

감정평가서

건명	김판수 소유물건(2025타경100796)
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호
감정서번호	SJ-250226-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



SUNJAE APPRAISAL

선재감정평가사사무소

TEL : 031-689-3270 FAX : 0505-182-3270



(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
손화숙

손

화

숙



(인)

감정평가액	삼억오백만원정(₩305,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안양지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	김판수 (2025타경100796)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.26	2025.02.26	2025.02.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	305,000,000
	합 계					₩305,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 "안양공업고등학교" 남측 인근에 위치하는 구분건물로서, 수원지방법원 안양지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일자인 2025년 02월 26일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025.02.26)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가선례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하되, 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지·건물로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였음.

5. 기타 참고 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- 본건에 대한 현장조사시 폐문부재로 인하여 귀 제시목록 및 탐문조사 등을 통하여 개략적으로 도시하였으니, 경매진행시 참고 바라며 경매응찰시 내부 및 이용관리상태 등을 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서]

구 분	내 용
명 칭	뉴베스트빌1
소 재 지	경기도 안양시 만안구 안양동 946-1
용 도 지 역	제2종일반주거지역
대 지 면 적	655.2㎡
연 면 적	658.76㎡
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕, 지상5층
사용승인일자	2016년 06월 27일
주 용 도	도시형생활주택(단지형다세대)
기 타 설 비	위생설비 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비 등

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	소재지 지번	동/층/호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
가	안양동 946-1	제102동/ 제3층/ 제301호	도시형생활주택 (단지형다세대)	75.715	14.479	90.194	45.79

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 지번	명칭/동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	안양동 87*-17*	삼성***/ 제3층/제30*호	56.1	32.78	229,300,000	4,087,344	2024.11.25
							2017.05.16
#2	안양동 94*-*외	퍼스***/ 제4층/제40*호	61.8	36.808	285,000,000	4,611,650	2024.07.13
							2023.07.03
#3	안양동 87*-22*	조양**/ 제4층/제40*호	47.24	27.86	255,000,000	5,397,396	2024.03.11
							2016.09.27

나. 비교거래사례의 선정

상기의 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례#1을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

[출처 : 한국부동산원]

기 간	매매가격지수	시점수정치	비 고
2025.02.26	99.4	99.4/99.0≒1.00404	연립주택 매매가격지수 경기 경부1권
2024.11.25	99.0		
시점수정치	1.00404		

5. 지역요인의 비교

대상물건과 사례는 인근지역에 위치하는바 지역요인 상호 대등함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인의 비교

가. 가치형성요인

요인구분	세부항목	일련번호 가 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.98	본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치 산정

일련 번호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계치
가	#1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출가액 (원)	비준가액 (원)
일련 번호	전유면적 (m ²)						
가	75.715	4,087,344	1.000	1.00404	0.980	304,509,052	305,000,000

※ 비준가액은 반올림하여 유효숫자 3자리까지 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 가격참고자료

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

전례 기호	소재지 지번	명칭/동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
#4	안양동 87*-9*	신호안*****/ 제3층/제30*호	53.89	252,000,000	4,676,192	법원 경매	2025.01.15
#5	안양동 94*-2*	청명***/제씨동/ 제10*동/ 제38층/제380*호	42.59	251,000,000	5,893,402	법원 경매	2024.05.08

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문 조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	가 격 수 준
다세대주택	4,000,000원/㎡ 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
경기 안양시 만안구 안양동	최근 1년	연립	2	74.20
		다세대	61	74.88

2. 감정평가액 결정

대상물건				시산가액	감정평가액 결정 (원)	전유면적당 단가 (원/m ²)
일련 번호	소재지 지번	명칭,동,층,호	전유면적 (m ²)	거래사례비교법 (원)		
가	안양동 946-1	뉴베스트빌1 제102동 제3층 제301호	75.715	305,000,000	305,000,000	@4,028,263
합 계			-	-	305,000,000	-

3. 감정평가액 결정의견

본건은 도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용 중인 구분건물로서 인근 유사 구분건물의 거래사례 및 평가전례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세서

필련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 안양시 만안구 안양동 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 양화로36번길 32	946-1 뉴베스트 빌1 제102동	도시형생활 주택(단지 형다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 5층			305,000,000	비준가액
	동 소	946-1	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 1. 소유권 ----- 대지권	5층	138.11	75.715 45.79 ----- 45.79	배분내역 토 지 : 152,500,000 건 물 : 152,500,000
					1층	21.15		
					2층	176.24		
					3층	176.24		
					4층	147.02		
합 계						₩305,000,000.-		
					이 하	여 백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 "안양공업고등학교" 남측 인근에 위치하고, 주위는 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설, 각급 학교 등이 혼재하는 지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 근거리 지하철 1호선 "안양역"이소재하는등 제반교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

건물의구조
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 지상5층 건물 내 제3층 제301호로서,
(사용승인일 : 2016.06.27.)

외벽 : 몰탈 위 페인팅 및 석재붙임 마감 등.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등으로 탐문조사됨.
창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 도시형생활주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 6미터 내의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 상대보호구역(안양공업고등학교, 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건에 대한 현장조사시 폐문부재로 인하여 귀 제시목록 및 탐문조사 등을 통하여 개략적으로 도시하였으니, 경매진행시 참고 바라며 경매응찰시 내부 및 이용관리상태 등을 재확인 바람.

광역위치도



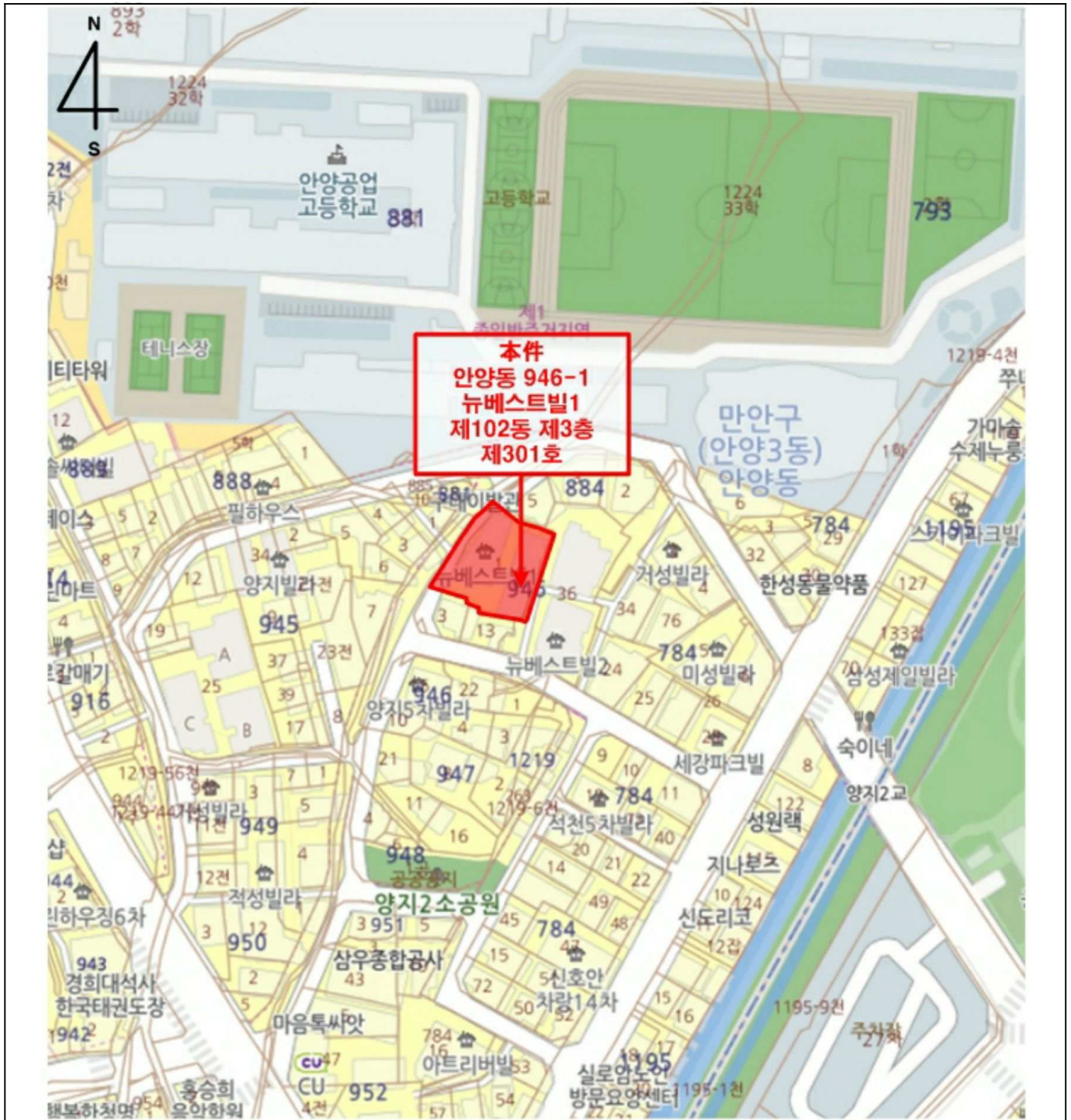
소재지 경기도 안양시 만안구 안양동 946-1 뉴베스트빌1 제102동 제3층 제301호



위 치 도



소재지 경기도 안양시 만안구 안양동 946-1 뉴베스트빌1 제102동 제3층 제301호



호 별 배 치 도



소재지 경기도 안양시 만안구 안양동 946-1 뉴베스트빌1 제102동 제3층 제301호



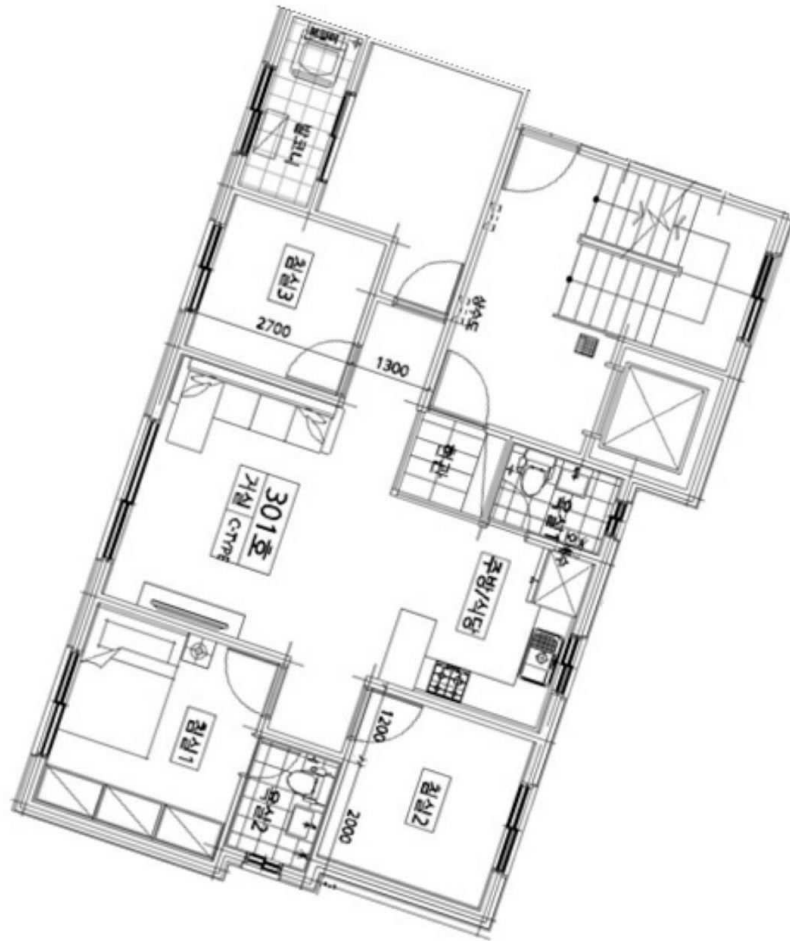
< 호 별 배 치 도 >

경기도 안양시 만안구 안양동 946-1 뉴베스트빌1 제102동 제3층 제301호

내부구조도



소재지 경기도 안양시 만안구 안양동 946-1 뉴베스트빌1 제102동 제3층 제301호



< 내부구조도 >

경기도 안양시 만안구 안양동 946-1 뉴베스트빌1 제102동 제3층 제301호

사 진 용 지



본건전경

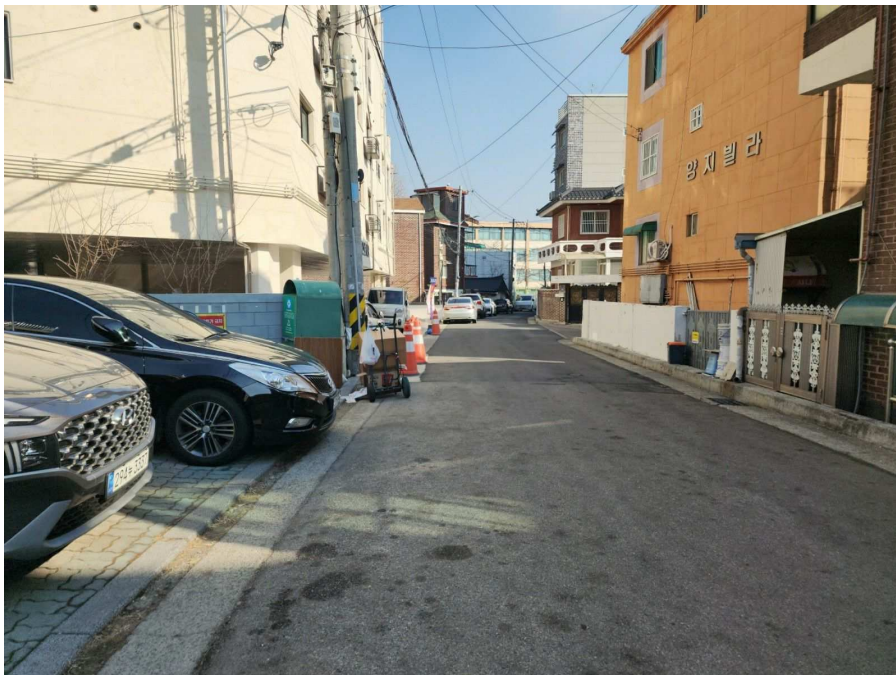


본건주출입구

사 진 용 지



본건현관



본건 및 주위환경