

APPRAISAL REPORT

: (2025 100858)

:

: ST2503-01-0795

)

, (), () (

ST

()

()						
(\190,000,000 -)						
	-					2
()	(2025 100858)				-	
			2025. 03. 20	2025. 03. 19 ~ 2025. 03. 20		2025. 03. 21
	() ()					
	()		()			
	1		1	-		190,000,000
						\190,000,000
	"				"	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

가. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동에 소재하는 그린힐빌리지 에이동 2층 202호에 대한 법원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 내용

- 소재지 : 경기도 안양시 만안구 안양동 976-27
- 건물의 명칭 : 그린힐빌리지
- 건물의 규모 : 5층, 1개동, 11세대(호)
- 사용승인일 : 2018.06.09
- 대상물건의 내용 : 철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 도시형생활주택 내 2층 202호,
(전유부분 :41.6㎡, 소유권대지권 : 32.9709㎡)

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 조사 완료시점인 2025.03.20입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 기간은 2025.03.19 ~ 2025.03.20입니다.

나. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 별도의 감정평가 조건이 제시되지 아니하였으므로 시장가치로 평가하였습니다.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

감정평가가액의 산출근거 및 그 결정 의견

다. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

본건에 대한 감정평가방식의 적용은 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령의 규정에 의거하였습니다.

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 본건은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거 거래사례비교법으로 평가하되 본건이 구분건물인 점을 고려하여 제반 입지조건, 주변 환경 등과 건물의 구조, 규모, 사용자재, 시공정도, 관리 상태 및 층별, 위치별 효용도 등 제반 가치형성요인을 고려하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로한 시산가격을 산정한 후 인근의 동류형 부동산의 가격수준, 평가전례 등 가격 참고 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다. 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분건물이므로 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 주된 방법으로만 평가하였습니다.

3) 본건의 목록 표시는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서에 의거하였으며 위치 확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 점유 사용부분에 의거하였습니다.

4) 기타 사항은 감정평가요항표에 기재하였습니다.

3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 소유권대지권에 대한 평가이므로 이를 일괄하여 평가하였습니다.

2) 구분소유건물은 위 법률의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 갖으므로 토지와 건물을 구분하여 평가하기는 곤란하나 귀원 요청에 따라 토지가격과 건물가격을 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가가액의 산출근거 및 그 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정) 주된 방법에 따른 산출내역

1-1) 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

1-2) 거래사례의 선정

동일 단지 내 유사부동산의 거래사례 중 물적 유사성이 높은 아래 사례를 선정하여 비교하기로 함.

사례	소재지	단지 명칭	동/호 /최고층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점 사용승인일
#1	안양동 976-27	그린힐빌리지	에이동 5**호/5층	57.26	45.3828	265,000	등기사항 전부증명서	2024.06.03 2018.06.09

1-3) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별 유형별 전국주택가격동향조사 자료 중 '경부1권 연립,다세대 매매가격지수'를 활용하여 시점 수정함.

<연립다세대>

지역 : 경기 경부1권(23.06.03~25.03.20)

거래시점 : 2023.06.03, 2023년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.20, 2025년02월 지수를 적용 함

2023.06.03 매매 가격지수 (적용:2023년05월) : 97.7

2025.03.20 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.4

시점수정치 : $99.4/97.7 \approx 1.01740$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

1-4) 사정보정

거래사례에 특별한 사정은 없는 것으로 판단됨. (1.00)

1-5) 가치형성요인의 비교

구 분		격차율		비 고
요인 구분	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	평가대상 물건과 사례자료가 동일 단지에 소재하여 단지 외부요인 동일함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	1.00	평가대상 물건과 사례자료가 동일 단지에 소재하여 단지 내부요인 동일함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.97	평가대상 물건이 사례자료에 비하여 층별 효용 등의 요인에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		0.97		1.00 * 1.00 * 0.97 * 1.00

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

1-6) 비준가격의 산정

기호	거래사례	시점 수정	사정 보정	가치형성 요인 비교	면적 비교	비준가격
1	265,000,000	1.01740	0.97	1.00	41.6/57.26	189,999,000

2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

해당사항 없음.

3) 시산가액 조정 관련사항

해당사항 없음.

3) 평가사례 등

에이동 4**호(전유면적:41.6㎡), 193,000,000원, 경매평가, 2024.08.01

에이동 4**호(전유면적:57.26㎡), 274,000,000원, 담보평가, 2022.06.28

라. 감정평가액 결정 의견

위 제반 내용을 검토하여 본건의 건물 및 토지의 소유권대지권 일체로 190,000,000원으로 가격 결정함.

		976-27					
		(2025 100858)					
			()				
1	1						
		976-27					
		[]					
		130 58-10					
		5					
		27	(
)				
		1		19.95			
		2		116.74			
		3 ~5 ,		174			
		2 202		41.6	41.6	190,000,000	
		: 1.					
		976-27		443			
		: 1.					
		: 1.		32 9709			
				-----	32 9709		
				443			
				70,000,000			
				120,000,000			

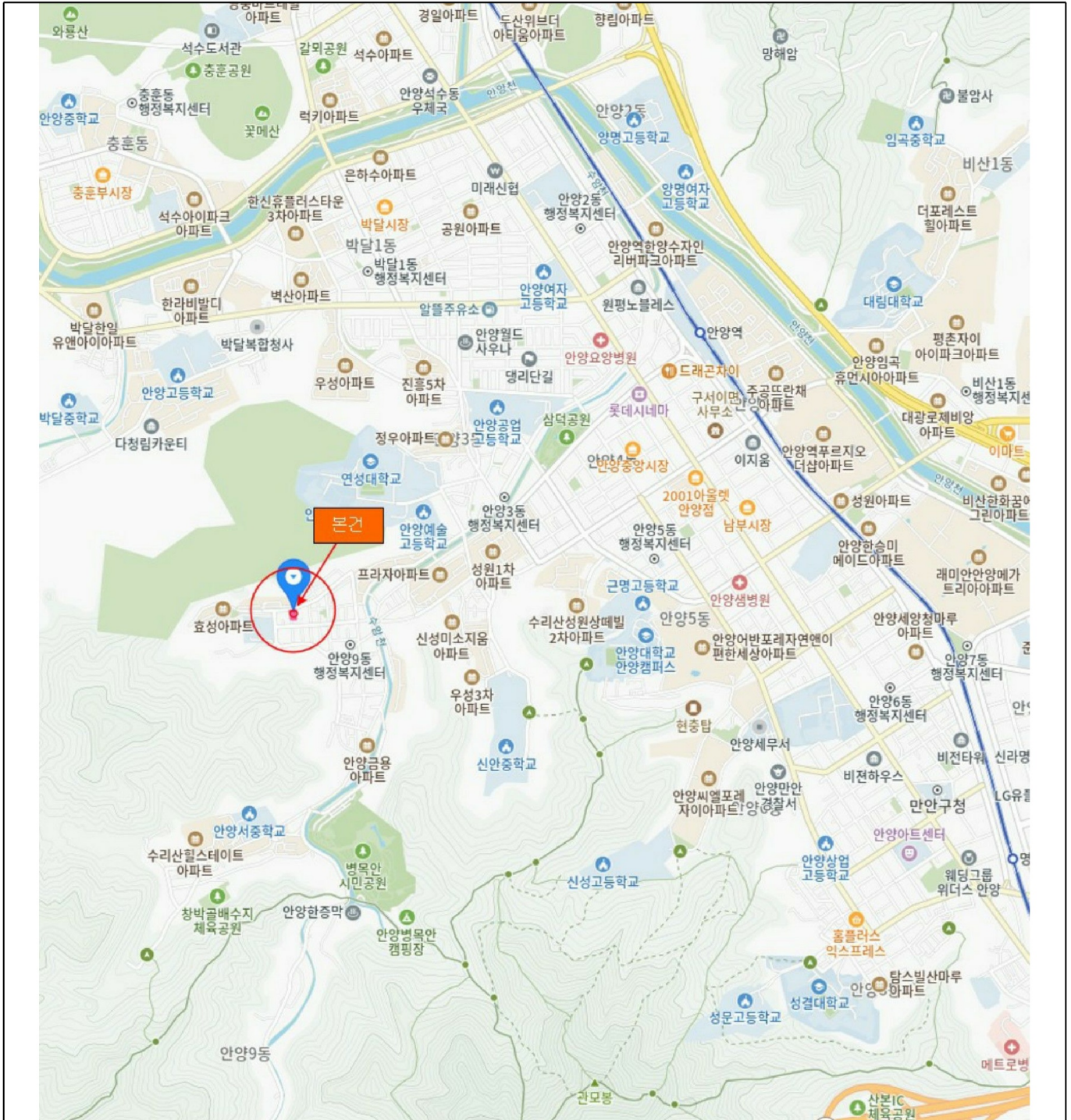
(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3) (10)	(4) (7) ()
<p>(1) 위치 및 주위환경</p> <p>본건은 경기도 안양시 만안구 안양동에 소재하는 '안양양지초등학교' 북동측 인근에 위치하며 주변 일대는 아파트 단지, 다세대주택, 근린생활시설 및 임야 등의 혼재 지역임.</p> <p>(2) 교통상황</p> <p>본건 단지 내까지 차량 출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 무난한 편임.</p> <p>(3) 건물의 구조</p> <p>철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 건물 내 2층 202로서,</p> <p style="padding-left: 40px;">외벽 : 인조석 붙임 (전면부) 또는 드라이비트 마감 등, 창호 : 알루미늄 샷시 구조임.</p> <p>(4) 이용상태</p> <p>도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용 중인 것으로 탐문되나 관계인의 폐문 부재로 내부를 확인하지 못하였는 바 내부 구조 등에 관하여는 별도로 첨부하는 '건물 개황도'를 참조하시기 바라며 경매 참여 시에는 사전에 확인하시기 바람.</p> <p>(5) 설비내역</p> <p>위생 및 급배수시설, 승강기설비, 난방시설, 주차시설 등이 갖추어져 있는 것으로 탐문됨.</p> <p>(6) 토지의 형상 및 이용상태</p> <p>- 단일필지, 사다리형에 가까운 다각형의 토지로 북측과 남측의 고저차를 이용한 도시형생활주택</p>			

(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3) (10)	(4) (7) ()
<p>부지로 이용 중이며 북측 도로를 기준으로 2층 부분이 1층에 해당하는 구조임.</p> <p>- 지적상 연접된 인접 토지와 함께 단지를 형성하고 있음.</p> <p>(7) 인접 도로상태등</p> <p>본 토지의 북측으로는 소로2류에, 남서측으로는 세로에 각각 접함.</p> <p>(8) 토지이용계획 및 제한상태</p> <p>토지이용계획확인서상 도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 상대보호구역(안양양지초등학교, 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.). 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 준보전산지, 과밀억제권역이며 기타 자세한 내용에 관하여는 별도로 첨부하는 토지이용계획확인서 사본을 참조하시기 바람.</p> <p>(9) 공부와의 차이</p> <p>해당사항 없음.</p> <p>(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> <p>- 등기사항전부증명서상 본건에 관하여 임차보증금 금187,000,000원의 임차권이 설정되어 있음.</p> <p>- 본건은 관계인의 폐문 부재로 내부를 확인하지 못하여 통상적인 관리 및 이용상황 등을 상정하여 평가하였는 바 경매 진행 및 참여 시에 참고하시기 바람.</p>			



976-27

2 202





976-27

2 202



< 층내 호 배치도 >



(본건 - 그린힐빌리지 에이동 2층 202호)

< 내부 구조 참고도 >



(관계인의 폐문 부재로 내부를 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도에 의거
도시하였으며 실제와는 다를 수도 있으므로 경매 참여 시에는 사전에 확인하시기 바람)





()



()



()



()



