

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 최대현 소유물건(2025타경100929)

의뢰인 : 수원지방법원 안양지원
사법보좌관 이상호

감정서번호 : 25-04017



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

만안감정평가사사무소

TEL. 031-473-2238

FAX. 031-473-2271

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 용 문

(인)

감정평가액	이역사천팔백만원정(₩248,000,000.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	수원지방법원 안양지원 경매2계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	최 대 현 (2025타경100929)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.11	2025.04.10 ~2025.04.11	2025.04.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	248,000,000
	합 계					₩248,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 "안양공업고등학교" 서측 인근에 위치하는 세강파크빌2차 4층 403호로서 수원지방법원 안양지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 908-119 [도로명 주소 : 경기도 안양시 만안구 양화로67번길 7]		
건물명, 동, 층, 호수	세강파크빌2차 4층 403호		
용도 / 사용승인일	다세대주택 / 2020.06.23		
면적	전유 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
기호 1	35.53	19.588	22.656

3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 04월 11일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

2) 감정평가조건

-.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가액 결정의 방법

1) 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 본건 아파트의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 기타 참고사항

본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재로 인하여 본 건물의 내부구조 및 이용상태 등은 건축물현황도, 평가선례, 주민 등 탐문조사에 의하였는 바, 경매 입찰시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

2. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	건물명/동/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유면적 단가	사용승인일
A	안양동 908-119	세광파크빌2차 2층 20*호	31.42	20.035	190,000,000	2024. 11. 13
					6,047,104	2020.06.23
B	안양동 908-119	세광파크빌2차 3층 30*호	28.19	17.976	214,000,000	2021.02.28
					7,591,344	2020.06.23

2) 거래사례의 선정

상기사례 중 본건과 위치적·물적 유사성이 있고, 비교적 최근의 거래사례인 기호A를 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

상기 거래사례는 실거래신고된 사례로 인근 지역의 시세 수준과 부합하는 등 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 경부1권 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(기준일 2021년 06월 = 100)

구 분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건 (기준시점)	2025.02	99.4	99.4 / 99.0	1.00404
사례 (거래시점)	2024.10	99.0		

※ 기준시점 : 2025.04.11.는 가장 최근에 발표한 2025년 02월 지수를 적용 하였음.

※ 거래시점 : 2024.11.13.는 11월 지수 발표전의 시점으로서 2024년 10월 지수를 적용 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시 설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과 연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
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	1.15	본건은 사례 대비 면적의 효용이 열세하나 층별 향별 효용에서 우세하여 전체적으로 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
누 계		1.000	1.150	$1.00 \times 1.00 \times 1.15 \times 1.00 \approx 1.150$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 시산가격(비준가격) 결정

사례가격 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
6,047,104	1.00	1.00404	1.150	35.53	248,079,856	248,000,000

7. 참고가격자료

1) 인근지역 가격수준

인근 본건과 유사한 주택은 동별, 층별, 향별요인 등에 따라 전유면적 기준 7,000,000원/㎡ 전후 수준 호가함.	조사처 인근부동산
--	--------------

2) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명/동/호	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	평가가액(원)	기준시점
						전유면적 단가	
#1	안양동 908-119	세강파크빌 2차 3층 30*호	28.19	17.976	경매	215,000,000	2025.03.21
						7,630,000	
#2	안양동 908-119	세강파크빌 2차 2층 20*호	33.6	21.426	경매	250,000,000	2024.10.11
						7,440,000	

※ 상기 평가가액 전유면적 단가는 천단위에서 반올림함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

부동산 시장상황과 한국감정평가사협회의 감정평가정보에 근거한 평가전례 등을 종합적으로 고려할 때 위 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 본건 가액을 아래와 같이 결정함.

2. 감정평가액의 결정

소재지	건물명 동,층,호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액(원)
경기도 안양시 만안구 안양동 908-119	세광파크빌2차 4층 403호	35.53	22.656	248,000,000

구분건물 감정평가명세서

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 908-119 세강파크빌2차 4층 403호
건물명	최대현 소유물건(2025타경100929)

일련 번호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고			
			공 부	사 정					
1.	[1동의 건물의 표시] 경기도 안양시 만안구 안양동 908-119 세강파크빌2차 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 양화로67번길 7 철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층	제2종근생 및 다세대주택	지1층	292.89	35.53	248,000,000	비준가격		
			1층	168.12					
			2층	169.07					
			3층	167.99					
			4층	159.5					
			5층	151.79					
			옥탑1층	16.68					
			[전유부분의 건물의 표시] 4층 403호 철근콘크리트구조	다세대주택				35.53	35.53
			[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시 : 1. 경기도 안양시 만안구 안양동 908-119	대				456	
			대지권의 종류 : 1. 소유권					22.656	
대지권의 비율 : 1.		-----	22.656						
		456							

구분건물 감정평가명세서표

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 908-119 세강파크빌2차 4층 403호
건물명	최대현 소유물건(2025타경100929)

일련 번호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 124,000,000 124,000,000	
	합 계				₩248,000,000.-	
		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" 서측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건물 내 2층 202호로서
 외벽 : 석재 및 몰탈위 페인팅 마감.
 내벽 : 몰탈위 벽지 도배 등 마감.
 창호 : 샷시 이중 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(후첨 '내부구조도' 참조)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

급.배수설비, 위생설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 완경사의 토지로서 제2종근생 및 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측 및 남측으로 소로2류와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 상대 보호구역(안양공업고등학교, 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바?)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(안양과학대.안양과학대유치원.세부사항은 안양과천교육지원청에 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(안양공업고등학교, 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바?)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

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) | |

(9) 공부와의 차이
없음.

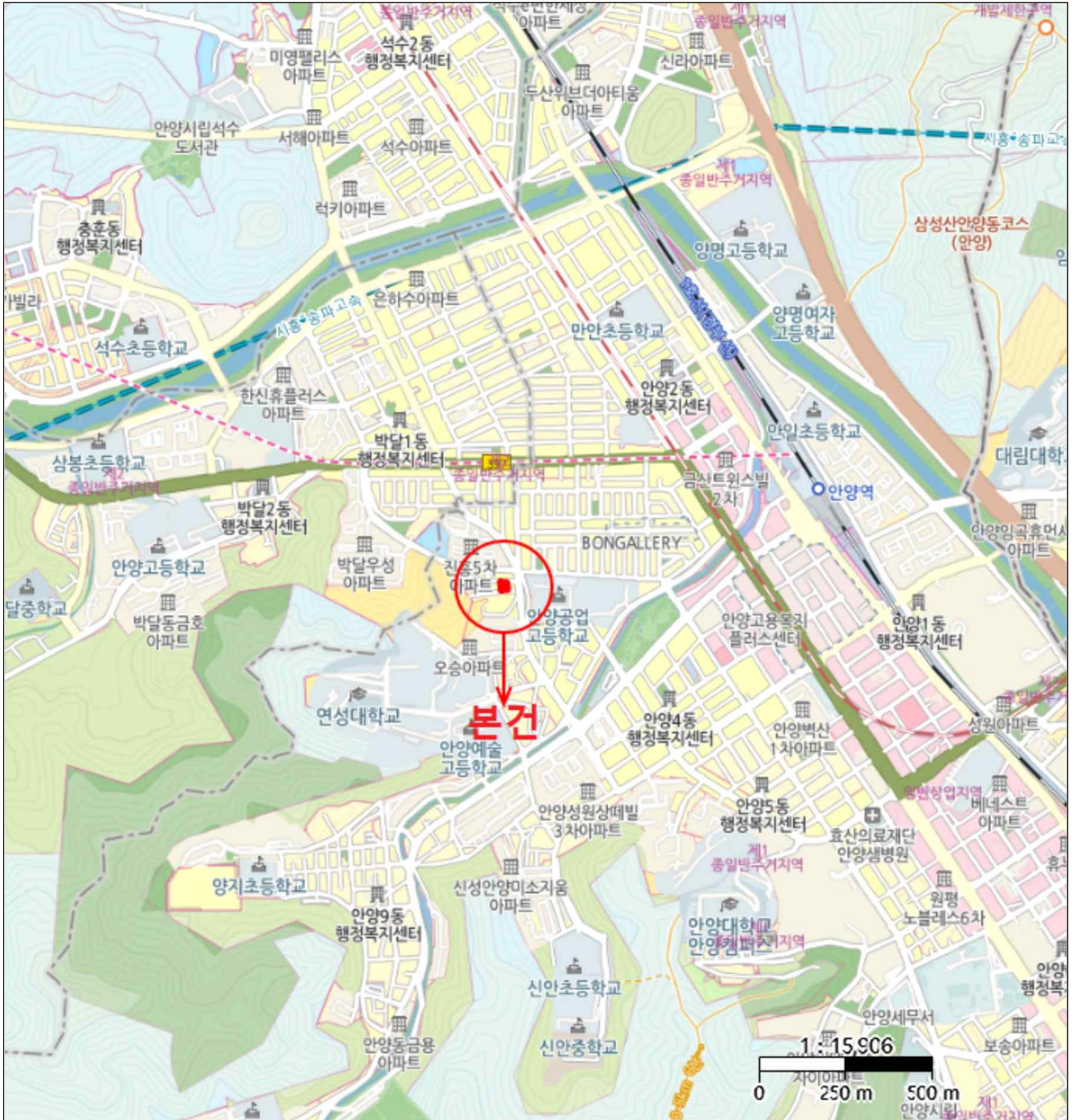
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 등기사항전부증명서상 2024.03.29일 수원지방법원 안양지원의 임차권등기명령(2024카임 10146)으로 2024.04.02일자로 주택 임차권이 등재 되어 있음.

광역 위치도



소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 908-119 세강파크빌2차 4층 403호
-----	---

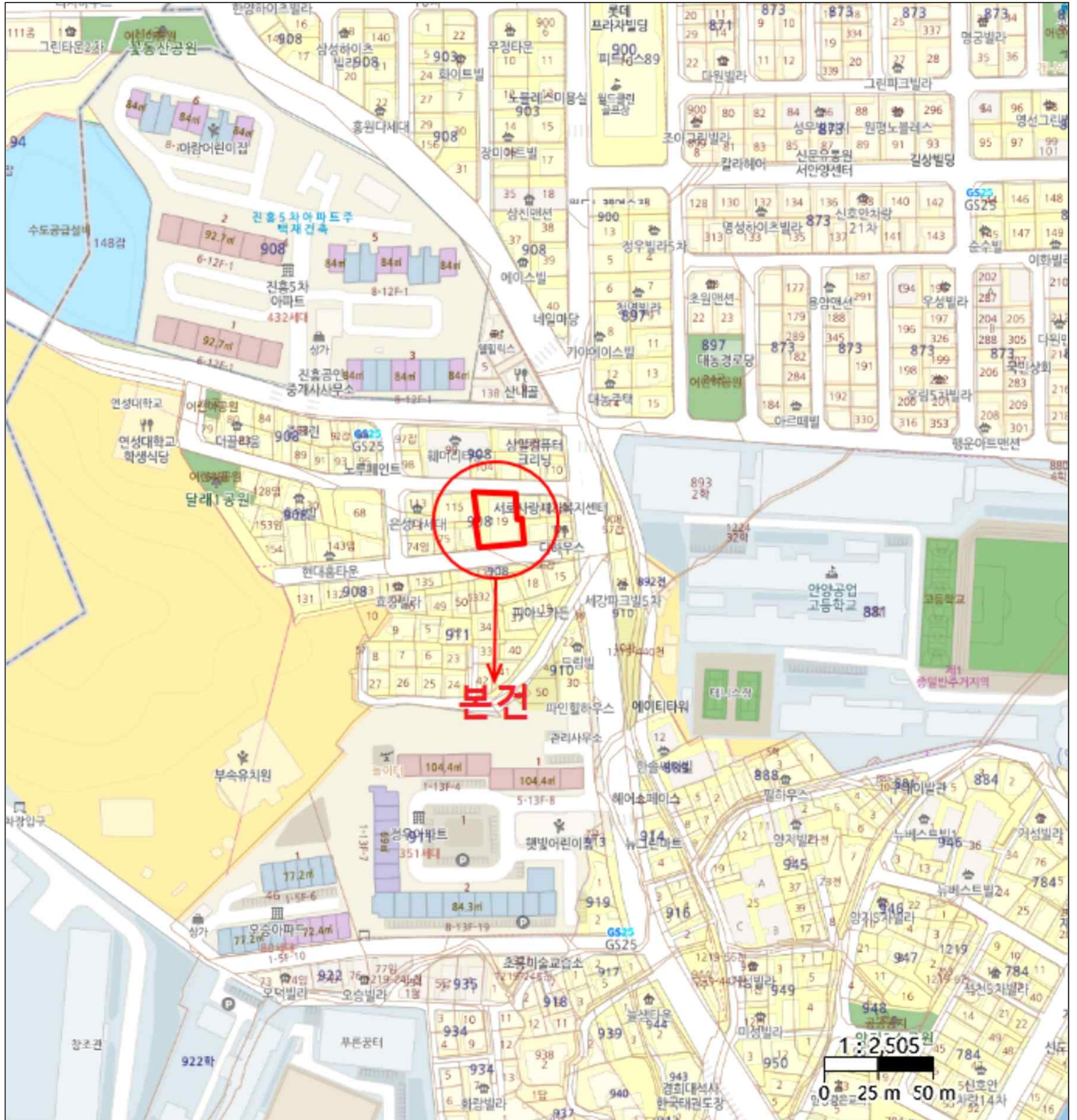


위 치 도



소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 908-119 세강파크빌2차 4층 403호



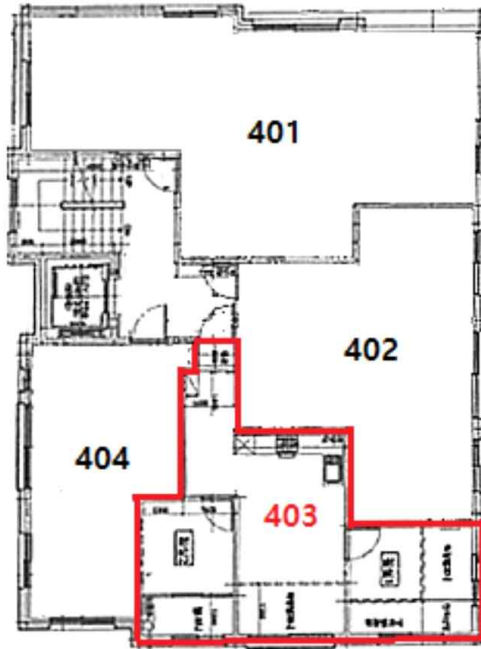
내부구조도



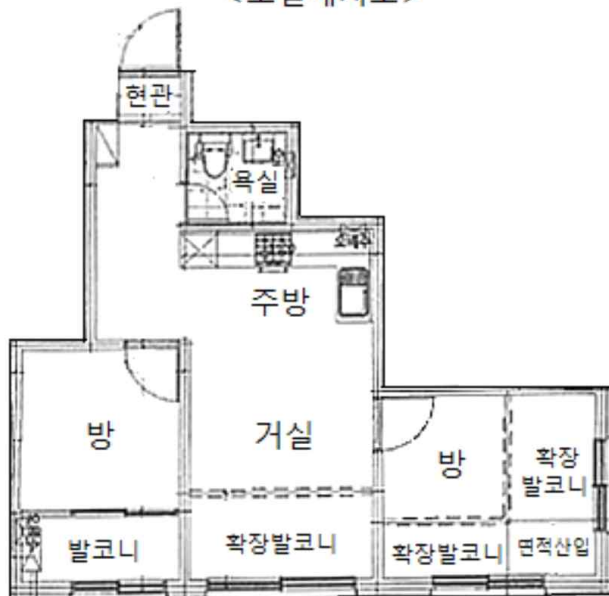
소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 908-119 세강파크빌2차 4층 403호

No Scale

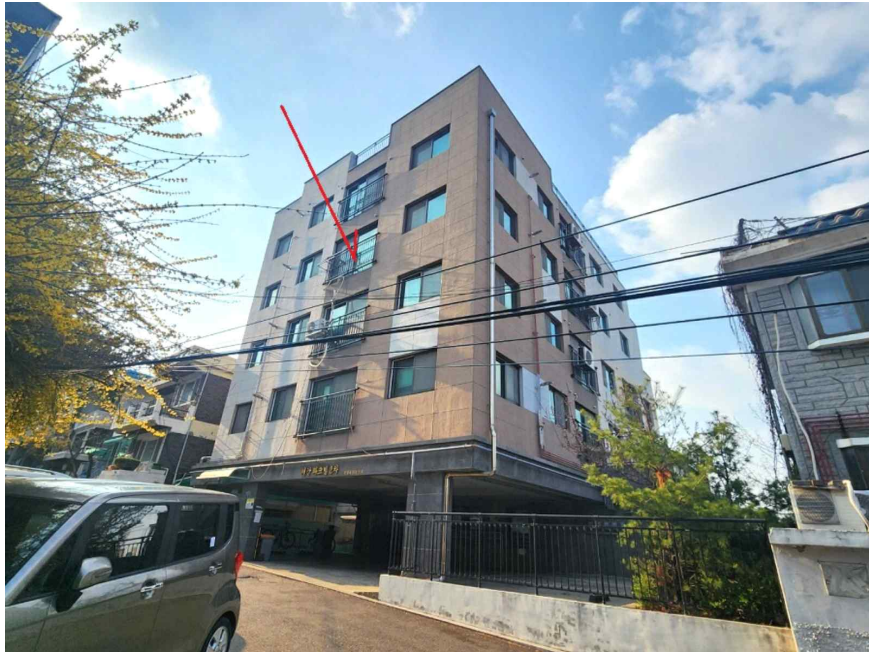


<호별배치도>

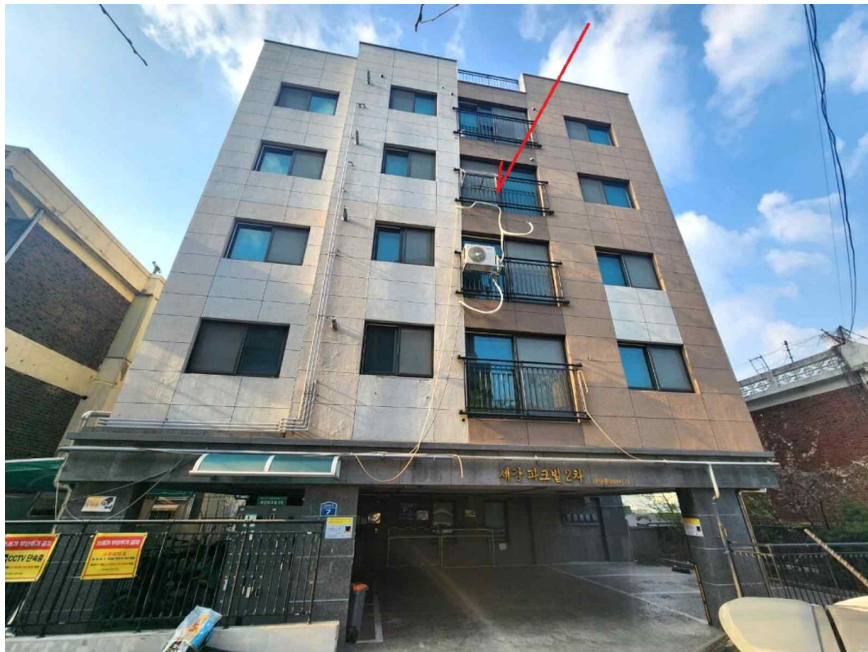


<내부구조도>

사 진 용 지



남동측에서 촬영



남측에서 촬영

사 진 용 지



1층 공동 출입구



본건 현관문