

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 류재왕
건명	지유리 소유물건 (2024타경2303)
감정서번호	2024-1-063

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

신후감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

전홍규

감정평가액	이억일천일백만원정(₩211,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 류재왕		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	지유리 (2024타경2303)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.10	2024.12.09 ~ 2024.12.10	2024.12.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	도시형 생활주택	1개호	도시형 생활주택	1개호	-	211,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩211,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 “안양역” 서측 근거리에 위치하는 공동주택 (미담채) 3층 304호에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매목적 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 12월 10일을 기준시점으로 함.

### 4. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그밖의 사항

없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.  
(거래사례비교법)

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 695-90 [도로명주소 : 경기도 안양시 만안구 안양로343번길 18-1]		
건물명·동·층·호	미담채 3층 304호		
용도	도시형생활주택 원룸형	사용승인일	2019.11.18
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	29.91	6.23	21.689

### 3. 거래사례의 선정

인근 유사 공동주택의 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례(나)를 선정함.

사례	소재지	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
							사용승인일
(가)	안양동 695-136	5/5XX	34.98	20.58	270,000	한국부동산원 실거래자료	2024.02.14
							2019.12.31
(나)	안양동 695-90	5/5XX	36.71	26.62	250,000	한국부동산원 실거래자료	2024.04.25
							2019.11.18

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 사정보정

사례(#나)는 주변 시세 및 평가전례등으로 보아 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 경부1권 연립.다세대주택매매가격지수”를 활용하여 산정함. (2021.06 = 100.0)

기준시점의 매매가격지수(2024.10)	99.0		
-----	≍	-----	≍ 1.00610
거래시점(나)의 매매가격지수(2024.03)	98.4		

※ 본건은 기준시점 현재 2024.11월이후 가격지수가 미발표되어 2024.10월지수를 적용함.

※ 사례는 거래시점(2024.04.25)까지 발표된 2024년 03월지수를 적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인 비교

구 분	조 건	격차율 (대상/사례)	비고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건	1.00	대등함
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태등	1.00	대등함
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장등의 유무, 전유면적대비 대지권면적의 크기	1.03	대상이 사례대비 층별효용 다소 우세함
누 계		1.030	$1.00 \times 1.00 \times 1.03 \approx 1.030$

## 7. 거래사례 비교법에 의한 시산가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	시산가격
250,000,000	1.000	1.00610	1.030	29.91/36.71	211,081,616	211,000,000

※ 십만단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

- 본건(전용 약30㎡) 가격수준 : @6,500,000원 ~ @7,500,000원/전유면적기준(㎡)

### 2. 본건 공동주택의 평가전례

소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액	가격시점	비고
안양동 695-90	미담채	4/404	29.51	21.399	경매	212,000,000	2024.07.16	
안양동 695-90	미담채	3/302	29.43	21.34	경매	210,000,000	2024.11.12	

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 : 211,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 안양시 만안구 안양동  [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 안양로343번길 18-1	695-90 미담채	다세대 주택 (도시형 생활주택 원룸형)	1동의건물의표시				
				철근콘크리트구조 경사지붕 5층				
				1층	18.44			
				2층	139.89			
				3층	139.89			
				4층	139.31			
				5층	153.68			
				전유부분의 건물의표시				
				3층 304호	29.91	29.91	211,000,000	비준가액
				대지권의목적인 토지의표시				
1. 동소	695-90	대	제2종일반주거지역	354.8				
			1. 소유권	21.689				
			----- 대지권	354.8		21.689		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 84,400,000 126,600,000	
							₩211,000,000.-	
			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 "안양역" 서측 근거리에 위치하며 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 주택까지 차량출입 가능하며 근거리에 버스정류장 및 지하철1호선 "안양역"이 소재하는등 대중교통상황은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 5층 건물중 3층 304호로서  
외벽 : 석재붙임, 벽돌쌓기, 스톤코트 마감등  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일마감  
창호 : 하이샷시 창호임.

## (4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택)으로 이용중임. (후첨 "내부구조도" 참조)

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 도시가스 개별난방설비 등을 갖추고 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 부정형 토지로서 공동주택(도시형생활주택)건부지로 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)

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약6미터의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭8m 미만)(접합) 상대보호구역(안양서유치원, 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대 보호구역(안양여자중.고등학교, 안양과천교육청에 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

없음.

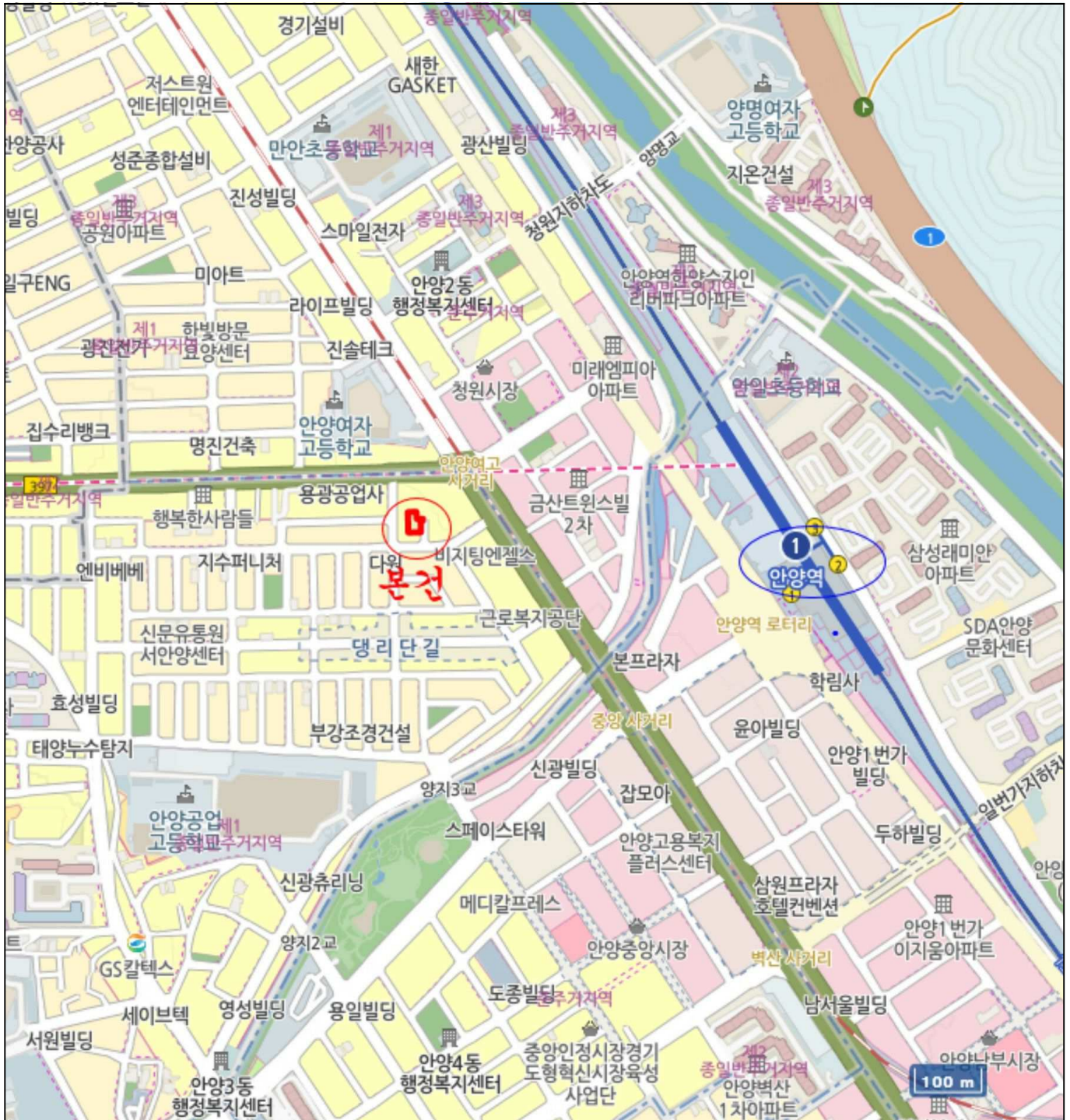
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



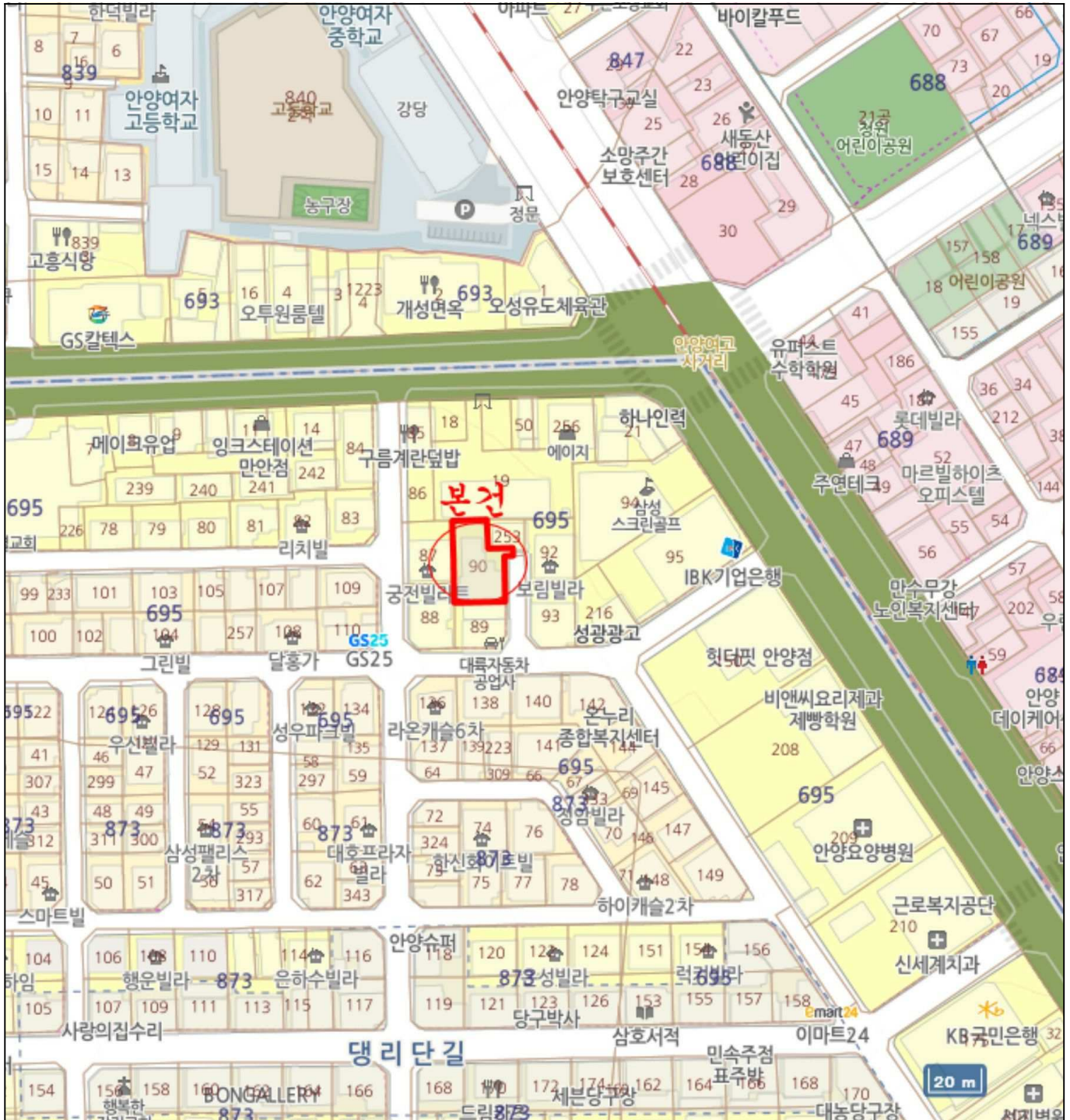
소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 695-90 미담채 3층 304호
-----	------------------------------------



# 상 세 위 치 도

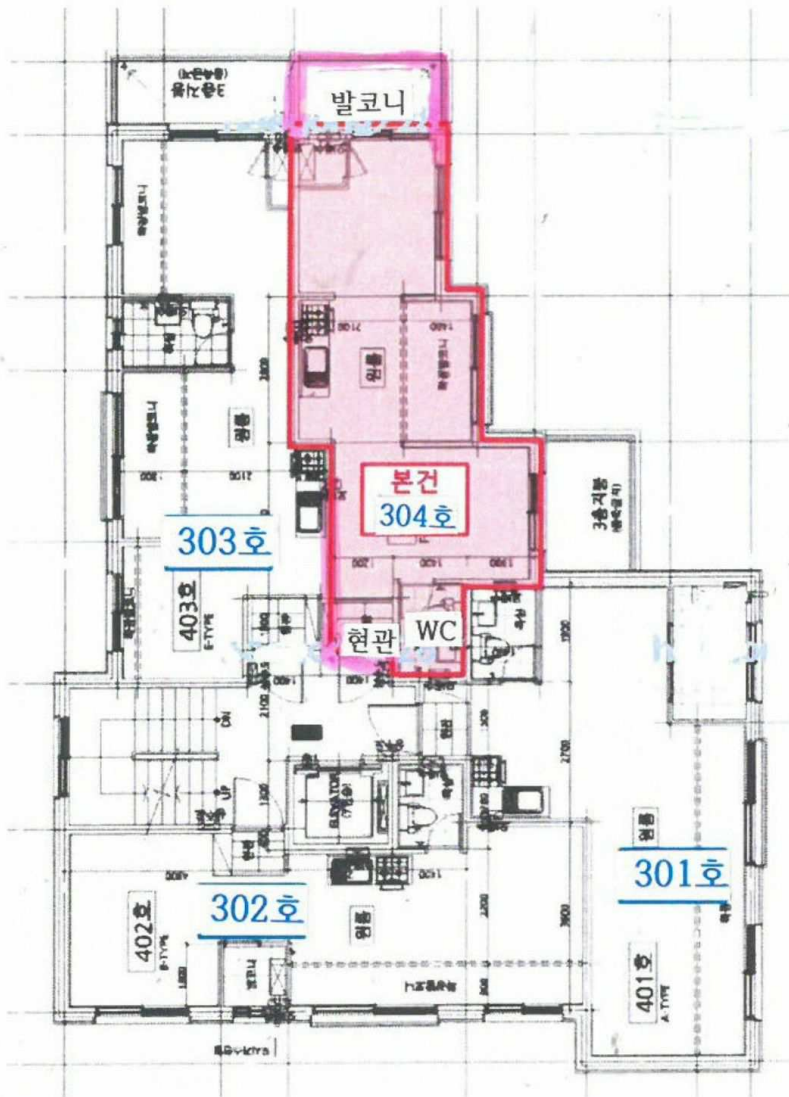


소재지 경기도 안양시 만안구 안양동 695-90 미담채 3층 304호



# 내부 구조도

소재지 경기도 안양시 만안구 안양동 695-90 미담채 3층 304호





( )





3 304



1