

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 류재왕
건명	신유영 소유물건 (2024타경 106960)
감정평가서번호	DB242-081401

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



감정평가법인  
대일감정원 경기지사



14051 경기도 안양시 동안구 부림로169번길 42, 5층(관양동, 한국산업은행)

TEL : 031-386-6600 | FAX : 031-386-0506 | www.idab.co.kr

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 조주남

조주남

조주남

조주남

(인)

(주)감정평가법인 대일감정원 경기지사

지사장 심진범

(인)

감정평가액	일억육천만원정 (₩160,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 류재왕		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신유영 (2024타경 106960)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.21	2024.08.16 ~ 2024.08.21	2024. 08. 21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1	구분건물	1	-	160,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩160,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		심사자	심사자	심사자	(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 “양지초등학교” 북동측 인근에 위치하는 구분건물(청명해오름 비동 2층 201호)로서, 수원지방법원 안양지원의 부동산 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.08.21.임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.08.16. ~ 2024.08.21.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## II. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
  - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 “원가법”
  - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”
- 본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 본건 집합건물(다세대주택)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거하여 확인하였음.
5. 집합건물(다세대주택)의 구분소유권은 그 성격 및 거래관행상 건물과 대지권이 일체로 거래되고 건물 및 토지의 가액이 각각 독립적으로 형성되지 않으나, 귀 요청에 의거 건물 및 토지의 배분가액은 집합건물이 소재하는 인근지역의 특성 및 집합건물의 특성, 기타 일반적인 토지·건물의 가액 배분비율에 영향을 미치는 요인 등을 참작하여 배분하였음.

### III. 감정평가조건

해당사항 없음.

### IV. 그 밖의 사항

본건의 내부구조 확인은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 관련 공부, 탐문조사, 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 973-35 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 병목안로130번길 115-8		
건물명, 층, 호수	청명해오름 비동 2층 201호		
용도	단지형다세대	사용승인일	2018.04.10
면적	전유면적(㎡)	주공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	23.6	4.359	20.328

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	안양동 973-53	다운빌	5층 5XX호	37.38	36.91	245,000,000	6,554,000	2023.12.07
								2018.02.01
2	안양동 973-62	제이 케이빌	3층 3XX호	36.99	38.90	240,000,000	6,488,000	2023.08.06
								2019.12.02

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

#### (2) 비교사례의 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 비표적 최근에 거래되었으며, 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

### 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “경기도 경부1권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

### 2) 시점수정치 산정

[자료출처 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템]

구 분	가격지수
거래시점 최근(2023년 11월) 가격지수	98.70
기준시점 최근(2024년 06월) 가격지수	98.30
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	98.3 / 98.7 ≒ 0.99595

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	단지 외부요인 상호 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	단지 내부요인 상호 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.04	본건은 사례와 비교하여 개별적요인(전유부분의 면적 등)에서 우세함.
	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.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 1.04 \times 1.00$	1.040	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	6,554,000	1.00	0.99595	1.040	6,788,000

## VI. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 및 인근	5년 내외 경과 다세대주택(소형)	6,500,000 ~ 7,000,000 수준	층별, 위치별, 면적 등에 따라 상이

### 2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
1	안양동 973-35	청명해오름 에이동	4층 4XX호	35.75	226,000,000	6,321,000	경매	2024.05.23
								2018.04.10
2	안양동 973-35	청명해오름 에이동	2층 2XX호	54.12	312,000,000	5,764,000	경매	2024.02.06
								2018.04.10

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 인근지역 경매시장추이(낙찰가율)

[자료출처 : 지지옥션]

지역/유형	최근 1년 낙찰가율(%)	낙찰건수	비고
경기도 안양시 만안구 /다세대주택	77.72	44건	전체 222건 중

## Ⅶ. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 : 160,000,000원

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	안양동 973-35	청명해오름 비동	2층 제201호	23.6	6,788,000	160,000,000

## 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          가	경기도 안양시 만안구 안양동	973-35 청명 해오름 비동	단지형 다세대 주택	철근콘크리트구조 경사지붕 5층				
	[도로명주소]			1층	16.4			
	경기도			2층	164.32			
	안양시			3층	164.32			
	만안구			4층	160.08			
	병목안로			5층	153.9			
	130번길 115-8							
	경기도	973-35	대	제1종일반주거지역	977			
	안양시							
	만안구							
안양동								
			(내)					
			철근콘크리트구조					
			2층 201호	23.6	23.6	160,000,000	비준가액	
			1. 소유권	20.37				
			-----	977*	20.328			
			/대지권	979				
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	80,000,000		
					건 물 :	80,000,000		
						₩160,000,000.-		
	합 계			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 "양지초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주변은 단독주택, 다세대주택 및 연립주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대로서, 제반 주위 환경은 무난함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 5층건 중 2층 201호로서, (사용승인일 2018.04.10.)  
외벽 : 드라이비트위 페인팅, 타일붙임 등 마감,  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 등 마감,  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택(방, 거실, 주방, 욕실, 발코니 등)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 난방설비, 승강기설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

남측으로 하향 완경사지를 평탄하게 조성한 사다리형의 토지로서, 다세대주택 부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

서측 및 북측으로 노폭 약 4~5미터 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 상대보호구역(안양양지초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, [추가기재]건축법 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로(도로일부포함).

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



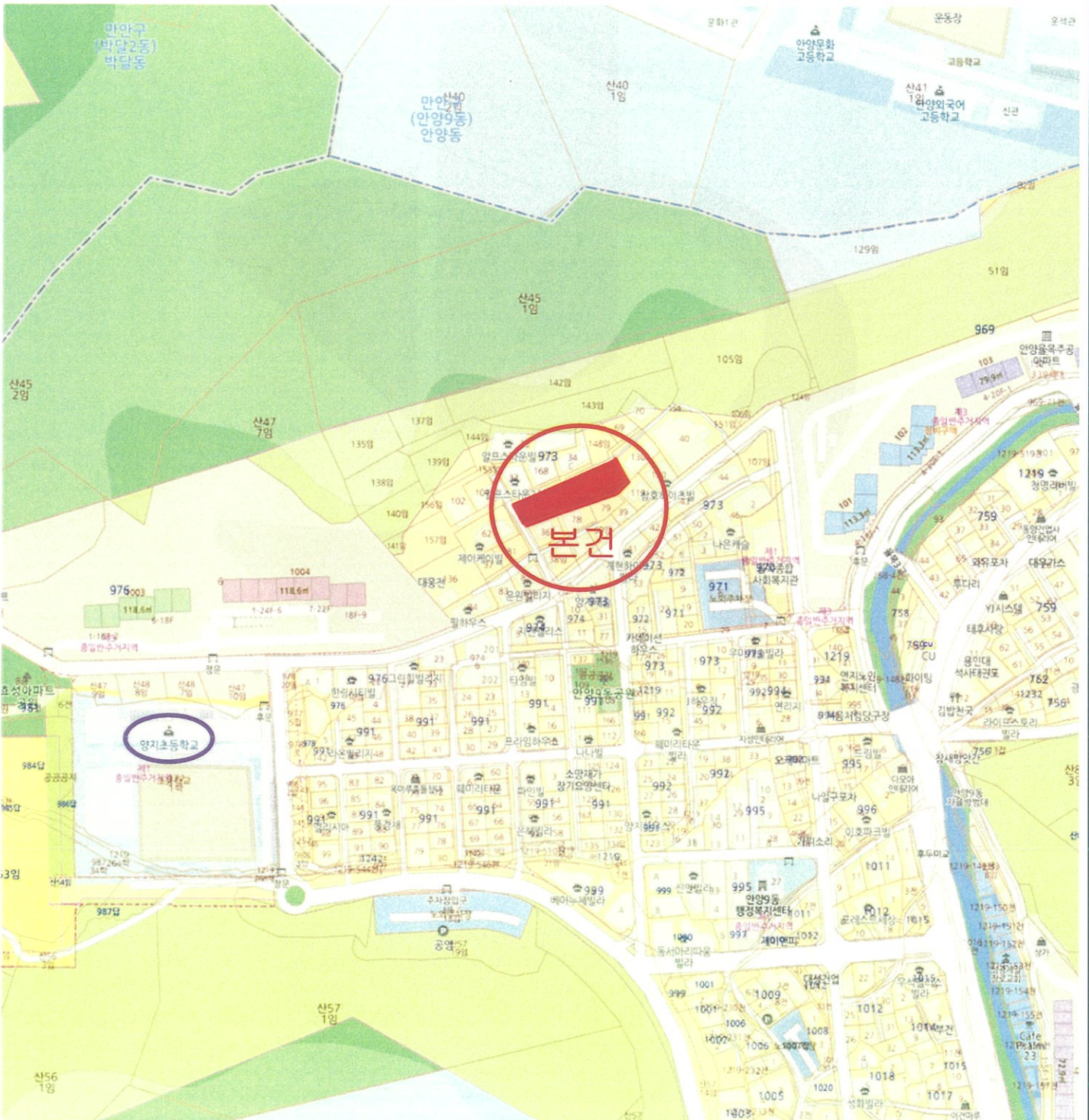
소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 973-35 청명해오름 비동 2층 201호
-----	--



# 상세 위치도



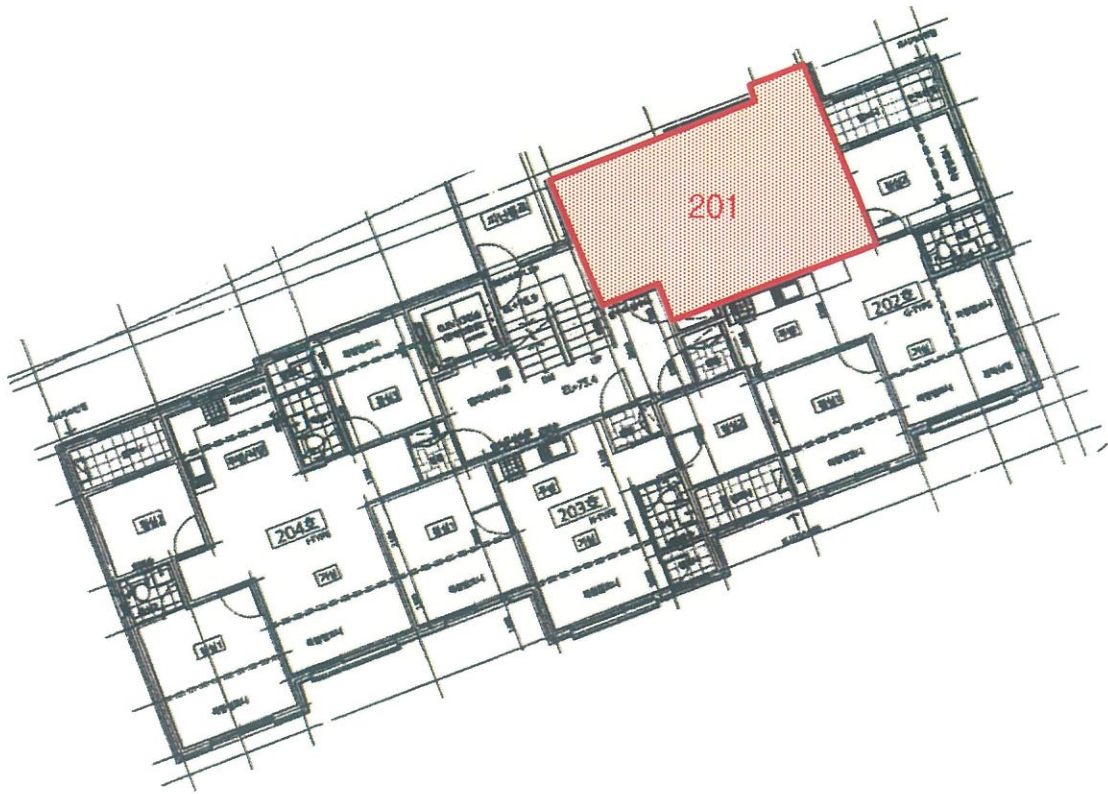
소재지      경기도 안양시 만안구 안양동 973-35  
청명해오름 비동 2층 201호



# 배치도



No Scale

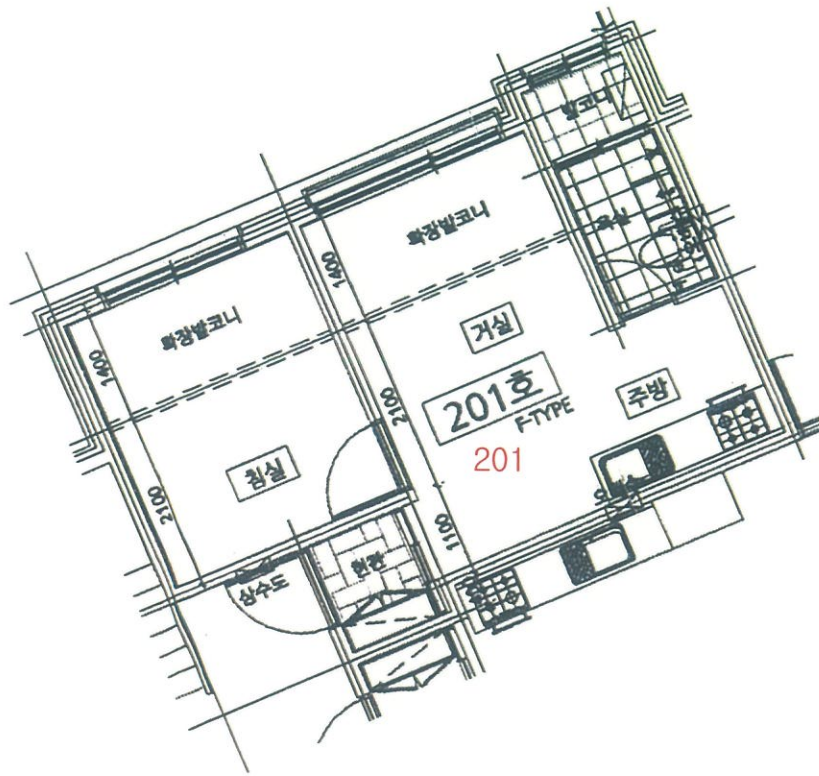


청명해오름 비동 2층 201호

# 내부 구조도



No Scale



청명해오름 비동 2층 201호

# 현황 사진



외부전경 - 북서측에서 촬영



외부전경 - 남서측에서 촬영

# 현황 사진



본건



본건 출입문