

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철
건명	유인자 소유물건 (2024타경108157(2))
감정서번호	2025-1-081

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.

감 정 평 가 사

(인)

전 흥 규

감정평가액	사익이천만원정 (₩420,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유인자 (2024타경108157(2))	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.12.26	2025.12.24 ~ 2025.12.26	2025.12.29		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	공동주택	1개호	공동주택	1개호	-	420,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩420,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 동안구 관양동 소재 “관악초등학교” 북측 인근에 위치하는 강남 프린스빌딩 4층 408호에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매목적의 재감정평가임.

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 2025년 12월 26일을 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, 평가전례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그밖의 사항

본건 내부구조도는 현장조사시 폐문 부재로, 건축물현황도 및 평가전례등에 의거하였는 바 참고바랍니다.

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 동안구 관양동 1689 [도로명주소 : 경기도 안양시 동안구 동편로183번길 76]		
건물명·동·층·호	강남프린스빌딩 4층 408호		
용도	공동주택(연립주택)	사용승인일	2018.07.06
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	50.22	8.55	12.92

※ 대상(408호)은 다락이 있는 것으로 확인됨.

(폐문부재로 직접 확인은 못하였으나 도면상 윗층계단표시 및 평가전례등에 의해 확인함)

3. 거래사례의 선정

인근 유사 공동주택의 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례(다)를 선정함. (사례 “다” 는 본건과 유사한 다락이 있는 것으로 확인됨)

사례	소재지	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
							사용승인일
(가)	관양동 1433-3	3/3XX	48.06	67.73	380,000	한국부동산원 실거래자료	2024.01.24
							1986.10.31
(나)	관양동 1436-20	4/4XX	51.80	38.87	440,000	한국부동산원 실거래자료	2024.06.15
							2015.09.03
(다)	관양동 1426-12	5/5XX	51.45	32.6389	420,000	한국부동산원 실거래자료	2025.01.25
							2019.02.22

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

사례(#다)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. (2025.03 = 100.0)

$$\frac{\text{기준시점의 매매가격지수(2025.11)} \quad 102.3}{\text{거래시점(다)의 매매가격지수(2024.12)} \quad 99.7} = \frac{\quad}{\quad} = 1.02608$$

※ 본건은 기준시점 현재 2025.12월이후 가격지수가 미발표되어 2025.11월지수를 적용함.

※ 사례는 거래시점(2025.01.25)까지 발표된 2024년 12월지수를 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	1.05	대상이 가로조건, 접근조건(차량이용의 편의성등)에서 우세함
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	0.95	대상이 전유면적 대비 대지권의 크기에서 열세함
누 계		0.998	$1.05 \times 1.00 \times 0.95 \approx 0.998$

7. 거래사례 비교법에 의한 시산가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	시산가격
420,000,000	1.000	1.02608	0.998	50.22/51.45	419,809,617	420,000,000

※ 십만단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

(대상주택은 민간임대주택으로 등록되어 그동안 거래사례가 없으며 객관적인 가격자료가 부족한 상태임)

- 본건(전용 약50㎡) 가격수준 : 350,000,000원 ~ 430,000,000원

2. 본건 공동주택의 평가전례

소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액	가격시점	비고
관양동 1689	강남프린스 빌딩	3/303	50.22	12.92	경매	373,000,000	2023.04.17	
관양동 1689	강남프린스 빌딩	3/305	53.10	13.66	경매	400,000,000	2023.07.13	
관양동 1689	강남프린스 빌딩	4/409	50.22	12.92	경매	421,000,000	2025.10.30	

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 420,000,000원

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 동안구 관양동 [도로명주소] 경기도 안양시 동안구 동편로 183번길76	1689 강남 프린스 빌딩	자동차 관련시설 (주차장), 근린생활 시설 및 공동주택 (연립주택)	1동의건물의표시				
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 4층				
				지2층	718.99			
				지1층	851.51			
				1층	791.95			
				2층	788.8			
				3층	480.12			
				4층	480.12			
				전유부분의 건물의표시				
				4층 408호	철근콘크리트구조	50.22	50.22	420,000,000
1. 동소	1689	주차장	제1종일반주거지역	대지권의목적인 토지의표시				
				1. 소유권	1,057.9			
				-----	12.92			
				대지권	1,057.9		12.92	
					토지·건물			
					토 지 :		배분내역	
					건 물 :		168,000,000	
							252,000,000	
합 계							₩420,000,000.-	
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 동안구 관양동 소재 "관악초등학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 다가구주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 빌딩까지 차량진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사항은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 지하2층 지상4층 건물내 4층 408호로서 (사용승인일자 : 2018.07.06)
외벽 : 석재붙임 마감등
내벽 : 몰탈위 벽지, 타일등 마감
창호 : 하이새시 이중창호임.

(4) 이용상태

연립주택(후첨 내부구조도 참조)임.

(5) 설비내역

기본 위생, 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 장방형의 토지로서 현황 "주차장 및 근린생활시설, 공동주택" 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 종로와 연계되어 있고 동측으로 노폭 약8미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 주차장, 가축사육제한구역(2025-10-13)(일부제한구역 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(관악중학교, 토지전산망의내용은참고사항일뿐교육청에반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(안양관악초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(안양관악초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 국민임대주택단지예정지구<국민임대주택건설등에관한특별조치법>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(대상용도: 아파트, 지정기간:2025.10.20.~2026.12.31.)

(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) | |

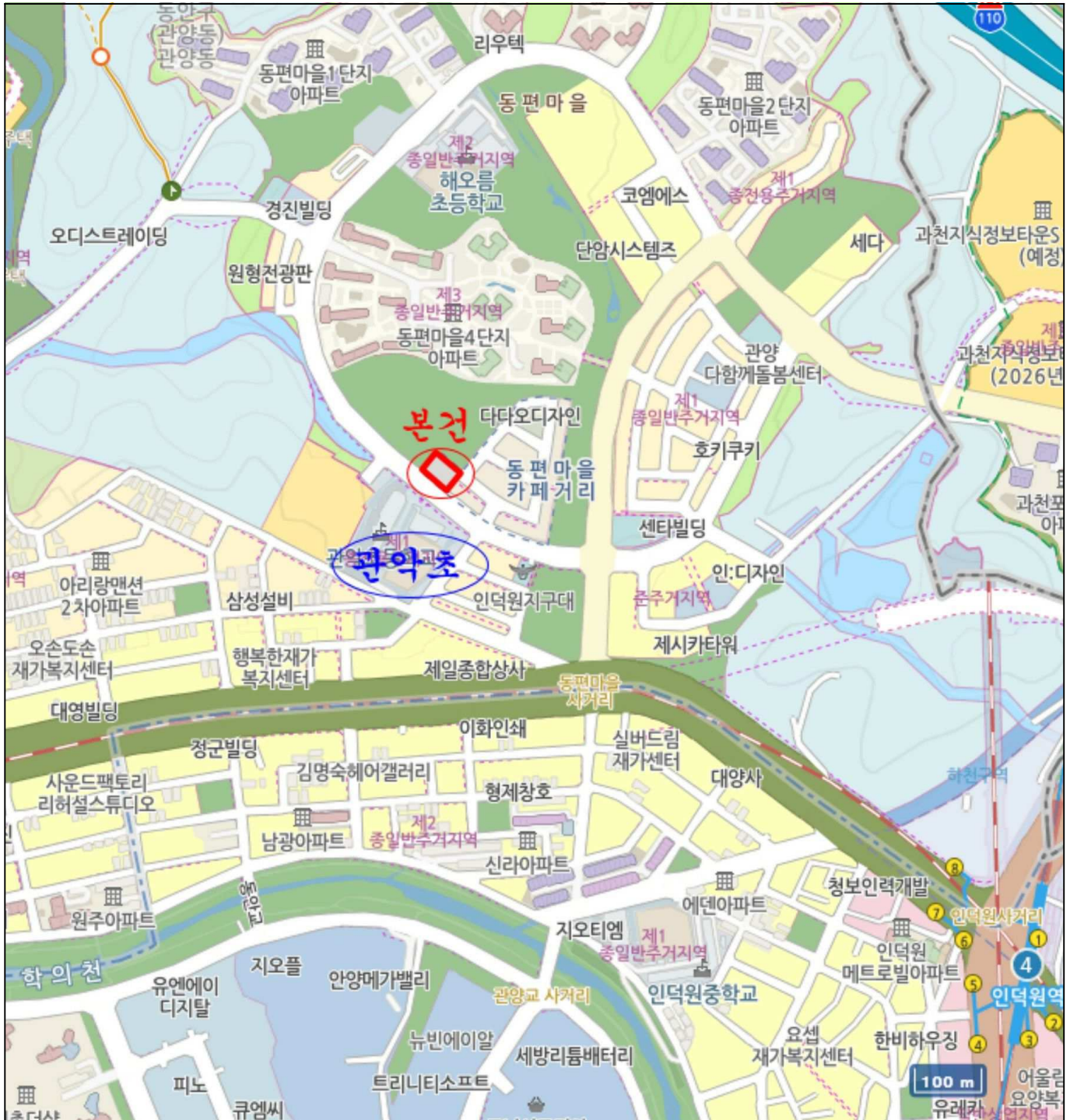
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



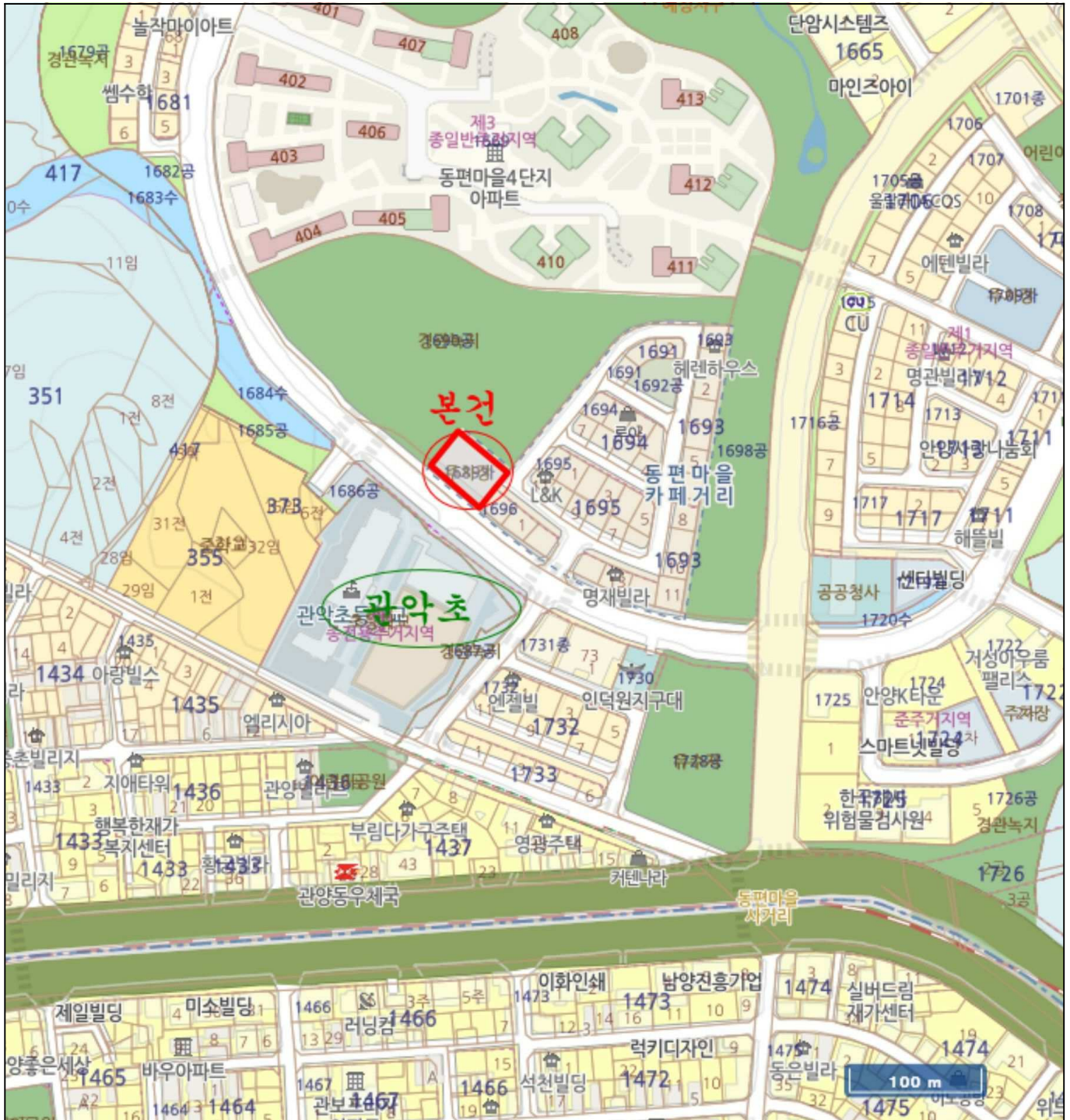
소재지	경기도 안양시 동안구 관양동 1689 강남프린스빌딩 4층 408호
-----	--------------------------------------



상세위치도



소재지	경기도 안양시 동안구 관악동 1689 강남프린스빌딩 4층 408호
-----	--------------------------------------



내부구조도

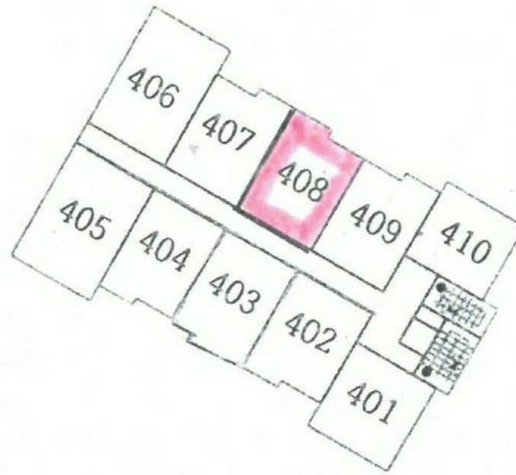


소재지

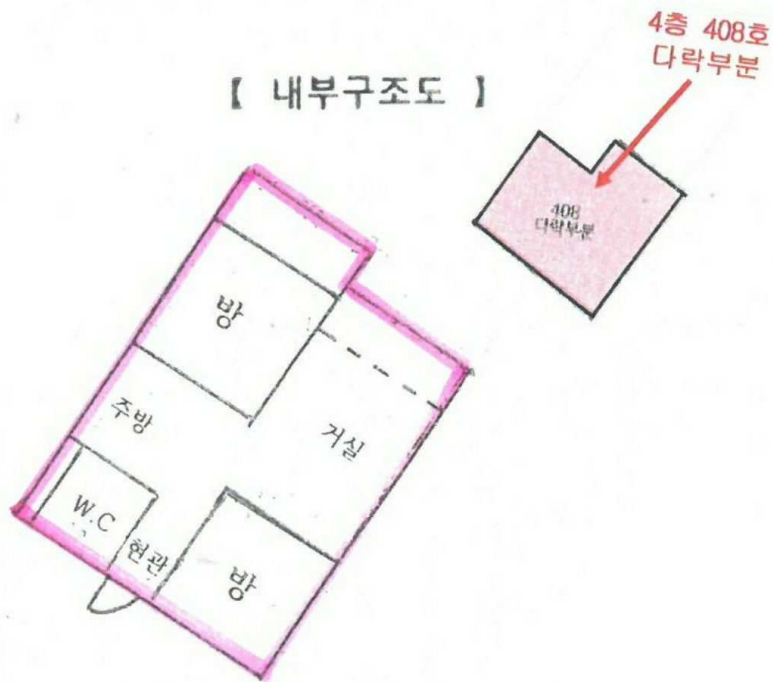
경기도 안양시 동안구 관양동 1689 강남프린스빌딩 4층 408호

4
No Scale

【 호별배치도 】



【 내부구조도 】









4 408



4