

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 류재왕
건명	망 이현수의 상속재산관리인 변호사 신지영 소유물건(2024타경108706)
감정서번호	하늘1-20241016-101

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.

하늘감정평가사사무소

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
고윤정

(인)

감정평가액	오억사천삼백사십팔만육천일백팔십원정 (₩543,486,180.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 류재왕		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안양지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	망이현수의 상속재산관리인 변호사 신지영 (2024타경108706)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.21	2024.10.16 ~ 2024.10.21	2024.10.21	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	100	토지	100	4,450,000	445,000,000
	건물	166.23	건물	166.23	566,000	94,086,180
	(제시외물 건)	(3식)	(제시외물 건)	(3식)	-	4,400,000
합계					₩543,486,180	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 이종석					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 만안구 석수동 소재 “석수e편한세상아파트 ” 북서측에 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)로서 수원지방법원 안양지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 10월 21일로 함.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

감정평가 실지조사 기간은 2024년 10월 16일 ~ 2024년 10월 21일까지이며 그 내용은 대상물건에 대한 사전조사 및 공부발급, 현장실사, 가격조사 등임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

- 1) 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.
- 2) 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가방법의 적용

- 1) 본건 토지에 대한 감정평가는 다양한 감정평가 방법에 의해 객관적이고 합리적인 감정평가액의 산출이 요구되며 이를 위한 방법으로
 - ① 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 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 감정평가방법인 『공시지가기준법』
 - ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『거래사례비교법(비교방식)』 ,
 - ③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『원가법(원가방식)』 ,
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『수익환원법(수익방식)』 등이 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거하여 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 따른 표준지공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고, 그 밖의 요인 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 고려한 『공시지가기준법』을 적용하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 『거래사례비교법(비교방식)』으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

- 3) 본건 건물 및 제시외 물건의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 가액을 산출하였으며, 대상물건의 특성 및 거래사례의 희소성 등으로 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 합리성 검토는 생략하였으며 건물의 감가수정은 구조, 시공 상태, 사용자재, 부대설비 및 관리상태, 장래 이용가능년수 등을 종합참작하여 관찰감가법을 병용하였음.

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지, 건물 및 제시외 물건 등에 대한 지적경계, 내부구조, 면적 및 이용상황 등에 관한 판단은 관련공부, 외부관찰 및 탐문조사 등을 통하여 판단하였으며, 정확한 지적경계, 내부구조, 면적 및 이용상황 등에 대한 확인 및 현황의 확정 등 경매진행시 재확인 및 유의하시기 바람.

- 2) 본건에 부합된 대문, 담장 등은 거래 관행 및 분리가능성 등 고려하여 본건에 포함하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지 개요

<소재지 : 경기도 안양시 만안구 >

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	2024개별공시지가(원/㎡)
2	석수동 183- 95	100	대	1종일반주거	2,144,000

2. 공시지가기준법에 의한 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

1) 비교표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	만안구 석수동 174- 4	대	100	다세대	1종일주	세로 (가)	사다리 평지	1,970,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시점수정

기 간	계산식	지가변동률(%)
2024.01.01. ~ 2024.10.21	경기도 안양시 만안구 (24.01.01~ 24.10.21) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.831 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.230 $(1 + 0.01831) * (1 + 0.00230 * 51/31)$ ≈ 1.02216	2.216% (1.02216)

※ 2024년 09월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 08월 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 개별요인 비교치 결정

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
2	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

"감정평가 및 감정평가사에 관한 법률" 제3조 및 "감정평가에 관한 규칙" 제14조, 대법원판례(2006다3820판결 2007.05.14), (2005두505판결 2006.07.25) 및 국토교통부 유권해석 등에 의거하여, 인근지역 또는 동일수급권의 보상선례, 비교 표준지의 공시지가 수준, 최근의 지가동향 및 거래시세 등을 종합 참작하여 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정방식(표준지 기준)

$$\frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 인근 평가사례 및 실거래가격

(경기도 안양시 만안구)

기호	소재지 (만안구)	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
가	석수동 000	대	126	1종일주	3,870,000	2022.04.15	시가참고
나	석수동 000	대	142.88	1종일주	3,080,000	2024.06.20	담보
다	석수동 000	대	354.7	1종일주	4,665,914	2021.11.15	실거래
라	석수동 000	잡	419	1종일주	5,293,556	2021.05.03	실거래
마	석수동 000	대	93	1종일주	4,284,847	2024.10.09	실거래

*자료출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회제공),

KAIS(한국부동산제공 감정평가정보체계), 등기사항전부증명서 등.

② 비교 사례의 선정

용도지역 및 이용상황 등이 동일·유사하며 본건과 비교성이 있다고 판단되는 상기 사례 중 기호 '가' (표준지A) 를 선택함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 시점수정

기 호	기 간	계산식	지가변동률(%)
가	2022.04.15. ~ 2024.10.21.	경기도 안양시 만안구 (22.04.15~ 24.10.21) (주거) 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.387 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.396 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.392 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.353 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.349 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.189 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.006 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : - 0.065 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : - 0.090 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.625 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.831 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.230 $(1 + 0.00387 * 16/30) * (1 + 0.00396) * (1 + 0.00392) * (1 + 0.00353) * (1 + 0.00349) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.00006) * (1 - 0.00065) * (1 - 0.00090) * (1 + 0.00625) * (1 + 0.01831) * (1 + 0.00230 * 51/31)$ ≍ 1.04653	4.653% (1.04653)

※ 2024년 09월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 08월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.000)

⑤ 격차율 산정

***표준지A**

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
비교사례(가)기준	3,870,000	1.000	1.04653	1.000	1.000	4,050,071
비교표준지(A)기준	1,970,000	-	1.02216	-	-	2,013,655

비교사례기준(①)	비교표준지기준(②)	격차율(①/②)
4,050,071	2,013,655	2.011

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 산정된 격차율 및 평가선례 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

[표준지 A : 2.011]

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기 호	표 준 지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	A	1,970,000	1.02216	1.000	1.100	2.011	4,454,407	4,450,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.000)

5) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 개별요인 비교치 결정

기호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
2	다	1.00	1.00	0.92	0.98	1.00	1.00	0.902

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	다	4,665,914	1.000	1.06603	1.000	0.902	4,486,552	4,490,000

4. 토지가액의 결정

1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 가격(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 가격(원/㎡)
2	4,450,000	4,490,000

상기 2가지 방식에 의한 시산가격은 양 가격의 차이 비율이 상호간 균형을 유지하고 있음.

2) 토지가액의 결정

상기자료를 종합적으로 검토하고 「감정평가에 관한 규칙」 및 관련법률 등에 의거하여 공시지가기준법에 의한 평가액을 기준으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

2. 대상건물 개요

기호	층	구조	용도	공부면적 (㎡)	사용승인일	비고
1	1층	연와조	주택	57.76	1993.11.15	-
	2층	연와조	주택	50.71		-
	지층	연와조	주택	57.76		-

3. 재조달원가의 산정

1) 표준단가

[2023 한국부동산원 건물신축단가표]

분류	구조	등급	표준단가 (원/㎡)	내용연수
단독주택- 다가구주택	조적조(연와) 슬래브위 아스팔트싱글	2	1,751,000	45 (40~ 50)
단독주택- 다가구주택	조적조(연와) 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,441,000	45 (40~ 50)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법, 시공정도 및 부대설비 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

4. 건물단가의 결정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	잔존년수 (관찰감가)	적용단가 (원/㎡)
기호1	1,700,000	45	30	15	566,000

5. 건물가액의 결정

- 후첨 “감정평가명세표” 참조.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1	경기도 안양시 만안구 석수동 (도로명주소: 경기도 안양시 만안구 경수대로 1201번길 31-12)	183-95 위지상	단독주택	벽돌조 슬래브지붕 2층	166.23	57.76	566,000	94,086,180	1,700,000 x 15/45	
										1층
										2층
										지층
2	동소	183-95	대	제1종 일반주거지역	100	100	4,450,000	445,000,000		
소 계								₩539,086,180		
(제세외 물건)										
1-1	경기도 안양시 만안구 석수동	183-95 위지상	(다용도실)	샷시조	(약 6.2)	약 6.2	식	650,000	다용도실 추정	
1-2	동소	183-95 위지상	(계단실)	샷시조	(약5)	약5	식	750,000		
1-3	동소	183-95	(주거용)	연와조	(약 12)	약 12	식	3,000,000	주거용 추정	
소 계								₩4,400,000		
합 계								₩543,486,180.-		
				이	하	여	백			

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안양시 만안구 석수동 소재 "석수e편한세상아파트 " 북서측에 인근에 위치하며 주위는 단독, 다가구, 아파트단지 등 주택 및 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

노선버스정류장의 위치 및 운행빈도, 전철1호선 '관악역'까지의 거리 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로 단독주택(다가구주택)으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 포장된 세로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역 [이하공란], 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '건물개항도' 참조.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 지하1층, 지상2층 건물로서,
(사용승인일 : 1993.11.15)

외벽 : 몰탈위 페인팅 및 벽돌쌓기 등.
창호 : 샷시 등.

(2) 이용상태

주거용으로 이용중임.
(지층: 주택(2), 1층:주택(1), 2층:주택(1))

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비, 도시가스설비 등.

(4) 부합물 및 증물

후첨 '건물개황도' 참조.

(5) 공부와의 차이

없음.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

광역 위치도



소재지 경기도 안양시 만안구 석수동 183-95



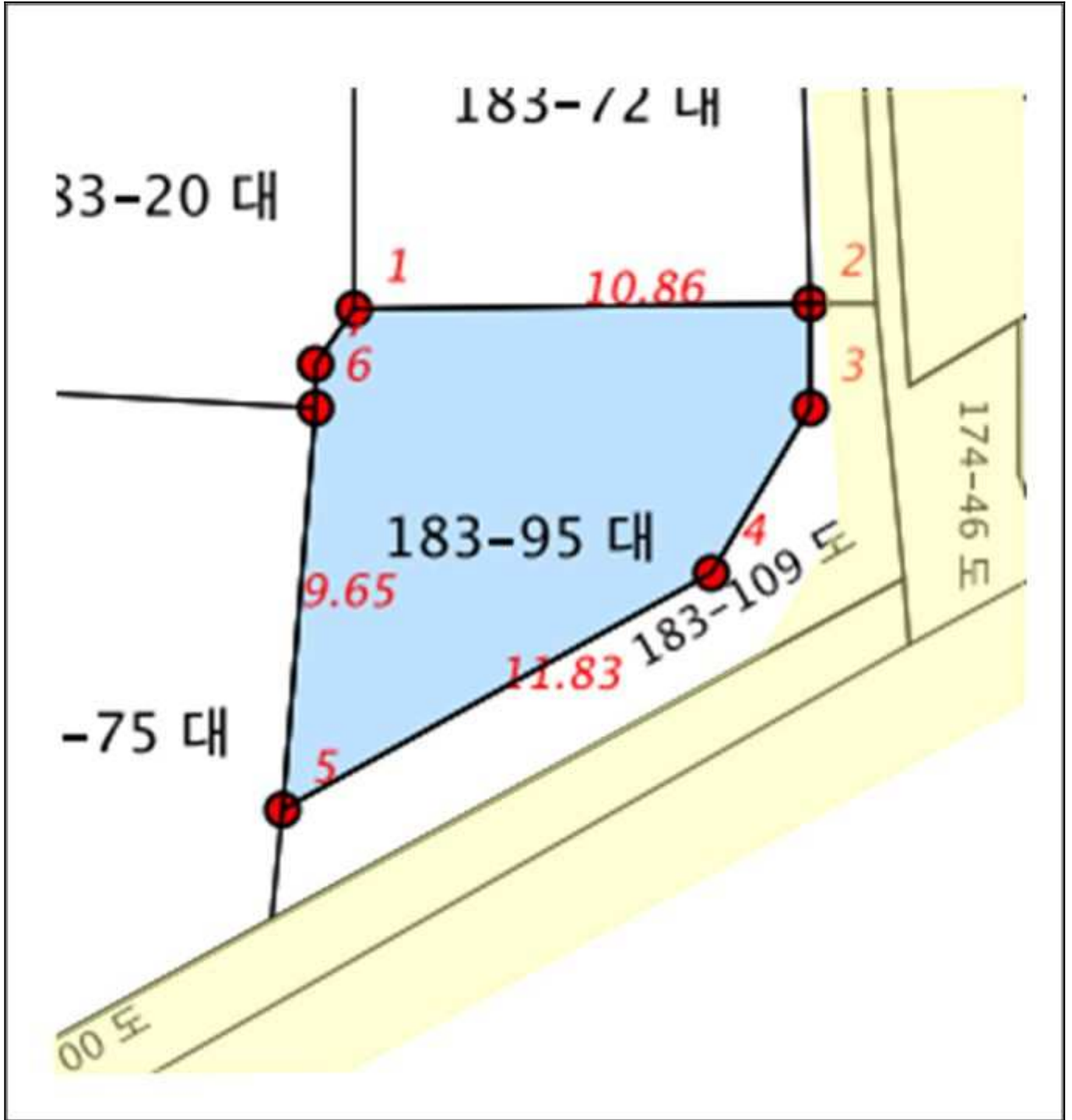
위치도



소재지 경기도 안양시 만안구 석수동 183-95



지 적 개 황 도

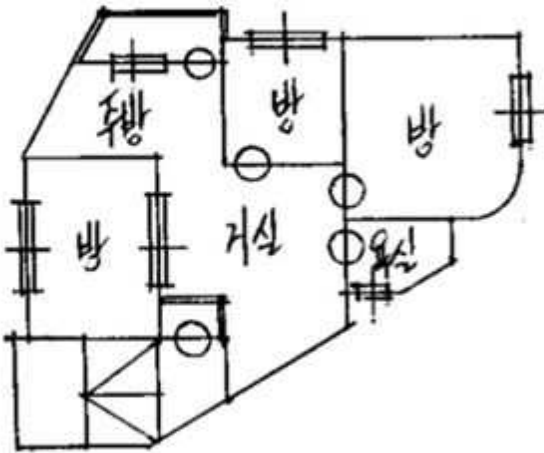


건물개황도

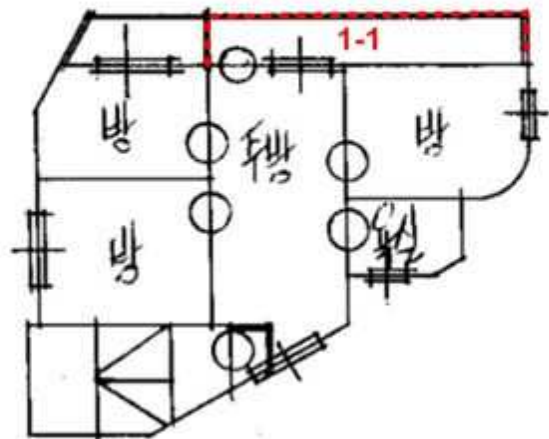


Scale = Non Scale

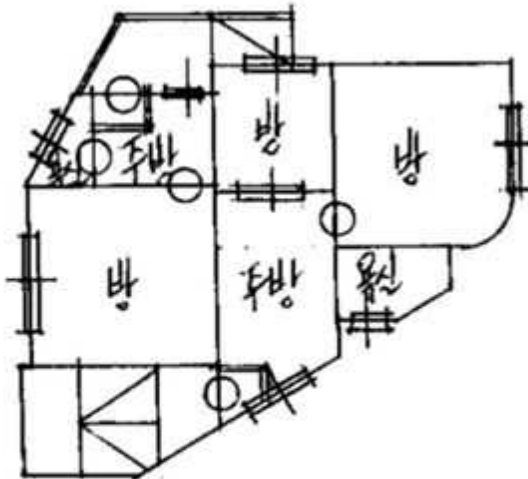
기호1) 1층



기호1) 2층



기호1) 지층



◆ 층별공부면적(공부면적 즉 실측면적) ◆

기호(1)

1층 : 연와조 (주택) : 57.76㎡

2층 : 연와조 (주택) : 50.71㎡

지층 : 연와조 (주택) : 57.76㎡

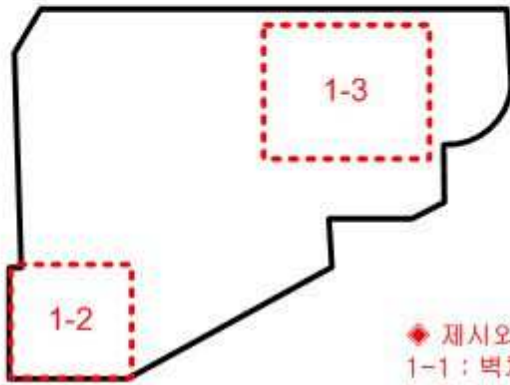
※ 본건 건축물 개황도는 관련공부, 외부관찰 및 탐문조사 등을 통하여 개략적으로 도시하였는 바 경매진행시 구조 및 이용상황 등 재확인 바람.

건물개황도



Scale = Non Scale

기호1) 지붕층



◆ 재시외 부합물 및 종물 ◆

1-1 : 벽체이용 샷시조 2층소재(다용도실 추정) 약 6.2㎡

1-2 : 샷시조 복합판넬지붕 지붕층소재(계단실) 약 5㎡

1-3 : 연와조 슬라브지붕 지붕층소재 (주거용 추정) 약 12㎡

※ 본건 건축물 개황도는 관련공부, 외부관찰 및 탐문조사 등을 통하여 개략적으로 도시하였는 바 경매진행시 구조 및 이용상황 등 재확인 바람.









2





1-1



1-2



1-3



1-3