

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 조성하의 파산관재인 최재혁
소유물건(2025타경38)

의뢰인: 수원지법 안양지원 김재철

감정평가서번호: 250131-0201

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.

재원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 진 희

감정평가액	구천칠백만원정 (₩97,000,000.-)					
의뢰인	수원지법 안양지원 김재철	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지법 안양지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	파산자 조성하의 파산관재인 최재혁 (2025타경38)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.13	2025.02.03 ~ 2025.02.07	2025.02.13		
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
	구분건물	1	구분건물	1	-	97,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩97,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1) 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재하는 구분건물로서, 수원지방법원 안양지원의 경매목적에
위한 감정평가건임

대상물건의 개요	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	사용승인일
	경기도 안양시 만안구 안양동 995-33 통칭 신안빌라 나동 [도로명주소] 만안구 병목안로142번길 12-13	지하/2호	46.51	26.68	1991.7.12

2) 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일
체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하
는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의
합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3) 그 밖의 사항

(1) 귀원의 요청에 따라 한국감정평가협회 집합건물배분비율에 의거 토지부분과 건물부분의 가격을
배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게
사정보정, 시점수정, 가격형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함
(거래사례비교법)

2) 거래사례의 선정

인근 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 등이 높은 거래사례를 선정함.

소재지/건명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
안양동 99○-○ 다세대주택	1/○○	43.24	150,000	부동산 정보체계 등	2024.05.12

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

정상거래로 추정함(1.00)

4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 부동산통계 전국주택가격동향 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대 매매가격지수(서해안권)” 를 활용하여 산정하였으며, 기준시점 당시 가격지수가 공시되지 않은 경우 가장 최근의 가격지수를 적용하였음

2024.05. 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 100.0

2025.02. 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 99.9

시점수정치 : $99.9/100.0=0.99900$

5) 가격형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

(2) 개별요인 비교치 결정

사례 대비 본건은 지하층으로 층별 차이의 개별적요인에서 열세함.(0.60)

6) 시산가격

거래사례	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교	시산가격
150,000,000	1.00	0.99900	0.60	46.51/43.24	96,709,391

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 기타 참고가격

평가 목적	소재지	지번	전용면적	동층호	기준시점	가격	사용승인일	자료 출처
법원 경매	경기도 안양시 만안구 안양동	99○-○	46.51	2층 20○호	2024-09-25	168,000,000	1991.07	부동산 정보체계등
법원 경매	경기도 안양시 만안구 안양동	99○-○	46.51	3층 30○호	2022-09-25	148,000,000	1991.07	부동산 정보체계등
실거래가	경기도 안양시 만안구 안양동	99○-○	46.51	지하층 ○호	2022-03-25	80,000,000	1991.07	부동산 정보체계등

Ⅳ. 가격의 결정 및 의견

이상과 같이 유사부동산 가격수준, 부동산 거래동향 및 평가 목적 등을 종합적으로 고려한 바 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성으로 인해 거래사례비교법에 의한 시산가격 이외에 다른 감정평가방법에 의한 시산가격을 산정하는 것이 곤란한 경우로서, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가격과 비교검토를 하지 않았습니다.

용도	수량	감정평가액
구분건물	1개호	97,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 안양시 만안구 안양동	995-33 나동	다세대 주택	벽돌조 슬래브지붕 3층				
	[도로명주소] 경기도 안양시 만안구 12-13			1층	101.82			
				2층	101.82			
				3층	101.82			
				지층	101.82			
	1. 경기도 안양시 만안구 안양동	995-33	대	1종일반주거	427			
				(내) 벽돌조 지하층 2호	46.51	46.51	97,000,000	거래사례 비교법
				1. 소유권 -----	26.68	26.68		
				대지권	427			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 67,900,000 29,100,000
	합 계						₩97,000,000.-	
			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 "안양9동행정복지센터" 서측 인근에 위치하는 구분건물로서 부근은 동유형의 공동주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 시내버스정류장이 위치하여 대중교통상황은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 3층 건내 지하층 2호로서

- 외벽 : 치장벽돌 및 페인팅 마감.
- 내벽 : 벽지마감 등.
- 창호 : 샷시조 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

급.배수시설, 위생설비 및 난방설비 등을 갖추었음.



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

장방형의 토지로서 다세대주택의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건과 연결된 인접공도 등을 이용하여 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

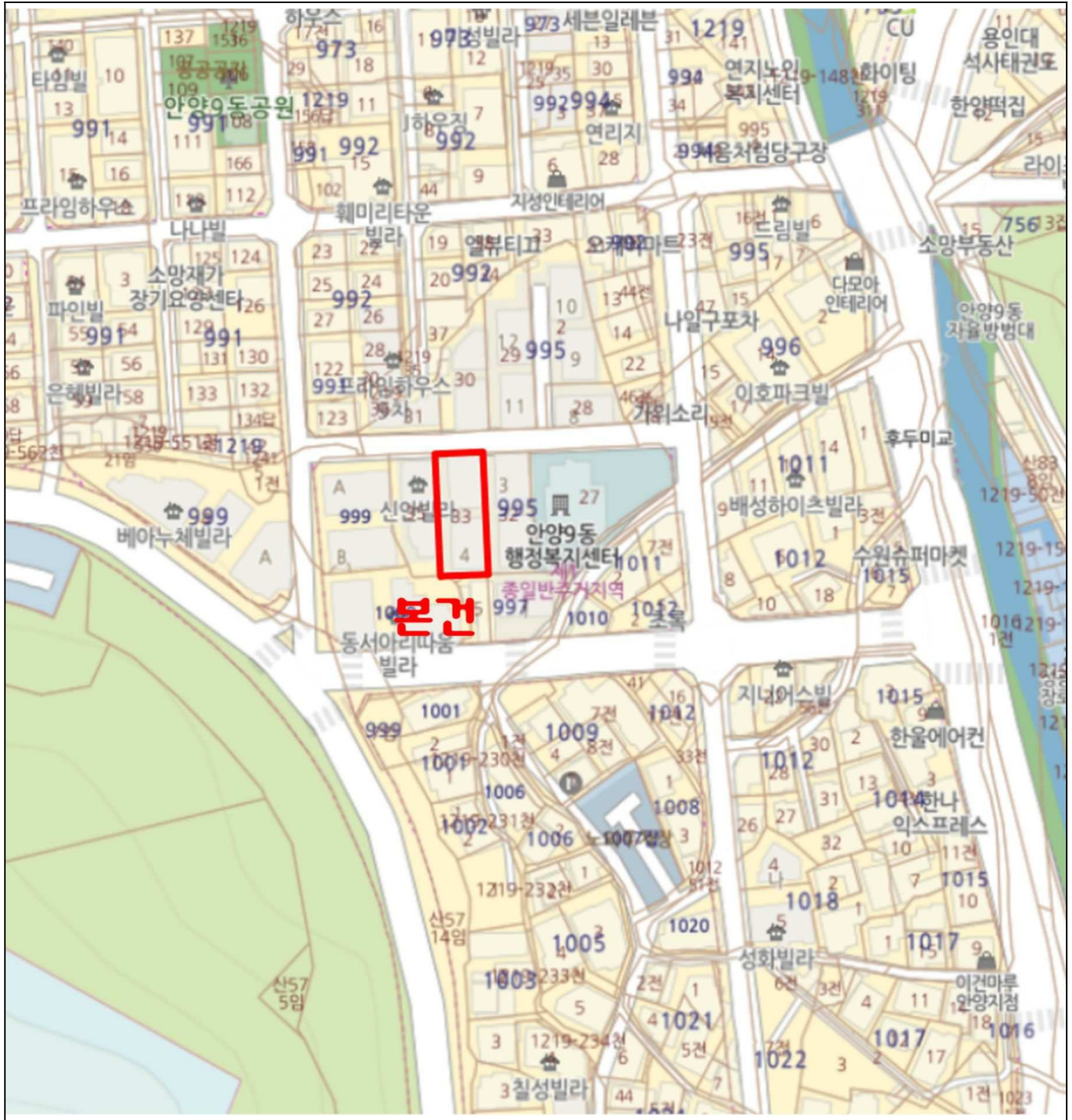
임대관계는 미상.



위치도

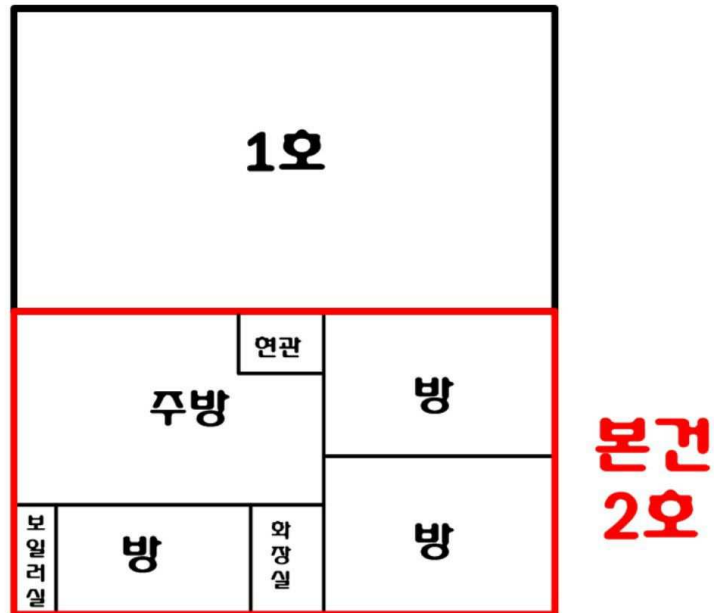


소재지 경기도 안양시 만안구 안양동 995-33



[오별배치도 및 내부구조도]

S = NonScale



※ 건축물대장 연왕도면이 부존재하여 개략적 목측 등에 의해 작성한 바 경매참여시 재확인 요함.

[본건 : 통창 신안빌라 나동 지하층 2호]



