

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철
건명	김은규 소유물건(2025타경 100570)
감정평가서번호	DB252-022701

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






(주)감정평가법인 대일감정원 경기지사

지사장 심진범



감정평가액	일억삼천팔백만원정 (₩138,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김은규 (2025타경100570)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.04	2025.03.04	2025. 03. 10	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	138,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩138,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		  			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 만안구 박달동 “박석교” 남서측 인근에 위치하는 집합건물(14-16번지 4층 403호)로서, 수원지방법원 안양지원의 부동산 강제경매 목적의 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 2025.03.04.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.04.자로 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 적절한 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 및 점유사용부분 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 이해관계인의 부재로 인하여 관련 공부, 탐문조사, 외부관찰 등에 의하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에의거 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 박달동 14-16 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 양화로151번길 5		
건물명, 층, 호수	4층 403호		
용도	공동주택(원룸형주택)	사용승인일	2019.06.07
면적	전유면적(㎡)	주공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	23.41	6.77	30.18

※ 주공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 주공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	박달동 14-**	-	제2층 제20*호	28.94	16.896	155,000,000	5,355,000	2025.01.12
								2019.06.07
2	박달동 30-**외	수자인	제4층 제40*호	38.94	31.662	233,000,000	5,983,000	2024.12.26
								2013.10.18

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 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 연립·다세대 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
거래사례의 거래시점 최근(2024년 12월) 가격지수	99.30
대상물건의 기준시점 최근(2025년 1월) 가격지수	99.40
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$\frac{99.40 - 99.30}{99.30} \times 100 = 0.101\%$ (1.00101)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례와 비교하여 단지외부요인은 대체로 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	본건은 사례와 비교하여 단지내부요인은 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.10	본건은 사례와 비교하여 개별적 요인은 층별효용 및 내부 평면방식(베이)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	$1.00 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.00$	1.100	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

구분	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액
기호 (1)	155,000,000	1.00	1.00101	1.100	23.41/28.94	138,000,000

VI. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 및 인근	다세대 주택	5,600,000 ~ 6,000,000원 선	층별, 위치별, 면적 등에 따라 상이

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점
								사용승인일
1	박달동 25-**	리버리치빌 제101동	제4층 제40*호	49.53	23.63	247,000,000 (전유면적당 4,986,000원/㎡)	담보	2024.03.22
								2015.03.06
2	박달동 25-**	아트리버빌	제3층 제30*호	35.665	28.74	184,000,000 (전유면적당 5,159,000원/㎡)	법원경매	2024.01.09
								2015.06.18
3	박달동 14-**	-	제2층 제20*호	28.94	16.896	187,000,000 (전유면적당 6,461,000원/㎡)	법원경매	2023.12.14
								2019.06.07

3. 인근지역 경매시장추이(낙찰가율)

[자료출처 : 지지옥션]

지역/유형	최근 1년 낙찰가율(%)	낙찰건수	비고
경기 안양시 만안구/다세대주택	74.4	61건	전체 234건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 : 138,000,000원

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	박달동 14-16	-	4층 403호	23.41	13.667	138,000,000

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 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 양화로151번길 5	14-16	공동주택 (원룸형 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층					
					1층	21.93			
					2~3층 각	97.32			
					4층	91.85			
					5층	72.87			
					제2종일반주거지역 (내)	172.7			
					철근콘크리트구조 제4층 제403호	23.41	23.41	138,000,000	비준가액 공용면적 6.77㎡ 포함
					1. 소유권 /대지권	13.667	13.667		
					----- 172.7				
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 69,000,000 69,000,000	
	합 계						₩138,000,000.-		
			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 박달동 "박석교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 다세대주택, 각종 근린생활시설이 혼재하는 지역으로 제반 환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근 및 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 중 제4층 제403호로서, (사용승인일: 2019.06.07)
외벽: 페인팅, 석재붙임 및 치장벽돌붙임 등 마감,
창호: 새시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(방1, 욕실1, 거실 겸 주방, 현관, 발코니)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생, 급배수설비, 급탕설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

일련번호(1): 인접도로 및 인접필지와 대체로 등고평탄한 가장형의 토지임.

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

북측으로 노폭 약 10미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 상대보호구역(만안유치원, 안양과천교육지원청에 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>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

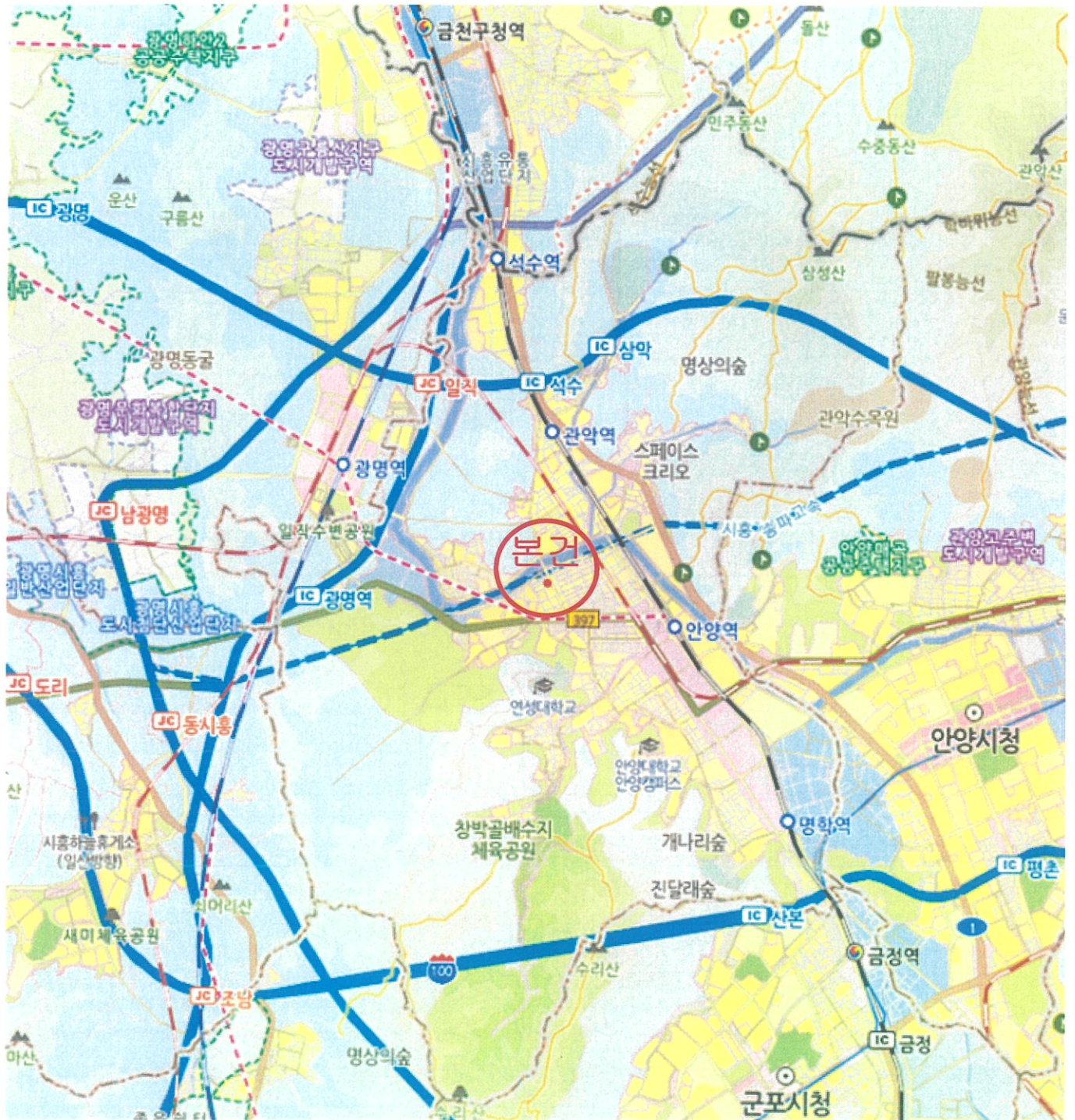
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 안양시 만안구 박달동 14-16 제4층 제403호
-----	------------------------------------



상세 위치도



소재지 경기도 안양시 만안구 박달동 14-16
제4층 제403호



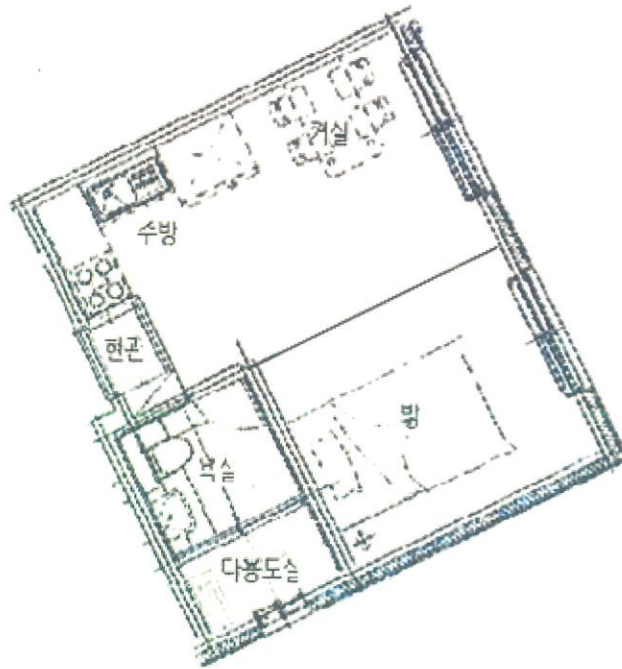
배치도 및 내부구조도



No Scale



제4층 제403호



현황 사진

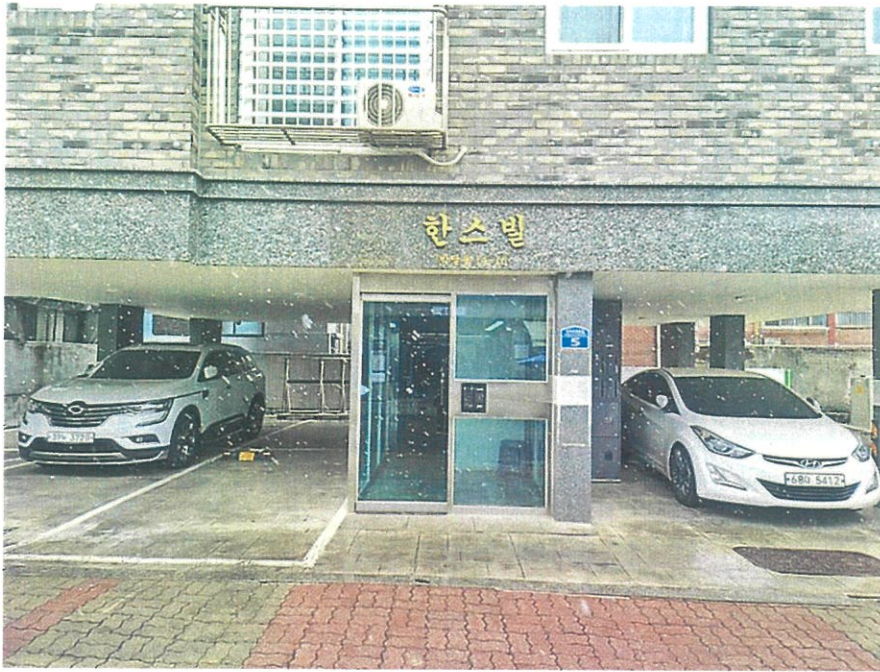


본건 전경



주위 환경

현황 사진



본건 공동현관문



일련번호(가) 전경