

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 이선호 소유물건(2025타경100759)

의뢰인 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철

감정서번호 : R250226-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

로이 감정평가사사무소

TEL. 0507-1352-0344 FAX. 0505-182-3181

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

김보미

(인)

감정평가액	이억일천이백만원정 (₩212,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이선호 (2025타경100759)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 03. 04	2025. 02. 26 ~ 2025. 03. 04	2025. 03. 04	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	212,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩212,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안양시 동안구 관양동 소재 '인덕원초등학교' 북서측 인접에 위치하는 통칭 영광빌라 가동의 제지하층 제2호에 대한 수원지방법원 안양지원 경매1계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 4일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 26일 ~ 2025년 3월 4일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

·

## III.

기타

참고사항

## 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

## 2. 임대사항의 확인

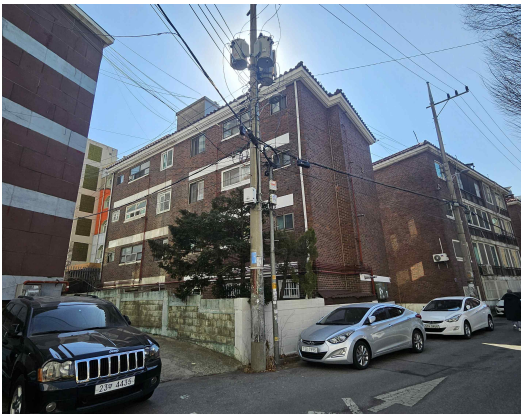
- ① 미상임.

## 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지건물의 구분평가는 곤란하나, 귀요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 본건 경매진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 내부구조 및 이용상태는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못한 바, 내부구조는 집합건축물대장상 기재내용 및 외부창문을 통한 관찰 등에 의거하여 목측하였으며, 내부상태는 표준적이며, 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 안양시 동안구 관양동 210-2 제지하층 제2호		
도로명주소	경기도 안양시 동안구 관양로305번길 22		
	주용도	다세대주택 8개호	
	주구조	벽돌조	
	사용승인	1989.12.26	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 3층
		연면적	327.14 m <sup>2</sup>
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 지하층/2호	다세대주택	38.4	4.8	43.2	25.14	88.89
합계 (1개호)			38.4	4.8	43.2	25.14	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

## II. 감정평가방법의

## 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III.

감정평가액

산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	관양동 2**_**	-/ 지하층/ 2호	다세대 주택	34.52	39.56	184,000,000 (@5,330,000)	2024.06.27 (1990.01.17)	-
#2	관양동 2**_**	다/ 지하층/ 2호	다세대 주택	35.52	40.2	175,000,000 (@4,930,000)	2024.10.12 (1990.05.17)	-
#3	관양동 2**_**	-/ 지하층/ 1호	다세대 주택	36.14	41.18	170,000,000 (@4,700,000)	2023.07.25 (1990.01.17)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

**(3) 사정보정**

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

**(4) 시점수정**

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.06.27/ 2025.03.04	
경기 경부1권 연립다세대	1.325% (1.01325)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.05	98.1
			기준시점 당시 지수	2025.01	99.4
		산식		$1 + (99.4 - 98.1) / 98.1$ $\approx 1.01325$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

**(5) 가치형성요인 비교**

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.02	본건은 사례대비 인접도로와의 접근성 등 외부요인에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.020	-

**(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정**

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	-/ 지하층/ 2호	38.4	#1	5,330,000	1.000	1.01325	1.020	5,510,000	211,584,000	212,000,000
합계		38.4	-	-	-	-	-	-	-	212,000,000

**IV.** 참고가격자료

**1. 유사 부동산의 가격수준**

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
다세대 지하1층	4,700,000-5,500,000	2종일주

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 있음.

**2. 본건 평가사례**

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

**3. 인근 평가사례**

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	관양동 1***_** 1/102	다세대 주택	36.63	41.31	368,000,000 (@10,000,000)	2023.11.09 (1990.05.12)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

**4. 경매동향**

용도별	경기 안양시 동안구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	11,141,000,000	8,109,837,597	72.8	75	26	34.7

(출처 : 인포케어)

V. 감정평가액

결정에

관한

의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
가	제지하층 제2호	38.4	25.14	212,000,000
합계		38.4	25.14	212,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		제지하층 제2호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	경기도 안양시 동안구 관양동  [도로명주소] 경기도 안양시 동안구 관양로305번길 22	210-2	다세대주택	벽돌조 평슬래브지붕 3층  1층 ~ 3층 각 지층	80.76 84.855			
	상동	210-2	임	제2종 일반주거지역  (내) 벽돌조 제지하층 제2호 소유권 1.x ----- 대지권	189  38.4 25.14 189 x----- 189	38.4  25.14	212,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 43.2㎡
<b>합 계</b>							<b>₩212,000,000.-</b>	
				이 하	여	백		

토지 · 건물  
토 지:  
건 물:

배분내역  
127,200,000  
84,800,000

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안양시 동안구 관양동 소재 '인덕원초등학교' 북서측 인접에 위치하며, 인근은 아파트, 다세대주택, 학교, 근린생활시설이 소재하는 주거지역임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량의 차량접근이 가능하며, 근거리에 노선버스정류장, 북서측 450m 이내 지하철4호선 인덕원역이 소재하는 제반 교통상황은 무난함.

### (3) 건물의 구조

벽돌조 평슬래브지붕 지상 3층 지하1층 건 중 제지하층 제2호로서,  
 외벽 : 적벽돌 쌓기 등 마감  
 내벽 : 벽지도매 및 일부 타일붙임 등 마감  
 창호 : 알미늄샷시 이중창 임.

### (4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용중임.

### (5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 위생설비, 급·배수시설 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 부정형의 평지로 현황 다세대주택 주거용 건부지로 이용중임.

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	
---	--	---	--

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 일방통행 가능한 소로한면과 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 상대보호구역(인덕원고등학교. 세부사항은 안양과천교육청에 문의하시기바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인덕원초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(하나유치원, 안양과천교육청에 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(하나유치원, 안양과천교육청에 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

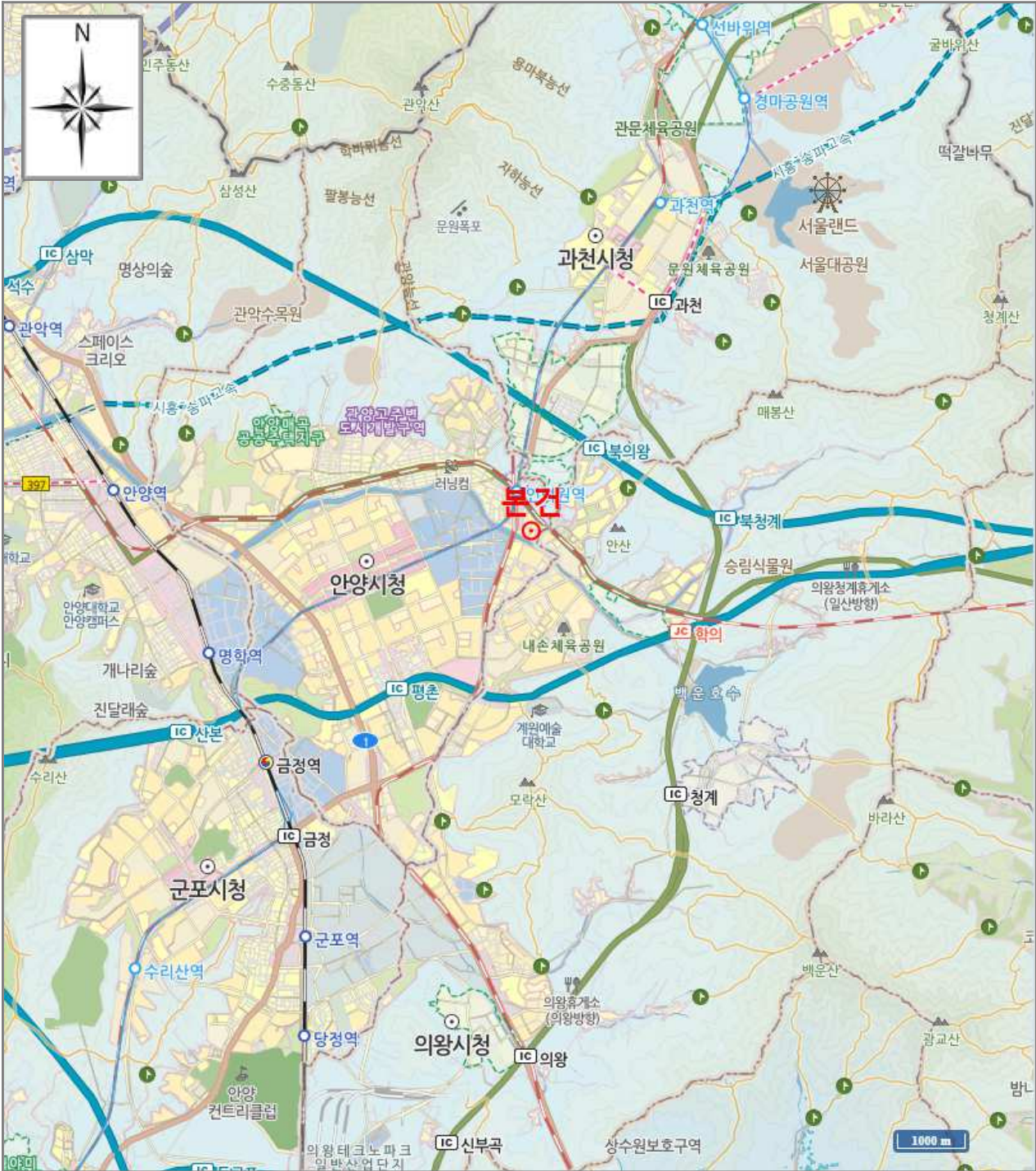
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상이며, 내부구조 및 이용상태는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못한 바, 내부구조는 집합건축물대장상 기재내용 및 외부창문을 통한 관찰 등에 의거하여 목측하였으며, 내부상태는 표준적이며, 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 광역위치도

소재지	경기도 안양시 동안구 관양동 210-2 제지하층 제2호
-----	--------------------------------



[ 범례 ]

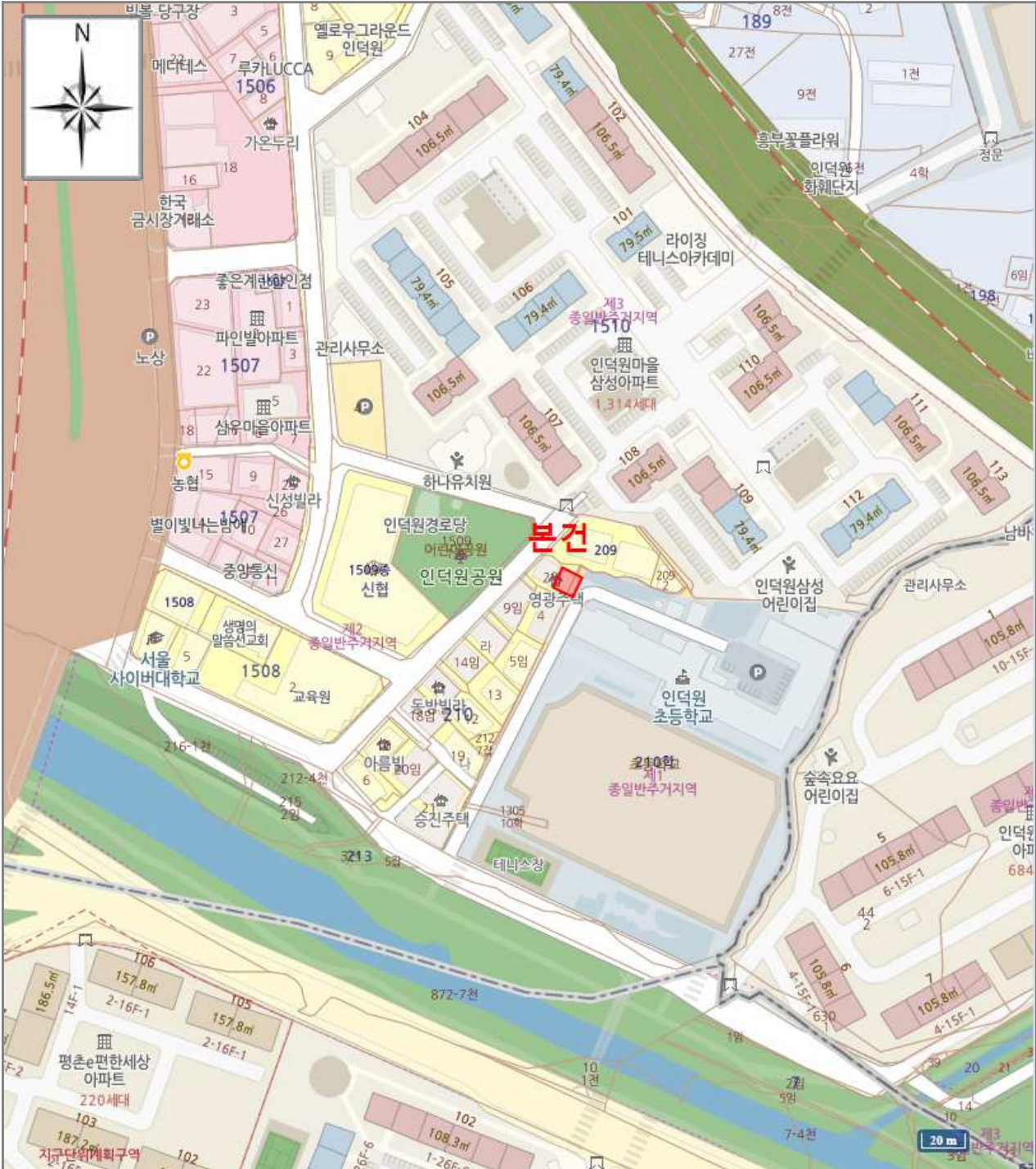
■ 본건

■ 평가전례

■ 거래사례

# 상세 위치도

소재지	경기도 안양시 동안구 관양동 210-2 제지하층 제2호
-----	--------------------------------



[ 범례 ]

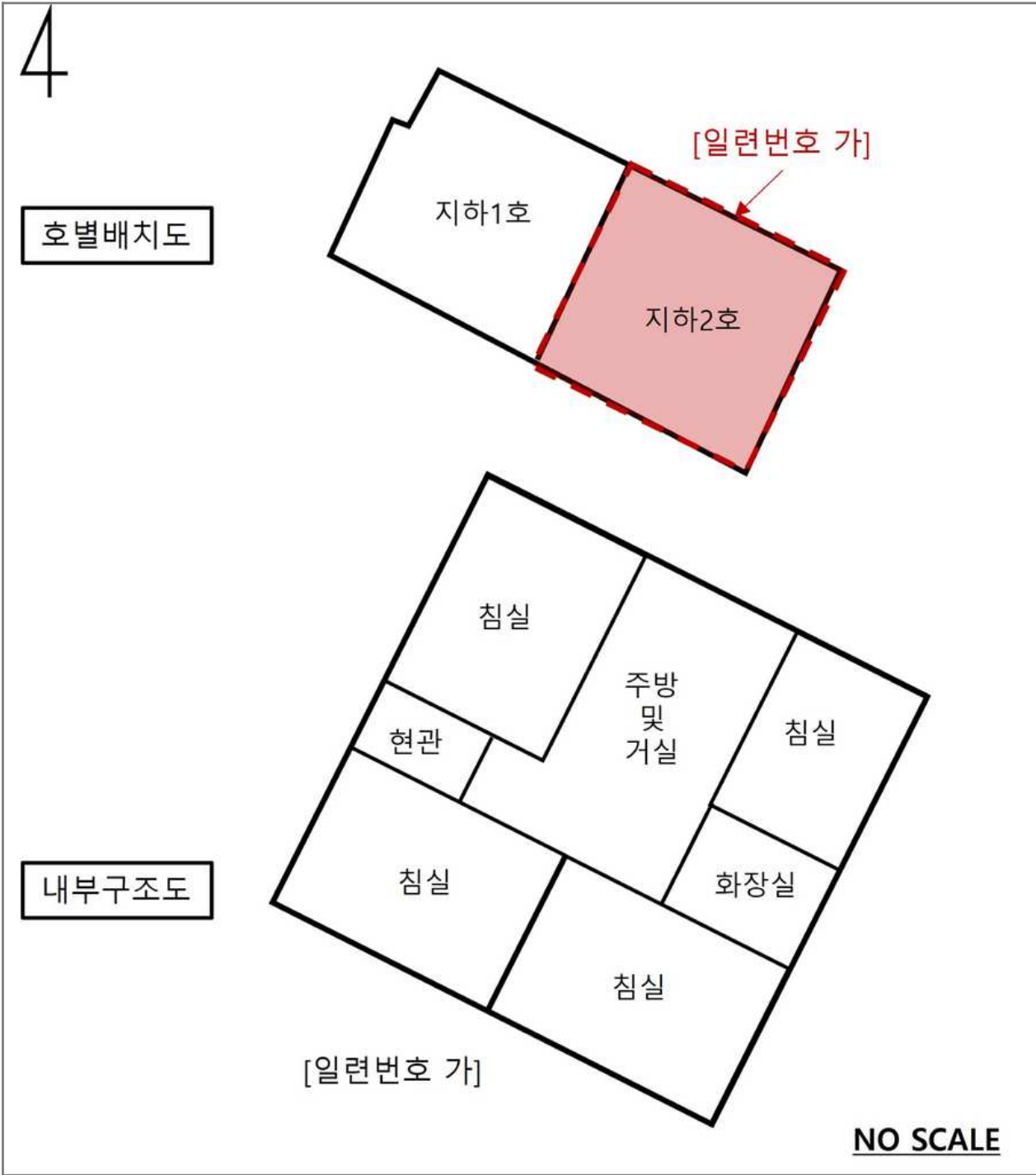
■ 본건

■ 평가전례

■ 거래사례

# 내부구조도

소재지	경기도 안양시 동안구 관양동 210-2 제지하층 제2호
-----	--------------------------------



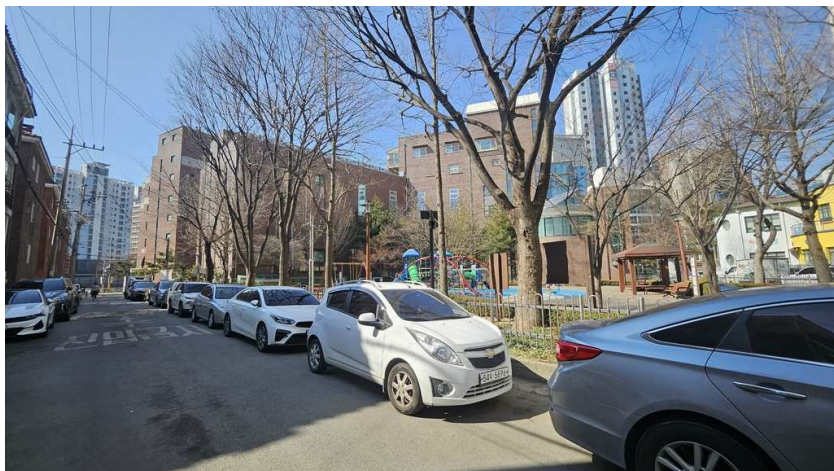
# 사 진 용 지

소재지

경기도 안양시 동안구 관양동 210-2 제지하층 제2호



주위전경



주위전경

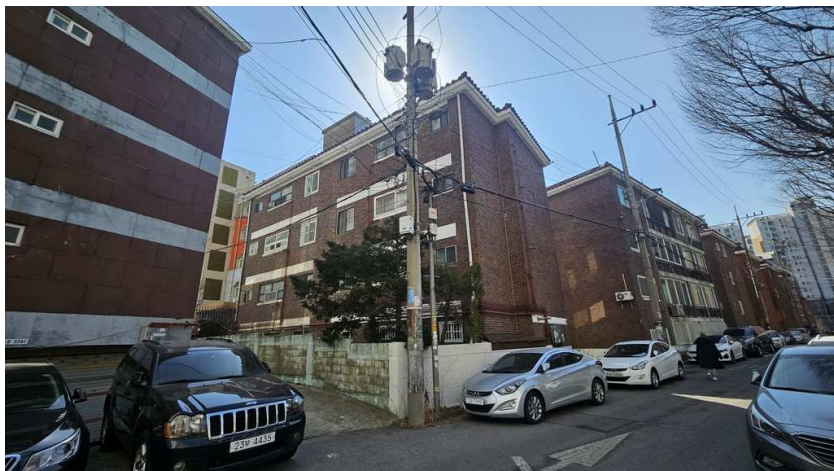
# 사 진 용 지

소재지

경기도 안양시 동안구 관양동 210-2 제지하층 제2호



본건 건물 전경



본건 건물 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 안양시 동안구 관양동 210-2 제지하층 제2호



본건 주출입구 전경



본건

# 사 진 용 지

소재지

경기도 안양시 동안구 관양동 210-2 제지하층 제2호



본건 현관



본건 내부 전경