

감정평가서

건명	송치헌 소유물건(2025타경100857)
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철
감정서번호	250327-k-01

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.

백상감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
고민식

(인)

감정평가액	이억일천삼백만원정(₩213,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안양지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	송치현 (2025타경100857)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.01	2025.03.31 ~ 2025.04.01	2025.04.08	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1 (호) 이	구분건물	1 하 여	- 백	213,000,000
	합계					₩213,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 평가 개요

- 1) 이 부동산은 경기도 안양시 만안구 박달동에 소재하는 다세대주택(도시형생활주택) 및 제 2 종근린생활시설 건물의 제 3 층 다세대주택으로서, 수원지방법원 안양지원 경매를 위한 감정평가입니다.
- 2) 실지조사 완료일은 2025. 04. 01.로서 부동산의 상황, 인근지역 상황, 가격 추이, 기타 감정평가액 결정에 필요한 제반 상황을 조사하였으며, 가격 조사 완료일을 기준시점으로 하여 평가하였습니다.
- 3) 이 부동산은 감정평가에 관한 규칙 제 5 조 제 1 항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없습니다.

2. 평가 방법 등

이 부동산은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래되는 유사부동산의 가격 수준을 기준으로 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 인근지역의 상황, 입지 조건, 건물의 구조, 시공상태, 부대설비, 위치별, 층별, 향별 효용도 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기타 참고사항

점유자 부재로 내부구조 등은 같은 동 공동주택의 상황, 탐문조사한 내용, 건축물대장 등을 참작하였으며, 동일 공동주택의 표준적인 상황을 기준으로 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 평가할 부동산의 개요

소재지	경기도 안양시 만안구 박달동 28-2		
건물명 층·호	미영팰리스 에이동 3층303호		
용도	공동주택(다세대주택)	사용승인일	2019-11-05
면적	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	기타
	32.55	18.49	-

2. 감정평가방법

평가할 부동산과 가치형성요인이 같거나 비슷한 부동산의 거래사례, 가격 수준, 가격변동 추이, 평가할 부동산의 개별적 상황 등을 참작한 거래사례 비교법을 적용하여 평가하되, 평가할 물건의 특성상 거래사례비교법 이외의 평가방법은 적용이 어려우므로 거래사례비교법 이외의 감정평가방법을 통한 합리성 검토는 생략함.

3. 수집된 참고자료

(1) 비슷한 부동산의 거래사례 (출처: 국토교통부)

기호	소재지	용도	동·층·호	전유면적(m ²)	거래가액 (원)	거래시점
				대지권(m ²)		사용승인일
A	박달동 28-*	다세대주택	5층	34.95	210,000,000	2024-03-12
				17.99		2016-09-09
B	박달동 28-*	다세대주택	3층	34.95	220,000,000	2023-10-25
				17.99		2016-09-09

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 비슷한 부동산에 대한 평가사례 (출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	용도	동층호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점
						사용승인일
a	박달동 28-*	다세대주택	5층	31.57	203,000,000	2024-02-23
						2023-03-14
b	박달동 28-*	다세대주택	6층	44.46	300,000,000	2024-02-23
						2020-05-11

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 거래사례 선정

수집된 사례들은 인근지역 내 동종 부동산의 거래사례들로서 평가할 부동산과 비교성이 있음. 이 중에서 거래시점이 평가기준시점과 가까운 거래사례 A를 선정하여 평가할 부동산의 시산가액을 산정함.

(2) 사정보정 : 특수한 사정이 개입되었다고 볼 만한 정황은 확인되지 않음.

(3) 시점수정 (한국부동산원이 발표한 주거용부동산 매매가격지수를 적용함)

지수 표 :

기준월	2024년 1월	2025년 2월	2025년 3월
지수	98.7	99.4	-

거래시점 : 2024년 1월 지수를 적용함.

기준시점 : 최종 발표된 2025년 2월 지수를 적용함.

시점수정치 : $99.4 \div 98.7 \approx 1.00709$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

<가치형성요인 비교표>

구분		격차 율	적요
요인	세항목		
외부요인	가로조건	1.06	가로조건, 환경조건 등에서 평가할 부동산이 우세함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태 등	1.02	건물의 노후도에서 평가할 부동산이 우세함.
	노후의 정도		
	전용률		
	공용시설의 상황		
	주차장 등의 상황		
	대지권의 상황		
개별적 요인	층별, 위치별 효용도	1.00	서로 대등함.
	기타		
종합격차율		1.08	1.06 x 1.02 x 1.00

(5) 시산가액 산정

거래사례 가액	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적(m ²)		시산가액
				평가물건	사례물건	
210,000,000	1.00	1.00709	1.08	32.55	34.95	212,710,000

5. 감정평가액 결정

대지권을 포함하여 거래되는 유사 부동산의 거래사례를 기준으로 산정된 시산가액, 기타 참고자료, 가격변동추이 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 213,000,000원으로 결정하였음.

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)	[1동의 건물의 경기도 안양시 만안구 박달동 (도로명주소) 경기도 안양시 만안구 박달우회로 146 [대지권의 목적 1. 같은 곳 [전유부분의 건 물의 표시] [대지권의 종류 및 비율]	표시] 28-2 미영 팰리스 에이동	다세대주택 (도시형 생활주택) 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 경사지붕 6층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층			213,000,000	비준가격
						205.54		
						49.03		
						223.35		
						160.57		
						160.57		
						160.57		
						160.45		
						761.5		
						32.55		
	18.49							
	761.5	18.49						
			(토지, 건물 가액 배분 내역) 토지 : 106,500,000 건물 : 106,500,000					
합 계							₩213,000,000.-	
			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

경기도 안양시 만안구 박달동, 만안초등학교 북서측 인근에 위치하며, 인근지역은 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼성된 일반주택지대임.

(2) 교통상황

4차로 도로인 박달우회로와 접하고, 전철 1호선 안양역까지 1.7킬로미터 거리로, 간선도로 및 대중교통시설 접근성 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 6층 건물의 제3층으로서
외벽은 치장벽돌쌓기 등,
내벽은 벽지도배, 타일붙임 등이고,
창호는 샷시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택 단위세대로서 방(2개), 거실, 주방/식당, 욕실등으로 구성되어 있음.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 도시가스이용설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서 용도복합(다세대주택, 제2종근린생활시설) 건물의 부지로 이용되고 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) | |

(7) 인접 도로상태등

중로와 접하여 통행 및 승용차 접근성 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 상대보호구역(만안유치원), 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 과밀억제권역. (한강)폐기물매립시설 설치제한지역.

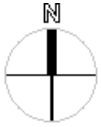
(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

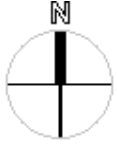
광역위치도



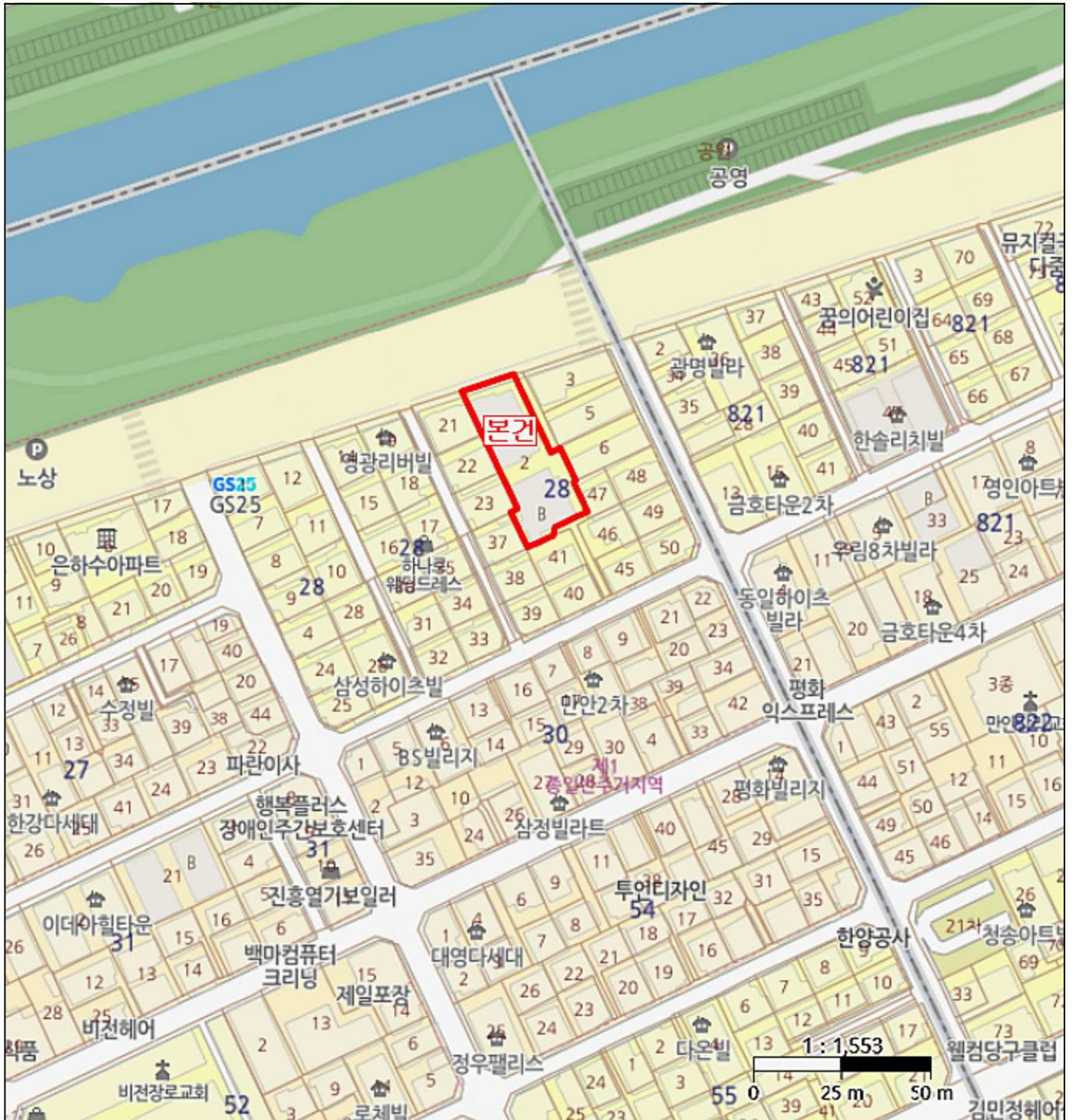
소재지	경기도 안양시 만안구 박달동 28-2 미영팰리스 에이동 3층 303호
-----	--



위 치 도



소재지	경기도 안양시 만안구 박달동 28-2 미영팰리스 에이동 3층 303호
-----	--

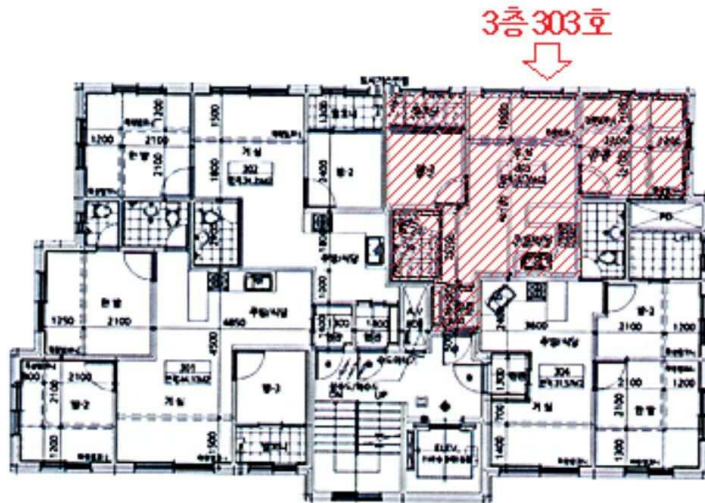


내부구조도

소재지 경기도 안양시 만안구 박달동 28-2 미영팰리스 에이동 3층 303호

scale free

호실배치



내부구조

