

감정평가서

의뢰인 : 양천신용협동조합장

건명 : 경기도 안양시 만안구 석수동 272-3외
골든캐슬3차 제2동 제2층 제202호

번호 : B191108-4-001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



(주)우리감정평가법인 경기지사

경기도 수원시 팔달구 월드컵로 327, 3층(우만동)
TEL.(031)243-3447 FAX.(031)243-3441

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 석수동 소재 “석수시장” 북동측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물, 다세대주택 1세대)으로서, 양천신용협동조합의 공매(담보물 처분) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2019.11.14 를 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2019.11.14)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타 참고 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- 2) 본건의 내부구조는 현장 조사시 폐문부재로 집합건축물대장, 탐문조사 등에 의하였으므로 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서]

구분	내용
명칭	골든캐슬3차
소재지	경기도 안양시 만안구 석수동 272-3, 272-5, 272-44
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	633.5㎡
연면적	659.72㎡
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사스라브)지붕
사용승인일자	2015년 8월 17일
주용도	공동주택(단지형 다세대)
기타설비	기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장 등
비고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)
가	2	2	202	다세대주택	56.04	9.89	65.93	33.32	85.0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정원 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지	건물명칭 /동	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
								사용승인일	
#1	석수동 272-3외	골든캐슬3 차 2동	5/502	60.73	36.11	340,000,000	5,599,000	2019.01.17	다세대 주택
								2017.12.28	
#2	석수동 290-2	예다음	3/302	35.72	14.98	169,000,000	4,731,000	2019.01.11	다세대 주택
								2015.01.19	
#3	석수동 284-11	해맑음	4/403	46.9	25.36	220,000,000	4,691,000	2018.09.15	다세대 주택
								2014.04.16	
#4	석수동 272-3외	골근캐슬3 차 2동	2/201	42.09	25.02	182,500,000	4,336,000	2017.08.02	다세대 주택
								2015.08.17	
#5	석수동 272-3외	골근캐슬3 차 1동	2/203	41.22	24.51	209,000,000	5,070,000	2017.06.14	다세대 주택
								2015.08.17	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

인근지역 내의 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있고 시세를 반영하고 있는 사례로 판단되는 **거래사례#1**을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.
(사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

한국감정원이 조사·발표하는 다세대다세대 매매가격지수를 활용하여 산정함.

[출처 : 한국감정원 R-one, 경기도 경부1권]

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2019.11.14)	2019년 10월	102.1	A
사례 거래시점 (2019.01.17)	2019년 1월	102.8	B
시점수정치		0.99319	A/B

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인 비교

대상물건과 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	본건/사례#1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례와 동일건물에 소재하여 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례와 동일건물에 소재하여 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.83	평가대상은 사례대비 위치별 효용, 내부 평면방식 등에서 열등함.
	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	-
가치형성요인 비교치(누계)		0.830	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
가	56.04	5,599,000	1.000	0.99319	0.830	4,615,523	258,653,909	258,000,000

8. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
							단가(원/㎡)	사용승인일	
#6	석수동 272-3외	골든캐슬3차 2동	5/502	60.73	36.11	담보	323,000,000	2019.01.31	다세대 주택
							5,319,000	2015.08.17	
#7	석수동 272-3외	골든캐슬3차 1동	2/202	52.57	31.26	경매	243,000,000	2018.05.05	다세대 주택
							4,622,000	2015.08.17	
#8	석수동 271-42	미담채	2/202	41.52	23.37	담보	191,000,000	2017.12.19	다세대 주택
							4,600,000	2017.11.15	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
다세대주택	본건 인근지역의 다세대주택의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 4,500,000원/㎡ 내외 수준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
안양시 만안구 석수동	최근 1년	연립·다세대	6	91.01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	명칭, 동 층, 호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	골든캐슬3차 제2동 제2층 제202호	56.04	258,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 주거용(다세대주택)으로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
가	경기도 안양시 만안구 석수동 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 안양로 500번길 34	272-3, 272-5, 272-44 골든캐슬 3차 제2동	공동주택	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사스라브) 지붕 지상 5층					
				1층	18.1				
				2층 ~ 3층 각	167.06				
				4층	160.54				
				5층	146.96				
	1	동소	272-3	대	제2종일반 주거지역	379.7			
	2	동소	272-5	대	제2종일반 주거지역	21.1			
	3	동소	272-44	대	제2종일반 주거지역	262.7			
					(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제202호	56.04	56.04	258,000,000	비준가액 (공용면적 9.89㎡ 포함)
					1, 2, 3 소유권대지권	33.32 ----- 663.5	33.32		
합 계							₩258,000,000.-		
				< 이 하	여 백 >				

구분건물감정평가요항표

- 1.위치 및 부근의 상황
- 4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비
- 7.공부와와의 차이
- 2.교 통 상 황
- 5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로
- 8.임 대 관 계
- 3.건물의 구조 및 이용상태
- 6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태
- 9.기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 안양시 만안구 석수동 소재 "석수시장" 북동측 인근에 위치하주위는 주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 주택지대로 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건 단지까지 차량을 통한 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사스라브)지붕 지상5층건내 제2층 제202호로서(사용승인일:2015.08.17)
외벽 : 돌붙임 등 마감,
내벽 : 벽지도배, 일부 타일붙임 마감,
창호 : 플라스틱샷시 2중 창호이며,
"다세대주택(방3, 거실, 주방, 욕실1, 발코니, 현관 등)"으로 이용중임.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

기본적인 위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 갖추어져 있음.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

인접도로 및 인접토지와 등고평탄한 3필 1단의 "사다리형"의 토지로 "다세대주택 건부지"로 이동중이며, 북서측으로 노폭 약6미터, 남동측으로 노폭 약3미터의 포장도로와 접하고 있음.

구분건물감정평가요항표

- 1.위치 및 부근의 상황
- 4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비
- 7.공부와와의 차이
- 2.교 통 상 황
- 5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로
- 8.임 대 관 계
- 3.건물의 구조 및 이용상태
- 6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태
- 9.기타 참고사항

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

기호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(세부사항은 건축과에 문의 바람), 문화재보존영향 검토대상구역, 상대보호구역(한림유치원), 대기환경규제지역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역, 대기관리권역, 과밀억제권역

기호(2) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가로구역별 최고높이 제한지역, 문화재보존영향 검토대상구역, 상대보호구역(한림유치원), 대기환경규제지역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역, 대기관리권역, 과밀억제권역

기호(3) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가로구역별 최고높이 제한지역, 문화재보존영향 검토대상구역, 상대보호구역(한림유치원), 대기환경규제지역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역, 대기관리권역, 과밀억제권역

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 임 대 관 계

임대관계는 미상임.

9. 기타 참고사항

해당사항 없음.

광역위치도

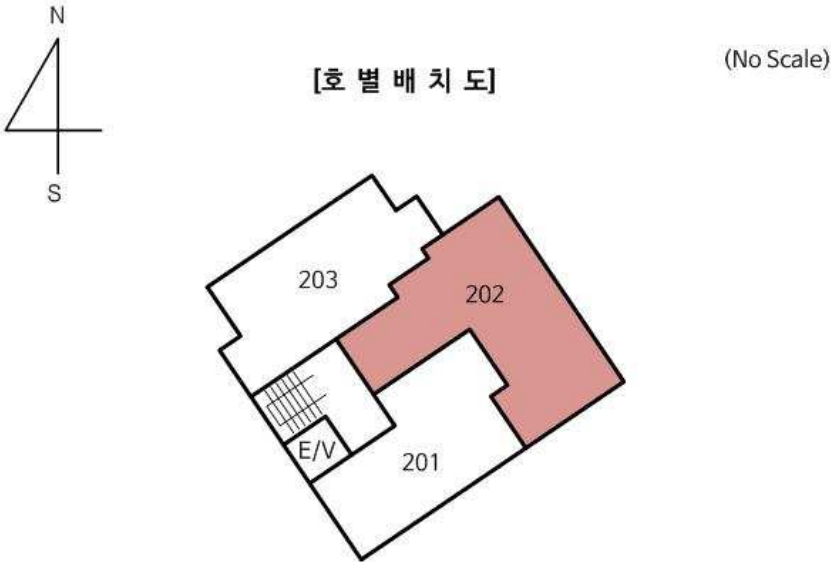
소재지	경기도 안양시 만안구 석수동 272-3외 골든캐슬3차 제2동 제2층 제202호
-----	---



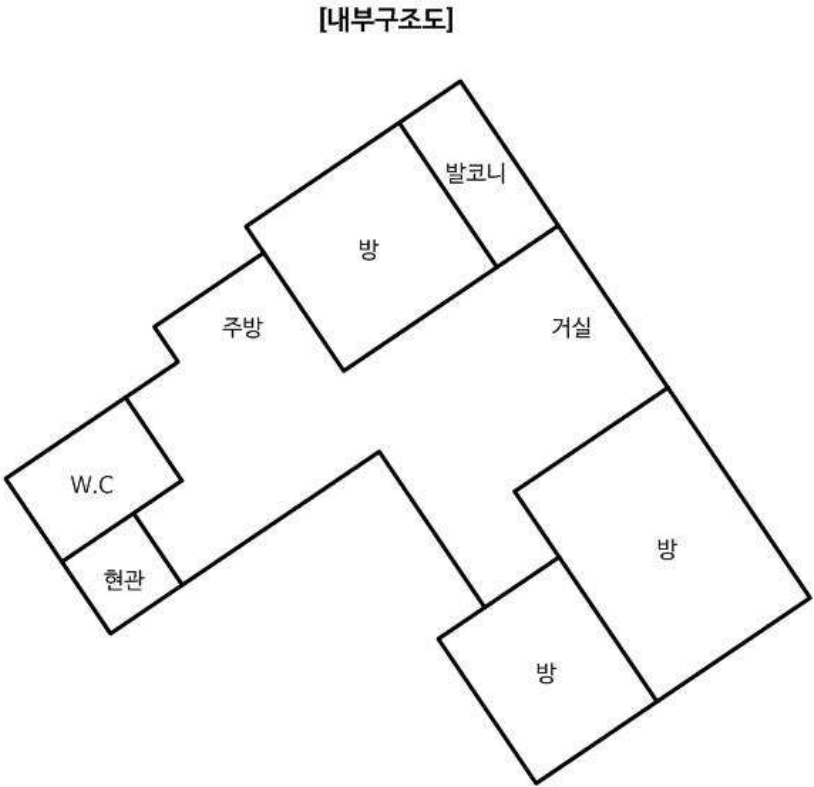
The map displays a residential area with various apartment complexes and their sale prices. The following table summarizes the key transactions highlighted on the map:

Transaction ID	Date	Price (KRW)	Floor	Area (sqm)
거래사례#5	2017.06.14	@5,070,000	2층	41.22
경매#7	2018.05.05	@4,622,000	2층	52.57
거래사례#4	2017.08.02	@4,336,000	2층	42.09
거래사례#1	2019.01.17	@5,599,000	5층	60.73
담보#6	2019.01.31	@5,319,000	5층	60.73
담보#8	2017.12.19	@4,600,000	2층	41.52
거래사례#2	2019.01.11	@4,731,000	3층	35.72
거래사례#3	2018.09.15	@4,691,000	4층	46.9

호별배치도 및 내부구조도



본건 : 통칭 “골든캐슬3차” 제2동 제2층 제202호



사 진 용 지



[본건(동측에서 촬영)]



[본건(북동측에서 촬영)]



[본건 현관]



[주위환경(북동측에서 촬영)]