

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 권태익 소유물건
(2025타경100876)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원
사법보좌관 이상호

감정평가서번호: 20253-010

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

연신감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
연 규 천

감정평가액	이억사백만원정 (₩204,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	권태익 (2025타경100876)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.26	2025.03.25 ~ 2025.03.26	2025.03.26		
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	1개호	구분건물	1개호	-	204,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩204,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(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		
1	경기도 의왕시 삼동 벨라리치	384-3	다세대 주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 5층				
	[도로명주소] 경기도 의왕시 괴말길 63			1층 2층 ~ 5층	18.15 160.22 ~ 160.22			
	1. 경기도 의왕시 삼동	384-3	대	제1종 일반주거지역	498			
				(내) 5층 503호 철근콘크리트구조	44.38	44.38	204,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	39.96 ----- 498	39.96		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 102,000,000 102,000,000	
	합 계						₩204,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 의왕시 삼동 소재 '부곡TG' 북측 인근에 위치하는 벨라리치 5층 503호(전유44.38㎡)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료일자인 2025년 3월 26일로 함.

4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

본건의 내부구조는 집합건축물대장상 당해 건축물현황도 및 현지조사사항 등을 참조하였으며, 표준적인 상황을 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 의왕시 삼동 384-3 [도로명주소 : 경기도 의왕시 괴말길 63]			
건물명, 층, 호수	벨라리치 제5층 제503호			
용도	도시형생활주택 (단지형다세대)	사용승인일	2018.11.06	
면적 (㎡)	전유면적	공용면적	합 계	대지권면적
	44.38	8.4972	52.8772	39.96

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근지역의 거래사례

기호	소재지 명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래일자
						사용승인일
#1	이동 207-9	2층/ ***호	53.04	38.9	320,000	2024.07.11
						2020.12.29
#2	이동 207-9	4층/ ***호	52.92	38.8	279,000	2024.09.30
						2020.12.29
#3	이동 218-102 이룸빌리지 A동	2층/ ***호	52.73	37.51	240,000	2024.09.29
						2022.04.21

※ 자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

1) 비교사례의 선정

사례 기호	명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (천원)	단가 (원/㎡)
				사용승인일		
#2	이동 207-9	4층/ ***호	52.92	2024.09.30	279,000	5,272,100
				2020.12.29		

2) 선정사유

상기 사례 중 대상물건과 위치적 물적유사성이 비슷하고 가치형성요인의 비교가 가능하다고 판단되는 거래된 사례#2를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

당해시장의 가격수준에 비추어 볼 때 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래로 인정되어 사정보정은 불요하다고 판단됨. (1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물건특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 경부1권 연립·다세대 매매가격지수"를 활용하여 선정함.

- 시점 수정치 산출 (2024.09.30~2025.03.26)

· 2024.09.30 매매가격지수(적용:2024년 08월) : 98.6

· 2025.03.26 매매가격지수(적용:2025년 02월) : 99.4

▶ 시점 수정치 : $99.4/98.6 \approx 1.00811$

6. 지역요인 비교

비교 거래사례는 본건과 인근에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가치형성요인 비교

구 분		격차율	비 고
조 건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공 시설 및 편의시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.90	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
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	0.98	경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	층별 효용도 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.864	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1) 적용단가 산정

거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인 비교	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
5,272,100	1.00	1.00811	1.00	0.864	4,592,030

2) 비준가액 결정

소재지 명칭	층/호수	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
삼동 384-3 벨라리치	5층 /503호	4,592,030	44.38	204,000,000

※ 비준가액은 유효숫자 셋째자리까지 표기하되 넷째자리에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	전유면적당 @4,600,000원/㎡ 내외 수준
------	---------------------------

2. 인근 평가전례

기준시점	평가 목적	소재지 명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)
2024.11.30	경매	삼동 384-3 벨라리치	3층 /○○○호	45.91	220,000,000
2024.10.10	경매	삼동 384-3 벨라리치	2층 /○○○호	44.38	211,000,000
2024.10.08	경매	삼동 384-3 벨라리치	4층 /○○○호	45.91	220,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 204,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정
되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

(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 의왕시 삼동 소재 '부곡TG' 북측 인근에 위치하며 주위는 소규모 공장, 단독 및 다세대주택, 임야 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 5층건 내 5층 503호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 등
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감
창호 : 샷시 이중창임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방, 욕실 등)임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비 등이 되어 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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 사다리형에 가까운 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 폭약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(전부제한지역), 대기관리권역, 대기환경규제지역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역, 과밀억제지역, 생활소음진동관리지역, 과밀억제권역, 배수구역(부곡배수구역), 하수처리구역(부곡처리구역)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

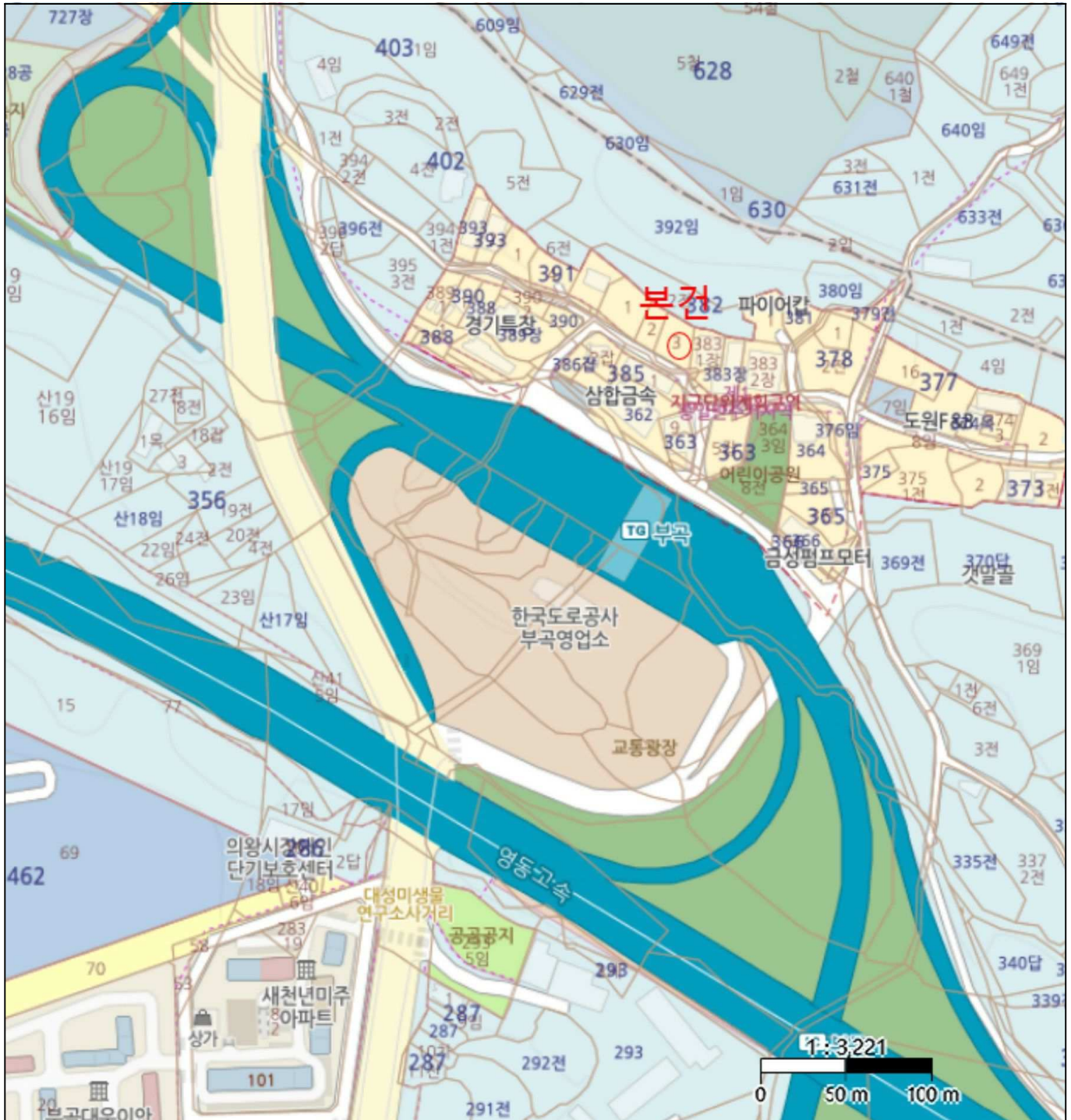
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

위치도

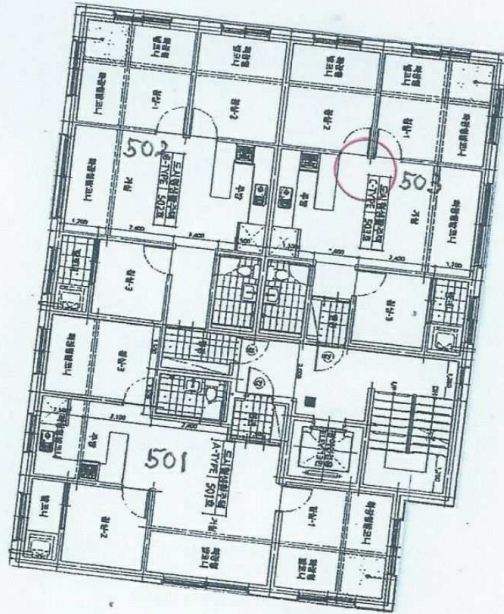


소재지	경기도 의왕시 삼동 384-3 벨라리치 5층 503호
-----	-------------------------------



지적 및 건물개황도

배치도



본건 (5층 503호)

