

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 황봉주 소유물건(2025타경101050)

의뢰인 : 수원지방법원 안양지원  
사법보좌관 이상호

감정서번호 : R250526-001

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	삼억일백만원정 (₩301,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황봉주 (2025타경101050)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 귀제시 목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 05. 28	2025. 05. 26 ~ 2025. 05. 28	2025. 05. 28	
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	-	301,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩301,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		벨라리치 제비동 제3층 제302호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1          가	경기도 의왕시 학의동	158-3 벨라리치 제비동	공동주택 (도시형 생활주택 단지형 다세대)	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 5층				
	[도로명주소] 경기도 의왕시 새터말길 42			1층	16.8			
				2층	119.88			
				3층	115.57			
				4층	89.42			
				5층	76.74			
				옥탑1층	16.8			
	상동	158-3	대	제1종 일반주거지역	605			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	50.46	50.46	301,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 61.58㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	40.03 605 x----- 605	40.03		
<b>합 계</b>							<b>₩301,000,000.-</b>	
				이 하	여	백		

토지·건물  
토 지:  
건 물:

배분내역  
150,500,000  
150,500,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의왕시 학의동 소재 '백운호수' 북동측 근거리에 위치하는 '벨라리치' 제비동 제302호에 대한 수원지방법원 안양지원 경매4계의 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 5월 28일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 26일 ~ 2025년 5월 28일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## 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 탐문조사 등에 의거하였으며, 내부상태는 표준적이며, 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 의왕시 학의동 158-3 벨라리치 제비동 제3층 제302호		
도로명주소	경기도 의왕시 새터말길 42		
	주용도	도시형생활주택(단지형다세대) 14개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2018.04.30	
	건물규모	층수	5층
		연면적	930.69 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	비동/ 3/302호	다세대주택	50.46	11.12	61.58	40.03	81.94
합계 (1개호)			50.46	11.12	61.58	40.03	-

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 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	학의동 **	에이/ 2/20*	단지형 다세대	53.03	60.54	326,000,000 (@6,150,000)	2023.08.22 (2021.12.22)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (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		2023.08.22/ 2025.05.28	
경기 경부1권 연립다세대	2.039% (1.02039)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.07	98.1
			기준시점 당시 지수	2025.04	100.1
		산식		$1 + (100.1 - 98.1) / 98.1$ $= 1.02039$	

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (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	0.97	본건은 사례대비 차량접근성 등 외부요인에서 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	본건은 사례대비 경과연수 등 내부요인에서 열세함.
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>		0.951	-

### (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	비/3/ 302	50.46	#1	6,150,000	1.000	1.02039	0.951	5,970,000	301,246,200	301,000,000
합계		50.46	-	-	-	-	-	-	-	301,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
다세대	5,600,000-6,000,000	-

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

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	학의동 1**-* 에이/2/20*	도시형생활주택 (단지형다세대)	54.45	66.45	325,000,000 (@5,970,000)	2025.05.18 (2018.04.30)	법원경매
(2)	학의동1**-* 에이/4/40*	도시형생활주택 (단지형다세대)	52.62	64.21	306,000,000 (@5,820,000)	2024.05.14 (2018.04.30)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 4. 경매동향

용도별	경기 의왕시 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	7,791,071,800	5,311,204,587	68.2	113	23	20.4

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 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	제비동 제3층 제302호	50.46	40.03	301,000,000
합계		50.46	40.03	301,000,000

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

## 구분건물 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 의왕시 학의동 소재 '백운호수' 북동측 근거리에 위치하며, 인근은 단지형다세대주택, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 혼재하고 있어 주위환경은 보통시됨.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 5층건 중 제비동 제3층 제302호로서,  
외벽 : 드라이비트 및 판넬 마감 등,  
내벽 : 벽지마감 및 일부 타일붙임 마감 등,  
창호 : 하이샷시 창호 임.

### (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형 다세대주택)으로 이용중임.

### (5) 설비내역

난방설비, 위생설비, 급·배수시설, 승강기시설 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인근토지와 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 현황 다세대주택 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)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 세로의 아스팔트 포장도로와 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 교통기타용도지역지구미분류<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 배수구역(포일배수구역)<하수도법>, 하수처리구역(포일처리구역)<하수도법>.

### (9) 공부와의 차이

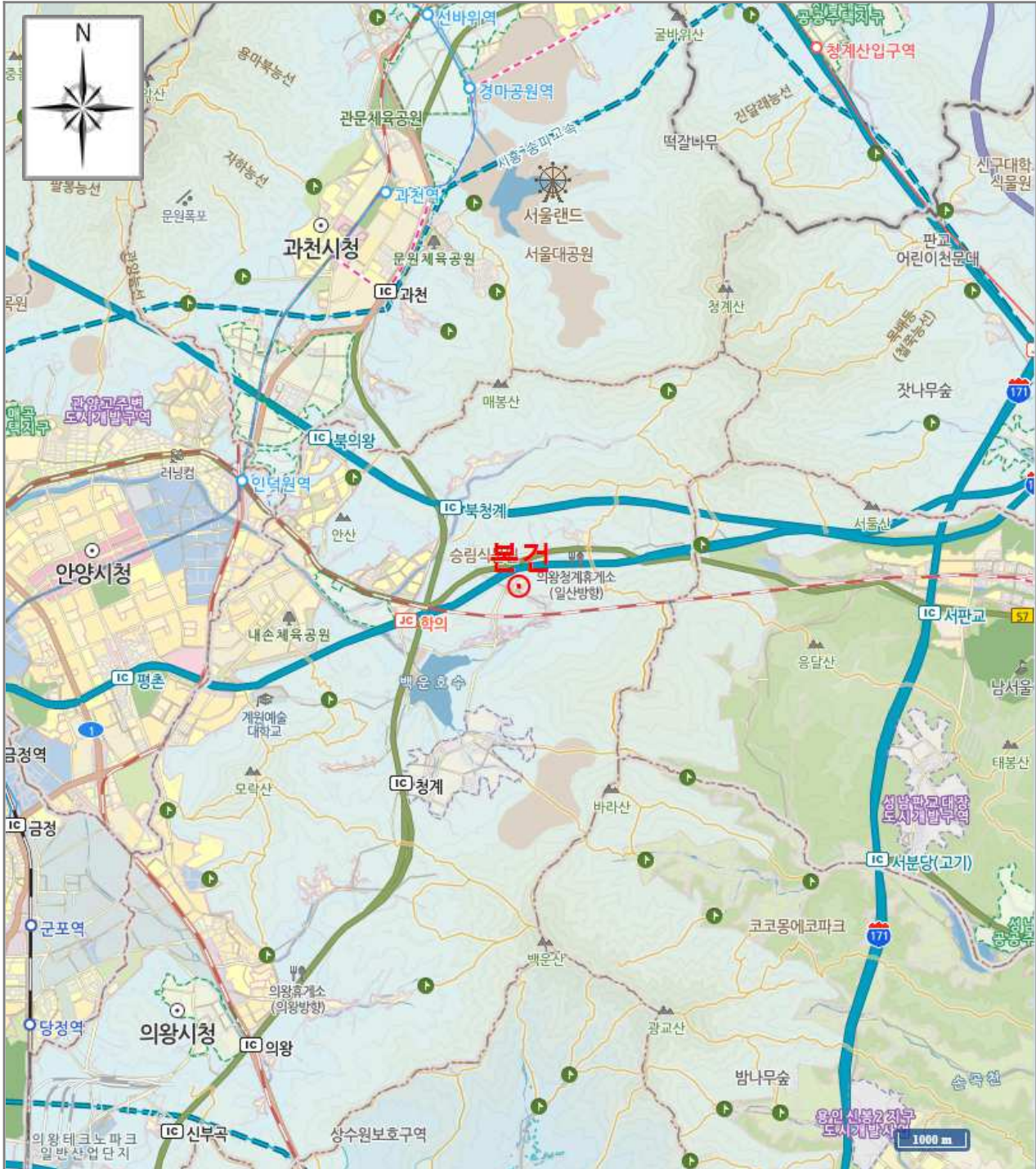
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도

소재지	경기도 의왕시 학의동 158-3 벨라리치 제비동 제3층 제302호
-----	--------------------------------------



[ 범례 ]

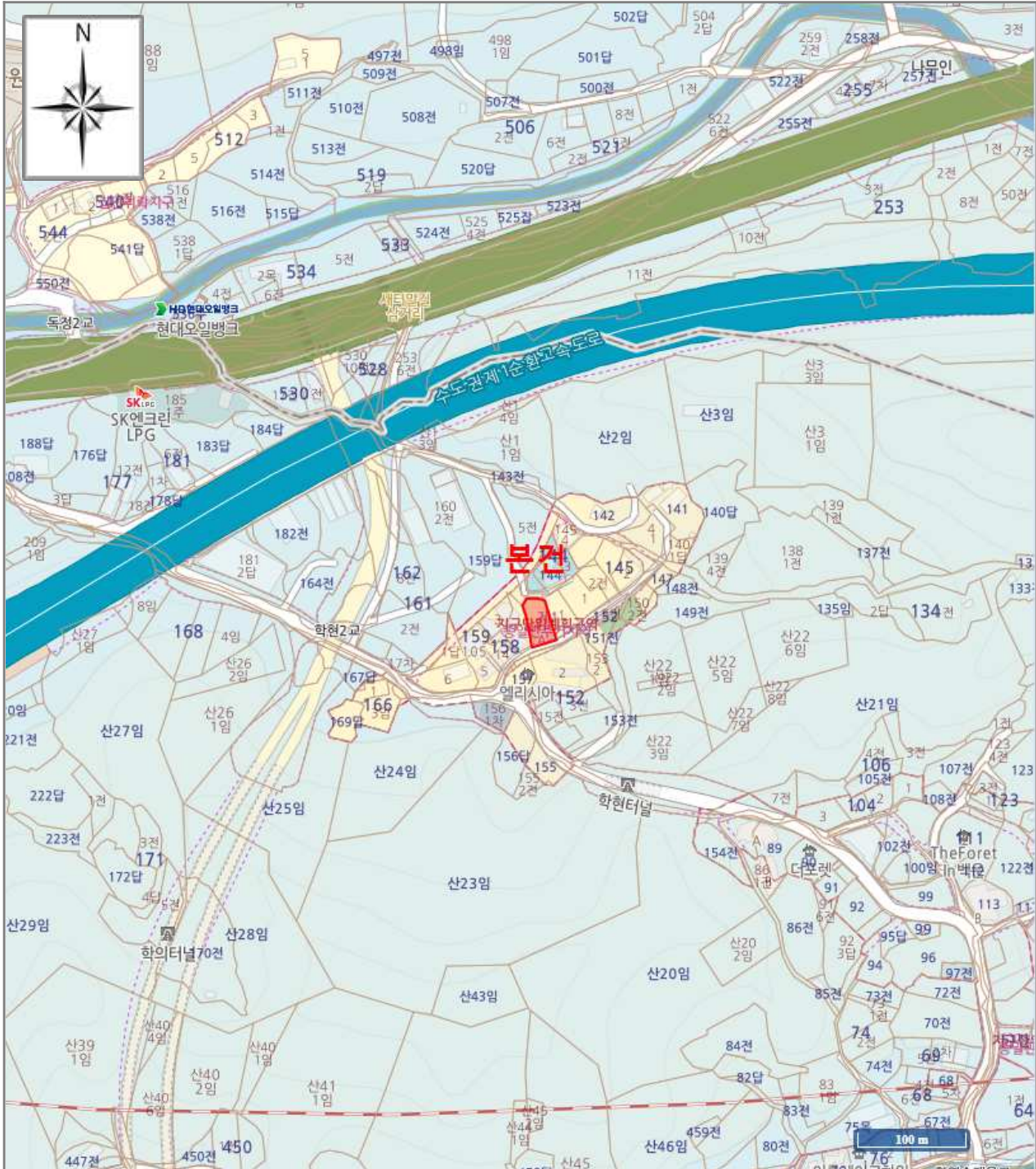
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 상세 위치도

소재지	경기도 의왕시 학의동 158-3 벨라리치 제비동 제3층 제302호
-----	--------------------------------------



[ 범례 ]

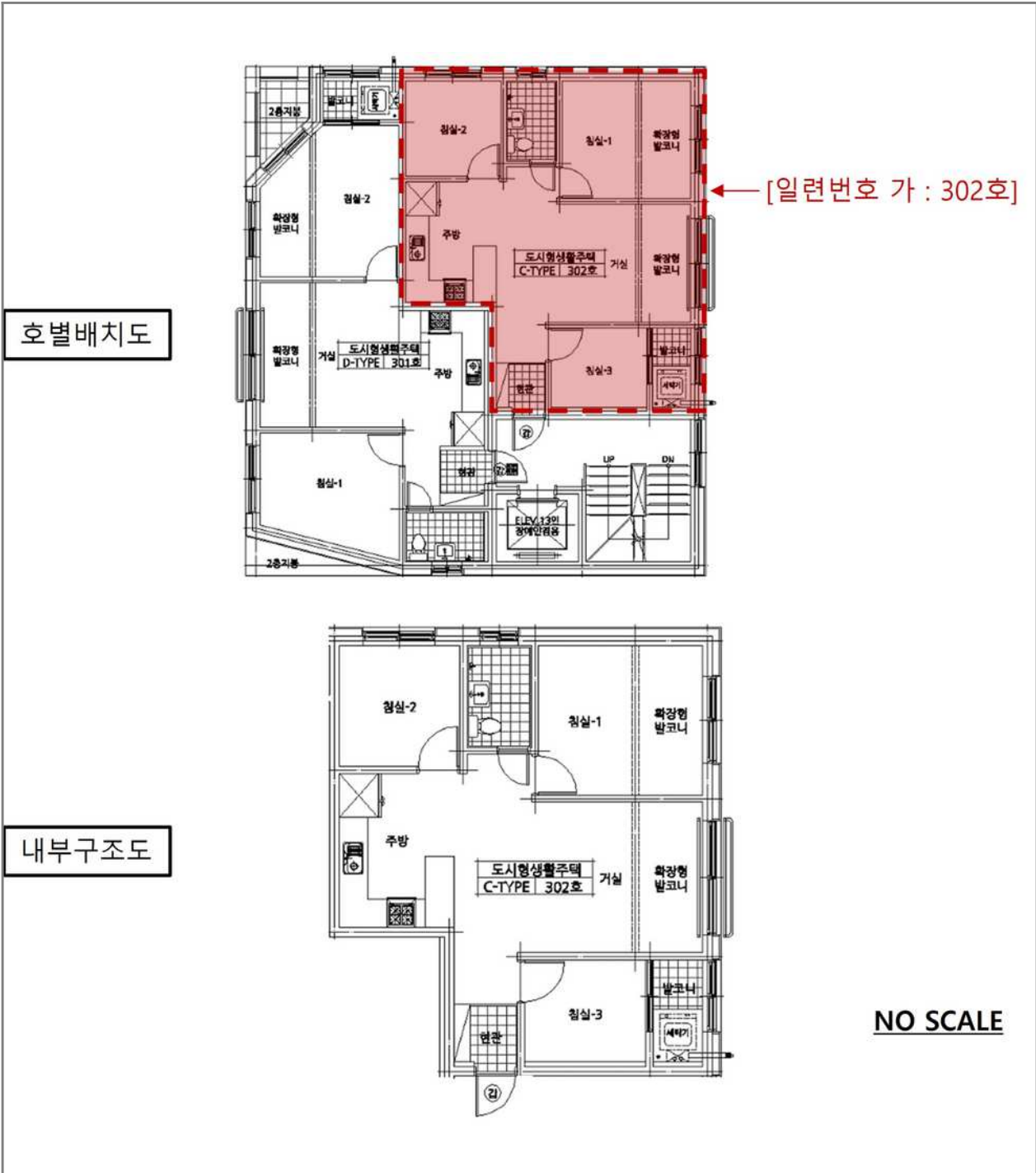
■ 본 건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 내부구조도

소재지	경기도 의왕시 학의동 158-3 벨라리치 제비동 제3층 제302호
-----	--------------------------------------



# 사 진 용 지

소재지

경기도 의왕시 학의동 158-3



주위 전경



주위 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 의왕시 학의동 158-3



본건 건물 전경



본건 건물 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 의왕시 학의동 158-3



본건 건물 전경



본건 건물 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 의왕시 학의동 158-3



본건 주출입구



지상주차장