

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	김은규 소유물건 (2025타경100915)
평가서번호	가온 2503-02-4243
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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)가온감정평가법인

경기남부지사

TEL:(031) 238-8920 FAX:(031) 238-8927

# 제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

**(주)가온감정평가법인**

# 구분건물 감정평가요약

## 감정평가요약(구분건물)

### 1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 의왕시 삼동 384-3 (경기도 의왕시 괴말길 63)		
물건종류	구분건물	이용상황	다세대주택

### 2. 감정평가액

구분	동/층/호수	수량	감정평가액(원)	비고
구분건물	2층/202호	1개호	227,000,000	비준가액

### 3. 임대내역

구분	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	-			

### 4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년 이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적/기준시점	-	감정평가액(원)	-

### 5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건은 경기도 의왕시 삼동 소재 <부곡TG> 북측 인근에 위치하며, 제반주위환경은 보통임.		
참고 및 유의사항	본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 건물로서 상호간 견고한 벽체로 구분되어 있으며, 기준시점 현재 각 호별 위치와 면적이 건축물현황도면 등에 의해 특정 가능함.		

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박영기

박영기



주가온감정평가법인 경기남부지사 지사장 김 영 석



감정평가액	이억이천칠백만원정 (₩227,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철		감정평가목적	경매		
채무자	-		제출처	경매3계		
소유자 (대상업체명)	김은규		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서 귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.28	2025.03.28	2025.03.28	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	227,000,000
			이하	여백		
	합계					₩227,000,000.-
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사</p>					
			차锡煥			

# 구분건물 감정평가명세서

기준시점 : 2025.03.28

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가	경기도 의왕시 삼동	384-3 벨라리치	다세대주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트 구조 평슬래브지붕 5층				
	[도로명 주소]			1층	18.15			
	경기도			2층	160.22			
	의왕시			3층	160.22			
	괴말길			4층	160.22			
	63			5층	160.22			
	1.동 소	384-3	대	제1종 일반주거지역	498			
				(내)				
				철근콘크리트 구조 제2층 제202호	47.98	47.98	227,000,000	비준가액
				1소유권대지권	43.2	43.2		
				----				
				498				
				토지·건물		배분내역		
				토지:	113,500,000			
				건물:	113,500,000			
	합 계					₩227,000,000.-		
				이 하	여 백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적


본건은 경기도 의왕시 삼동 소재 <부곡TG> 북측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 대상물건개요

#### 2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명 주소)	경기도 의왕시 삼동 384-3 (경기도 의왕시 괴말길 63)		
건물명	벨라리치		
주용도	다세대주택(단지형다세대)		
용도지역	제1종일반주거지역	지목	대
주구조	철근콘크리트구조	사용승인일	2018.11.06
건물규모	동수	층수	
	1개동	-/5	
면적	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	
	498.0	659.03	
비고	-		



#### 2.2 대상개요

기호	구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
	동	층/호						공부	현황
가	-	2/202	47.98	9.1965	57.1765	43.2	83.92%	도시형생활주택 (단지형다세대)	도시형생활주택 (단지형다세대)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 실지조사 및 기준시점

### 3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.03.28일로 하였음.

### 3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.03.28일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## 4. 기준가치

### 4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙적으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

### 4.2 기준가치 결정 및 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

### 5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

### 5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건 없음.

## 6. 감정평가방법

### 6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

### 6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

## 7. 그 밖의 사항

본건은 거주인의 폐문부재로 인하여 내부조사가 불가능하여 건축물현황도면, 외부관찰 및 탐문조사 등을 통하여 내부도시하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

### 2. 가격 참고자료

#### 2.1 인근 유사부동산 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점 (사용승인일)
1	이동 ○○○	2/203	도시형생활 주택(단지형 다세대)	53.04	6,030,000	320,000,000	2024.07.11 (2020.12.29)
2	이동 ○○○	2/202	도시형생활 주택(단지형 다세대)	55.74	5,670,000	316,000,000	2024.10.06 (2022.04.21)

#### 2.2 인근 유사부동산 감정평가전례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	층/호	용도	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
1	삼동 ○○○	3/301	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	45.91	4,790,000	220,000,000	2024.11.30 (2018.11.06)	경매
2	삼동 ○○○	4/401	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	45.91	4,790,000	220,000,000	2024.10.08 (2018.11.06)	경매
3	삼동 ○○○	2/203	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	44.38	4,750,000	211,000,000	2024.10.10 (2018.11.06)	경매

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근 유사층	4,700,000원/㎡ 내외 수준	전유면적기준

### 의견

본건 인근에 소재하는 유사 부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격차이가 나타남.

## 3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건과 용도, 층별효용 및 위치별 효용 등이 유사한 아래 거래사례를 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점 (사용승인일)
2	이동 ○○○	2/202	도시형생활 주택(단지형 다세대)	55.74	5,670,000	316,000,000	2024.10.06 (2022.04.21)

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

### 5.1 지가변동률

(자료출처: 국토교통부)

기간	변동률(%)	비고
2024.10.06 ~ 2025.03.28	1.623	비교거래사례 거래시점~기준시점 경기도 의왕시 주거지역

※ 기준시점 당시 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 5.2 지역별/월별 매매가격지수

(자료출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

기간	변동률(%)	비고
2024.10.06 ~ 2025.03.28	0.607	비교거래사례 거래시점~기준시점 경기 경부1권 연립다세대 매매가격지수

### 5.3 시점수정치

시점수정은 거래시점에서 기준시점까지의 국토교통부·한국감정원이 조사 및 발표하는 전국주택가격동향조사상 지역별/월별 매매가격지수를 기준하였음.

시점수정치	1.00607
-------	---------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

### 6.1 가치형성요인 비교항목

구분	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6.2 가치형성요인 비교치

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수					
가	2/202	0.85	0.98	1.00	1.00	0.833
<b>의견</b>						
단지외부요인		본건은 거래사례 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등)에서 열세함.				
단지내부요인		본건은 거래사례 비교하여 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세함.				
호별요인		본건은 거래사례 비교하여 호별요인이 유사함.				
기타요인		본건은 거래사례 비교하여 기타요인 상호 대등함.				

## 7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/호수						
가	2/202	5,670,000	1.000	1.00607	0.833	4,750,000	227,905,000

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전유면적기준 적용단가 (㎡)	산출가액 (원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
기호	층/호수					
가	2/202	47.98	57.1765	4,750,000	227,905,000	227,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
기호	층/호수				
가	2/202	47.98	57.1765	4,730,000	227,000,000

### 2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액이 상기 참고자료 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)을 종합적으로 검토할때 지지되므로, 대상부동산의 감정평가액으로 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, 제반주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본건까지 차량진출입 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상5층 건물 내 제2층 제202호로서,  
(사용승인일 : 2018.11.06)  
외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.  
창 호 : 샷시 등 임.

## 4. 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)(거실, 주방, WC, 방3)으로 이용중임.

## 5. 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어 있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서, 다세대주택(단지형다세대) 건부지로 이용중임.

# 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 도로상태 등

본건 남서측으로 세로에 접함.

### 8. 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역, 대기관리권역, 대기환경규제지역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역, 과밀억제지역, 생활소음진동관리지역, 과밀억제권역, 배수구역, 하수처리구역임.

### 9. 공부와의 차이

없음.

### 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

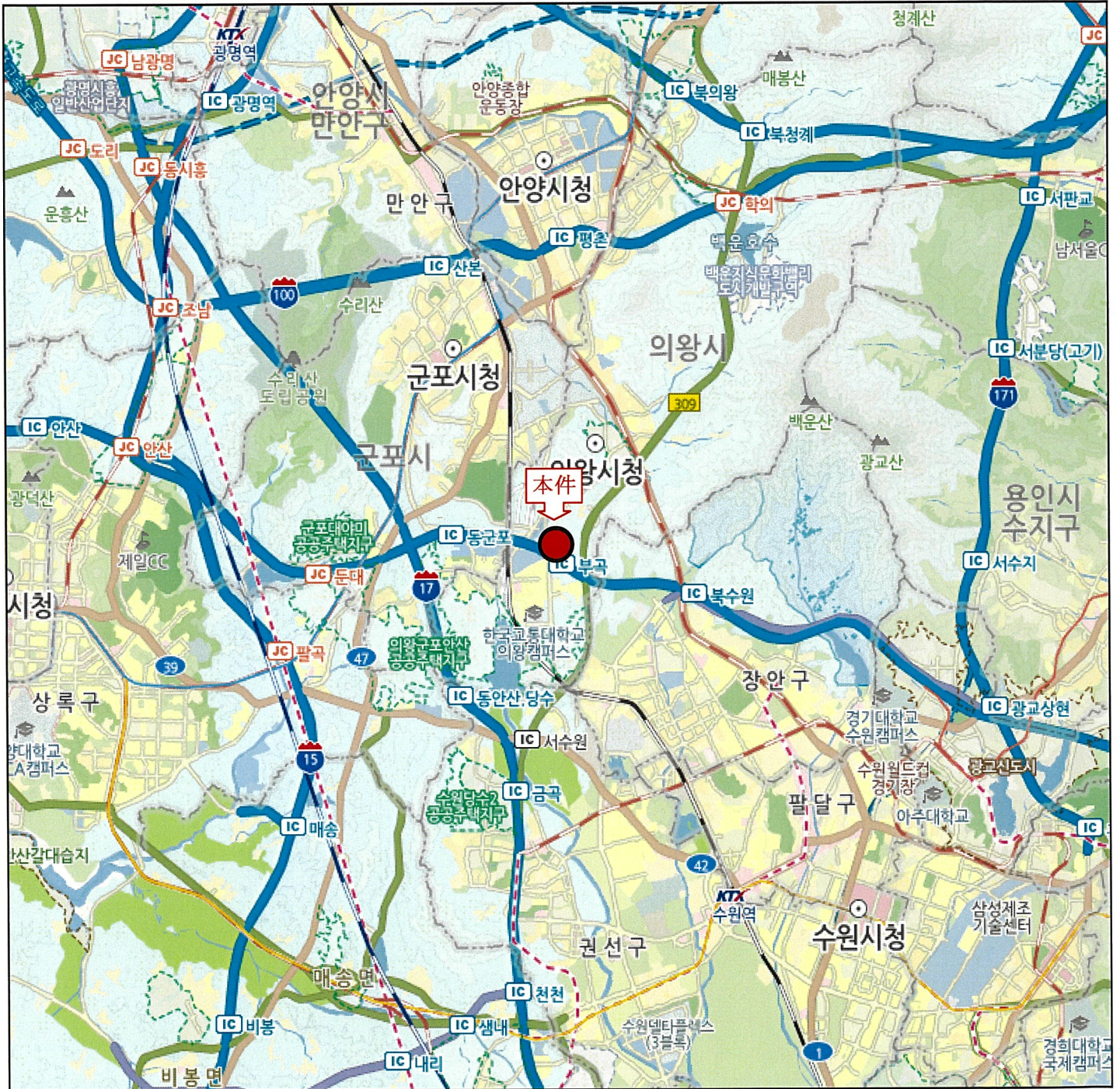
미상임.

# 광역위치도

N  
4

경기도 의왕시 삼동 384-3  
(경기도 의왕시 괴말길 63)  
벨라리치 제2층 제202호

S = None Scale



# 상세위치도

N  
4

경기도 의왕시 삼동 384-3  
(경기도 의왕시 괴말길 63)  
벨라리치 제2층 제202호

S = None Scale



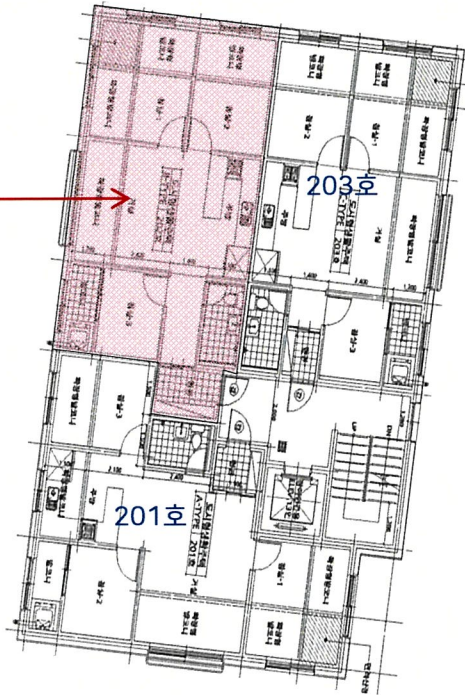
# 호별 배치도 및 내부 구조도

N  
4

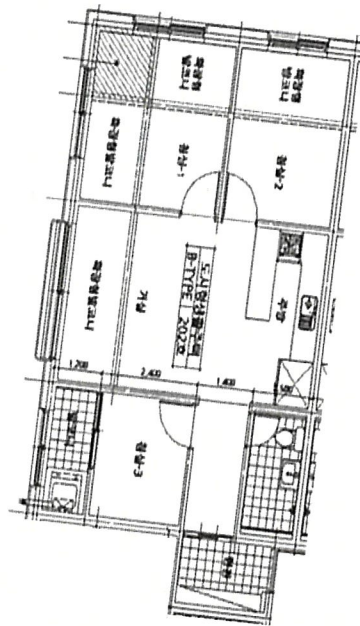
호별 배치도

S = None Scale

기호(가)  
제2층 제202호  
도시형생활주택  
(단지형다세대)



내부 구조도



[ 벨라리치 제2층 제202호 ]

# 사진용지



주위 환경



본건 전경

# 사진용지

---



호별 배치



본건 전경

# 수수료 청구서

수원지방법원 안양지원 경매3계장 귀하

감정평가서번호 : 가온 2503-02-4243

2025. 03. 28

## 육십팔만구천칠백원정 (₩689,700.-)

2025. 03. 25 일자로 의뢰하신 『김은규 소유물건(2025타경100915)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	355,760	
실비	여비	243,600
	토지조사비	—
	물건조사비	10,000
	임대차조사비	—
	공부발급비	11,990
	기타실비	6,000
	특별용역비	—
소계	271,590.-	
합계(공급가액)	₩627,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩62,700.-	
총계	₩689,700.-	
기납부착수금	—	
정산청구액	₩689,700.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2503-4243) 로 하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

■ 계좌번호 ■

◆ 신한은행수원금융 100006690537 [예금주 |주|가온감정평가법인 경기남부지사]

## |주|가온감정평가법인 경기남부지사

### 지사장 김영석

(Tel. : (031) 238-8920 Fax. : (031) 238-8927)

[공급자(사업자)등록번호 : 124-85-26507]



수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김 재 철

참 조 : 경매3계장

제 목 : **감정평가회보**

1. (주)가온감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 03. 25. 자로 의뢰하신 『김은규 소유물건(2025타경100915)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다. (전자세금계산서 담당자 : 전해영 031-238-8920)

※필요사항 : 사업자등록증 사본, 담당자 성명, 유무선 전화번호, E-mail

별 첨 : 1. 감정평가서 1부  
2. 수수료 청구서 1부 끝.

**|주|가온감정평가법인 경기남부지사**

**지 사장 김 영 석**

시행일자 : 가온 2503-02-4243 ( 2025. 03. 28. )

우)16489 경기도 수원시 팔달구 경수대로 446번길 19 (인계동) 3층 / <http://www.igaon.co.kr>

TEL.(031) 238-8920 FAX.(031) 238-8927 E-MAIL.gaon02@kapaland.co.kr