

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철
건명	권태익 소유물건(2025타경100944)
감정서번호	A2504-1-001



감정평가사합동사무소

**알이엠 프로퍼티**

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.



감정평가사합동사무소

**알이엠 프로퍼티**

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
안 영 미

감정평가액	이억일천오백만원정 (₩215,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	권태익 (2025타경100944)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.04	2025.04.03 ~ 2025.04.04	2025.04.04		
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	1	구분건물	1	-	215,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				<b>₩215,000,000</b>	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 의왕시 삼동 소재 “부곡TG” 북측 인근에 위치하는 구분건물(벨라리치 303호)로서, 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항 규정에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.04.04.이고, 실지조사는 2025.04.03. ~ 2025.04.04.에 시행하여 대상물건의 현황을 직접 확인하였음.

### 6. 그 밖의 사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지·건물로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으니 참고바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 대상 물건의 개요

### 1. 건물개요

(집합건축물대장 표제부 기준)

소재지	경기도 의왕시 삼동 384-3		
건물명	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
벨라리치	498	221.2	659.03
주 용도	주 구조	규모(층)	사용승인일
다세대주택 (단지형다세대)	철근콘크리트구조	지상5	2018.11.06.

### 2. 대상물건 현황

(집합건축물대장 전유부 기준)

구분	층, 호	용도	평가대상 면적		
			전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	3층 303호	도시형생활주택 (단지형다세대)	44.38	8.4972	39.96

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 거래사례의 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 유사성이 높으며 비교적 최근 거래된 사례를 선정하였음.

소재지	동·층 및 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	자료출처
이동 ***-1	*동 3층 3**호	45.01	12.0545	290,000,000	2025.03.10.	등기사항 전부증명서 등

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래된 것으로 보임.(1.000)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

(기준 월: 2021.06 = 100)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

내용	변동률(%)
<p style="text-align: center;">연립다세대</p> <p style="text-align: center;">지역 : 경기 경부1권(25.03.10~25.04.04)</p> <p style="text-align: center;">거래시점 : 2025.03.10, 2025년02월 지수를 적용 함</p> <p style="text-align: center;">기준시점 : 2025.04.04, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함</p> <p style="text-align: center;">2025.03.10 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.4</p> <p style="text-align: center;">2025.04.04 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.4</p> <p style="text-align: center;">시점수정치 : <math>99.4/99.4 \approx 1.00000</math></p>	0.000

※ 기준시점이 속한 월의 매매가격지수가 미고시된 경우, 최근 발표된 매매가격지수를 연장적용함.

### 5. 가치형성요인 비교

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 층치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.80	본건이 총 세대수, 경과년수 등 열세함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성 및 통로구조(계단식/복도식)			
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용	1.00	0.94	본건이 향별효용 등 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			0.752	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 비준가액

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액(원)	결정가액(원)
1	290,000,000	1.000	1.00000	0.752	44.38/ 45.01	215,027,558	215,000,000

※ 결정가액은 유효숫자 세 자리에서 반올림하여 결정하였음.

## IV. 참고 가격자료

### 1. 인근지역 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

소재지	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점
삼동 ***-3	3층 3**호	47.98	235,000,000	법원경매	2024.09.26.
삼동 ***-3	4층 4**호	45.91	220,000,000	법원경매	2024.10.08.
삼동 ***-3	3층 3**호	45.91	220,000,000	법원경매	2024.11.30.

### 2. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역에 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 4,500,000 ~ 5,000,000원/㎡(전유) 내외로 탐문조사 되었음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### V. 감정평가액 결정

감정평가액 결정은 본건이 소재하는 인근지역의 상황과 입지조건, 교통 및 접근조건, 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 층별·향별·위치별 효용도와 인근지역의 동형 또는 유사형 구분건물의 정상적인 가격수준과 임대수준 등을 종합적으로 고려하였음.

인근지역의 평가전례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 기준으로 다음과 같이 결정하였음.

기호	동·층·호	감정평가액	비고
1	3층 303호	215,000,000원	-

# 구분건물 감정평가명세표

소재지	경기도 의왕시 삼동 384-3 벨라리치 3층 303호						
건물명	권태익 소유물건(2025타경100944)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1.	1동의 건물의 표시 경기도 의왕시 삼동 384-3 벨라리치 [도로명주소] 경기도 의왕시 괴말길 63	다세대주택 (단지형 다세대)			215,000,000	비준가액	
	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 5층 1층 2층~5층 각		18.15	160.22			
	전유부분의 건물의 표시 3층 303호 철근콘크리트구조		44.38	44.38			
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시: 1. 경기도 의왕시 삼동 384-3		498				
	대지권의 종류: 1. 소유권 대지권의 비율: 1. 498분의 39.96		39.96	39.96			
			498				
				토지·건물			
				토 지 :			107,500,000
				건 물 :			107,500,000
				<b>합</b>			<b>계</b>
	이	하	여	백			

# 구분건물 감정평가 요항표

- (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 위치하고, 주위는 단독주택, 다세대주택, 소규모 공장 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상5층건 내 3층 303호로서(사용승인일: 2018.11.06.),  
외벽: 몰탈 위 페인팅 등 마감  
내벽: 벽지 등 마감  
창호: 새시창호

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 보안설비 등 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형인 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

남서측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로에 접함.

# 구분건물 감정평가 요항표

- (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)

### (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(부곡배수구역)<하수도법>, 하수처리구역(부곡처리구역)<하수도법>..

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 내부이용상황은 건축물대장 및 건축물현황도면, 탐문조사 등을 참고하였으며, 설비내용은 동유형 건물의 일반적인 설비상황을 기준으로 하였음.

# 광역 위치도



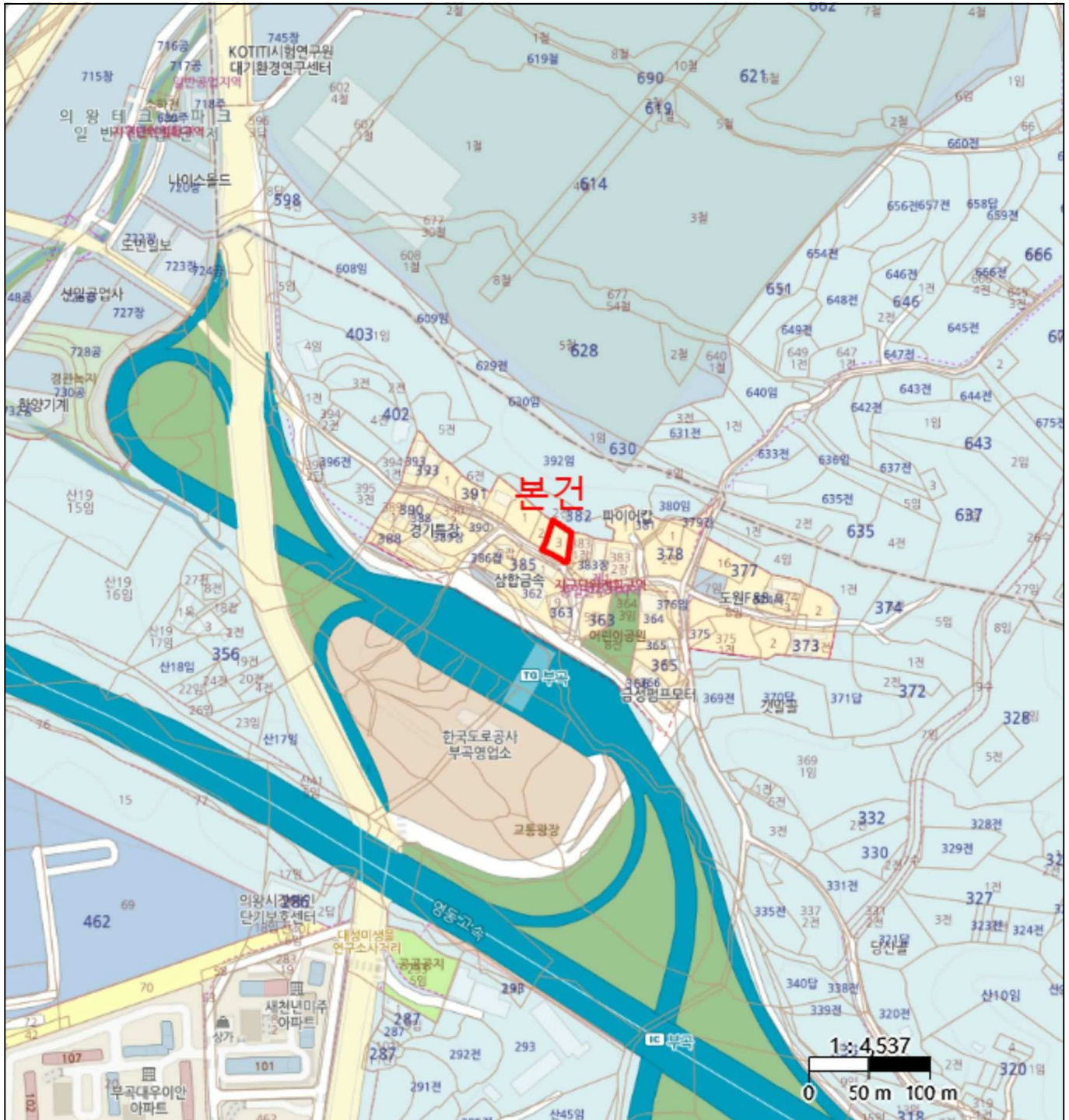
소재지	경기도 의왕시 삼동 384-3 벨라리치 3층 303호
-----	-------------------------------



# 위치도



소재지	경기도 의왕시 삼동 384-3 벨라리치 3층 303호
-----	-------------------------------



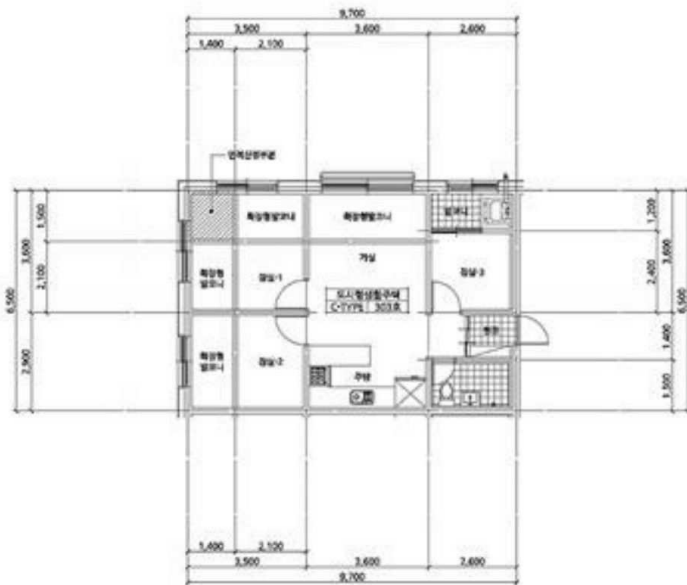
# 내부 구조도



소재지

경기도 의왕시 삼동 384-3 벨라리치 3층 303호

이 단 본 층 외 도면



<본건>

경기도 의왕시 삼동 384-3  
벨라리치  
3층 303호

# 사 진 용 지

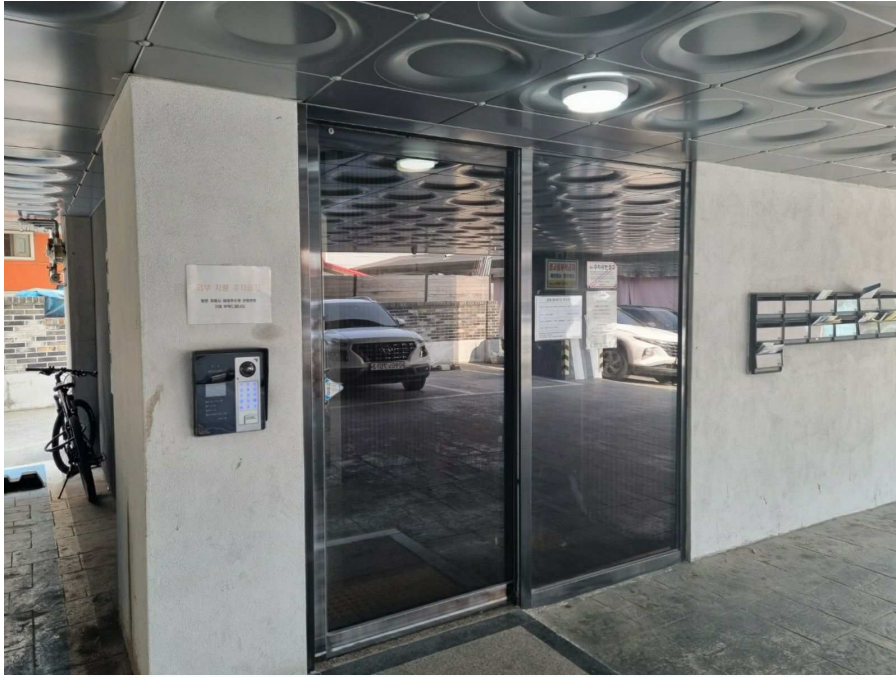


본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



공동현관



주위 전경(서측 인근에서 촬영)

# 사 진 용 지



주위 전경(남동측 인근에서 촬영)