# 감 정 평 가 서

# APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| 감정의뢰처 | 우리자산신탁주식회사 |
| 건 명 | 경기도 광주시 초월읍 산이리 139-31외<br>비아트리스 제5동 제1층 제101호 |
| 감정평가서번호 | DA264-072903 |

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가법인 대일감정원
Daeil Appraisal Board

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

# 감 정 평 가 개 요

## Ⅰ. 물건개요

| | | | |
|---|---|---|---|
| 소 재 지 | 경기도 광주시 초월읍 산이리 **139-31**외 비아트리스 제**5**동 제**1**층 제**101**호 | | |
| 감 정 평 가 액 | **\ 193,000,000.-** | | |
| 부동산의 종류 | 구분건물 | 채 무 자 | - |

## Ⅱ. 권리내역

### 1. 근저당권, 전세권

| 순위 | 권리내용 | 채권최고금액(설정액) | 권 리 자 | 설정일자 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | - 해 당 사 항 없 음 - | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

### 2. 지상권, 지역권, 압류 등

| 권리내용 | 권 리 자 | 설정일자 및 기간 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 압류(징수과-**220512**) | 광주시 | **2022-05-12** | |
| 공매공고 | - | **2025-05-30** | 한국자산관리공사 **2025-03109-001** |
| | - 이 하 여 백 - | | |
| | | | |
| | | | |

## Ⅲ. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : **2026.07.30.**

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 지 흠 최 지 흠 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대 표 이 사 조 동 현 (인)

| 감 정 평 가 액 | 일억구천삼백만원정(₩193,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 우리자산신탁주식회사 | 감정평가목적 | 공매 | |
| 제 출 처 | 우리자산신탁주식회사 | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| 소 유 자 (대상업체명) | 국제자산신탁주식회사 | 감정평가조건 | - | |
| 목록표시근거 | 등기사항전부증명서(집합건물) | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| (기타참고사항) | - | 2026.07.31. | 2026.07.31. | 2026.08.03. |

감정평가내용

| 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가(원/㎡) | 금 액(원) |
| 구분건물 | 1세대 | 구분건물 | 1세대 | - | 193,000,000 |
| 합 계 | | | | | ₩193,000,000.- |
| | | - 이 하 여 백 - | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

심사확인

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)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 초월읍 산이리에 소재하는 집합건물(비아트리스 제5동 제1층 제101호)로서 "초월중학교" 남동측 근거리에 위치하며, 우리자산신탁주식회사의 공매 목적의 감정평가임.

## Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

## Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

> **감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)**
>
> ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

> **감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)**
>
> 1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

## 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.07.31.임.

> **감정평가에 관한 규칙 제9조(기본적사항의 확정)**
>
> ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

## 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.07.31.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

> **감정평가에 관한 규칙 제10조(대상물건의 확인)**
>
> ① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## Ⅳ. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법의 개요

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

> **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**
>
> 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
>
> 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
>
> 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
>
> 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

> **감정평가에 관한 규칙 제2조(정의) 참조**
>
> ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
>
> ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
>
> ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
>
> ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## 2. 감정평가방법의 적용

**(1)** 본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

> **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**
>
> ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

> **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**
>
> 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

**(2)** 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

**감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

**감정평가에 관한 규칙 제6조(현황기준 원칙)**

① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.

1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
2. 의뢰인이 요청하는 경우
3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

③ 감정평가법인등은 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토해야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그렇지 않다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## VI. 그 밖의 사항

### 1. 물적 동일성 여부

**(1)** 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거하여 확인하였음.

**(2)** 본건 내부는 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 확인이 곤란하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기준으로 하였음.

**(3)** 본건 집합건물의 토지·건물 배분비율은 구분합산법을 적용하여 작성한 주거용(연립·다세대)의 토지·건물 배분비율표(출처:한국부동산연구원 연구보고서, 2021년)를 참고하고 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정하였음.

※ 배분비율(토지 : 건물 = 4 : 6)

**(4)** 본건은 등기사항전부증명서(집합건물)상 신탁주의사항(이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항전부증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음)이 2025년 06월 20일자 부기되어있는바, 공매 진행시 참고바람.

# (구분건물)감정평가 명세표

| 일련번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>용 도 | 용도지역<br>구 조 | 면 적(㎡)<br>공 부 | 면 적(㎡)<br>사 정 | 감정평가액(원) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 경기도<br>광주시<br>초월읍<br>산이리<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>광주시<br>경충대로<br>913-37 | 139-31,<br>139-55<br>비아<br>트리스<br>제5동 | 공동주택<br>(다세대<br>주택) | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>(경사지붕)<br>4층<br><br>1층<br>2층<br>3층<br>4층 | <br><br><br><br>139.71<br>139.71<br>139.71<br>139.71 | | | |
| 1 | 경기도<br>광주시<br>초월읍<br>산이리 | 139-31 | 임야 | 제1종일반주거지역 | 502 | | | |
| 2 | " | 139-55 | 임야 | 제1종일반주거지역<br><br>(내) | 4 | | | |
| 가 | | | | 철근콘크리트구조<br>제1층 제101호 | 59.88 | 59.88 | 193,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1,2 소유권<br>/대지권 | 64.02<br>/506 | 64.02 | 배분내역<br>토지가액 : 77,200,000<br>건물가액 : 115,800,000 | |
| | 합 계 | | | | | | \ 193,000,000.- | |
| | | | | - 이 하 여 백 - | | | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 대상물건 개요

| 소 재 지 | 경기도 광주시 초월읍 산이리 139-31외 | | | | 건 물 명 | | 비아트리스 제5동 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 구 조 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트(경사지붕)지붕 | | | | 규 모 | | 지상4층 | | |
| 용 도 | 공동주택(다세대주택) | | | | 사용승인일 | | 2017.02.27 | | |
| 설 비 명 | 위생 | 급배수 | 급탕 | 난방 | 냉방 | 승강기 | 소방 | 방송 | 비고 |
| 설치유무 | ○ | ○ | ○ | ○ | - | ○ | - | - | - |

| 일련번호 | 층/호수 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 분양면적(㎡) | 대지권(㎡) | 전유면적비율(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 제1층/제101호 | 59.88 | 10.82 | 70.7 | 64.02 | 84.7 |

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 비교 거래사례의 선정

### 가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지 | 건물명<br>층/호수 | 전유면적<br>(㎡) | 거래금액<br>(원) | 전유면적당<br>단가(원/㎡) | 거래시점<br>사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 산이리<br>139-31외 | 비아트리스 5동<br>3층/302호 | 58.44 | 192,000,000 | 3,290,000 | 2025.03.29<br>2017.02.27 |
| 2 | 산이리<br>139-47 | 까사펠리스 B동<br>1층/102호 | 59.4 | 200,000,000 | 3,370,000 | 2026.03.07<br>2015.12.28 |

### 나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

| 기호 | 거래시점 | 전유면적<br>(㎡) | 분양면적<br>(㎡) | 전유면적<br>비율(%) | 전유면적당<br>단가(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025.03.29 | 58.44 | 69.01 | 84.7 | 3,290,000 |

## 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 4. 시점수정

### 가. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2026.01=100)]

| 사례 기호 | 구분 | 매매가격지수 | 산출내역 | 상승률 (%) |
|---|---|---|---|---|
| 거래 사례 #1 | 2025년 02월 | 99.7 | (100.9-99.7) / 99.7×100 | 1.204% (1.01204) |
| | 2026년 06월 | 100.9 | | |

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 경기도 동부1권 매매가격지수를 적용함.

### 나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

## 5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 |
|---|---|---|
| (단지) 외부요인 | 공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성 | 인근 편익시설의 거리 및 편의성, 공공시설과의 거리 및 편의성 |
| | 교통 및 도보의 편의성 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면), 획지·단지의 여건(경사지, 고저)* |
| | 교육환경 | 교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도 |
| | 자연환경 | 자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성 |
| | 거주환경 | 거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리 |
| (단지) 내부요인 | 시공사의 브랜드 | 시공사의 브랜드 등 |
| | 건물의 규모 | 총 세대수, 건물의 최고 층수 |
| | 단지의 구성 및 환경 | 동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성상태 |
| | 건물의 구조 및 설비 | 건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무*, 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태 |
| | 건물의 노후도 | 경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부 |
| | 주차시설 및 공용시설의 상태 | 세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태 |
| | 보안 및 유지관리 | 보안 및 유지관리 체계 및 관리상태 |
| 호별요인 | 층별 효용 | 층별 효용 등 |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | 일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성※ |
| | 향별 효용 | 향별 효용 등 |
| | 전유면적 및 대지사용권 | 전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기 |
| | 내부 설계 및 구조 | 평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무*, 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)* |
| 기타요인 | 개발사업 가능성 | 재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부 |
| | 행정적 규제 | 행정적 규제 등 |
| | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교치

| 일련번호 | 비교사례 | 단지외부요인 | 단지내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 계 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | (1)산이리 139-31외 비아트리스 5동 3층/302호 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.970 |
| | 본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함. | | | | | |

## 7. 기타 참고자료

### 가. 본건 및 인근 가격수준

| 지리적위치 (건물명) | 구분 | 전유면적 기준 가격수준 (원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|
| 본건 및 인근 | 다세대주택(1층) | 3,000,000 ~ 3,300,000 | 본건 유사 |

### 나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

| 기호 | 소재지 | 건물명 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 평가목적 | 감정평가액 (원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 기준시점 사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 (본건) | 산이리 139-31외 | 비아트리스 5동 1층/101호 | 59.88 | 공매 | 197,000,000 | 3,290,000 | 2025.04.25 2017.02.27 |
| 2 | 산이리 139-25 | 비아트리스 1동 2층/201호 | 57.99 | 경매 | 200,600,000 | 3,460,000 | 2025.01.20 2017.04.25 |
| 3 | 산이리 139-53외 | 비아트리스 2동 2층/201호 | 57.99 | 담보 | 178,000,000 | 3,060,000 | 2026.01.28 2017.02.27 |

### 다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

| 소재지 | 기간 | 구분 | 낙찰가율 (%) | 낙찰건수 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 경기 광주시 | 최근1년 | 다세대 | 59.24 | 292 | 총 1,547건 중 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

| 일련번호 | 거래사례 단가(원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 전유면적당 적용단가(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | (1)3,290,000 | 1.00 | 1.01204 | 1.00 | 0.970 | 3,230,000 |

## Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

| 일련번호 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 감정평가액 (원) |
|---|---|---|---|---|
| 가 | 제1층/제101호 | 59.88 | 3,230,000 | 193,000,000 |

# 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

## I. 입 지 조 건

### 1. 지리적 위치

본건은 경기도 광주시 초월읍 산이리에 소재하는 집합건물(비아트리스 제5동 제1층 제101호)로서, "초월중학교"에서 남동측으로 직선거리 약 850m 지점에 위치함.

### 2. 부근상황

본건 주변은 단독주택, 다세대주택, 아파트단지, 관공서, 학교, 대형할인마트 및 각종 소규모 근린점포 등이 혼재함.

### 3. 교통상황

본건이 소재하는 건물까지 제 차량의 접근 및 진·출입이 용이하며, 대중교통수단을 이용할 수 있는 간선도로까지 약 250m 거리임.

### 4. 접면도로 상황

본건은 북동측으로 노폭 약 6m의 아스팔트 포장도로와 접함.

### 5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1),(2): 도시지역,제1종일반주거지역,가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,준보전산지<산지관리법>,자연보전권역<수도권정비계획법>,공장설립승인지역<수도법>,특별대책지역<환경정책기본법>,토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25./외국인 등(외국법인,외국단체 포함)/대상용도:단독,다가구,아파트,연립,다세대)임.

# 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

### 6. 기타사항

해당사항 없음.

## Ⅱ. 건 물 상 황

### 1. 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사지붕)지붕 지상4층 중 제1층 제101호로서, (사용승인일 : 2017.02.27.)

외벽 : 모르타르위 페인팅 및 치장벽돌쌓기 등 마감,

창호 : 새시 창호임.

### 2. 이용상태

본건은 공부상 다세대주택임.

※ 본건 내부는 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 확인이 곤란하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기준으로 하였음.

### 3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

본건은 위생설비, 급배수, 급탕설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있는 것으로 탐문조사됨.

### 4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

# 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

## 5. 임대관계

미상임.

## 6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

가) 본건은 주거용으로 세무서 상가건물임대차 현황서 발급이 불가하나, 본건을 소재지로 한 세무서 상가건물임대차 내역은 없는 것으로 역삼세무서에서 2026.08.03.자로 탐문조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

나) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 '해당주소의 세대주가 존재하지 않음'인 것으로 주민센터에서 2026.07.31.자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

## 7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

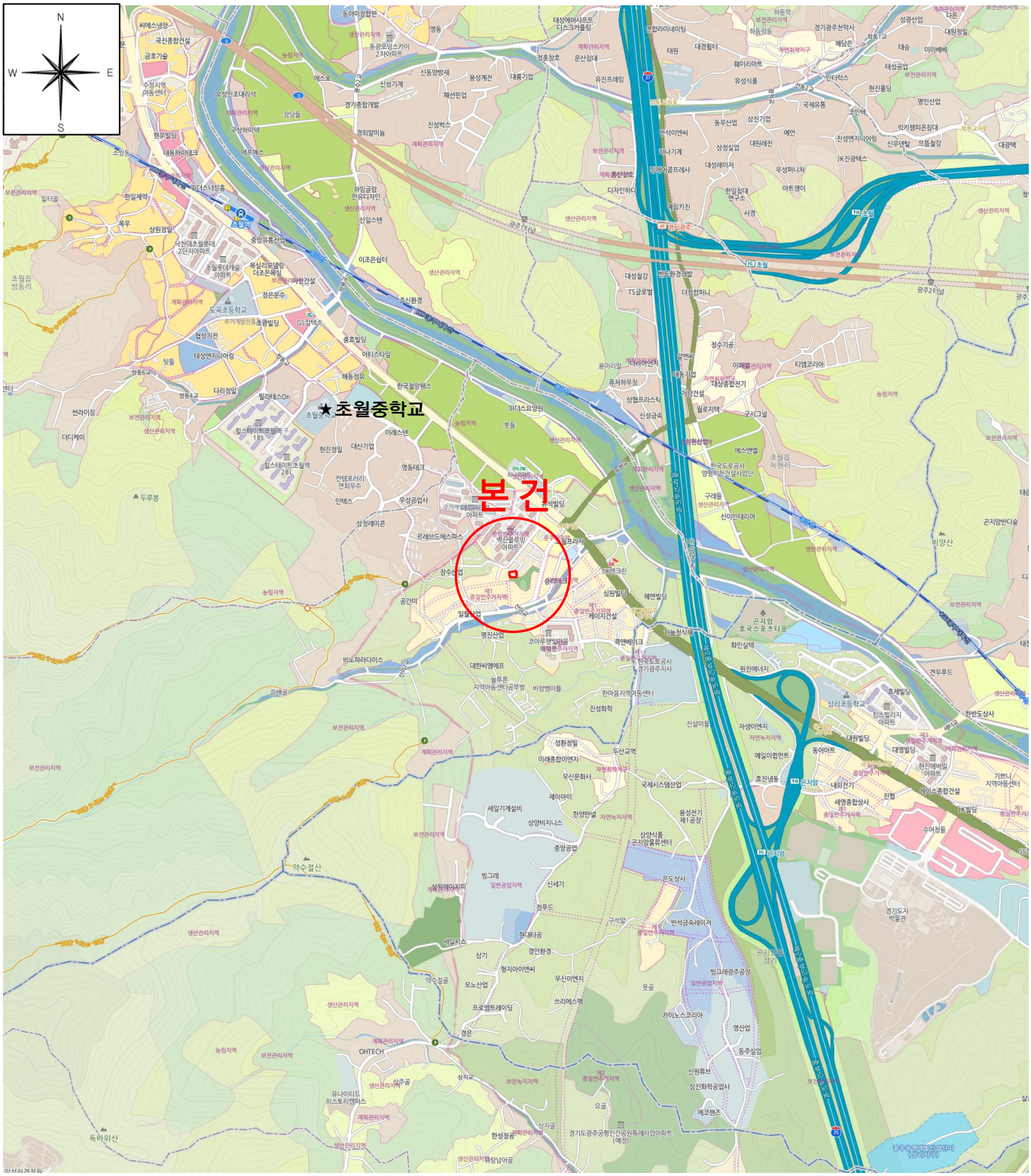
## 8. 기타사항

해당사항 없음.

# 위 치 도

일련번호 : (  )

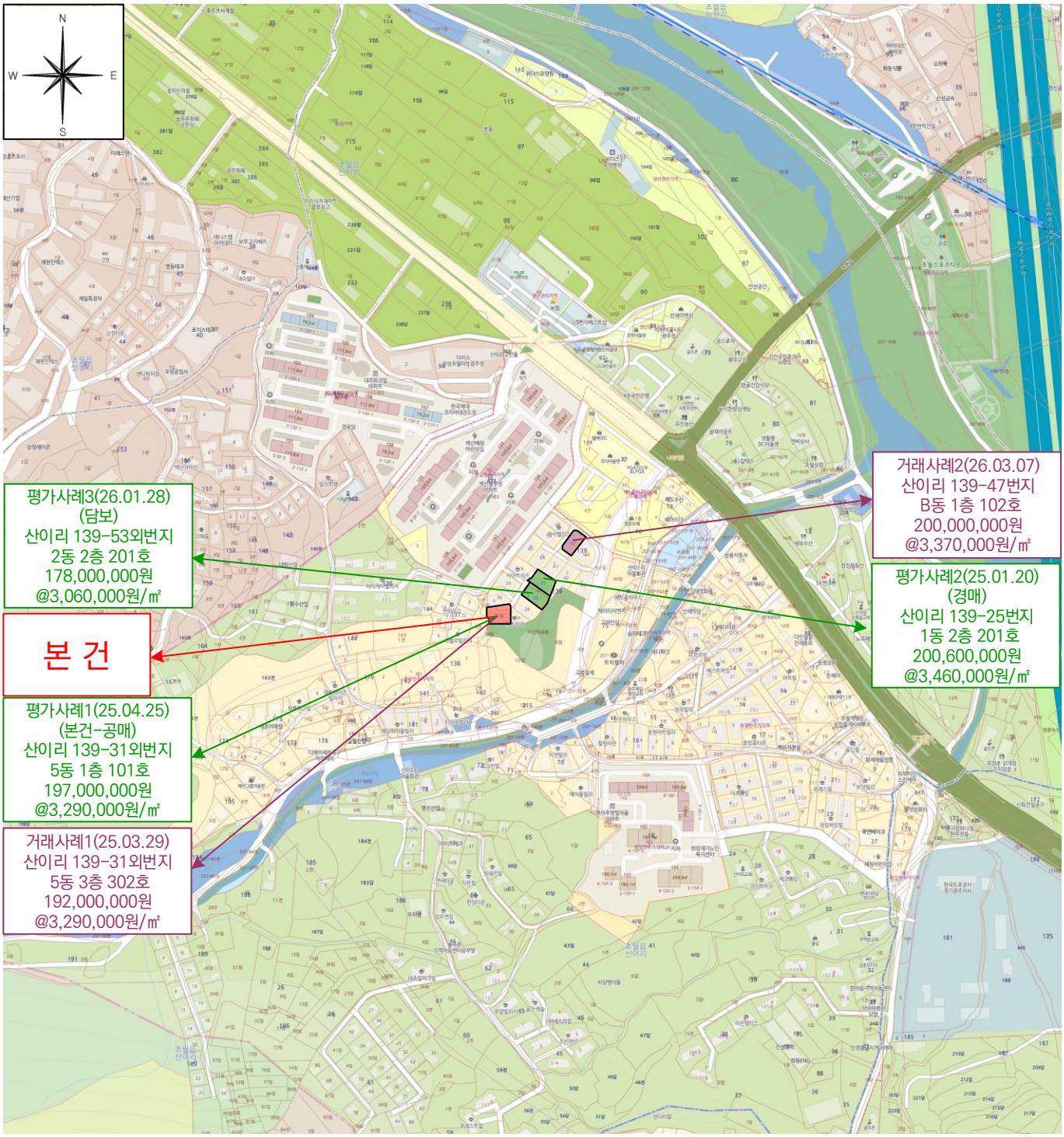
| 소재지 | 경기도 광주시 초월읍 산이리 139-31외 |
|---|---|



# 위 치 도

일련번호 : (  )

| 소재지 | 경기도 광주시 초월읍 산이리 139-31외 |
|---|---|




| 범 례 | 본 건 | 표준지 | 평가사례 | 거래사례 | 실거래가 자료 |
|---|---|---|---|---|---|

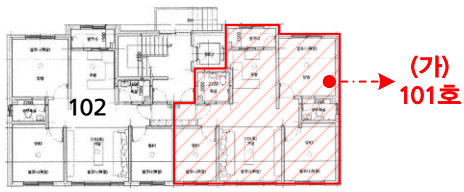
# 호별배치도 및 내부구조도

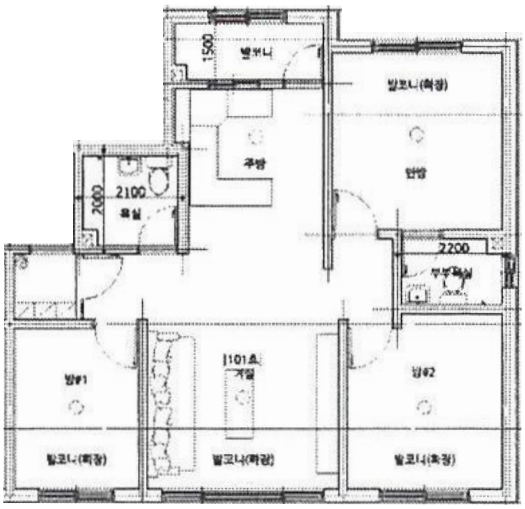
일련번호 : (  )

N

*NO SCALE*

비아트리스 제5동 제1층 제101호



# 현 황 사 진




주위환경



본건 전경

# 현 황 사 진




본건 공동현관




본건 일련번호(가) 현관