

감정평가서

Appraisal Report

경기도 광주시 초월읍 산이리 159-5 소재
구분건물

NB2025-0729-0005

2025-07-31

우리자산신탁

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



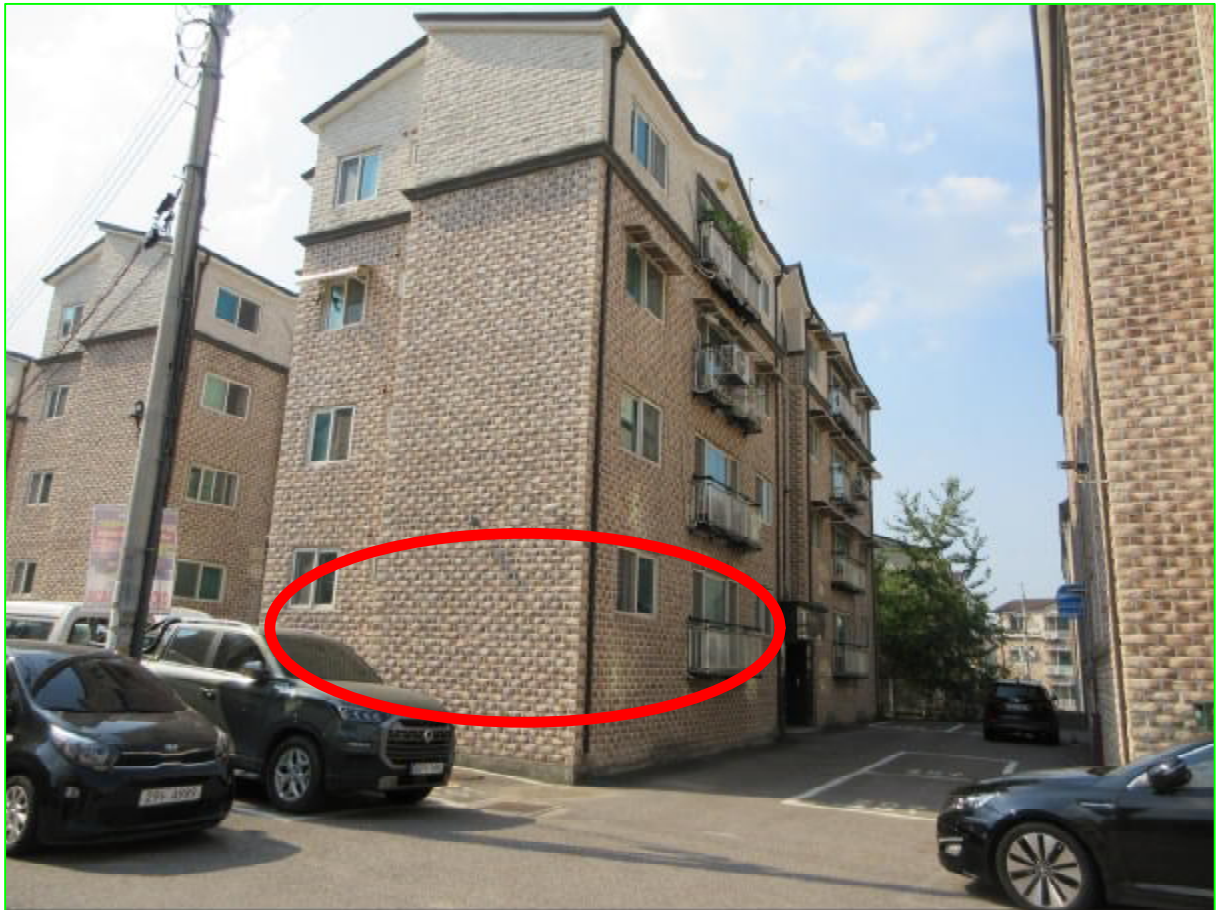
나라감정평가법인

전화:032)516-7474

전송:032)516-7473



본 건 전 경



남동측에서 촬영

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
장현귀

(주)나라감정평가법인
본부장

장현귀

경인지역본부
이상현

(인)

(서명 또는 인)

감정평가액	일억구천이백만원정 (\192,000,000.-)					
의뢰인	우리자산신탁		감정평가 목적	공매		
제출처	우리자산신탁		기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	국제자산신탁(주)		감정평가 조건	-		
목록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.30	2025.07.30	2025.07.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분 건물	1세대	구분 건물	1세대	-	192,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\192,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 정종술 (인)					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 광주시 초월읍 산이리 159-5		
건물명 동, 층, 호수	그린홈타운 제203동 제1층 제101호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕(경사지붕)	물건종류	구분건물
용도	공동주택(다세대주택)	사용승인일자	2016년 06월 08일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
가	제203동 제1층 제101호	58.565	192,000,000	@3,280,000	
합계			\ 192,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
초월중학교 근거리	세로변	다세대주택	@3,000,000~3,300,000 원/㎡ 내외 수준	

인근지역의 가격수준에 관한의견

인근지역 구분건물은 층별 효용 및 면적에 따른 규모별 시세편차가 존재함.

Appraisal Summary

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	1) 본건 임대관계는 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 초월읍 산이리 소재 "초월중학교" 남동측 근거리에 위치하는 그린
홈타운 제203동 제1층 제101호(공동주택(다세대주택))로서 공매를 목적으로 하는 감정평
가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

해당사항 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등
감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에
관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일
체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 본건의 수익성을 고려한 수익환
원법으로 산정된 시산가액을 주방식인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하고
합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인
2025년 07월 30일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 07월 30일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 07월 30일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현관 출입문의 표시를 기준으로 확인 하였음.

3) 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로, 집합건축물대장상 건축물현황도면 등을 기준으로 내부 이용상황을 도시하였으니 업무진행시 참고 바람.

4) 전입세대확인서 발급 내역 (발급일자 : 2025년 07월 30일)

[도로명 주소 : 경기도 광주시 초월읍 경충대로963번길 11-121, 203동 101호 (산이리)]

세대주 / 최초 전입자	전 입 일 자	관 계	거주 유.무	비 고
해당주소의 세대주가 존재하지 않음.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		경기도 광주시 초월읍 산이리 159-5				
건 물 명 동, 층, 호수		그린홈타운 제203동 제1층 제101호				
기 호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	토지지분 (m ²)	전용률
가	제203동 제1층 제101호	58.565	8.385	66.950	67.5	87.5%
용 도		공동주택 (다세대주택)		사용승인일자	2016년 06월 08일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 경기도 광주시 초월읍 산이리 소재 "초월중학교" 남동측 근거리 리에 위치하는 부동산으로서, 본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 위치하는 등 전반적인 교통여건은 보통임.
주 위 환 경	본건 주위는 각종 근린생활시설, 소규모 공장시설 및 창고시설, 단독주 택 및 다가구주택, 다세대주택, 아파트단지, 농경지, 임야 등이 혼재하 는 지역으로서, 제반 주위환경은 대체로 보통임.
토지형태 및 이 용 상 태	본건은 인근 필지 대비 북서하향 완경사인 사다리형의 토지로서, 공동 주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	제반 차량출입 가능할 정도의 도로기반시설을 갖추었음.
전 철 역 과 의 거 리	본건 인근에 전철역이 소재하지 않음.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 인근(도보로 5분~10분)에 노선버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 가축 사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획 법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>임.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕(경사지붕) 4층 건물 중, 제203동 제1층 제101호로서, 외벽: 치장벽돌 쌓기 마감, 돌붙임 마감, 몰탈위 페인팅 마감 등. 창호: 하이새시 창호 등임.						
이 용 상 황	공동주택(다세대주택)으로 이용중임.						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	유무	○	-	○	-	○	-
주 차 여 건	본건 주차 여건은 보통임.						
임대상황 및 공 부 와 의 차 이 등	본건 임대관계는 미상임.						
부 합 물 및 종 물 관 계	없 음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명 /동	층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격	거래시점
						(단가)	신축년도
#가	산이리 139-31외	비아트리스 /5	3 /302	58.44	62.48	192,000	2025.03.29
						@3,280	2017
#나	산이리 156-9	그린홈타운 /103	1 /101	58.565	67.5	210,000	2024.04.15
						@3,580	2015

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 실거래신고자료 및 분양계약서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #가】**를 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **(1.00)**

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 경기도 동부1권 연립다세대 매매가격지수】

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	100.1 (2025.06)	100.1 (2025.02)	$100.1 / 100.1 = 1.00000$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #가】

【주거용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 비교사례 인근에 소재하며, 단지 외부요인은 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 비교사례 인근에 소재하며, 단지 내부요인은 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 비교사례 인근에 소재하며, 호별 요인은 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
가	3,280,000	1.00	1.00000	1.000	58.565	192,093,200	192,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명 /동	층 /호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	산이리 139-31외	비아트리스 /5	1 /101	59.88	64.02	공매	197,000	2025.04.25
							@3,280	2017
#2	산이리 156-2	그린홈타운 /101	1 /101	58.565	69	담보	180,000	2024.10.29
							@3,070	2015
#3	산이리 159-6외	그린홈타운 2차 /204	2 /202	58.57	67.5	경매	241,000	2024.07.01
							@4,110	2016
#4	쌍동리 44-29	삼성타운 /101	1 /102	56.81	62.875	경매	243,000	2024.04.29
							@4,270	2018

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
초월중학교 근거리	세로변	다세대주택	@3,000,000~3,300,000원/㎡ 내외 수준	

인근지역의 가격수준에 관한의견

인근지역 구분건물은 층별 효용 및 면적에 따른 규모별 시세편차가 존재함.

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 집합건물/다세대, 단위 : %】

지역통계 (기간)	경기도	광주시
1년간 평균 (2024.07월~2025.06월)	68.8	64.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	제203동 제1층 제101호	58.565	192,000,000	@3,280,000	
합 계			\ 192,000,000	-	-

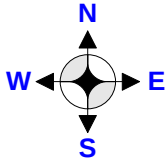
▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

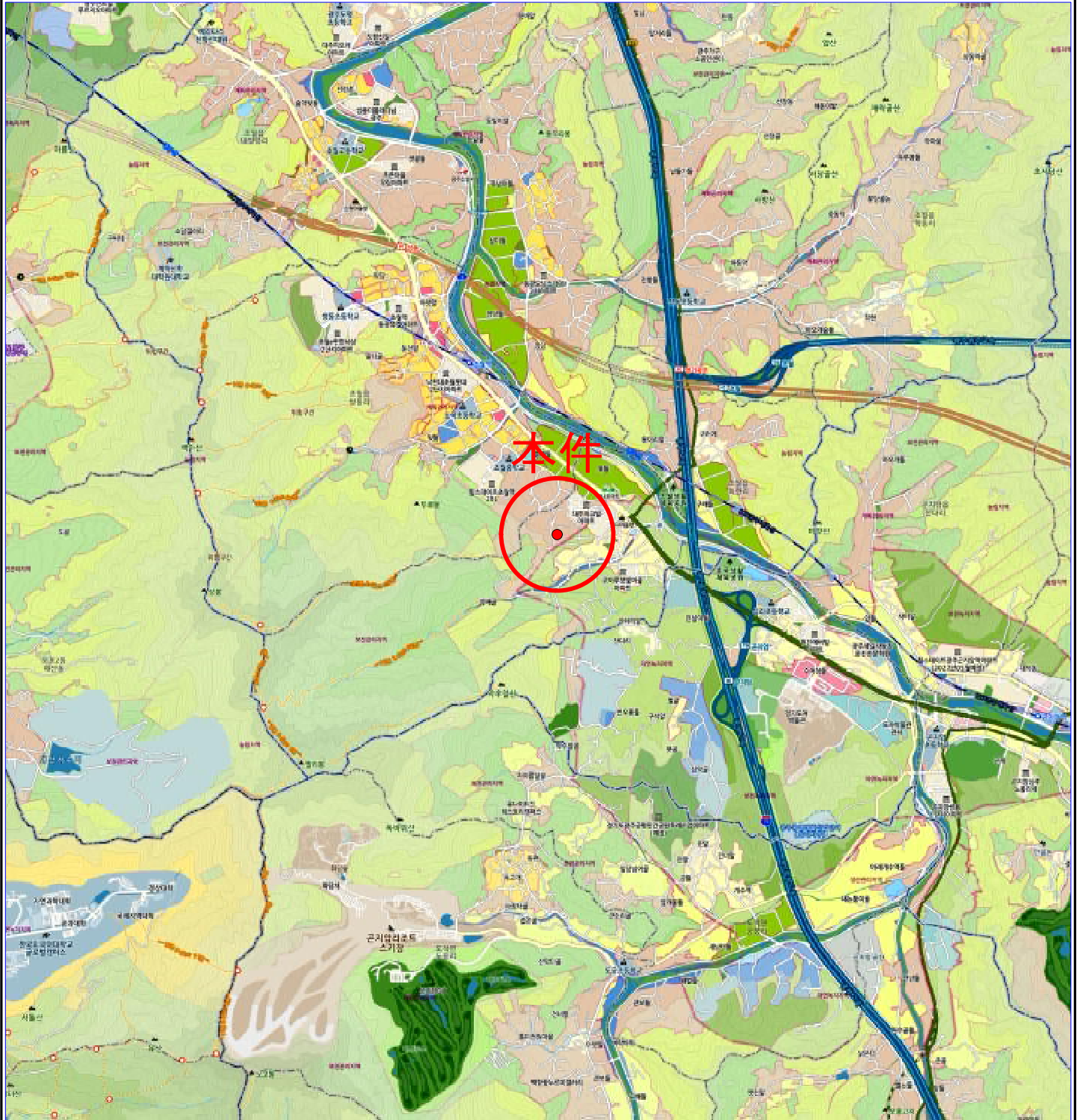
▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

위 치 도

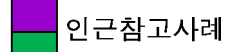
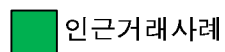
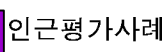
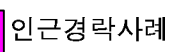
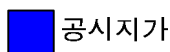


소재지지번

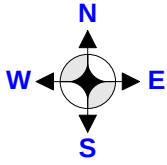
경기도 광주시 초월읍 산이리 159-5



각 종 사 례
표 시 도

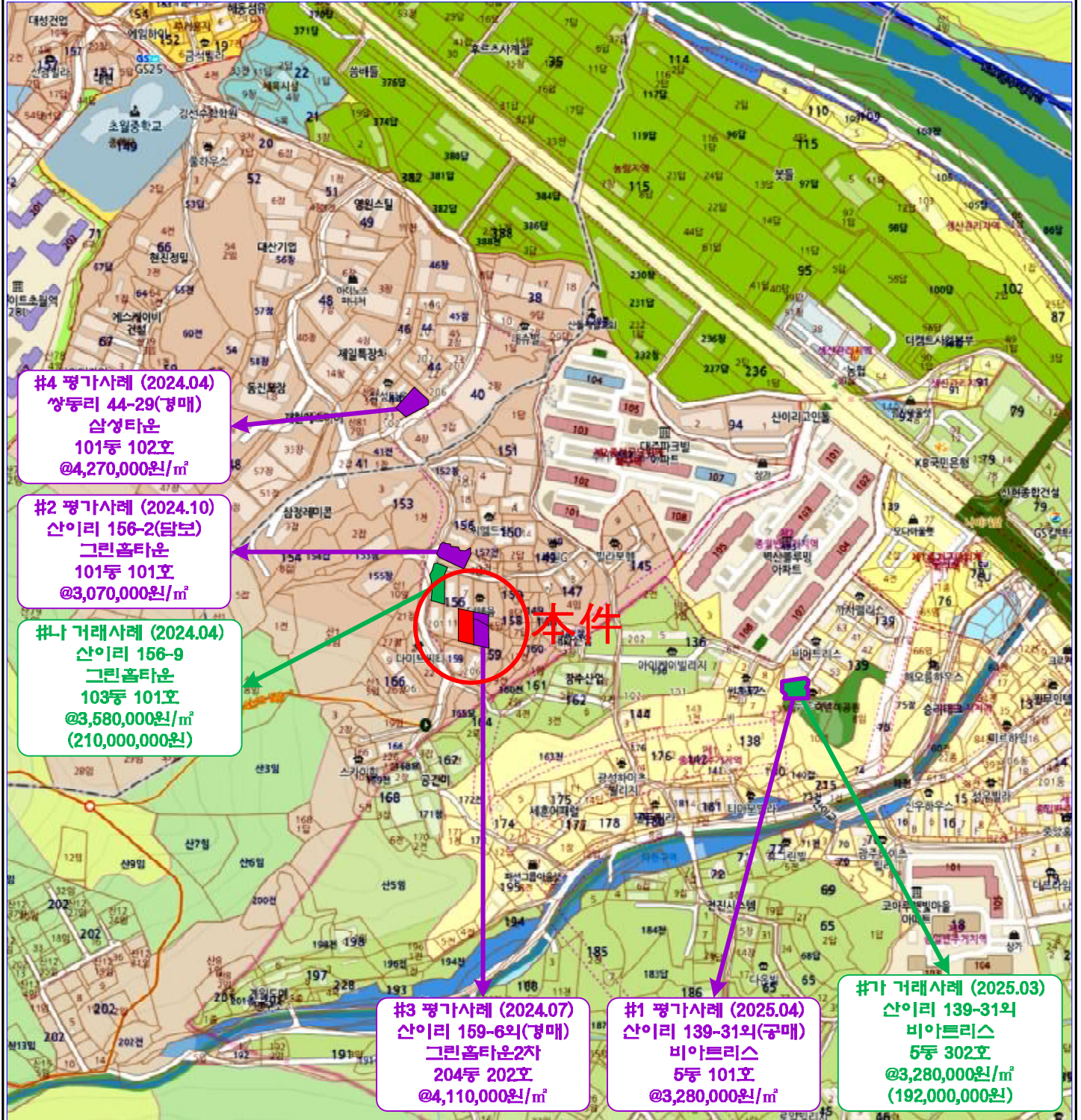


위 치 도

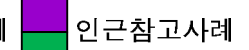
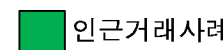
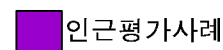
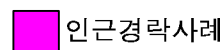


소재지지번

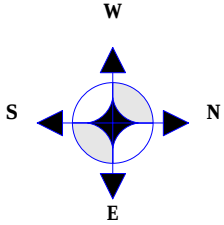
경기도 광주시 초월읍 산이리 159-5



각 종 사 례
표 시 도

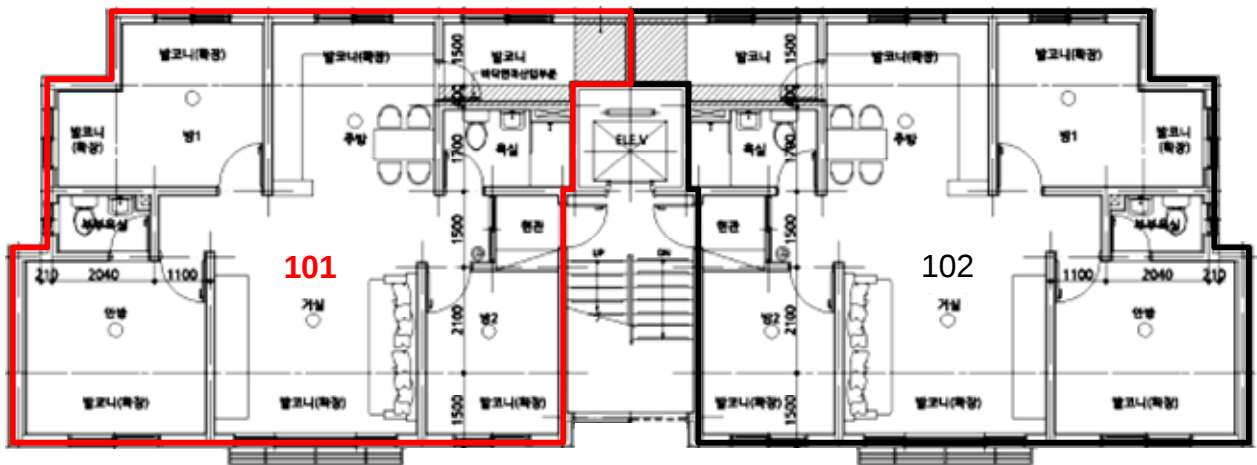


건물 이용상태 및 임대상황



本 件

그린홈타운 제203동 제1층 제101호



[호별배지도 및 내부구조도]

임대상황

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
101호	본건 임대관계는 이상임.			-
합 계 액				

내 부 전 경



주 위 환 경



(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)21388 인천시 부평구 부흥로 264,401호 (부평동, 동아웰빙타운)
전 화 : 032)516-7474 전 송 : 032)516-7473

문서번호 : NB2025-0729-0005

시행일자 : 2025-07-31

수 신 : 우리자산신탁

참 조 : -

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선 결			지 시		
접 수	일 시 간		결 재 · 공 람		
	번 호				
	처 리 과				
	담 당 자				

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025-07-29자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『경기도 광주시 초월읍 산이리 159-5 소재 구분건물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

경인지역본부 본부장 이 상 현

감정평가 보수료 청구서

우리자산신탁 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NB2025-0729-0005

一金육십만칠천이백원整 (\607,200.-)

의뢰문서번호 : -

의뢰일자 : 2025-07-29

건명 : 경기도 광주시 초월읍 산이리 159-5 소재 구분건물

청구내역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		406,200	$((192,000,000 \times 11/10,000) \times 1.0) + 195,000 = 406,200$
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	10,000	
	여비교통비	120,000	
	공부발급비	2,000	
	특별용역비	0	
	기타 실비	14,000	
	실비 소계	146,000	
소계		552,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		55,200	소계 금액의 10%
합계		607,200	
기납부착수금		0	
정산청구액		607,200	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-0729-0005" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 122-85-19747

※ 송금처

하나은행

407-116567-00104

(주) 나라 감정평가법인
경인지역본부 본부장 이상현