

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 류재왕
건명	김혜숙 소유물건 (2024타경 100085)
감정평가서번호	DB242-011201

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 경기지사



14051 경기도 안양시 동안구 부림로169번길 42, 5층(관양동, 한국산업은행)

TEL : 031-386-6600 | FAX : 031-386-0506 | www.idab.co.kr

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 조주남



(주)감정평가법인 대일감정원 경기지사

지사장 심진범



감정평가액	사억칠천팔백만원정 (₩478,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 류재왕		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김혜숙 (2024타경100085)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.16	2024.01.16	2024. 01. 19	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	478,000,000
	합계					₩478,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 의왕시 학의동 소재 “학현경로당” 북동측 인근에 위치하는 집합건물(다원씨 앤아이 제비동 제2층 제201호)로서, 수원지방법원 안양지원의 부동산 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

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

### 3. 기준가치

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 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.01.16.임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.01.16. 자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## II. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
  - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 “원가법”
  - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”
- 본건 집합건물(도시형생활주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 공동주택의 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.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가하되, 「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 결정의견

4. 본건 집합건물(도시형생활주택)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거하여 확인하였음.
5. 집합건물(도시형생활주택)의 구분소유권은 그 성격 및 거래관행상 건물과 대지권이 일체로 거래되고 건물 및 토지의 가액이 각각 독립적으로 형성되지 않으나, 귀 요청에 의거 건물 및 토지의 배분가액은 집합건물이 소재하는 인근지역의 특성 및 집합건물의 특성, 기타 일반적인 토지·건물의 가액 배분비율에 영향을 미치는 요인 등을 참작하여 배분하였음.

### III. 감정평가조건

해당사항 없음.

### IV. 그 밖의 사항

본건의 내부구조 확인은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 관련 공부, 탐문조사, 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 의왕시 학의동 113 [도로명주소] 경기도 의왕시 학현로 93-1		
건물명, 층, 호수	다원씨앤아이 제비동, 제2층, 제201호		
용도	공동주택 (도시형생활주택(단지형))	사용승인일	2020.01.21
면적	전유면적(㎡)	주공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	72.94	8.73	59.90

※ 주공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 주공용면적의 합계임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	학의동 113	다원씨앤 아이 제비동	3층 30*호	72.94	59.90	480,000,000	6,580,000	2021.03.26
								2020.01.21
2	학의동 428	백운베스 트밸리 제102동	4층 40*호	65.69	50.65	500,000,000	7,611,000	2023.04.29
								2022.04.20
3	학의동 37-11	동인 레이크뷰 제102동	2층 20*호	43.51	34.18	285,000,000	6,550,000	2023.02.10
								2019.11.07

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

#### (2) 비교사례의 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 비표적 최근에 거래되었으며, 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

### 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “경기도 경부1권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

### 2) 시점수정치 산정

[자료출처 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템]

구 분	가격지수
거래시점 최근(2021년 03월) 가격지수	99.10
기준시점 최근(2023년 12월) 가격지수	98.80
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$(98.80-99.10)/99.10$ ≒ -0.303% (0.99697)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	단지외부요인 상호 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	단지내부요인 상호 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	개별적요인 상호 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	6,580,000	1.00	0.99697	1.000	6,560,000

## VI. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 및 인근	공동주택 (다세대, 도시형생활 주택)	6,300,000 ~ 7,000,000 수준	경과연수, 층별, 위치별, 구조, 면적 등에 따라 상이

### 2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
1	학의동 113	다원 씨앤아이 제에이동	2층 20*호	68.01	439,000,000	6,450,000	담보	2021.12.22
								2020.01.21
2	학의동 111-2	통칭 'The foret in 백운 ' 제비동	1층 10*호	73.4	560,000,000	7,630,000	경매	2023.05.15
								2020.04.07

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 인근지역 경매시장추이(낙찰가율)

[자료출처 : 지지옥션]

지역/유형	최근 1년 낙찰가율(%)	낙찰건수	비고
경기도 의왕시 /다세대주택	77.94	3건	전체 15건 중
경기도 의왕시 /다세대(생활주택)	0	0건	전체 9건 중

## Ⅶ. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 : 478,000,000원

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	학의동 113	다원씨앤아이 제비동	제2층 제201호	72.94	6,560,000	478,000,000

# 구분건물감정평가명세표

입 권 번 이	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	경기도 의왕시 학의동	113 다원씨앤 아이 비동	공동주택	철근콘크리트구조 경사지붕 지상4층				
	[도로명주소] 경기도 의왕시 학현로 93-1			지1층 1층 2층 3층 4층	352.33 162.24 162.24 162.24 162.24			
	경기도 의왕시 학의동	113	대	제1종일반주거지역  (내)	963			
				철근콘크리트구조 2층 201호	72.94	72.94	478,000,000	비준가액 공용면적 8.73㎡ 포함
				1. 소유권 /대지권	59.90 /963	59.90		
							배분내역	
							토지 : 239,000,000	
							건물 : 239,000,000	
		합 계					₩478,000,000.-	
				이 하		여 백		

# 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 학의동 소재 "학현경로당" 북동측 인근에 위치하며, 주변은 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 전, 임야 등이 소재하는 근교 농촌지대로서, 제반 주위 환경은 무난함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입 및 주·정차가 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 지하1층/지상4층 건물 중 제2층 제201호로서,  
(사용승인일: 2020.01.21.)  
외벽 : 벽돌 및 인조석 마감,  
내벽 : 내부인테리어 등 마감,  
창호 : 알루미늄새시 창호 마감임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형)으로 이용 중임.  
※후면 "내부구조도" 참고.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 개별난방설비(도시가스), 승강기설비 등 되어있음.

# 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)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

남서하향의 완경사지를 평탄하게 조성한 부정형의 토지로서, 도시형생활 주택 부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

남동측 및 남서측으로 노폭 약 4m의 아스팔트 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제1종일반주거지역 , 지구단위계획구역(2019-02-22) , 소로2류 (폭 8m~10m)(국지도로)(접합) , 소로3류(폭 8m 미만)(2019-02-22)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 대기환경규제 지역<대기환경보전법>, 교통기타용도지역지구미분류<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 과밀억제권역<수도권 정비계획법>, 배수구역(포일배수구역)<하수도법>, 하수처리구역(포일처리 구역)<하수도법>

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계 : 미상임.
- (2) 기     타 : 해당사항 없음.

# 광역위치도



소재지	경기도 의왕시 학의동 113 다원씨앤아이 제비동 제2층 제201호
-----	---



# 상세 위치도

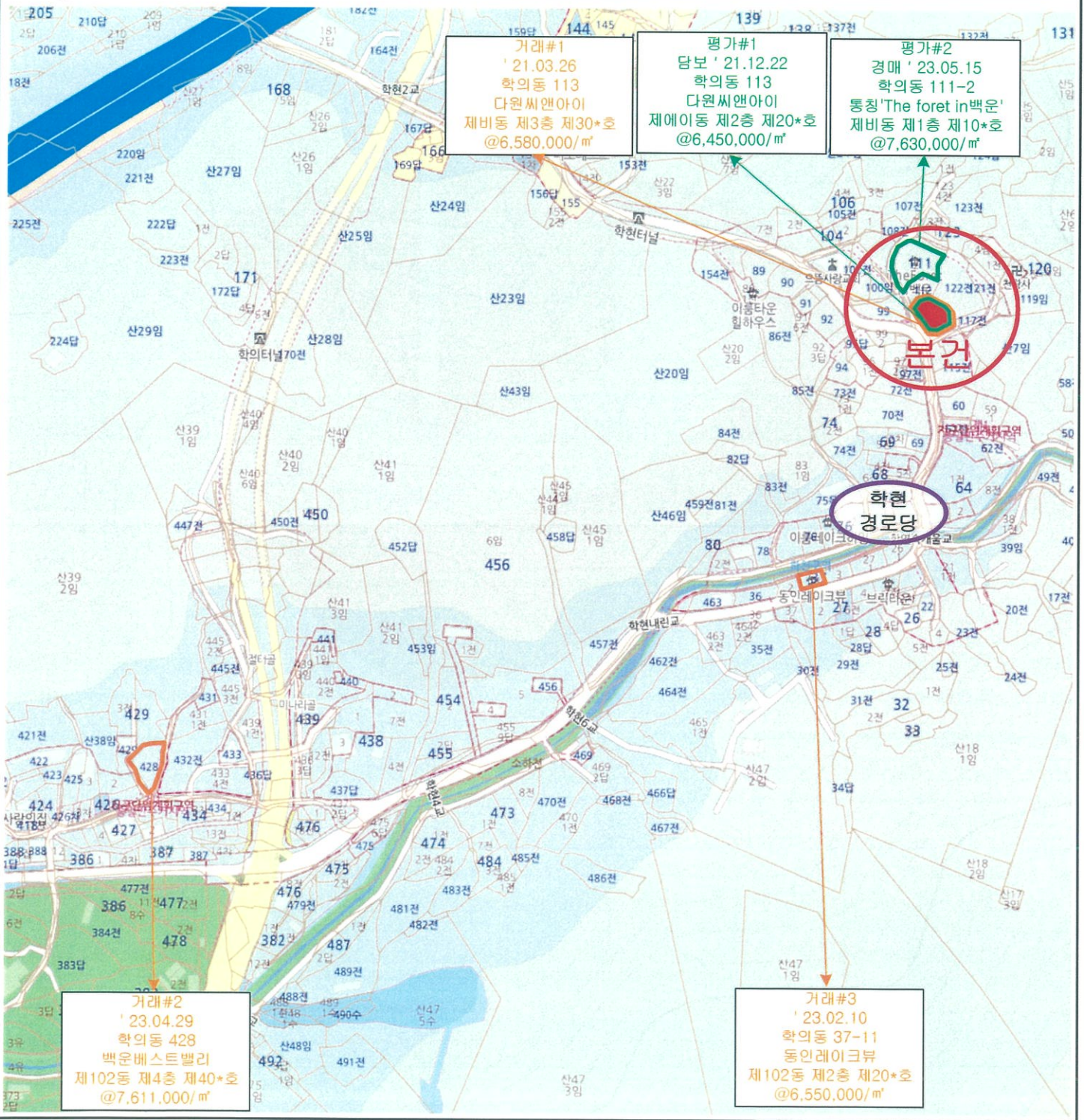


소재지      경기도 의왕시 학의동 113  
다원씨앤아이 제비동 제2층 제201호

거래#1  
' 21.03.26  
학의동 113  
다원씨앤아이  
제비동 제3층 제30\*호  
@6,580,000/㎡

평가#1  
담보 ' 21.12.22  
학의동 113  
다원씨앤아이  
제비동 제2층 제20\*호  
@6,450,000/㎡

평가#2  
경매 ' 23.05.15  
학의동 111-2  
통칭'The forest in백운'  
제비동 제1층 제10\*호  
@7,630,000/㎡



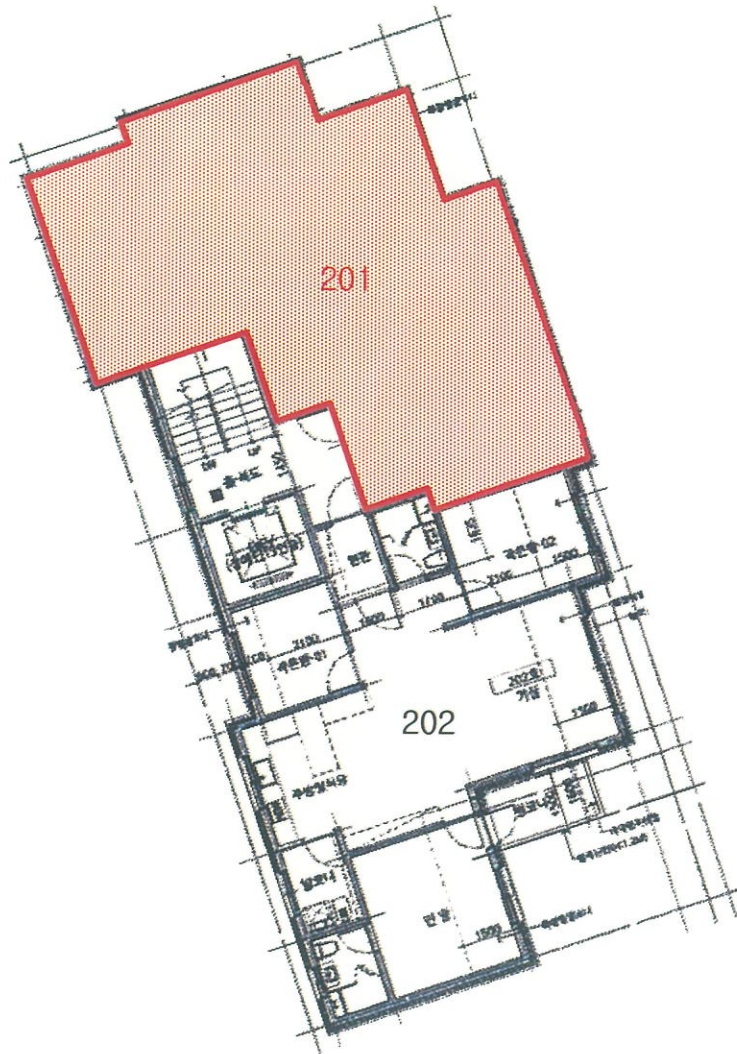
거래#2  
' 23.04.29  
학의동 428  
백운베스트밸리  
제102동 제4층 제40\*호  
@7,611,000/㎡

거래#3  
' 23.02.10  
학의동 37-11  
동인레이크뷰  
제102동 제2층 제20\*호  
@6,550,000/㎡

# 배치도



No Scale

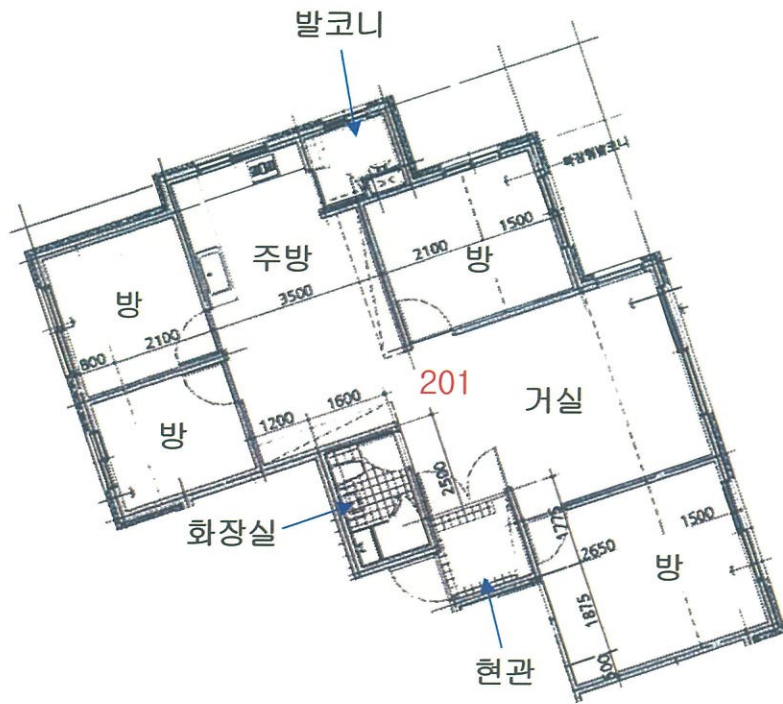


다원씨앤에이 제비동 제2층 제201호

# 내부 구조도



No Scale



다원씨앤에이 제비동 제2층 제201호

※ 임대관계 미상.

# 현황 사진



본건 주위환경(남측에서 촬영)



본건 전경(서측에서 촬영)

# 현황 사진



본건 공동현관문



일련번호(가)