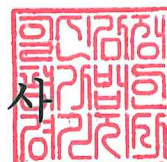


감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철
건명	김혜숙 소유물건(2025타경100859)
감정서번호	B3250313-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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.

(주)일신감정평가법인 경기지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
신방철

신방철



(주)일신감정평가법인 경기지사 지사장 경응수



(서명또는인)

감정평가액	사억칠천칠백만원정 (₩477,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안양지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	김혜숙 (2025타경100859)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.21	2025.03.21	2025.03.24	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	477,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩477,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		김명수			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상 물건 개요

1. 평가대상 위치 및 평가 목적

본건은 경기도 의왕시 학의동 소재 ‘천왕사’ 남서측 인근에 위치하는 다원씨앤아이 에이동 1층 101호로서, 수원지방법원 안양지원의 경매(2025타경100859) 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

2.1 대상물건의 기본적 사항

소재지	경기도 의왕시 학의동 113 [도로명주소 : 경기도 의왕시 학현로 93-1]							
건물명 층, 호수	다원씨앤아이 에이동 1층 101호							
용도	공동주택		사용승인일	2020.01.21				
기호	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
1	에이	1	101	68.01	7.58	75.59	55.86	-

2.2 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

제1종일반주거지역등 임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격 조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 21일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 03월 21일임.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 확인하지 못하였는 바, 건축물현황도 및 외부관찰, 인근탐문 등을 기준으로 표준적인 이용상황을 상정하여 작성하였으니 경매진행시 참고 바람.
- 2) 본건은 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장상 학의동 113번지, 113-1번지 양지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 토지대장상 2020년 04월 06일자로 학의동 113-1번지는 113번지에 합병된 것으로 되어 있는 바 경매진행시 참고 바람.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 평가하였음. 여기서 ‘시장가치’란 대상물건이 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 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법

- 1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 2) 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 3) 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 4) 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- 1) 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가 이론 등에 의거하여 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였음.
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 이에 대한 가격 결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층, 향, 위치별 효용도 및 동유형 물건의 인근시세 등을 종합 참작하여 토지의 소유권·대지권 및 건물을 일체로 평가하였음.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 다른 방식으로 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점과 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바 「감정평가규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지·건물을 일괄하여 감정평가하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사부동산의 거래사례

〈인근 유사부동산의 거래사례〉

기호	소재지	명칭/호수	거래시점	전유면적(㎡)	거래가액(원)	사용승인일
				대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
A	학의동 112	학의다은채 1층 101호	2023.12.01	70.92	499,000,000	2022.12.26
				67.6715	7,036,097	
B	학의동 90	The foret B동 2층 203호	2023.06.01	61.19	373,000,000	2021.12.22
				43.46	6,095,767	

(자료): 등기사항전부증명서, 단가는 전유면적 기준임.

2. 비교사례의 선정

위의 거래사례 (A)는 대상물건 인근에 소재하는 물건의 거래사례로서, 물적 유사성이 높은 바 이를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위의 비교사례는 적정한 시세가 반영된 정상적인 거래사례로 판단되는 바 사정보정은 고려하지 않았음(1.00).

4. 시점수정

시점수정은 한국부동산원 발표 연립다세대 매매가격지수(경기 경부1권)로 산정하였음.

〈시점수정〉

(2021년 6월 지수 = 100.0)

구분	시점	연립다세대 매매가격지수	비고
거래시점	2023.12.01	98.7	2023년 11월 매매가격지수
기준시점	2025.03.21	99.4	2025년 2월 매매가격지수
시점수정치		1.00709배(99.4/98.7)	-

※ 거래시점: 2023.12.01 시점은 2023년 11월 지수를 적용함.

※ 기준시점: 2025.03.21 시점은 2025년 2월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

〈비교항목〉

조 건	비 교 조 건
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호 별 요 인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

〈가치형성요인 비교〉

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	거래사례(A)	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
	- 본건과 거래사례는 외부요인, 호별요인, 기타요인이 유사함. - 본건이 거래사례 대비 내부요인(경과연수에 따른 노후도)에서 열세함.					

6. 비준가액

6.1 단가산정

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시정수정	격차율	단가(원/㎡)
1	7,036,097	1.00	1.00709	0.990	7,015,123

6.2 비준가액

기호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	비준가액(원)
1	68.01	7,015,123	477,098,515	477,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 참고가격 자료

1. 시세수준

기호	시세수준(원/㎡)	비 고
1	470,000,000 ~ 480,000,000 수준	-

2. 인근 평가사례

〈인근 유사부동산의 평가사례〉

기호	소재지	명칭/호수	평가 목적	기준 시점	전유면적(㎡)	평가금액(원)	사용 승인일
					대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
a	학의동 113	다원씨앤아이 에이동 1층 102호	경매	2025. 01.02	80.22	567,000,000	2020. 01.21
					65.89	7,068,062	
b	학의동 113	다원씨앤아이 에이동 2층 201호	담보	2024. 04.18	68.01	443,000,000	2020. 01.21
					55.86	6,513,747	

(자료): 감정평가정보센터(KAPAHUB), 단가는 전유면적 기준임.

VI. 감정평가액 결정의견

본건 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하여 다음과 같이 결정함.

금사억칠천칠백만원정(W477,000,000.-)

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 '천왕사' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 소재하는 일반 주택지대로서 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 및 주정차가 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바 정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 제반 대중교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 지상4층 건물 내 에이동 1층 101호로서,
외벽: 몰탈위페인팅 및 벽돌 붙임 마감 등,
창호: 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, LP가스에 의한 난방설비, 엘리베이터설비, 지하주차장 등이 되어 있음.

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

인접지 대비 대체로 평탄한 부정형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 8미터, 남동측으로 노폭 약 4미터의 아스팔트 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 교통기타용도지역지구미분류<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 배수구역(포일배수구역)<하수도법>, 하수처리구역(포일처리구역)<하수도법>임.

(9) 공부와의 차이

본건은 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장상 학의동 113번지, 113-1번지 양지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 토지대장상 2020년 04월 06일자로 학의동 113-1번지는 113번지에 합병된 것으로 되어 있는 바 경매진행시 참고 바람.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

주택임차권등기명령에 의거 임차보증금 439,000,000원 설정되어 있음.

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(1) 1	경기도 의왕시 학의동 [도로명주소] 경기도 의왕시 학현로 93-1	113, 113-1 위양지상 다원씨엔 아이 에이동	공동주택	철근콘크리트구조 경사지붕 지상4층 지1층 1층 2층 3층 4층	360.42 164.74 164.74 164.74 164.74			113번지로 합병 비준가액 배분내역 토 지 : 143,100,000 건 물 : 333,900,000 ₩477,000,000.-	
	동소	113	대	제1종일반주거지역	963				
	동소			(내) 철근콘크리트구조 1층 101호	68.01	68.01	477,000,000		
				(1) 소유권 -----	55.86 -----	55.86			
				대지권	963				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :			
							143,100,000 333,900,000		
							₩477,000,000.-		
		합 계							
				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 '천왕사' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 소재하는 일반 주택지대로서 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 및 주정차가 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바 정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 제반 대중교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 지상4층 건물 내 에이동 1층 101호로서,
외벽: 몰탈위페인팅 및 벽돌 붙임 마감 등,
창호: 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, LP가스에 의한 난방설비, 엘리베이터설비, 지하주차장 등이 되어 있음.

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

인접지 대비 대체로 평탄한 부정형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 8미터, 남동측으로 노폭 약 4미터의 아스팔트 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 교통기타용도지역지구미분류<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 배수구역(포일배수구역)<하수도법>, 하수처리구역(포일처리구역)<하수도법>임.

(9) 공부와의 차이

본건은 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장상 학의동 113번지, 113-1번지 양지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 토지대장상 2020년 04월 06일자로 학의동 113-1번지는 113번지에 합병된 것으로 되어 있는 바 경매진행시 참고 바람.

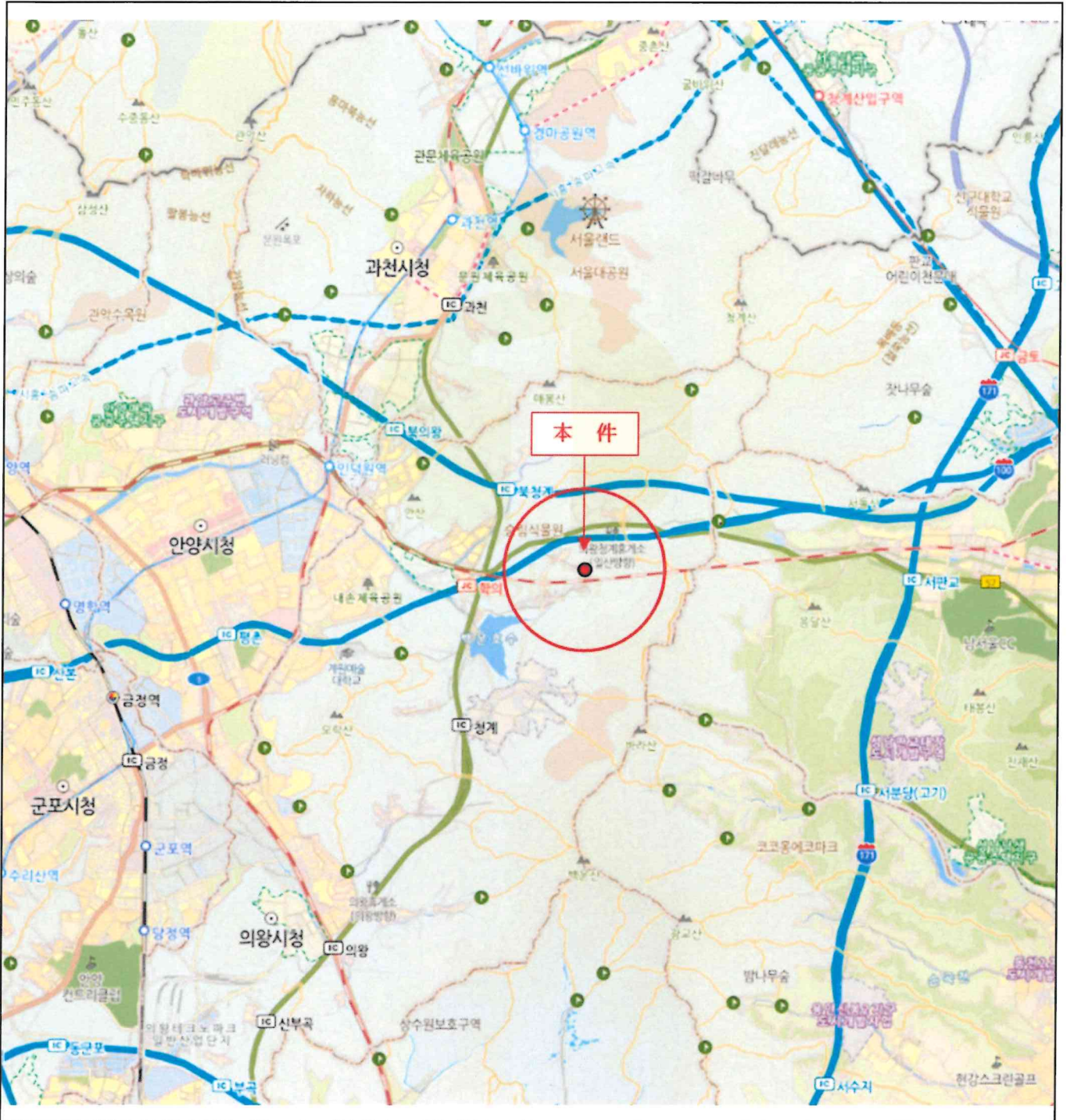
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

주택임차권등기명령에 의거 임차보증금 439,000,000원 설정되어 있음.

광역위치도



소재지	경기도 의왕시 학의동 113 다원씨앤아이 에이동 1층 101호
-----	------------------------------------

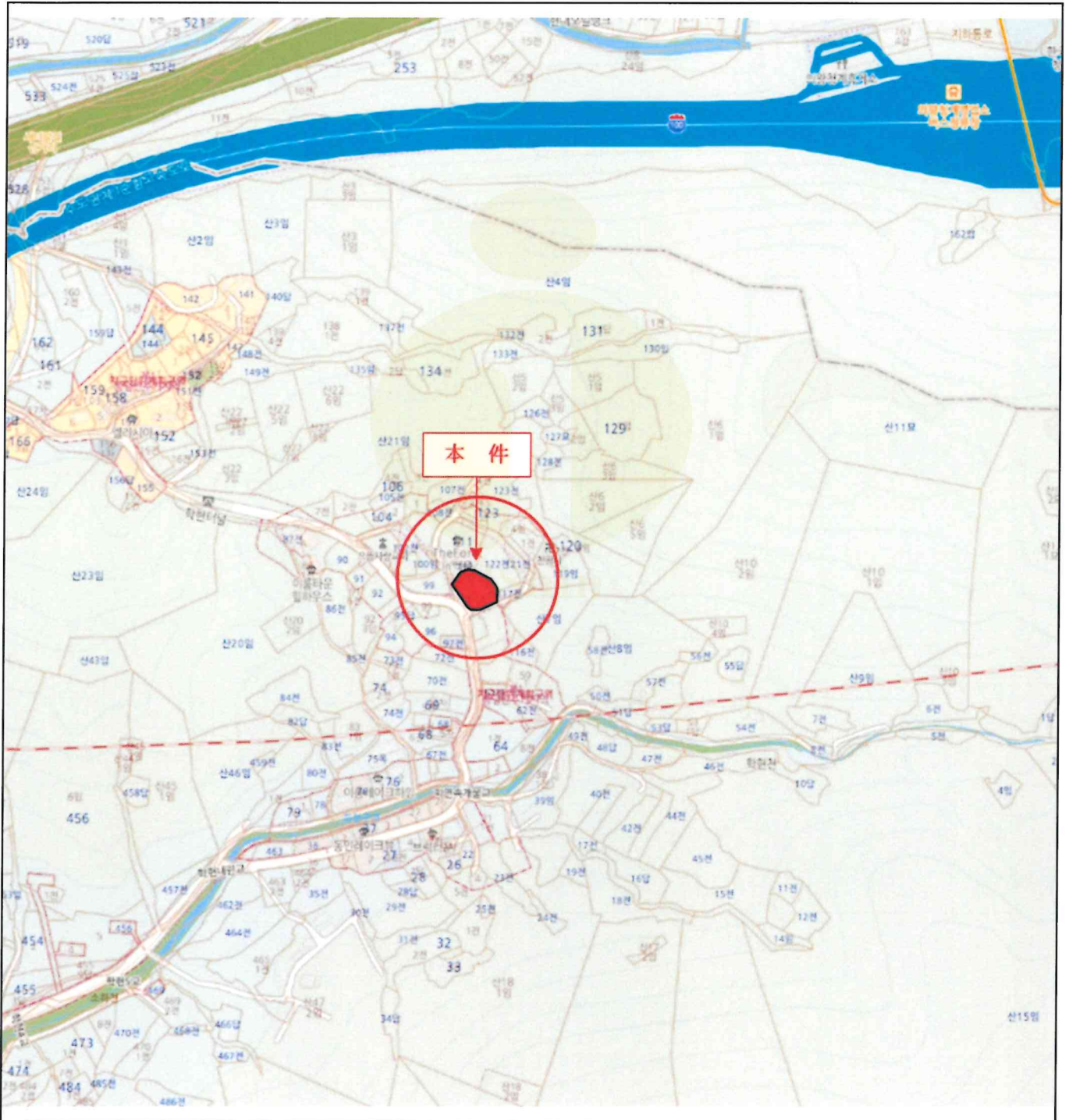


위 치 도



소재지

경기도 의왕시 학의동 113 다원씨앤아이 에이동 1층 101호

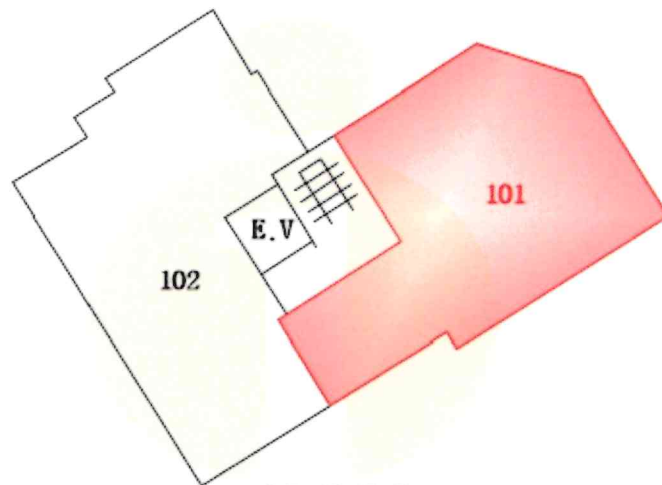


내부구조도



소재지	경기도 의왕시 학의동 113 다원씨앤아이 에이동 1층 101호
-----	------------------------------------

【 1층 101호 】



(호별배치도)



(내부구조도)

사 진 용 지



본건전경 1 (북측에서 촬영)



본건전경 2 (동측에서 촬영)

사 진 용 지



주변전경 (서측에서 촬영)



본건 공동현관문