

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 류재왕
건명	김민선 소유물건(2024타경109273)
감정서번호	A2410-1-005



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

(토지, 구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
안영미

감정평가액	오억사천육백팔십삼만일천사백원정(₩546,831,400.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 류재왕		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김민선 (2024타경109273)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.05	2024.11.04 ~ 2024.11.05	2024.11.11	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2.34	토지	2.34	-	2,831,400
	구분건물	1	구분건물	1	-	544,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩546,831,400
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 의왕시 학의동 소재 “천왕사” 서측 인근에 위치하는 토지 및 구분건물로서, 수원지방법원 안양지원의 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 2024.11.05.이고, 실지조사는 2024.11.04. ~ 2024.11.05.에 시행하여 대상물건의 현황을 직접 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

-본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

-토지의 위치 및 경계확인은 지적도 및 위성도, 관련 공부서류와 현장 확인 및 탐문조사 등에 의하였으나, 정확한 지적 및 경계확인에는 측량을 요함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-기호1은 귀 의뢰목록에 따라 ‘김민선’ 지분(매각지분 갑구 16번)만을 감정평가하였고, 지분 별 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하였으며, 면적사정은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상 지분비율로 하였음.

-기호1 토지는 지목 ‘대’ 이나 현황 인근 부동산(학의동 111-2번지)로의 진입을 위하여 사용되는 부속토지로서, 일반적으로 공동주택에서 공유지분상태로 소유하는 진입도로는 주택가격에 포함되어 거래가 형성되는 것이 통상이므로 이러한 점을 감안하여 평가하였음. 다만 본건 토지는 도시계획시설 ‘도로’에 100%저촉되어 향후 도로개설사업을 위하여 별개로 보상목적의 감정평가가 진행될 경우 평가액의 차이가 발생할 수 있으니 참고바람.

-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. 토지가액의 산출의견

1. 공시지가 기준 평가방법

(1) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

(2) 대상물건의 확정

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	도로교통	형상지세	지분비율
1	학의동 99-3	85	대	1종일주	세로(가)	부정형 완경사	873분의 24.0125 (매각지분 갑구 16번 김민선 지분 전부)

(3) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 ③항에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
#1	학의동 60	716	대	단독	1종일주	소로한면	부정형 평지	2,207,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 시점수정

구분	내 용	변동률(%)
#1	경기도 의왕시 (24.01.01~24.11.05) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.445 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.175 $(1 + 0.01445) * (1 + 0.00175 * 36/30)$ ≈ 1.01658	1.658

※ 자가변동률이 미고시된 경우 최근 고시된 자가변동률을 연장 적용함.

(5) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역 또는 동일수급권 내에 위치하므로 지역요인은 대체로 유사함 (1.000).

(6) 개별요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.92	본건이 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공시설 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.40	본건이 형상, 면적, 경사 등 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	0.85	본건이 도시계획시설 도로에 저촉되어 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.313	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 그 밖의 요인의 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 근거하여 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 평가 선례, 거래사례, 정상적인 지가수준 등과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

① 인근 평가선례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점	비 고
A	학의동 99-3	대	1종일주	1,060,000	법원경매	2024.05.31.	본건
B	학의동 99-3	대	1종일주	1,100,000	법원경매	2024.02.07.	본건
C	학의동 **7	전	1종일주	3,890,000	민사소송	2024.06.17.	-
D	내손동 ***-1	대	1종일주	4,060,000	조세	2024.01.31.	-

② 인근 매매사례

(출처: 한국부동산원 / 등기사항전부증명원)

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시기
a	학의동 **-6	전	315	1종일주	1,310,000,000	4,158,730	2024.10.24.
b	학의동 ***-2	잡	199	1종일주	780,000,000	3,919,597	2023.09.12.
c	학의동 ****-2	대	314	1종일주	1,200,000,000	3,821,656	2022.12.15.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 격차율 산정

비교가능성이 높은 유사 평가사례 기호 “a” 를 통하여 격차율을 산정하였음.

구분	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
사례a	4,158,730	1.00076	1.000	0.932	3,878,882	1.729
비교표준지#1	2,207,000	1.01658	1.000	1.000	2,243,592	

◦ 지가변동률

내 용	변동률(%)
경기도 의왕시 (24.10.24~24.11.05) (주거) 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.175 $(1 + 0.00175 * 13/30)$ ≈ 1.00076	0.076

※ 지가변동률이 미고시된 경우 최근 고시된 지가변동률을 연장 적용함.

- 지역요인비교 : 비교표준지와 평가전례는 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하여 대체로 유사함(1.000).
- 개별요인비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.90	표준지가 가로의 구조, 계통 및 연속성 등 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공시설 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.90	표준지가 접면도로상태 등 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.15	표준지가 지목에서 우세함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.932	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 탐문 자료

인근 유사 부동산의 가격수준	조사처
주거지역 대: 3,500,000 ~ 4,500,000원/㎡ 내외	인근 공인중개사사무소 등

⑤ 그 밖의요인 보정치 결정

상기와 같이 그 밖의 요인 보정치가 산정되었는 바, 인근지역의 지가수준과 지가변동 추이, 공시지가 수준과의 격차, 평가선례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

구분	표준지 #1
기타요인 보정치	1.72

(8) 토지단가의 결정

기호	표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	구분	공시지가 (원/㎡)						
1	#1	2,207,000	1.01658	1.000	0.313	1.72	1,207,860	1,210,000

※ 적용단가는 유효숫자 세자리까지 반올림하여 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법

(1) 개요

거래사례비교법이란 평가대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

(2) 거래사례의 선정

거래사례는 대상토지와 유사한 이용가치를 갖는 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 인근 매매 사례인 기호 “b” 를 선정하였음.

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시기
b	학의동 ***-2	잡	199	1종일주	780,000,000	3,919,597	2023.09.12.

(3) 사정보정

본건 토지에 적용할 거래사례는 인근 토지의 거래가격수준 및 평가전례 가격수준 등을 고려할 때 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨.(1.000)

(4) 시점수정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사례	내 용	변동률(%)
b	경기도 의왕시 (23.09.12~24.11.05) (주거) 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.066 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.274 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.186 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.192 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.445 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.175 $\begin{aligned} & (1 + 0.00066 * 19/30) * (1 + 0.00274) * (1 + 0.00186) \\ & * (1 + 0.00192) * (1 + 0.01445) * (1 + 0.00175 * 36/30) \\ &) \\ & \approx 1.02365 \end{aligned}$	2.365

※ 자가변동률이 미고시된 경우 최근 고시된 자가변동률을 연장 적용함.

(5) 지역요인 비교

본건 토지와 거래사례는 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하므로 지역요인은 대체로 유사함.(1.000)

(6) 개별요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.87	본건이 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	본건이 인근 상가와의 접근성 등 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공시설 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.92	본건이 인근 토지의 이용상황 등 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.40	본건이 형상, 면적, 경사 등 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	본건이 도시계획시설 도로에 저촉되어 열세하고 지목에서 우세하여 대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.304	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,919,597	1.000	1.02365	1.000	0.304	1,219,738	1,220,000

3. 토지 감정평가액 결정

(1) 토지단가 비교

기호	공시지가기준법(원/㎡) A	거래사례비교법(원/㎡) B	단가비교 (B/A)
1	1,210,000	1,220,000	1.008

(2) 토지가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준 토지가격이 거래사례기준 토지가격으로 지지되고, 평가전례와 거래사례, 인근지가수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로, 대상 토지의 감정평가액을 공시지가기준 토지가액으로 결정하였음.

기호	전체면적 (㎡)	지분비율	지분면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	85	24.0125/ 873	2.34	1,210,000	2,831,400	매각지분 갑구 16번 김민선 지분 전부

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 구분건물 감정평가액 산출의견

1. 건물개요

(집합건축물 대장 표제부 기준)

소재지	경기도 의왕시 학의동 111-2		
건물명	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
B동	1296	223.26	1228
주 용도	주 구조	규모(층)	사용승인일
단지형다세대	철근콘크리트구조	지하2, 지상4	2021.03.02.

2. 대상물건 현황

(집합건축물 대장 전유부 기준)

기호	층	호	용도	평가대상 면적		
				전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
2	2	201	단지형다세대주택	77.17	7.35(주거)	55.75

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 감정평가 방법

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) 단가(원/전유㎡)	거래시점	자료출처
학의동 **2	1층 1**호	70.92	13.82	499,000,000 @7,036,097	2023.12.01.	등기사항 전부증명서

(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(23.12.01~24.11.05)</p> <p style="text-align: center;">거래시점 : 2023.12.01, 2023년11월 지수를 적용 함</p> <p style="text-align: center;">기준시점 : 2024.11.05, 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함</p> <p style="text-align: center;">2023.12.01 매매 가격지수 (적용:2023년11월) : 98.7</p> <p style="text-align: center;">2024.11.05 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.8</p> <p style="text-align: center;">시점수정치 : $98.8/98.7 \approx 1.00101$</p>	0.101
<p>※ 기준시점이 속한 월의 매매가격지수가 미고시된 경우, 최근 발표된 매매가격지수를 연장적용함.</p>	
<p>(5) 가치형성요인 비교</p>	

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 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 층치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대체로 유사함.
	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	1.00	대체로 유사함.
	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			1.000	

(6) 비준가액

기호	사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액(원)	결정가액(원)
2	7,036,097	1.000	1.00101	1.000	77.17	543,524,011	544,000,000

※ 결정가액은 유효숫자 세자리에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 참고 가격자료

(1) 인근지역 평가 전례

(출처:한국감정평가사협회)

소재지	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점
학의동 ***-2	*동 2층 2**호	76.04	515,000,000	법원경매	2023.11.23.
학의동 **7	3층 3**호	33.09	225,000,000	시가참고	2023.08.22.
학의동 **3	*동 4층 4**호	72.94	553,000,000	법원경매	2024.03.15.

(2) 인근 유사부동산의 가격수준

인근지역에 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 6,500,000 ~ 7,500,000원/㎡(전유) 내외로 탐문조사 되었음.

5. 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.

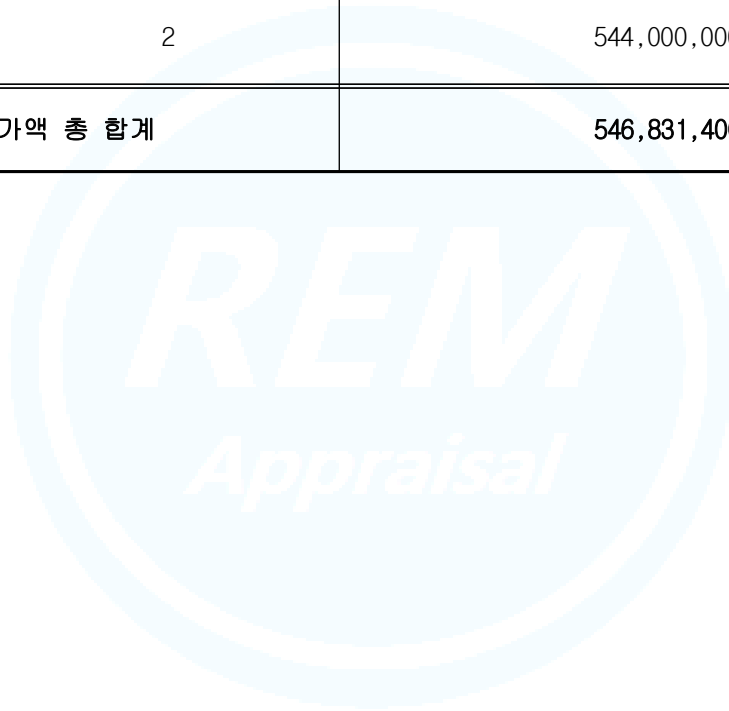
인근지역의 평가전례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 기준으로 다음과 같이 결정하였음.

기호	층·호	용도	전유면적(㎡)	결정가액(원)
2	2층 201호	단지형 다세대주택	77.17	544,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 총 합계

구분	기호	감정평가액(원)
토지	1	2,831,400
구분건물	2	544,000,000
감정평가액 총 합계		546,831,400



토지건물 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1.	경기도 의왕시 학의동	99-3	대	제1종 일반주거지역	24.0125 85x----- 873	2.34	1,210,000	2,831,400	매각지분 갑구 16번 김민선 지분 전부
합 계								₩2,831,400.-	
				이	하	여	백		

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 의왕시 학의동 111-2						
건 물 명	김민선 소유물건(2024타경109273)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
2.	1동의 건물의 표시 경기도 의왕시 학의동 111-2 비동 [도로명주소] 경기도 의왕시 학현로 89-4 철근콘크리트구조 경사스라브지붕 지하2층 지상4층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층	단지형 다세대주택 비동					
				284.18			
				284.18			
				164.91			
				164.91			
				164.91			
				164.91			
				164.91			
				164.91			
				164.91			
	전유부분의 건물의 표시 2층 201호 철근콘크리트구조		77.17	77.17	544,000,000	비준가액	
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시: 1. 경기도 의왕시 학의동 111-2 대지권의 종류: 1. 소유권 대지권의 비율: 1. 1,296분의 55.75	대	1,296				
			55.75				
			-----	55.75			
			1,296				
			토지·건물				
			토 지 :	272,000,000			
			건 물 :	272,000,000			
				배분내역			
				W544,000,000.-			
	합						
		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 학의동 소재 "천왕사" 서측 인근에 위치하고, 주위는 다세대주택, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사스라브지붕 지하2, 지상4층 건 내 2층 201호로서(사용승인일: 2021.03.02.),
외벽: 치장타일 및 인조석 등 붙임 마감
내벽: 벽지 등 마감
창호: 칼라새시 창호 등.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 단지형 다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 지하주차장 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

- 1) 기호1: 대체로 부정형인 토지로서, 도로 등임.
- 2) 기호2: 대체로 부정형인 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측(기호1) 또는 서측(기호2)으로 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

1) 99-3번지: 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2019-02-22), 소로3류(폭 8m 미만)(2019-02-22), 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>

2) 111-2번지: 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2019-02-22), 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>

(9) 공부와의 차이

기호1토지는 지목 '대'이나 현황 '도로 등'임.

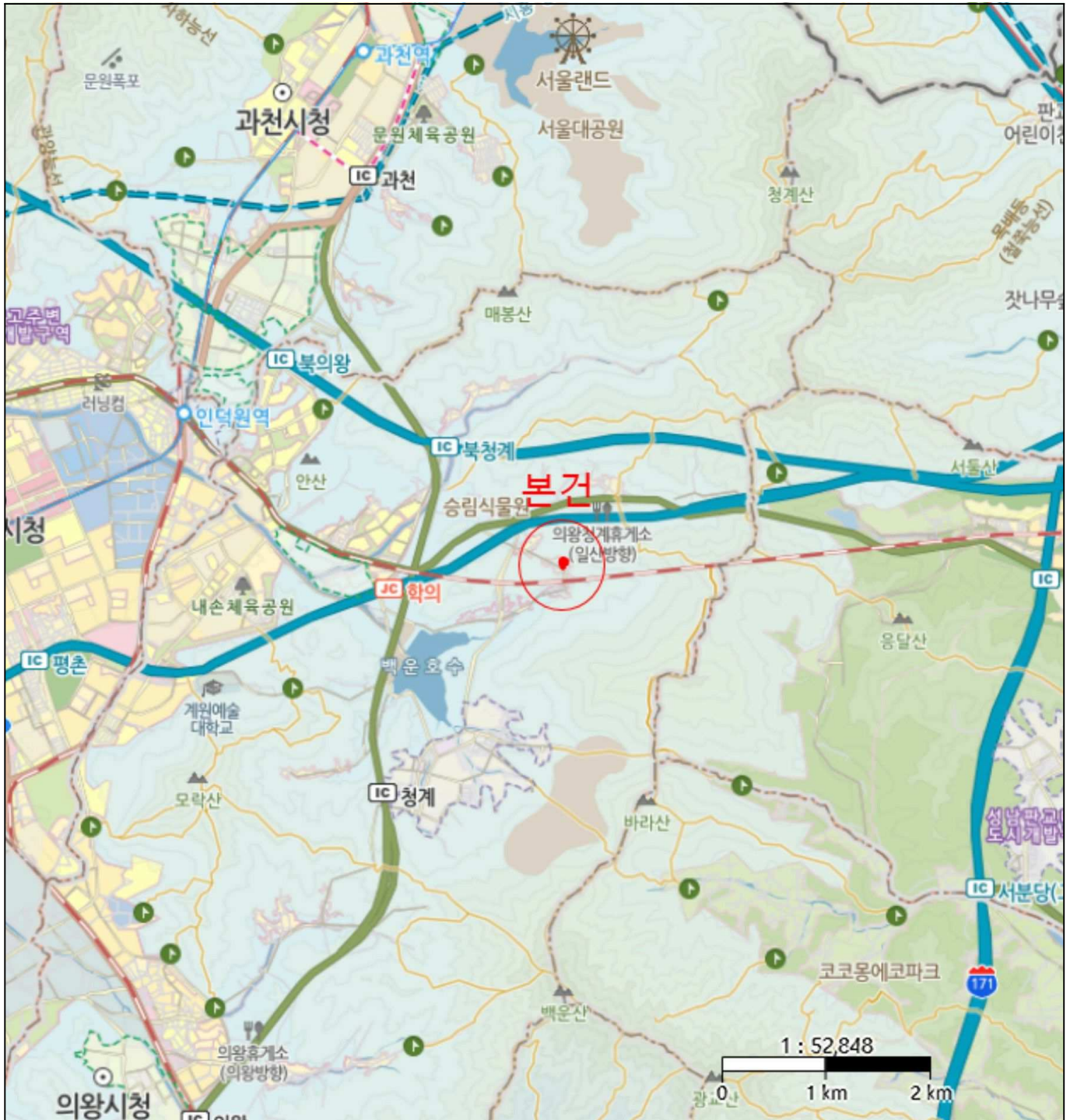
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 기호1은 귀 의뢰목록에 따라 ‘김민선’ 지분(매각지분 갑구 16번)만을 감정평가하였고, 지분별 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하였으며, 면적사정은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상 지분비율로 하였음.
- 3) 기호1 토지는 지목 ‘대’ 이나 현황 인근 부동산(학의동 111-2번지)로의 진입을 위하여 사용되는 부속토지로서, 일반적으로 공동주택에서 공유지분상태로 소유하는 진입도로는 주택가격에 포함되어 거래가 형성되는 것이 통상이므로 이러한 점을 감안하여 평가하였음. 다만 본건 토지는 도시계획시설 ‘도로’에 100%저촉되어 향후 도로개설사업을 위하여 별개로 보상목적의 감정평가가 진행될 경우 평가액의 차이가 발생할 수 있으니 참고바람.
- 4) 기호2 내부이용상황은 건축물대장 및 건축물현황도면, 탐문조사 등을 참고하였으며, 설비내용은 동유형 건물의 일반적인 설비상황을 기준으로 하였음.

광역위치도



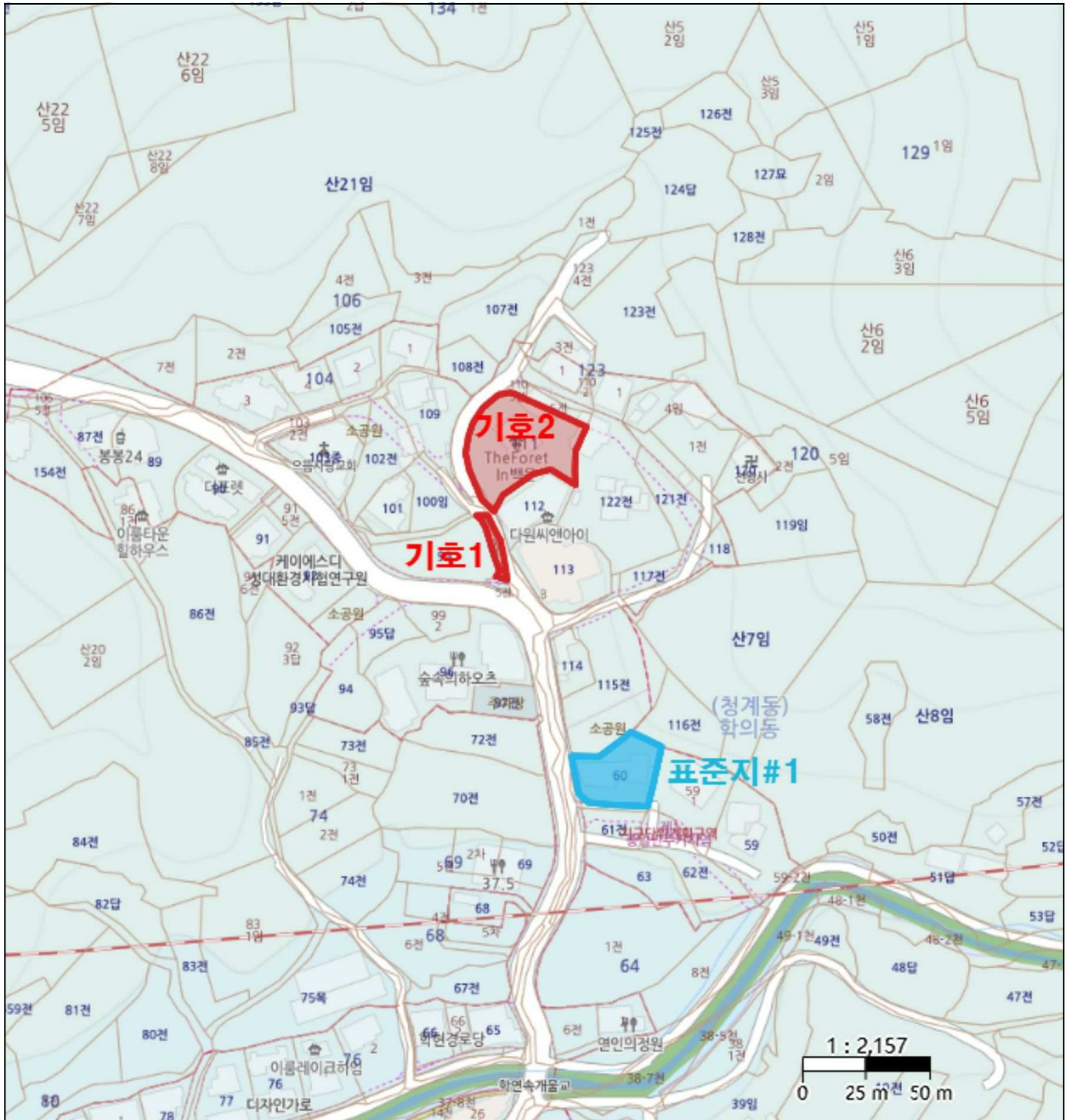
소재지	경기도 의왕시 학의동 99-3외
-----	-------------------



위치도



소재지	경기도 의왕시 학의동 99-3외
-----	-------------------



내부 구조도



소재지 경기도 의왕시 학의동 111-2

이 도 면 적 10 ㎡



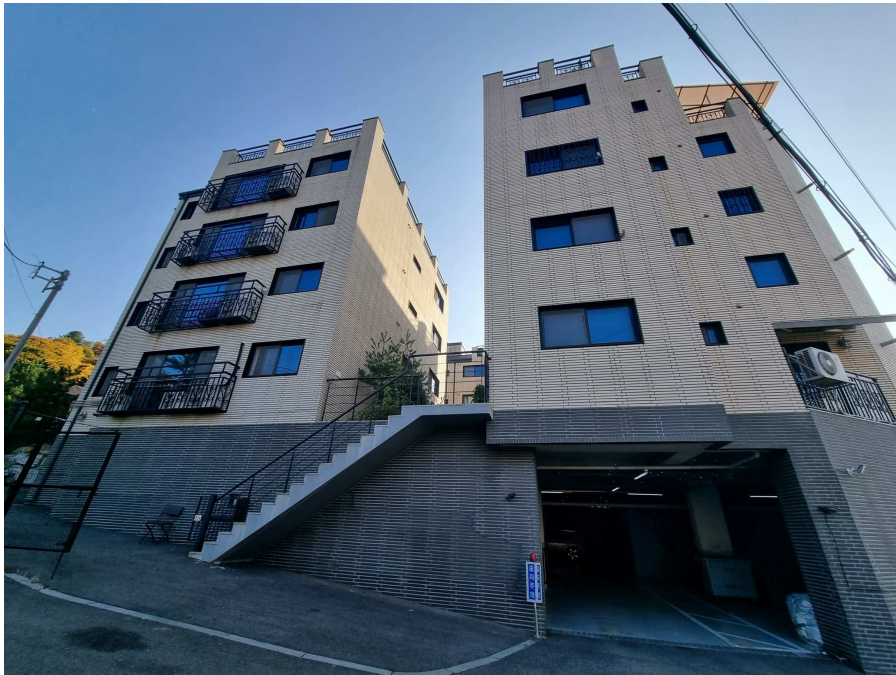
<본건 - 기호>

경기도 의왕시 학의동
111-2 비동
2층 201호

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지

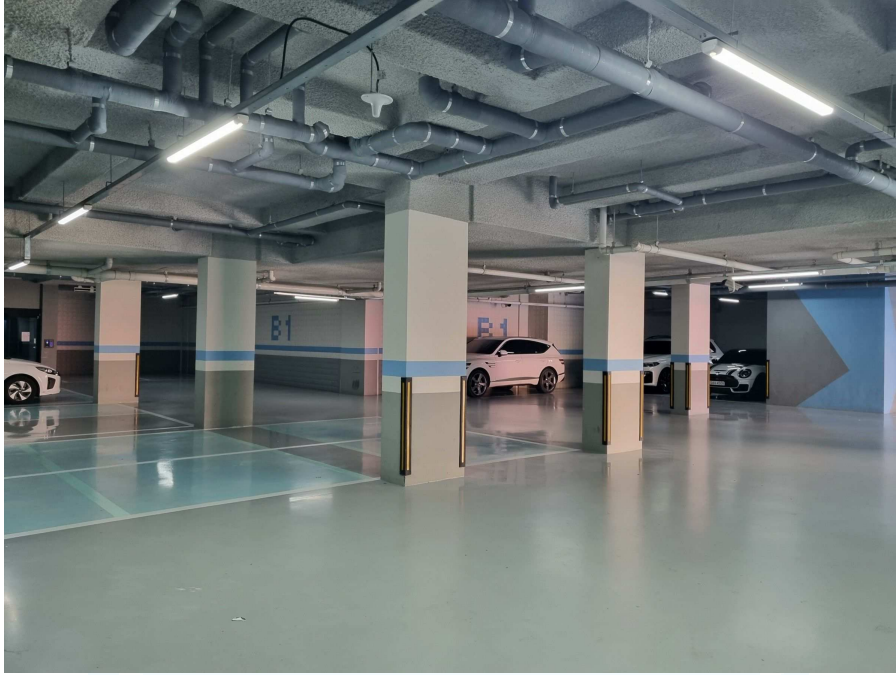


본건 전경

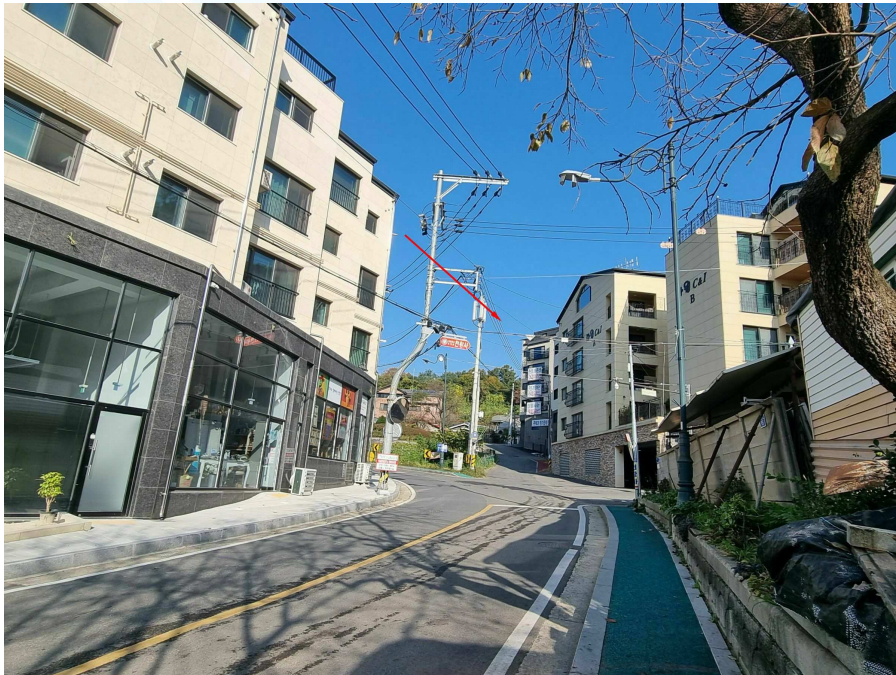


공동현관

사진용지



지하주차장



주위 전경(남측 인근에서 촬영)

사 진 용 지



주위 전경(남서측 인근에서 촬영)