

# 감정평가서

건명	서영심 소유물건(2023타경 107522)
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 박정현
감정서번호	구산231048

## 구산감정평가사사무소

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.

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
맹 덕 수

감정평가액	삼억팔천이백만원정 (₩382,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 박정현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서영심 (2023타경107522)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2023.12.01	2023.11.27 ~ 2023.12.01	2023.12.02		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	단지형 연립주택	1개호  이	단지형 연립주택	1개호  하  여	-  백	382,000,000
	합 계					₩382,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의왕시 청계동 소재 “북청계IC”의 북동측 인근에 위치하는 부동산(단지형연립주택)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하고 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2023년 12월 01일을 기준시점으로 하여 평가하였습니다.

### 5. 그밖의 사항

현장조사시 현관문이 잠겨 내부구조도는 집합건축물대장의 건축물현황도와 외부 관찰 등에 의하고 일반적인 이용을 기준하여 평가하였습니다.

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 의왕시 청계동 450 [도로명주소] 경기도 의왕시 청계로 177		
건물명, 층, 호수	청계월든빌 1층 104호		
용도	도시형생활주택 (단지형연립주택)	사용승인일	2019.12.11
면적	전유부분 (㎡)	공용부분 (㎡)	대지권 (㎡)
	68.06	40.75	37.35

### 3. 비교사례의 선정

같은 건물에 소재하고 규모 등 특성이 유사하여 비교성이 있다고 판단된 아래 사례를 본건 평가의 비교사례로 선정하였음.

소재지	용도	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						거래단가 (원/㎡)	사용승인일
청계동 450	단지형 연립주택	3/ 000호	68.70	40.75	37.16	430,000,000	2022.07.25
						6,259,000	2019.12.11

※자료출처 : 등기사항전부증명서

※거래단가 = 거래금액/전유면적

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 사정보정치의 산정

제3자인 감정인이 거래시 개별의 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 이 사례는 실거래신고된 사례로서 정상적인 거래로 판단되었음.(사정보정치 : 1.00)

## 5. 시점수정치의 산정

- 한국부동산원에서 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “경기 경부1권 연립다세대 매매가격지수” 를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용함.
- 시점수정치 산출
  - ▷ 2023.10월(평가의 기준시점 가격지수) : 98.6
  - ▷ 2022.06월(비교사례의 거래시점 가격지수) : 104.4
  - ▷ 시점수정치(기준시점 지수/거래시점 지수) :  $98.6 \div 104.4 \approx 0.94444$

## 6. 가치형성요인 비교

### 가. 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설비, 시공상태의 양부, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모 등
개별적요인	층별 위치별 차이, 부지에 대한 지분면적의 대소, 브랜드, 평형별 선호도 등

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 비교 결과

비교사례는 본건과 같은 건물내에 소재하여 외부요인과 건물요인이 대등하며 개별적요인은 1층 104호/3층 000호로서 층별 위치별 차이 등을 고려시 본건이 열세인 것으로 보여 전체적(토지·건물)으로 비교사례 대비 약5% 내외 열세인 것으로 판단되었음.(비교치: 0.95)

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

거래가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	전유면적 (㎡)	비준가격 (원)
6,259,000	1.00	0.94444	0.95	68.06	382,203,689

※비준가격=거래가격×사정보정×시점수정×가치형성요인비교치×전유면적

## 8. 참고 가격자료

### 가. 인근 거래사례

사례	소재지	용도	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
A	청계동 450	단지형 연립주택	4/ 000호	67.16	62.10	580,000	2022.03.21
							2019.12.11
B	청계동 450	단지형 연립주택	1/ 000호	68.06	37.35	349,000	2021.05.16
							2019.12.11

### 나. 인근 평가사례

사례	소재지	건물용도	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가금액 (천원)	기준시점
								사용승인일
A	청계동 450	단지형 연립주택	2/ 000호	68.06	36.80	경매	385,000	2023.10.14
								2019.12.11
B	청계동 450	단지형 연립주택	3/ 000호	72.86	39.16	경매	370,000	2022.10.28
								2019.12.11

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 9. 감정평가액의 결정

### 가. 결정의견

- 1) 참고 가격자료 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되는 것으로 판단되어 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.
- 2) 토지 건물 가격배분은 법원감정평가실무(한국감정평가협회)중 「주거용 집합 건물 토지·건물 배분비율표」를 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하였음.

### 나. 감정평가액 : 382,000,000원

소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
청계동 450	청계월든빌	1층 104호	68.06	37.35	382,000,000

#### ※토지·건물 배분가격

- 토지가격 : 191,000,000원
- 건물가격 : 191,000,000원

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	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 청계동	450 청계 월든빌	도시형생활 주택(단지 형연립주택 )	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 의왕시 청계로 177			지층	1,124.21			
				1층	612.76			
				2층	657.68			
				3층	643.04			
				4층	617.49			
				옥탑층	463.6			
	동소	450	대	제1종일반주거지역	1,455			
				(내) 철근콘크리트구조 1층 104호	68.06	68.06	382,000,000	비준가격
				1. 소유권 대지권	37.35	37.35		
				----- 1,455				
				[토지 건물 토지 : 건물 :	배분 가격] 191,000,000 191,000,000			
	<b>합 계</b>					<b>₩382,000,000.-</b>		
			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 청계동 소재 "북청계IC"의 북동측 인근에 위치하는 부동산(도시형생활주택(단지형연립주택))으로서 주변은 연립주택, 다세대주택, 근린생활시설, 대안학교, 농경지, 하천, 임야 등이 분포되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하며, 인근에 노선버스 정류소가 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상4층건 중 1층 104호로서  
 외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 마감.  
 내벽 : 벽지 도배 등.  
 창호 : 하이샤시 창호임.  
 기타 : 건물 중앙부분에 화단이 조성되어 있음.(후첨 "내부구조도" 참조)

## (4) 이용상태

연립주택(방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니 등)으로 이용되는 것으로 판단되었는 바 경매 참여시 이용상태 등에 대하여 별도 확인하시기 바람.

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 도시가스 개별난방설비, 승강기설비 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

사다리형 토지로서 도시형생활주택(단지형연립주택) 건부지로 이용되고 있음.

### (7) 인접 도로상태등

남동측으로 종로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(2015-07-23), 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

없음.

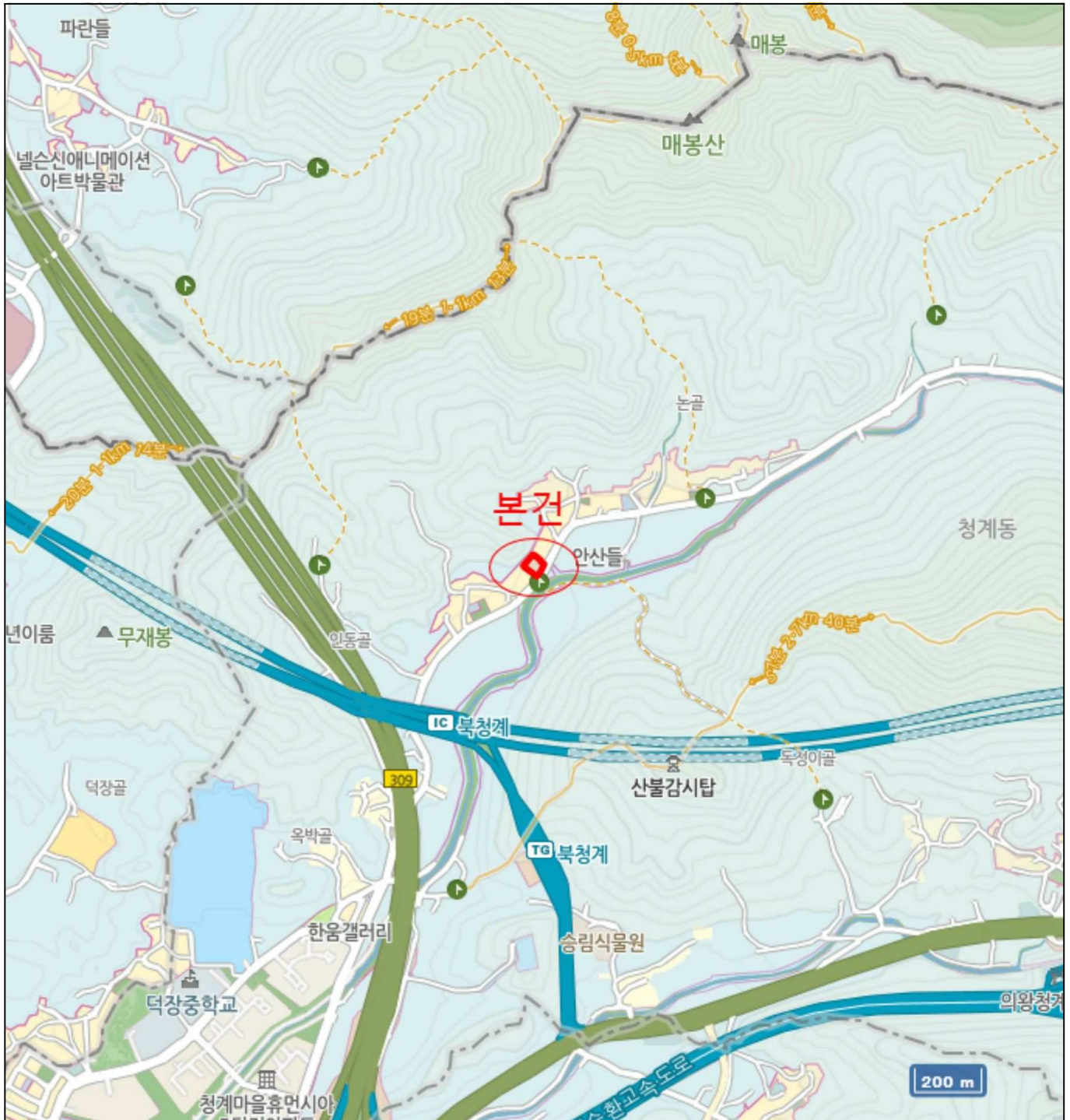
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 의왕시 청계동 450 청계월든빌 1층 104호
-----	-------------------------------



# 위치도



소재지	경기도 의왕시 청계동 450 청계월든빌 1층 104호
-----	-------------------------------



# 내부구조도



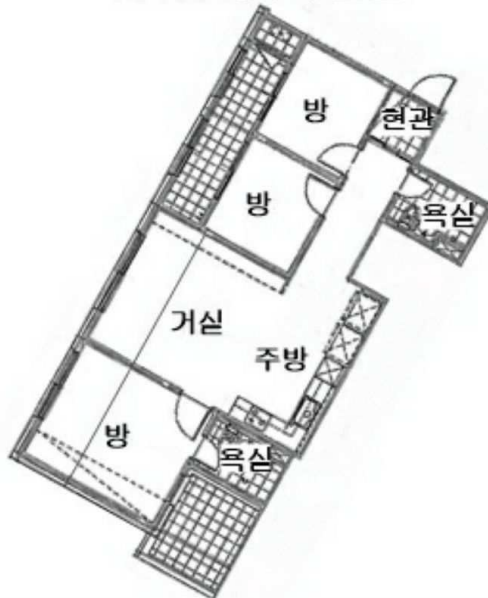
소재지 경기도 의왕시 청계동 450 청계월든빌 1층 104호

S= NO SCALE

### 1층 호별 배치도



### 104호 내부구조도



이 내부구조도는 집합건축물대장의 건축물현황도와 외부관찰 등에 의하여 도시되어 실제와 차이가 있을 수도 있습니다.



( )



( )



( )





( )