

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 유선옥 소유물건(2025타경100757)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관  
이상호

감정평가서번호: 선민250219-1308

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.

선민감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
황 성 호

감정평가액	삼억삼천팔백만원정 (₩338,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유선옥 (2025타경100757)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.27	2025.02.24 ~ 2025.02.27	2025.02.28		
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
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	338,000,000  백
	합 계					₩338,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의왕시 청계동 소재 “북청계1C” 북동측 인근에 위치하는 구분건물(도시형생활주택, 청계437 제2층 제202호)으로서 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

### 4. 기타사항

(1) 본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 27일임.

(2) 본건은 거주인의 폐문부재로 인하여 내부구조도 및 이용상태 등은 외부관찰, 탐문, 표준적인 상황 등에 의하였으므로 경매 진행시 참조바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 평가대상

소재지		경기도 의왕시 청계동 437		건물명		청계437	
집합건물 주용도		도시형생활주택 (단지형다세대)		사용승인일		2020-12-01	
구조		철근콘크리트구조 경사스라브지붕		층수		지하-층/지상5층	
기호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공유 (㎡)	전용율 (%)	대지권면적 (㎡)
1	제2층 제202호	도시형생활 주택(단지형 다세대주택)	51.78	10.38	62.16	83.3	41.4522

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분(주)의 합계임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II . 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가함.

### 2. 거래사례의 선정

출처: 국토교통부실거래가공개시스템, 감정평가정보체계

기 호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	사용승인일
#1	청계동 62*	로체**빌 청계*차	5층/50*호	59.92	430,000,000	2025-01-15
					7,176,000	2022-11-30
#2	청계동 63*	로체**빌 청계*차	3층/30*호	51.19	360,000,000	2024-09-25
					7,030,000	2022-11-30
#3	청계동 45*	청계**빌	2층/20*호	46.93	370,000,000	2024-08-12
					7,880,000	2019-12-11

상기 사례는 대상물건의 인근지역에 위치하며, 대상물건 및 가격시점과의 유사성이 높은 기호(#1)를 비교대상사례로 선정함.

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 시점수정

- (1) 한국부동산원에서 발표하는 “경기도 경부1권 연립·다세대 매매 가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.
- (2) 지역: 경기도 경부1권
- (3) 시점수정치

지역	시점수정치	계산 내역
경기도 경부1권	1.00101	연립다세대 지역 : 경기 경부1권(25.01.15~25.02.27)  거래시점 : 2025.01.15, 2024년12월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.02.27, 2025년01월 지수를 적용 함  2025.01.15 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 99.3 2025.02.27 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 99.4 시점수정치 : $99.4/99.3 \approx 1.00101$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 개별요인비교

조건	구분 세항목	격차율		비교
		사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	0.95	본건은 사례에 비해 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
자연환경(조망, 풍치, 경관 등)				
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 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	0.96	본건은 사례의 비해 노후도, 층별효용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 유사함
개별요인 비교치			<b>0.91</b>	

## 6. 가격산정

기호	거래사례(원)	사정보정	시점보정	개별 요인비교	면적비교(㎡)	산정 가격(원)
1	430,000,000	1.00	1.00101	0.91	51.78/59.92	338,484,281

※ 산정가격 = 거래사례 X 사정보정 X 시점수정 X 개별요인 X 면적비교

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	평가금액(원)	평가목적
					평가단가(원/㎡)	가격시점
1	청계동 437	청계437	2층/20*호	50.88	334,000,000	법원경매
					6,560,000	2024-11-20
2	청계동 437	청계437	4층/40*호	53.04	303,000,000	법원경매
					5,710,000	2023-11-30
3	청계동 437	청계437	5층/50*호	51.47	440,000,000	법원경매
					8,550,000	2022-12-05

### 2. 인근 유사부동산 가격수준

인근 유사 부동산의 가격수준은 전유면적(㎡)당 6,000,000원 ~ 8,000,000원 수준으로 파악됨

### 3. 경매 낙찰 자료

구분	용도별 (연립주택, 다세대)		지역별	
	매각율(%)	매각가율(%)	매각율(%)	매각가율(%)
의왕시 (24.02 ~ 25.01)	19.4%	71.5%	24.2%	83.3%

## IV. 가격결정

상기 제반사항을 종합참작하여 기호(1)은 338,000,000원 으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 의왕시 청계동	437 청계 437	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 경사스라브지붕 5층				
	[도로명주소] 경기도 의왕시 청계로 207-9			1층	14.86			
				2층	118.79			
				3층	118.79			
				4층	114.65			
				5층	108.27			
	① 동소	437	대	제1층일반주거지역	317			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	51.78	51.78	338,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				① 소유권대지권	41.4522	41.4522		
					317 x ----- 317			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 135,200,000 202,800,000		
	<b>합 계</b>					<b>₩338,000,000.-</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' 북동측에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대 주택, 공원, 농경지, 임야 등이 혼재하는 주택지대로, 제반 주변여건은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재 하고 있어 제반 교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사스라브지붕 5층 내 제2층 제202호로서,  
(사용승인일: 2020.12.01.)

외벽: 치장 벽돌쌓기 및 페이팅 마감 등  
내벽: 벽지 및 일부 타일마감 등  
창호: 샷시 창호 임.

## (4) 이용상태

도시형 생활주택(단지형다세대)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 구비되어 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

부정형의 토지로서 도시형생활주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약4미터 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(2015-07-23), 가축사육제한구역(전부 제한지역)<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

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건은 거주인의 폐문부재로 인하여 내부구조도 및 이용상태 등은 외부관찰, 탐문, 표준적인 상황 등에 의하였으므로 경매 진행시 참조바람.

# 광역위치도



소재지

경기도 의왕시 청계동 437 청계437 2층 202호



# 위치도



소재지 경기도 의왕시 청계동 437 청계437 2층 202호



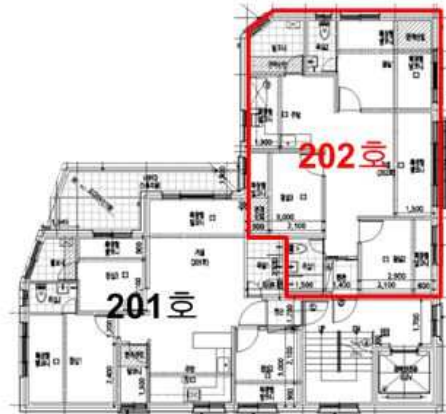
# 내부 구조도



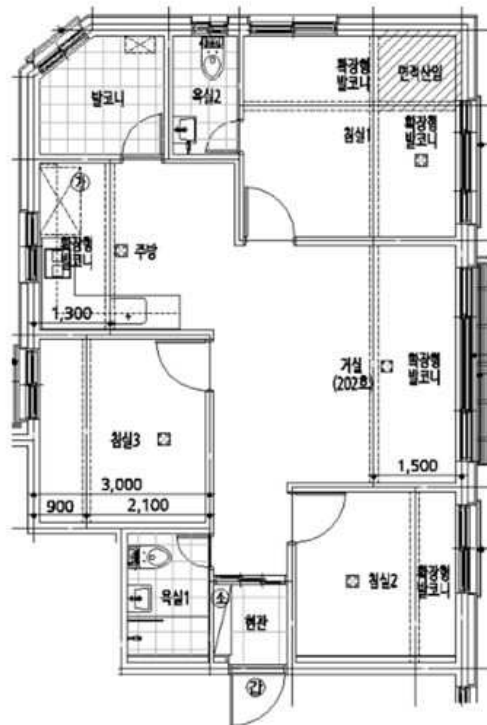
소재지

경기도 의왕시 청계동 437 청계437 2층 202호

< 호별 배치도 >



< 내부 구조도 >



※이해관계인의 부재 및 폐문으로 건축물대장상 도면 및 주변탐문, 외부관찰 등에 의거하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있음



1



2



1



2