

감정평가서

건명	조영찬 소유물건(2025타경70619)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민
감정서번호	BB25-04A

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.

북부감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
구 태 군

감정평가액	일억오천팔백만원정 (₩158,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조영찬 (2025타경70619)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.23	2025.01.22 ~ 2025.01.23	2025.01.31		
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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	-	158,000,000
	합 계				백	₩158,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

1) 대상 다세대주택의 개요

본건은 경기도 포천시 가산면 마산리 소재 "경북중학교" 남동쪽 인근에 위치하는 “송학레미안2차 ” 나동 2층 202호 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2) 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3) 그 밖의 사항

① 본건 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가 가격을 한국감정평가협회에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기를 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 외부에서 관찰 및 인근 유사 다세대주택의 탐문조사 등에 근거하여 기재하였으니 경매 진행 시 유의 바랍니다.

③ 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따랐습니다.

2. 가치기준 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상 다세대주택과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 다세대주택의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 다세대주택의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 있는 <사례> #1을 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사례	소재지	건물명	층/호수	건물면적 (㎡)	토지면적 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	마산리 183-XX	XX빌라 X동	4층/ 40X	53.885	-	158,000	실거래 자료	2022.06.15
								2020.06.25
#2	마산리 183-XX	XX빌라 X동	3층/ 30X	56.125	33.565	153,000	실거래 자료	2022.04.18
								2020.06.25

3. 사정보정(1.00)

인근 유사부동산의 거래사례 및 시가 수준 등을 종합적으로 판단할 때 정상적인 거래사
례로 판단됩니다.

4. 시점수정

① 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교
가능성이 있다고 판단되는 “경기도 경원권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여
산정하였습니다.

② 월별 경기도 경원권 연립다세대 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	100.9	100.9	100.9	100.8	100.7	100.6	100.5	100.9	100.6	100.7	100.7	99.6
2023년	99.3	99.1	98.9	98.8	98.3	98.2	97.9	97.6	97.7	97.5	97.3	97.1
2024년	96.9	96.8	96.7	96.5	96.2	96.3	96.3	96.3	96.3	96.2		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③시점 수정치 산출

(거래시점은 거래시점 직전 달의 지수인 2022년 5월 매매지수를 적용하고 기준시점은 기준시점 직전 달의 지수인 2024년 12월 매매지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 가장 가까운 매매지수인 2024년 10월 매매지수를 적용하였습니다.)

- ▶ 사례 #1의 거래시점 당시 가격지수:100.7(2022.05)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수:96.2(2024.10)
- ▶ 시점 수정치 : $96.2/100.7 \approx 0.95531$

5. 지역요인 비교(1.00)

본건은 거래사레지 동일지역 내에 위치하므로 지역요인은 같습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례(1)	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계·설비·시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모·구성·상태 등			
개별적 요인	층별·위치별 차이	1.00	1.00	대등함
	면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00	1.000	1.00 x 1.00 x 1.00

7. 산정가격

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인 비교	면적 비교 (㎡)	산출가격 (원)	산정가격 (원)
1	158,000,000	1.00	0.95531	1.00	56.125/53.885	157,213,515	158,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 참고자료

① 인근 부동산 탐문 조사

가격수준	유사 다세대주택 ; 150,000,000원 ~ 160,000,000원
------	--

② 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	건물면적 (㎡)	토지면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
마산리 183-XX	XX빌라 X동	4층/40X	53.72	32.126	경매	150,000	2024.10.25
마산리 183-XX	XX빌라 X동	5층/50X	56.125	33.565	경매	153,000	2024.09.12
마산리 183-XX	XX빌라 X동	2층/20X	56.125	33.565	담보	160,000	2022.04.06

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 158,000,000원

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액은 상기 가격자료(평가전례, 인근 부동산의 탐문 조사에 의한 가격수준 등)를 참고하면 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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 포천시 가산면 마산리 소재 "경북중학교" 남동쪽 인근에 위치하며 부근은 다세대주택, 근린생활시설 등으로 형성되어있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층 중 2층 202호로서
사용승인일;2020.06.25
외벽;치장벽돌 쌓기, 화강석 붙임 등
내벽;벽지도배, 타일붙임 등
창호;프라스틱 샷시창으로 탐문조사됨.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형 다세대;상세는 별첨 내부구조도 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 난방설비, 엘리베이터설비 등이 되어있는 것으로 탐문조사됨.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지로 도시형생활주택(단지형 다세대) 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

북측으로 왕복 2차선 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(경북중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전 제5구역(지원)(15항공단_비행안전(지원)제5구역(45m위탁지역))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

위 치 도



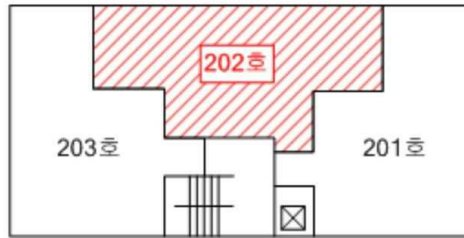
소재지	경기도 포천시 가산면 마산리 183-36 송학레미안2차 나동 2층 202호
-----	---



건물개황도

축적(No Scale)

<호별배치도>



본건(송학레미안2차 나동 2층 202호)

<내부구조도>



