

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호
건명	남장우 소유물건(2025타경70244)
감정서번호	지일2025-01-02

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.

지일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 재 유

감정평가액	사천삼백만원정 (₩43,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	남장우 (2025타경70244)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.17	2025.01.17	2025.01.20	
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	- 백	43,000,000
	합 계					₩43,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

가. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 동두천시 생연동에 소재하는 부동산(다세대주택)으로서, 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 동두천시 생연동 788-79 (도로명 주소 : 경기도 동두천시 강변로 316-3)				
건물명.동.호	에이동 지하층 101호(현지에서는 대성주택 에이동으로 통용됨)				
구조	철근콘크리트조 및 벽돌조 슬래브 위 기와지붕 2층			사용 승인일	1989.10.28
면적 (㎡)	전유	공유	공급	대지권	용도
	53.34	-	53.34	35.16	다세대주택

3. 감정평가 기준 및 방법

(1) 본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규에 근거하고 일반 감정평가 이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- (2) 본 평가는 구분건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권을 일체로 한 “거래사례비교법”을 적용하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 평가하였음.
- (3) 본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준하였으며, 감정평가조건은 없음.
- (4) 본건의 내부 이용상황은 거주자의 협조를 구할 수 없고 일반건축물대장의 건축물 현황도가 미등재 되어 있어 탐문조사, 외부관찰 등을 통하여 표기하였음.
- (5) 본건 감정평가액에 대한 토지 및 건물의 배분가격은 한국감정평가사협회의 「집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 구분건물 감정평가평가명세표에 기재하였음.

4. 그 밖의 사항

- (1) 본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.01.17임.
- (2) 본 평가의 실지조사 기간은 2025.01.17이며, 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등으로 실시하였음.
- (3) 본건은 제시목록 및 공부상의 건물명은 없으나, 현장에서는 “대성주택”으로 통용되고 있음.
- (4) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 평가하였음.

2. 거래사례의 선정

대상물건과 인근에 소재하며 물적 유사성이 높은 사례 가를 비교사례로 선정하여 비교하였음.

(출처 : 한국부동산원 KAIS)

사례 기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	사용승인일	거래시점
가	생연동 792-1	보민연립 다동	2층/ 000	49.20	49.69	55,000 (@1,117,886)	1981.11.07	2024.06.13
나	생연동 807-13	한양맨션 나동	2층/ 000	80.98	68.83	90,000 (@1,111,385)	1984.01.20	2024.07.05
다	생연동 792-1	보민연립 나동	2층/ 000	52.63	53.25	80,000 (@1,520,045)	1981.11.07	2022.08.26

3. 사정보정

적정하게 거래된 것으로 판단되어 보정요인 없음.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 월간 “연립·다세대 매매가격지수” 중 본건과 물적 특성과 지리적 비교 가능성이 높다고 판단되는 “경기 경원권 매매가격지수”를 적용하였음.

(2) 시점수정치 결정

- 사례 가의 매매 당시 가격지수 : 96.2 (2024.05)
- 본건 기준시점 당시 가격지수 : 96.1 (2024.12) : 가장 최근 발표된 지수 적용
- 시점수정치 : $96.1/96.2 \approx 0.9989$

5. 지역요인 비교

본건은 거래사례지와 동일지역이므로 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.93	가로 및 접근조건 환경조건 등에서 열세함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계·설비·시공상태의 양부 등	1.00	1.02	대상물건이 노후도 등에서 우세함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모·구성· 상태 등			
개별적 요인	층별·위치별 차이	1.00	0.76	대상물건이 층별요인에서 열세함
	베란다의 유무 등			
	대지권의 크기, 주차장의 유무			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		0.721		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액의 산정

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	55,000,000	1.00	0.9989	1.00	0.721	53.34/49.20	42,944,532	43,000,000

8. 시산가액의 합리성 검토

(1) 인근 부동산 중개업소 탐문조사

가격수준	인근 부동산 시세 : 전유면적당 750,000 ~ 900,000원/㎡ 내외
------	---

(2) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB)

소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
생연동 788-3	대성주택 비동	2층/ 000	39.91	24.83	경매	335,000	2023.05.10
						(@826,860)	1989.10.28
생연동 794-1	다세대 주택	1층/ 000	48.03	29.676	경매	538,000	2023.03.07
						(@1,207,579)	1990.09.12
생연동 807-32	한양맨손 가동	23층/ 000	80.98	62.17	경매	75,000	2019.12.05
						(@926,154)	1983.12.05

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 다세대주택 낙찰가율 통계분석

(출처 : 인포케어)

지역통계	동두천시 생연동	낙찰건수
1년간 평균	66.38%	8건
6개월 평균	59.17%	5건

(4) 시산가액의 합리성 검토

본 평가는 대상물건의 시산가액 산정 후 시산가액의 합리성 검토를 위하여 다른 감정평가 방법으로 산정한 시산가액과의 비교 과정이 필요하나, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 거래사례, 평가사례 등의 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한바, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정함.

다. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 43,000,000원

2. 감정평가액의 결정의견

감정목적, 관련규정, 인근 거래사례, 평가사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 고려할 때 대상물건의 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 감정평가액을 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	1동의 건물의표시 경기도 동두천시 생연동 [도로명주소] 경기도 동두천시 강변로 316-3	788-79 에이동	다세대 주택	철근콘크리트조 및 벽돌조 슬래브위 기와지붕 2층 1층 (벽돌조 슬래브) 2층 (벽돌조 슬래브위 기와) 지하층 (철근콘크리트조 슬래브)	106.68		43,000,000	비준가액
					106.68			
					106.68			
					53.34	53.34		
	전유부분의 건물의표시 대지권의 목적인 토지의표시 :							
	1.경기도 동두천시 생연동 대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:1.	788-79	대	제2종 일반주거지역	211			
					35.16			
					211*----	35.16		
					211			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 30,100,000 12,900,000
	합 계						₩43,000,000.-	
			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 동두천시 생연동 소재 "사동초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독 주택, 소규모 공동주택 등이 혼재하고 인근으로 학교, 생활편의시설 및 공공시설이 소재하는바 공동주택으로서의 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 진입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 벽돌조 슬래브 위 기와지붕 2층 중 지하층 101호로서,
(건물사용승인일 : 1989.10.28)
외벽 : 붉은벽돌 치장쌓기 등
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임
창호 : 샷시 창호

(4) 이용상태

다세대주택(방2, 거실겸방, 주방, 욕실/화장실, 보일러실, 발코니, 현관 등)으로 이용 중임.
(거주자 부재와 집합건축물대장의 건축물 현황도가 미등재 되어 있어 탐문조사, 외부관찰 등을 통하여 내부 이용상태를 표기함.)

(5) 설비내역

급배수, 상하수도, 위생설비, 도시가스설비, 난방설비(도시가스에 의한 개별난방) 등을 갖추었음.

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

사다리형의 평지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 2미터의 포장도로에 접하나, 차량 진입은 다소 어려운 상태임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역), 상대보호구역, 주거환경개선지구, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

기 타 : -

위치도



소재지 경기도 동두천시 생연동 788-79 에이동 지하층 101호



내부구조도



소재지 경기도 동두천시 생연동 788-79 에이동 지하층 101호

[에이동 지하층 배치도]



No Scale



[내부구조도]



()



(101)

