

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유지성 소유물건
(2024타경82960)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 문병식

감정평가서번호: TV02-241023-301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

더밸류감정평가법인(주) 북부지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이우재 (인)

더밸류감정평가법인(주) 북부지사 지사장 박돌순 (서명또는인)

감정평가액	이억육천만원정 (₩260,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유지성 (2024타경82960)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.04	2024.10.23 ~ 2024.11.04	2024.11.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	260,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩260,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 박돌순					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 “새암공원” 남동측 인근에 위치하는 다세대 주택, 피렌체3 103동 4층 402호(전유면적 56.565㎡)에 대한 「의정부지방법원 고양지원」의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 근거

본건은 감정평가에 관한 법률인 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 및 실지조사

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.11.04.임.

2) 실지조사

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024.10.23.부터 2024.11.04.까지 각종 공부서류 및 가격자료를 수집하고, 실지조사를 행하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 감정평가방법

1) 감정평가 방법

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 감정평가방법을 적용하고 시산가액의 합리성을 검토하여 최종 감정평가액을 결정하였음.

나. 일반적인 평가방법으로는 대상물건의 성격·평가목적 및 평가조건에 따라 시장성의 원리에 기초한 비교방식의 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 비용성의 원리에 기초한 원가방식의 원가법 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식의 수익환원법이 있음.

다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조제7호)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. (「감정평가에 관한 규칙」 제2조제9호)

마. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조제5호)

바. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조제10호)

2) 구분건물 평가방법의 결정

가. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제11조, 제12조 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음. 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바, 인근 유사부동산의 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분(전유부분)과 대지사용권이 일체성을 가지는바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 구분건물은 일반적으로 대지사용권이 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유) 부분의 처분에 따르며, 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 일괄 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였음. 토지·건물의 배분비율은 “공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구”(2021.12.31. 한국부동산연구원) 상의 ‘공동주택 토지·건물 배분비율표’를 참고하여 적용하였음.

나. 본건 내부구조도는 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부를 확인치 못하여, 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 본건 외부관찰 및 인근 탐문 등을 참고하고 본건의 표준적 이용상황을 전제로 하여 개략적으로 작성하였는바 정확한 내부구조 및 이용상황 등은 경매 참여시 재확인을 반드시 요하니 경매 참가인 등은 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 위치적·물적 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 파주시 동패동 14-13 [도로명주소] 경기도 파주시 미래로 310번길 56-49					
건물명·동	피렌체3 103동					
동 구조·지붕 층수·주용도	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층, 공동주택					
사용승인일	2018.07.06.					
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계(㎡) (전유+공용)	대지권 (㎡)	용도
기호	층/호					
1	4층 402호	56.565	6.1882	62.7532	63.416	다세대주택

※ 상기 내용은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서의 내용을 기준하였으며, 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 상의 공용부분(주, 부) 면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부(KAIS)]

기호	소재 지번	건물명 동	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액(원)
							거래단가(원/㎡)
사례 1)	동패동 30-4	파크뷰 xx동	1층 1xx호	54.36	62.8102	24.07.31	248,000,000
							4,562,178
사례 2)	동패동 3-11	더상스 1xx호	4층 4xx호	68.67	83.5	24.04.06	326,000,000
							4,747,342

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적, 소수점이하 절사함.

2) 사례선정

대상 물건과 인근에 소재하는 상기 다세대주택 거래사례 중 거래시점 등 제반 가격형성요인에 있어 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 기호1)을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

상기 선정된 거래사례는 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는바 사정보정치는 없음. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경기 경의권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재 매매가격지수가 발표되지 않은 경우는 가장 가까운 달의 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치 산정

[출처: 한국부동산원, 한국감정평가사협회]

구 분	가격지수
거래시점 : 2024.07.31., 2024년06월 지수를 적용 함	2024.07.31 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 96.2
기준시점 : 2024.11.04., 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함	2024.11.04 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 96.1
시점수정치 (기준시점 가격지수/거래시점 가격지수)	시점수정치 : $96.1/96.2 \approx 0.99896$

※ 경기 경의권 연립다세대 매매가격지수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인의 비교

[주거용]

요인 구분	세부항목	비교치	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.000	본건 건물과 사례 건물은 인근 지역 내에 소재하는 바 대중교통의 편의성 및 접근성 등 유사하여, 전반적으로 단지 외부요인 상호 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.960	본건 건물이 사례 건물에 비해 승강기설비등 열세하여, 전반적으로 단지 내부요인 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.050	본건이 사례에 비해 향별효용 등 우세하여, 전반적으로 호별 요인 우세함
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.000	-
누 계		1.008	$1.000 \times 0.960 \times 1.050 \times 1.000 \approx 1.008$

7. 참고가격자료

1) 인근 유사부동산 가격수준

종별	가격 수준
다세대주택	본건과 유사한 인근 다세대주택의 시세수준은 평형별·위치별·층별·향별 효용도 등에 따라 차이가 있으나, 유사 평형 다세대주택의 경우 대체로 전유면적 기준 ㎡당 (450~470)만원 내외 수준으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사물건 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 및 국토교통부(KAIS)]

기호	소재 지번	건물명 동	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)
								평가단가(원/㎡)
사례 3)	동패동 30-19	포베르빌	4층 4xx호	55.85	63.75	경매	24.10.11	264,000,000
								4,726,947
사례 4)	동패동 10	웨스턴파크2 2xx동	3층 3xx호	55.86	64.166	경매	24.08.05	256,000,000
								4,582,885
사례 5)	동패동 30-4	파크뷰 xx동	3층 3xx호	54.36	62.8102	경매	24.06.26	252,000,000
								4,635,761

※ 평가단가 = 평가금액/전유면적, 소수점이하 절사함.

3) 낙찰가율 통계

[출처: 부동산태인 기준시점 현재]

종별	구분	경기도(%) (건수)	파주시(%) (건수)	동패동(%) (건수)
연립, 다세대주택	1년 평균낙찰가율 (낙찰건수/진행건수)	66.93% (3,044건/11,425건)	59.13% (173건/727건)	55.61% (16건/68건)
	6개월 평균낙찰가율 (낙찰건수/진행건수)	68.73% (1,854건/5,789건)	63.52% (119건/408건)	67.06% (11건/39건)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 시산가액(비준가액)의 결정

기호	거래 사례	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액(원) (비준가액)
1	사례1)	4,562,178	1.000	0.99896	1.008	4,593,893	56.565	260,000,000

※ 단가는 전유면적 기준, 비준가액은 100,000원 단위에서 사사오입하여 유효숫자 3자리로 표시하였음.

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

기호	소재지번	건물명 동·층·호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	경기도 파주시 동패동 14-13	피렌체3 103동 4층 402호	56.565	260,000,000	-

2. 결정의견

상기 유사물건 평가사례 및 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)은 가격변동 범위 내에 있다고 판단되어 합리성 및 안정성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 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	건물의	표시)					
	경기도	14-13	공동주택	철근콘크리트구조				
	파주시	피렌체3		(철근)콘크리트지붕				
	동패동	103동		4층				
	[도로명주소]							
	경기도			1층	116.96			
	파주시			2층	125.28			
	미래로			3층	125.28			
	310번길			4층	125.28			
	56-49			옥탑1층	12.15			
(전유부분의	건물의	표시)						
			(내)					
			4층 402호	56.565	56.565	260,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
			철근콘크리트구조					
(대지권의	목적인	토지의	표시)					
1.경기도	14-13	대	계획관리지역	498				
파주시								
동패동								
(대지권의	표시)							
			1.소유권대지권	63.416				
			대지권의 비율	-----	63.416			
				498				
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	104,000,000		
					건 물 :	156,000,000		
	합 계					₩260,000,000.-		
			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 파주시 야당동 소재 "새암공원" 남동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 아파트단지, 연립 및 다세대주택, 각종 근린생활시설, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고, 서측 인근 미래로변에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

사용승인일 2018.07.06.인 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 공동주택 피렌체3 103동 중 4층 402호로서,
외벽: 드라이비트 마감 및 일부 석재붙임 마감 등
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: PVC(하이)샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니, 현관 등)으로 이용중임.
(후첨 '내부구조도' 참조)

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)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비 되어 있으며, 도시가스 개별난방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 현황 다세대주택 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약6m 내외의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거 Zone), 가축사육제한구역(전부제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기 타: ① 본건 내부구조도는 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부를 확인치 못하여, 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 본건 외부관찰과 인근 탐문 등을 참고하고 본건의 표준적 이용상황을 전제로 하여 개략적으로 작성하였는바 정확한 내부구조 및 이용상황 등은 경매 참여시 재확인을 요하니 경매 참가인 등은 유의하시기 바람.

② 본건 평가대상의 경우 위치확인은 폐문부재로 인하여 집합건축물대장 건축물현황도 상 위치 및 현관문에 부착된 외부표식을 기준하였음.

광역 위치도



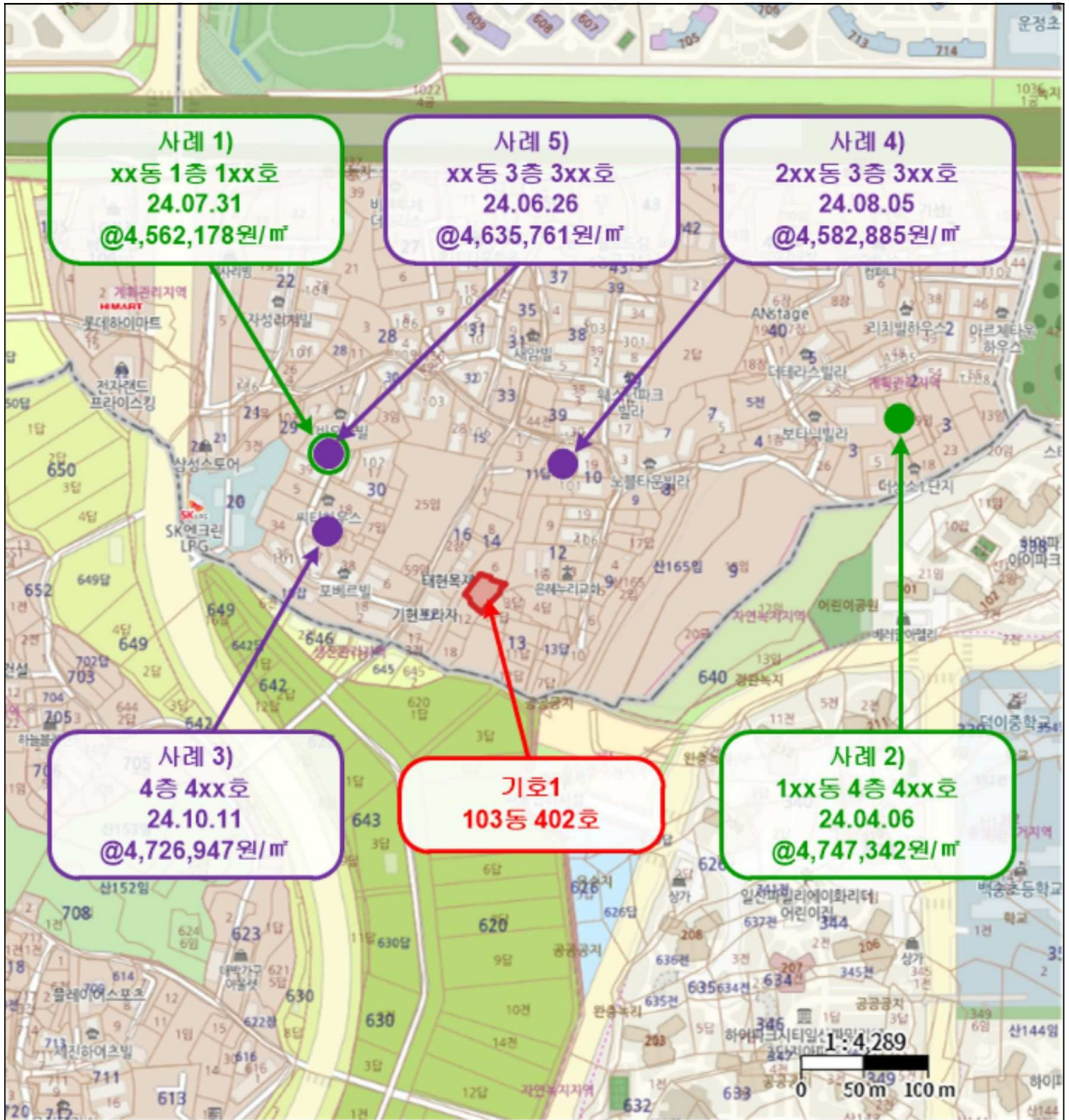
소재지	경기도 파주시 동패동 14-13 피렌체3 103동 4층 402호
-----	-------------------------------------



상 세 위 치 도



소재지 경기도 파주시 동패동 14-13 피렌체3 103동 4층 402호

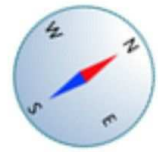


내부 구조도



소재지 경기도 파주시 동패동 14-13 피렌체3 103동 4층 402호

NONE SCALE



【호별배치도】

피렌체3
103동 4층



【내부구조도】

기호 1
피렌체3
103동 4층 402호





-1



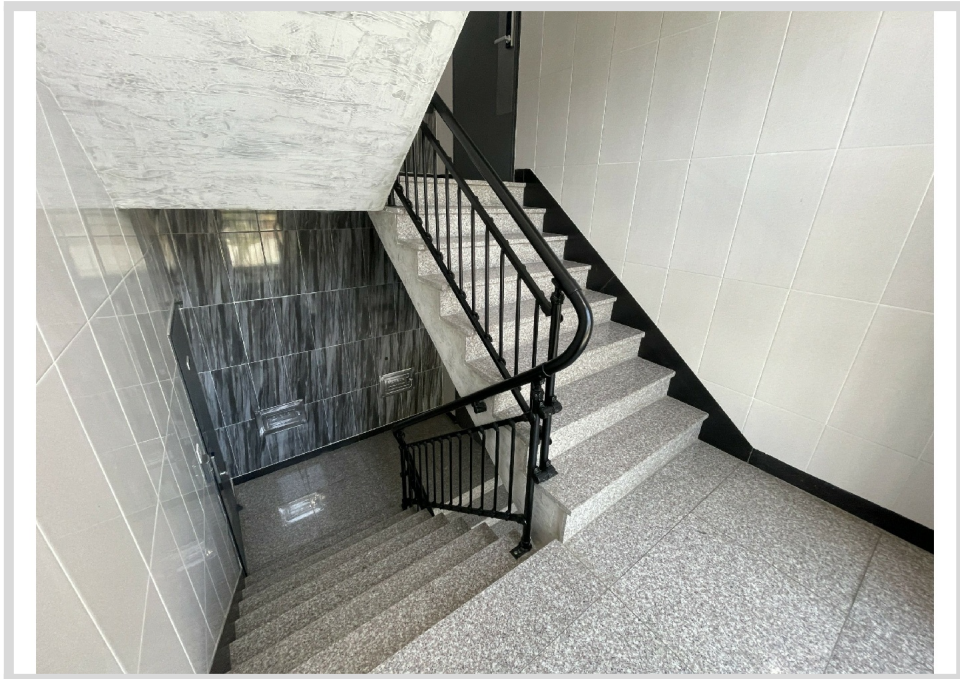
-2



- 3



1





1



-1



-2



-3