

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석
건명	박혜미 소유물건 (2024타경81752)
감정서번호	지원241001

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.

지원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박상동

감정평가액	삼억이천팔백만원정 (₩328,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박혜미 (2024타경81752)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.10.25	2024.10.24 ~ 2024.10.25	2024.10.25		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	328,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩328,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 경의중앙선 운정역 남측 인근에 위치하는 다세대주택 (아이지움) 4층 401호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준

- 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의하여 평가하였음.
- 본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 가격이 형성되고 거래가 이루어지는 구분건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항의 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였음.
- 구분건물은 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 가격이 형성되고 거래가 이루어지고 있어 일괄 평가액을 건물 부분 평가액과 대지사용권 평가액으로 구분하는 것이 곤란하나 귀 요청이 있어 한국부동산연구원에서 연구·발표한 '공동주택 토지·건물 배분비율' 을 기준으로 건물 부분 귀속액과 대지사용권 귀속액으로 구분하여 감정평가 명세표에 병기하였음.
- 본건 내부구조에 대한 도면은 현장 조사 시 점유자가 부재 중이어서 내부를 직접 확인하지 못하고 집합건축물대장 건축물현황도, 외부 관찰 내용 및 탐문조사 내용을 종합하여 표준적 이용을 전제로 개략적으로 작성하였음.

II. 대상물건 현황

기호	소재지	동·호	용도	건물 면적(m ²)		대지권 (m ²)	사용 승인일
				전유 부분	공용 부분		
1	경기도 파주시 야당동 45-79	(아이지움) 4층 401호	다세대 주택	50.58	6.6	57.23	2016. 9. 22.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액

1. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 감정평가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례 선정

본건 주택과 동일 건물, 동일 층의 주택으로 제반 요인이 유사한 다음 거래사례를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	출처
A	야당동 45-79	(아이씨움)	4	50.58	345,000,000	2023. 1. 28.	실거래 자료

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원(구, 한국감정원)에서 조사·발표하는 '유형별 주택매매가격지수' 중 경기도 경의권의 연립·다세대주택 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 산정함.

- 2023.01.28 매매 가격지수 : 101.1
- 2024.10.25 매매 가격지수 : 96.1

∴ 시점수정치 : $96.1/101.1 \approx 0.9505$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 지역요인비교

사례 주택과 본건 주택은 동일 지역 내 주택으로 지역요인이 동일함(1.00)

6. 개별요인비교

(1) 개별요인 비교항목

항 목	세 항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모·상태
개별적요인	층별·위치별 차이, 발코니 유무·면적, 주차장, 토지지분 등

(2) 개별요인 비교치

- 사례 주택과 본건 주택은 동일 건물 내 동일 층의 주택으로 제반 개별요인이 유사함 (1.00)

7. 감정평가액

사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적비교 (㎡)	감정평가액 (원)
345,000,000	1.00	0.9505	1.00	1.00	$\frac{50.58}{50.58}$	328,000,000

* 감정평가액은 10만원 단위에서 반올림하였음.

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 파주시 야당동	45-79	아이지움	다세대주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상4층 건물			
	[전유부분의 4층 401호	건물의 표시]		다세대주택	철근콘크리트구조	50.58	50.58	328,000,000
[대지권의 목적 인 토지의 야당동 대지권의 종류 대지권의 비율	45-79	표시]	공장용지 소유권		440			현황:대
					57.23 /440	57.23		
							토지·건물 토 지 : 131,200,000 건 물 : 196,800,000	배분내역
합 계							₩328,000,000.-	
				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

경기도 파주시 야당동 소재 운정역 남측 인근에 위치하고, 주위는 대부분 다세대주택으로 이루어진 주거지대임.

(2) 교통상황

근거리에 경의로가 있고, 본건까지 차량 접근이 가능하여 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상 4층 건물(2016. 9. 22. 사용승인) 중 4층 401호로

- 외벽 ; 드라이비트 마감
- 내벽 ; 벽지 및 타일마감
- 창호 ; 하이샷시창호임.

(4) 이용상태

주거용(방2, 거실, 주방, 욕실, 다락 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 위생설비 등 설치되어 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

사다리형의 토지로 다세대주택의 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 세로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(주거복합 Zone), 가축사육제한구역(전부제한)임.

(9) 공부와의 차이

토지의 공부상 지목은 공장용지이나 현황은 대(다세대주택 부지)임.

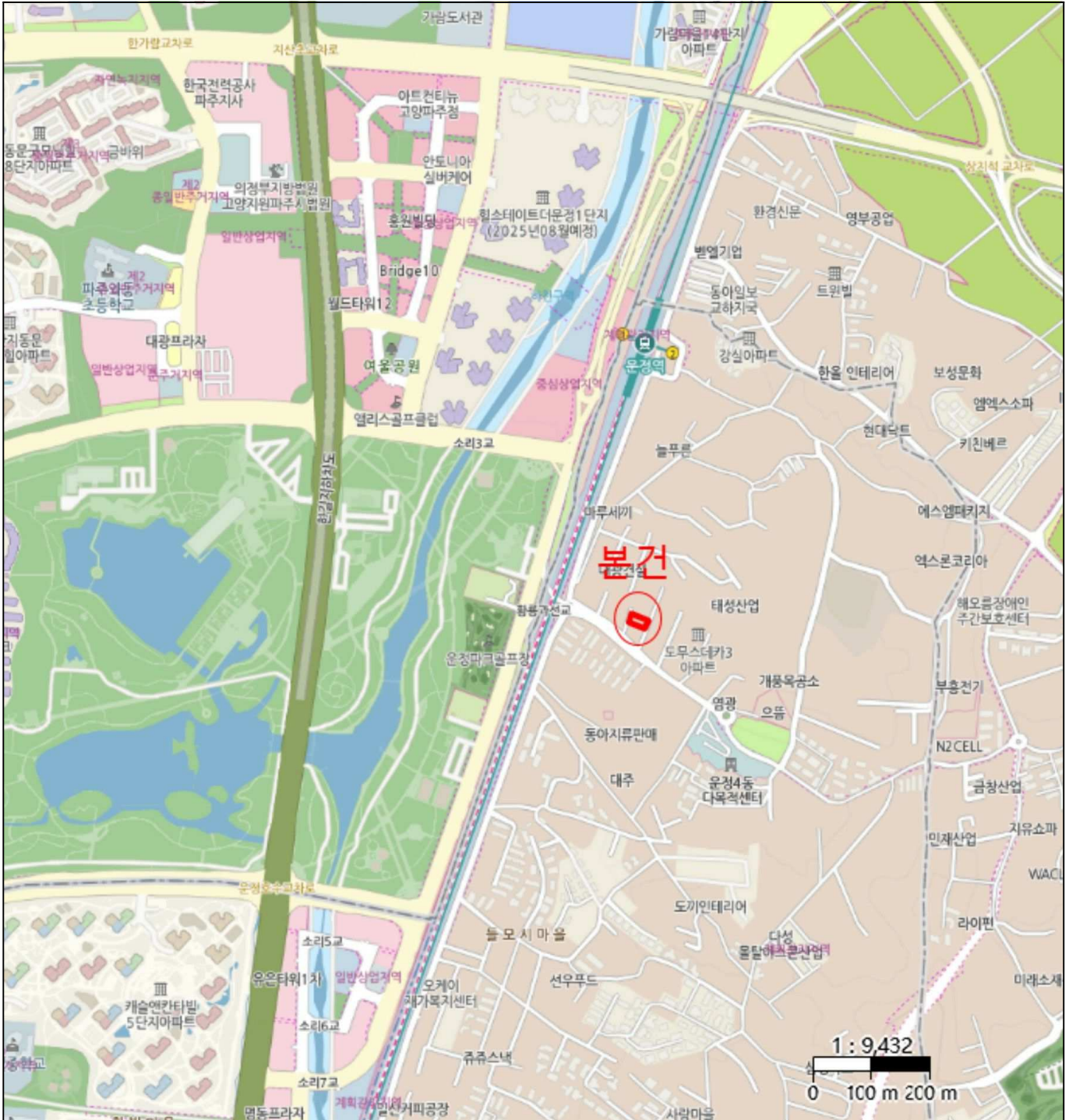
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 파주시 야당동 45-79 4층 401호
-----	---------------------------



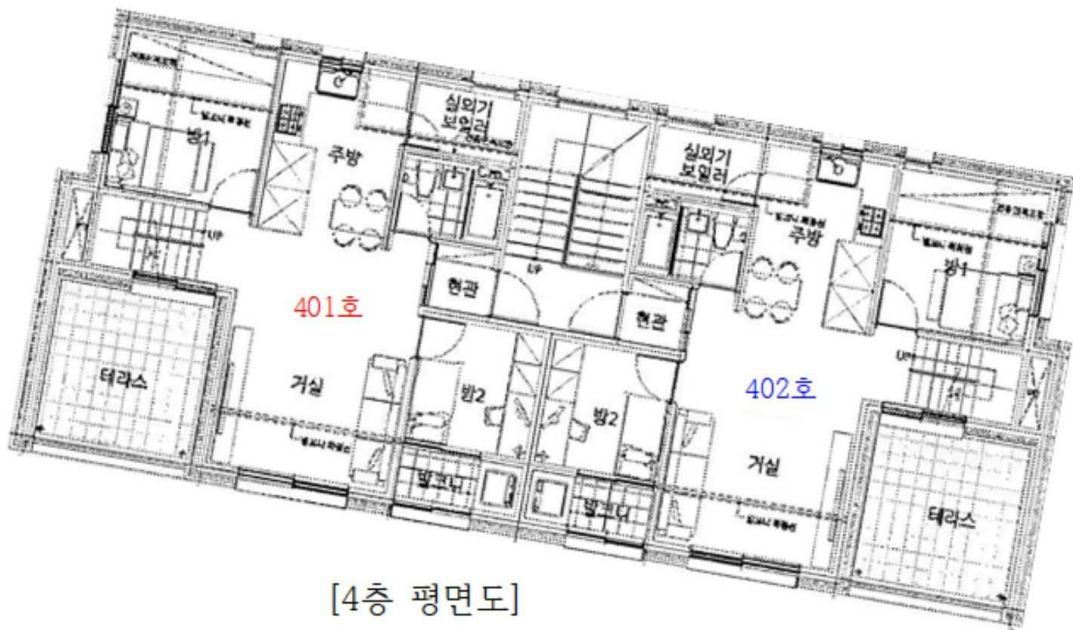
위치도



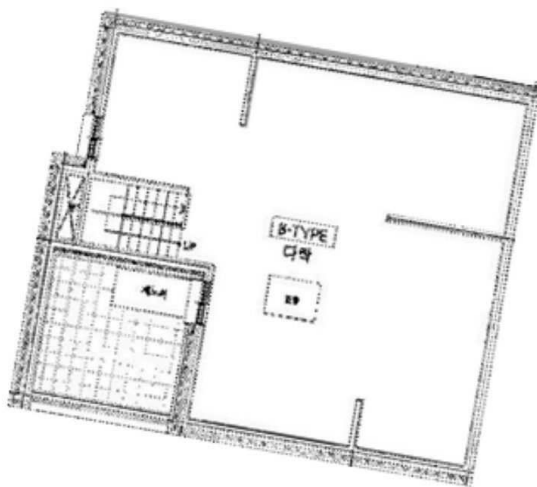
소재지	경기도 파주시 야당동 45-79 4층 401호
-----	---------------------------



건물개황도



[4층 평면도]



[401호 다락]



[]



[]