감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
건 명	김아라 소유물건(2024타경73653)
감정서번호	2403-1-005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

성진감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 창 재

감정평가액	이억이백만원정(₩202,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김아라 (2024타경73653)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.03.29	2024.03.29	2024.04.01

감정평가내용	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	1 이	구분건물	1 하	- 여	202,000,000 백
	합 계					₩202,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 차산리 소재 “차산초등학교” 동측 인근에 위치하는 다세대주택으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매를 위한 감정평가건입니다.

2. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 남양주시 화도읍 차산리 49-6				
건물명, 동, 층, 호수	채움타운 102동 5층 501호				
용 도	공동주택(다세대주택)		사용승인일	2016.07.28	
면적	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	59.222	8.083	67.305	34.388	-

3. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가합니다.
- 본건 평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』제9조 2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2024.03.29을 기준시점으로 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

가. 본건 내부구조는 현장방문시 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장 현황도면, 외부관찰 및 탐문조사에 의하여 내부구조 및 이용상태를 조사하였고 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고 바랍니다.

나. 본건의 면적 및 수량은 귀 제시목록에 의하였습니다.

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 『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 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

나. 구분소유건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률"에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지· 건물의 별도 평가는 곤란한 상태이나 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 "구분건물감정평가명세표" 에 표기하였는바, 경매진행시 업무에 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 비교사례의 선정

본건 단지내에 소재하며 제반 가격형성요인이 유사한 다음의 거래사례를 선정합니다.

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래일자 사용승인
A	차산리 ○○-○	○○○○	○○○동/○층/○○○호	41	129,000,000	2023.05.18 2016.07.26

나. 사정보정

인근 유사 부동산의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 정상적인 사례로 판단되는바 별도의 사정보정을 요하지 아니합니다. **(1.00)**

다. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 경기도 동부1권 연립주택 매매가격지수를 활용하여 산출합니다.

- 시점 수정치 산출

* 본건 기준시점의 가격지수:98.2

(기준시점 기준 가장 최근의 발표지수:2024년 2월 기준)

* 사례A의 거래 당시의 가격지수: 99.6(2023년 4월 기준)

* 시점수정치: 98.2/99.6≒ 0.98594

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사 례	대 상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	동별, 층별, 위치별 차이	1.00	1.10	본건이 최상층으로 다락방이 소재하는 등 사례 대비 우세함.
	발코니의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00 X 1.00 X 1.10= 1.100		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 비준가격 결정

산식: 거래사례 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적비교 = 비준가격

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)	비준가격(원)
129,000,000	1.000	0.98594	1.100	59.222/41	202,084,077

3. 참고가격(인근 평가전례)

소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	사용승인
차산리 ○○-○	○○○	○○○동/○층/ ○○○호	65.33	경매	2024.03.04	201,000,000	2017.11.23
차산리 ○○-○	○○○○	○○○동/○층/ ○○○호	71.28	경매	2021.09.10	215,000,000	2016.07.28

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액: 202,000,000원

2. 결정의견

비준가격을 기준으로 참고자료, 인근 시세, 실거래자료, 부동산 시장 동향 등을 종합 참작하여 감정평가금액을 결정하였습니다.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1.	1동의	건물의	표시					
	경기도 남양주시 화도읍 차산리	49-6 채움타운 102동	공동주택 (다세대 주택:도시형생활 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
				1층	16.76			
				2,3층 각	159.17			
				4층	149.085			
				5층	138.215			
	전유부분의	건물의	표시					
			5층 501호	철근콘크리트구조	59.222	59.222	202,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
	대지권의 1. 경기도 남양주시 화도읍 차산리	목적인 49-6	토지의 대	표시 1종일반주거지역				
	대지권의 종류:	1.	소유권					
	대지권의 비율:	1.	318	분의	34.88	34.388		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	54,540,000	
						건 물 :	147,460,000	
	합 계						₩202,000,000.-	
			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 남양주시 화도읍 차산리 소재 "차산초등학교" 동측 인근에 위치하며 부근은 아파트단지, 다세대주택 및 근린상가, 학교 등으로 형성된 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

2016년 7월에 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건내 5층 501호로서
외벽은 치장벽돌 마감, 내벽은 벽지및 탕일 마감, 창호는 샷시 이중창임.

(4) 이용상태

다세대주택(도시형생활주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 급배수, 난방, 위생, 승강기 설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

평탄한 장방형의 토지로 다세대주택(도시형생활주택)의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

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)

본건 단지 북측으로 2차선 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제1종일반주거지역, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> ,
자연보전권역<수도권정비계획법> , 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>
, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

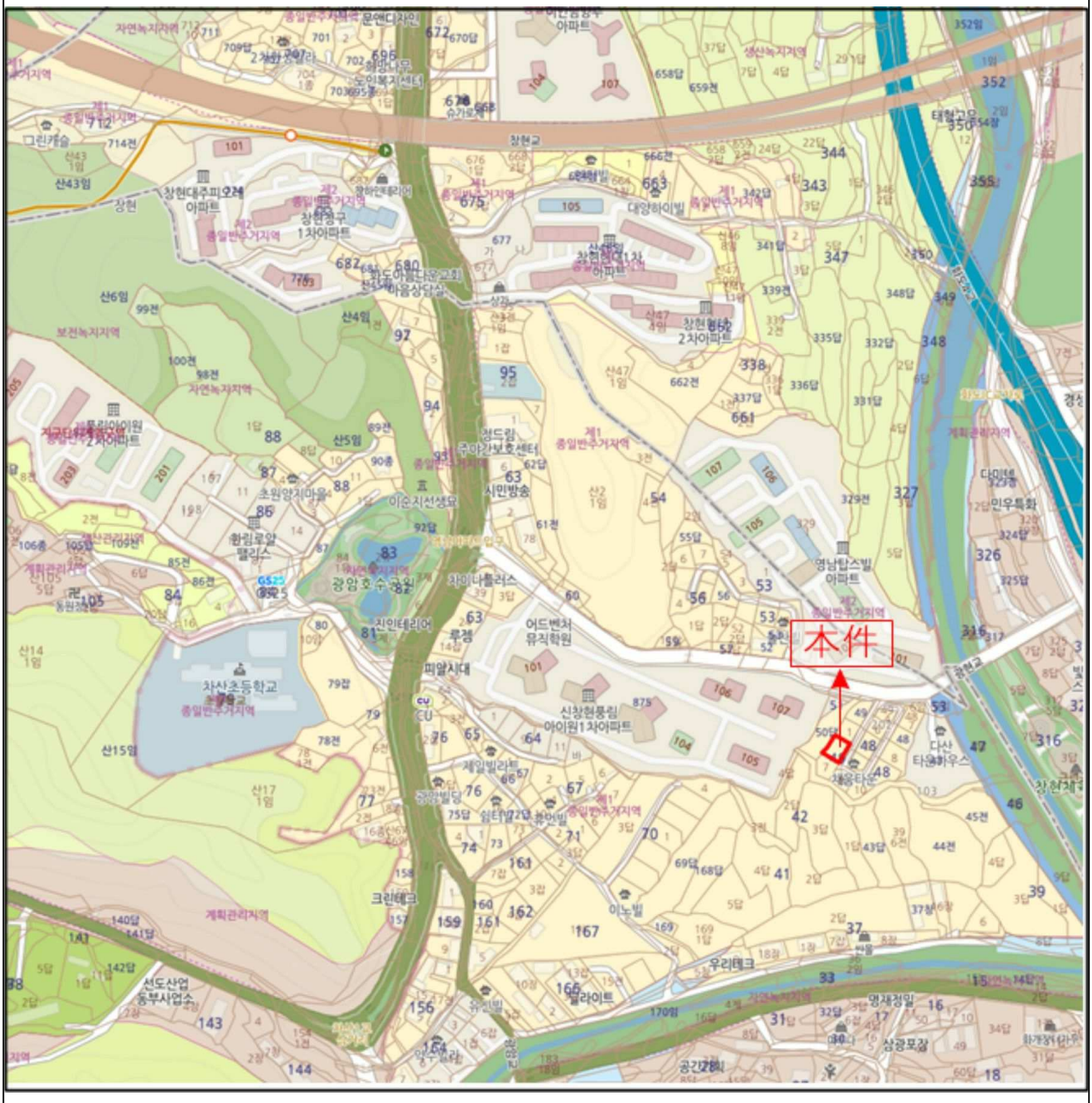
- 임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 차산리 49-6 채움타운 102동 5층 501호

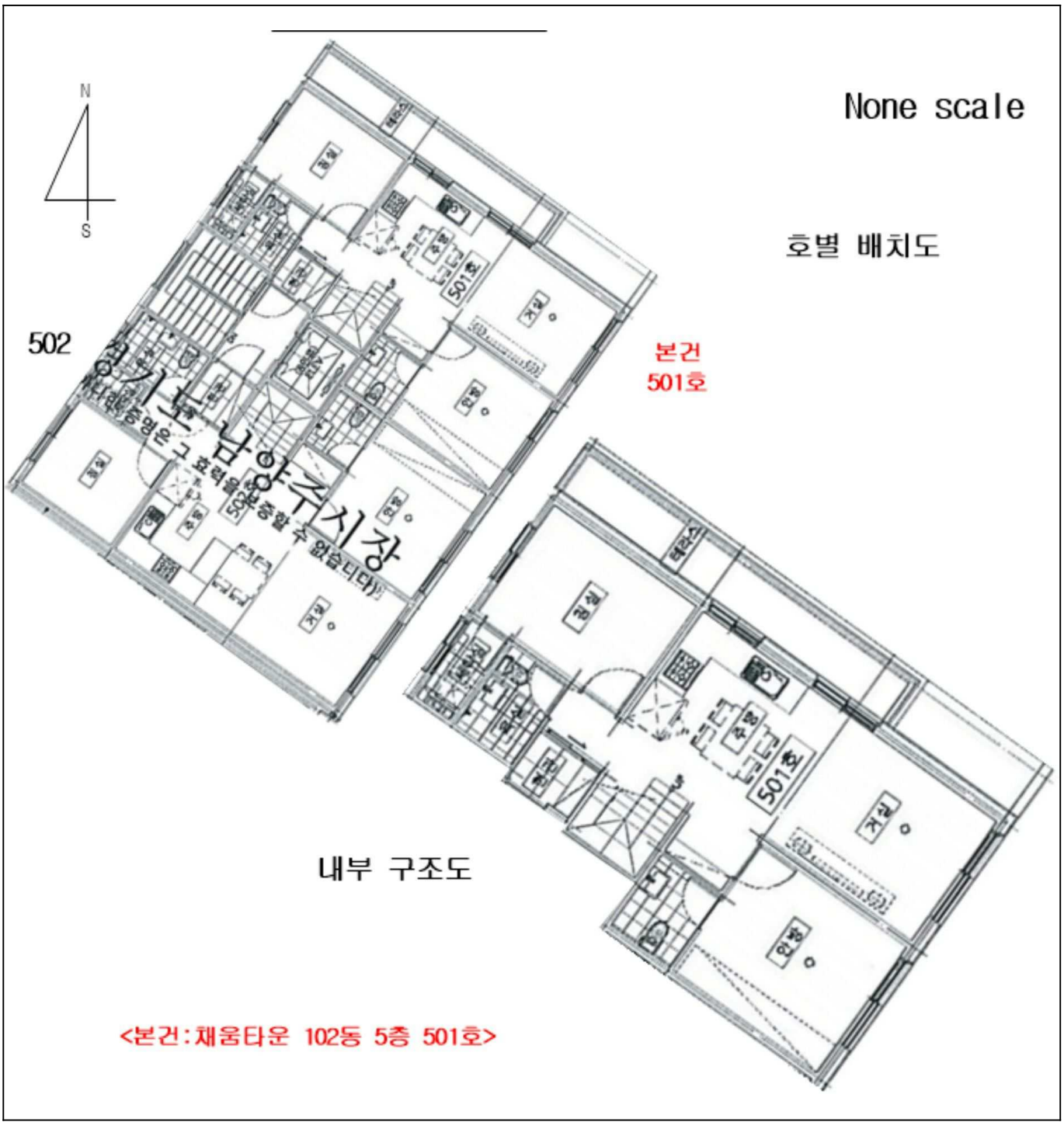
위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 차산리 49-6 채움타운 102동 5층 501호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 차산리 49-6 채움타운 102동 5층 501호



102

501