

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정철호 소유물건(2024타경80576)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: 다원2024-80576

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

다원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이동원

감정평가액	일억팔천육백만원정(₩186,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정철호 (2024타경80576)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등.		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.20	2024.08.14 ~ 2024.08.20	2024.08.26	
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	-	186,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩186,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 김재유					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 남양주시 호평동 소재 “판곡중학교” 북측 인근에 위치하는 ‘리더스타운 102동 1층 201호’에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.08.20.을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물을 별도로 평가하는 것은 곤란하나, 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 지역구분에 따라 노후정도를 감안한 일반적 배분비율을 기준으로 산정한 금액을 구분건물감정평가명세표상에 토지·건물 배분내역으로 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- (2) 본건의 내부구조 및 이용상태 등은 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 건축물현황도, 동일라인의 내부구조, 탐문 등에 의거 하였으니 실제구조 및 이용상황 등은 경매 참여시 재확인하시기 바람.
- (3) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 남양주시 호평동 439-4, 439-3, 439-6 [도로명주소] 경기도 남양주시 늘을1로 113-32		
건물명,층,호수	리더스타운 102동 1층 201호		
용도	공동주택	사용승인일	2017.06.05.
건물의 구조 및 층수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	63.56	10.67	75.4237

*공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분(부면적 제외) 면적임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	용도	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
A	호평동 439-* 외	리더스타운 102동 20*호	공동 주택	63.56	75.4237	188,000,000원	2024.02.08
B	호평동 439-* 외	리더스타운 102동 30*호	공동 주택	63.56	75.4237	199,000,000원	2023.10.10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상과 위치적, 물적 유사성이 있고 비교가능성이 높은 사례로서 비교적 최근 사례이며 본건과 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 A사례를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

상기의 사례 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 한국감정원이 조사 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 동부1권 연립주택 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

2) 시점수정치 산정

매매가격지수(2024.02.08. ~ 2024.08.20.)		
경기도 동부1권	-0.813%	2024.02.08 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 98.4 2024.08.20 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 97.6 시점수정치 : $97.6/98.4 \approx 0.99187$

※미고시 월은 직전 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교치 산정

조 건	항 목	비 교 치		비 고
		대상	사례	
단지 외부 요인	가로의 폭, 구조 등의 상태 등 가로조건, 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
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	1.00	1.00	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
비교치		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가액)

사례가격	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	시산가액
188,000,000	1.00	0.99187	1.000	63.56 /63.56	186,472,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 내 동일유형의 토지 건물 일체로 한 공동주택의 일반적 가격수준	180,000,000원 ~ 250,000,000원 내외 수준임.
---	-------------------------------------

2. 인근 평가전례

[출처:감정평가협회 감정평가정보]

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	용도	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가목적
						기준시점
#a	호평동 439-* 외	리더스타운 101동 40*호	공동 주택	63.56	231,000,000	경매 2022.08.31.
#b	호평동 439-* 외	리더스타운 102동 30*호	공동 주택	63.56	213,000,000	경매 2022.06.08.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	소재지 지번	건물명	층 호 수	시산가액	감정평가액
1	호평동 439-4 외	리더스타운 102동	1층 201호	186,472,000	186,000,000

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 남양주시 호평동 [도로명주소] 경기도 남양주시 늘을1로 113-32 전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1. 경기도 남양주시 호평동 2. 동 소 439-3 3. 동 소 439-6 대지권의종류 : 1,2,3. 소유권 대지권의비율 : 1,2,3.	439-4, 439-3, 439-6 리더스 타운 102동	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층			186,000,000	비준가액 (공용부분 포함.)	
					지1층	368.08			
					지1층	63.37			
					1층	430.41			
					2층	430.41			
					3층	430.41			
					4층	431.01			
					1층201호 철근콘크리트구조	63.56			63.56
						1,683			
						410			
	95								
	75.4237								
	2,188x-----	75.4237							
	2,188								

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 74,400,000 111,600,000	
	합 계						₩186,000,000.-	
			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 호평동 소재 "판곡중학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 연립주택, 아파트, 교육시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재 하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 건물 중 제1층 제201호로서,
외벽: 몰탈위 페인트 등 마감
창호: 샷시창호 등 임.

(4) 이용상태

공동주택 1개호로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기 설비, 주차장시설 등 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 사다리형 토지로서, 공동주택 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

본건 남측으로 노폭 약 7미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1. 호평동 439-4, 439-3, 439-6
도시지역 , 자연녹지지역 , 성장관리계획구역(일반형, 도시개발과 문의), 상대보호구역 (판곡고등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대 보호구역(판곡중학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

본건 공부상 1층 201호로 되어 있으나, 현황 본건이 속한 건물 남측에서는 2층 북측에서는 1층인 상태임.

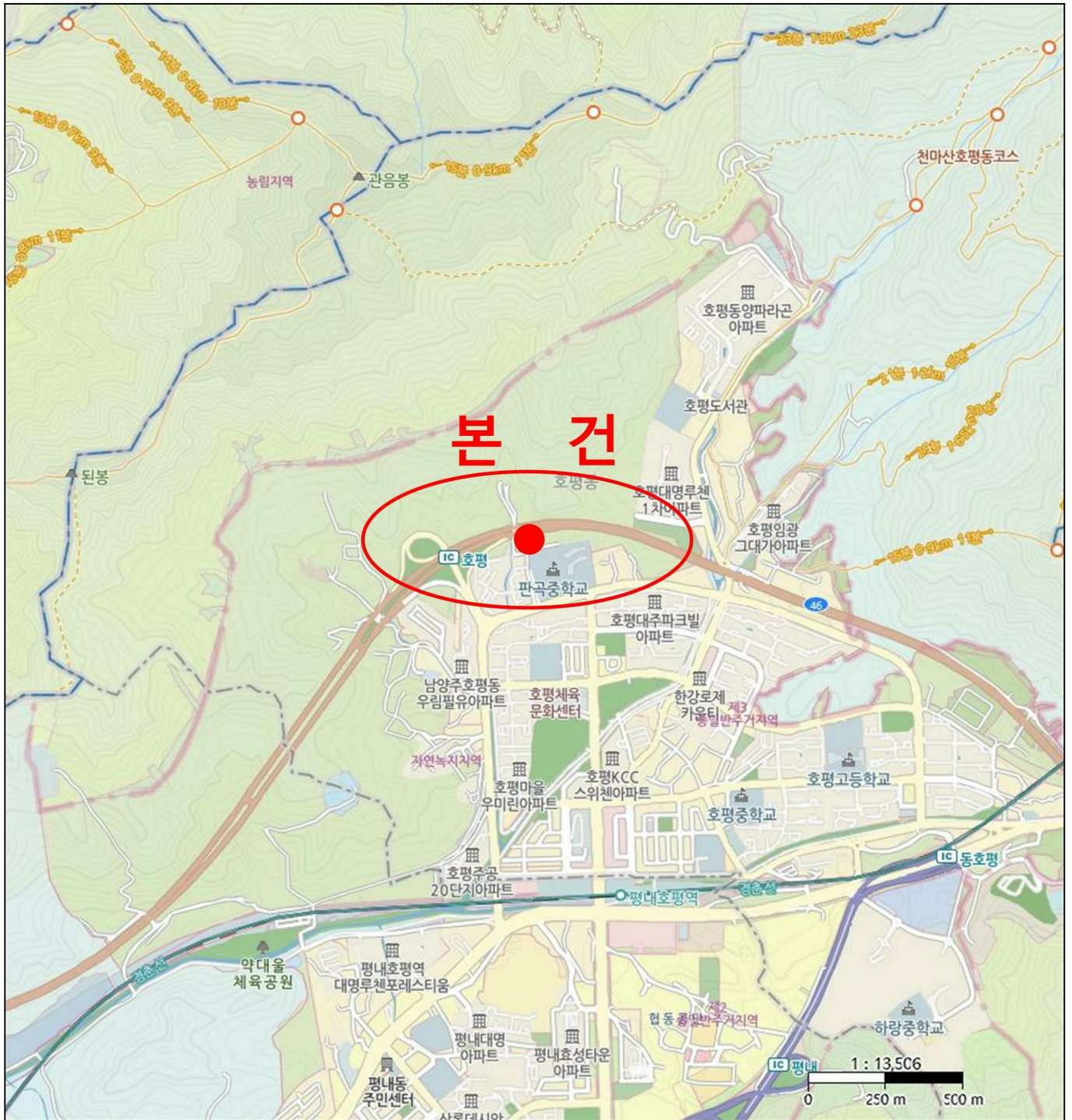
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견"의 "그 밖의 사항"란 참조하시기 바람.

광역 위치도



소재지 경기도 남양주시 호평동 439-4 외 리더스타운 102동 1층 201호



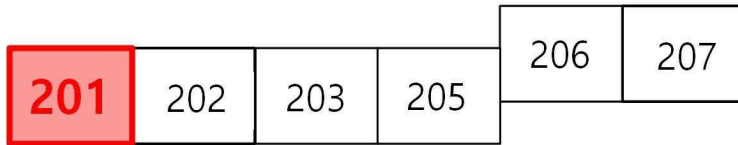
내부구조도



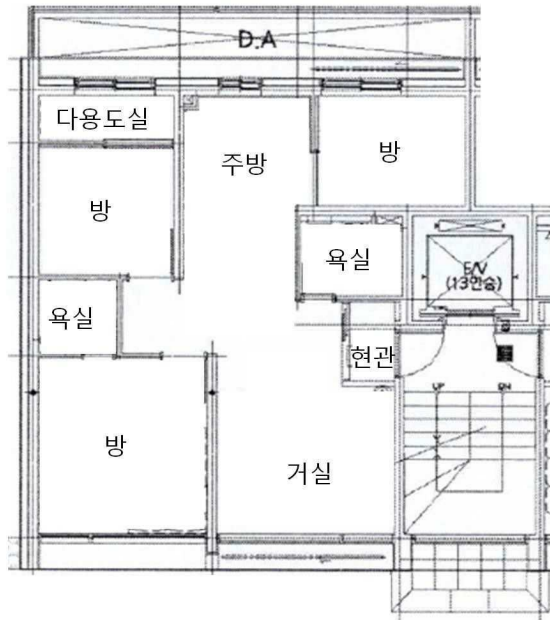
소재지 경기도 남양주시 호평동 439-4 외 리더스타운 102동 1층 201호



<1층 호별배치도>



<내부구조도(1층 201호)>



● 건축물대장(건축물현황도) 도면을 기준으로 도시함.





1

