

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최창업 소유물건(2024타경83025)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: 240930-403077-0001

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.

신영감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

원태영

감정평가액	이억삼천팔백만원정 (₩238,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	최창업 (2024타경83025)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.07	2024.10.07	2024. 10. 18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1  이	구분건물	1  하  여	-  백	238,000,000
	합계					₩238,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 창현리 소재 '마석초등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산으로서 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 남양주시 화도읍 창현리 438-17 삼우엠타운빌리지					
이용상황	공동주택	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상 4층	사용승인일	2012.08.02	
기호	동 층 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	108동 2층 201호	다세대주택	59.65	6.12	65.77	76.27

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 07일임.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2024년 10월 07일에 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

없 음.

## 5. 감정평가 방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- (2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제 16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- (3) 본건의 면적, 구조 등은 귀 제시목록을 기준으로 감정평가하였음.
- (4) 본건은 집합건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적상 귀 원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 업무진행시 참고바람.

## 6. 임대관계 등

임대미상임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 기타 참고사항

-본건 현장조사시 이해관계인 부재 및 잠금장치 등으로 인해 내부구조 및 이용상황을 확인하지 못하였으며, 외부관찰, 탐문 등을 통해 내부구조 및 이용상황을 도시하였으며 현황과 다소 상이할 수도 있으니 경매진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수 (타입)	전유면적 당 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	다세대주택	1층 이상	3,700,000 ~ 4,000,000 내외	-

### 2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	창현리 ○○○ ○○○동 ○○층 ○○○○호	다세대주택	49.76	200,000,000	4,020,000	2024.02.26	-
b	창현리 ○○○ ○○○동 ○○층 ○○○○호	다세대주택	46.75	190,000,000	4,060,000	2023.05.04	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

### 3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	비고
1	창현리 ○○○ ○○○동 ○○층 ○○○○호	다세대주택	59.65	225,000,000	3,770,000	2022.04.27 담보	-
2	창현리 ○○○ ○○○동 ○○층 ○○○○호	다세대주택	49.76	217,000,000	4,360,000	2023.09.18 시가참고	-
3	창현리 ○○○ ○○○동 ○○층 ○○○○호	다세대주택	55.68	209,000,000	3,750,000	2023.06.12 담보	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 거래사례비교법에 의한 가액

### 1. 비교사례의 선정

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

비교사례		a					
소재지 동·호수		경기도 남양주시 화도읍 창현리 〇〇〇 〇〇〇동 〇〇층 〇〇〇〇호					
거래시점	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	전유 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	이용 상황	사용 승인일
2024.02.26.	200,000,000	4,020,000	49.76	5.78	34.89	다세대주택	2019.01.07

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

### 2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

가. 연립·다세대 매매가격지수(경기 동부1권)

(출처 : 한국부동산원, 기준일 2021년 06월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	98.4	98.2	98.1	97.9	97.7	97.6	97.6	97.7	-	-	-	-

나. 시점수정치

기호	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
1	경기 동부1권 (2024.02.26 ~ 2024.10.07)	연립· 다세대	$\frac{2024\text{년 } 08\text{월}}{2024\text{년 } 01\text{월}} = \frac{97.7}{98.4} \approx 0.99289$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인 비교

### ■ 기호(1) : 사례 (a)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건과 사례는 외부요인 동일함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	본건과 사례는 건물요인 유사함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	본건과 사례는 개별요인 유사함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
가치형성요인 비교치			1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	단가 (원/㎡)
1	a	200,000,000	1.000	0.99289	1.000	59.65 / 49.76	238,046,176	238,000,000	3,990,000

## V 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	동·호수	면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	단가 (원/㎡)
1	108동 2층 201호	59.65	238,000,000	238,000,000	3,990,000

※전유면적 기준.





# 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 창현리 소재 '마석초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 다세대주택, 중소규모의 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 바 교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 건중 2층 201호로서,  
외벽 : 벽돌 쌓기 및 일부 석재 붙임 마감  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.(세부 이용상황은 후첨 '내부구조도' 참조)

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형 완경사지로 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

노퍽 약 6m 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-

(9) 공부와의 차이

-

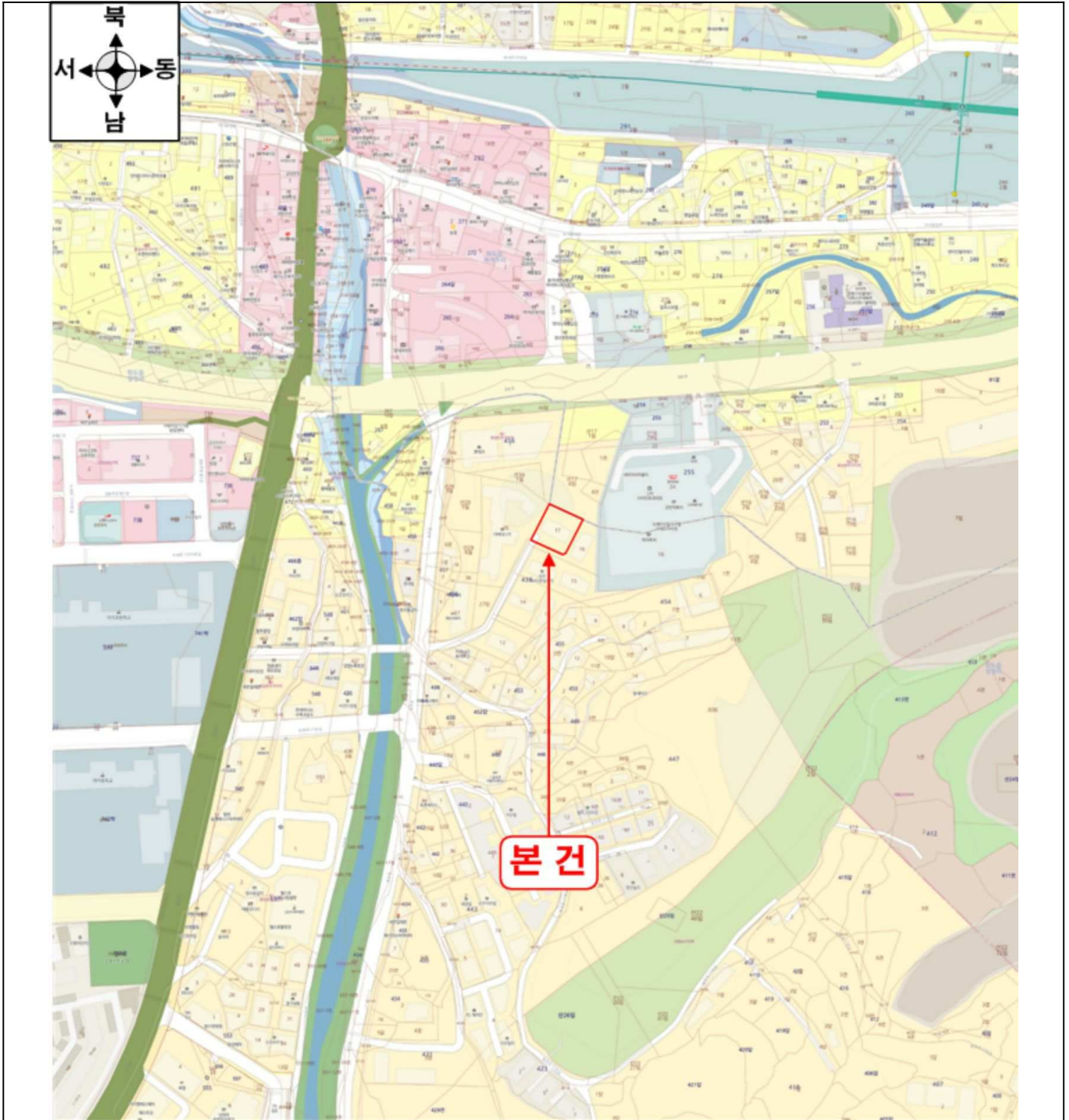
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 위치도



소재지 경기도 남양주시 화도읍 창현리 438-17 삼우엠타운빌리지 108동 2층 201호



# 내부구조도



소재지

경기도 남양주시 화도읍 창현리 438-17 삼우엠타운빌리지 108동 2층 201호

## 호별배치도 및 건물이용상태

