

감정평가서

건명	조일건설산업(주)(변경전:조일종합건설(주) 소유물건(2024타경77471)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬
감정서번호	S2024-06-02

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.

두륜감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신승희

감정평가액	일억삼천일백만원정(₩131,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조일건설산업(주)(변경전:조일종합건 설(주))(2024타경77471)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.17	2024.06.17	2024.06.18	
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	-	131,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩131,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

(1) 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적을 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 남양주시 화도읍 목현리 소재 “천마초등학교” 서측 인근에 소재하는 (통칭) “조안리더스빌” 102동 1층 101호입니다.

소재지	경기도 남양주시 화도읍 목현리 381-2 [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 먹갓로28번길 46-21			
건물명, 층 호수	(통칭) 조안리더스빌 102동 1층 101호			
용도	다세대주택	사용승인일	2011.11.18	
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
	43.62	6.275	67.5	-

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 다세대주택의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 06월 17일로 하였습니다.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 06월 17일이며 사전조사, 공부발급과 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 기준가치 및 감정평가조건

대상 다세대주택에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

3. 그 밖의 사항

- ① 대상 다세대주택에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 지역구분에 따라 노후 정도를 감안한 일반적 배분비율을 기준으로 산정한 금액을 구분건물평가명세표 상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- ② 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물 현황도 및 외부관찰, 탐문조사 등에 근거하여 기재하였으니 경매 진행시 참고 바랍니다.
- ③ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정가액의 산출근거

(1) 다세대주택의 감정평가방법의 적용

대상 다세대주택과 가치형성요인이 같거나 비슷한 다세대주택의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례와 비교하여 대상 다세대주택의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교를 통하여 대상 다세대주택의 감정평가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 물적 유사성이 높고 가장 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	목현리 381-2	(통칭) 조안리더스빌 102동	2층/000	43.62	67.5	135,000	실거래 자료	2023.10.12
								2011.11.18
#2	목현리 381-5	(통칭) 조안리더스빌 108동	2층/000	43.15	68.6875	124,000	실거래 자료	2024.06.01
								2012.02.28

(3) 사정보정

인근 유사 부동산의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (사정보정치: 1.00)

(4) 시점수정

① 대상 다세대주택이 소재하는 경기도 동부권(남양주시, 구리시, 가평군) 지역의 “연립, 다세대주택 매매가격지수” (한국부동산원 발표 자료)를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

② 시점수정치 산출

2024년 05월 이후의 매매가격지수가 발표되지 않아 2024년 04월 매매가격지수를 연장하여 적용하였습니다.

- ▶ 사례 #1의 거래시점 당시 가격지수 : 98.9(2023.10)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 97.9 (2024.05)
- ▶ 시점 수정치 : $97.9/98.9 \approx 0.9898$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

대상 다세대주택은 거래사례의 소재지와 동일지역이므로 지역요인은 동일합니다.
(지역요인 비교치: 1.00)

(6) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례물건과 동일단지내에 소재하여 외부요인 동일함
	교육시설 등의 배치			
	도심 및 상업업무시설의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공 및 편익시설의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례물건과 동일단지내에 소재하여 내부요인 동일함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대, 중, 소형)			
	단지내 통로구조(복도, 계단식)			
호별요인	층별 효용(방법, 접근성 등)	1.00	0.98	본건은 사례물건 대비 층별효용도에서 열세함
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별, 라인별)			
	전유면적과 대지권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등의 소음			
기타요인	기타 가치에 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 요인은 없음
가치형성요인 격차율 누계		1.00	0.98	$1.00 \times 1.00 \times 0.98$ $\times 1.00 \approx 0.98$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 비준 시산가액의 산정

구분	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
기호(1)	135,000,000	1.00	0.9898	0.98	43.62/ 43.62	130,950,000	131,000,000

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

본건과 유사한 다세대주택의 일반적 가격수준	125,000,000원 ~ 135,000,000원 내외 수준
-------------------------------	-----------------------------------

(2) 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
목현리 381-2	(통칭) 조안리더스빌 102동	1층/ 000	43.62	67.5	공매	133,000	2023.06.05
							2011.11.18
목현리 381-2	(통칭) 조안리더스빌 102동	2층/ 000	43.62	67.5	담보	120,000	2023.10.13
							2011.11.18
목현리 380-7	(통칭) 조안리더스빌 110동	3층/ 000	43.15	69.125	일반 거래	130,000	2023.02.09
							2012.02.28

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 다세대주택 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	경기도	남양주시	화도읍
1년간 평균	70.19%	63.59%	76.34%
6개월 평균	70.54%	58.19%	77.80%

(4) 시산가액의 조정 검토

대상 다세대주택의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 다세대주택의 일반적인 가격수준, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정합니다.

III. 감정평가액 결정의견

(1) 감정평가액

구분	대상호수	감정평가액(원)	비고
기호(1)	102동 1층 101호	131,000,000	-
합계	-	131,000,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 결정의견

대상 다세대주택의 인근 유사 다세대주택의 일반적 가격수준과 동일 또는 인근 거래 사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상 다세대주택의 감정평가액을 결정하였습니다.

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 목현리 소재 "천마초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 소규모 공동주택 및 근린생활시설, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주변환경 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통사항은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 중 1층 101호로서
외벽: 석재 붙임 마감 등.
내벽: 벽지 도배, 일부 타일 등 마감.
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임(내부구조는 "건물이용상태" 참조)

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 화재탐지설비 등이 되어있음.

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

부정형의 토지로서 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측 및 동측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 상대보호구역(2013-12-09)(천마중학교(구리남양주교육지원청에 문의 바람)), 상대보호구역(천마초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람)), 배출시설설치 제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호), 수질보전특별 대책지역(1권역), [추가기재사항]건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상.
기 타: -

위치도



소재지

경기도 남양주시 화도읍 목현리 381-2 102동 1층 101호



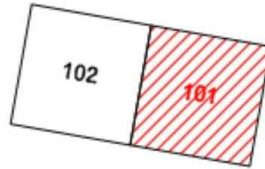
내부구조도



소재지

경기도 남양주시 화도읍 목현리 381-2 102동 1층 101호

[102동 1층 배치도]



No Scale



[내부구조도]



