

감정평가서

건명	망 김대성의 상속재산관리인 변호사 정영미 소유물건(2024타경87430)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정서번호	S2025-01-01

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.

두룬감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

신 승 희

감정평가액	이억사천사백만원정 (₩244,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 변호사 정영미 (2024타경87430)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.15	2025.01.14 ~ 2025.01.15	2025.01.16	
감 정 평 가 내 용	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
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	244,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩244,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

(1) 대상 구분건물의 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적을 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 구리시 인창동 소재 '인창초등학교' 북서측 인근에 소재하는 "진성하이빌" 비동 4층 403호입니다.

소재지	경기도 구리시 인창동 628-12 「도로명주소」 경기도 구리시 인창2로43번길 12			
건물명, 층 호수	진성하이빌 비동 4층 403호			
용도	다세대주택	사용승인일	2020.04.29	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	41.34	5.36	38.9	-

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 다세대주택의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 15일로 하였습니다.

(3) 이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 01월 14일 ~ 2025년 01월 15일이며 사전조사 및 공부발급과 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 가치기준 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 한국감정평가협회에서 발행한 물건별 배분비율에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- ② 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 동일라인의 내부구조, 탐문조사 등에 근거하여 기재하였습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액의 산출근거

(1) 다세대주택의 감정평가방법의 적용

구분소유권의 대상이되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여, 대상 다세대주택과 가치형성요인이 같거나 비슷한 다세대주택의 거래사례와 비교하여 대상 다세대주택의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상 다세대주택의 감정평가액을 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 대상 다세대주택과 물적 유사성이 있는 <사례 #1>을 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	자료 출처	거래시점
						(단가:원/㎡)		사용승인일
#1	인창동 626-1	진성 하이빌 에이동	2층/000	35.34	28.1	210,000,000	실거래 자료	2021.03.06
						(@5,942,275)		2020.04.27
#2	인창동 628-12	진성 하이빌 비동	4층/000	41.34	38.9	248,000,000	실거래 자료	2020.04.22
						(@5,999,032)		2020.04.29
#3	인창동 555-3	씨티 프라임	5층/000	54.23	28.79	290,000,000	실거래 자료	2024.01.23
						(@5,347,593)		2016.07.27

※ 단가는 전유면적 기준임.

(3) 사정보정

인근 유사 다세대주택의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

(4) 시점수정

① 대상 다세대주택이 소재하는 경기도 동부1권(구리시)지역의 “연립다세대 매매가격지수” (한국부동산원 발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

② 시점 수정치 산출

2025년 01월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2024년 12월 지수를 연장하여 적용하였습니다.

▶ 사례#1의 거래시점 당시 가격지수 : 98.5 (2021.03)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 97.7 (2025.01)

▶ 시점 수정치 : $97.7/98.5 \div 0.99188$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

대상 다세대주택은 거래사례 다세대주택과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

(6) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	인근지역 내에 소재하는 바 외부요인은 대등함
	교육시설 등의배치			
	도심 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
자연환경(조망, 풍치, 경관 등)				
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	유사물건으로 내부요인은 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별요인	층별·효용(방법과 접근성 등)	1.00	1.00	대등함
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및철도 등 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
가치형성요인 누계		1.00		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 산정 비준가격

거래사례(원) (단가: 원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)	비준가액(원) (단가: 원/㎡)
210,000,000 (@5,942,275)	1.00	0.99188	1.00	1.00	41.34/ 35.34	243,658,942	244,000,000 (@5,902,273)

※ 단가는 전유면적 기준임.

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

본건과 유사한 다세대주택의 일반적 가격수준	230,000,000원 ~ 250,000,000원 내외 수준
-------------------------------	-----------------------------------

(2) 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	가격시점
						(단가: 원/㎡)	사용승인일
인창동 616-4외	채움터힐 104동	5층/ 000	64.141	52.145	담보	388,000,000	2024.07.30
						(@6,049,172)	2022.04.27
인창동 625	씨티캐슬	4층/ 000	63.78	39.86	담보	265,000,000	2024.05.30
						(@4,154,907)	2016.05.18
인창동 546-42	해담채빌 102동	4층/ 000	45.47	35.51	경매	222,000,000	2023.07.18
						(@4,882,340)	2019.06.18

※ 단가는 전유면적 기준임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 다세대주택 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어, 단위 :%]

지역통계	경기도	구리시	인창동
1년간 평균	69.67%	78.30%	89.01%
6개월 평균	68.71%	89.30%	92.87%

(4) 시산가액의 조정검토

대상 다세대주택의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 다세대주택의 일반적 가격수준, 평가전례, 다세대주택 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이 적정한 것으로 판단됩니다.

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 244,000,000원

2. 결정의견

대상 다세대주택과 동일 또는 인근 동의 평가전례, 탐문조사에 의한 인근 유사 다세대주택의 일반적 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액의 합리성이 인정되므로 위와 같이 대상 다세대주택의 감정평가액을 결정합니다.

구분건물감정평가명세표

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 구리시 인창동 [도로명주소] 경기도 구리시 인창2로43번길 12	628-12 진성 하이빌 비동	단지형 다세대주택	철근콘크리트구조 경사지붕 5층			244,000,000	비준가액		
									215.96	(연면적제외)
									12.02	
									182.03	
									182.03	
									182.03	
									101.04	
									109.3	(연면적제외)
									41.34	41.34
										4층 403호 철근콘크리트구조
	전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시 :1.경기도 구리시 인창동 대지권의 종류:1.소유권 대지권의 비율:1.	628-12	대	제1종일반주거지역		549				
						38.9				
						549				
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 97,600,000 146,400,000		
	합 계						₩244,000,000.-			
			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

대상물건은 경기도 구리시 인창동 소재 "인창초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 출입이 용이하며 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 5층 중 4층 403호로서,
외벽 : 대리석 붙임 등 마감.
내부 : 벽지도배 및 타일붙임 등 마감.
창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(방2, 드레스룸, 거실, 주방, 욕실 겸 화장실 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

급,배수 등의 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

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 동하향 완경사 토지로서 다세대주택 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(인창3지구), 소로2류(폭 8M~10M)(국지도로)(접합), 가족사육제한구역, 상대보호구역(인창초등학교/학생환경위생정화구역은 반드시 구리남양주교육청 협의), 상대보호구역(해여림유치원), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 과밀억제권역, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호)).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

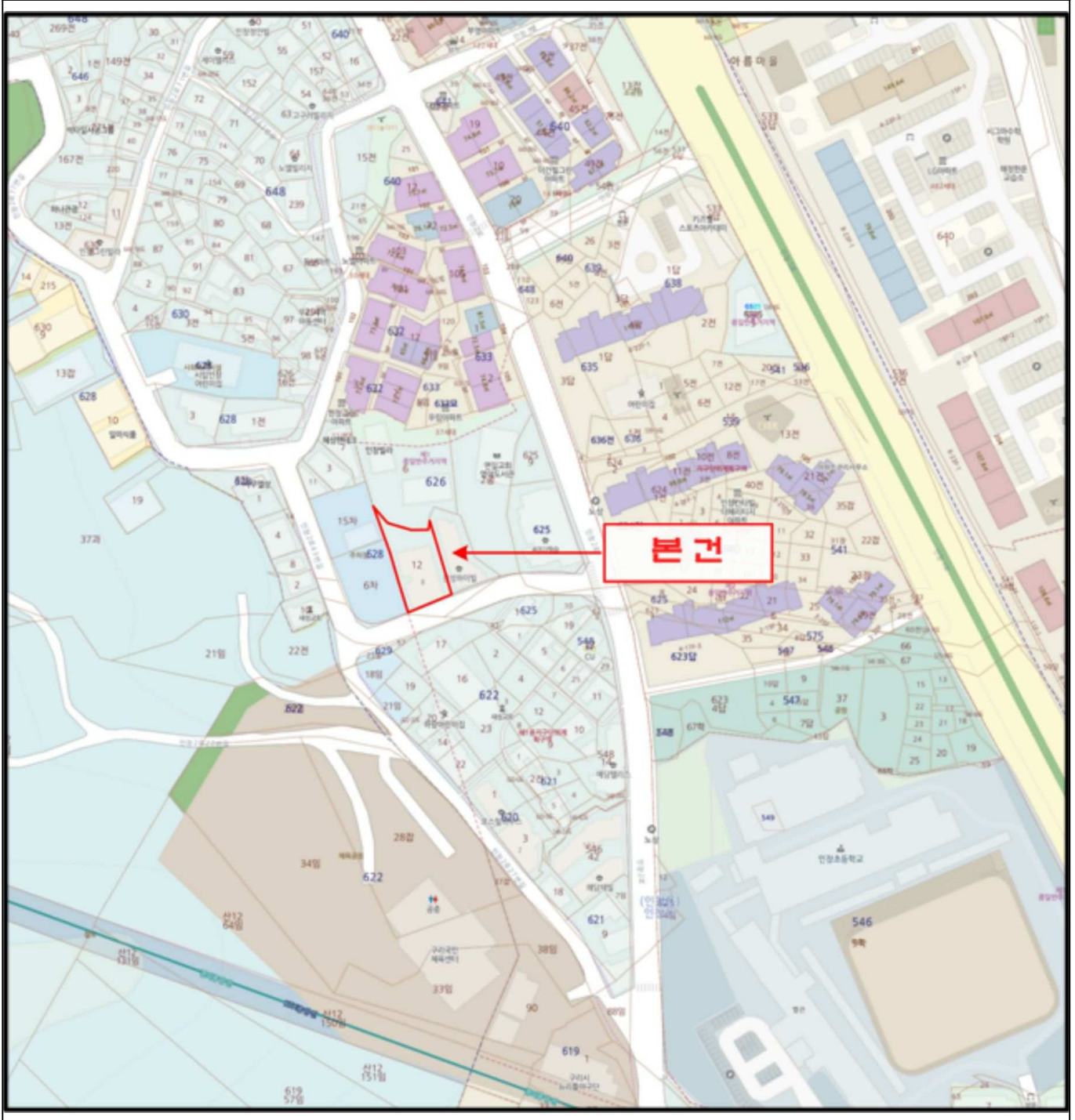
임대관계 : 미상
기 타 : -

위치도



소재지

경기도 구리시 인창동 628-12 진성하이빌 비동 4층 403호



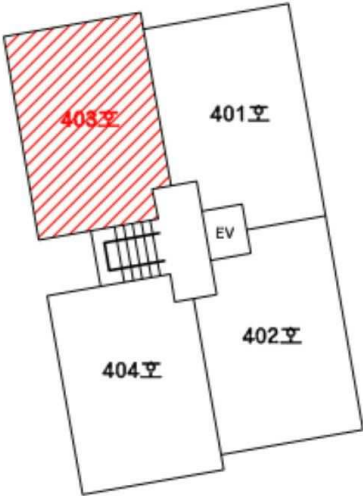
내부구조도



소재지 경기도 구리시 인창동 628-12 진성하이빌 비동 4층 403호

No Scale

[비동 4층 배치도]



[내부구조도]



()



()



()

