감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬
건 명	박숙자 소유물건(2024타경83636)
감정서번호	Y2024-10-04

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.

이영감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 영

감정평가액	**팔천육백만원정(₩86,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박숙자 (2024타경83636)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.18	2024.10.18	2024.10.21

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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여 백	86,000,000
	합 계					₩86,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

본건은 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적을 위한 감정평가건으로서 대상물건은 경기도 가평군 가평읍 읍내리 소재 “가평군청” 남동측 인근에 위치하는 “휴먼스빌”2층 205호 다세대주택입니다.

구분 및 동호수			면적(㎡)				전용율(%)	용도
기호	명칭,동	호수	전유	공용	공급	대지권		사용승인일
1	휴먼스빌	2층 205호	29.99	7.28	37.27	15.80	80.47	다세대주택 2016.11.02

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 다세대주택의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 18일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 10월 18일 이며 그 내용은 사전자료 수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

① 이 감정평가의 대상 토지 및 건물의 가격배분은 지역에 따라 노후 정도를 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 구분건물 평가명세표상에 기재하였습니다.

② 대상물건의 내부구조 및 이용상황은 소유자 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 등을 기준으로 하여 작성하였습니다.

③ 본건의 소재지,지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

5. 가치기준 및 감정평가조건

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

.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 대상물건의 감정가액의 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

대상 다세대주택과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례와 비교하여 대상 다세대주택의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교를 통하여 대상 다세대주택의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

(2) 거래사례의 선정

거래사례로 대상물건과 인근에 소재하여 물적 유사성이 높은 사례 #1을 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원 실거래자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	읍내리 591	큐브하임 102동	4층/401호	39.34	36.97	120,000	실거래자료	2023.09.13
						(@3,050,330)		2018.12.14
#2	읍내리 457-5	가평센트럴파크더스카이 102동	15층/1503호	59.54	20.69	180,000	실거래자료	2024.03.25
						(@3,023,177)		2022.08.30
#3	읍내리 468-4	휴먼스빌	4층/403호	29.99	15.80	79,000	실거래자료	2021.12.04
						(@2,634,221)		2016.11.02

.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

인근 유사 부동산의 매매사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 가격에 거래된 것으로 판단됩니다.(1.00)

(4) 시점수정

① 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “동부1권(구리.남양주,가평) 연립,다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

② 월별 동부1권(구리.남양주,가평 연립,다세대) 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	100.5	100.2	99.9	99.6	99.2	99.0	98.9	98.7	98.8	98.9	98.9	98.6
2024년	98.4	98.2	98.1	97.9	97.7	97.6	97.6	97.7	97.8	-	-	-

③ 시점 수정치 산출

2024년 10월 이후 매매가격지수가 발표되지 않아 2024년 09월의 매매지수를 연장 추정하여 적용하였습니다.

▶ 사례 1의 매매 당시 가격지수 : 98.7(2023.08,직전월 기준)

▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 :97.8(2024.09,직전월 기준)

▶ 시점 수정치 : 97.8/98.7 ≒ 0.9909

(5) 지역요인 비교

본건은 거래사례와 동일지역 내이므로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인의 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.02	본건은 사례물건 대비 공공시설, 생활편익시설 교통시설 과의 접근성에서 우세함
	교통시설 등의 배치			
	도심 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	본건은 사례물건 대비 노후도에서 열세함
	단지 규모 및 층수 등			
	건물의 구조,마감상태 등			
	경과년수에 따른 노후도 등			
	면적구성, 통로구조 (복도식,계단식),구성,상태 등			
개별요인	층별, 위치별,향별 차이	1.00	0.98	본건은 사례물건 대비 층별효용도에서 열세함
	내부 평면방식(베이)베란다의 유무 등			
	대지사용권의 크기 등			
	간선도로 및 철도 등 소음,주차장 승강기 및 기타 설비의 유무			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 요인은 없음
가치형성요인 누계		0.95		1.02 x 0.95 x 0.98 x 1.00 ≒ 0.95

.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 비준 시산가액

구분	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격	비준가격
1	120,000,000	1.00	0.9909	0.95	29.99/39.34	86,114,600	86,000,000 (@2,867,622)

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

가격 수준	전유면적(㎡)당 2,700,000 ~ 2,900,000원 내외

(2) 인근 평가전례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPADB』

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점 / 사용승인일
읍내리 575-6외	도시형 생활주택	2층/ 205호	33.3	대지 귀속전제	담보	118,000	2021.02.15
						(@3,543,543)	2011.01.28
읍내리 457-5	가평센트럴 파크더스카이 102동	15층/ 1504호	59.54	20.69	담보	228,000	2022.08.26
						(@3,543,543)	2022.08.30
읍내리 295-1	세그루빌 102동	4층/ 402호	58.12	39.83	시가 참고	130,000	2022.04.25
						(@2,236,751)	2018.02.08

.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 낙찰가 통계분석(다세대)

[출처: 인포케어]

지역통계	경기도	가평군	가평읍
1년간 평균	69.85%	37.60%	0.00%
6개월 평균	70.47%	37.64%	0.00%

(4) 시산가액 조정검토

대상 다세대주택의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 일반적인 가격수준, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통해 검토해 본 바 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호 1	29.99	7.28	37.27	15.80	86,000,000	휴먼스빌 2층 205호
합 계					86,000,000	

.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

대상 다세대주택의 인근 유사 물건의 일반적인 가격수준과 인근 또는 동일 건물의 거래사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상 다세대주택의 감정평가액을 결정하였습니다.

.

구분건물 감정평가명세표

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 건물의표시 경기도 가평군 가평읍 읍내리 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 보납로18번길 14-1	468-4 휴먼스빌	도시형 생활주택 (다세대) 및 제2종 근린생활시설 (사무소)	철근콘크리트구조 평지붕(철근콘크리트구조))5층 1층 2층~3층(각층) 4층 5층 옥탑1층	59.36 159.05 129.93 100.43 14.56			
	전유부분의 건물의표시			2층 205호 철근콘크리트구조	29.99	29.99	86,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시 :1.경기도 가평군 가평읍 읍내리	468-4	대	제2종 일반주거지역	306			
	대지권의 종류:1. 소유권				15.80			
	대지권의 비율:1.				306x----- 306	15.80		
						토지 · 건물 배분내역		
						토 지 :	34,400,000	
						건 물 :	51,600,000	
	합 계						**₩86,000,000.-**	
			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 가평군 가평읍 읍내리 소재 "가평군청" 남동측 인근에 위치하며 주위는 근린생활 시설, 단독주택, 소규모 공동주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 진입이 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

구조 : 철근콘크리트구조 평지붕(철근콘크리트구조) 5층 중 2층 205호로서
(건물사용승인일 : 2016.11.02)
외벽 : 석재마감 등
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임
창호 : 샷시 창호임

(4) 이용상태

다세대주택(방1,주방/거실, 욕실겸화장실, 현관 등)로 이용중이며, 내부구조는 지적 및 건물개황도 참조.

(5) 설비내역

급.배수. 위생설비, 상하수도, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추고있음.

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

정방형에 가까운 토지로서 인접도로와 평탄하며, 도시형 생활주택(다세대) 및 근린생활 시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 폭 약 8미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 자연보전권역.

(9) 공부와의 차이

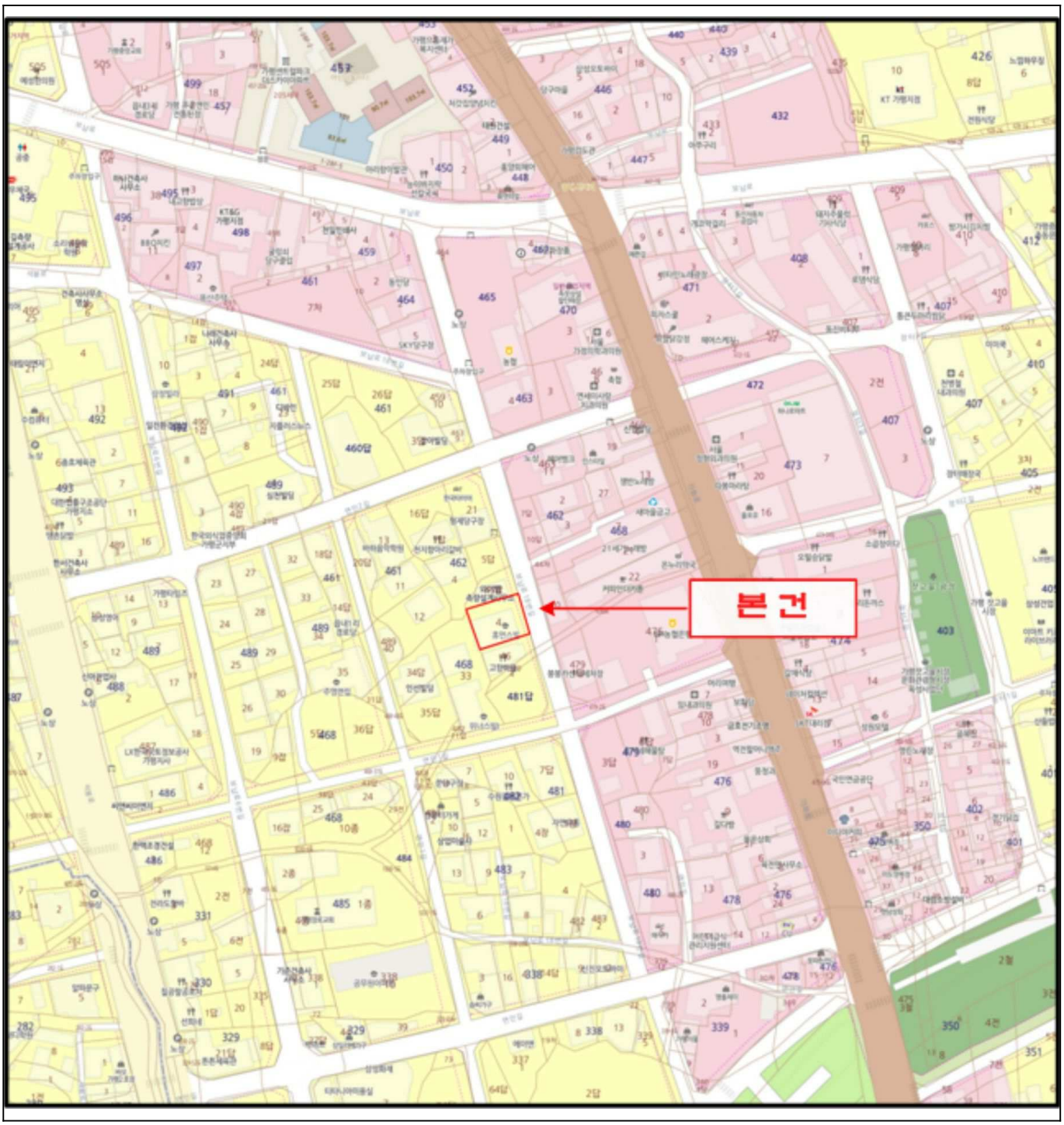
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.
기 타 : -.

위 치 도

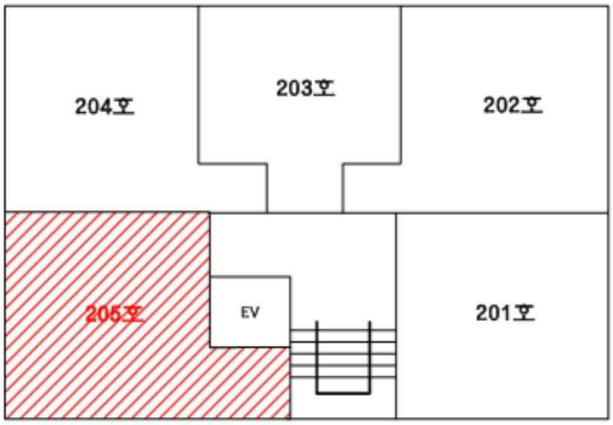
소 재 지	경기도 가평군 가평읍 읍내리 468-4 휴먼스빌 2층 205호

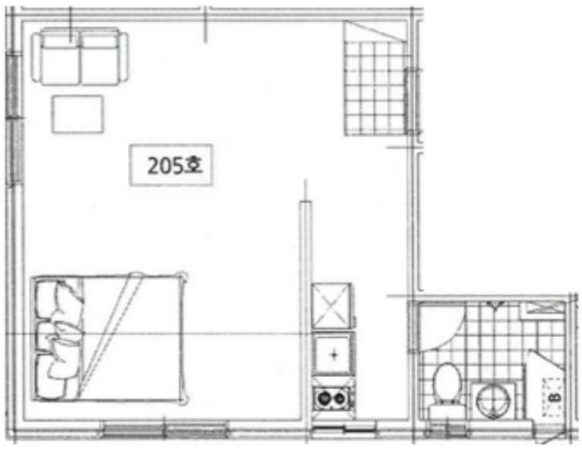


내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 가평군 가평읍 읍내리 468-4 휴먼스빌 2층 205호

[2층 배치도]





[내부구조도]

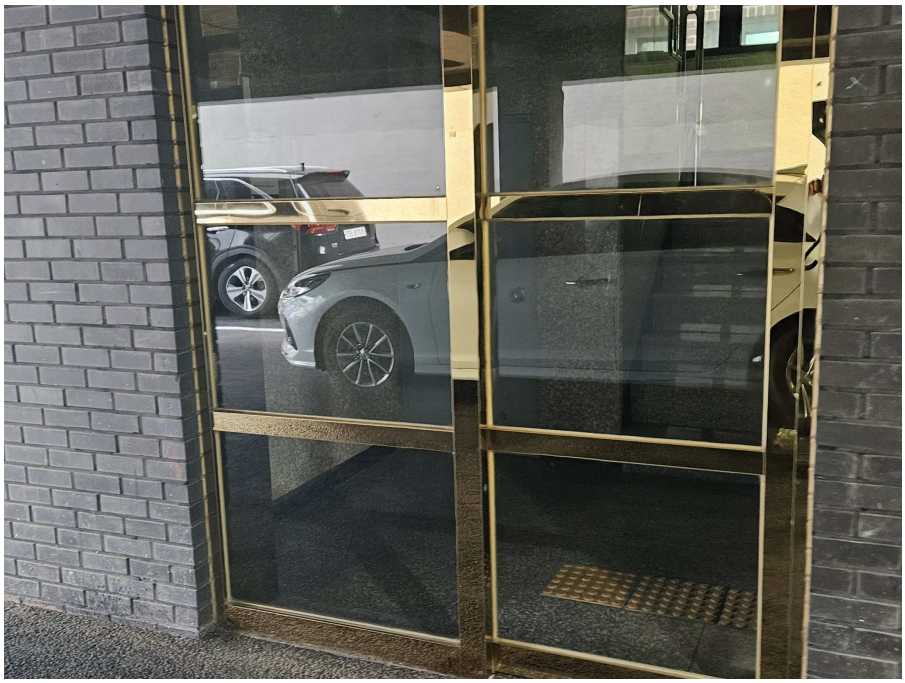
사 진 용 지

주변 전경

본건 동(휴먼스빌)

사 진 용 지

본건(2층 205호)



본건 라인 1층 입구