

감정평가서

건명	김용자 소유물건(2024타경85588)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정서번호	청구2411-091나

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

청구감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조창희

(인)

감정평가액	칠천일백만원정 (₩71,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김용자 (2024타경85588)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.20	2024.11.14 ~ 2024.11.20	2024.11.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	71,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩71,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본 감정평가는 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 소재 "가곡초등학교" 북동측 인근에 위치하는 연립주택 1개 세대에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 부동산 강제경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 113 [도로명 주소 : 경기도 남양주시 화도읍 비룡로379번길 30-21]		
건물명, 동, 층, 호수	(통칭 '세진빌라 나동') 4층 402호		
용도	연립주택	사용승인일	1996.09.20
면적	전유면적(m ²)	대지권 면적(m ²)	공용면적(m ²)
	56.79	47.251	5.76

3. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 "시장가치" 를 기준으로 결정하였음.

4. 감정평가조건

별도의 제시된 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가 방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규, 감정평가실무기준 및 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- (2) 대상물건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례 및 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기준시점

본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 11월 20일자임.

7. 기타 참고사항

본 구분건물은 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물이나 평가명령서의 내용에 따라 대상 부동산의 평가액을 "한국부동산연구원"에서 발행한 「연립 및 다세대주택의 토지·건물 배분비율표」에 의거 토지가액과 건물가액으로 각각 배분하여 '감정평가명세표'에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 거래사례의 선정

(1) 인근지역내 유사 공동주택의 거래사례

(가격 단위: 원)

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m ²)	거래가격 (전유단가)	거래시점	비 고
				대지권(m ²)		신축년도	
(A)	화도읍 가곡리 114	세진빌라 가동	4층/ 40*호	56.79	72,000,000 (@1,268,000)	2023.06.14	실거래
				47.993		1996.09.12.	
(B)	화도읍 가곡리 145-2	-	3층/ 30*호	58.81	73,000,000 (@1,241,000)	2024.02.01	실거래
				32.76		1996.12.18	
(C)	화도읍 가곡리 145-2	일성근린 빌리지 C동	2층/ 20*호	58.81	84,000,000 (@1,428,000)	2024.03.12	실거래
				32.76		1996.12.18	

▶ 자료출처 : 한국부동산원KAIS자료, 등기사항전부증명서.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 인근에 소재하며 물적 유사성 및 비교가능성이 높은 사례인 거래사례 '기호 (A)'를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

상기 비교사례는 실거래 신고된 사례로서 인근지역내 유사부동산의 가격수준 등을 감안 하면 특별한 개별적 사정이 개입되지 아니한 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 "전국주택가격동향조사"중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 동부1권 연립·다세대 매매가격지수"를 활용하여 시점 수정치를 산정함.

[월별 경기도 동부1권 연립·다세대 매매가격지수]

(2021.06 = 100.0)

구 분	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	97.8	97.9	미고시	
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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[시점수정치 산출]

구 분	기준월	지 수	변동률 (시점수정치)
기준시점 당시 매매가격지수	2024.10	97.9	-1.31% (0.98690)
거래시점 당시 매매가격지수	2023.05	99.2	

▶ 기준시점 지수 : 기준시점 당시 발표된 지수 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

대상물건 / 비교사례 (A)

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	대상	사례	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상은 사례와 상업중심 및 중심가로와의 접근성 등 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상은 사례와 시공업체의 브랜드, 시공상태 및 노후도 등 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례와 위치 및 층별 선호도 등 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 미치는 영향은 대등함.
격차율 누계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액(시산가액) 산정

위의 제반 자료를 종합적으로 참작하여 다음과 같이 대상물건의 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 산출함.

평가대상	거래사례(원) (거래가액)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액 (원)	비준가액 (시산가액)
기호[1]	72,000,000	1.000	0.98690	1.000	56.79m ² / 56.79m ²	71,056,800	71,000,000 (@1,250,000)

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 부동산업체 조사가격 수준

인근지역내 다세대주택의 시장가격 수준	신축년도가 유사할 경우 입지조건, 건물의 제반 현상, 층별 · 향별 차이 및 관리상태, 대지권 면적의 크기 등에 따라 @1,100,000~ @1,300,000원 정도 호가함.
----------------------------	---

2. 인근지역내 유사 공동주택의 감정평가 사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인
화도읍 가곡리 114	-	1층/ 10*호	56.79	47.993	경매	71,000,000 (@1,250,000)	2024.07.03
							1996.09.12
화도읍 가곡리 113-1	-	2층/ 20*호	64.425	73.667	경매	102,000,000 (@1,583,000)	2021.06.11
							1996.09.12

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정의견

위와 같이 산출된 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 기준으로 참고가격 자료, 시장가격 수준 및 최근의 부동산 시장동향 등을 종합 고려하여 검토하면 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)의 적정성이 인정되므로 다음과 같이 거래사례비교법에 의한 비준가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액

대상물건	건물명/동/층/호수	전유면적(m ²)	대지권 면적(m ²)	감정평가액(원)
1	(통칭 '세진빌라 나동') 4층 402호	56.79	47.251	71,000,000

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	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 비룡로379번길 30-21	113	연립주택	철근콘크리트조 칼라아스팔트 싱글지붕 4층				
					1층	195.21		
					2층	195.21		
					3층	195.21		
					4층	195.21		
1. 같은 곳	113	대	계획관리지역	573				
			(내)					
			4층 402호	56.79	56.79	71,000,000	비준가격	
			철근콘크리트조					
			대지권의 종류					
			1. 소유권	47.251	47.251			
				573				
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	42,600,000		
					건 물 :	28,400,000		
	합 계					₩71,000,000.-		
			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 화도읍 가곡리 소재 "가곡초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주변지역은 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 및 공장 등으로 형성된 근교지역으로 제반 주거환경은 무난시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 동측인근에 지방도와 가까운 위치로서 시내외 버스 정류장이 도보로 약 5분 거리이므로 제반 교통여건은 대체로 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 칼라아스팔트 싱글지붕 4층 내 4층 402호로서
외벽 : 적벽돌 조적 마감.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감.
창호 : 새시 유리창.
사용승인일 : 1996.09.20
기타 : 실내 벽지도배의 재시공을 요하는 상태임.

(4) 이용상태

연립주택(방3, 거실, 주방, 욕실, 발코니 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 급탕설비, 위생설비, 개별난방설비 등임.

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

장방형에 유사한 형태로서 인접지대와 대체로 등고 평탄한 지반의 연립주택부지임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 로폭 4미터 정도의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형, 도시개발과 문의), 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



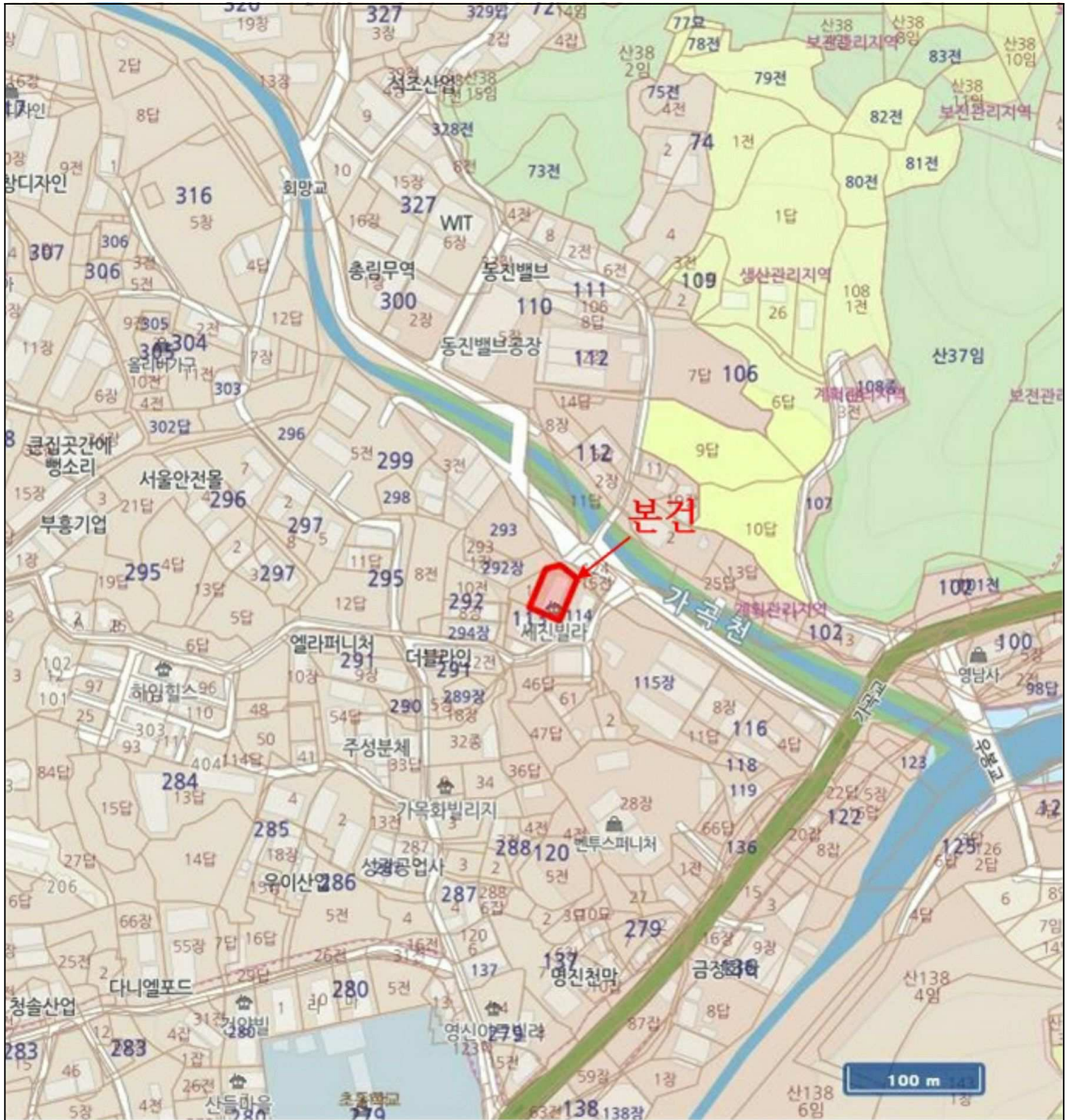
소재지	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 113번지(통칭 : 세진빌라 나동) 4층 402호
-----	--



위치도



소재지	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 113번지(통칭 : 세진빌라 나동) 4층 402호
-----	--



내부구조도



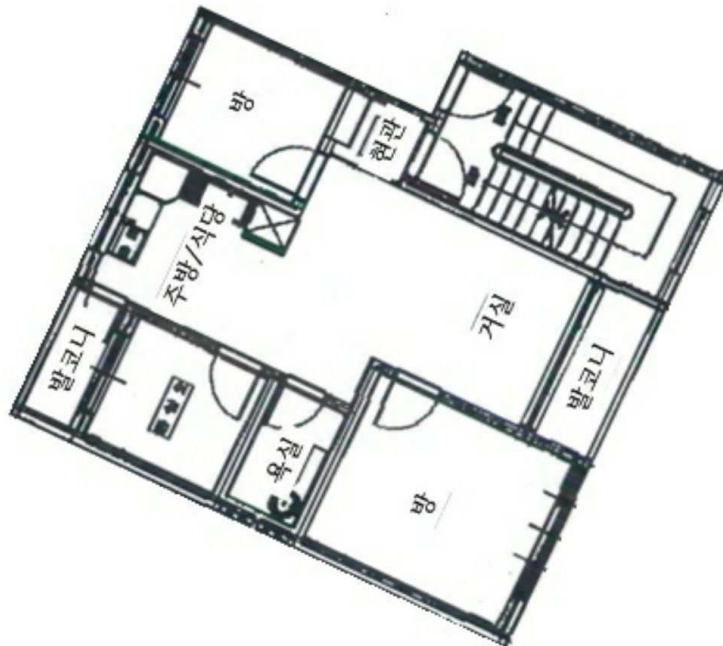
소재지

경기도 남양주시 화도읍 가곡리 113번지(통칭 : 세진빌라 나동) 4층 402호



No Scale

<호별배치도>



<내부구조도>



(' ') 4 402



(' ') 4 402



Galaxy A53 5G



Galaxy A53 5G

(' ') 4 402