

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
건명	윤성준 소유물건(2024타경82237)
감정서번호	J2024-09-01

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.

장병선감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
장병선

(인)

감정평가액	이억오천육백만원정 (₩256,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤성준 (2024타경82237)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.10	2024.09.09 ~ 2024.09.10	2024.09.11	
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	-	256,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩256,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

(1) 대상 다세대주택의 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적을 위한 본건 감정평가의 대상물건은 경기도 남양주시 화도읍 차산리 소재 “차산초등학교” 남동측 인근에 소재하는 ‘이노빌(다세대주택) 105동 3층 302호입니다.

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	건물사용 승인일	비고
1	화도읍 차산리 70-8	이노빌 105동 (다세대주택)	3층/302호	54.86	5.21	60.13	2017.11.29	-

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 10일로 하였습니다.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 기간은 2024년 09월 09일부터 09월 10일까지이며 그 내용은 사전자료 수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

2. 가치기준 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가는 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 그 밖의 사항

- ① 본건에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가협회의 「집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 구분건물 평가명세표상에 기재하였습니다.
- ② 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물 현황도 및 동일라인의 내부구조, 탐문조사 등에 근거하여 기재하였으니 경매 진행시 참고 바랍니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정가액의 산출근거

(1) 공동주택(다세대주택)의 감정평가방법의 적용

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여, 대상 공동주택(다세대주택)과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 다세대주택의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 다세대주택의 가액을 산정하였습니다.
- ② 대상 다세대주택의 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 일반적 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 거래사례의 선정

거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 【사례 #1】을 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	차산리 70-8	이노빌 105동	4층/000	54.38	59.6	250,000	실거래 자료	2023.06.21
								2017.11.29
#2	차산리 70-2	" 103동	1층/000	58.76	65.24	250,000	"	2023.06.23
								2017.01.24

(3) 사정보정

인근 유사 부동산의 매매사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

(4) 시점수정

① 한국감정원 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “동부1권(남양주,구리시, 가평군)연립,다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

② 시점 수정치 산출

2024년 08월 이후의 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2024년 07월 지수를 연장하여 적용하였습니다

- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 99(2023.06)
- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 97.6(2024.09)
- ▶ 시점 수정치 : $97.6/99 \approx 0.98586$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 지역요인 비교

본건은 거래사례지와 동일지역내이므로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

(5) 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례물건과 같은 단지로서 외부요인 대등함
	교통시설 등의 배치			
	도심 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례물건과 내부요인 대등함
	단지 규모 및 층수 등			
	건물의 구조, 마감상태 등			
	경과년수에 따른 노후도 등			
	면적구성 통로구조(복도식, 계단식), 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별, 향별 차이	1.00	1.04	개별적요인(층별)에서 우세함
	내부 평면방식(베이)베란다의 유무 등			
	대지사용권의 크기 등			
	간선도로 및 철도 등 소음, 주차장 승강기 및 기타 설비의 유무			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 요인은 없음
가치형성요인 누계		1.04		1.00 x 1.00 x 1.04 x 1.00 ≒ 1.04

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 산정 비준가격

구분	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격	비준가격
1	250,000,000	1.00	0.98586	1.04	54.86/54.38	256,323,600	256,000,000

(7) 참고 가격자료

① 인근 부동산 탐문조사

가격 수준	250,000,000 ~ 260,000,000원 내외 수준
-------	----------------------------------

② 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
차산리 70-8	이노빌 105동 (다세대주택)	4층/ 000	54.39	59.61	경매	250,000	2023.08.04
							2017.11.29
차산리 70-4	이노빌 107동 (다세대주택)	4층/ 000	50.78	58.62	"	207,000	2023.06.30
							2017.11.13

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 다세대주택 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	경기도	남양주시	화도읍
1년간 평균	69.86%	64.28%	73.95%
6개월 평균	70.80%	68.08%	74.12%

III. 감정평가액 결정의견

(1): 감정평가액 : 256,000,000원

(2) 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 참고가격 자료를 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 화도읍 차산리 [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 수레로 1104-75	70-8 이노빌 105동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 1층 2층 3층 4층 옥탑1층	126.96 181.82 181.32 168.81 186.12			
	전유부분의 건물의 표시 1.경기도 남양주시 화도읍 차산리 대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:1.	70.8	대	3층 302호 철근콘크리트구조 제1종일반주거지역	54.86 660	54.86	256,000,000	비준가액
					60.13 ----- 660	60.13		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 102,400,000 153,600,000	
	합 계						₩256,000,000.-	
			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 차산리 소재 "차산초등학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 소규모 공동주택 및 단독주택, 농경지 등이 혼재하는 주거지역으로서 제반 주변환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 및 주정차 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건 내 3층 302호로서
외벽 : 치장 벽돌쌓기 마감.
내벽 : 벽지도배, 일부 타일붙임.
창호 : 하이샤시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(내부구조는 별첨 "건물이용상태" 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 개별 난방설비 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

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형에 가까운 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 다세대주택 단지 내외로 포장도로가 개설되어있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1종일반주거지역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호), 수질보전특별대책지역(1권역).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

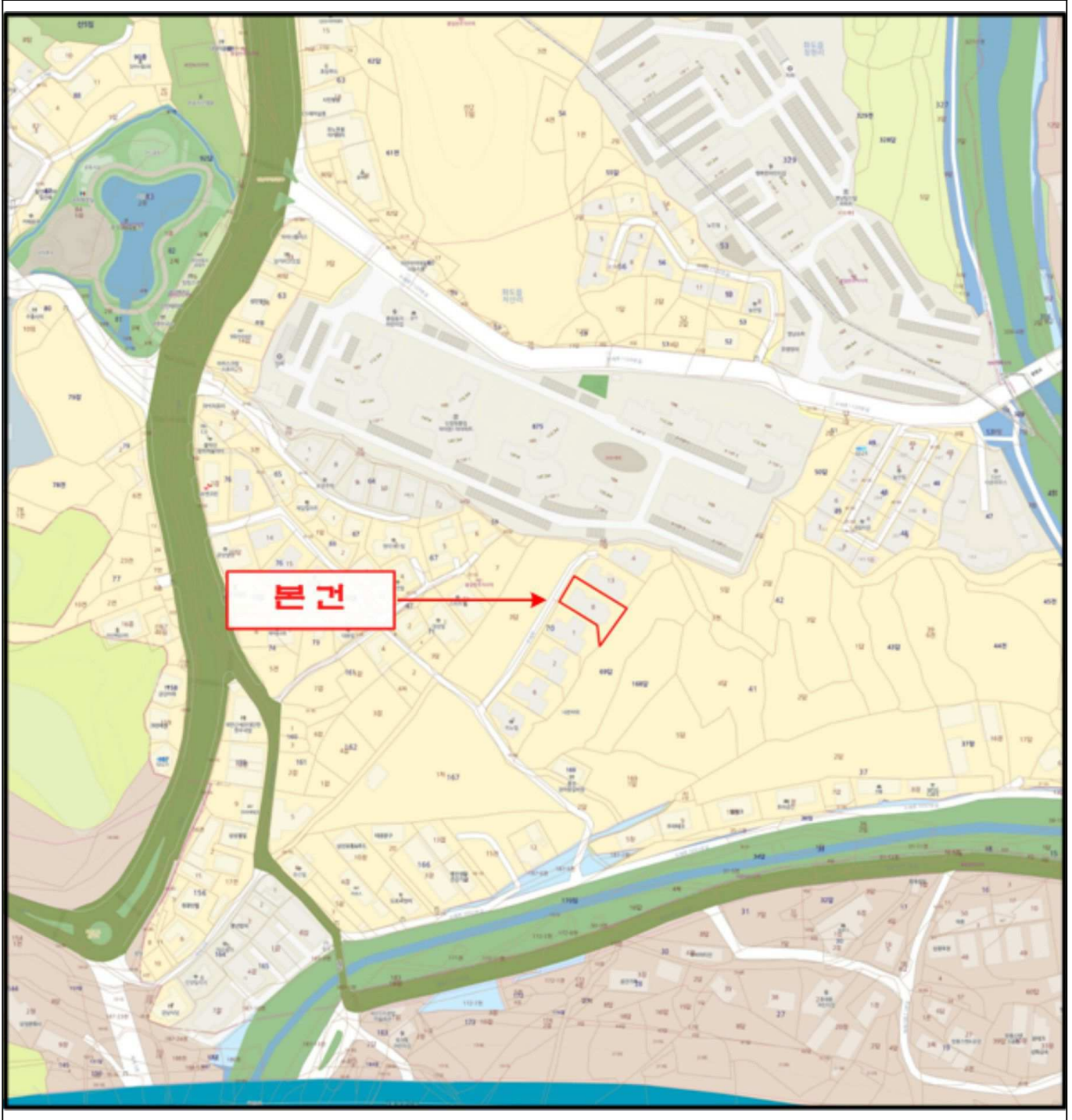
임대관계 : 미상

기 타 : -

위치도



소재지	경기도 남양주시 화도읍 차산리 70-8 이노빌 105동 3층 302호
-----	--



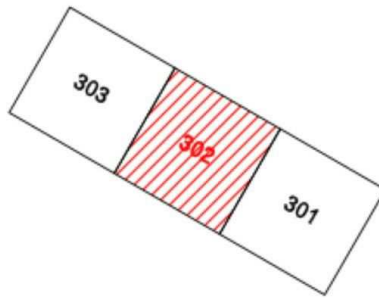
내부구조도



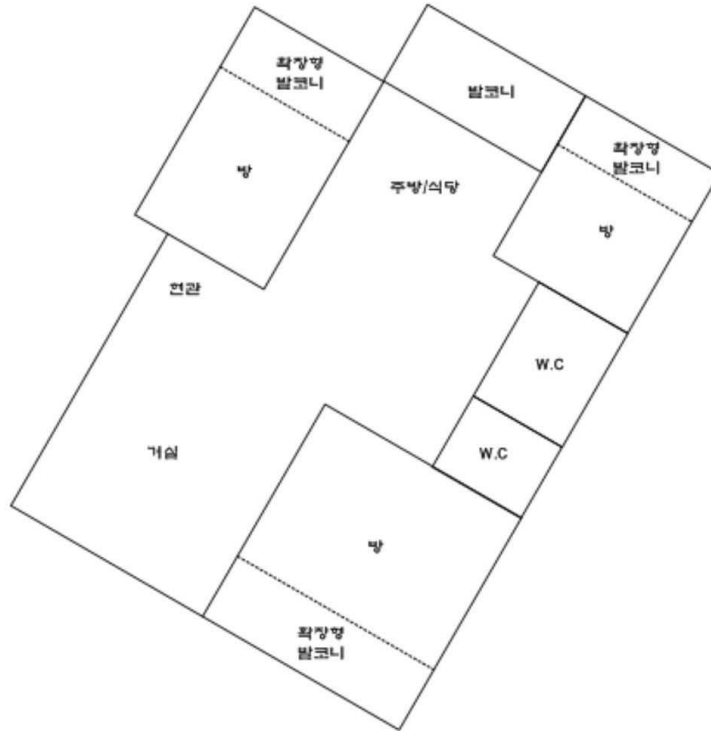
소재지

경기도 남양주시 화도읍 차산리 70-8 이노빌 105동 3층 302호

[105동 3층 배치도]



No Scale



[내부구조도]



