

감정평가서

건명	이상애 소유물건(2024타경83032)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
감정서번호	중산2024-09-05

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.

중산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강기태

감정평가액	일억오천칠백만원정(₩157,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이상애 (2024타경83032)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.30	2024.09.30	2024.10.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	157,000,000
	합계					₩157,000,000
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 감정평가건으로 대상물건은 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 소재 “송라초등학교” 서측 인근에 위치하는 통칭 “한림골든팰리스” 102동 4층 403호 다세대주택입니다.

구분 및 동호수		면적(㎡)				전용율 (%)	용도	사용승인일
기호	동호수	전유	공용	공급	대지권			
1	통칭 한림골든팰리스 102동 403호	53.84	15.68	69.52	37.39	77.45	다세대 주택	2011.12.30

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 30일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 09월 30일 이며 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- ① 대상 다세대주택에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 중소도시에 소재하는 다세대주택으로서 노후 정도를 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 구분건물 감정평가 명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- ② 대상 다세대주택의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 등을 기준으로 작성하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- ③ 대상 다세대주택의 공부상 동,명은 없으나, 현지에서는 “한림골든팰리스 제102동”으로 통용되고 있습니다.
- ④ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정가액의 산출근거

(1) 구분건물(다세대) 감정평가방법의 적용

대상 구분건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 구분건물의 구분소유권의 대상이 된 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례와 비교하여 대상 구분건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교를 통하여 대상 구분건물의 감정평가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

(2) 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 같은 단지에 소재하고 비교적 근간에 거래되어 물적 유사성이 높은 <사례 #1>을 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래 자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
						단가(원/㎡)		사용승인일
#1	마석우리 520-15	통칭 한림골든 팰리스 104동	3층/000	59.11	39.63	165,000	실거래 자료	2024.03.19
						(@2,791,405)		2011.12.30
#2	마석우리 520-17	통칭 한림골든 팰리스 102동	2층/000	51.54	35.80	160,000	실거래 자료	2022.05.28
						(@3,104,384)		2011.12.30
#3	마석우리 520-30	해담채빌 103동	2층/000	69.26	49.54	180,000	실거래 자료	2024.04.25
						(@2,598,902)		2016.01.27

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

인근의 유사 부동산의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 다소 낮은 가격에 거래된 것으로 판단됩니다.(1.05)

(4) 시점수정

① 대상 구분건물이 소재하는 경기도 동부1권의 “연립.다세대매매가격지수” (한국부동산원 발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

② 월별 경기도 동부1권(남양주,구리,가평) 연립.다세대 매매가격지수

(2021.06 = 100)

구분	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	-	-	-	-

③ 시점 수정치 산출

2024년 09월 이후 매매가격지수가 발표되지 않아 2024년 08월 매매가격지수를 연장하여 적용하였습니다.

- ▶ 거래사례 #1의 거래시점 당시 가격지수 : 98.2(2024.02, 직전월 기준)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 97.7
- ▶ 시점 수정치 : $97.7/98.2 \approx 0.9949$

(5) 지역요인 비교

본 건은 거래사례 물건 소재지와 동일지역으로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바, 단지 외부요인 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심 및 상업, 업무시설의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바, 단지 내부요인 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별 및 기타요인	층별 효용성 등(방법과 접근성등)	1.00	1.00	거래사례와 비교할 때 층별 요인 등도 대등함
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등 소음			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 격차율 누계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 시산비준가격의 산정

거래사례 (단위:원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (단위:㎡)	산출가격 (단위:원)	비준가격 (단위:원)
165,000,000	1.05	0.9949	1.00	53.84/59.11	156,998,956	157,000,000 (@2,916,047)

2. 감정평가 시산가격의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

본건의 일반적 가격수준	전유면적㎡ 당 2,700,000원 ~ 2,900,000원 내외
-----------------	------------------------------------

(2) 인근 평가전례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB』

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	가격시점
							사용승인일
마석우리 520-15	한림골든 팰리스 104동	3층/ 000	59.11	39.63	담보	159,000,000	2023.08.14
						(@2,689,900)	2011.12.28
마석우리 520-13	한림골든 팰리스 106동	3층/ 000	54.30	44.55	담보	143,000,000	2023.04.28
						(@2,633,517)	2012.01.02
마석우리 520-18	한림골든 팰리스 101동	1층/ 000	54.28	37.75	경매	170,000,000	2017.11.01
						(@3,131,908)	2011.11.29

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 다세대주택 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	경기도	남양주시	화도읍
1년간 평균	69.85%	62.39%	73.39%
6개월 평균	70.47%	67.09%	70.13%

(4) 시산가액의 조정검토

대상 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준, 평가전례, 다세대주택 낙찰가율 통계분석 등의 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법으로 산정한 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정합니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 통칭 한림골든팰리스 102동 4층 403호 감정평가액 : 157,000,000원

2. 결정의견

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

구분건물 감정평가명세서

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	1동의 건물의표시 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 [도로명 주소] 경기도 남양주시 화도읍 비룡로 33번안길 14-26 전유부분의 건물의표시 대지권의 목적인 토지의표시 : 1. 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 대지권의 종류: 1. 소유권 대지권의 비율: 1.	520-17	공동주택 (다세대)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층			157,000,000	비준가액
				1층	133.23			
				2층~3층(각층)	181.4			
				4층	159.99			
				옥탑1층	24.48			
	520-17	대	제1종 일반주거지역	389	53.84	53.84		
				37.39				
				389*-----		37.39		
				389				
							배분내역	
							토지 :	62,800,000
							건물 :	94,200,000
	합 계						₩157,000,000.-	
			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 마석우리 소재 "송라초등학교" 서측 인근에 위치하며 단독주택, 아파트단지, 소규모 공동주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

구조 : 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 중4층 403호로서
(건물사용승인일 : 2011.12.30)
외 벽 : 치장벽돌 마감 등
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등
창 호 : 샷시 창호 마감

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 주방/식당, 거실, 욕실 겸 화장실, 발코니, 현관 등)으로 이용중이며, 내부구조는 지적 및 건물개황도 참조.

(5) 설비내역

급배수, 위생설비, 상하수도, 난방설비(도시가스에 의한 개별난방구조), 도시가스설비 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

세장형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 폭 약 5~6 미터의 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역(2012-11-29)(K23 유치원), 상대보호구역(2012-11-29)(송라초등학교), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 수질보전특별대책지역(1권역).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

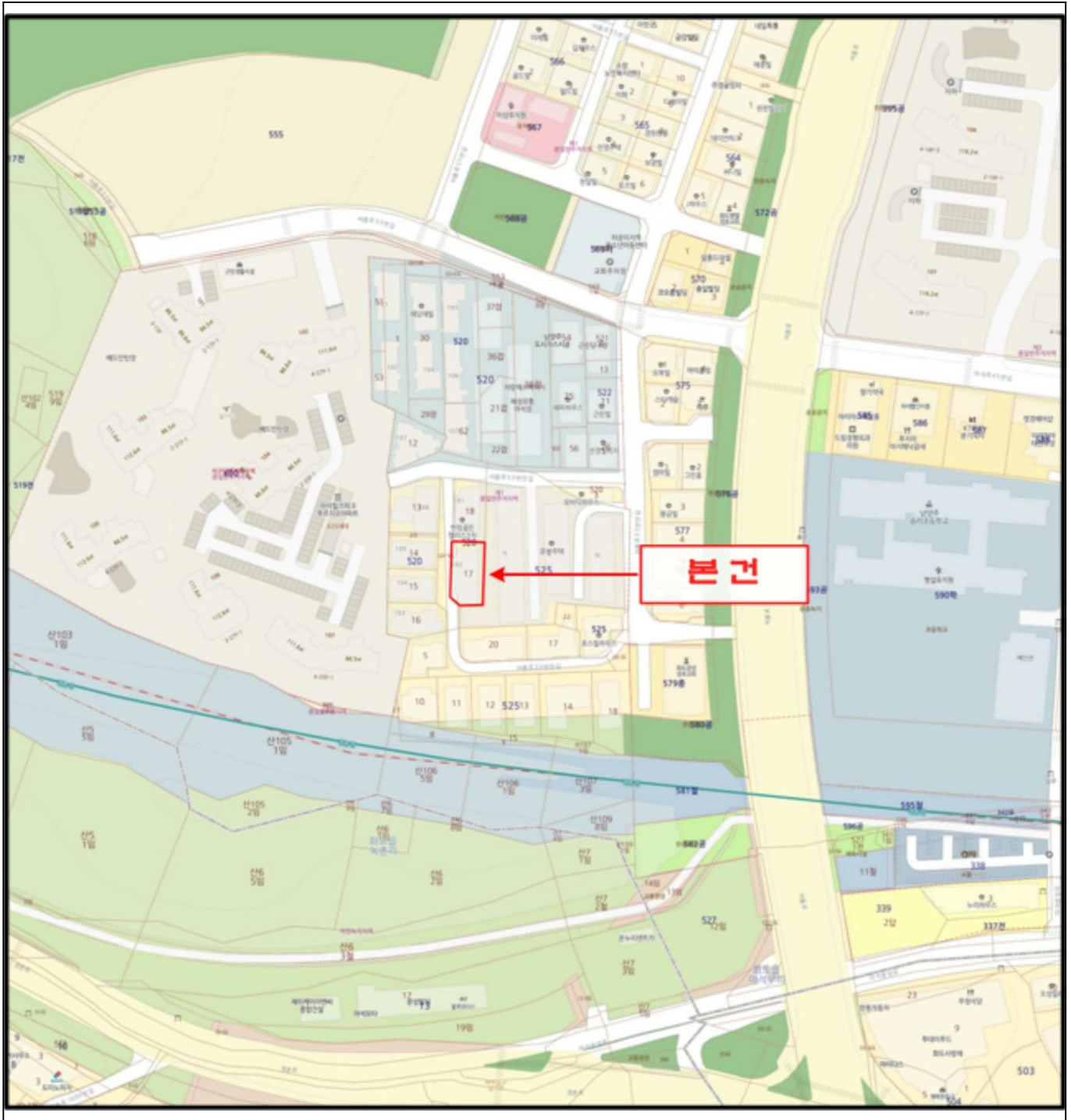
임대관계 : 미상.

기 타 : -.

위치도



소재지 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 520-17 4층 403호



내부구조도

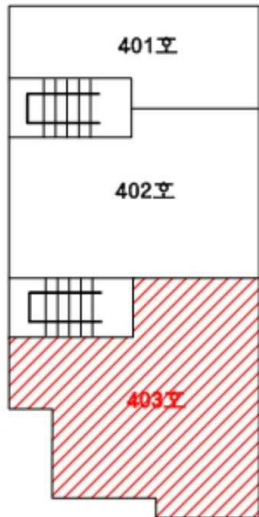


소재지

경기도 남양주시 화도읍 마석우리 520-17 4층 403호

No Scale

[4층 배치도]



[내부구조도]





(4 403)

