

감정평가서

건명	의정부역지역주택조합추진위원회 소유물건(2024타경89074)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호(경매9계)
감정서번호	DS12410-07



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.

동신감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김종권

감정평가액	일억팔천사백만원정(₩184,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호		감정평가 목적	법원경매(강제경매)		
제출처	의정부지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	의정부역지역주택조합추진위원회 (2024타경89074)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.07	2024.11.06 ~ 2024.11.07	2024.11.08	
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	184,000,000
	합계					₩184,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 “의정부역” 북서측 인근에 위치하는 구분건물 (통칭 “정화빌라 제다동” 제5층 제501호)에 대한 평가로서 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 11월 07일을 기준시점으로 정하였음.

4. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- ㄱ) 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(감정평가목적)에 따라 대상 부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가지 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물명세표상에 기재하였음.
- ㄴ) 본건 구분건물의 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 내부를 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 인근 탐문조사 및 외부관찰 등에 의거 하였던 바, 실제 구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니, 경매 참여시 재확인을 요합니다.
- ㄷ) 본건 건물의 표시는 귀제시목록 상 경기도 의정부시 의정부동 15로 기재되어 있으나, 대지권의 목적인 토지의 표시는 경기도 의정부시 의정부동 438-15로 등재되어 서로 상이하나, 등기사항전부사항증명서 및 집합건축물대장 상의 도로명주소, 현장조사 결과 현황은 의정부동 438-15번지로 확인되어 구분건물감정평가명세표 상의 비교란에 표기하였으니, 경매 진행시 참고 바랍니다.
- (ㄹ) 본건은 귀제시목록 상 및 집합건축물대장에는 ‘정화빌라’로 등재되어 있으나, 현지에서는 “정화빌라 다동”으로 통용되고 있는 바, 경매진행시 참고 바랍니다.
- ㅁ) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 건축물대장 등을 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 의정부시 의정부동 438-15 [도로명주소 : 경기도 의정부시 흥선로164번길 24]		
건물명, 층, 호수	통칭 “정화빌라 제다동” 제5층 제501호		
용도	공동주택 (다세대주택)	사용승인일	2003.04.30
면적	전유면적(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
	44.00	6.278	23.75

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 실거래사례

[출처 : KAIS : 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (단위:원)	거래시점
						사용승인일
#1	의정부동 438-19	재승파크빌	제3층 /제302호	38.2	178,000,000	2021.07.01
						2013.10.21
#2	의정부동 436	호성빌라	제3층 /제302호	48.16	200,000,000	2023.06.03
						2003.01.10

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일 단지 내에 소재하며 대상물건과 물적 유사성이 높아 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 중 <기호#2>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 경원권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함(기준월 : 2021.06 = 100).

[월별 경기 경원권 연립다세대 매매가격지수]

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	96.9	96.8	96.7	96.5	96.2	96.3	96.3	96.3	96.3	-	-	-
2023년	99.3	99.1	98.9	98.8	98.3	98.2	97.9	97.6	97.7	97.5	97.3	97.1

※ 2024년 10월 및 11월 연립다세대 매매가격지수는 미고시임.

[시점수정치 산출]

구분	기준일자	지수	변동률
거래시점 당시의 매매가격지수	2023.06.03	98.3 (적용:2023년05월)	96.3/98.3 ≒ 0.97965
기준시점 당시의 매매가격지수	2024.11.07	96.3 (적용:2024년09월)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.05	본건은 사례대비 대중교통의 편의성 및 접근성 등, 단지 외부요인은 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후도 등, 단지 내부요인은 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편리성			
개별적 요인	층별효용	1.00	0.98	본건(5층)은 사례(3층) 대비 층별 효용 및 향별, 위별효용 등 개별적요인에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	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	대등함.
누계		1.029		1.05 × 1.00 × 0.98 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 본건 비준가격

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격	비준가격
1	200,000,000	1.00	0.97965	1.029	44.00 /48.16	184,196,982	184,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	층별 및 위치별 차이 등에 따라 약 160,000,000원 ~ 190,000,000원 수준으로 조사됨.
------	--

2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (단위:원)	기준시점	평가 목적
#1	의정부동 438-12	정화빌라	제3층 /제303호	50.65	240,000,000	2022.10.06	경매
#2	의정부동 438-15	정화빌라	제2층 /201호	55.91	232,000,000	2022.10.13	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	의정부동 438-15	정화빌라 제다동	제5층/ 제501호	44.00	23.75	184,000,000

2. 결정의견

상기의 참고가격자료인 인근 유사부동산의 가격수준, 인근감정평가사례에 의하여 거래 사례비교법에 의해 산정된 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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 의정부시 의정부동 소재 "의정부역" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 소규모 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역이고 인근으로 각종 생활편익시설 및 공공시설이 소재하는 바, 공동주택으로서의 제반 입지조건 및 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 "의정부역"이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 5층 중 제5층 제501호로서,
(건물사용승인일 : 2003.04.30)
외벽 : 붉은벽돌 치장쌓기 등
내벽 : 벽지 도배, 일부 타일 붙임 등
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.
(상세내역은 후첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

상하수도, 급배수 및 위생설비, 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

사다리형의 토지로서 입접지와 대체로 등고 평탄하며, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 6미터, 남측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반상업지역), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 역사문화환경보존지역 (문화재(보호구역포함)으로부터300m이내(의정부2동성당))<경기도문화재보호조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

본건은 귀 제시목록 및 공부상 "정화빌라 501호로" 등재되어 있으나, 현황은 "정화빌라 다동 501호"로 통칭됨.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 의정부시 의정부동 15 정화빌라 제5층 제501호
-----	---------------------------------



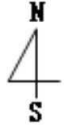
상세위치도



소재지	경기도 의정부시 의정부동 15 정화빌라 제5층 제501호
-----	---------------------------------



호별배치 및 내부구조도



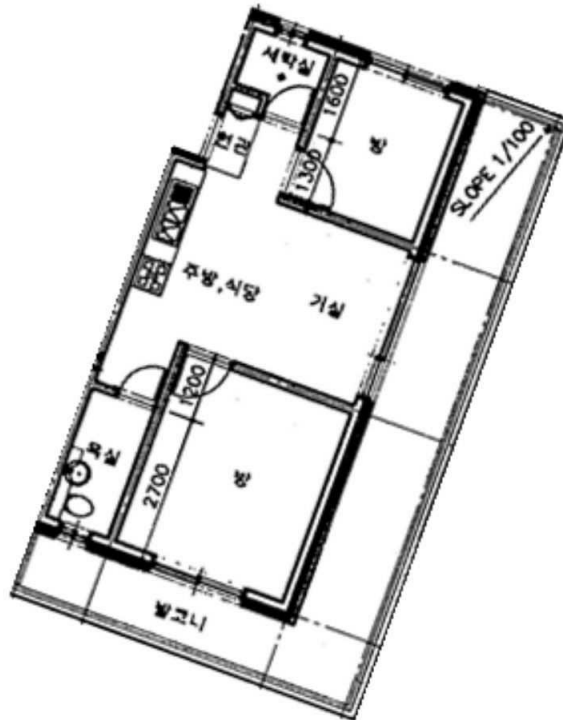
<호별배치도>

None Scale



본건 : 정화빌라(동칭"다동") 5층 501호

<내부구조도>





()



()



1

