

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 임현순 소유물건(2025타경72146)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

감정평가서번호: DI-250428-01



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

DI감정평가사사무소

TEL. 010-6310-3463 FAX. 0505-182-4007

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 도 익

감정평가액	일억오천만원정 (₩150,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	임현순 (2025타경72146)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.29	2025.04.29	2025.04.29		
감 정 평 가 내 용	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 (아파트)	1세대 이	구분건물 (아파트)	1세대 하 여	- 백	150,000,000
	합 계					₩150,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 양주시 회정동 소재 “회정초등학교” 남동측 인근에 위치하는 “금융아파트 201동 3층 301호”에 대한 의정부지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙 및」 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준하여 평가하였습니다. 「시장가치」란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 현장조사 및 가격조사완료일인 2025년 04월 29일을 기준시점으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 04월 29일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

6. 감정평가방법

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권·대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(감정평가목적)에 의거 대상부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」 등에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

7. 기타사항

가. 본건은 현장조사시, 거주자의 부재 등으로 인해 내부구조를 확인하지 못하여 내부확인용 건축물현황도, 외부관찰, 탐문 등에 의하였는바, 실제와 상이할 수 있으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건의 소재지, 지번 등 부동산의 표시는 귀제시목록 및 공부를 기준하였습니다.

다. 본건 아파트 101동 지층의 면적이 귀 제시목록(등기사항전부증명서)(757.06㎡)과 집합건축물 대장(757.22㎡)이 다소 상이한 바, 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 가격산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하였습니다. 거래사례비교법은 시장에서 수요와 공급의 상호작용에 의하여 어느 정도의 가격으로 거래되는가하는 시장성 및 대체·경쟁의 관계에 있는 다른 부동산 가격과 상호작용에 의하여 가치가 결정된다는 대체성에 근거를 두고 있습니다.

2. 대상 부동산 개요

단지 전체의 개요						
건물명	금융아파트(101동)			사용승인일	1992.05.27	
소재지	경기도 양주시 회정동 866, 877 [도로명주소] 경기도 양주시 평화로 1552-8			복도형태	계단식	
총동수 및 총세대수	2개동 184세대			구조, 지붕	철근콘크리트조 슬래브지붕	
평가대상 물건의 개요						
일련번호	구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	2024년 공동주택(아파트) 공시가격
1	3층 301호	84.98	18.98	103.96	35.07	90,600,000

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분 (주)의 합계입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

가. 비교거래사례의 선정

① 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서)

기호	소재지	동	면적(㎡)		거래가격 (원)	전유면적기 준 단가(원/㎡)	거래시점
	건물명	호수	전유	대지권			사용승인일
a	경기도 양주시 회정동 8**외 *필지	**1	84.99	35.08	155,000,000	1,823,744	2024.11.04
	아파트	1*					1992.05.27
b	경기도 양주시 회정동 8**외 *필지	**1	84.99	35.08	150,000,000	1,764,914	2024.05.10
	아파트	1*					1992.05.27

② 비교사례선정

동일 건물 내 거래사례로서 물적유사성에 있어 비교가능성이 높고 비교적 최근의 사례인 기호(a)를 비교사례로 선정하였습니다.

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업으로, 상기 선정된 사례는 매도자와 매수자간 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

① 산정기준

전국주택가격동향조사 유형별 주택 매매 가격지수(출처:한국부동산원, 전국주택가격동향조사) 중 “경기도 양주시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

② 시점수정치의 산정

- 아파트
- 지역 : 경기도 양주시(24.11.04~25.04.29)

- 거래시점 : 2024.11.04., 2024년 10월 지수를 적용함
- 기준시점 : 2025.04.29., 2025년 03월 지수를 적용함

- 2024.11.04 매매 가격지수 (적용: 2024년 10월) : 83.9
- 2025.04.29 매매 가격지수 (적용: 2025년 03월) : 83.9

- 시점수정치 : $83.9/83.9 \approx 1.00000$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등합니다.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별요인	층별, 위치별 차이 등	1.00	0.97	본건은 비교사례 대비 층별효용 등에서 열세합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소 등			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가격에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누계		1.000	0.970	-

마. 거래사례비교법에 의한 적용단가 결정

거래가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(m ²)비교 (본건/사례)		산출가격(원)	적용가격(원)
155,000,000	1.00	1.00000	0.970	84.98	84.99	150,332,310	150,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 참고가격 자료

가. 인근 유사 부동산의 가격수준

1,700,000원/㎡ 내외 수준(전유면적당, 층별, 위치별 차이 등에 따라)입니다.

나. 인근 유사부동산 평가사례

기호	유형	건물명칭 동/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	경매	경기도 양주시 회정동 8**외 *필지 **아파트 **1동 8**호	60.48	37.41	129,000,000	2,132,937	2024.07.05	-
2	시가 참조	경기도 양주시 회정동 8**외 *필지 **아파트 **1동 3**호	84.98	35.07	151,000,000	1,776,889	2023.09.19	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례), 거래사례 등을 종합적으로 비교분석한 결과 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

150,000,000원[약 1,770,000원/m²(전유면적)]

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		
	경기도 양주시 회정동 [도로명주소] 경기도 양주시 평화로 1552-8	866 ,871 금융 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
				1층	777.06			
				2층	777.06			
				3층	777.06			
				4층	777.06			
				5층	777.06			
				6층	777.06			
				7층	777.06			
				8층	777.06			
				9층	777.06			
				10층	777.06			
				11층	777.06			
				12층	777.06			
				13층	777.06			
				14층	777.06			
				15층	777.06			
				지층	757.06			집합건축물 대장상 면적 757.22㎡
	(1) 경기도 양주시 회정동	866	대		2,394			

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	(2)동소	871	대	(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호	4,249		150,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					84.98	84.98			
					35.07				
					6,643 × ---- 6,643	35.07			
				(1),(2). 소유권 대지권					
	합 계						₩150,000,000.-		
			이	하	여	백			

토지·건물
토 지 :
건 물 :

배분내역
75,000,000
75,000,000

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 양주시 회정동 소재 "회정초등학교" 남동측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지 및 노변 근린생활시설 등이 혼재되어 있으며, 현장조사일 현재 양주회천지구 공사가 진행중입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층건 내 3층 301호로서,

외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감(탐문조사)
창호: 샷시창호입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.(상세내역은 후첨 "내부구조도"를 참고하시기 바랍니다.)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 도시가스공급설비 등이 되어 있습니다.

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

일련번호(1) 토지는 세장형, 일련번호(2) 토지는 사다리형으로, 아파트 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

아파트단지 내 도로를 통하여 외부 공도와 연계되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(2): 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(해당교육청에문의바람)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(회천시가지)

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

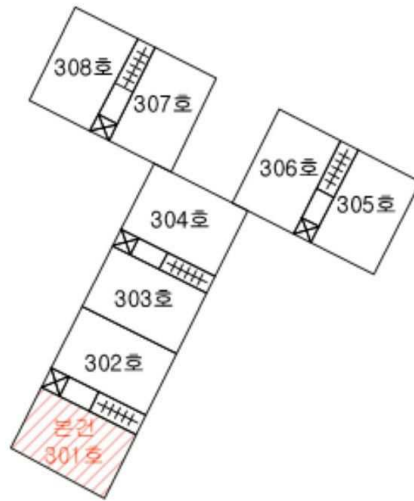
내부구조도



소재지

경기도 양주시 회정동 866외 1필지 금융아파트 101동 3층 301호

None Scale



[호별배치도]



[내부구조도]





101 1, 2





101



101



101



1011