

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호
건명	조민서 소유물건(2024타경7126)
감정서번호	241223D3-A140

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.

(주)대상감정평가법인 경기북지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박정현 (인)

(주)대상감정평가법인 경기북지사 지사장 전경구 (서명또는인)

감정평가액	삼억삼천만원정 (₩330,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	조민서 (2024타경7126)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.30	2024.12.27 ~ 2024.12.30	2024.12.31	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	330,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩330,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 정해근 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 의정부시 용현동 소재 “용현초등학교” 북서측 인근에 위치하는 신도브래뉴아파트 109동 7층 704호(전용면적 : 84.9904㎡)에 대한 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 실지조사기간 및 기준시점

본건에 대한 실지조사 등은 2024년 12월 27일부터 2024년 12월 30일이며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 30일 임.

4. 감정평가방법

「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, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

본건의 명세표상 토지·건물 가액 배분은 「집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율표에 관한 지침」의 배분 비율표에 의거 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를수 있으니 참고 바람.

본건의 내부구조 및 설비내역 등은, 이해관계인의 부재 등으로, 내부확인 등이 곤란하여, 집합건축물대장상 건축물 현황도면을 기준으로, 외부 육안관찰 등에 의한 탐문조사 등에 근거하여 개략적으로 평가하였으므로, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니, 경매진행시 재확인 등 참고 바람.

본건 구분소유건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

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, 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 의정부시 용현동 291-1 (도로명주소:경기도 의정부시 용현로 72)				
건물명, 층, 호수	신도브래뉴아파트 109동 7층 704호				
용도	아파트	사용승인일		2006년 01월 31일	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (지하주차장포함)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
	84.9904	45.3721	130.3625	36.9116	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 등)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	의정부시 용현동 291-1	신도브래뉴 아파트 102동	10/○○	84.9904	36.9116	330,000	2024.08.21
							2006.01.31
#2	의정부시 용현동 291-1	신도브래뉴 아파트 109동	9/○○	84.9904	36.9116	320,000	2024.06.24
							2006.01.31

(2) 비교사례의 선정

동일한 아파트 단지내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례#1>를 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격 동향조사의 지역별 유형별 월별 매매가격지수 중, 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “ 경기도 경원권 의정부시 아파트 매매가격지수 ” 를 활용하여 산정함.

- 월별 경기도 경원권 의정부시 아파트 매매가격지수(2021.06 = 100.0)

2024년 07월 아파트 매매가격지수 : 85.0

2024년 08월 아파트 매매가격지수 : 85.1

2024년 11월 아파트 매매가격지수 : 85.1

2024년 12월 아파트 매매가격지수 : 미발표

- 시점 수정치 산출(2024.08.21 ~ 2024.12.30)

▶ 2024. 08. 21. 아파트 매매가격지수 : 85.0

▶ 2024. 12. 30. 아파트 매매가격지수 : 85.1

* 거래시점 및 기준시점이 속하는 직전 월 매매가격지수를 적용함.

▶ 시점 수정치 : $85.1 / 85.0 \div 1.00118$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상이 동일단지내에 위치하는 바 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상이 동일단지내에 위치하는 바 건물요인은 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
개별적 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상이 층별, 위치별 효용 등 에서 대등함.
	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		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
330,000,000	1.00	1.00118	1.000	84.9904/ 84.9904	330,389,400	330,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

본건 가격수준	층별, 위치별 차이 등에 따라 320,000,000원~340,000,000원 내외 수준임.
---------	---

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
								사용승인일
1	의정부시 용현동 291-1	신도브래뉴아파트 109동	2/○○	84.9904	36.9116	경매	324,000	2024.12.11
								2006.01.31
2	의정부시 용현동 291-1	신도브래뉴아파트 107동	20/○○	84.9904	36.9116	경매	348,000	2024.07.18
								2006.01.31

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 집합건물(아파트) 낙찰가율 통계분석

[출처: 부동산태인]

지역통계	경기도	의정부시	용현동
1년간 평균	87.01%	84.44%	80.53%
6개월 평균	87.78%	84.92%	79.81%

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **330,000,000원**

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례 및 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 평가목적 등을 고려하여, 상기 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 의정부시 용현동 [도로명주소] 경기도 의정부시 용현로 72	291-1 신도 브래뉴 아파트 109동	아파트	철근콘크리트구조 슬래브지붕 21층	1층	436.5466		각층 동일 각층 동일
					2~18층 각	424.7896		
					19~21층 각	212.3948		
	1. 경기도 의정부시 용현동	291-1	대	제3종일반주거지역	25,634.1			
				(내) 철근콘크리트구조 7층 704호	84.9904	84.9904	330,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
			1. 소유권 대지권	36.9116	36.9116			
				----- 25,634.1				
	합 계						₩330,000,000.-	
			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 의정부시 용현동 소재 "용현초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 등 공동주택, 일반주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로서, 제반주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 의정부 경전철역이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 21층 건 내 7층 704호로서

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
- 내벽 : 벽지 도매 및 일부 타일 마감 등
- 창호 : 샷시 창호 임.

(4) 이용상태

아파트 단위세대로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 소화전설비, 승강기 설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 내외로 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 소로3류(폭 8m 미만)(접합) , 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 상대보호구역(2018-01-22)(의정부용현초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-11-05)(토지거래계약허가 구역(2024. 11. 10.~2029. 11. 9.)) 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

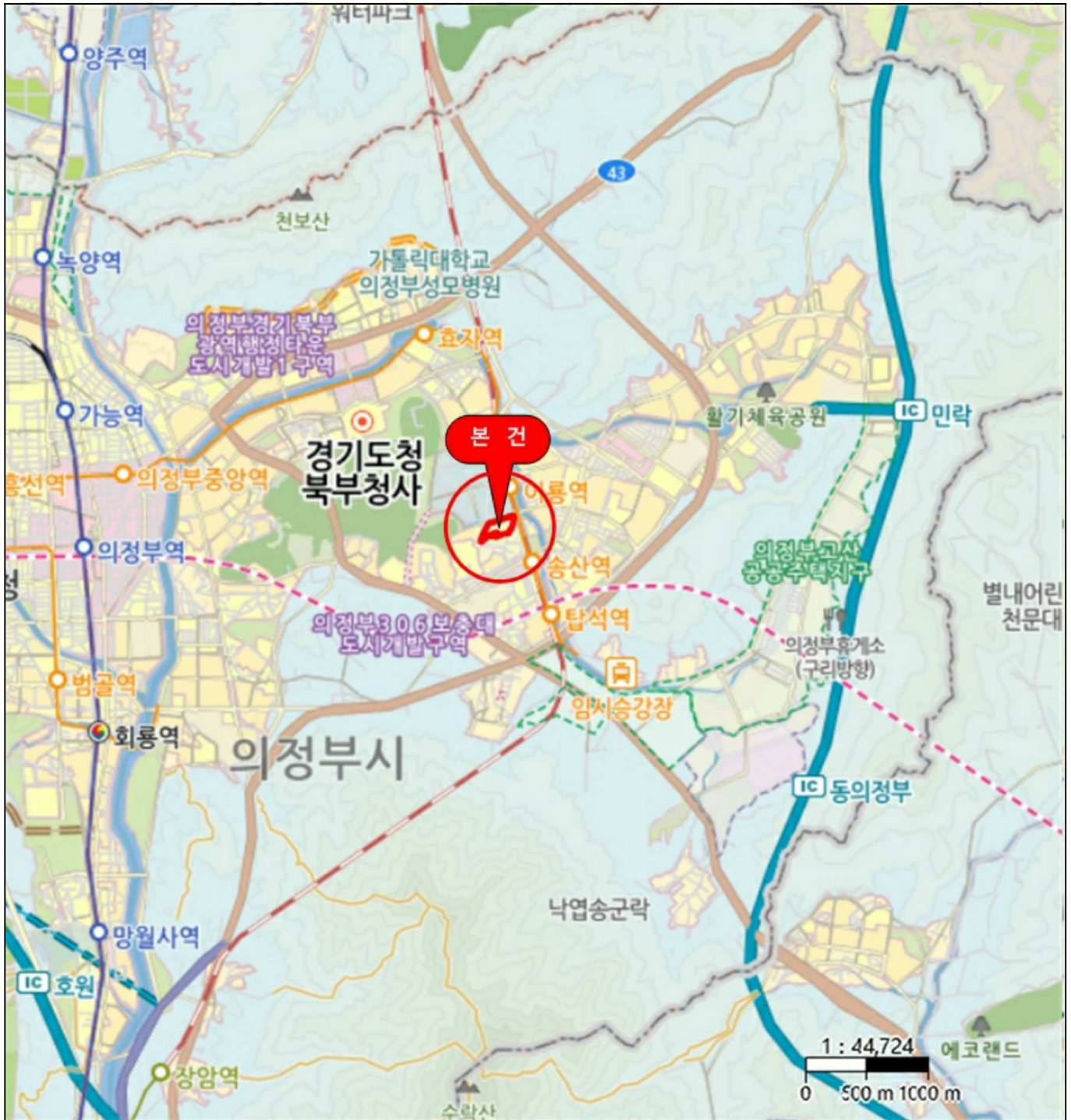
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 의정부시 용현동 291-1 신도브래뉴아파트 109동 7층 704호
-----	--



위치도



소재지	경기도 의정부시 용현동 291-1 신도브래뉴아파트 109동 7층 704호
-----	--



내부구조도



소재지 경기도 의정부시 용현동 291-1 신도브래뉴아파트 109동 7층 704호

S : NO SCALE



[신도브래뉴아파트 109동 7층 호별배치도]



[신도브래뉴아파트 109동 7층 704호 내부구조도]



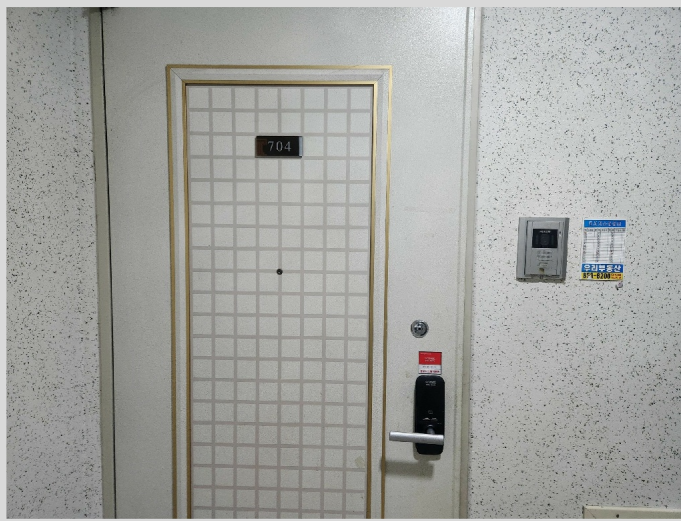
109 (1)



109 (2)



109 3-4



109 704

