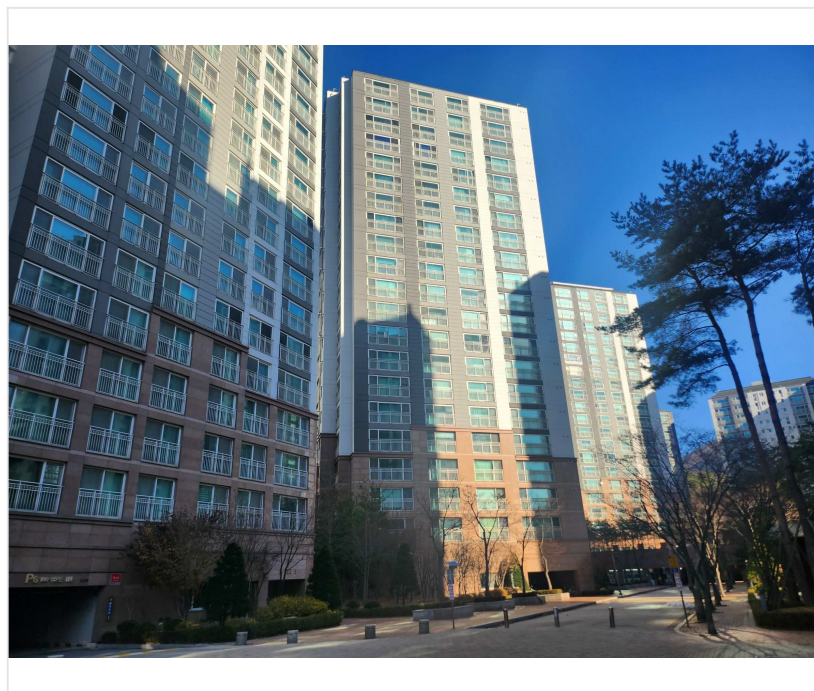


감정평가서

건명	홍정숙 소유물건 (2024타경86086)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선 (경매5계)
감정서번호	DS12411-03



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.

감 정 평 가 사

(인)

김 종 권

감정평가액	칠억사천삼백만원정 (₩743,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목 적	법원경매(임의경매)			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	홍정숙 (2024타경86086)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024. 12. 05	2024. 12. 04 ~ 2024. 12. 05	2024. 12. 06		
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	1개호	구분건물	1개호	-	743,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩743,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 호평동 소재 “호평초등학교” 북동측 인근에 위치하는 “호평 파라곤아파트 제110동 제18층 제1803호”에 대한 평가로서, 의정부지방법원 남양주 지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- 본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료 일자인 2024.12.05.일자로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- (1) 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 의거 대상 부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가지 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하였음.
- (2) 본건 구분건물의 내부구조 및 이용상황 등은 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문등으로 인하여 집합건축물대장 상의 건축물현황도 및 평가사례 등에 의하였는바, 실제 구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니, 경매 진행시 별도 확인을 요합니다.
- (3) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 호평동 724 [도로명주소 : 경기도 남양주시 천마산로65]		
건물명, 층, 호수	호평파라곤(아파트) 제110동 제18층 제1803호		
용도	아파트	사용승인일	2010.12.31
면적	전유면적(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
	153.18	36.33	87.140

※ 상기 건물의 공용면적은 전체 공용면적 중 지하주차장 86.49㎡가 제외된 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : KAIS(감정평가정보체계)]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	호평동 724	호평파라곤 아파트 105동	16층 /1604호	152.59	86.81	720,000,000	실거래 자료	2024.05.02
								2010.12.31
#2	호평동 724	호평파라곤 아파트 106동	18층 /1804호	152.59	86.81	700,000,000	실거래 자료	2024.05.27
								2010.12.31

(2) 비교사례의 선정

같은 아파트단지 내 거래사례로 대상물건과 동별 및 층별 요인 등의 물적 유사성이 높은 거래 <사례 #1>을 선정함.

4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 간에 거래된 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 “경기도 남양주시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함(기준월 : 2021.06 = 100).

[경기도 남양주시 아파트 매매가격지수]

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	88.1	87.6	87.2	86.9	86.8	86.6	86.8	87.1	87.5	87.6	-	-

[시점수정치 산출]

구분	기준일자	지수	변동률
거래시점 당시의 매매가격지수	2024.05.02	86.9	87.6/86.9 ≒ 1.00806
기준시점 당시의 매매가격지수	2024.12.05	87.6	

※ 거래시점 매매가격지수는 2024년 04월 지수를 적용함.

※ 기준시점 매매가격지수는 2024년 10월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	동일 아파트단지 내에 소재하는 아파트로서 외부요인 동일함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	동일 아파트단지 내에 소재하는 아파트로서 건물요인 동일함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.02	본건은 사례대비 층별, 위치별 차이 등에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.020		1.00 x 1.00 x 1.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격	비준가격
720,000,000	1.00	1.00806	1.020	153.18 /152.59	743,181,760	743,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	층별 및 위치별 차이 등에 따라 약 700,000,000원 ~ 760,000,000원 내외 수준으로 조사됨.
------	---

2. 인근 감정평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
호평동 724	호평파라곤 아파트 116동	7층 /703호	153.18	87.14	경매	722,000,000	2024.05.09
							2010.12.31.
호평동 724	호평파라곤 아파트 105동	2층 /203호	153.18	87.14	경매	749,000,000	2023.07.31
							2010.12.31

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
1	호평동 724	호평파라곤 제110동	제18층/ 제1803호	153.18	87.140	743,000,000

2. 결정의견

상기의 참고가격자료인 인근 유사부동산의 가격수준, 인근감정평가사례에 의하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 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	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 호평동 [도로명주소] 경기도 남양주시 천마산로 65	724 호평 파라곤 110동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층				
					1층	678.89		
					2층	678.89		
					3층	678.89		
					4층	678.89		
					5층	678.89		
					6층	678.89		
					7층	678.89		
					8층	678.89		
					9층	678.89		
					10층	678.89		
					11층	678.89		
					12층	678.89		
					13층	678.89		
					14층	678.89		
					15층	678.89		
16층	678.89							

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 남양주시 호평동	724	대	17층	678.89		743,000,000	비준가격 (공용면적 기준)
				18층	678.89			
				19층	678.89			
				20층	678.89			
				제2종일반주거지역	85,483			
				(내) 18층 1803호 철근콘크리트구조	153.18	153.18		
				1 소유권 대지권	87.14 85,483 × ----- 85,483	87.14		
	합 계						₩743,000,000.-	
			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 호평동에 소재하는 "호평초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 인근은 대단위 아파트 단지 및 근린생활시설, 주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 용이하며, 인근에 노선버스 정류장이 위치하는 등 제반 대중교통 여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 제20층 건물 내 제18층 제1803호로서,
(사용승인일 : 2010.12.31)
외 벽 : 세멘몰탈위 페인팅 마감,
내 벽 : 벽지 및 타일 마감,
창 호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(후첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비가 되어 있으며, 승강기설비, 소화전설비, 난방설비 등이 되어 있음.

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

인접필지 및 도로와 계단식으로 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 포장도로가 개설되어 있으며, 남측으로 외부 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2015-12-31)(호평2지구(동양)),
 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)
 (국지도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의
 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천마유치원(구리남양주교육지원청에 문의바람))
 <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(호평초등학교(구리남양주교육지원청에
 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(천마유치원(구리남양주교육지원청에
 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지 경기도 남양주시 호평동 724 호평파라곤 110동 18층 1803호



상세위치도

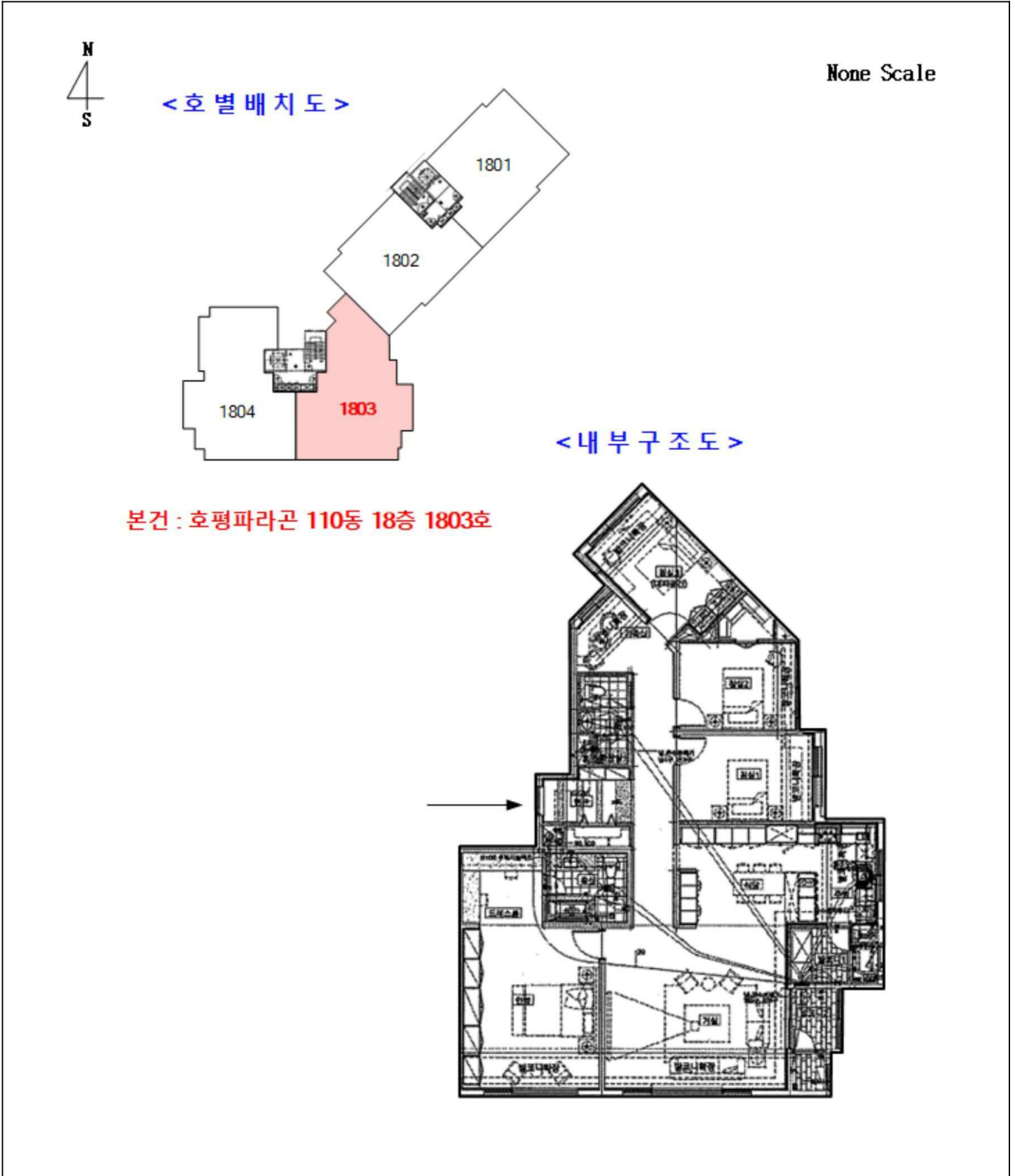


소재지

경기도 남양주시 호평동 724 호평파라곤 110동 18층 1803호



호별배치 및 내부구조도





()



()



1

