

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬
건명	장경석 소유물건 (2024타경87003)
감정서번호	202412-1-08

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.

연성감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임상돈

감정평가액	오억일천팔백만원정 (₩518,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장경석 (2024타경87003)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.24	2024.12.20 ~ 2024.12.24	2024.12.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	518,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩518,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 진접읍 금곡리 소재 "진접초등학교" 남서측 인근에 위치하는 금강펜테리움아파트 1902동 3층 304호(전유면적 : 84.9457㎡)에 대한 감정평가로서 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 남양주시 진접읍 금곡리 1108			
건물명, 층, 호수	금강펜테리움아파트 1902동 3층 304호			
용도	아파트		사용승인일	2010.03.12
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
	84.9457	71.49	62.7703	-

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 1호의 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

나. 본건 평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 12월 24일로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타

본건 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 탐문조사 등을 기준으로 작성하였음.

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

가. 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등의 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 구분소유건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률"에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란한 상태이나 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 "구분건물감정평가명세표" 에 표기하였는 바, 경매진행시 업무에 참조하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### 가. 비교사례의 선정

본건과 동일한 동 내 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 다음의 거래사례 기호 #1을 선정함.

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
#1	금곡리 1108	금강펜테리움 아파트 1902동	9층 000호	84.9749	480,000	실거래 자료	2024.05.27.
							2010.03.12.
#2	금곡리 1108	금강펜테리움 아파트 1909동	7층 000호	84.9749	487,000	실거래 자료	2024.06.19.
							2010.03.12.

### 나. 사정보정

인근 유사 부동산의 거래사례 및 인근 가격수준, 부동산 시장 동향 등을 종합적으로 고려하여 상향보정함. (1.07)

### 다. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 남양주시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 86.9(2024. 4월 지수 적용)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 87.6(2024. 11월 지수 적용)
- ▶ 시점 수정치 :  $87.6/86.9 \doteq 1.00806$

## 라. 가치형성요인의 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사 례	대 상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	동별, 층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등함.
	발코니의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00 X 1.00 X 1.00 = 1.00		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 비준가액 결정

산식: 거래사례 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 = 비준가액						
거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격 (원)	비준가액 (원)
480,000,000	1.07	1.00806	1.00	84.9457/ 84.9749	517,561,705	518,000,000

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

인근 유사 아파트의 일반적 가격수준	500,000,000원 ~ 530,000,000원 내외 수준으로 조사됨.
------------------------	--

### 2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)
금곡리 1108	금강펜테리움 아파트 1907동	2층 000호	84.9749	경매	2024.11.08.	501,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	경기도 남양주시 진접읍 금곡리 1108	금강 펜테리움 아파트 1902동	3층 304호	84.9457	62.7703	518,000,000	

### 2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 참고자료, 인근 시세, 최근의 부동산 시장 정책 및 부동산 시장의 가격변동 추이 등을 종합 참작하고 평가 목적 등을 고려하여 최종적인 감정 평가금액을 결정하였음.

# 구분건물감정평가명세표

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 경기도 남양주시 진접읍 금곡리 [도로명 주소] 경기도 남양주시 진접읍 해밀예당3로 68	표시 1108 금강 펜테리움 아파트 1902동	아파트	철근콘크리트구조 경사지붕 14층	1층	481.7688		
					2층	464.2488		
					3층	464.2488		
					4층	449.2488		
					5층	449.2488		
					6층	449.2488		
					7층	449.2488		
					8층	449.2488		
					9층	449.2488		
					10층	449.2488		
					11층	449.2488		
					12층	449.2488		
					13층	449.2488		
					14층	449.2488		
						전유부분의		
	대지권의 목적	인 토지의	표시					
	토지의 표시:	1108	대		50,196.8			
	대지권의 종류:	1. 소유권			62.7703	62.7703		
	대지권의 비율:	1.			----- 50,196.8	----- 50,196.8		

## 구분건물감정평가명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 155,400,000 362,600,000	
	합 계						₩518,000,000.-	
			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 진접읍 금곡리 소재 "진접초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지, 학교, 근린생활시설, 단독주택, 농경지 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 14층 중 3층 304호로서,  
(건물사용승인일: 2010.03.12.)  
외벽 : 세멘몰탈위 페인팅 마감.  
내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 등.  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트 단위세대(방3, 주방/식당, 거실, 욕실2, 현관, 발코니 등)로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비 되어 있으며, 난방설비, 승강기설비, 옥내 소화전설비 등 공동주택으로서의 제반설비를 갖추고 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

자체지반 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건까지 차량의 진출입이 가능한 제반 도로 시설 갖추어져 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(진접택지지구),  
 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합),  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-07-25)(가칭  
 화봉2초등학교(구리남양주교육지원청에 문의 바람))<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 상대보호구역(도담유치원(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 상대보호구역(서원유치원(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,  
 택지개발지구(진접택지개발지구)<택지개발촉진법>, (한강)폐기물매립시설  
 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상임.
- 2) 기타 : -



# 건물개황도









