

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 | 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선

건 명 | 이상근 소유물건(2023타경80975)

감정평가서 No. | DH023-1120-6105

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인
은행이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한
결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

다산혜가 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 해 민

감정평가액	오억일천삼백만원정 (₩513,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이상근 (2023타경80975)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2023.11.21	2023.11.20 ~ 2023.11.21	2023.11.22		
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	-	513,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩513,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 남양주시 금곡동 603 [도로명 주소 : 경기도 남양주시 홍유릉로248번길 51]		
건물명 층, 호수	금곡지에스아파트 제102동 제18층 제1803호		
건물구조	철근콘크리트벽식구조, 슬래브지붕 지하1층 / 지상20층	물건종류	구분건물
용도	아파트	사용승인일자	1997년 09월 29일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제18층 제1803호	137.84	513,000,000	@3,720,000	이상근
감정평가액 합계			₩513,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건	광대소각	아파트	@3,530,000~ @3,910,000원/m ²	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

아파트의 경우 선호면적 및 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 있음.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	- 임대관계 미상임.
-----------	-------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 금곡동 소재 『동곡초등학교』 서측 인근에 위치하는 금곡지에스아파트 제102동 제18층 제1803호로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매(2023타경80975)를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 11월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 11월 20일이며 가격조사 완료일은 2023년 11월 21일자로, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 위치확인은 인근 탐문, 실제 점유 사용부분 등을 통해 위치 확인하였으며, 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 외부관찰 및 집합건축물 대장의 도면 등을 기준으로 평가하여 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 한 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)'상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 3) 본건은 등기사항전부증명서 상 철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕이며, 건축물대장 총괄표제부(갑) 상 철근콘크리트벽식구조 스라브지붕으로 표기가 되어있으니 경매 참여시 참고하시기 바람.
- 4) 본건의 임대관계는 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 남양주시 금곡동 603* [도로명 주소 : 경기도 남양주시 홍유릉로248번길 51]					
건물명 동, 층, 호수	금곡지에스아파트 제102동 제18층 제1803호					
단지 규모	층수	지하 1층 / 지상 19층 ~ 20층			동수/세대	3 / 260
구 분	전유(m²) (A)	공용(m²) (B)	전체(m²) (A+B)	대지권(m²)	전용률	
가 제18층 제1803호	137.84	29.7452	167.5852	64.4553	82.25%	
용 도	아파트		사용승인일자	1997년	09월	29일

*대지권의 목적인 토지
기호1: 경기도 남양주시 금곡동 603

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위치 및 교통상황	본건은 경기도 남양주시 금곡동 소재 『동곡초등학교』 서측 인근에 위치하며, 본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용편익은 보통임.
주위환경	본건 일대는 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하는 일반 주택지대로 제반 주위환경은 보통임.
토지형태 및 이용상태	본건은 인접필지 및 도로와 대체로 평탄한 사다리형 토지로서, 아파트건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건은 지적상 다수의 도로에 접하는 토지로, 서측으로 그 상태가 양호한 폭25m 내외의 도로 등이 소재함.
대중교통과의 거리	본건 인근에 다수의 버스정류장이 소재함.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.
도시계획 및 기타공법관계	도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(금곡택지지구), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동곡초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(동곡초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(홍릉과유릉)<문화재보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기재항목	기재사항							
건물구조 등	철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 지하1층, 지상20층 건 중 제18층 제1803호임.							
이용상황	아파트(현관, 침실4, 거실, 주방 및 식당, 발코니, 욕실2 등)로 이용중임.							
부대설비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타	
	○	○	-	○	○	○	-	
주차여건	지상 및 지하에 주차장 시설이 갖추어져 있음.							
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.							

호별 배치도	사진 (본건 전경)				
<p style="text-align: center;">NO SCALE</p> <div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;"> 本件 </div> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 25%;">제1801호</td> <td style="width: 25%;">제1802호</td> <td style="width: 25%; background-color: #f08080;">제1803호</td> <td style="width: 25%;">제1804호</td> </tr> </table> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">[기호 가 : 제18층 호별배치도]</p> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">*본건 내부구조는 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 집합건축물대장 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.</p>	제1801호	제1802호	제1803호	제1804호	
제1801호	제1802호	제1803호	제1804호		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동수 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가:원/㎡)	거래시점
							신축년도
#1	금곡동 603	금곡 지에스아파트	102동 7/70*호	137.84	64.46	510,000,000	2023.07.18
						3,700,000	1997
#2	금곡동 603	금곡 지에스아파트	102동 15/150*호	137.84	64.46	525,000,000	2023.03.31
						3,810,000	1997

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

【시점수정치 산출】

유형	시군구	시점수정치	매매가격지수			비고
아파트	경기도 남양주시	0.99662	거래시점	2023.07.18	88.8	88.5/88.8
			기준시점	2023.11.21	88.5	

1) 지역 : 경기도 남양주시(23.07.18~23.11.21)

2) 유형 : 아파트

거래시점 : 2023.07.18, 2023년06월 지수를 적용 함. (적용:2023년06월) : 88.8

기준시점 : 2023.11.21, 2023년10월 지수를 적용 함. (적용:2023년10월) : 88.5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

【주거용】

조 건	구 분	격 차 율		비 고
	세 부 항 목	사 례	대 상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	대상은 사례와 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
내부 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대상은 사례와 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.01	대상은 사례대비 층별, 위치별 차이 등에서 우세하여 그 개별적 요인이 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.01	우세함	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
가	510,000,000 (@3,700,000)	1.000	0.99662	1.01	137.84 / 137.84	513,358,962	513,000,000 (@3,720,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

•인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	동수 층/호수	전유면 적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가 목적	감정평가액 (단가/m ²)	기준시점
								신축년도
#1	금곡동 603	금곡 지에스아파트	103동 18/180*	155.28	72.61	법원경매	663,000 (@4,270)	2022.11.16
								1997
#2	금곡동 603	금곡 지에스아파트	101동 11/110*	98.43	46.03	시가참고	390,000 (@3,960)	2023.04.03
								1997

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

•시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건	광대세각	아파트	@3,500,000~ @3,860,000원/m ²	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

아파트의 경우 선호면적 및 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

•경매통계자료

소재지	통계기간	물건구분	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경기도 남양주시	최근 1년	전체	71.46	300
		아파트	73.81	89

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	제18층 제1803호	137.84	513,000,000	@3,720,000	이상근
감정평가액 합계			₩513,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 가액으로 결정함.

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 가	경기도 남양주시 금곡동 [도로명주소] 경기도 남양주시 홍유릉로 248번길 51	603 금곡 지에스 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 20층 1층 2층 ~ 4층 5층 ~ 18층 19층 20층 지층								
						633.008						
						각 623.320						
						각 617.160						
						431.760						
						123.180						
						610.608						
					동소	603	대	제3종일반주거지역	14,150.5			
					동소			(내) 철근콘크리트 벽식구조 제18층 제1803호	137.84	137.84	513,000,000	비준가액 (공용 부분포함)
								1소유권대지권	64.4553	64.4553		
				14,150.5x----- 14,150.5								
합 계							₩513,000,000.-					
			이	하	여	백						

토지·건물
토 지 : 256,500,000
건 물 : 256,500,000

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 남양주시 금곡동 소재 『동곡초등학교』 서측 인근에 위치하며, 그 일대는 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하는 일반 주택지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용편익은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 지하1층, 지상20층 건 중 제18층 제1803호로써,
외벽: 몰탈위 페인트 및 돌붙임 등 마감,
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
바닥: 바닥재 및 일부 타일붙임 등 마감,
창호: 새시임.

(4) 이용상태

아파트(현관, 침실4, 거실, 주방 및 식당, 발코니, 욕실2 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비와 급, 배수설비 및 전기설비, 난방설비, 승강기설비 및 소화설비 등이 갖추어져 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

본건은 인접필지 및 도로와 대체로 평탄한 사다리형 토지로서, 아파트건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 지적상 다수의 도로에 접하는 토지로, 서측으로 그 상태가 양호한 폭25m 내외의 도로 등이 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(금곡택지지구), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합),
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(동곡초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>,
 절대보호구역(동곡초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>,
 역사문화환경보존지역(홍릉과유릉)<문화재보호법>,
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설
 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 위치확인은 인근 탐문, 실제 점유 사용부분 등을 통해 위치 확인하였으며, 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 외부관찰 및 집합건축물 대장의 도면 등을 기준으로 평가하여 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 한 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 참고하시기 바람.

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’ 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

본건은 등기사항전부증명서 상 철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕이며, 건축물대장 총괄표제부(갑) 상 철근콘크리트벽식구조 스라브지붕으로 표기가 되어있으니 경매 참여시 참고하시기 바람.

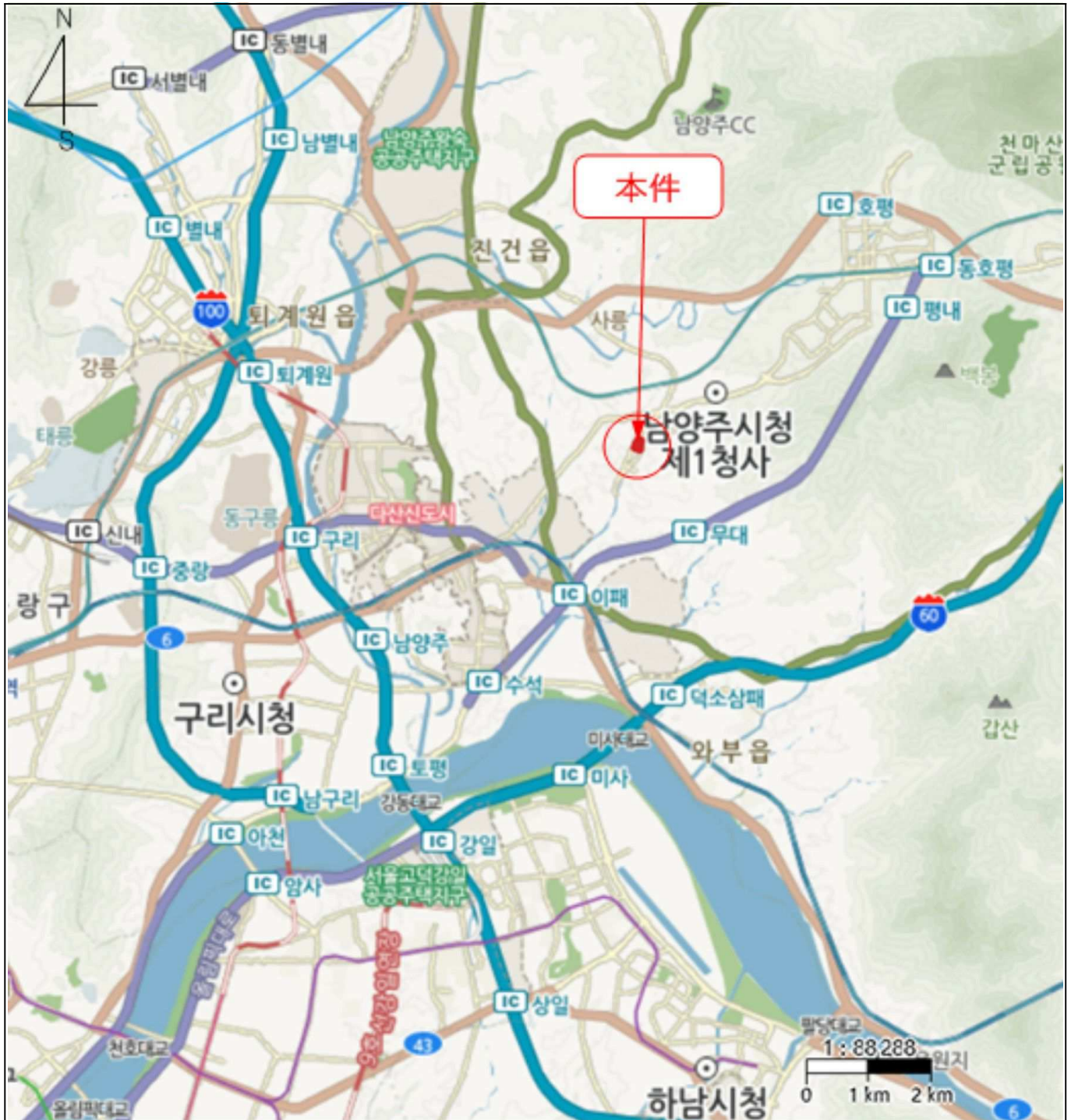
본건의 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

경기도 남양주시 금곡동 603 금곡지에스아파트 102동 18층 1803호



위 치 도



소 재 지

경기도 남양주시 금곡동 603 금곡지에스아파트 102동 18층 1803호



건 물 개 황 도

NO SCALE

本件



[기 호 가 : 제18층 호별배치도]

※본건 내부구조는 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 집합건축물대장 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

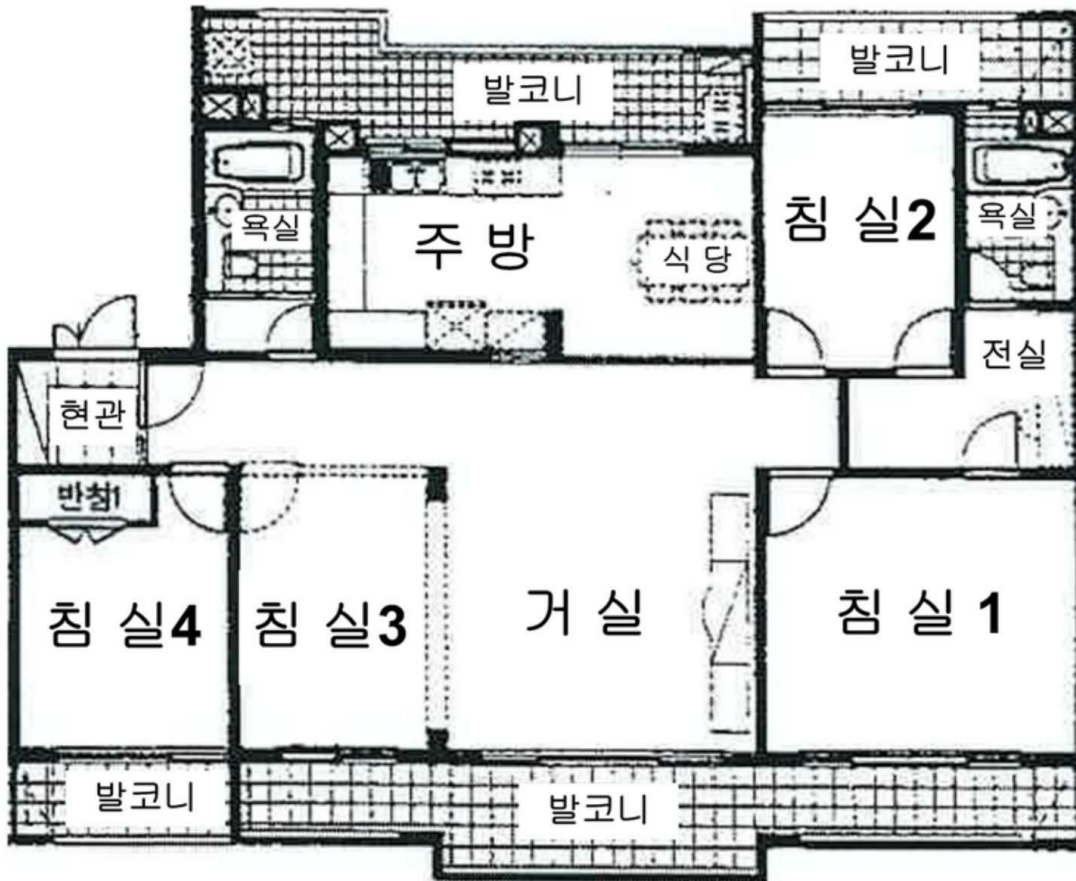
내부 구조도



소재지

경기도 남양주시 금곡동 603 금곡지에스아파트 102동 18층 1803호

NO SCALE



[기호 가 : 제18층 제1803호 내부구조도]

※본건 내부구조는 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 집합건축물대장 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.





