

# 감정평가서

|       |                            |
|-------|----------------------------|
| 의뢰인   | 의정부지방법원 남양주지원<br>사법보좌관 김상민 |
| 건명    | 이정희 소유물건<br>(2024타경77563)  |
| 감정서번호 | GB2024-1-67                |

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.

고봉감정평가사사무소

TEL. 031-855-1005 FAX. 031-879-0680

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

송병채

|                            |                            |             |            |                         |              |             |
|----------------------------|----------------------------|-------------|------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액                      | 사억일백만원정 (₩401,000,000.-)   |             |            |                         |              |             |
| 의뢰인                        | 의정부지방법원 남양주지원<br>사법보좌관 김상민 |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |              |             |
| 제출처                        | 의정부지방법원 남양주지원 경매2계         |             | 기준가치       | 시장가치                    |              |             |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 이정희<br>(2024타경77563)       |             | 감정평가<br>조건 | -                       |              |             |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                     |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일          |             |
| 기타<br>참고사항                 | -                          |             | 2024.06.19 | 2024.06.18 ~ 2024.06.19 | 2024.06.19   |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                 |             | 사정         |                         | 감정평가액        |             |
|                            | 종류                         | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가           | 금액          |
|                            | 아파트                        | 1           | 아파트        | 1                       | -            | 401,000,000 |
|                            |                            | 이           | 하          | 여                       | 백            |             |
| 합계                         |                            |             |            |                         | ₩401,000,000 |             |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                            |             |            |                         |              |             |
| " 별 지 참 조 "                |                            |             |            |                         |              |             |

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## **I. 감정평가 개요**

### **1. 감정평가 목적**

본건은 경기도 남양주시 진접읍 부평리 소재 “부평초등학교” 북서측 인근에 위치하는 진접센트레빌시티1단지 104동 17층 1703호(전유면적: 101.98㎡)에 대한 감정평가로서 경매목적에 위한 감정평가건입니다.

### **2. 감정평가 방법**

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 토지소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### **3. 그 밖의 사항**

(1) 본건 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지·건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 감정평가 가격을 한국감정평가협회에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건의 기준시점은 가격조사완료일인 2024. 06. 19. 일입니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 본건의 폐문부재로 내부구조는 건축물현황도면에 의하였는 바, 현황과 상이할 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

(4) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 2. 거래사례의 선정

“부동산거래신고등에관한법률”에 따라 신고된 실제거래이고, 거래사정이 정상적이라고 판단되며, 제반조건이 해당 감정평가와 유사한 사례인 것으로 판단되는 사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 가>를 선정하였습니다.

| 사례 | 소재지        | 건물명                   | 층/호수          | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 거래금액<br>(천원) | 자료<br>출처      | 거래시점       |
|----|------------|-----------------------|---------------|-------------|------------|--------------|---------------|------------|
|    |            |                       |               |             |            |              |               | 사용승인일      |
| 가  | 부평리<br>764 | 진접센트레빌<br>시티1단지 제104동 | *층/<br>***호   | 101.98      | 66.098     | 380,000      | 등기사항<br>전부증명서 | 2024.02.26 |
|    |            |                       |               |             |            |              |               | 2009.10.09 |
| 나  | 부평리<br>764 | 진접센트레빌<br>시티1단지 제104동 | **층/<br>****호 | 101.98      | 66.098     | 400,000      | 등기사항<br>전부증명서 | 2023.09.20 |
|    |            |                       |               |             |            |              |               | 2009.10.09 |
| 다  | 부평리<br>764 | 진접센트레빌<br>시티1단지 제104동 | **층/<br>****호 | 101.98      | 66.098     | 400,000      | 거래신고<br>(미등기) | 2024.06.06 |
|    |            |                       |               |             |            |              |               | 2009.10.09 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 사정보정

매도자와 매수자간 거래가능한 정상적인 거래사례로 판단되었습니다(1.00).

### 4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “남양주시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

- 시점 수정치 산출

▶ 사례 가의 매매 당시 가격지수 : 88.1(2024.01)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 86.8(2024.05)

▶ 시점 수정치 :  $86.8/88.1 \div 0.98524$

### 5. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

| 조 건   | 항 목  |
|-------|--|
| 외부요인  | 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건                        |
| 건물요인  | 설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등            |
| 개별적요인 | 층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 개별요인 비교치 결정

| 구분        |                      | 격차율  |       | 비고             |
|-----------|----------------------|------|-------|----------------|
| 조건        | 세항목                  | 사례   | 대상    |                |
| 외부요인      | 가로조건                 | 1.00 | 1.00  | 제반요인 대체로 대등합니다 |
|           | 접근조건                 |      |       |                |
|           | 환경조건                 |      |       |                |
|           | 획지조건                 |      |       |                |
|           | 행정조건                 |      |       |                |
|           | 기타조건                 |      |       |                |
| 건물요인      | 설계 · 설비 · 시공상태의 양부 등 | 1.00 | 1.00  | 제반요인 대체로 대등합니다 |
|           | 노후도                  |      |       |                |
|           | 전용률                  |      |       |                |
|           | 공용시설의 규모 · 구성 · 상태 등 |      |       |                |
| 개별적<br>요인 | 층별 · 위치별 차이          | 1.00 | 1.07  | 층에서 우세합니다      |
|           | 베란다의 유무 및 면적의 대소     |      |       |                |
|           | 주차장 등의 유무            |      |       |                |
|           | 부지에 대한 지분면적의 대소      |      |       |                |
| 누계        |                      | 1.00 | 1.070 |                |

## 6. 비준가격

| 구분 | 거래사례<br>(원) | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(㎡)       | 지분<br>비율 | 비준가격<br>(원) |
|----|-------------|------|---------|--------------|-------------------|----------|-------------|
| 1  | 380,000,000 | 1.00 | 0.98524 | 1.070        | 101.98<br>/101.98 | 1/1      | 400,598,584 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

|      |   |
|------|---|
| 가격수준 | 인근지역의 유사평형 방매가격은 380,000,000원~530,000,000원 수준, 거래신고가격은 380,000,000~415,000,000원 수준입니다 |
|------|---|

### 2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

| 소재지     | 건물명              | 층/호수        | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가 목적 | 감정평가액 (원)   | 가격시점       |
|---------|------------------|-------------|----------|---------|-------|-------------|------------|
|         |                  |             |          |         |       |             | 사용승인일      |
| 부평리 764 | 진접센트럴시티1단지 제104동 | *층/<br>***호 | 101.98   | 66.098  | 경매    | 504,000,000 | 2021.09.08 |
|         |                  |             |          |         |       |             | 2009.10.09 |

## Ⅳ. 감정평가액

### 1. 감정평가액

| 기호 | 감정평가액(원)    | 비고 |
|----|-------------|----|
| 1  | 401,000,000 |    |

### 2. 결정의견

비준가격을 기준으로 참고가격자료인 인근 유사부동산의 가격수준, 인근 감정평가전례가격, 최근 부동산시장동향 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지  | 지 번                                    | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조   | 면 적 (㎡)  |                         | 감정평가액                              | 비 고                     |
|------------|--|--|-----------------|--|--|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|
|            |  |  |                 |  | 공 부  | 사 정                     |                                    |                         |
| 1          | 경기도<br>남양주시<br>진접읍<br>부평리<br>[도로명주소]<br>경기도<br>남양주시<br>진접읍<br>부평로 32 | 764<br>진접<br>센트레빌<br>시티<br>1단지<br>104동 | 아파트             | 철근콘크리트조<br>(철근)콘크리트지붕<br>22층<br><br>1층<br>2층~22층 각             | 440.99   |                         |                                    |                         |
|            |  |  |                 |  | 531.08   |                         |                                    |                         |
|            | 1. 경기도<br>남양주시<br>진접읍<br>부평리   | 764                                    | 대               | 제2종일반주거지역<br><br>(내)<br><br>17층 1703호<br>철근콘크리트구조<br>1. 소유권대지권 | 78,630.8<br><br><br>101.98<br>66.098<br>78,630.8x-----<br>78,630.8 |                         | 401,000,000                        | 비준가격<br>공용부분:<br>82.97㎡ |
|            |  |  |                 |  |  | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>160,400,000<br>240,600,000 |                         |
| <b>합 계</b> |  |  |                 |  |  |                         | <b>₩401,000,000.-</b>              |                         |
|            |  |  | 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 부평리 소재 "부평초등학교" 북서측 인근에 위치하고, 부근은 공동주택 및 근린생활시설등이 혼재되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통편은 무난한 상태입니다.

## (3) 건물의 구조

2009.10.09. 사용승인된 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 22층건 내 17층 1703호로서  
외벽:몰탈위 페인트,  
창호:샷시창입니다.

## (4) 이용상태

아파트 단위세대(내부구조는 건물개황도 참조)로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

승강기 설비, 난방설비, 위생설비등이 구비되어 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

형상은 유사사다리형이고, 평지의 건부지입니다.

# 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)

## (7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 외부 공도와 연계되어 있습니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(부평지구), 종로2류(폭 15m~20m)(2014-01-23)(집산도로)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역입니다.

## (9) 공부와의 차이

-

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

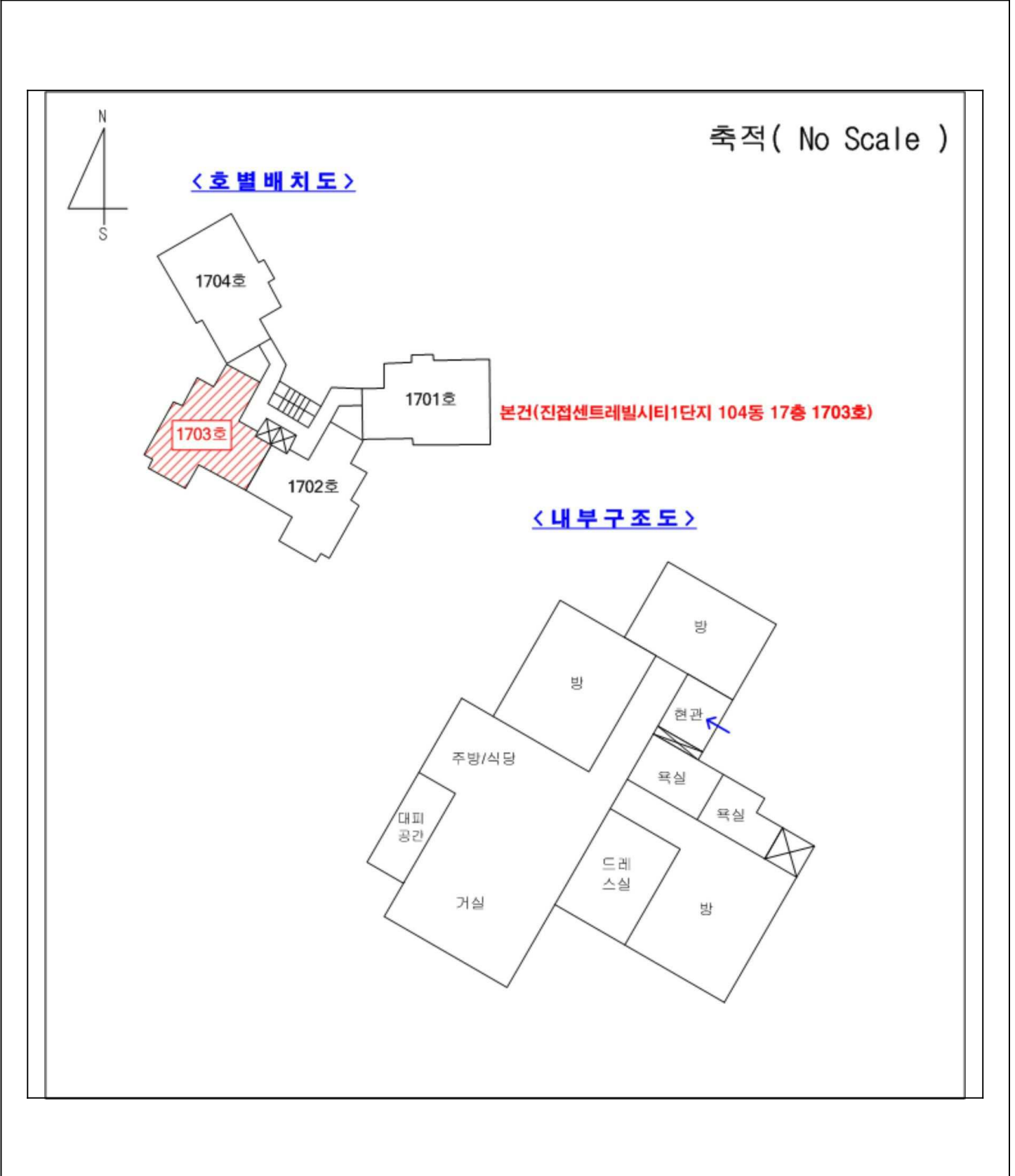
# 위치도



**소재지** 경기도 남양주시 진접읍 부평리 764 진접센트레빌시티1단지 104동 17층 1703호



# 건물개황도





1.



2.



3.



4.