

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김유진 소유물건(2025타경71447)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: SA20252-0401

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

성균감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
고 성 균

(인)

감정평가액	육억칠천이백만원정 (₩672,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김유진 (2025타경71447)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.04	2025.04.01 ~ 2025.04.04	2025.04.07	
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
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	672,000,000
	합 계					₩672,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경기도 남양주시 와부읍 도곡리 소재 '덕소고등학교' 북서측 인근에 위치하는 '한솔강변마을아파트 제102동 제17층 제1708호로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 위 규정에 따라, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시 산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란한 상태이나 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 구분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였는바, 경매진행시 업무에 참조하시기 바람.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건 내부구조는 현장방문시 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장상 건축도면, 외부관찰 및 탐문조사에 의하여 내부구조 및 이용상태를 조사하였고 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고 바람.

나. 대상물건의 소재지, 건물구조, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부서류에 의거하였음.

5. 기준시점 등

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025.04.04.로 함.

나. 실지조사(2025년 04월 04일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 개요

소재지	경기도 남양주시 와부읍 덕소리 528-14 (경기도 남양주시 와부읍 덕소로 118-27)					
건물명 및 층·호수	한솔강변마을아파트 제102동 제17층 제1708호					
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수(지하/지상)	
	대	제3종 일반주거지역	-	28,650.857	-1/25	
	주구조		주용도	사용승인일	단지규모	
	철근콘크리트조		공동주택	2003.02.28	동수	세대/호
대상물건 일련번호1의 면적	전유(㎡)	공용(㎡)	합계(㎡)	대지권(㎡)		
	80.215	45.616	125.831	29.37		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

대상물건과 동일한 단지 내 거래사례로서 제반 가격형성요인이 유사한 다음의 거래사례를 선정하였음.

[경기도 남양주시 와부읍]

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가액(원)	출처
				사용승인일	(원/전유면적㎡)	
덕소리 ***-**-**	***** 아파트	***/**/****	80.215	2024.06.25	740,000,000	KAIS, 등기사항 전부증명서
				2003.02.28	(약 9,225,207)	

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 상이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

다. 시점수정

대상물건은 구분건물(아파트)로서 한국부동산원이 매월 조사·발표하는 '경기 동부1권 남양주시 매매가격지수(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2024.06.25.~2025.04.04.)

$$\frac{2025년\ 02월}{2024년\ 05월} = \frac{87.6}{86.8} \approx 1.00922$$

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수 변동률을 시점수정치로 결정함(1.00922).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

조 건	항 목	비교사례	대상물건	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업시설, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대체로 유사함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도실/계단식) 등	1.00	1.00	대체로 유사함
효율 요인	층별 효율, 향별 효율, 위치별 효율(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.90	층별효율 및 향별효율 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.900	

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	산정단가 (원/전유㎡)	결정단가 (원/전유㎡)	비 고
1)	9,225,207	1.000	1.00922	0.900	8,379,237	8,379,237	-

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	102/17/1708	80.215	29.37	8,379,237	672,140,496	672,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 참고가격(인근 감정평가 전례)

(출처:한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가 목 적	기준시점	감정평가액(원)
					사용승인일	(원/전유면적㎡)
덕소리 ***-**-**	***** 아파트	***/**/****	80.215	시가참고	2023.10.18	710,000,000
					2003.02.28	(약 8,851,212)
덕소리 ***-**-**	***** 아파트	***/**/****	80.215	경매	2024.07.01	673,000,000
					2003.02.28	(약 8,389,952)
덕소리 ***-**-**	***** 아파트	***/**/****	80.215	경매	2023.11.06	670,000,000
					2003.02.28	(약 8,338,311)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상물건의 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
구분건물	672,000,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	672,000,000	-

끝.

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 와부읍 덕소리 [도로명주소] 경기도 남양주시 와부읍 덕소로 118-27	528-14 한솔 강변마을 아파트 102동	공동주택	철근콘크리트조 철근콘크리트 경사지붕 25층 1층 2층~3층 각 4층~16층 각 17층~19층 각 20층~25층 각 지층	1,190.172 1,154.992 1,139.592 1,078.852 988.457 1,168.707	1,168.707		
	전유부분의	건물의	표시	17층 1708호 철근콘크리트조	80.215	80.215	672,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	대지권의목적인	토지의	표시					
	토지의 표시: 1. 경기도 남양주시 와부읍 덕소리	528-14	대	제3종 일반주거지역	13,362			
	대지권의 종류:	1. 소유권			29.37			
	대지권의 비율:	1.			----- 13,362	29.37		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 336,000,000 336,000,000	
	합 계						₩672,000,000.-	
				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

대상물건은 경기도 남양주시 와부읍 도곡리 소재 ‘덕소고등학교’ 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 제반 차량 진출입 가능하고 인근에 노선버스 정류장 및 덕소역(경의중앙선)이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트 경사지붕 25층 건물중 제17층 제1708호로서
외벽: 몰탈위 페인팅 마감
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감
창호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등 되어있음

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지로서 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

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 포장도로가 아파트 외부 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(보조간선도로)(접합),
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,
 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

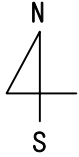
(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도

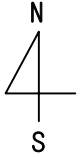


소재지

경기도 남양주시 와부읍 덕소리 528-14
한솔강변마을아파트 제102동 제17층 제1708호



상세위치도



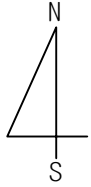
소재지

경기도 남양주시 와부읍 덕소리 528-14
한솔강변마을아파트 제102동 제17층 제1708호

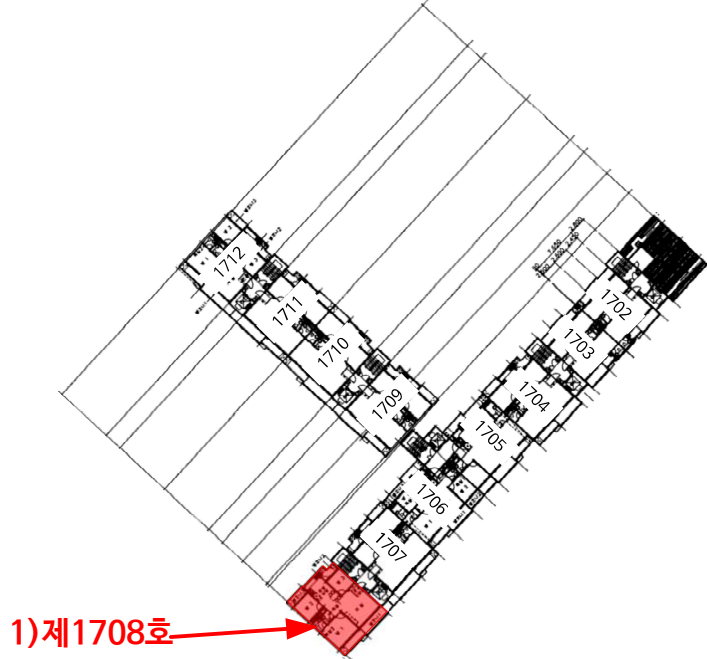


호별배치도 및 내부구조도

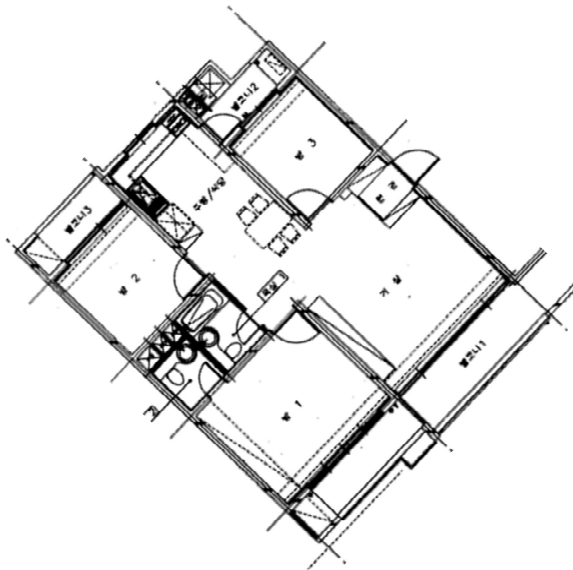
축척없음



〈호별배치도〉



〈내부구조도〉





102 7, 8



102