

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
건명	조지열 소유물건(2025타경71570)
감정서번호	2505-1-006

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.

성진감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 창 재

감정평가액	사억일천일백만원정(₩411,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조지열 (2025타경71570)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.05.23	2025.05.23	2025.05.24	
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	1	아파트	1	-	411,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩411,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 와부읍 덕소리 소재 “덕소역” 남서측 인근에 위치하는 아파트로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매를 위한 감정평가건입니다.

2. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 남양주시 와부읍 덕소리 600-3				
건물명, 동, 층, 호수	덕소강변삼익아파트 104동 2층 203호				
용도	공동주택(아파트)	사용승인일	1993.04.16		
면적	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	59.88	33.16	93.04	20.52	-

3. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가합니다.
- 본건 평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.23을 기준시점으로 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

가. 본건 내부구조는 현장방문시 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 외부관찰 및 탐문조사에 의하여 내부구조 및 이용상태를 조사하였고 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고 바랍니다.

나. 본건의 면적 및 수량은 귀 제시목록에 의하였습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

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 표기하였는바, 경매진행시 업무에 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 비교사례의 선정

본건과 동일한 단지 내 거래사례로서 제반 가격형성요인이 유사한 다음의 거래사례를 선정합니다.

(출처: KAIS)

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래일자
						사용승인
A	덕소리 ○○○ -○	○○○○○○○ 아파트	○○○호/○층 /○○○호	59.88	420,000,000	2025.03.29
						1993.04.16

나. 사정보정

인근 유사 부동산의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 정상적인 사례로 판단되는바 별도의 사정보정을 요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 경기도 남양주시 월간 아파트 매매가격지수를 활용하여 산출합니다.
- 시점 수정치 산출
 - * 본건 기준시점의 가격지수: 100.0
(기준시점 기준 가장 최근의 발표지수: 2025년 4월 기준)
 - * 사례A의 거래 당시의 가격지수: 100.1(2025년 2월 기준)
 - * 시점수정치: $100.0/100.1 \approx 0.99900$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	0.98	본건이 층별효용비에 서 열세함.
	발코니의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		$1.00 \times 1.00 \times 0.98 = \underline{0.980}$		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 비준가격 결정

산식: 거래사례 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적비교 = 비준가격

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)	비준가격(원)
420,000,000	1.000	0.99900	0.980	59.88/59.88	411,188,400

3. 참고가격(인근 평가전례)

소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	사용승인
덕소리 ○○○ -○	○○○○○○○ 아파트	○○○호/○층 /○○○호	59.88	경매	2025.03.12	394,000,000	1993.04.16
덕소리 ○○○ -○	○○○○○○○ 아파트	○○○호/○○층 /○○○○호	59.88	경매	2024.10.16	415,000,000	1993.04.16

III. 감정평가액 결정

1. 감정평가액: 411,000,000원

2. 결정의견

비준가격을 기준으로 참고자료, 인근 시세, 실거래자료, 부동산 시장 동향 등을 종합 참작하여 감정평가금액을 결정하였습니다.

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	표시					
	경기도 남양주시 와부읍 덕소리	600-3 덕소강변 삼익 아파트 104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 평슬래브지붕 20층				
				1층 2~20층 각 지하층	698.6175 694.2975 574.59			
	전유부분의	건물의	표시					
			2층 203호	철근콘크리트조	59.88	59.88	411,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
	대지권의 1. 경기도 남양주시 와부읍 덕소리	목적인	토지의	표시				
		600-3	대	3종일반주거지역				
대지권의 종류:	1.	소유권						
대지권의 비율:	1.	24,339	분의	20.52	20.52			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 102,750,000 308,250,000		
합 계							₩411,000,000.-	
			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 와부읍 덕소리 소재"덕소역"남서측 인근에 위치하며, 부근은 강변을 바라보는 아파트, 근린시설, 학교 등으로 형성된 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 경의중앙선 "덕소역" 이 소재하는 등 대중교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

1993년 4월에 사용승인된 철근콘크리트조 팡슬래브지붕 20층건내 2층 203호로서 외벽은 몰탈위 페인팅 마감, 내벽은 벽지 및 일부 타일 마감, 창호는 샷시 이중창임.

(4) 이용상태

후첨 "내부 구조도" 참조.

(5) 설비내역

기본적인 급배수, 위생, 난방, 승강기 설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

평탄한 사다리형의 토지로 아파트 부지로 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

본건 단지 북측 및 서측으로 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접함) , 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접함) , 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접함) , 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, 철도보호지구<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

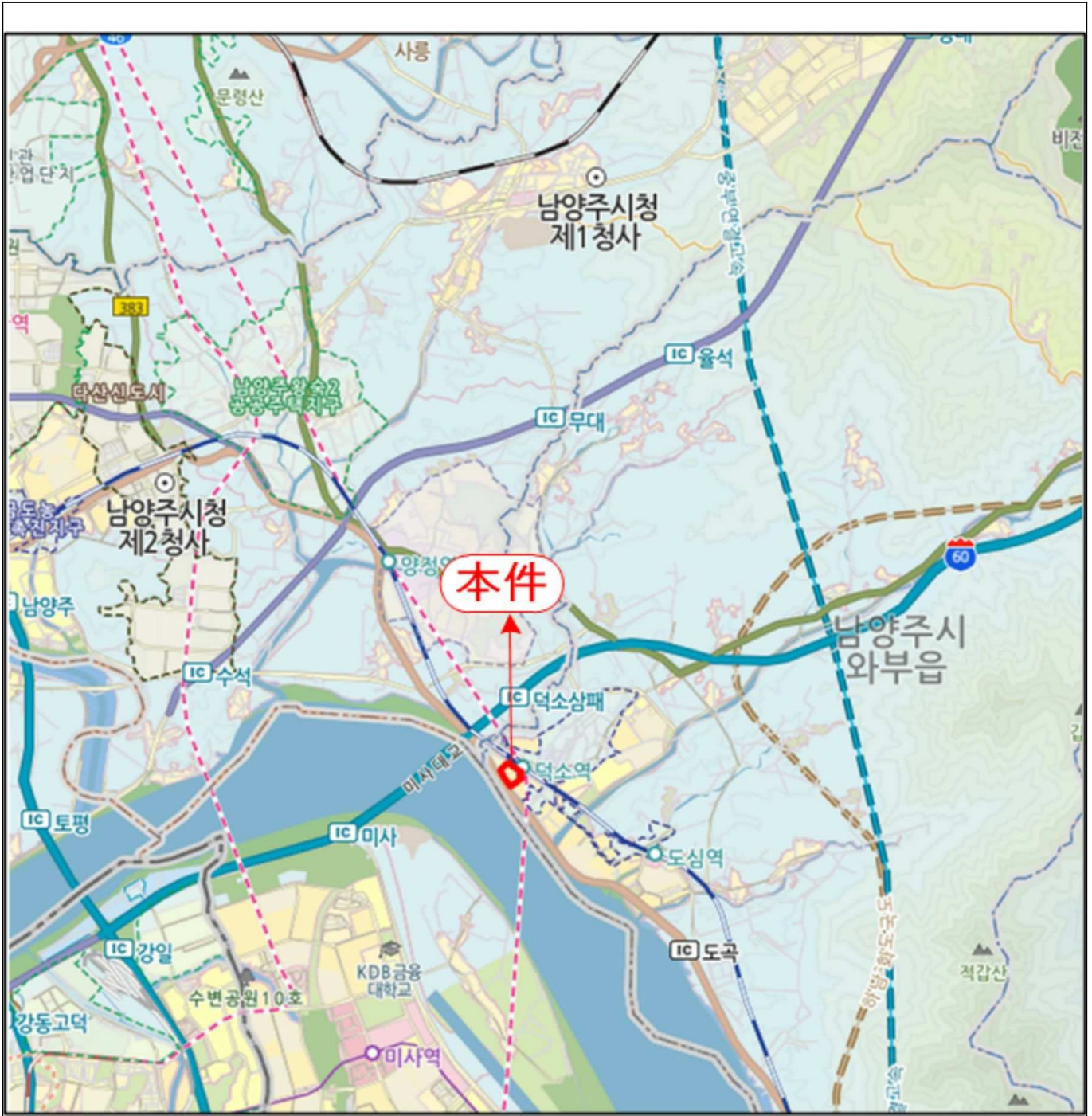
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

광역위치도



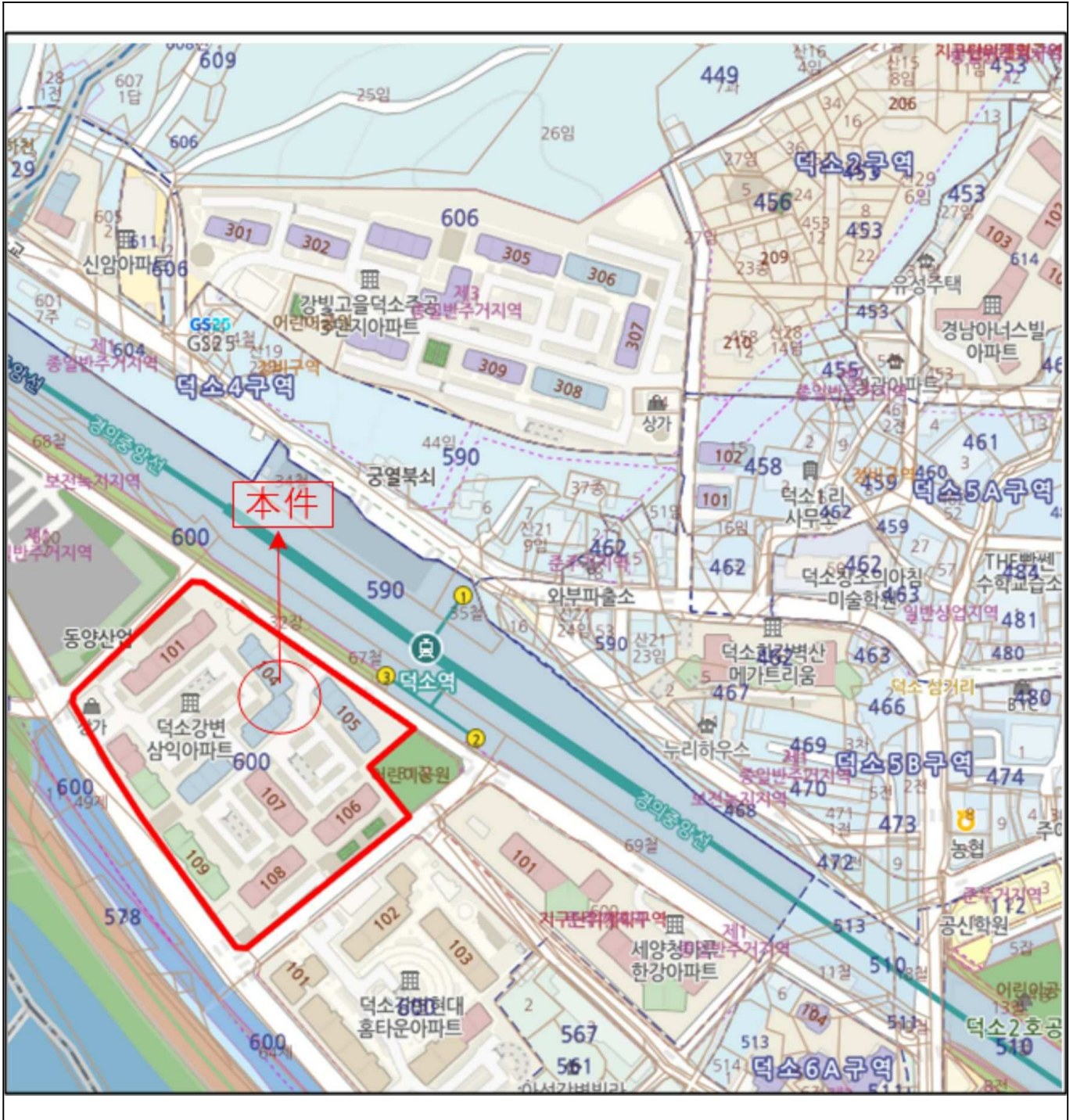
소재지	경기도 남양주시 와부읍 덕소리 600-3 덕소강변삼익아파트 104동 2층 203호
-----	---



위치도



소재지	경기도 남양주시 와부읍 덕소리 600-3 덕소강변삼익아파트 104동 2층 203호
-----	---

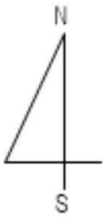


내부 구조도

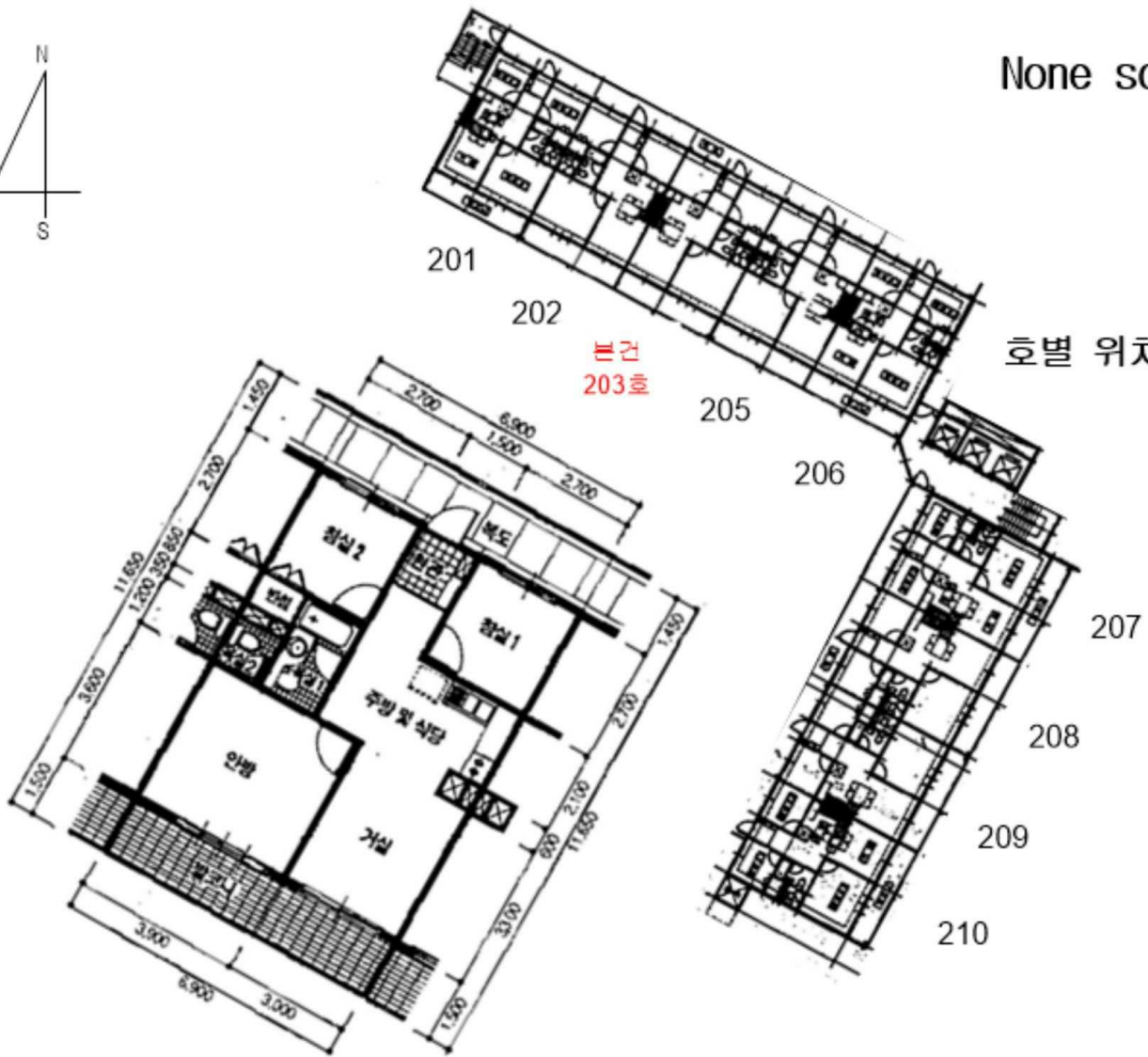


소재지

경기도 남양주시 와부읍 덕소리 600-3 덕소강변삼익아파트 104동 2층 203호



None scale



내부 구조도

<본건: 덕소강변삼익아파트 104동 2층 203호>

