감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호
건 명	이두철 소유물건(2023타경86580)
감정서번호	Y2023-12-04

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

이영감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 영

감정평가액	사억칠천팔백만원정(₩478,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이두철 (2023타경86580)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2023.12.27	2023.12.26 ~ 2023.12.27	2023.12.28

감정평가내용	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	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	478,000,000 백
	합 계					₩478,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원의 경매목적을 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 의정부시 낙양동 소재 “송양중학교” 서측 인근에 위치하는 “의정부민락금강펜테리움” 408동 6층 602호 아파트입니다.

구분 및 동호수			면적(㎡)				전용율 (%)	용도
기호	명칭,동	호수	전유	공용	공급	대지권		사용승인일
1	의정부민락 금강펜테리움 408동	6층 602호	84.9818	29.551	114.5328	60.622	74.19	아파트 2016.12.28

※상기 공용면적은 지하 주차장 등의 45.5631㎡를 제외한 면적입니다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 아파트의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 12월 27일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2023년 12월 26일 ~ 27일 이며 그 내용은 사전자료 수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

① 이 감정평가의 대상 토지 및 건물의 가격배분은 지역에 따라 노후 정도를 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 구분건물 평가명세표상에 기재하였습니다.

② 대상물건의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도를 기준하여 작성하였습니다.

③ 본건의 소재지,지번,지목,면적 등은 귀 제시목록에 의거하여 평가하였습니다.

5. 가치기준 및 감정평가조건

대상 아파트에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 대상물건의 감정가액의 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

대상 아파트와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례와 비교하여 대상 아파트의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교를 통하여 대상 아파트의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

거래사례로 대상물건과 같은 단지에 소재하여 물적 유사성이 높은 사례 #1을 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원 실거래자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	낙양동 709	의정부민락 금강펜테리움 408동	16층/ 1603호	84.9818	60.622	495,000	실거래 자료	2023.09.05
								2016.12.28
#2	낙양동 709	의정부민락 금강펜테리움 408동	17층/ 1702호	84.9818	60.622	455,000	실거래 자료	2023.08.16
								2016.12.28

(3) 사정보정

인근 유사 부동산의 매매사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 가격에 거래된 것으로 판단됩니다.(1.00)

(4) 시점수정

① 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “의정부시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

② 월별 의정부시 아파트 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	107.4	107.3	107.3	107.3	107.2	107.0	106.7	105.7	104.2	102.4	100.5	95.6
2023년	93.7	92.0	90.1	88.7	87.6	87.0	86.5	86.4	86.3	86.2	86.0	-

③ 시점 수정치 산출

2023년 12월 이후 매매가격지수가 발표되지 않아 2023년 11월 매매지수를 연장 추정하여 적용하였습니다.

▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 86.3(2023.09)

▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 86.0(2023.12)

▶ 시점 수정치 : 86.0/86.3 ≒ 0.9965

(5) 지역요인 비교

본건은 거래사례와 동일지역 내 이므로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인의 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례물건과 같은 단지에 소재하여 외부요인 대등함
	교통시설 등의 배치			
	도심 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례물건과 같은 단지에 소재하여 내부요인 대등함
	단지 규모 및 층수 등			
	건물의 구조,마감상태 등			
	경과년수에 따른 노후도 등			
	면적구성, 통로구조 (복도식,계단식),구성,상태 등			
개별요인	층별, 위치별,향별 차이	1.00	0.97	본건은 사례물건 대비 층별효용도 에서 열세함
	내부 평면방식(베이)베란다의 유무 등			
	대지사용권의 크기 등			
	간선도로 및 철도 등 소음,주차장 승강기 및 기타 설비의 유무			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
가치형성요인 누계		0.97		1.00 x 1.00 x 0.97 x 1.00 = 0.97

.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 비준 시산가액

구분	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격	비준가격
1	495,000,000	0.9965	1.00	0.97	84.9818/84.9818	478,469,475	**478,000,000**

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

가격 수준	인근시세 : 450,000,000원 ~ 500,000,000원 내외 (KB시세 : 440,000,000원 ~ 490,000,000)

(2) 인근 평가전례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPADB』

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
낙양동 709	의정부민락 금강펜테리움 408동	2층/ 202호	84.9818	60.622	조세	570,000	2022.02.03
							2016.12.28
낙양동 709	의정부민락 금강펜테리움 402동	6층/ 601호	84.9818	60.622	경매	440,000	2023.06.13
							2016.12.28

.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 낙찰가 통계분석(아파트)

[출처: 인포케어]

지역통계	경기도	의정부시	낙양동
1년간 평균	78.25%	73.92%	80.58%
6개월 평균	81.06%	76.66%	85.89%

(4) 시산가액 조정검토

대상 아파트의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 일반적인 가격수준, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통해 검토해 본 바 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호 1	84.9818	29.551	114.5328	60.622	**478,000,000**	의정부민락 금강펜테리움 408동 602호

.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

대상 아파트의 인근 유사 물건의 일반적인 가격수준과 인근 또는 동일 건물의 거래사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상 아파트의 감정평가액을 결정하였습니다.

.

아파트 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	1동의 건물의표시 경기도 의정부시 낙양동 [도로명 주소] 경기도 의정부시 용민로 263	709 의정부 민락 금강 펜테리움 아파트 408동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 경사지붕 24층	지1층 129.1317 1층 376.0767 2층~3층(각층) 350.8656 4층~24층(각층) 443.0526			
	전유부분의 건물의표시			6층 602호 철근콘크리트구조	84.9818	84.9818	478,000,000	비준가격
	대지권의 목적인 토지의표시 :1.경기도 의정부시 낙양동	709	대	제3종 일반주거지역	38,213.4			
	대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:1.				60.622 38,213.4x----- 38,213.4	60.622		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	143,400,000	
						건 물 :	334,600,000	
	합 계						**₩478,000,000.-**	
			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 의정부시 낙양동 소재 "송양중학교" 서측 인근에 위치하며 주위는 아파트 단지 및 근린생활시설이 소재하고, 인근으로 각급 학교,각종 생활편익시설, 공공시설이 소재하는 등 아파트로서의 제반 입지조건 및 주거환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 출입이 용이하고 인근에 노선버스 정류장 및 구리-포천간 고속도로 "민락 I.C"가 소재하는 등 전반적인 교통상태는 무난함.

(3) 건물의 구조

구 조 : 철근콘크리트구조 경사지붕 24층 중 6층 602호로서
(사용승인일 : 2016.12.28)
외 벽 : 석재 마감 등.
내 벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등.
창 호 : 샷시 창호 마감.

(4) 이용상태

아파트(방3, 주방/식당, 거실, 욕실겸화장실2, 발코니, 대피공간, 현관 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수, 상하수도, 위생설비, 화재탐지설비, 화재경보기, 난방설비(도시가스에 의한 개별 난방구조), 엘리베이터설비, 지하주차장설비 등을 갖추었음.

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

부정형의 토지로서 자체지면 및 인접도로 대비 등고평탄하며 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 6차선 포장도로, 서측으로 폭 약 8미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(민락2지구), 대로3류(폭 25m~30m)
(2015-01-12)(접합), 소로1류(폭 10m`~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)
(2014-07-08)(특수도로)(접합), 공공주택지구(민락2), 공익용산지(2018-12-28),
과밀억제권역.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상
기 타 : -

위 치 도

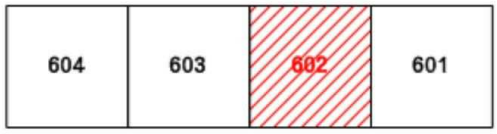
소 재 지	경기도 의정부시 낙양동 709 의정부 민락 금강펜테리움아파트 408동 6층 602호

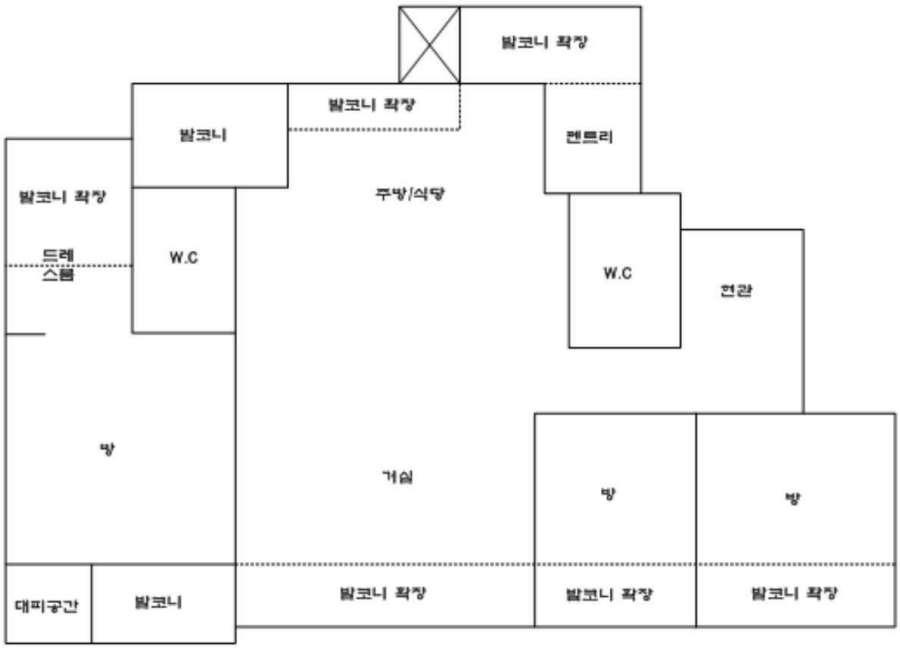


내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 의정부시 낙양동 709 의정부 민락 금강펜테리움아파트 408동 6층 602호

[408동 6층 배치도]



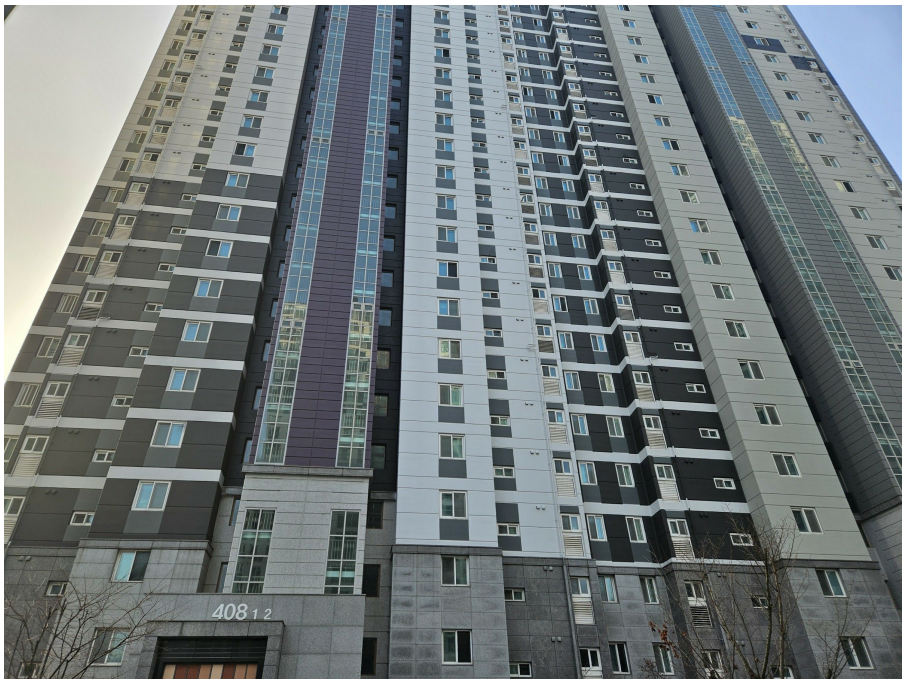


[내부구조도]

사 진 용 지

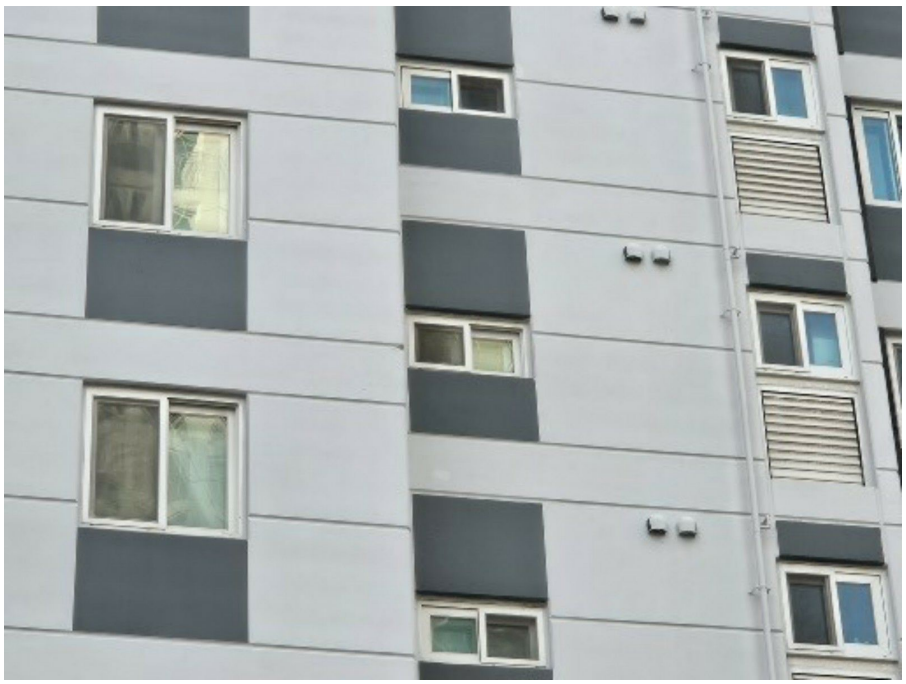


단지 내

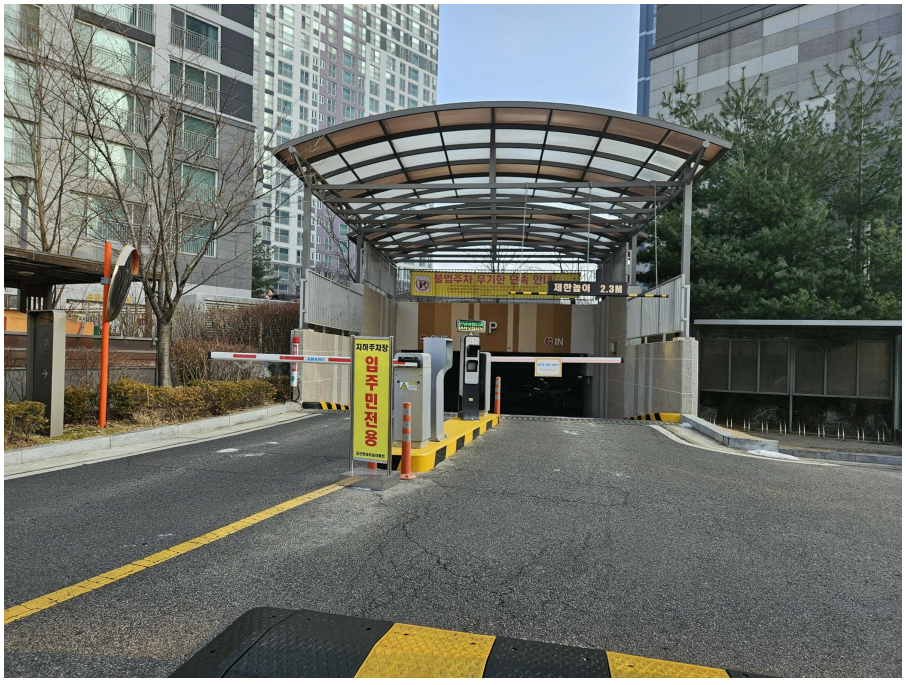


본건 동(408동)

사 진 용 지



본건(6층 602호)



지하 주차장 입구