감 정 평 가 서

건 명	이승구 소유물건(2024타경392)
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 김지율
감정서번호	DA12402-01



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.

동아감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 석 구

감정평가액	이억팔천삼백만원정(₩283,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 김지율	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이승구 (2024타경392)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.02.06	2024.02.05 ~ 2024.02.06	2024.02.07

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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	283,000,000 백
	합 계					₩283,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 포천시 소흘읍 송우리 소재 “태봉초등학교” 서남측 인근에 위치하는 태봉마을주공아파트 309동 5층 503호로서, 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

(2) 본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

-「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2024.02.06일자로 함.
(실지조사기간 : 2024년 02월 05일부터 02월 06일).

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

(1) 본건 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지,건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가목적에 의거 대상부동산의 감정평가가격을「집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하였음.

(2) 본건 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부를 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도 및 인근 탐문조사 등에 의하였는 바, 실제 구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니, 경매참여시 재확인을 요합니다.

(3) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 포천시 소흘읍 송우리 727-2				
건물명, 동, 층, 호수	태봉마을주공아파트 309동 5층 503호				
용 도	아파트		사용승인일	2005.03.15	
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용율약(%)
	84.87	26.8786	111.7486	58.8667	75.9

※ 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분의 '주'에 해당하는 면적임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : KAIS 등]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
#1	송우리 727-2	태봉마을 주공아파트 308동	11층 /****호	84.87	58.8667	289,500,000	2023.11.12
							2005.03.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

같은 아파트 단지내에 소재하는 사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 위 사례#1을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 포천시 아파트매매가격지수”를 활용하여 산정함 (2021.06 = 100).

거래시점 - 2023년 10월 매매가격지수 : 95.7

기준시점 - 2023년 12월 매매가격지수 : 95.5

(시점수정치는 거래시점과 기준시점의 각 직전달의 매매가격지수를 적용하여 월할 계산하여 적용하되, 기준시점은 2024년 01월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2023년 12월 지수를 적용함).

- 시점 수정치 : 95.5/95.7 ≒ 0.99791

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목 (주거용)	사례	대상	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	평가대상은 사례대비 대등시 됨.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	평가대상은 사례대비 대등시 됨.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	0.98	평가대상은 사례대비 층별 효용에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	평가대상은 사례대비 대등시 됨.
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	0.980	-

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격	비준가격
289,500,000	1.000	0.99791	0.980	84.87 /84.87	283,117,046	**283,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준 (전유면적기준)	층별 및 위치별 차이 등에 따라 약 3,000,000원/㎡ ~ 3,500,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 인근 감정평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점 사용승인일
#1	송우리 727-2	태봉마을 주공아파트 303동	11층 /****호	75.79	경매	220,000,000	2024.02.01 2005.03.15
#2	송우리 727-2	태봉마을 주공아파트 315동	10층 /****호	84.88	경매	275,000,000	2023.11.01 2005.03.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 283,000,000원

2. 결정의견

대상물건의 가격결정은 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액과 참고가격자료인 인근 부동산의 탐문조사 가격수준 및 인근감정평가전례가격 등을 종합적으로 분석한 결과 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

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	경기도 포천시 소흘읍 송우리 [도로명주소] 경기도 포천시 소흘읍 태봉로 153	727-2 태봉마을 주공 아파트 309동	아파트	철근콘크리트구조 경사지붕 20층 지하1층 1층 2층~20층 각	37.154 292.448 428.170			
	1. 경기도 포천시 소흘읍 송우리	727-2	대	제3종일반주거지역 (내) 5층 503호 철근콘크리트구조 1. 소유권 ------ 대지권	84,779.3 84.87 58.8667 ------ 84,779.3	 84.87 58.8667	 283,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 84,900,000** **건 물 : 198,100,000**	 비준가액 (공용면적 포함)
	합 계						**₩283,000,000.-**	
				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 포천시 소흘읍 송우리 소재 "태봉초등학교" 서남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 단독주택, 근린생활시설 및 학교 등이 소재하는 아파트지대임.

(2) 교통상황

인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통 여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 지상20층 건물 내 5층 503호로서,
외벽 : 모르타르위 페인팅 등 마감,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 등 마감,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트(전유면적 : 84.87㎡, 계단식)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적 위생설비, 급.배수설비, 화재경보설비, 옥내소화전, 승강기설비 및 난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서, 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

본건 아파트단지 외곽공도를 통하여 차량출입 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(소흘도시), 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(송우택지개발지구도시과 문의), 대로3류(폭 25m~30m)(주간선)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합), 소하천(송우천2)(저촉), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선)(접합), 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 소하천구역<소하천정비법>, 소하천기타(기존폐천)<소하천정비법>, 소하천예정지<소하천정비법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

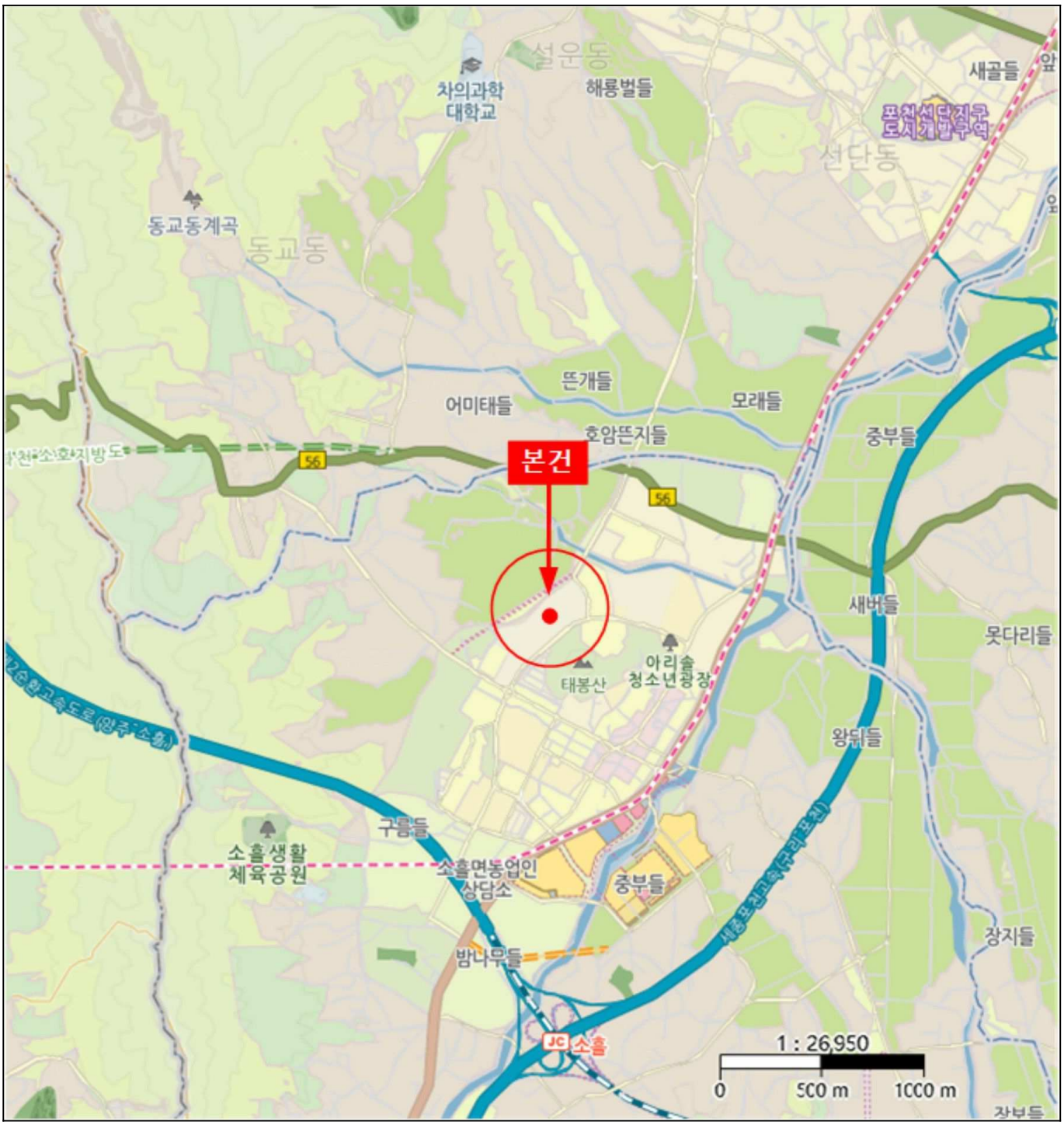
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 포천시 소흘읍 송우리 727-2 태봉마을주공아파트 309동 5층 503호



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 포천시 소흘읍 송우리 727-2 태봉마을주공아파트 309동 5층 503호



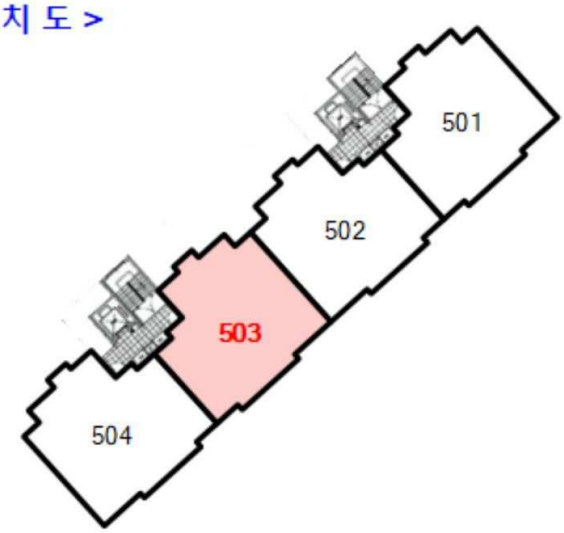
호별배치 및 내부구조도

N

S

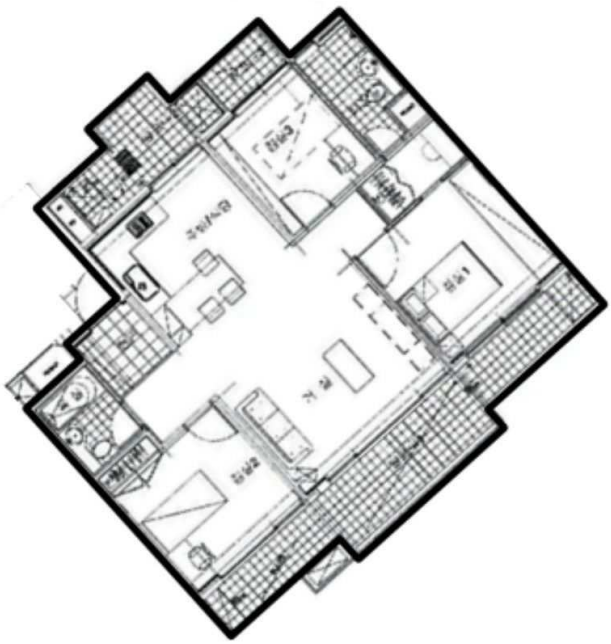
<호별배치도>

<None Scale>



본 건 : 태봉마을주공아파트 309동 5층 503호

<내부구조도>




303
302


309



309 3~4

