감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명:　김규현 소유물건(2024타경85003)

의 뢰 인:　의정부지방법원 사법보좌관 이주호

감정평가서번호:　JS12408-014

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

정심감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 종 환

감정평가액	이억칠천만원정(₩270,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김규현 (2024타경85003)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.09.04	2024.08.30 ~ 2024.09.04	2024.09.05

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	1 이	구분건물	1 하	- 여	270,000,000 백
	합 계					₩270,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본 평가는 경기도 포천시 소흘읍 송우리 소재 "송우중학교' 서측 인근에 위치하는 아파트(태봉마을주공아파트 304동 15층 1505호)에 대한 의정부지방법원의 부동산임의경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 포천시 소흘읍 송우리 727-2 [도로명 주소 : 경기도 포천시 소흘읍 태봉로 153]		
건물명, 동, 층, 호수	태봉마을주공아파트 304동 15층 1505호		
용 도	아파트	**사용승인일**	2005.03.15
면 적	**전유면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**	**공용면적(㎡)**
	84.88	58.8737	36.552

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부,갑)중 공용부분 '주,부' 부분의 합계면적임.

3. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

4. 감정평가조건

별도의 제시된 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

(2) 대상물건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서『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, 거래사례 및 평가사례 등 참고가격자료를 통해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기준시점

본 평가의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 09월 04일자임.

7. 그 밖의 사항

본 구분건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 의거 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물이나 평가명령서의 내용에 따라 대상물건의 평가액을 "한국부동산연구원"에서 발행한 '아파트의 토지 · 건물 배분비율표'에 의거 토지가액과 건물가액으로 각각 배분하여 '감정평가명세표'에 기재하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 비교사례의 선정

(1) 본 아파트단지 내 동일면적 아파트의 거래사례

(가격 단위: 원)

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡) 대지권(㎡)	거래가격 (전유단가)	거래시점 신축년도	비 고
(A)	포천시 소흘읍 송우리 727-2	태봉마을 주공 아파트 315동	14층/ 140*호	84.88 58.8737	269,000,000	2024.05.03 2005.03.15	실거래
(B)	포천시 소흘읍 송우리 727-2	태봉마을 주공 아파트 315동	11층/ 110*호	84.88 58.8737	265,000,000	2024.04.13 2005.03.15	실거래
(C)	포천시 소흘읍 송우리 727-2	태봉마을 주공 아파트 309동	20층/ 200*호	84.87 58.8667	270,000,000	2024.02.23 2005.03.15	실거래

▶ 자료출처 : 한국부동산원KAIS자료, 등기사항전부증명서.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

동일단지내 거래사례이며 대상물건과 물적 유사성 및 비교가능성이 높고 비교적 최근의 사례인 거래사례 기호(A)를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

상기의 선정된 비교사례는 실거래 신고된 사례로서 동 단지내 동일면적 아파트의 가격수준 등을 고려하면 개별적 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 사정보정요인은 없음.(1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 "전국주택가격동향조사"중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높은 "경기도 포천시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

[월별 경기도 포천시 아파트 매매가격지수(2021.06 = 100.0)]

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	95.2	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0	95.2	미고시				
2023년	99.2	98.0	97.0	96.5	96.2	95.9	95.7	95.6	95.6	95.7	95.8	95.5

[시점수정치 산출]

구 분	기준월	매매가격지수	변동률 (시점수정치)
기준시점 당시 매매가격지수	2024.07	95.2	+0.211% (1.00211)
거래시점 당시 매매가격지수	2024.04	95.0	

▶ 기준시점 지수 : 기준시점 당시 발표된 지수 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

대상 / 거래사례 (A)

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	대상	사례	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일단지로서 교통시설 및 편익시설과의 접근성 등 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는 동일단지로서 건물의 구조 및 노후도 등 내부요인 대등함.
	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	1.00	대상은 사례와 동별위치, 층별요인 및 조망성 등 제반 호별요인 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	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	기타 가치에 미치는 영향은 대등함.
격차율 누계		**1.000**		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액) 산정

상기의 제반 자료를 종합적으로 참작하여 다음과 같이 대상물건에 대하여 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 산출함.

대상물건	거래사례(원) (거래가액)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액 (원)	비준가액 (시산가액)
1	269,000,000	1.000	1.00211	1.000	84.88/ 84.88	269,567,590	270,000,000

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 동 단지내 아파트의 시장가격 수준

동 단지내 가격수준	동 단지내 동일면적 아파트의 가격수준은 동별위치, 층별 · 향별차이 및 관리상태 등에 따라 240,000,000~290,000,000원 정도 호가함.

2. 인근지역내 유사 아파트의 감정평가 사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점 사용승인
포천시 소흘읍 송우리 727-2	태봉마을주공아파트 304동	2층/ 20*호	84.88	58.8737	경매	256,000,000	2024.07.09 2005.03.15
포천시 소흘읍 송우리 727-2	태봉마을주공아파트 315동	8층/ 80*호	84.88	58.8737	경매	265,000,000	2024.05.14 2005.03.15

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

위와 같이 산출된 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 기준으로 참고가격 자료, 시장가격 수준 및 최근의 부동산 시장동향 등을 종합 고려하여 검토하면 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)의 적정성이 인정되므로 다음과 같이 대상물건의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

대상아파트 명칭	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 소유권(㎡)	감정평가액(원)
태봉마을 주공아파트	304동 15층 1505호	84.88	58.8737	270,000,000

구분건물 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	경기도 포천시 소흘읍 송우리 [도로명주소] 경기도 포천시 소흘읍 태봉로 153	727-2 태봉마을 주공 아파트 304동	아파트	철근콘크리트구조 경사지붕 20층 지하1층 1층 2층-16층 (각층) 17층 18층 19층 20층	55.503 280.546 639.514 426.342 426.342 213.171 213.171			
	1. 동 소	727-2	대	제3종일반 주거지역 (내) 철근콘크리트구조 15층 1505호 대지권의 종류 1 소유권	84,779.3 84.88 58.8737	84.88 58.8737	270,000,000	비준가격
					84,779.3	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 81,000,000 189,000,000	
	합 계						₩270,000,000.-	
				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 "송우중학교" 서측 인근에 위치하는 태봉마을주공아파트 304동이며 주변지역은 공동주택, 농경부락 및 근린생활시설 등으로 형성된 송우택지지구로서 제반 주거환경은 양호함.

(2) 교통상황

송우리 중심권에 가까운 위치로서 각종 도로망이 정비되어 있고 국도이용이 용이하며 시내외버스 다수 운행되므로 교통여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 20층 내 15층 1505호로서
외벽 : 몰탈위 페인트 마감.
내벽 : 타일 및 벽지 등 마감.
창호 : 새시 유리이중창.

(4) 이용상태

아파트(방3실, 거실, 주방, 욕실, 발코니 등).

(5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방시설, 위생 및 급탕설비, 소방설비, 승강기설비 등임.

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 형태로서 인접지대와 등고 평탄한 지반의 아파트 부지임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 개설된 출입정문을 통하여 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(소흘도시), 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 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(송우천2 소하천 구역)<소하천정비법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 포천시 소흘읍 송우리 727-2 태봉마을주공아파트 304동 15층 1505호



위 치 도

소 재 지	경기도 포천시 소흘읍 송우리 727-2 태봉마을주공아파트 304동 15층 1505호



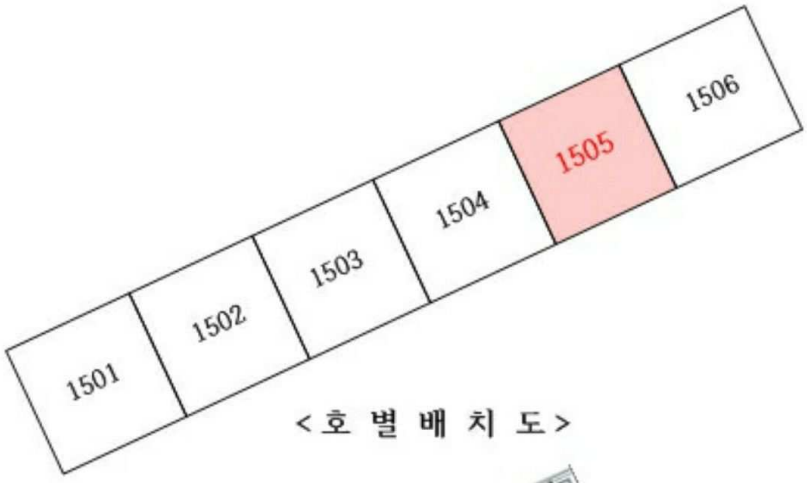
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 포천시 소흘읍 송우리 727-2 태봉마을주공아파트 304동 15층 1505호

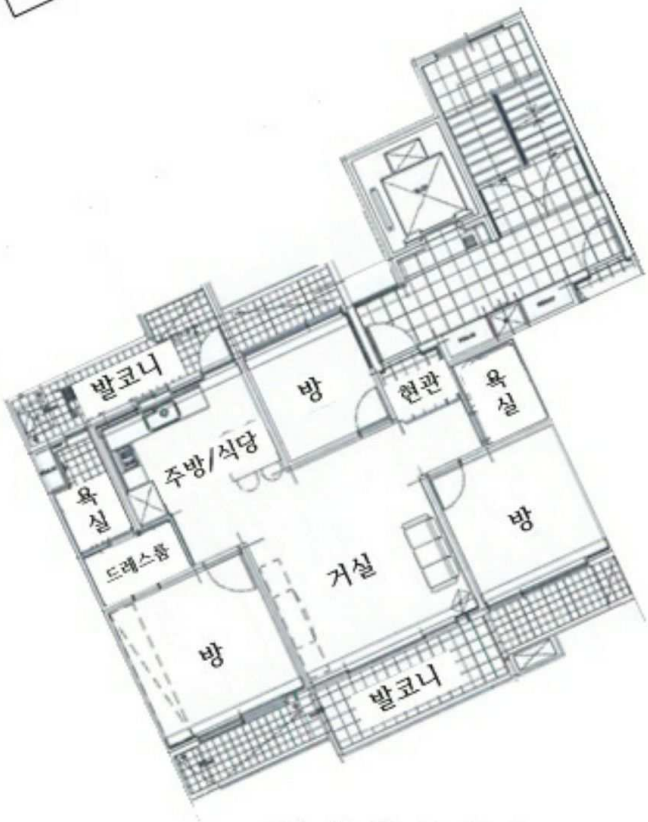
N

S

No Scale



<호 별 배 치 도>



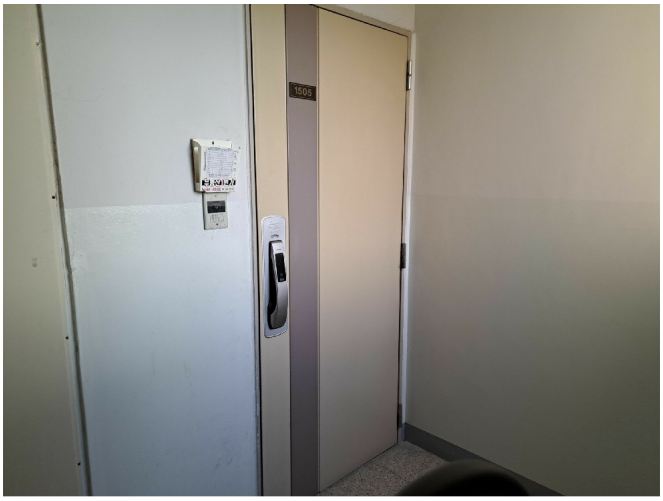
<내 부 구 조 도>



304



304



15 1505

