감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 박선영 소유물건(2024타경88354)

의 뢰 인: 의정부지방법원 사법보좌관 장용석

감정평가서번호: HS-241018-1065

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.

화성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 수 현

감정평가액	이억삼백만원정(₩203,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박선영 (2024타경88354)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.24	2024.10.24	2024.10.25

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	203,000,000 백
	합 계					₩203,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

HS-241018-1065

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양주시 덕계동 소재 소재 "도둔초등학교" 남서측 인근 위치하는 "양주한승아파트" 102동 12층 1206호(1개호)로서, 의정부지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.10.24.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.10.24.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1.「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 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 별도평가는 곤란한 상태이나 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 “구분건물감정평가명세표”에 표기하였는바, 경매진행시 업무에 참조하시기 바람.

Ⅴ. 감정평가조건

해당사항 없음.

Ⅵ. 그 밖의 사항

1. 기호(1) 내부구조는 현장방문시 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사에 의하여 내부구조 및 이용상태 등을 조사하였고, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

2. 본건의 면적 및 수량은 귀 제시목록에 의함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

Ⅰ. 대상 물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
-	경기도 양주시 산북동 1 외	양주한승아파트 102동	아파트	철근콘크리트조	15/0	2001-09-28

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
1	12층 1206호	59.041	84.597	19.947	104.544	81

※ 상기 공용면적은 지하주차장 등의 8.043㎡를 제외한 면적임.

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	산북동 * 외	양주한승아파트 102동 ***호	84.597	180,000,000	2,127,735	2024-09-06 2001-09-28
거2 (본건)	산북동 * 외	양주한승아파트 102동 ****호	84.597	226,000,000	2,671,490	2023-11-28 2001-09-28
거3	산북동 * 외	양주한승아파트 105동 ****호	84.597	205,000,000	2,423,254	2023-07-28 2001-09-28

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거3	산북동 * 외	양주한승아파트 105동 ****호	84.597	205,000,000	2,423,254	2023-07-28 2001-09-28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.

4. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수(경기도 양주시)

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례 기호	시점수정치	산출내역	시점설명
1	거3	0.98937	2023.07.28. 매매가격지수 (적용:2023년06월) : 84.7 2024.10.24. 매매가격지수 (적용:2024년09월) : 83.8 시점수정치 : 83.8/84.7≒0.98937	아파트 지역 :경기도 양주시(23.07.28~24.10.24) 거래시점 : 2023.07.28, 2023년06월 지수를 적용함 기준시점 : 2024.10.24, 2024년09월 지수를 적용함

나. 시점수정치의 결정: 0.98937

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

5. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	동일단지로 대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	동일단지로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.000		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

6. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치	가격수준(호)	비고
동일단지내	약 200,000,000원 내외	층별,위치별,관리상태 등에 따라 상이함

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	산북동 * 외	양주한승아파트 102동 ***호	84.597	221,000,000	2,612,386	2024-09-05 2001-09-28	법원 경매
선2	산북동 * 외	양주한승아파트 101동 ***호	84.597	235,000,000	2,777,876	2024-05-27 2001-09-28	법원 경매

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

소재지	물건용도	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰건율(%)	비고
경기도 양주시	아파트	82.39	55	37.67	최근1년
		86.28	39	36.45	최근6개월

7. 대상부동산의 가격결정

기호	사례 기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	면적비교	시산가액
1	거3	205,000,000	1.000	0.98937	1.000	84.597/ 84.597	203,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	동 층 호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	102동 12층 1206호	84.597	203,000,000

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	1동의 건물의 표시 경기도 양주시 산북동 [도로명주소] 경기도 양주시 고덕로 108-59	1,3-2, 4 양주한승 아파트 102동	아파트	철근콘크리트조 금속기와지붕 15층 1층 2층~10층 각 11층~15층 각	 1,082.810 1,037.570 830.056			
	전유부분의 건물의 표시			12층1206호 철근콘크리트조	84.597	84.597	203,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시: 1. 경기도 양주시 산북동	1	대	제2종일반주거지역	29,706			
	2. 동소	3-2	대	제2종일반주거지역	103			
	3. 동소	4	대	제2종일반주거지역	467			
	대지권의종류: 1,2,3.소유권 대지권의비율: 1,2,3.				59.041 30,276x------ 30,276	59.041		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**81,200,000**	
						건 물 :	**121,800,000**	
	합 계						**₩203,000,000.-**	
			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 양주시 덕계동 소재 "도둔초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 양주신도시(회천) 택지개발사업지구로 조성공사중이며, 아파트단지, 단독주택, 공장, 근린생활시설 및 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 금속기와지붕 15층 건 내 12층 1206호(1개호)로서,
(사용승인일: 2001.09.28.)

외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽: 벽지 및 타일붙임 마감 등(탐문조사),
창호: 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 구비되어 있음.

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

3필 일단의 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 내외로 포장도로 개설되어 있고, 북동측의 진입로를 통하여 단지 외부도로와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

산북동 1:
제2종일반주거지역,중로2류(폭 15m~20m)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,성장관리권역<수도권정비계획법>,철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>,

산북동 3-2:
제2종일반주거지역,가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,성장관리권역<수도권정비계획법>,

산북동 4:
제2종일반주거지역,소로3류(폭 8m 미만)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

구분건물 감정평가요항표

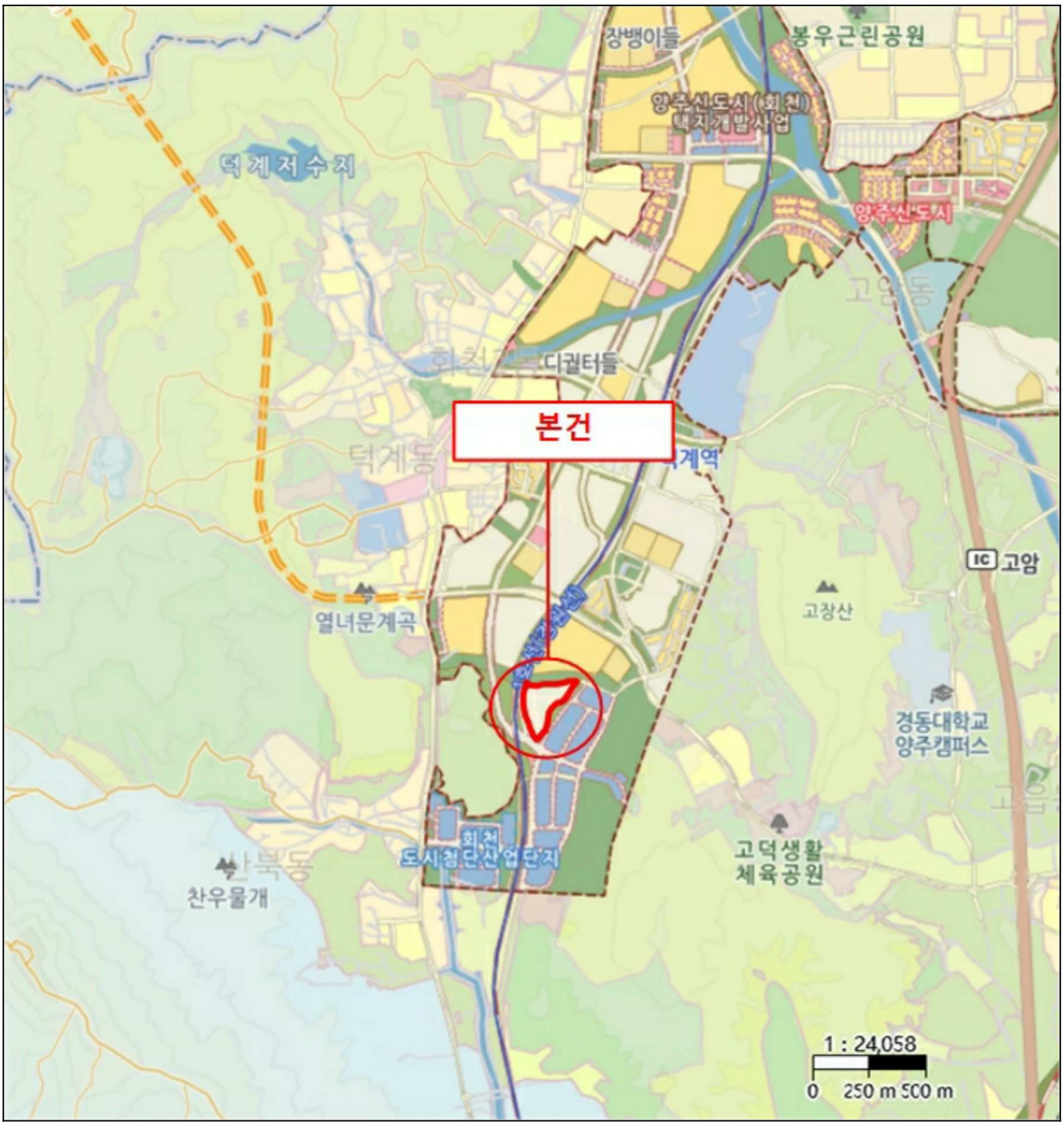
(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.
-기 타: --.

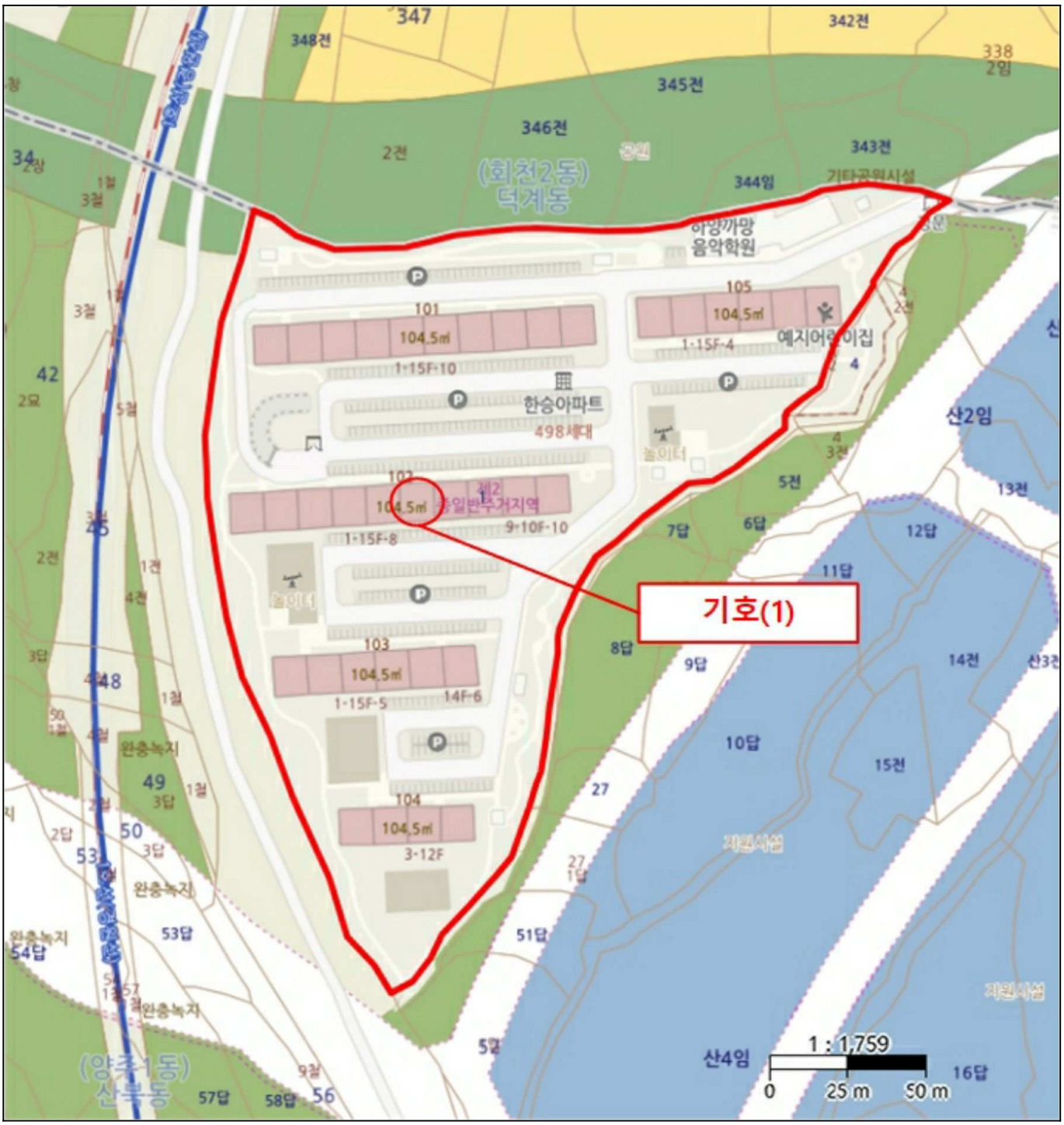
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 산북동 1외 양주한승아파트 102동 12층 1206호



위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 산북동 1외 양주한승아파트 102동 12층 1206호

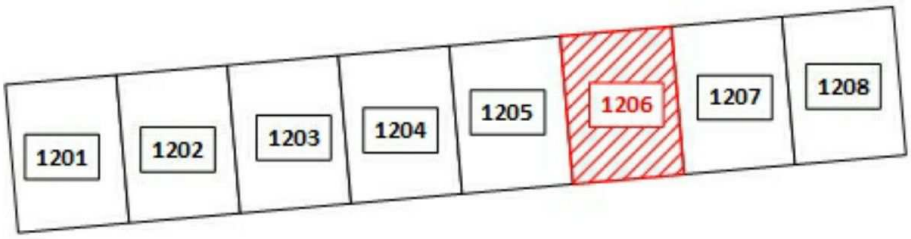


호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	경기도 양주시 산북동 1 양주한승아파트 102동 12층 1206호

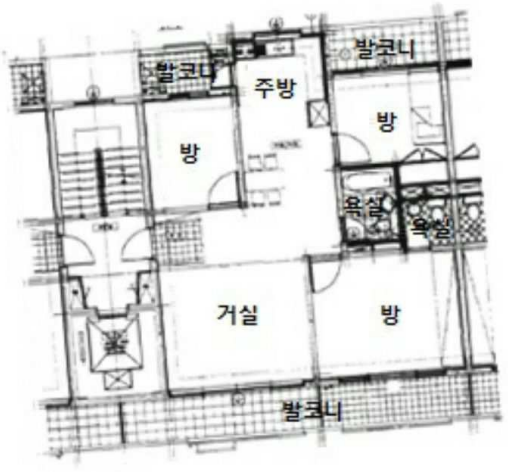
S = NON SCALE

[호별 배치도]



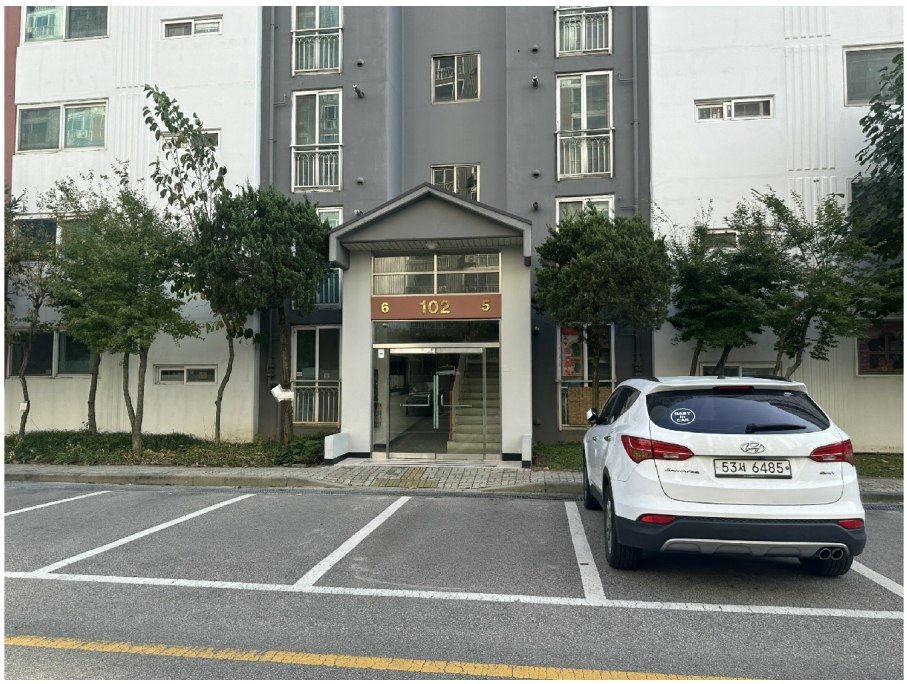
본건(양주한승아파트 102동, 12층 1206호)

[내부구조도]








6 102 5
53서 6485


1206
12