

감정평가서

건명	이세환 소유물건 (2024타경5926)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정서번호	U1241210-03-001

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.

(주)유앤아이감정평가법인 북부지사

(아파트)감정평가표

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

감정평가사 (인)
조채윤

(주)유엔아이감정평가법인 북부지사 지사장 조채윤 (서명또는인)

감정평가액	삼억이천이백만원정 (₩322,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이세환 (2024타경5926)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 13	2024. 12. 10 ~ 2024. 12. 13	2024. 12. 17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	322,000,000
	합계					₩322,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 고은욱					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 평내동 소재 “평내초등학교” 동측 인근에 위치하는 부동산(대명 아파트 제105동 제10층 제1001호)으로서 의정부지방법원 남양주지원의 임의경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

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

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 13일로 함.

5. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 따라 실지조사기간은 2024.12.10. ~ 2024.12.13.임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물의 가격을 일괄로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고 바람.
- 본건의 내부구조도 및 이용상태는 폐문 등으로 인하여 건축물현황도면, 탐문조사, 외부 관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으니 경매진행시 참고 바람.

감정평가액 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 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 평내동 107-1 [도로명주소] 경기도 남양주시 경춘로 1308번길 8-12			
건물명, 동, 층, 호수	대명아파트 제105동 제10층 제1001호			
용도	공동주택(아파트)		사용승인일	2000.05.08
기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	84.81	22.308	107.118	37.2943

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래 금액	거래 단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	평내동 107-1	대명아파트	105동/12층 /1200호	84.81	37.2943	330,000,000	3,891,051	2024-04-11
								2000.05.08
2	평내동 107-1	대명아파트	107동/14층 /1400호	84.90	37.3338	320,000,000	3,769,140	2024-06-11
								2000.05.08
3	평내동 107-1	대명아파트	105동/9층 /900호	84.81	37.2943	320,000,000	3,773,140	2024-04-20
								2000.05.08
4	평내동 107-1	대명아파트	105동/9층 /900호	84.81	37.2943	325,000,000	3,832,095	2024-11-08
								2000.05.08

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

※ 비교사례의 선정시 국토교통부 실거래가 시스템에 등록되어 있으나, 등기사항전부증명서상 등재 되지 않은 실거래가는 고려하지 않음.

※ 거래사례 #1~ #3은 등기사항전부증명서, 거래사례 #4는 감정평가정보체계(KAIS)를 기준하였음.

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례 중 대상과 위치적 · 물적 유사성이 있고 동일한 단지 내 정상적인 최근 거래 사례인 <사례 1>을 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준을 감안할 때 정상거래 사례로 판단 됨.(1.00).

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트 매매가격지수(경기 동부1권 남양주시)” 를 활용하여 산정함.

거래사례 거래시점은 직전 월인 2024년 03월 지수를 적용하고, 본건 기준시점은 직전 월인 2024년11월 지수를 적용함.

- ▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 87.2 (2024.03.)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 87.8 (2024.11.)
- ▶ 시점 수정치 : $87.8 / 87.2 \approx 1.00688$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		격차율		비 고
요인	세부항목(주거용)	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일단지에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
단지 내부 요인	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	본건과 사례는 동일단지에 소재하는 부동산으로 단지 내부요인이 대등함.
개별적 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	0.97	본건은 사례대비 향별 효용, 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 등을 종합적으로 고려시 개별적 요인이 다소 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.970		1.00×1.00×0.97×1.00

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
1	330,000,000	1.00	1.00688	0.970	84.81 / 84.81	322,302,288	322,000,000

※ 유효숫자 세자리 미만에서 사사오입함.

III. 참고가격 자료 (인근 평가전례)

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 향별 등 차이에 따라 310,000,000 ~ 345,000,000 수준으로 조사되었음.

2. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

전례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(천원)	평가목적	
						기준시점 사용승인일	평가목적
A	평내동 100-0	대명아파트	103동/4층 제40호	131.52	477,000	2023.08.18	법원 경매
						2000.05.08	
B	평내동 80	효성타운 아파트	107동/1층 제10호	84.78	324,000	2024.10.11	법원 경매
						1998.12.31	
C	평내동 80	효성타운 아파트	107동/8층 제80호	84.78	353,000	2024.11.29	법원 경매
						1998.12.31	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	시산가액(원)	감정평가액(원)
1	평내동 107-1	대명아파트	105동/ 10층/제1001호	84.81	322,000,000	322,000,000

(아파트) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 남양주시 평내동 [도로명주소] 경기도 남양주시 경춘로1308번길 8-12	107-1 대명 아파트 105동	아파트	<1동의 건물의 표시> 철근콘크리트조 경사슬래브지붕 20층			322,000,000	현황 "107-1/ 107-9" 지상 위 소재
				1층	826.88			
				2층	795.66			
				3층	794.96			
				4층	790.76			
				5층~ 13층	785.72			
				14층~ 20층	199.58			
				지층	775.92			
				<전유부분의 건물의 표시> 제10층 제1001호 철근콘크리트조	84.81	84.81		
				<대지권의 목적인 토지의 표시> 제3종일반주거지역	27,998			
1. 경기도 남양주시 평내동	107-1	대						
2. 동소	107-9	대	제3종일반주거지역		1			
					37.2943			
			1.2 소유권 대지권	27,999x-----		37.2943		
				27,999				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	161,000,000	
						건 물 :	161,000,000	
							₩322,000,000.-	
	합 계							

(아파트) 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 평내동 소재 "평내초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하며 북동측 근거리에 경춘선("평내호평역")이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사 슬래브 지붕 20층 중 제10층 제1001호로서,

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일마감.
- 창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실 겸 화장실, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전 설비 등이 구비되어 있음.

(아파트) 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

2필 일단의 부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 포장도로가 개설되어 있으며 인접 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지 기호1 : 제3종일반주거지역, 준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 종로 3류(폭 12m~15m)(국지도로)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호 구역(2012-11-29)(남양주평내중학교(구리남양주교육지원청에 문의바람)), 상대보호구역(평내 초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람)), 정비구역, 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역.

토지 기호2 : 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로), 가축사육제한구역, 상대 보호구역(2012-11-29)(남양주평내중학교(구리남양주교육지원청에 문의바람)), 상대보호구역(평내초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람)), 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역 임.

(9) 공부와의 차이

없음.

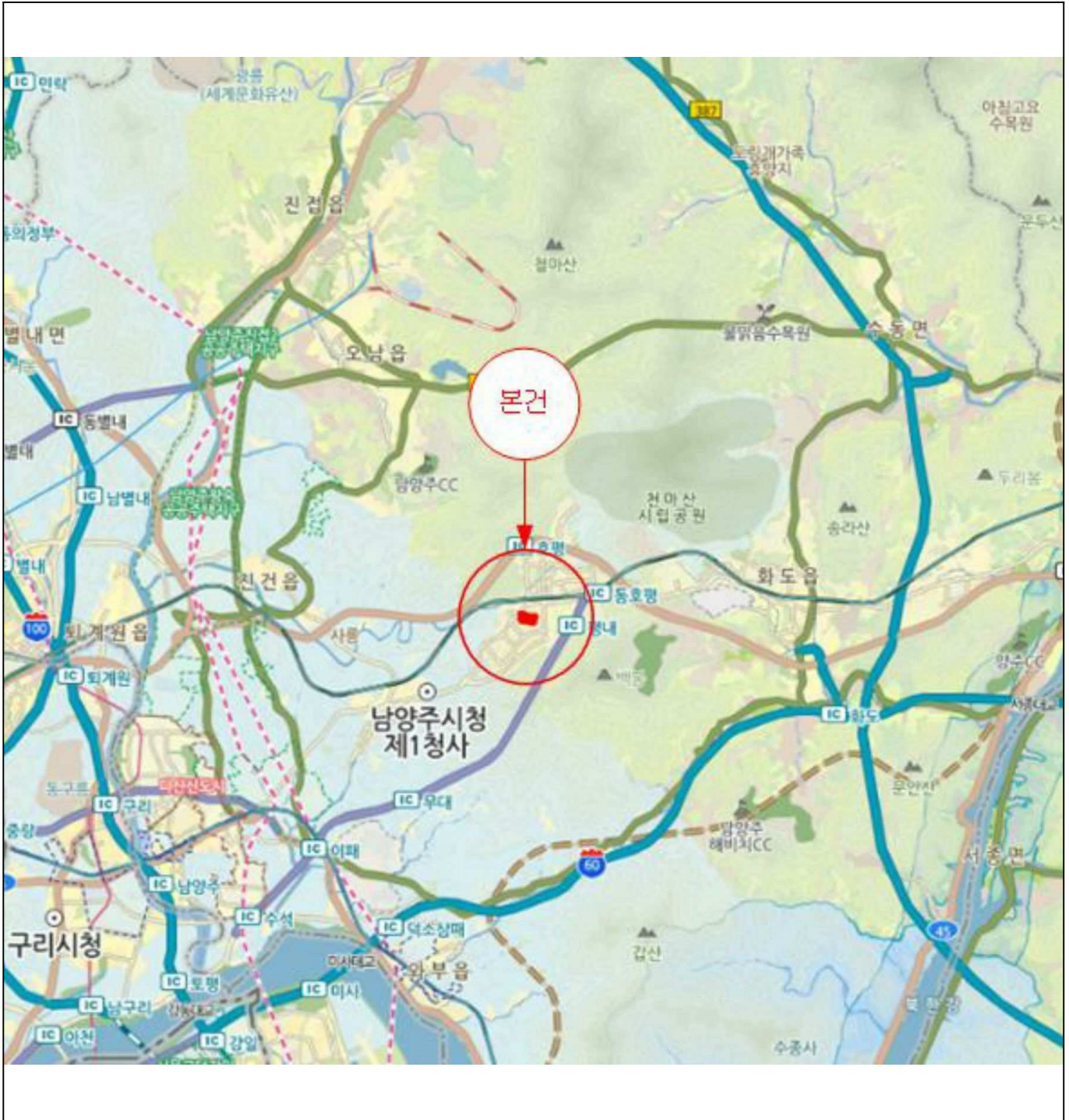
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역 위치도



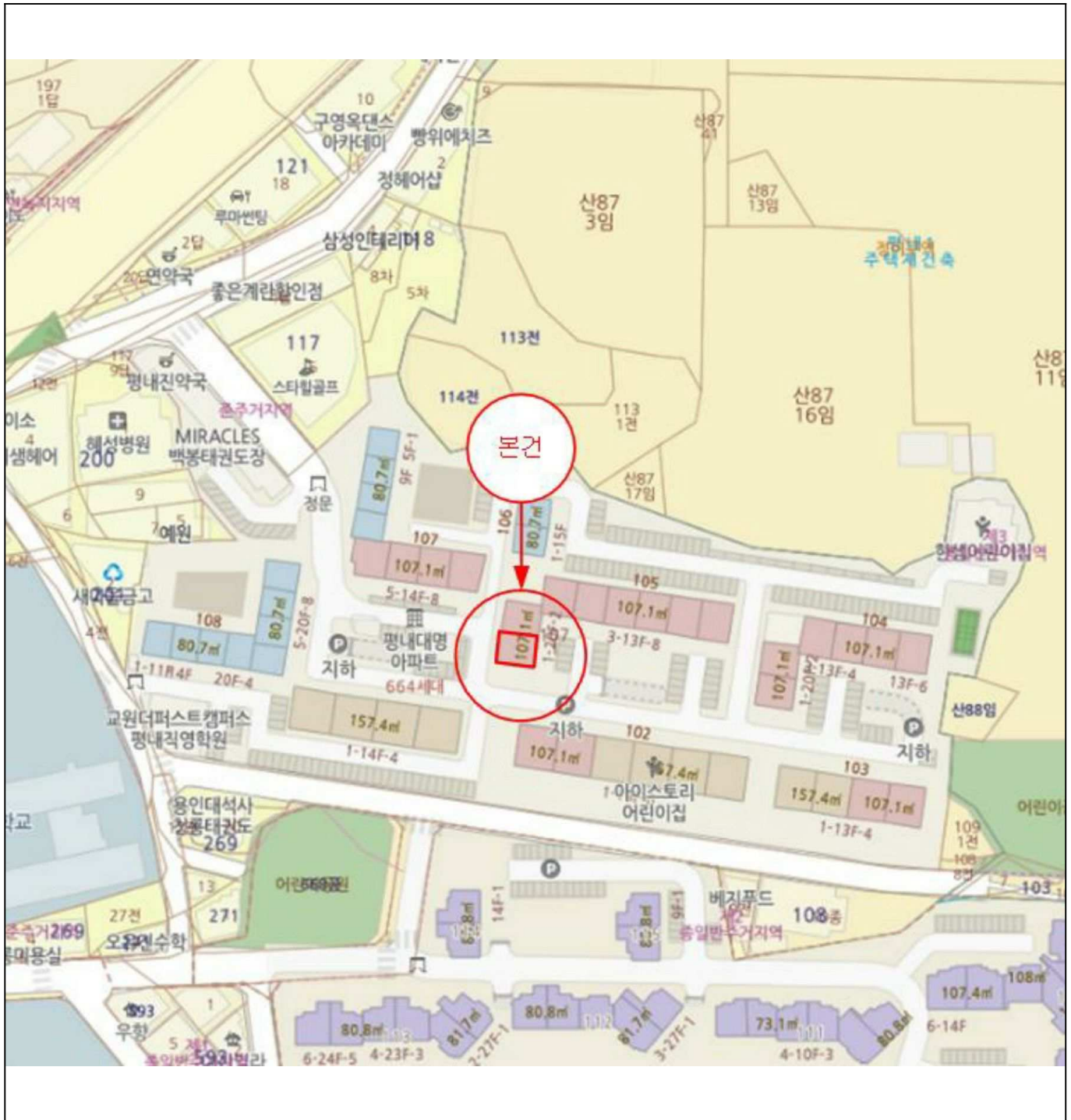
소재지	경기도 남양주시 평내동 107-1
-----	--------------------



상세 위치도



소재지 경기도 남양주시 평내동 107-1

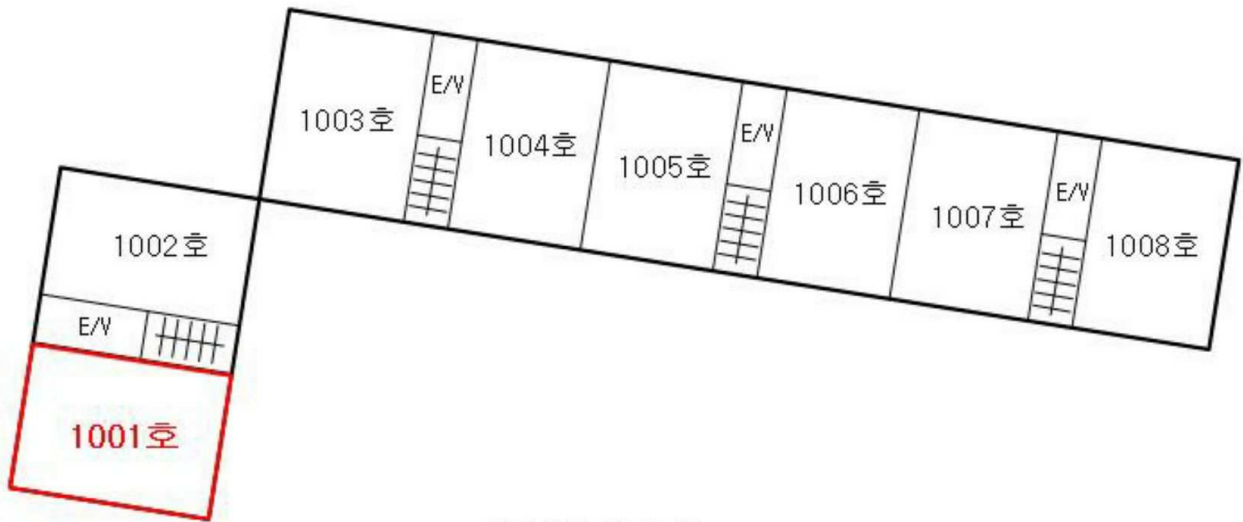


호별배치도 및 내부구조도

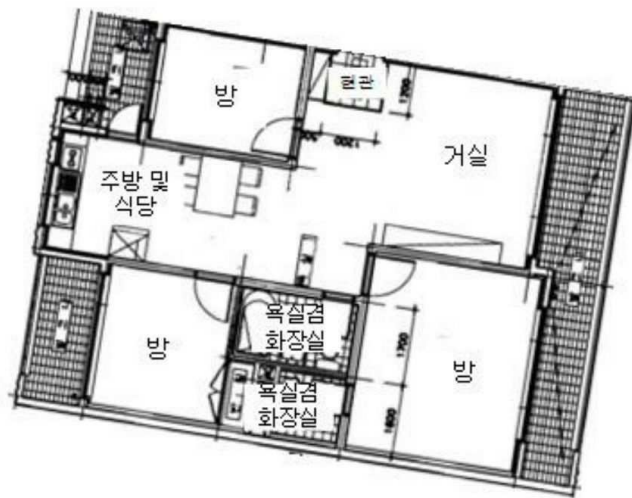


소재지 경기도 남양주시 평내동 107-1 대명아파트 제105동 제10층 제1001호

<호별배치도>



<내부구조도>



< 경기도 남양주시 평내동 107-1 대명아파트 제105동 제10층 제1001호 >







