

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬
건명	송창규 소유물건(2024타경5988)
감정서번호	Y2024-11-07

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.

이영감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이영

감정평가액	육억삼천구백만원정 (₩639,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송창규 (2024타경5988)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.30	2024.11.29 ~ 2024.11.30	2024.12.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	639,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩639,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상물건과 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 남양주시 별내동 소재 “셋별초등학교” 동측 인근에 위치하는 “별내우미린스타포레” 제5406동 2층 203호 아파트입니다.

구분 및 동호수			면적(㎡)				전용율 (%)	용도
기호	명칭, 동	호수	전유	공용	공급	대지권		사용승인일
1	“별내우미린 스타포레 “ 5406동	2층 203호	84.9914	25.0021	109.9935	61.7875	77.27	아파트 2019.12.23

※ 상기 공용면적은 지하주차장 등의 44.8086㎡를 제외한 면적입니다.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 30일로 하였습니다.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 11월 29일 ~ 30일 이며 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

### 5. 그 밖의 사항

- ① 대상 아파트에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 중소도시에 소재하는 아파트로서 지역별로 노후 정도를 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 구분건물감정평가명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- ② 대상 아파트의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도를 기준으로 내부 이용상태를 표기하였습니다.
- ③ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정가액의 산출근거

#### (1) 아파트의 감정평가방법의 적용

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 거래사례의 선정

다음의 사례 중 같은 단지에 소재하여 물적 유사성이 높은 <사례 #1>을 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원KAIS실거래자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원) (단가:원/㎡)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	별내동 895	별내우미린 스타포레 5402동	3층/ 303	84.8413	61.6784	650,000 (@7,661,363)	실거래 자료	2024. 10. 19
								2019. 12. 23
#2	별내동 895	별내우미린 스타포레 5401동	13층/ 1304	84.9914	61.7875	673,000 (@7,918,448)	실거래 자료	2024. 07. 25
								2019. 12. 23
#3	별내동 895	별내우미린 스타포레 5406동	9층/ 903	84.9914	67.7875	645,000 (@7,589,003)	실거래 자료	2024. 06. 14
								2019. 12. 23

### (3) 사정보정

인근의 유사 부동산의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적정가격에 거래된 것으로 판단됩니다.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 시점수정

① 대상 구분건물이 소재하는 경기도 남양주시 지역의 “아파트매매가격지수” (한국부동산원 발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

② 월별 경기도 남양주시 아파트매매가격지수

(2021.06 = 100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
<b>2023년</b>	93.8	92.4	90.7	89.6	89.0	88.8	88.6	88.5	88.5	88.5	88.5	88.4
<b>2024년</b>	88.1	87.6	87.2	86.9	86.8	86.6	86.8	87.1	87.5	87.6	-	-

③ 시점 수정치 산출

2024년 11월 이후 매매가격지수가 발표되지 않아 2024년 10월 매매가격지수를 연장하여 적용하였습니다.

- 사례 #1의 거래시점 당시 가격지수 : 87.5(2024.09, 직전월 기준)
- 본건 기준시점 당시 매매 가격지수 : 87.6(2024.10, 직전월 기준)
- 시점 수정치 :  $87.6/87.5 \approx 1.0011$

### (5) 지역요인 비교

본건은 거래사례 물건 소재지와 동일지역으로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (6) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바, 단지 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심 및 상업, 업무시설의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바, 단지 내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별요인	층별 효용성(방법과 접근성등)	1.00	0.98	층별 효용도에서 열세함
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
가치형성요인 격차율 누계		0.98		1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (7) 시산비준가격의 산정

거래사례 (단위:원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (단위:㎡)	산출가격 (단위:원)	비준가격 (단위:원)
650,000,000	1.00	1.0011	0.98	84.9914/84.8413	638,829,910	<b>639,000,000</b> (@7,522,833)

## 2. 감정평가 시산가격의 조정경토

### (1) 인근 부동산 탐문조사

본건 아파트의 일반적 가격수준	630,000,000원 ~ 690,000,000원 내외 시세 (KB시세 : 630,000,000 ~ 680,000,000원)
---------------------	--

### (2) 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
별내동 895	별내우미린 스타포레 5404동	19층/ 1905	84.9914	61.7875	경매	700,000 (@8,236,127)	2024.05.07
							2019.12.23
별내동 895	별내우미린 스타포레 5401동	17층/ 1701	84.9914	61.7875	경매	655,000 (@7,706.662)	2024.11.04
							2019.12.23

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	경기도	남양주시	별내동
1년간 평균	86.55%	84.00%	84.12%
6개월 평균	88.13%	85.16%	88.43%

### (4) 시산가액의 조정검토

대상 아파트의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 아파트의 일반적 가격수준, 평가전례, 아파트 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법으로 산정한 시산가액이 타당한 것으로 판단됩니다.

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	비고
기호 1	84.9914	25.0021	109.9935	61.7875	639,000,000 (@7,518,407)	별내우미린 스타포레 5406동 2층 203호
합계					639,000,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 결정의견

대상 아파트의 인근 유사 아파트의 일반적 가격수준 및 동일 또는 인근 유사 아파트의 매매사례와 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상 아파트의 감정평가액을 결정하였습니다.

# 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	1동의 건물의표시 경기도 남양주시 별내동	895 별내 우미린 스타포레 5406동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 13층  1층			639,000,000	비준가액
				2층~13층(각층)	358.3955	436.0315		
	[도로명주소] 경기도 남양주시 별내5로 189-130			2층 203호 철근콘크리트구조	84.9914	84.9914		
	전유부분의 건물의표시  대지권의 목적인 토지의표시							
1. 경기도 남양주시 별내동	895	대	제3종 일반주거지역	36,534.6				
대지권의 종류:1 소유권 대지권의 비율:1.				61.7875 36,534.6*----- 36,534.6	61.7875			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 319,500,000 319,500,000	
<b>합 계</b>							<b>₩639,000,000.-</b>	
			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 남양주시 별내동 소재 "셋별초등학교" 동측 인근에 위치하며 주위는 아파트 단지가 주를 이루고 있으며, 인근으로 각급 학교, 각종 생활편의시설, 공공시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 제 차량의 진입이 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난함.

## (3) 건물의 구조

- 구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 중 2층 203호로서,  
(건물사용승인일 : 2019.12.23)
- 외벽 : 석재마감 등.
- 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임.
- 창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트(방3, 주방 및 식당, 거실, 욕실경화장실2, 드레스룸, 대피공간, 발코니, 현관 등)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

급배수, 상하수도, 위생설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 스프링클러, 난방설비, 승강기설비, 주차장 설비 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

인접지와 등고평탄한 사다리형의 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 단지 서측 및 북측으로 폭 약 15미터의 중로에 접하여 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(별내택지지구), 종로2류(15m~20m)  
(2014-04-02)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 배출시설설치제한지역,  
성장관리권역, 공장설립승인지역. 택지개발지구(별내지구).

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.  
기 타 : -.

# 위치도



소재지

경기도 남양주시 별내동 895 별내우미린스타포레 5406동 2층 203호



# 내부구조도

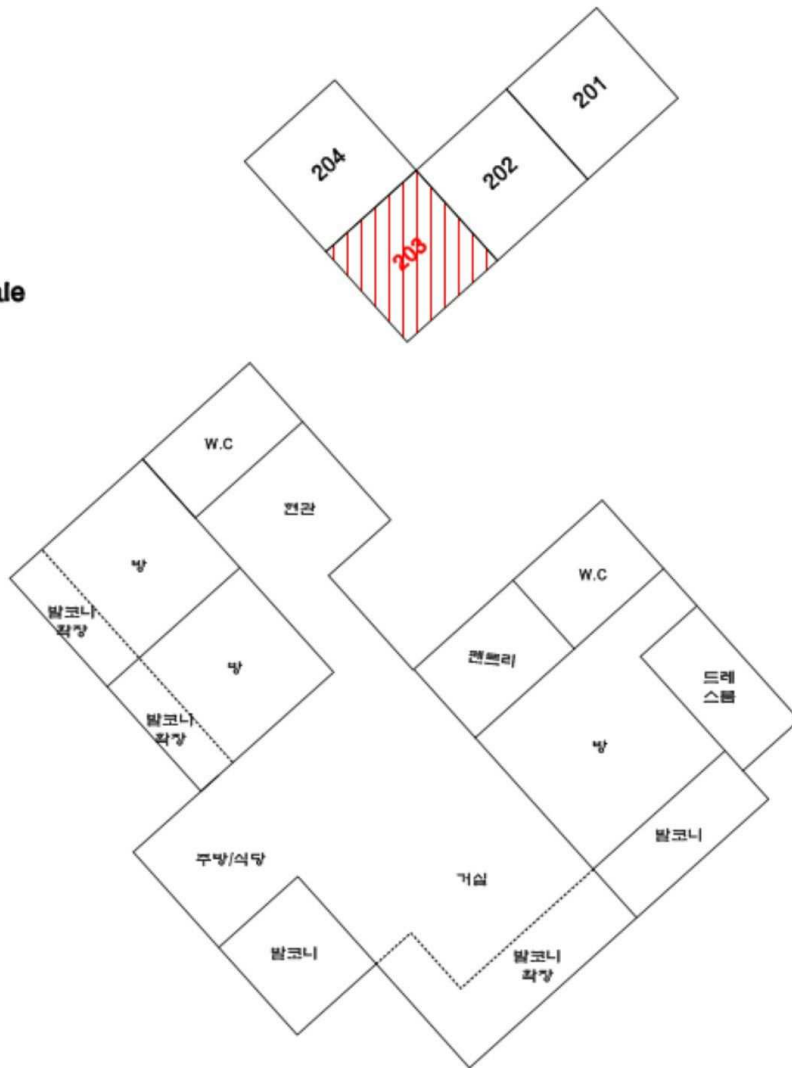


소재지

경기도 남양주시 별내동 895 별내우미린스타포레 5406동 2층 203호

[ 5406동 2층 배치도 ]

No Scale



[ 내부구조도 ]

# 사 진 용 지



단지 내



본건 동 (5406동)

# 사 진 용 지



지하 주차장 출입구