

감정평가서

APPRAISAL REPORT

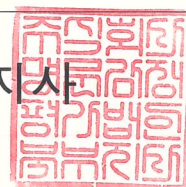
건명: 고승우 외 1명
소유물건(2024타경84424)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: m3-247102406

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.

(주)명문감정평가법인 북부지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김세열

김세열 (인)



(주)명문감정평가법인 북부지사장 김승철



감정평가액	삼익사천육백만원정 (₩346,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계	
소유자 (대상업체명)	고승우 외 1명 (2024타경84424)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목 표 시 근 거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024.10.30	2024.10.30	2024.10.31

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	346,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩346,000,000	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사
------	--

김승철 (인)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 오남읍 오남리 소재 “어람중학교” 남서측 인근에 위치하는 “금호어울림” 제105동 제9층 제903호(전유면적 84.97㎡)로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 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 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가방법

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 10월 30일로 함.

5. 그 밖의 사항

- 본건 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 및 건축물현황도면을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.

- 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발간한 ‘공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구’를 참고하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

- 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면 및 현황 점유부분 등에 의거하여 확인하였음.

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 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 464 [도로명 주소] 경기도 남양주시 오남읍 진건오남로 470			
건물명, 동, 층, 호수	금호어울림 제105동 제9층 제903호			
용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2006.03.02	
구분	전유	공용	분양	대지권
면적(㎡)	84.97	24.13	109.1	64.65

※ 공용면적은 집합건축물대장 상 “(주)” 부분 표기

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(경기도 남양주시 오남읍)

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	
						전유면적당단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
ㄱ	오남리 ○○○	금호어울림 105동	6/***	84.97	64.65	335,000,000	2023.06.25
						@3,942,568	2006.03.02
ㄴ	오남리 ○○○	금호어울림 108동	5/***	84.97	64.65	298,000,000	2023.03.31
						@3,507,120	2006.03.02
ㄷ	오남리 ○○○	금호어울림 114동	9/***	84.97	64.65	380,000,000	2022.06.27
						@4,472,167	2006.03.02

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음. (이하동일)

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 본건 단지 내 거래사례로서 대상물건과 위치별 효용 등 물적 유사성이 높은 최근 거래사례인 <사례 ㄱ>을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 “전국주택가격동향조사” 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가
가능성이 있다고 판단되는 “경기도 동부1권 남양주시 아파트 매매가격지수” 를 활용함.
- 시점 수정치 산출(조사기준월: 2021.06 = 100)

구분	대상 기준시점	적용 월	매매가격지수	시점수정치
	사례 거래시점			
대상물건	2024.10.30	2024.09	87.5	0.98315
사례 ㄱ	2023.06.25	2023.05	89.0	

* 거래시점 : 2023.06.25, 2023년 05월 지수를 적용함.

* 기준시점 : 2024.10.30, 2024년 09월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지로 대체로 유사함.
	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	본건과 사례는 동일 단지로 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	1.05	본건은 사례 대비 층별 효용에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
누계		1.050		1.00 x 1.00 x 1.05 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가액

거래사례가격 (전유면적당 단가(원/㎡))	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡) (본건/사례)	산출가격 (원)	비준가액 (전유면적당 단가(원/㎡))
335,000,000	1.00	0.98315	1.050	84.97 /84.97	345,823,013	346,000,000
@3,942,568						@4,072,025

※ 비준가액은 유효숫자 셋째자리까지 표시하고 그 이하에서 반올림하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건과 유사한 아파트의 경우 전유면적당 @3,800,000원/㎡ ~ @4,200,000원/㎡ 내외 수준임. (층별, 위치별 효용, 내부구조 등에 따라 가격차이가 있음)
------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가사례

(경기도 남양주시 오남읍)

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

전례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (전유면적당 단가(원/㎡))	기준시점
								사용승인일
a	오남리 ○○○	금호어울림 105동	15/****	84.97	64.65	법원 경매	351,000,000 @4,130,870	2024.08.02
								2006.03.02
b	오남리 ○○○	파라다이스빌 아파트 105동	7/***	84.985	58.71	법원 경매	308,000,000 @3,624,169	2024.02.23
								2004.12.10
c	오남리 ○○○- ○	유호아파트 105동	2/***	84.991	58.2346	법원 경매	311,000,000 @3,659,211	2023.11.16
								2003.05.16

3. 낙찰가율 통계분석

(출처: 태인경매정보)

구 분	용 도	경기도 남양주시			남양주시 오남읍		
		낙찰가율(%)	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	아파트	83.98	83.95	233	81.70	82.44	24

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **₩ 346,000,000원**

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가전례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 최근 시장동향 등을 종합 고려하여 상기와 같이 본건의 가격을 결정함.

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 오남읍 오남리 소재 "어람중학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 단독주택, 근린생활시설, 각급 학교 등이 혼재하고 있어 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 제9층 제903호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽: 벽지 도배 및 타일 붙임 등 마감,
창호: 새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(건축물현황도 상 방3, 거실, 주방 및 식당, 드레스룸, 욕실2 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스 설비, 승강기 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

평탄하게 조성된 부정형의 토지로서 현황 아파트의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 서측으로 폭 약 18미터 내외의 포장도로와 연결된 도로를 통해 단지로 진출입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(저축), 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 영농여건불리농지임.

(9) 공부와의 차이

없음.

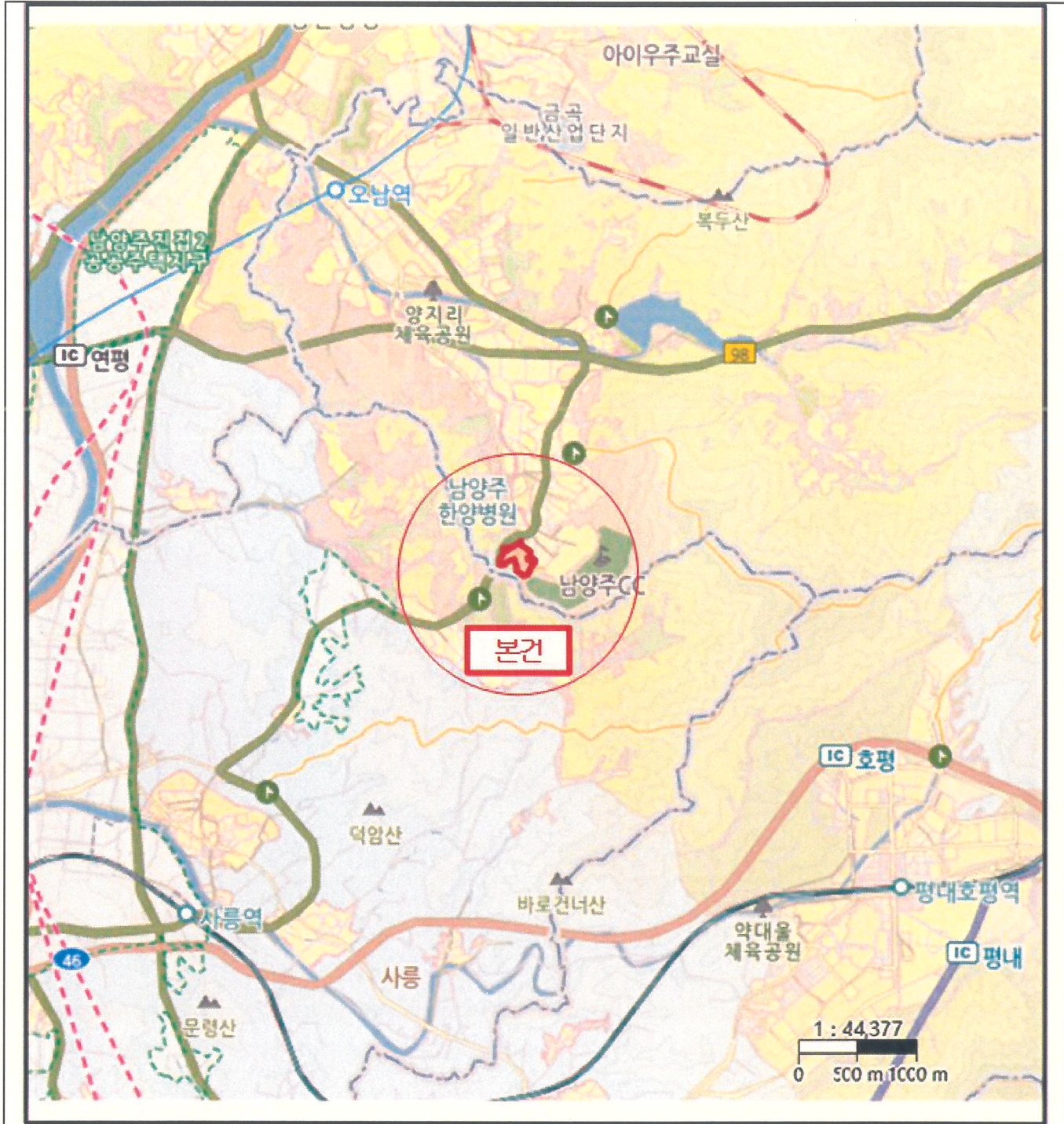
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 464 금호어울림 105동 9층 903호
-----	---



위 치 도



소재지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 464 금호어울림 105동 9층 903호
-----	---



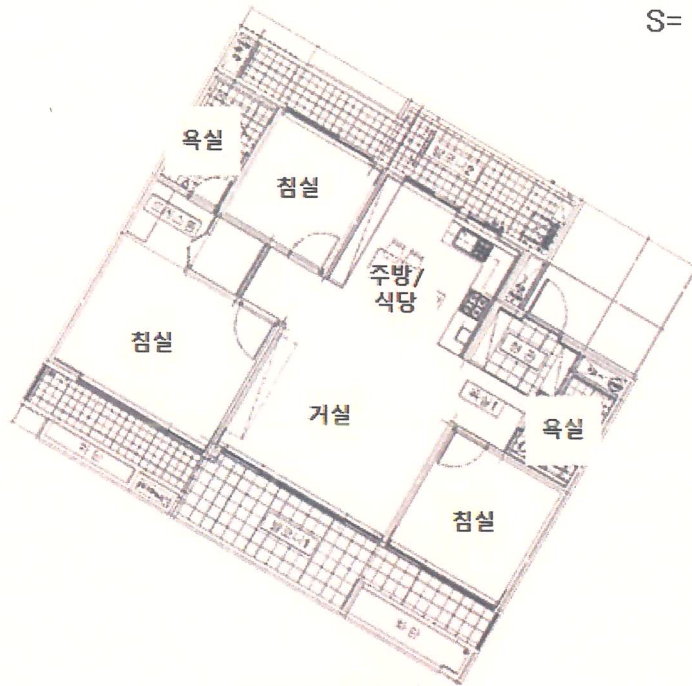
내부구조도



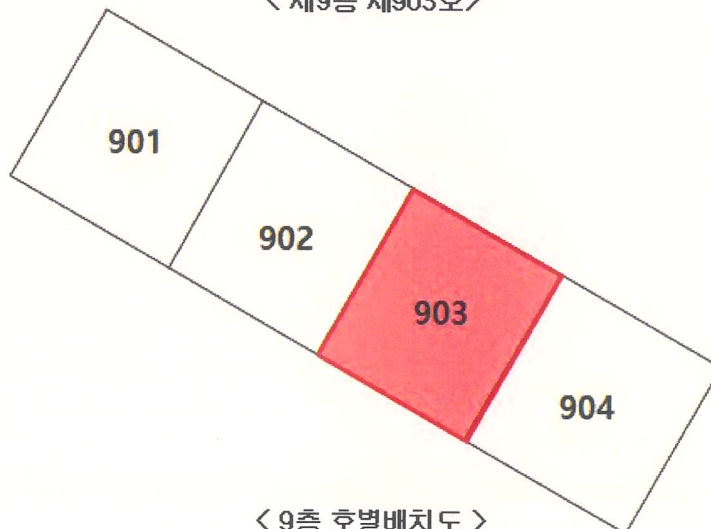
소재지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 464 금호어울림 105동 9층 903호
-----	---



S= No Scale



< 제9층 제903호 >



< 9층 호별배치도 >

사 진 용 지



본건 단지 전경



단지 진입도로 전경

사 진 용 지



105동 전경



105동 전경

사 진 용 지



105동 3,4호 공동현관



903호 현관