

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 고재춘 소유물건(2024타경86901)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: dg4-250109-301

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)감정평가법인 대교 북부지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
채 성 훈

채 성 훈



(주)감정평가법인 대교 북부지사 지사장 정혁민

(서명또는인)

감정평가액	이억일백만원정 (₩201,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	고재춘 (2024타경86901)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.15	2025.01.14 ~ 2025.01.15	2025.01.16

감 정 평 가 내 용	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
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	201,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩201,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

정혁민



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가방법

1. 감정평가의 대상 및 목적

본건은 경기도 남양주시 오남읍 양지리 “오남근린공원” 북측 인근에 위치하는 건물 [건물명: 현대아파트 제101동, 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 “구분건물”이라 한다.)] 내 제1층 제102호로서, 본 감정평가는 의정부지방법원 남양주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 1월 15일로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 1월 14일부터 2025년 1월 15일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기가 부적합하며, 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있어 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

6. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

7. 기타 참고사항 및 유의사항

본건은 거주인의 부재 및 집합건축물대장상의 건축물현황도가 현황과 불일치하여 내부구조도는 생략하였으므로 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법이며, 시장성을 반영하는 평가방법임.

2. 전체 건물의 개요(집합건축물대장(표제부,갑) 등 기준)

구 분	내 용
소재지	경기도 남양주시 오남읍 양지리 109번지 [도로명주소: 경기도 남양주시 오남읍 진건오남로797번길 31]
건물명, 동, 층, 호수	현대아파트 제101동 제1층 제102호
용도지역	제3종일반주거지역 등
사용승인일	1996.10.30
주 용 도	공동주택(아파트)
구 조	철근콘크리트벽식구조
층수, 연면적	지상15층, 4,420.567㎡

3. 대상부동산의 개요

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (주:㎡)	합계면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	제 1 층 제 102 호	59.467	15.7102	75.1772	24.9246	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산 거래사례 및 평가사례

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액 평가금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비 고
A	남양주시 오남읍 양지리 000 ***** 제000동	00/0000	84.852	285,000,000	3,358,789	2024.09.10	매매
B	남양주시 오남읍 양지리 000 ***** 제000동	00/0000	59.467	259,000,000	4,355,357	2023.08.14	매매
C	남양주시 오남읍 양지리 000 ***** 제000동	00/0000	84.852	339,000,000	3,995,192	2023.07.03	경매 평가
D	남양주시 오남읍 양지리 000-0 ***** 제000동	0/000	59.95	202,000,000	3,369,475	2023.03.24	경매 평가

2) 비교사례의 선정

동일단지 내 소재하는 거래사례로 가장 최근에 거래된 **거래사례(A)**를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

6. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사 아파트 매매가격지수[경기도-동부1권-남양주시]를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

구 분	적 용 치	비 고
본건 기준시점 매매가격지수	87.8	2024년 12월
사례의 매매시점 매매가격지수	87.1	2024년 8월
시점수정치	1.00804	87.8 / 87.1

※ 본건 기준시점 매매가격지수는 2024년 12월 지수를 적용하고, 사례의 매매시점 매매가격지수는 2024년 8월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 가치형성요인비교

기호(가)/ 거래사례(A)			
조건	세항목	격차율	비고
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	대체로 유사함.
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	대체로 유사함.
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	본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적에 따른 효용에서는 우세하나 층별·향별 효용 등에서 열세하여 전체적으로 대등함
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.	1.00	대체로 유사함.
누 계	-	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 비준단가 결정

기호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	결정단가 (원/㎡)
가	3,358,789	1.00	1.00804	1.000	3,385,794

III. 참고가격 자료

1. 본건 가격수준

기호	구 분	가격수준(원/㎡) (전유면적 기준)
가	본건 유사 구분건물 시세	3,300,000원/㎡ ~ 4,100,000원/㎡ 수준임

2. 최근 경매시장 추이

<※ 출처 - 태인경매>

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.01.17 ~ 2025.01.16)

▪ 경기 남양주 오남읍

지역통계	경기			남양주			오남읍			
	기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율
1년간 평균	아파트	86.97%	86.16%	3,550	84.86%	84.42%	272	81.75%	82.30%	24
6개월 평균	아파트	87.38%	86.03%	1,959	85.70%	84.62%	155	81.49%	80.28%	16

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡) (A)	결정단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C=A×B)	감정평가액(원)
가	1/102	59.467	3,385,794	201,343,012	201,000,000

※ 감정평가액은 산출가액의 십만원 단위에서 반올림하였음.

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(본건 가격수준, 인근호수 및 인근 유사부동산 거래사례, 경매시장 추이 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

면적	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 남양주시 오남읍 양지리	109 현대 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트조 평스라브지붕 15층				
	[도로명주소] 경기도 남양주시 오남읍 진건오남로 797번길 31			1층	351.926			
				2층	342.206			
				3층	342.206			
				4층	342.206			
				5층	336.428			
				6층	336.428			
				7층	336.428			
				8층	336.428			
				9층	276.961			
				10층	276.961			
				11층	276.961			
				12층	193.734			
				13층	108.882			
				14층	108.882			
				15층	108.882			
				지층 (대피소)	345.048			

구분건물 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 가	경기도 남양주시 오남읍 양지리	109	대	제3종일반주거지역, 제1종일반주거지역, 자연녹지지역 (내) 철근콘크리트조 제1층 제102호 1. 소유권 ----- 대지권	11,558	11,558	201,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					59.467	59.467		
					24.9246	24.9246		
					11,558x-----	-----		
					11,558	11,558		
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	100,500,000		
					건 물 :	100,500,000		
합 계							₩201,000,000.-	
					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 남양주시 오남읍 양지리 소재 "오남근린공원" 북측 인근에 위치하며 부근은 아파트단지, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 대중교통 이용편은 인근에 버스정류장이 소재하나 전반적으로 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층 건물내 1층 102호로서

외벽 : 시멘트모르타르위 페인트 마감

내벽 : 벽지도배, 타일붙임 등

창호 : 플라스틱새시 마감

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 외부 공도로의 진출입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(양지지구), 경관녹지(저축), 근린공원(저축), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

—

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계 미상임.
- (2) 본건은 거주인의 부재 및 집합건축물대장상의 건축물현황도가 현황과 불일치하여 내부구조도는 생략하였으므로 경매진행시 참고바람.

상세위치도



소재지	경기도 남양주시 오남읍 양지리 109 현대아파트 제101동 제1층 제102호
-----	--



건물개황도



[호 별 배 치 도]
(현대아파트 제101동 제1층)

사 진 용 지



[101동 전경]



[단지 전경]

사 진 용 지



[1층 출입구]



[입구 출입문]

