

# 감정평가서

건명	망 이정란의 상속인 이덕하 외 3명 소유물건(2024타경5773)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선(경매5계)
감정서번호	HS12411-07



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.

회산감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

황 민 환

감정평가액	이억칠천이백만원정 (₩272,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목 적	법원경매(임의경매)		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 이정란의 상속인 이덕하 외 3명 (2024타경5773)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024. 12. 06	2024. 12. 05 ~ 2024. 12. 06	2024. 12. 09	
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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	272,000,000
	합 계					₩272,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 오남읍 오남리 소재 “오남체육문화센터” 북서측 인근에 위치하는 “일신건영휴먼빌아파트 제101동 제5층 제507호”에 대한 평가로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- 본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료 일자인 2024.12.06일자로 함.

### 4. 감정평가방법

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(감정평가목적)에 의거 대상 부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가지 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하였음.
- (2) 본건 아파트의 내부구조 및 이용상황 등은 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 집합건축물대장 상의 건축물현황도 및 평가사례 등에 의하였는바, 실제 구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니, 경매진행시 별도 확인을 요합니다.
- (3) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의거 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례 비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 605 [도로명주소 : 경기도 남양주시 오남읍 진건오남로 595-22]		
건물명, 층, 호수	일신건영휴먼빌아파트 제101동 제5층 제507호		
용도	아파트	사용승인일	2003.10.29
면적	전유면적(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.98	23.88	64.31

※ 상기 공용부분의 면적은 지하주차장 16.14㎡를 제외한 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	오남리 605	일신건영 휴먼빌아파트 101동	3층 /30*호	84.98	64.31	265,000,000	실거래 자료	2024.09.30
								2003.10.29
#2	오남리 605	일신건영 휴먼빌아파트 102동	9층 /90*호	59.82	45.27	220,000,000	실거래 자료	2024.03.06
								2003.10.29

※ 위 거래사례나 평가사례의 선정시 개인정보보호를 위하여 동/호수 표시의 일부를 \* 처리하였음.

## (2) 비교사례의 선정

같은 아파트단지 내 거래사례로 대상물건과 동별 및 층별 요인 등의 물적 유사성이 높은 거래 <사례 #1>를 선정함.

## 4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 간에 거래된 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 동부1권 남양주시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함(기준월 : 2021.06 = 100).
- 거래시점 : 2024년 09월 30일 아파트 매매가격지수 : 87.1(2024년 08월 적용)
- 기준시점 : 2024년 12월 06일 아파트 매매가격지수 : 87.6(2024년 10월 적용)
- 시점 수정치 : 87.6 / 87.1 ≒ 1.00574

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	동일 아파트단지 내에 소재하는 아파트로서 외부요인 동일함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	동일 아파트단지 내에 소재하는 아파트로서 건물요인 동일함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.02	본건 아파트(5층)는 사례(3층)대비 층별 차이 등 개별적요인에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.020	1.00 x 1.00 x 1.02	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격	비준가격
265,000,000	1.00	1.00574	1.020	84.98 /84.98	271,851,522	272,000,000

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	층별 및 위치별 차이 등에 따라 약 260,000,000원 ~ 280,000,000 내외 수준으로 조사됨.
------	--

### 2. 인근 감정평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
오남리 250	오남리 파라다이스빌 아파트	15층/ 1502호	74.00	50.00	시가참고	261,000,000	2024.08.09
							2004.12.10

# **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

## **IV. 감정평가액 결정의견**

**1. 감정평가액 : 272,000,000원**

### **2. 결정의견**

대상물건의 가격결정은 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액과 단지내 유사 부동산의 가격수준, 인근 감정평가사례가격, 낙찰가율 등을 종합적으로 분석한 결과 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 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	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 오남읍 오남리  [도로명주소] 경기도 남양주시 오남읍 진건오남로 595-22	605 일신건영 휴먼빌 아파트 101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 철근콘크리트조 및 경량철골지붕 12층				
					1층	845.08		
					2층	843.40		
					3층	843.40		
					4층	832.20		
					5층	832.20		
					6층	832.20		
					7층	832.20		
					8층	832.20		
					9층	832.20		
					10층	832.20		
					11층	832.20		
					12층	832.20		
	1. 경기도 남양주시 오남읍 오남리	605	대	제1,2종 일반주거지역	12,401			

# 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		
				(내) 5층 507호 철근콘크리트조	84.98	84.98	272,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1 소유권 대지권	64.31 12,401 × ----- 12,401	64.31		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 136,000,000 136,000,000	
	합 계						₩272,000,000.-	
			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 진접읍 오남리 소재 "오남체육문화센터" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 소규모 공장 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주거환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대상 아파트까지 제 차량의 진입이 가능하며 남양주 관내 각 방향 및 서울, 의정부, 포천 등으로의 접근이 용이하는 바, 전반적인 교통상태는 무난함.

## (3) 건물의 구조

- 구조 : 철근콘크리트조 철근콘크리트조 및 경량철골지붕 12층 중 5층 507호로서,  
(건물사용승인일 : 2003.10.29)
- 외벽 : 몰탈 위 페인팅마감.
- 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임.
- 창호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.  
(상세내역은 후첨 "호별배치 및 내부구조도" 참조)

## (5) 설비내역

상하수도설비, 위생설비, 도시가스설비, 난방설비(도시가스에 의한 개별난방), 화재경보기, 옥내소화전, 승강기설비 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

부정형의 토지로서 인접지 대비 대체로 등고 평탄하며, 아파트 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

아파트단지 내외로 포장도로가 개설되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2015-07-31)  
(오남4지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

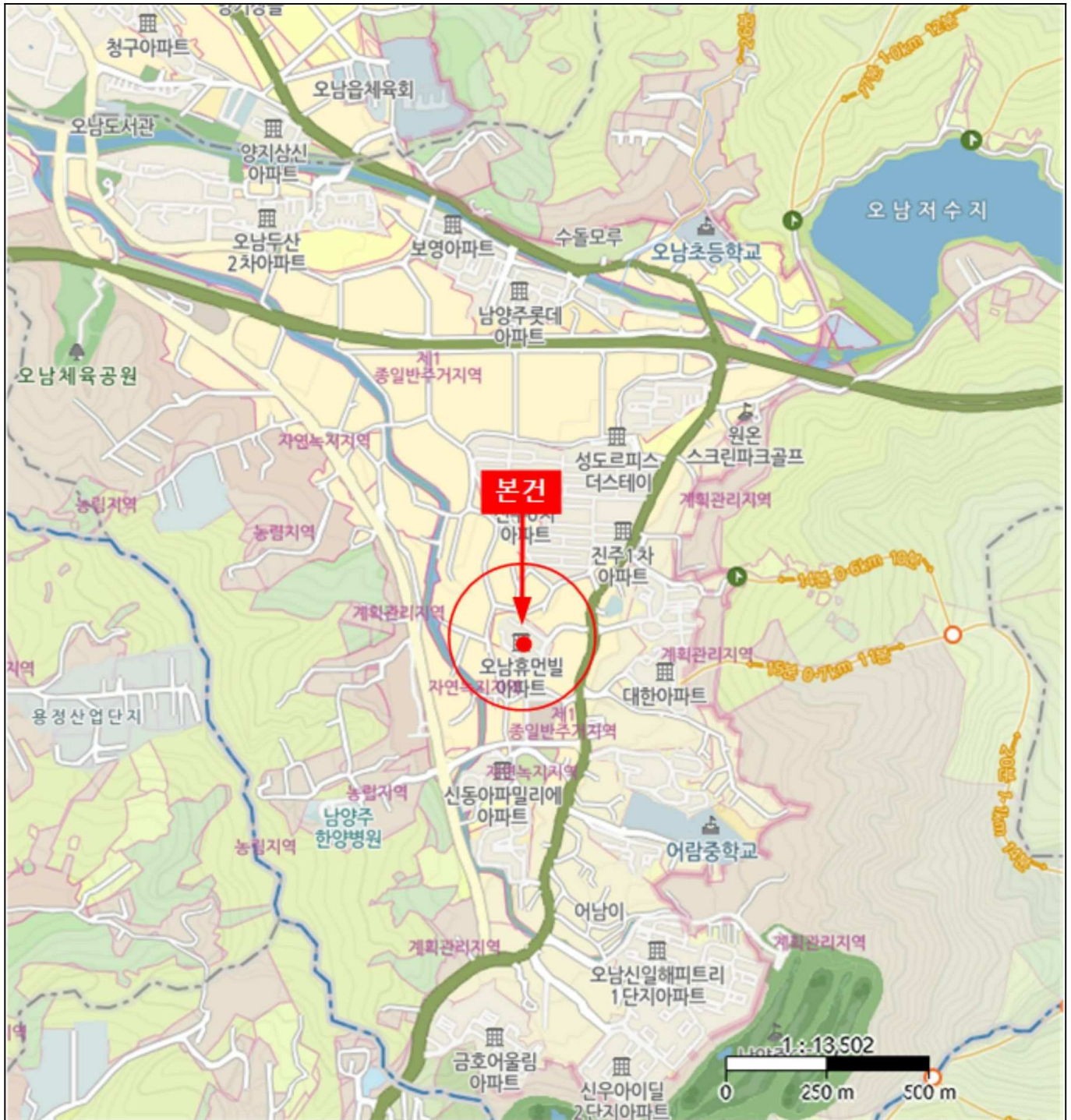
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 605 일신건영휴먼빌아파트 101동 5층 507호
-----	--



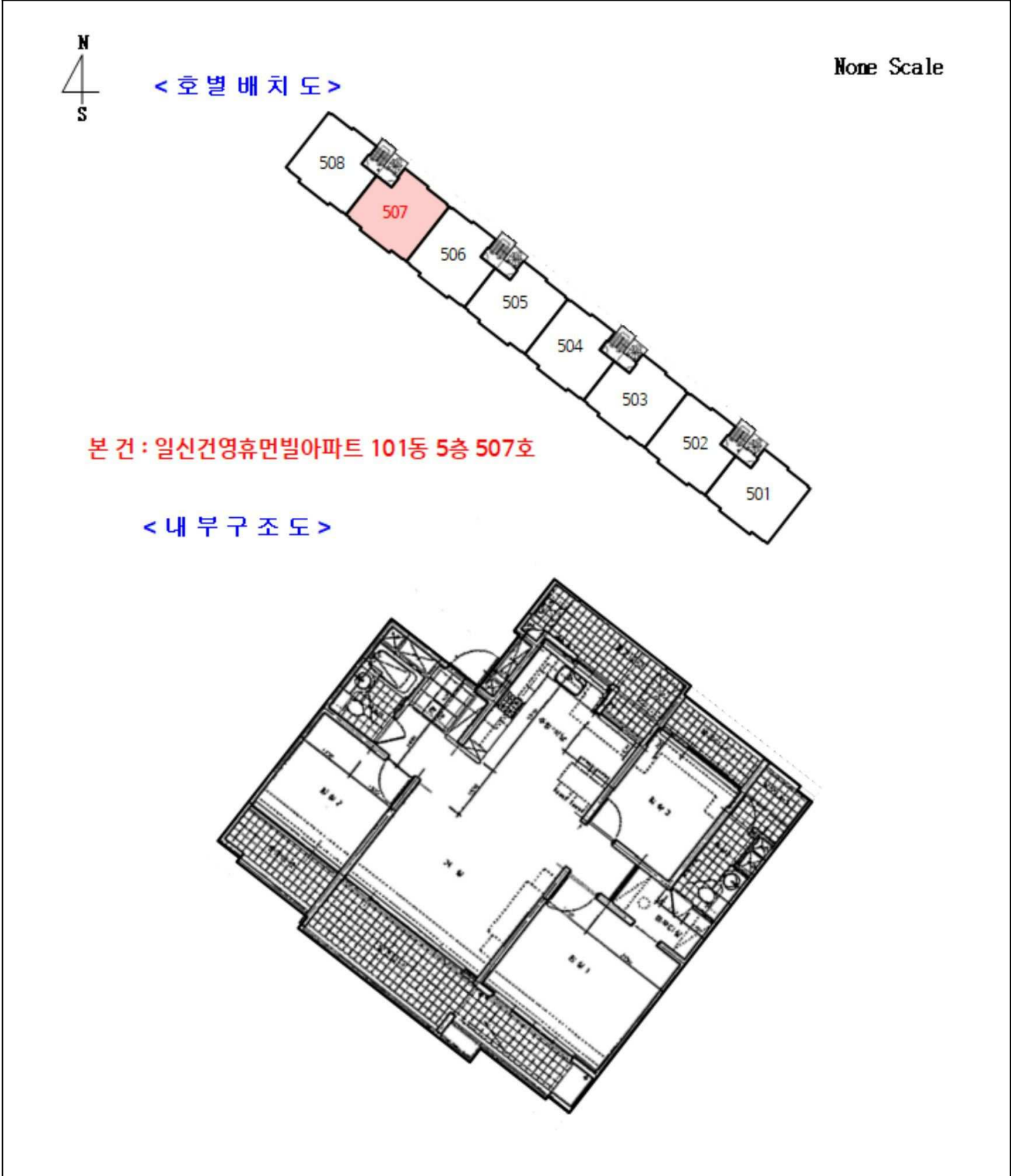
# 상 세 위 치 도



소재지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 605 일신건영휴먼빌아파트 101동 5층 507호
-----	--



# 호별배치 및 내부구조도





( , )



( , )



1

