

감정평가서

| | |
|-------|----------------------------|
| 의뢰인 | 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선 |
| 건명 | 김태오 소유물건(2024타경5865) |
| 감정서번호 | 지일2024-12-03 |

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.

지일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김재유

| | | | | | | |
|----------------|---|-------------|--------------|-----------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 육억팔천오백만원정 (₩685,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 의정부지방법원 남양주지원 경매1계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김태오 (2024타경5865) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024. 12. 10 | 2024. 12. 09 ~ 2024. 12. 10 | 2024. 12. 10 | |
| 감정 평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 아파트 | 1개호 | 아파트 | 1개호 | - | 685,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | ₩685,000,000 | |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

가. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 별내동에 소재하는 부동산(아파트)으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

| | | | | | | | |
|-----------|--|---------|----------|---------|-----------|------------|-----|
| 소재지 | 경기도 남양주시 별내동 1041 (경기도 남양주시 별내4로 8) | | | | | | |
| 건물명.동.호 | 포레나별내 4602동 4층 403호 | | | | | | |
| 구조 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 | | | | 사용 승인일 | 2012.10.29 | |
| 면적 (㎡) | 전유 | 공유 | 공급 | 대지권 | 용도 | 공부 | 아파트 |
| | 84.5738 | 27.1095 | 111.6833 | 51.6132 | | 현황 | 아파트 |

※ 상기 공유면적은 지하 주차장의 41.1159㎡를 제외한 면적임.

3. 감정평가 기준 및 방법

(1) 본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규에 근거하고 일반 감정평가 이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- (2) 본 평가는 구분건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권을 일체로 한 “거래사례비교법”을 적용하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 평가하였음.
- (3) 본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준하였으며, 감정평가조건은 없음.
- (4) 본건의 내부 이용상황은 거주자의 협조를 구할 수 없어 집합건축물대장의 건축물 현황도를 기준하여 표기하였음.
- (5) 본건 감정평가액에 대한 토지 및 건물의 배분가격은 한국감정평가사협회의 「집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 구분건물 평가명세표에 기재하였음.

4. 그 밖의 사항

- (1) 본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.12.10임.
- (2) 본 평가의 실지조사 기간은 2024.12.10이며, 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등으로 실시하였음.
- (3) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 구분건물가격 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 평가하였음.

2. 거래사례의 선정

대상물건과 같은 단지에 소재하며 물적 유사성이 높은 사례 가를 비교사례로 선정하였음.

(출처 : 한국부동산원 KAIS)

| 사례 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (천원) | 사용승인일 | 거래시점 |
|----------|-------------|-----------------|--------------|-------------|------------|--------------|------------|------------|
| 가 | 별내동 1041 | 포레나 별내 4605동 | 14층/ 0000 | 84.8887 | 51.8053 | 710,000 | 2012.10.29 | 2024.08.29 |
| | | | | | | (@8,363,892) | | |
| 나 | 별내동 1041 | 포레나 별내 4601동 | 5층/ 000 | 84.8887 | 51.8053 | 688,000 | 2012.10.29 | 2024.08.12 |
| | | | | | | (@8,104,730) | | |
| 다 | 별내동 1041 | 포레나 별내 4607동 | 9층/ 000 | 84.8887 | 51.8053 | 730,000 | 2012.10.29 | 2024.06.11 |
| | | | | | | (@8,599,495) | | |

3. 사정보정

적정하게 거래된 것으로 판단되어 보정요인 없음.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 월간 “아파트 매매가격지수” 중 본건과 물적 특성과 지리적 비교 가능성이 높다고 판단되는 “경기도 동부1권 남양주시 아파트 매매가격지수”를 적용하였음.

(2) 시점수정치 결정

- 사례 가의 매매 당시 가격지수 : 86.8 (2024.07)
- 본건 기준시점 당시 가격지수 : 87.6 (2024.10, 가장 최근에 발표된 지수)
- 시점수정치 : $87.6/86.8 \approx 1.0092$

5. 지역요인 비교

본건은 거래사례지와 동일지역이므로 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|-----------|----------------------|-------|------|---|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 외부요인 | 가로조건 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | 접근조건 | | | |
| | 환경조건 | | | |
| | 획지조건 | | | |
| | 행정조건 | | | |
| | 기타조건 | | | |
| 건물요인 | 설계·설비·시공상태의 양부 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | 노후도 | | | |
| | 전용률 | | | |
| | 공용시설의 규모·구성·상태 등 | | | |
| 개별적 요인 | 층별·위치별 차이 | 1.00 | 0.96 | 대상물건이 층별 효용도에서 열세함 |
| | 베란다의 유무 등 | | | |
| | 주차장의 유무 | | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| 누계 | | 0.960 | | $1.00 \times 1.00 \times 0.96$ $\times 1.00 \approx 0.960$ |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액의 산정

| 거래사례 (원) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 가치형성 요인 | 면적 (㎡) | 산출가액 (원) | 시산가액 (원) |
|-------------|----------|----------|----------|------------|---------------------|-------------|-------------|
| 710,000,000 | 1.00 | 1.0092 | 1.00 | 0.960 | 84.5738/ 84.8887 | 685,319,020 | 685,000,000 |

8. 시산가액의 합리성 검토

(1) 인근 부동산 중개업소 탐문조사

| | |
|------|---|
| 가격수준 | 인근 시세 : 전유면적(㎡) 당 7,800,000 ~ 8,500,000원 내외 |
|------|---|

(2) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KPAHUB)

| 소재지 | 건물명 | 층/호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가 목적 | 감정평가액 (천원) | 기준시점 |
|-------------|-------------------|--------------|-------------|------------|----------|---------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| 별내동 1041 | 포레나 별내 4608동 | 17층/ 0000 | 84.8887 | 51.8053 | 경매 | 693,000 | 2024.09.04 |
| | | | | | | (@8,163,630) | 2012.10.29 |
| 별내동 1041 | 포레나 별내 4608동 | 7층/ 000 | 84.8887 | 51.8053 | 시가 참고 | 715,000 | 2021.08.13 |
| | | | | | | (@8,422,665) | 2012.10.29 |
| 별내동 1041 | 별내한화꿈에그린 4611동 | 7층/ 000 | 84.8887 | 51.8053 | 경매 | 680,000 | 2023.11.09 |
| | | | | | | (@8,010,489) | 2012.10.29 |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 아파트 낙찰가율 통계분석

(출처 : 인포케어)

| 지역통계 | 남양주시 다산동 | 낙찰건수 |
|--------|----------|------|
| 1년간 평균 | 85.30% | 19건 |
| 6개월 평균 | 89.29% | 9건 |

(4) 시산가액의 합리성 검토

본 평가는 대상물건의 시산가액 산정 후 시산가액의 합리성 검토를 위하여 다른 감정평가 방법으로 산정한 시산가액과의 비교 과정이 필요하나, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 거래사례, 평가사례 등의 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한바, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정함.

다. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 685,000,000원

2. 감정평가액의 결정의견

감정목적, 관련규정, 인근 거래사례, 평가사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 고려할 때 대상물건의 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 감정평가액을 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 별내동 소재 "화접중초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하고 버스정류장이 인근에 소재하며 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 중 4층 403호로서

(사용승인일 : 2012.10.29)

외벽 : 몰탈위 페인트 마감 및 일부 석재마감 등

내벽 : 벽지 도배, 일부 타일 붙임 등

창호 : 샷시 창호임

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(방3, 거실, 주방/식당, 욕실/화장실2, 드레스룸, 현관, 대피공간, 발코니 등)

(5) 설비내역

급배수, 상하수도, 위생설비, 승강기설비, 화재경보기, 옥내소화전, 난방설비, 도시가스 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

부정형의 평지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 북서측으로 왕복 4차선 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(별내택지지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합),
가축사육제한구역, 상대보호구역(2012-11-29)(별내6초등학교), 상대보호구역
(태강삼육초등학교), 상대보호구역(화접중학교), 배출시설설치제한지역, 성장관리권역,
공장설립승인지역, 택지개발지구(별내지구).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

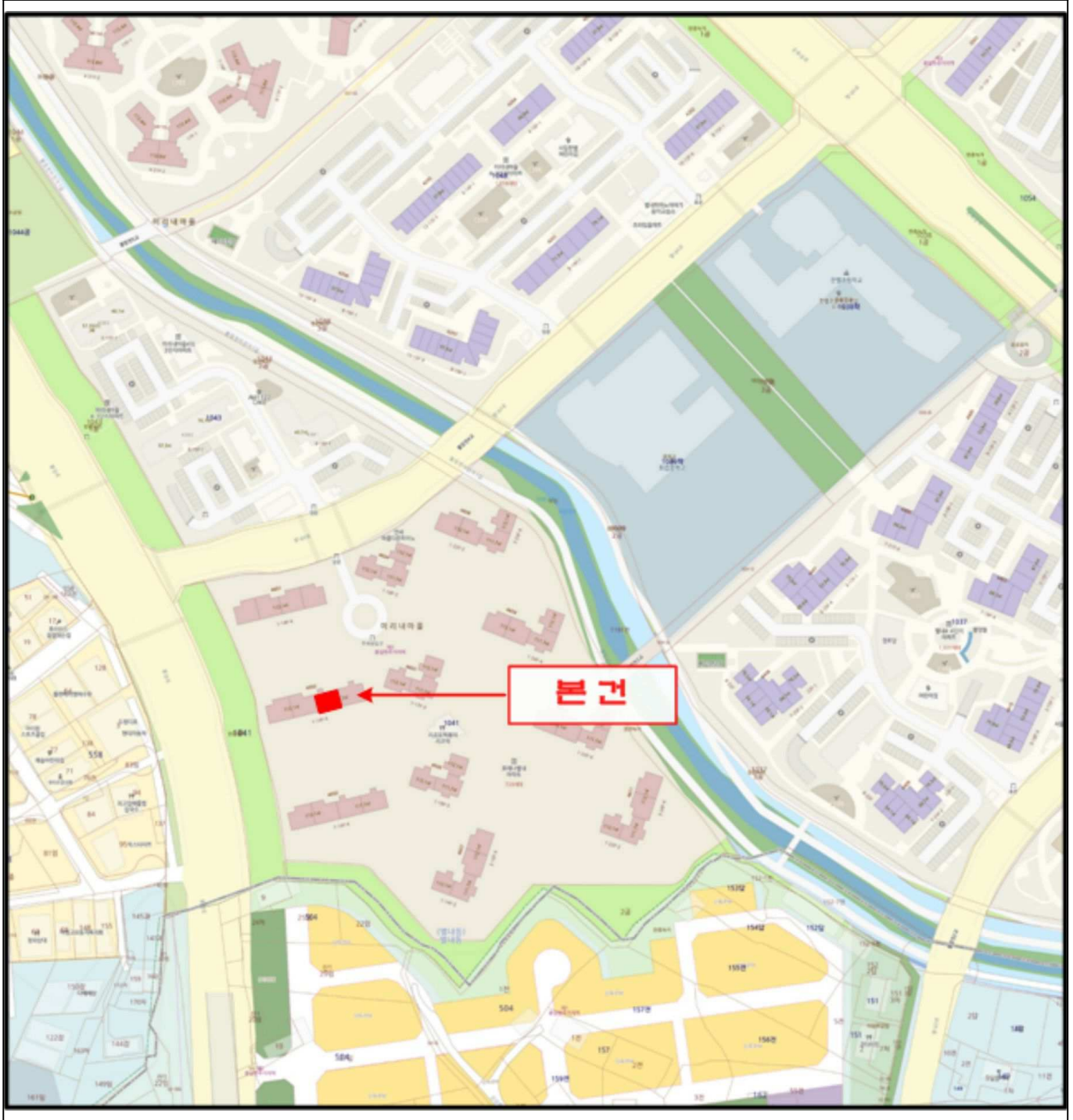
기 타 : -

위치도



소재지

경기도 남양주시 별내동 1041 포레나 별내 4602동 4층 403호



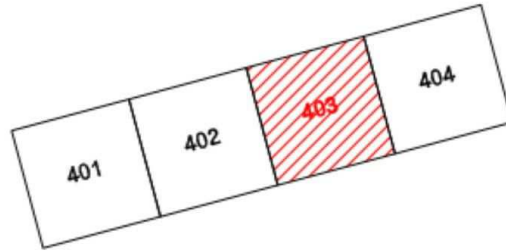
내부구조도



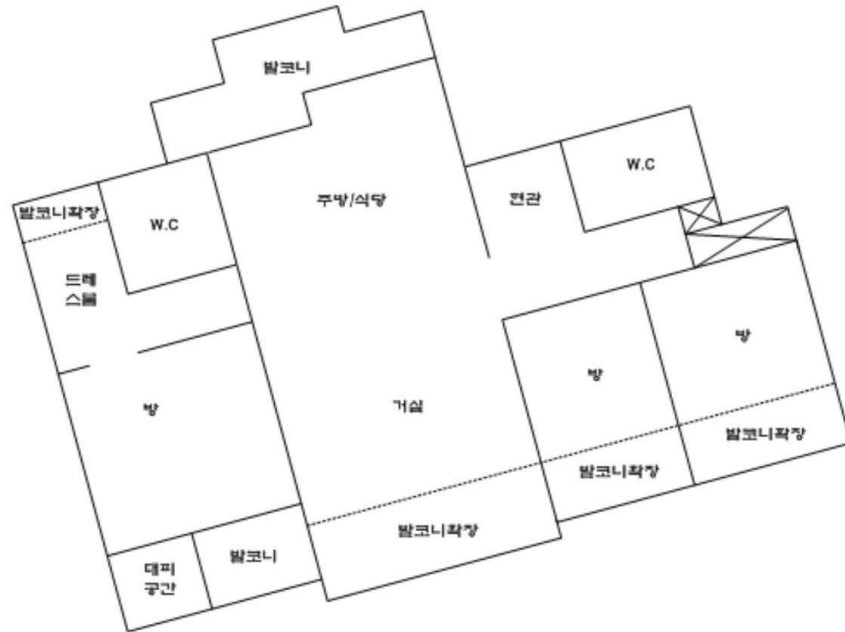
소재지

경기도 남양주시 별내동 1041 포레나 별내 4602동 4층 403호

[4602동 4층 배치도]



No Scale



[내부구조도]

사 진 용 지

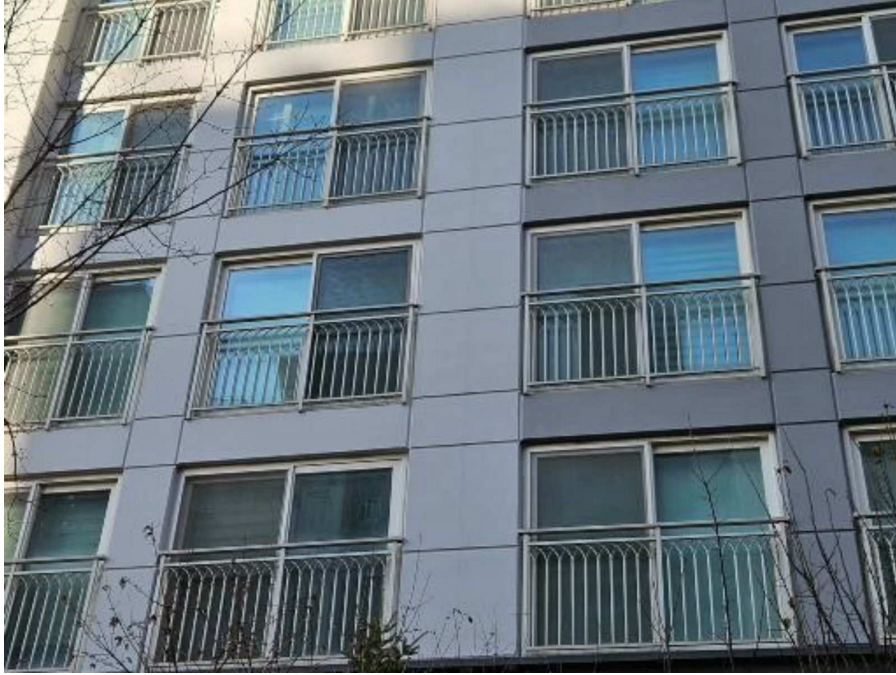


단지 내



본건 동(포레나 별내 4602동)

사 진 용 지



본건(4층 403호)



지하 주차장 출입구