감 정 평 가 서

건 명	양아멘 소유물건(2023타경81282)
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정서번호	L2024-01-03

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

법천감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 건 세

감정평가액	이억육천구백만원정(₩269,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	양아멘 (2023타경81282)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.01.16	2024.01.15 ~ 2024.01.16	2024.01.17

감정평가내용	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 이	아파트	1개호 하	- 여	269,000,000 백
	합 계					₩269,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

(1) 대상 아파트의 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적을 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 남양주시 화도읍 묵현리 소재 “천마중학교” 남서측 인근에 소재하는 “경성큰마을” 103동 4층 403호 아파트입니다.

소재지	경기도 남양주시 화도읍 묵현리 596외 [도로명주소]경기도 남양주시 화도읍 경춘로 1605			
건물명, 층 호수	철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 103동 4층 403호			
용도	아파트	사용승인일	1998.05.21	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	84.94	37.28	77.42	-

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 아파트의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 16일로 하였습니다.

(3) 이 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 01월 15일부터 01월 16일이며 사전조사 및 공부발급과 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 가치기준 및 감정평가조건

대상 아파트에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

3. 그 밖의 사항

① 대상 아파트에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가협회에서 발행한 물건별 배분비율에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

② 본건의 내부구조 및 이용상황은 소유자 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 동일라인의 내부구조, 탐문조사 등에 근거하여 기재하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액의 산출근거

(1) 아파트의 감정평가방법의 적용

구분소유권의 대상이되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여, 대상 아파트와 가치형성요인이 같거나 비슷한 아파트의 거래사례와 비교하여 대상 아파트의 현황에 맞게 사정보정· 시점수정· 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상 아파트의 감정평가액을 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 대상아파트와 물적 유사성이 있는 <사례 #1>을 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	묵현리 596외	경선큰마을 103동	3층/000	84.94	77.42	265,000	실거래자료	2023.02.02
								1998.05.21
#2	〃	경성큰마을 102동	4층/000	59.89	54.59	213,000	〃	2023.04.06
								1998.05.21

(3) 사정보정

인근 유사 아파트의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 다소저가의 거래사례로 판단됩니다.(1.05)

(4) 시점수정

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

② 시점 수정치 산출

2024년 01월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2023년 12월 지수를 연장하여 적용 하였습니다.

▶ 사례#1의 거래시점 당시 가격지수 : 92.4(2023.02)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 88.4(2024.01)

▶ 시점 수정치 :88.4/92.4 ≒ 0.95670

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

대상 아파트는 거래사례 아파트와 동일단지 안의 아파트로서 지역요인은 동일합니다.(1.00)

(6) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지내에 소재하는 바 외부요인은 동일함
	교육시설 등의배치			
	도심 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 단지내에 소재하는 바 내부요인은 동일함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식,계단식)			
호별요인	층별·효용(방범과 접근성 등)	1.00	1.01	호별요인(층별)에서 우세함
	향별 효용(일조,채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및철도 등 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
가치형성요인 누계		1.01		1.00 × 1.00 × 1.01 × 1.00

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 산정 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출단가	비준가격
265,000,000	1.05	0.95670	1.01	84.94/ 84.94	268,863,792	269,000,000

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

인근 유사아파트 일반적 가격수준	260,000,000원 ~ 270,000,000원 내외 수준

(2) 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점 / 사용승인일
덕소리 596외	경성큰마을아파트 107동	1층/ 000	84.94	77.42	공매	269,000	2023.06.30 / 1998.05.21

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어,단위 :%]

지역통계	경기도	남양주시	화도읍
1년간 평균	78.92%	76.32%	70.47%
6개월 평균	82.08%	77.46%	71.32%

(4) 시산가액의 조정검토

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

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 269,000,000원

2. 결정의견

대상 아파트와 동일 또는 인근 동의 평가전례, 탐문조사에 의한 인근 유사 아파트의 일반적 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액의 합리성이 인정되므로 위와 같이 대상 아파트의 감정평가액을 결정합니다.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	1동의 건물의 표시							
	경기도	596,	아파트	철근콘크리트				
	남양주시	591-33,		벽식구조				
	화도읍	598-13,		슬래브지붕				
	묵현리	598-15,		11층				
	[도로명	600-1,						
	주소]	601		1층	421.52			
	경기도	경성		2층~11층(각)	403.04			
	냠양주시	큰마을		지하층	417.52			
	화도읍	아파트						
	경춘로 1605	103동						
	전유부분의 건물의 표시			4층 403호	84.94	84.94	269,000,000	비준가격
				철근콘크리트				
				벽식구조				
	대지권의 목적인 토지의 표시:							
	1.경기도	596	대	제2종일반주거지역	450			
	남양주시							
	화도읍							
	묵현리							
	2.동 소	591-33	대	제2종일반주거지역	190			
	3.동 소	598-13	대	제2종일반주거지역	214			
	4.동 소	598-15	대	제2종일반주거지역	9,418			
	5.동 소	600-1	대	제2종일반주거지역	66			
	6.동 소	601	대	자연녹지지역	17,045			
				제1종일반주거지역				
				제2종일반주거지역				
	대지권의 종류: 1,2,3,4,5,6 소유권							
	대지권의 비율:							
	1,2,3,4,5,6				77.42			
					-------	77.42		
					27,383			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	134,500,000	
						건 물 :	134,500,000	
	합 계						₩269,000,000.-	
			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 화도읍 묵현리 소재 "천마중학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 대부분 아파트 및 소규모 공동주택이 주를 이루고 근거리로 도로변을 따라 점포가 형성되어 있는 경춘 국도변 일단의 아파트 지역으로서 제반 주변환경 보통임

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통사항은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 11층 중 4층 403호로서
외벽: 몰탈 위 페인트 마감.
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감.
창호: 하이 샤시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.(내부구조는 "건물이용상태" 참조)

(5) 설비내역

개별난방설비, 급배수 및 위생설비, 소화전 및 승강기 설비 등이 되어있음.

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

6필 일단의 부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 내외로 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,2,3 : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호), 수질보전특별대책지역(1권역).
기호 4,5 : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역(이든유치원), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호), 수질보전특별대책지역(1권역).
기호 6 : 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접함), 가축사육제한구역, 상대보호수역(이든유치원), 절대보호구역(이든유치원), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호), 수질보전특별대책지역(1권역).

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상.
기 타: -

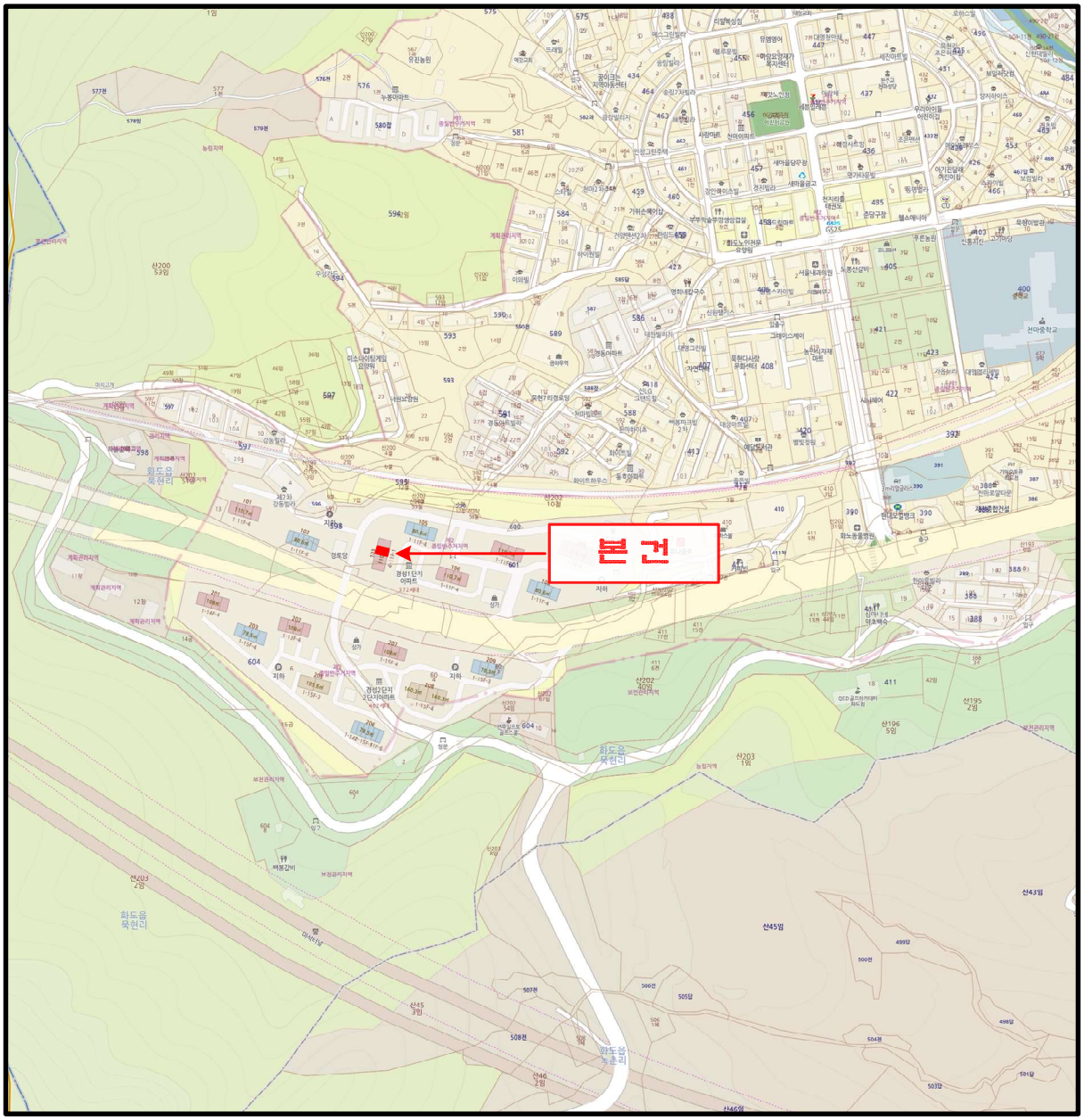
L2024-01-03

위 치 도

N

S

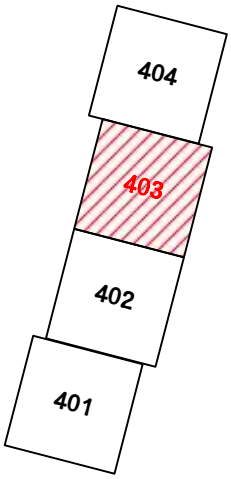
소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 묵현리 596 외 경성큰마을아파트 103동 4층 403호



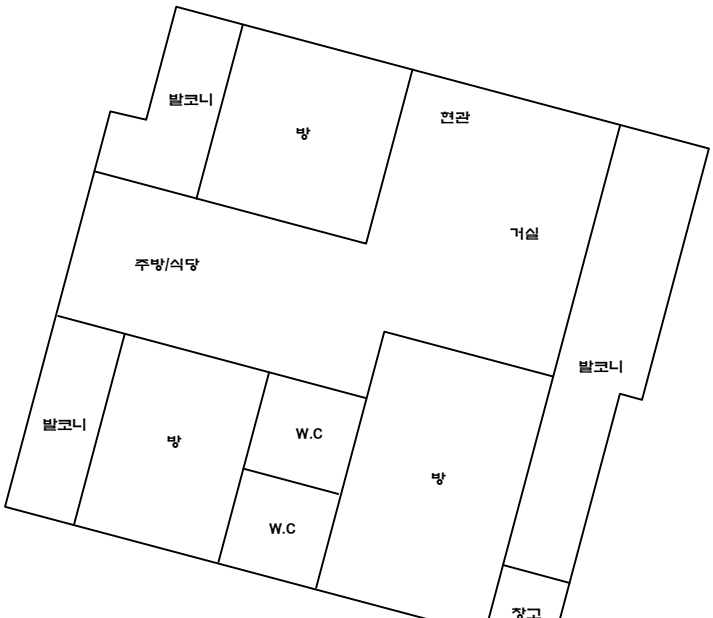
L2024-01-03

건물 이용상태

[103동 4층 배치도]



No Scale



[내부구조도]






3 103 4


403