

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 | 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현

건 명 | 마이티레투이 외 3명 소유물건(2025타경96)

감정평가서 No. | DH250219-015

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인 은행이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

다산혜가 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박혜민

박혜민



감정평가액	찰천구백만원정 (₩79,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	마이티레투이 외 3명 (2025타경96)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.24	2025.02.21 ~ 2025.02.24	2025.02.26	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	79,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩79,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 남양주시 화도읍 목현리 462 [도로명 주소 : 경기도 남양주시 화도읍 먹갓로서길 11]		
건물명 층, 호수	해성빌라 제가동 제3층 제303호		
건물구조	철근콘크리트조, 슬래브지붕 / 4층	물건종류	구분건물
용도	다세대주택	사용승인일자	1995년 11월 03일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제3층 제303호	36.12	79,000,000	@2,190,000	마이티레투이 외 3명
감정평가액 합계			₩79,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건	세각(가)	다세대	@2,080,000 ~ @2,300,000원/m ²	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

다세대의 경우 선호면적 및 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 있음.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	- 임대관계 미상임.
-----------	-------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 묵현리 소재 『천마중학교』 북서측에 위치하는 혜성빌라 제가동 제3층 제303호로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매(2025타경96)를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그에 따른 적정 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 24일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 02월 21일이며 가격조사 완료일은 2025년 02월 24일자로, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 위치확인은 인근 탐문, 실제 점유 사용부분 등을 통해 위치 확인하였으며, 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 외부관찰 및 집합건축물 대장의 도면 등의 기준으로 평가하여 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 한 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)'상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 3) 본건 등기사항전부증명서 및 건축물관리대장 등 관련공부를 경매참여시 확인하시기 바람.
- 4) 본건의 임대관계는 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 남양주시 화도읍 묵현리 462* [도로명 주소 : 경기도 남양주시 화도읍 먹갓로서길 11]				
건물명 동, 층, 호수	혜성빌라 제가동 제3층 제303호				
단지 규모(현황)	층수	지상 4층		동 / 세대	1 / 16
구분	전유(m²) (A)	공용(m²) (B)	전체(m²) (A+B)	대지권(m²)	전용률
가 제3층 제303호	36.12	5.04	41.16	26.81	87.76%
용도	다세대	사용승인일자	1995년	11월	03일

*등기사항전부증명서 상 대지권의 목적인 토지
기호1: 경기도 남양주시 화도읍 묵현리 462

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위치 및 교통상황	본건은 경기도 남양주시 화도읍 묵현리 소재 『천마중학교』 북서측에 위치하며, 본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용편익은 보통임.
주위환경	본건 일대는 공동주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 정비된 주택지대로 제반 주위환경은 보통임.
토지형태 및 이용상태	본건은 인접필지 및 도로와 대체로 평탄한 사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 지적상 다수의 도로에 접하며, 남동측으로 그 상태가 양호한 폭6m 내외의 도로 등이 소재함.
대중교통과의 거리	본건 남동측으로 도보 약 300m 내외의 거리에 버스정류장이 소재함.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.
도시계획 및 기타공법관계	도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기재항목	기재사항							
건물구조 등	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상 4층 건 중 제3층 제303호임.							
이용상황	다세대주택(방3, 욕실1, 주방, 현관, 발코니 등)으로 이용중임.							
부대설비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타	
	○	○	-	○	○	-	-	
주차여건	지상에 주차장 시설이 갖추어져 있음.							
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.							

호별 배치도	사진 (본건 전경)
<p style="text-align: center;">NO SCALE</p>  <p style="text-align: center;">[기호 가 : 제3층 호별배치도]</p> <p><small>*본건 내부구조는 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 집합건축물대장 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.</small></p>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동수 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가:원/㎡)	거래시점
							신축년도
#1	목현리 457-1	장안하이츠	다동 2/202호	50.53	33.85	120,000,000	2024.04.14
						2,370,000	2006
#2	목현리 457-3	장안하이츠빌	가동 3/302호	46.91	36.16	114,000,000	2024.11.16
						2,430,000	2003
#3	목현리 459-4	한림드림빌	2/201호	46.8	25.53	104,000,000	2024.07.03
						2,220,000	2008

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

【시점수정치 산출】

유형	시군구	시점수정치	매매가격지수			비고
연립다세대	경기 동부1권	0.99490	거래시점	2024.04.14	98.1	97.6/98.1
			기준시점	2025.02.24	97.6	

1) 지역 : 경기 동부1권(24.04.14~25.02.24)

2) 유형 : 연립다세대

거래시점 : 2024.04.14, 2024년03월 지수를 적용 함. (적용:2024년03월) : 98.1

기준시점 : 2025.02.24, 2025년01월 지수를 적용 함. (적용:2025년01월) : 97.6

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

【주거용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	대상은 사례와 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
내부 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	0.92	대상은 사례대비 노후도 및 공용시설의 구성, 상태 등에서 열세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대상은 사례와 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		0.92		열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
가	120,000,000 (@2,370,000)	1.000	0.99490	0.92	36.12 / 50.53	78,513,972	79,000,000 (@2,190,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

•인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기 호	소재지	건물명	동수 층/호수	전유면 적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가 목적	감정평가액 (단가/m ²)	기준시점
								신축년도
#1	목현리 457-4	장안하이츠빌	나동 3/303	46.01	35.38	법원경매	125,000 (@2,720)	2023.12.15
								2003
#2	목현리 584-3	천마주택	1동 3/305	59.4	48.13	공동주택 가격자문	110,000 (@1,850)	2024.02.19
								1991
#3	목현리 441-3	한림베스트빌	씨동 4/404	78.26	55.20	법원경매	170,000 (@2,170)	2024.03.06
								2008

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

•시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건	세각(가)	다세대	@2,080,000~ @2,300,000원/m ²	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

다세대의 경우 선호면적 및 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

•경매통계자료

소재지	통계기간	물건구분	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경기도 남양주시	최근 1년	전체	74.55	577
		다세대	61.31	58

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	제3층 제303호	36.12	79,000,000	@2,190,000	마이티레투이 외 3명
감정평가액 합계			₩79,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 가액으로 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 가	경기도 남양주시 화도읍 묵현리 [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 먹갯로서길 11	462	다세대주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				
					1층	164.64		
					2층	164.64		
		해성빌라 가동			3층	164.64		
				4층	164.64			
		462	대	제1종일반주거지역		429		
		"	"	(내) 철근콘크리트조				
				제3층 제303호	36.12	36.12	79,000,000	비준가액 공용부분 포함)
				1소유권대지권	26.81	26.81		
			429x----- 429					
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 39,500,000 39,500,000	
	합 계						₩79,000,000.-	
			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 목현리 소재 『천마중학교』 북서측에 위치하며, 그 일대는 공동주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 정비된 주택지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용편익은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상 4층 건 중 제3층 제303호로써,

- 외벽: 몰탈 위 페인트 및 벽돌 등 마감,
- 내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
- 바닥: 바닥재 및 일부 타일붙임 등 마감,
- 창호: 새시임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 욕실1, 주방, 현관, 발코니 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비와 급, 배수설비 및 전기설비, 난방설비 및 소화설비 등이 갖추어져 있음.

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

본건은 인접필지 및 도로와 대체로 평탄한 사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 지적상 다수의 도로에 접하며, 남동측으로 그 상태가 양호한 폭6m 내외의 도로 등이 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 위치확인은 인근 탐문, 실제 점유 사용부분 등을 통해 위치 확인하였으며, 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 외부관찰 및 집합건축물 대장의 도면 등의 기준으로 평가하여 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 한 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 참고하시기 바람.

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을

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) | |

가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀
평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 ‘집합건물 토지·건물
배분비율표(한국부동산연구원)’ 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로
배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

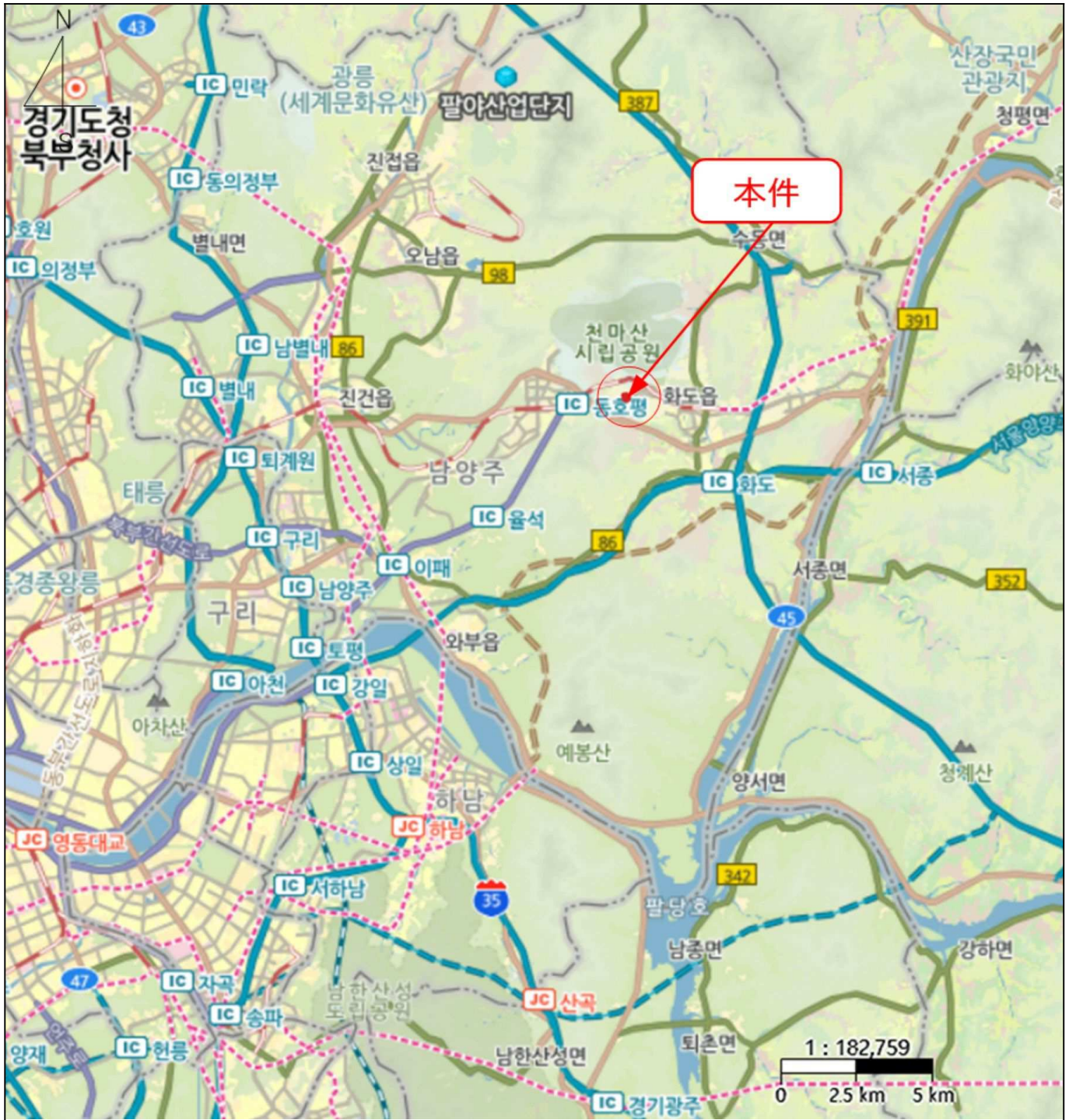
본건 등기사항전부증명서 및 건축물관리대장 등 관련공부를 경매참여시 확인하시기 바람.

본건의 임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 남양주시 화도읍 목현리 462 혜성빌라 가동 3층 303호
-----	--------------------------------------



위치도

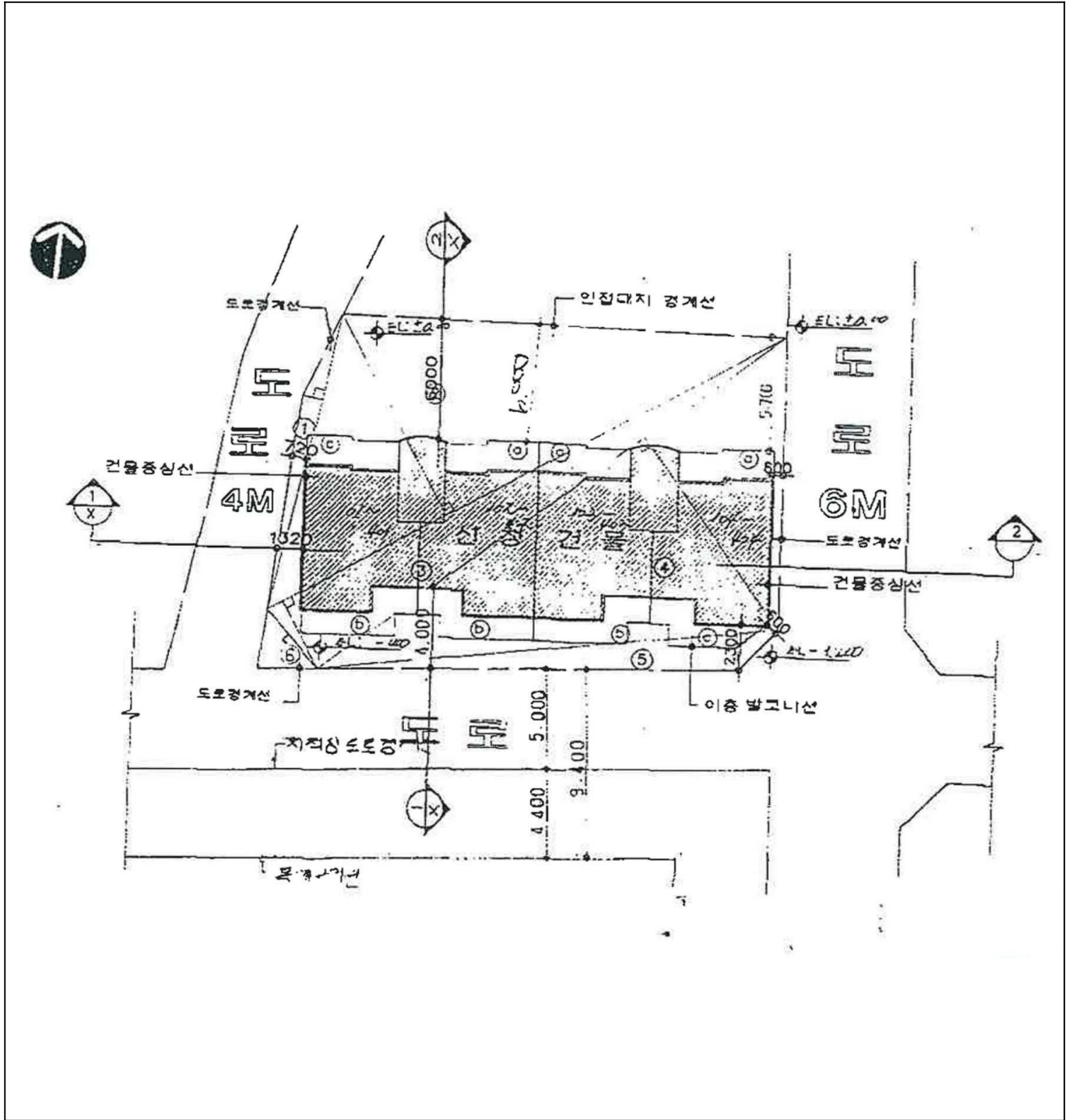


소재지

경기도 남양주시 화도읍 목현리 462 혜성빌라 가동 3층 303호



건물개황도



건물개황도

NO SCALE



[기호 가 : 제3층 호별배치도]

※본건 내부구조는 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 집합건축물대장 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내부구조도



소재지

경기도 남양주시 화도읍 목현리 462 혜성빌라 가동 3층 303호

NO SCALE



[기호 가 : 제3층 제303호 내부구조도]

※본건 내부구조는 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 집합건축물대장 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.









3

