

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김경신 소유물건(2025타경34)
의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 박병선
감정평가서번호: 250114-A-002

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.

마루감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박진희

감정평가액	사억오천이백만원정 (₩452,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김경신 (2025타경34)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.16	2025.01.15 ~ 2025.01.16	2025.01.17		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	452,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩452,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 마석우리에 소재하는 “화도초등학교” 남서측 인근에 위치하는 “마석역신도브래뉴아파트” 제102동 제10층 제1003호[전유면적:121.768㎡]로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며 평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025.01.16.일로 함.

4. 감정평가방법

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분 가격을 함께 병기 하였으니 경매 진행 시 참조하기 바람.

다. 본건물의 내부구조는 현장조사 시 이해관계인의 부재 등의 사유로 집합건축물관리 대장 현황도 및 인근 탐문 등에 의거 도시하였으니 업무에 참조하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정함(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 화도읍 마석우리 598				
건물명, 층, 호수	마석역신도브래뉴아파트 제102동 제10층 제1003호				
용도	아파트	사용승인일		2009.10.26	
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
	121.768 (초과발코니:2.04)	주)23.419	145.187	79.1034	-

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	화도읍 마석우리 598	마석역 신도브래뉴	102/14	121.768	79.1034	446,000	등기사항 전부증명서	2024.10.15
								2009.10.26
#2	화도읍 마석우리 598	마석역 신도브래뉴	105/10	121.768	79.1034	420,000	등기사항 전부증명서	2024.10.18
								2009.10.26

나. 비교사례의 선정

비교사례로 비교 가능성이 높다고 인정되는 <사례 #1>을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기도 동부1권 남양주시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.(2024년10월 이후 지수 미발표로 직전월 지수적용)

▶ 시점수정치 결정(출처:한국부동산원 부동산통계정보시스템)

$$2024.10.15.\sim 2025.01.16. : \frac{87.8(2024년\ 12월)}{87.5(2024년\ 09월)} \approx 1.00343$$

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건과 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	본건과 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.01	호별 효용에 있어 본건이 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.000	1.010	1.00 x 1.00 x 1.01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격
446,000,000	1.00	1.00343	1.01	121.768 /121.768	452,005,078

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건은 경기도 남양주시 화도읍 마석우리에 소재하는 아파트로서 해당 단지의 동일 평형의 아파트의 경우 450,000,000원~550,000,000원 내외로 호가 되고 있으나 경기 위축과 부동산 경기 둔화로 인해 가격이 하락하고 있음.
------	---

2. 인근 평가 전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
화도읍 마석우리 598	마석역 신도브래뉴	102/4	121.768	79.1034	법원경매	539,000	2023.05.03
							2009.10.26
화도읍 마석우리 598	마석역 신도브래뉴	102/14	121.768	79.1034	법원경매	446,000	2024.10.14
							2009.10.26

3. 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처 : 인포케어]

지역통계	경기도	남양주시	화도읍
1년간 평균	87.09%	84.75%	81.34%
6개월간 평균	87.80%	84.90%	82.56%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 452,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 아파트 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 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 가	경기도 남양주시 화도읍 마석우리 [도로명 주소] 경기도 남양주시 화도읍 마석로 110	598 마석역 신도 브래뉴 아파트 제102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 1층 2~3층 각 4~14층 각 15층				
	동소	598	대	제2종일반주거지역	25,601.9			
				[내] 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	121.768	121.768	452,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				초과발코니	2.04	2.04		
				1소유권/대지권	79.1034 25,601.9x----- -- 25,601.9	79.1034		
	합 계						₩452,000,000.-	
			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 마석우리에 소재하는 '화도초등학교' 남서측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 밀집되어 있는 주거지대로서 제반 주위여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 진출입이 자유로우며 인근에 노선버스정류장이 위치하고 있어 제반 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 제10층 제1003호로서(사용승인일:2009.10.26)

- 외벽 : 세멘물탈위 페인트마감.
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일마감.
- 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트(방4, 거실, 주방겸식당, 욕실겸화장실2, 드레스룸, 파우더룸, 다용도실, 발코니, 현관 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설 되어 있으며 소화전, 승강기, 난방설비 되어 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

남서측 하향 완경사 지대의 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 포장도로 되어 있으며 남서측으로 외부 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(마석우지구), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 소로2류(폭 8~10m)(특수도로)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(화도초등학교), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 수질보전특별대책지역(1권역)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

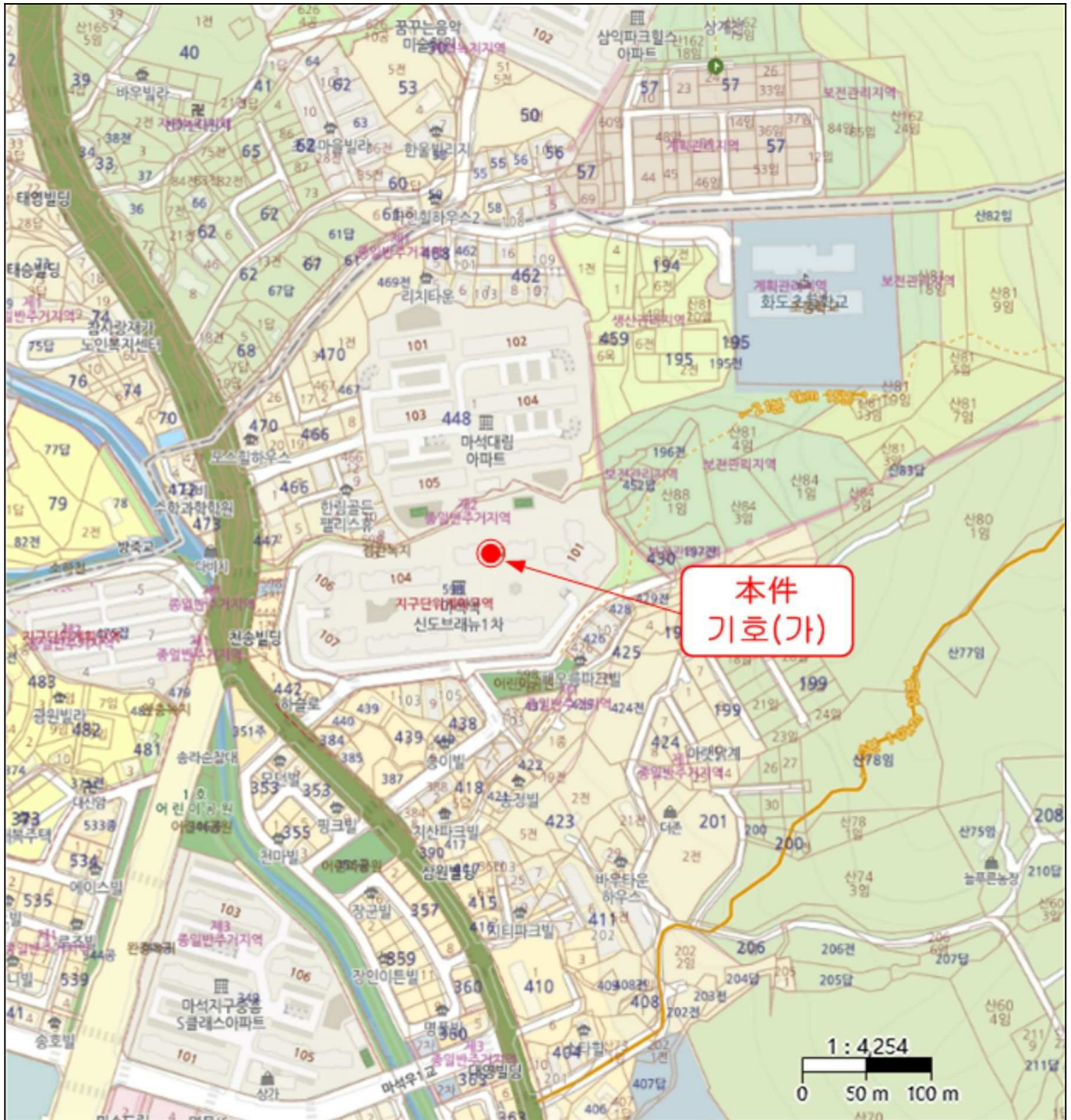
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 및 점유관계는 미상임.

위치도



소재지	경기도 남양주시 화도읍 마석우리 598 마석역신도브래뉴아파트 102동 10층 1003호
------------	--



내부구조도

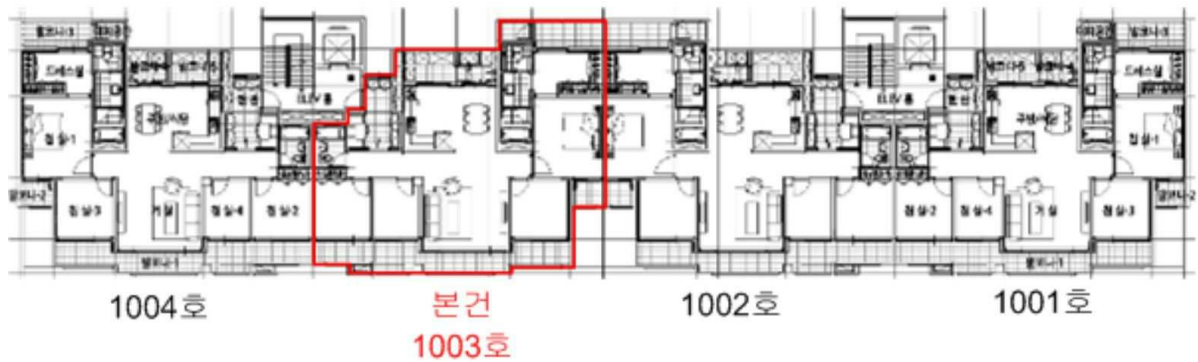


소재지	경기도 남양주시 화도읍 마석우리 598 마석역신도브래뉴아파트 102동 10층 1003호
------------	--

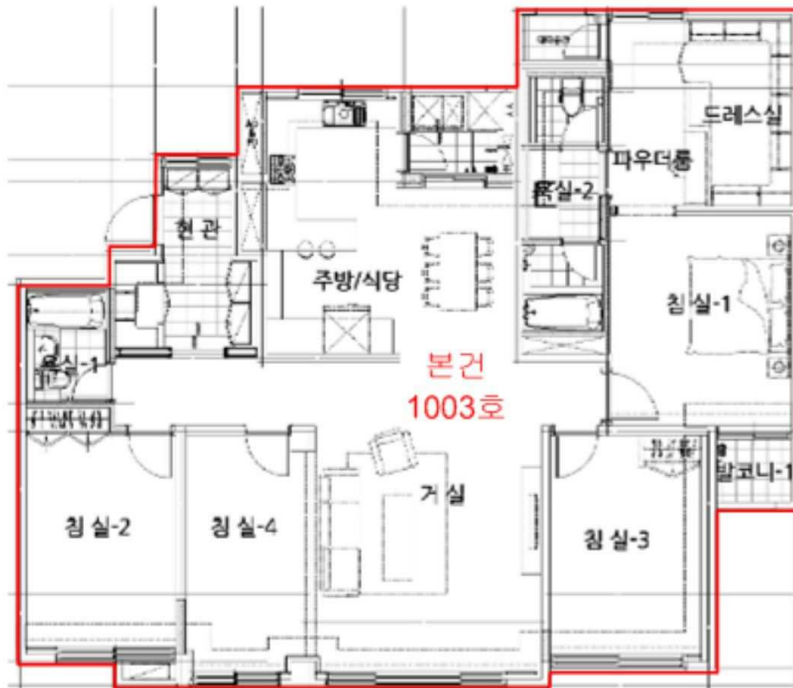


[호별배치도]

NO SCALE



[내부구조도]





[]



[]



[]



[]