

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김혁 소유물건(2024타경86253)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 허찬

감정평가서번호: LYH24120401

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.

이용희감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이용희

감정평가액	삼억오천만원정 (₩350,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김혁 (2024타경86253)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 05	2024. 12. 04 ~ 2024. 12. 05	2024. 12. 05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	350,000,000
	합계					₩350,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 소재 '화도수동 행정복지센터' 북서측 인근에 위치하는 '보미청광플러스원아파트' 제106동 제3층 제302호로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건 입니다.

2. 감정평가의 대상 물건 개요

소재지, 지번	경기도 남양주시 화도읍 마석우리 552 [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 맷들로 50				
건물명	보미청광플러스원아파트 제106동				
용도	아파트	사용승인일	2005. 12. 14.		
면적	기호	층, 호수	전유면적(m ²)	[집합건축물대장상] 공용면적(m ²) *주)	대지권(m ²)
	가	제3층, 제302호	84.9694	26.4278 (전체공용면적:60.5342)	56.1249

*주) 상기 공용면적은 집합건축물대장상 "주"부분만을 기재하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

3.1. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 05일 입니다.

3.2. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상 부동산은 2024년 12월 05일에 현장을 방문하여 대상물건의 확인 및 가격수준파악 등 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가 조건 등

4.1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4.2. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 그 밖의 사항

5.1. 본건의 소재지, 지번, 면적, 현황 등은 귀 의뢰목록 및 관련공부에 의하였습니다.

5.2. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지와 건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 감정평가 가격을 한국감정평가사협회에서 발행한 아파트 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가평세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

5.3. 본건은 현장조사시 소유자의 비협조 등으로 인하여 내부를 확인하지 못하였으며, 내부구조 및 위치확인용 집합건축물관리대장상 건축물 현황도면, 호별표시, 외부관찰 및 평가사례 등을 참조하였는 바, 실제 구조 및 이용상황 등과 상이할 수 있으며 내부마감 및 관리상태는 통상적인 경우를 기준으로 하였으니 경매진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 감정평가의 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

1.1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

1.2. 감정평가 관련 법령 등의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제26조(그 밖의 물건의 감정평가)

감정평가법인등은 제14조부터 제25조까지에서 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에는 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 감정평가하여야 한다.

1.3. 본건의 평가방법

- 1) 본 건은 구분소유건물(아파트)로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제 16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하였으며, 본건은 공동주택으로서 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가의 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

$$\text{거래사례비교법에 의한 비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{가치형성요인 비교}$$

2. 비교사례의 선정

2.1. 인근 유사 부동산의 거래사례(출처 : 등기사항전부증명서 또는 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
#①	마석우리 552 보미청광플러스원아파트 102동 8**호	84.9694	56.1249	360,000,000	4,236,819	2024.10.05
						2005.12.14
#②	마석우리 552 보미청광플러스원아파트 104동 4**호	84.9694	56.1249	340,000,000	4,001,441	2024.06.03
						2005.12.14
#③	마석우리 552 보미청광플러스원아파트 106동 1***호	84.9694	56.1249	366,000,000	4,307,433	2024.11.12
						2005.12.14
#④	마석우리 552 보미청광플러스원아파트 105동 7**호	84.9694	56.1249	337,000,000	3,966,134	2024.08.14
						2005.12.14

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

본건 기호	비교사례 선정
가	거래사례 #①

2.3. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
#①	마석우리 552 보미청광플러스원아파트 102동 8**호	84.9694	56.1249	360,000,000	4,236,819	2024.10.05
						2005.12.14

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

결정의견	본 비교사례는 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래된 사례로서 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

■ 본건 기호 (가) / 사례기호 #④

본건은 구분건물(공동주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 “경기도 남양주시 아파트 매매가격 지수”를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

$$\frac{2024년\ 10월\ 지수(본건기준시점)※1}{2024년\ 09월\ 지수(사례거래시점)※2} = \frac{87.6}{87.5} \approx 1.00114$$

※1 : 기준시점(2024.12.05.)은 기준시점 현재 최종발표지수 적용

※2 : 거래시점(2024.10.05.)은 직전월의 지수 적용

5. 지역요인 비교

결정의견	본 비교사례는 본 건 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인(개별요인) 비교

■ 구분건물(공동주택) [본건 기호 (가) / 사례 기호 #①]

가치형성요인		격차율		검토의견
항목	세항목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	동일 단지내 거래사례로서 외부요인 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망 . 풍치 . 경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일 단지내 유사 건물(동)의 거래사례로서 건물요인 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 . 중형 . 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.97	사례 대비 층별요인, 위치별요인 다소 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)			0.970	1.00 × 1.00 × 0.97 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	거래사례가격 (전유면적당 단가)	사정 보정	시점수정	지역요인 비교	가치형성요인 비교	전유면적(㎡)	산출가격(원)	시산가액(원)
가	4,236,819	1.000	1.00114	1.000	0.970	84.9694	349,598,057	350,000,000

IV 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준 (전용면적 기준)	내부수리여부, 층별 및 위치별 차이 등에 따라 가격차이가 상이하 나 약 3,900,000원/㎡ ~ 4,400,000원/㎡ 수준으로 조사됨.
--------------------------	--

2. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 층/호수	평가 목적 등	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점
							사용승인일
#㉠	마석우리 552 보미청광플러스원아파트 제112동 제3**호	법원 경매	84.9694	56.1249	362,000,000	4,260,357	2024.03.28
							2005.12.14
#㉡	마석우리 552 보미청광플러스원아파트 제106동 제1***호	법원 경매	84.9694	56.1249	375,000,000	4,413,354	2024.03.29
							2005.12.14
#㉢	마석우리 552 보미청광플러스원아파트 제112동 제1***호	법원 경매	84.9694	56.1249	500,000,000	5,884,471	2024.07.12
							2005.12.14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본 건의 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

기호	소재지	건물명,동,호수	평가대상 전유면적 및 대지권 면적(㎡)		감정평가액(원)
가	경기도 남양주시 화도읍 마석우리 552	보미청광플러스원아파트 제106동 제3층 제302호	건물	전유면적 : 84.9694	350,000,000
			토지	대지권면적 : 56.1249	

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 마석우리 소재 '화도수동 행정복지센터' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 공원, 임야, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 15층건물 중 제3층 제302호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감
창호 : 새시창호임,

(4) 이용상태

아파트(별첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 지하주차장 등 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 완경사지대내의 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로가 북측 및 동측의 공도(맷돌로)와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(마석택지지구), 근린공원(저축), 종로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

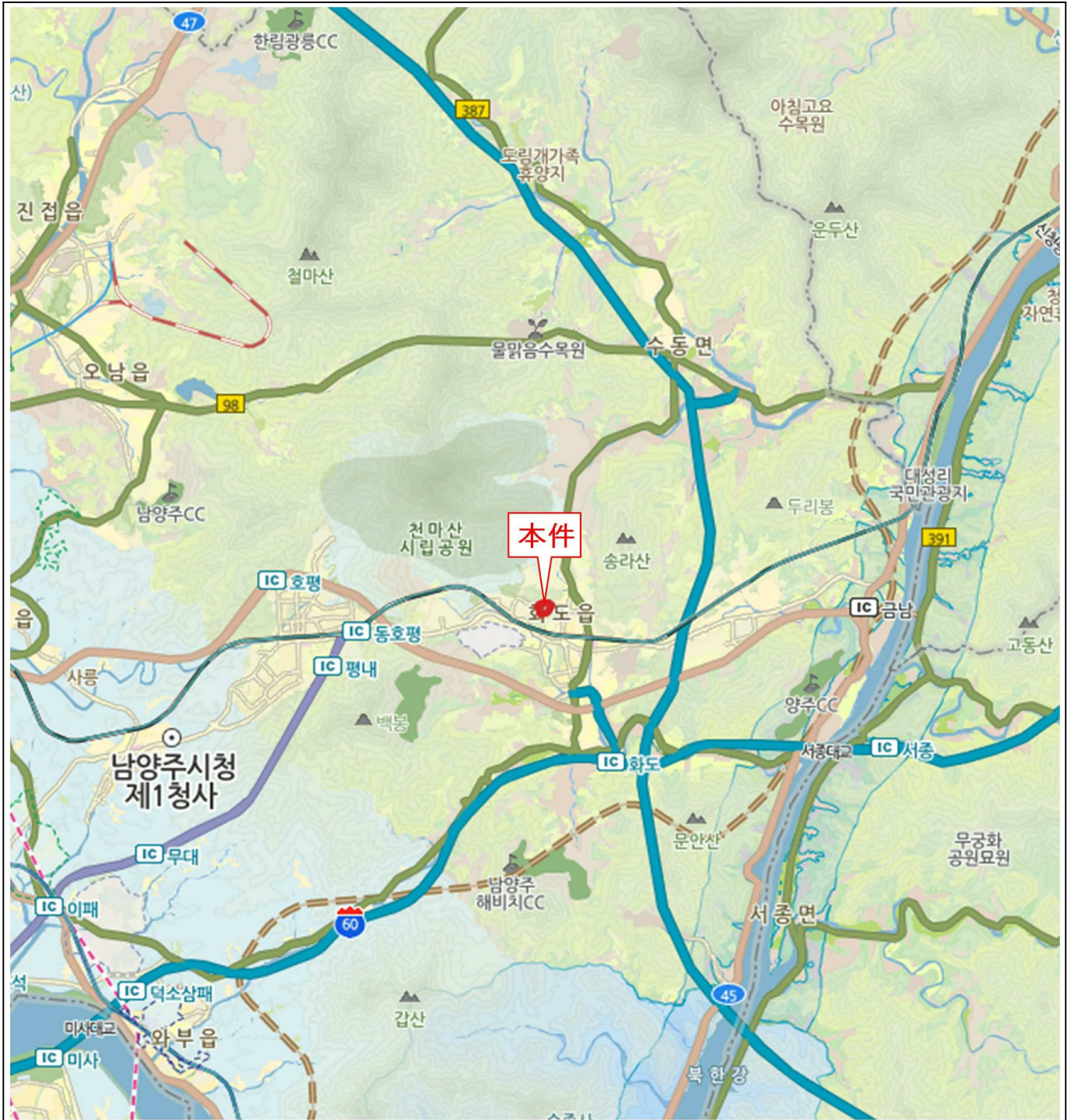
임대관계 : 미상임.

기 타 : -

광역위치도



소재지	경기도 남양주시 화도읍 마석우리 552 보미청광플러스원아파트 106동 3층 302호
-----	--



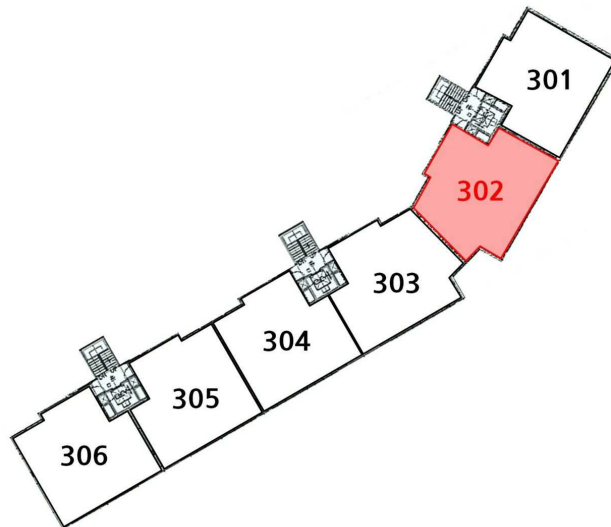
호별배치도 및 내부구조도



소재지 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 552 보미청광플러스원아파트 106동 3층 302호

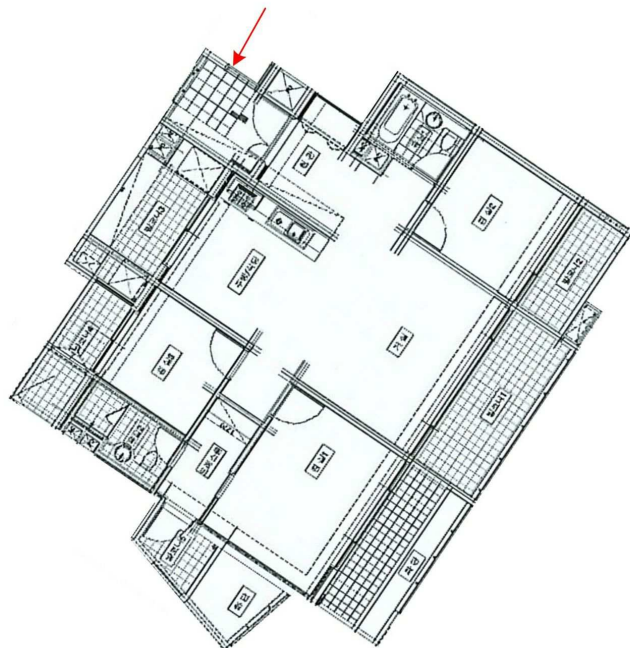
NO SCALE

호별배치도



본건 : 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 552, 보미청광플러스원아파트 제106동 제3층 제302호

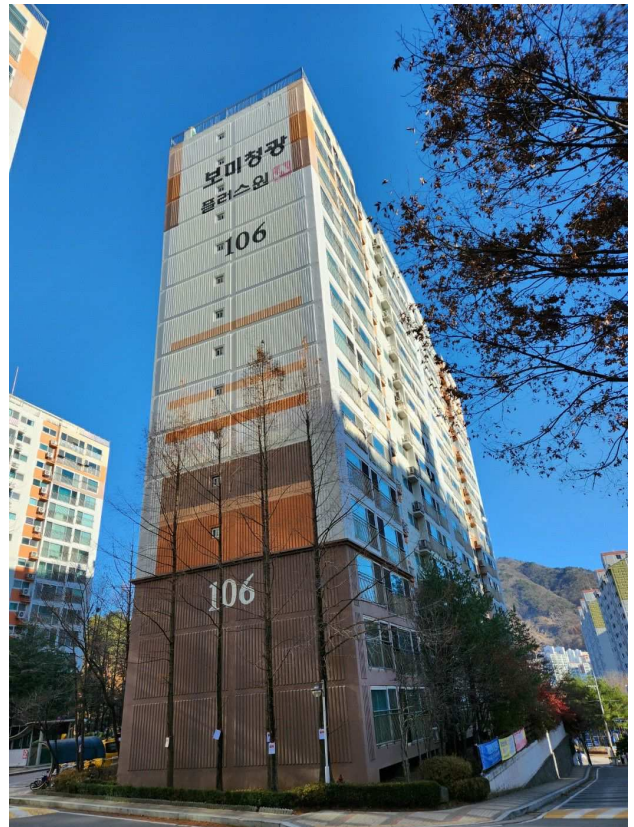
내부구조도



사 진 용 지



본건 출입구

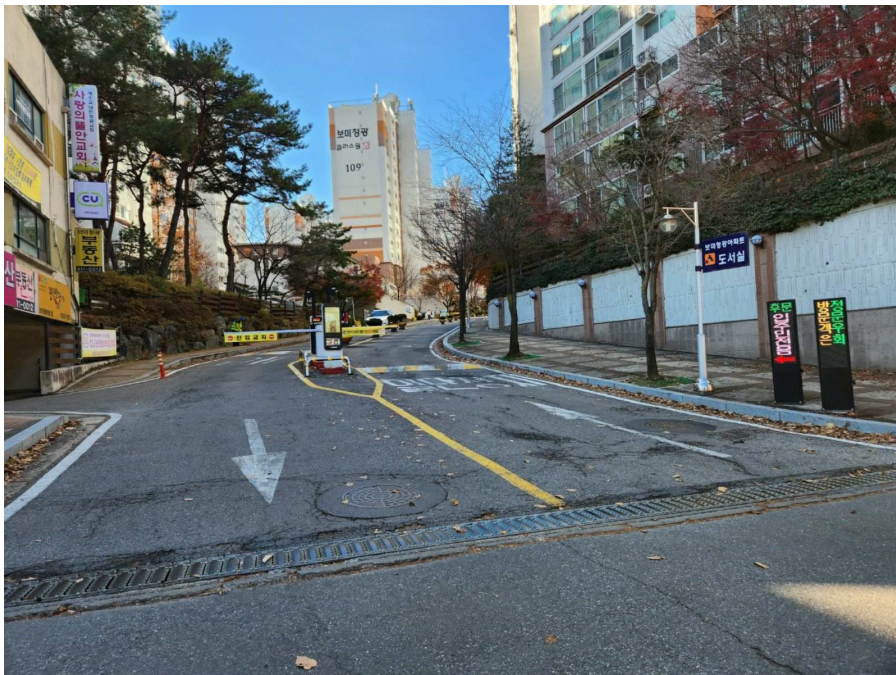


106동 전경

사 진 용 지



1,2호 라인 출입구



단지 출입구

사 진 용 지



단지출입구



지하주차장 출입구