

감정평가서

건명	박미양 외 1명 소유물건(2024타경87416)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정서번호	청구2412-102나

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

청구감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조창희

(인)

감정평가액	이억팔천만원정 (₩280,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박미양 외 1명 (2024타경87416)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.03	2024.12.30 ~ 2025.01.03	2025.01.07		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	280,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩280,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본 감정평가는 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 소재 "가곡초등학교" 남서측 인근에 위치하는 공동주택(신마석신도브래뉴아파트 108동 2층 204호)에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 부동산임의경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본 감정평가의 기준가치는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

평가명령서에 제시된 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가 방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계규정에 따라 감정평가하였음.
- (2) 대상물건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조의 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 감정평가사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 대상물건의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항의 규정에 따라 가격조사 완료일인 2025년 01월 03일자로 하였음.

6. 그 밖의 사항

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 분양 및 거래되는 집합건물이나 평가명령서의 내용에 따라 대상물건의 감정평가액을 “한국부동산연구원”에서 발행한 아파트의 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가액과 건물가액으로 각각 배분하여 '감정평가명세표'에 기재하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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)

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 598 [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 비릉로 321]		
아파트명칭, 동·층·호명칭	신마석신도브레뉴아파트 108동 2층 204호		
용도	아파트	사용승인일	2008.06.05
면적	전유면적(m ²)	대지권 면적(m ²)	공용면적(m ²)
	84.99	70.62	40.78

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 비교사례 선정

(1) 동 단지내 동일면적 아파트의 거래사례

기호	소재지	아파트 명칭	층/호	전유면적	거래가격 (단위:원)	거래시점	비고
				대지권		사용승인일	
(1)	화도읍 가곡리 598	신마석신도 브래뉴아파트 104동	9층/ 90*호	84.99m ²	290,000,000	2024.09.19	
				70.62m ²		2008.06.05	
(2)	화도읍 가곡리 598	신마석신도 브래뉴아파트 108동	13층/ 130*호	84.99m ²	297,500,000	2024.01.16	
				70.62m ²		2008.06.05	
(3)	화도읍 가곡리 598	신마석신도 브래뉴아파트 102동	12층/ 120*호	84.99m ²	280,000,000	2024.07.24	
				70.62m ²		2010.04.09	

▶ 자료출처 : 국토부 실거래자료, 등기사항전부증명서

(2) 비교사례의 선정

상기의 거래사례 중 대상물건과 비교할 사례는 감정평가기준시점과 가장 가까운 시점에 거래된 사례인 거래사례 기호(1)을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

위의 선정된 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 개별적인 특별한 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 "경기도 남양주시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

[시점수정치 산출]

구 분	적용지수	지 수		변동률: (a)/(b)
기준시점 당시 매매가격지수	2024-10 지수	87.6	(a)	0.574% (시점수정치 : 1.00574)
거래시점 당시 매매가격지수	2024-08 지수	87.1	(b)	

▶ 기준시점 지수 : 기준시점 당시 최종 발표된 지수(지수기준시점: 2021.06=100)

[경기도 남양주시 아파트 매매가격지수]

(2021.06 = 100.0기준)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	88.1	87.6	87.2	86.9	86.8	86.6	86.8	87.1	87.5	87.6	미고 시	
2023년	93.8	92.4	90.7	89.6	89.0	88.8	88.6	88.5	88.5	88.5	88.5	88.4
2022년	109.3	109.3	109.2	109.2	109.0	108.9	108.7	107.9	106.6	104.4	101.3	95.8

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	대상	사례	
일반요인		1.00	1.00	대상과 사례는 동일단지로서 일반요인 및 지역요인 동일함.
지역요인		1.00	1.00	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대상과 사례는 동일단지로서 외부요인 동일함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대상과 사례는 동일단지로서 건물구조 및 노후도 등 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	0.96	1.00	대상은 사례에 비하여 층별차이 및 조망성 등에서 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		0.960		1.00x 1.00x 1.00x 1.00x 0.96

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가액(시산가액) 산정

상기 자료를 종합적으로 참작하여 다음과 같이 대상물건의 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)을 산출함.

거래사례의 거래가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (단위:m ²)	산출가액 (원)	비준가액(원) (시산가액)
290,000,000	1.000	1.00574	0.960	84.99/ 84.99	279,998,016	280,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 동 단지내 동일면적 아파트의 감정평가 사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	아파트 건물명	층/호	전유면적	감정평가액 (단위:원)	기준시점	평가 목적
				대지권		사용승인일	
(1)	화도읍 가곡리 598	신마석 신도브레뉴 아파트 108동	9층/ 90*호	84.99m ²	278,000,000	2024.12.26	경매
				70.62m ²		2008.06.05	
(2)	화도읍 가곡리 598	신마석 신도브레뉴 아파트 107동	3층/ 30*호	84.99m ²	280,000,000	2024.11.12	경매
				70.62m ²		2008.06.05	

2. 동 단지내 동일면적 아파트의 시장가격 수준

대상 아파트	부동산업체에서의 조사가격 수준
신마석 신도브레뉴 아파트	동 단지내 대상물건과 동일면적 아파트의 시장가격수준은 동별위치, 층별 · 향별요인, 조망성 및 내부관리상태 등에 따라 250,000,000원 ~ 300,000,000원 정도인 것으로 탐문조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견 및 대상물건의 감정평가액

1. 결정의견

위와 같이 산출된 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 기준으로 참고가격 자료, 시장가격수준 및 최근의 부동산시장동향 등을 종합 고려하여 검토하면 위의 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)의 적정성이 지지되므로 다음과 같이 이를 감정평가대상 아파트의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액

대상물건	전유면적(m ²)	대지권면적(m ²)	감정평가액(원)
신마석신도브래뉴아파트 108동 2층 204호	84.99	70.62	280,000,000

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	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 비룡로 321	598 신마석 신도 브래뉴 아파트 108동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층 (아파트) 2층~13층 (각층) (아파트)	251.40		280,000,000	비준가액
					441.70			
	1. 같은 곳	598	대	계획관리지역 (내) 철근콘크리트구조 2층 204호 대지권의 종류 1. 소유권	23,167			
					84.99	84.99		
					-----	70.62		
					23,167	70.62		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 140,000,000 140,000,000	
합 계							₩280,000,000.-	
					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 가곡리 소재 "가곡초등학교" 남서측 인근의 신마석신도브래뉴 아파트 단지내 위치하며 주변지역은 공동주택 및 단독주택, 공장, 농경지대 등으로 형성된 근교지역으로 제반 주거환경은 보통임.

(2) 교통상황

지방도 및 제2순환고속도로 수동IC와 가까운 위치로서 차량접근성 및 대중교통 등 제반 교통여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 내 2층 204호로서
외벽 : 시멘트 몰탈위 페인팅 및 기타 외벽재 마감.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 등 마감.
창호 : 새시 유리창호.
사용승인일 : 2008.06.05.

(4) 이용상태

아파트(방4, 거실, 주방, 드레스실, 욕실2, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 개별 난방설비, 화재경보설비, 옥내소화전, 승강기설비 등.

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 형태로서 인접지대와 등고 평탄한 지반을 이루고 있는 아파트부지임.

(7) 인접 도로상태등

본 아파트단지의 남동측으로 개설된 출입정문을 통하여 외부의 공도와 연결되어 있으며 차량출입 용이함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 개발진흥지구(2015-07-31), 지구단위계획구역, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



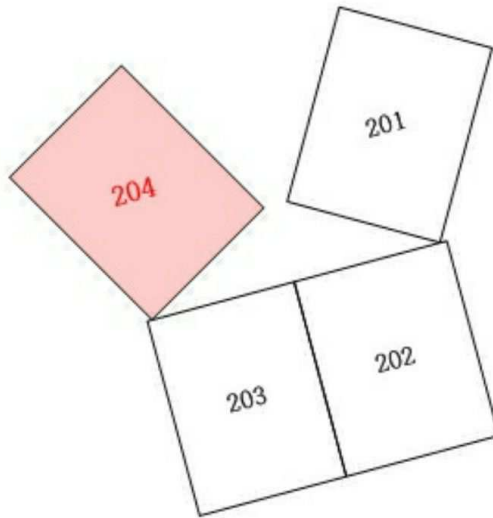
소재지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 598 신마석신도브레뉴아파트 108동 2층 204호



내부구조도

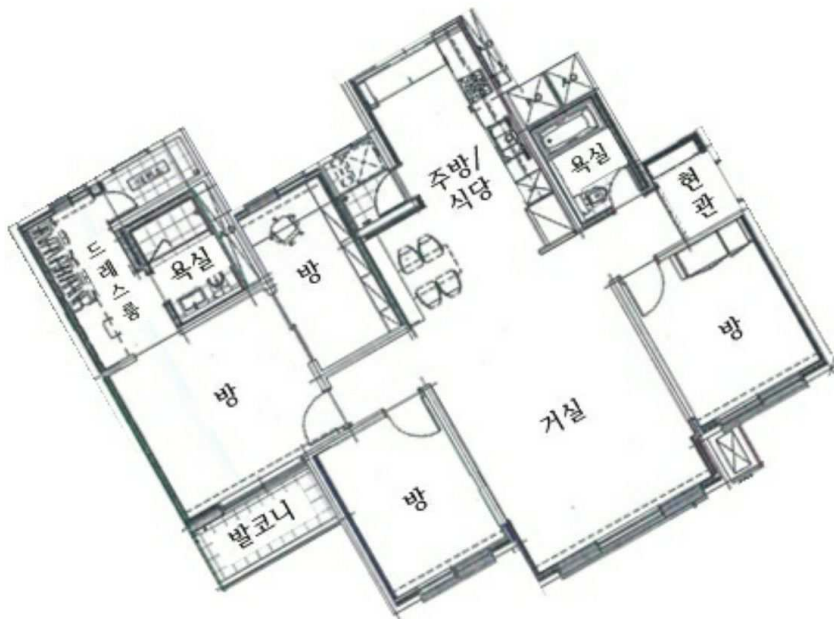


소재지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 598 신마석신도브래뉴아파트 108동 2층 204호



No Scale

<호별 배치도>



<내부구조도>



108



108



108 204

