

감정평가서

건명	강현신 소유물건(2024타경81753)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬
감정서번호	청구2409-069나

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	삼억일천오백만원정 (₩315,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강현신 (2024타경81753)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.12	2024.09.11 ~ 2024.09.12	2024.09.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1	아파트	1	-	315,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩315,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본 평가는 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 소재 "마석역" 남동측 근거리에 위치하는 "마석그랜드힐2차아파트 제205동 제2층 제203호"에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 부동산 강제경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 화도읍 마석우리 71-4 [도로명 주소 : 경기도 남양주시 화도읍 경춘로 2102-25]		
건물명, 동, 층, 호수	마석그랜드힐2차아파트 제205동 제2층 제203호		
용도	아파트	사용승인일	2007.05.31..
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	84.7422	28.1566	87.4545

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부,갑)중 공용부분 '주' 부분의 면적으로 기재함.

3. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

4. 감정평가조건

별도의 제시된 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가 방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- (2) 대상물건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『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 가격수준, 거래사례 및 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기준시점

본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 9월 12일자임.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2024. 09. 11. ~ 2024. 09. 12. 실지조사를 실시하고 귀 제시목록 및 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인 및 각종 자료를 수집하였음.

8. 그 밖의 사항

- 1) 본건 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 의거 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물이나 귀 평가명령서에 따라 대상 부동산의 가액을 "한국부동산연구원"에서 발행한 아파트 토지 · 건물 배분비율표에 의거 토지가액과 건물가액으로 각각 배분하여 '감정평가명세표'에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본 아파트에 대한 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 부재로 내부구조 및 실내현황을 직접 확인하지 못한 관계로 집합건축물대장 건축물현황도, 감정평가사례 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 내부구조도를 작성하였으니 경매진행시 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).

2. 거래사례의 선정

(1) 본 아파트 단지 내 유사 아파트의 거래사례

(가격 단위: 원)

기 호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(m ²)	거래가격	거래시점	비 고
				대지권(m ²)		신축년도	
(A)	화도읍 마석우리 71-4	마석 그랜드힐 2차아파트	205동 1층 10*호	84.7422	260,000,000	2024-2-15	
				87.4545		2007-5-31	
(B)	화도읍 마석우리 71-4	마석 그랜드힐 2차아파트	204동 4층 40*호	84.7422	290,000,000	2024-1-26	
				87.4545		2007-5-31	
(C)	화도읍 마석우리 71-4	마석 그랜드힐 2차아파트	205동 12층 120*호	84.7422	338,000,000	2023-12-30	
				87.4545		2007-5-31	
(D)	화도읍 마석우리 71-4	마석 그랜드힐 2차아파트	205동 6층 60*호	84.7422	305,000,000	2024-7-27	
				87.4545		2007-5-31	

▶ 자료출처 : 건설교통부 실거래자료, 등기사항전부증명서.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

유사 아파트의 거래사례로서 대상물건과 비교가능성이 높으며 거래시점 등을 고려하여 거래사례 기호(C)를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

상기의 선정된 거래사례 기호(A)는 실거래 신고된 사례로서 현재 동 아파트의 가격수준 및 최근 주변지역내 부동산시장동향 등을 고려시 특별한 사정은 없는 것으로 판단되므로 별도의 사정보정은 필요치 않음.(1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 "전국주택가격동향조사"중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교성이 높은 "경기도 남양주시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

[월별 경기도 남양주시 아파트 매매가격지수(2021.06 = 100.0)]

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	-	-	-	-	-
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

[시점수정치 산출]

구 분	기준월	매매가격지수	변동률(시점수정치)
기준시점(24.9.12.) 당시 매매가격지수	2024.07	86.8	1.921% 하락 (0.98079)
거래시점(23.12.30.) 당시 매매가격지수	2023.11.	88.5	

▶ 기준시점 지수 : 기준시점 당시 발표된 지수 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

대상 / 거래사례 (A)

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	대상	사례	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일단지로서 교통시설 및 편의시설과의 접근성 등 외부요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는 동일단지로서 건물의 구조 및 노후도 등 내부요인 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	0.95	1.00	대상은 사례에 비교하여 층별 효용에서 열세하여 전반적인 호별요인 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 미치는 영향은 유사함.
격차율 누계		0.95		1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액(시산가액) 산정

위의 제반 자료를 종합적으로 참작하여 다음과 같이 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 산출하였음.

대상물건	거래사례(원) (거래가액)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액 (원)	비준가액 (시산가액)
1	338,000,000	1.000	0.98079	0.95	84.74/ 84.74	314,931,669	315,000,000

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 동 단지내 아파트의 시장가격 수준

동 단지내 가격수준	동 단지내 동일면적 아파트의 가격수준은 층별 · 향별차이 및 관리상태 등에 따라 290,000,000~340,000,000원 정도 헛가함.
------------	---

2. 동 단지내 아파트의 감정평가 사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지 (남양주시)	건물명	동/층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인
화도읍 마석우리 71-4	마석 그랜드힐 2차아파트	201동 5층 50*호	84.7422	87.4545	법원 경매	340,000,000	2024-2-16
							2007-5-31
화도읍 마석우리 71-4	마석 그랜드힐 아파트	103동 1층 10*호	84.75	57.22	법원 경매	301,000,000	2023-2-13
							2004-3-30

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

위와 같이 산출된 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 기준으로 참고가격 자료, 시장가격 수준 및 최근의 부동산 시장동향 등을 종합 고려하여 검토하면 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)의 적정성이 인정되므로 다음과 같이 대상물건의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

대상아파트 명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 소유권(㎡)	감정평가액(원)
마석그랜드힐 2차아파트	205동 2층 203호	84.7422	87.4545	315,000,000

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.	1동의 건물의 표시							
	경기도 남양주시 화도읍 마석우리 [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 경춘로 2102-25	71-4 마석 그랜드힐 2차아파트	공동주택 205동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 지1층 1층~ 15층 (각층) 옥탑	123.8882 677.2254 86.688 (연면적제외)			
	전유면적의 건물의 표시			2층203호 철근콘크리트구조	84.7422	84.7422	315,000,000	비준가격 (공유면적 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시 : 1. 경기도 남양주시 화도읍 마석우리	71-4	대	제2종일반주거지역 보전녹지지역	28,860			
	대지권의종류 :			1. 소유권				
	대지권의비율 :				1. 28,860분의 87.4545	87.4545		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 126,000,000 189,000,000	
	합 계						₩315,000,000.-	
			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

대상물건은 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 소재 "마석역" 남동측 근거리에 위치하며 인근일대는 중소규모의 아파트단지 및 근린생활시설, 임야 등이 혼재 형성되어 있으며 주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 외곽 2차선 도로와 연결되는 아파트 단지내 도로를 이용하며 인근에 버스정류장 및 근거리에 "마석역" 이 위치하여 일반교통사정 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층건내 2층 203호로서 2007년 5월 31일 사용승인 되었으며

외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등

내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감

창호 : 샷시이중창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임(상세 내역은 후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

급탕 및 급배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비, 지상 및 지하 주차장설비 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

북서하향 완경사로서 단지 자체는 평탄하게 조성되어 있으며 아파트건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본 단지는 4차선 도로(경춘로)에서 2차선 진입로를 이용하여 진출입하고 있으며 간선도로인 경춘로를 통하여 남양주시내 및 각 방향으로 고속도로 등 이용이 편리함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 보전녹지지역 , 제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역(2015-07-31),
역사문화환경보존지역(흥선대원군묘 보호구역외곽경계로부터200M이내)<문화유산의 보존 및
활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(흥선대원군묘
보호구역외곽경계로부터200M이상300M이내의지역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,
공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>,
수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법

(9) 공부와의 차이

없 음.

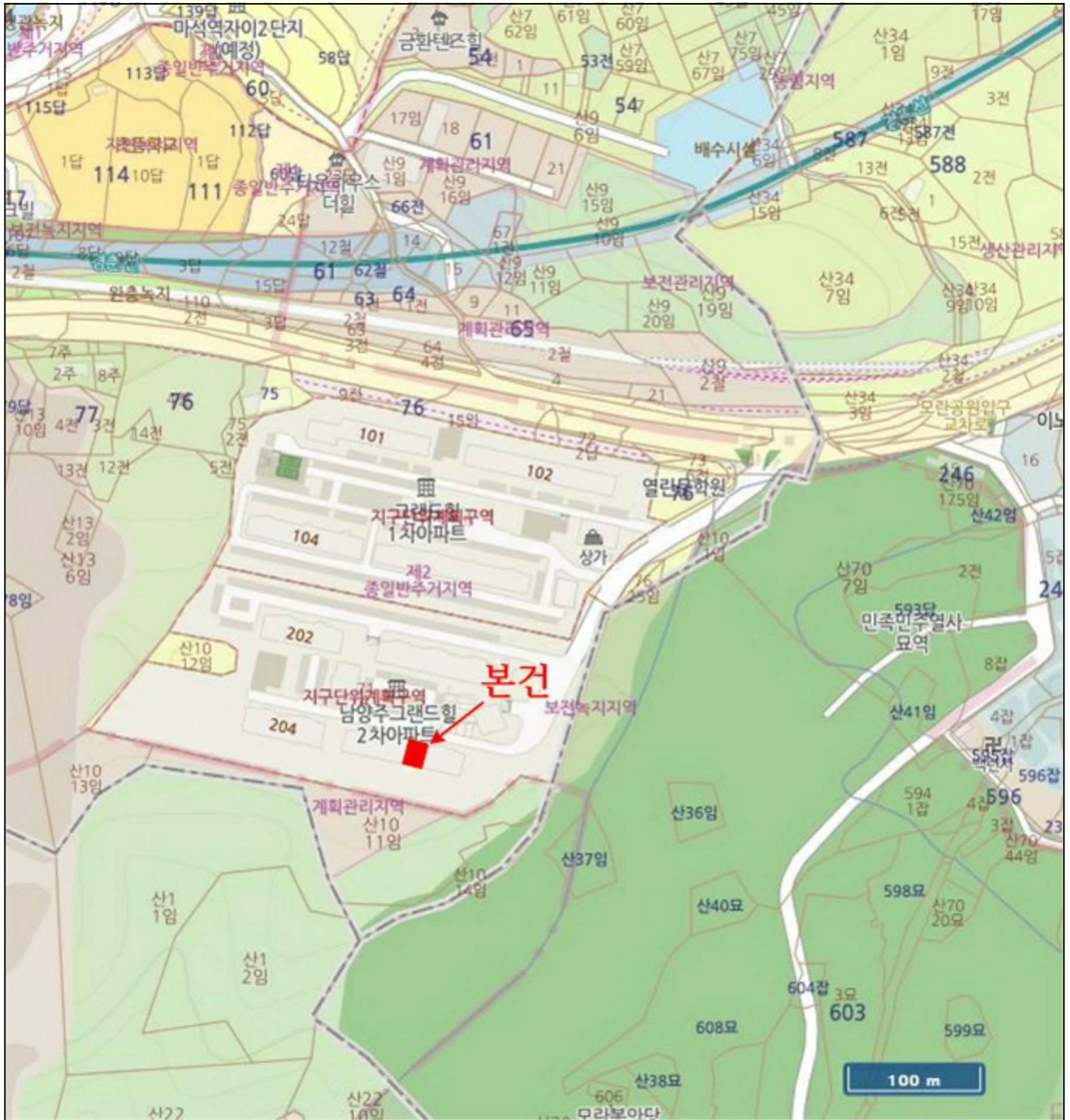
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 남양주시 화도읍 마석우리 71-4 마석그랜드힐2차아파트 205동 2층 203호
-----	---



위치도



소재지 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 71-4 마석그랜드힐2차아파트 205동 2층 203호



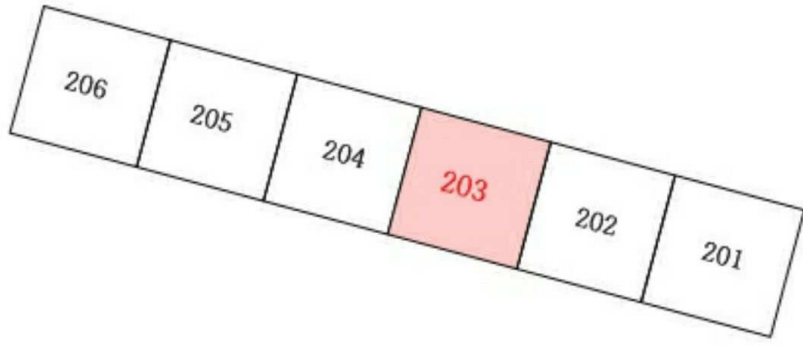
내부구조도



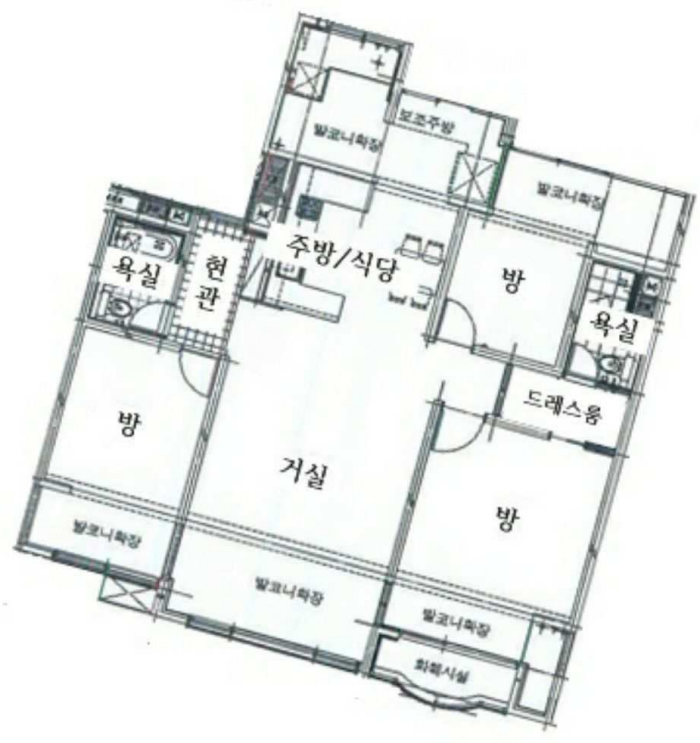
소재지 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 71-4 마석그랜드힐2차아파트 205동 2층 203호



No Scale



<호별배치도>



<내부구조도>

