

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김옥선 소유물건(2024타경86772)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 허찬

감정평가서번호: JS12412-009

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

정심감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이종환

감정평가액	이억구천일백만원정(₩291,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김옥선 (2024타경86772)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.20	2024.12.17 ~ 2024.12.20	2024.12.23	
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	-	291,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩291,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본 감정평가는 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 소재 "화도초등학교" 북서측 인근에 위치하는 공동주택(마석엘아미지아파트 208동 8층 802호)에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 부동산강제경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치

본 감정평가의 기준가치는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 가격을 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 2024년 12월 20일자로 하였음.

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 대상물건에 대한 현장답사시 소유자 또는 이해관계인의 협조가 불가하여 내부구조를 직접 확인하지 못하였으며 건축물현황도면, 감정평가사례 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 개략적으로 내부구조도를 작성하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 의거 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물이나 평가명령서의 요청에 따라 대상물건의 감정평가액을 "한국부동산연구원"에서 발행한 아파트 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가액과 건물가액으로 각각 배분하여 '감정평가명세표'에 기재하였으니 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 묵현리 47-3 [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 비릉로158번길 11]		
아파트명칭, 동·층·호명칭	마석엘아이시아파트 208동 8층 802호		
용도	아파트	사용승인일	2005.11.18
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )
	84.9847	50.002	57.3933

# 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 목현리 47-3	마석 엘아이지 205동	11층/ 110*호	84.9847m <sup>2</sup>	294,000,000	2023.10.24	
				50.002m <sup>2</sup>		2005.11.18	
(2)	화도읍 목현리 47-3	마석 엘아이지 203동	6층/ 60*호	84.9847m <sup>2</sup>	295,000,000	2023.08.28	
				50.002m <sup>2</sup>		2005.11.18	
(3)	화도읍 목현리 47-3	마석 엘아이지 205동	12층/ 120*호	84.9847m <sup>2</sup>	290,000,000	2023.04.27	
				50.002m <sup>2</sup>		2005.11.18	

▶ 자료출처 : 국토부 실거래자료

### (2) 비교사례의 선정

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

## 4. 사정보정

위의 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 개별적인 특별한 사정개입은 없는 것으로 판단됨(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 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)	-1.017% (시점수정치 : 0.98983)
거래시점 당시 매매가격지수	2023-09 지수	88.5	(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
<b>2024년</b>	88.1	87.6	87.2	86.9	86.8	86.6	86.8	87.1	87.5	87.6	미고 시	
<b>2023년</b>	93.8	92.4	90.7	89.6	89.0	88.8	88.6	88.5	88.5	88.5	88.5	88.4
<b>2022년</b>	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 동일단지내 건물로서 건물구조 및 노후도 등 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.01	1.00	대상은 사례에 비하여 층별차이 및 조망성 등 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
<b>누 계</b>		<b>1.000</b>		1.00x 1.00x 1.00x 1.00x 1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 비준가액(시산가액) 산정

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

거래사례의 거래가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (단위:m <sup>2</sup> )	산출가액 (원)	비준가액(원) (시산가액)
294,000,000	1.000	0.98983	1.000	84.9847/ 84.9847	291,010,020	291,000,000

# 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 목현리 47-3	마석 엘아이지 202동	12층/ 130*호	84.9847m <sup>2</sup>	290,000,000	2024.08.29	경매
				50.002m <sup>2</sup>		2005.11.18	
(2)	화도읍 목현리 47-3	마석 엘아이지 208동	9층/ 90*호	84.9847m <sup>2</sup>	350,000,000	2024.08.07	경매
				50.002m <sup>2</sup>		2005.11.18	

### 2. 동 단지내 동일면적 아파트의 시장가격 수준

대상 아파트	부동산업체에서의 조사가격 수준
마석 엘아이지 아파트단지	동 단지내 대상물건과 동일면적 아파트의 시장가격수준은 위치, 층별 · 향별요인, 조망성 및 내부관리상태 등에 따라 260,000,000원 ~ 300,000,000원 정도인 것으로 탐문조사됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 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 이를 평가대상 아파트의 감정평가액으로 다음과 같이 결정함.

### 2. 대상물건의 감정평가액

대상물건	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
마석엘이지아파트 208동 8층 802호	84.9847	50.002	291,000,000

# 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		
	경기도 남양주시 화도읍 묵현리	47-3 마석 엘아이지 아파트 208동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사지붕 16층				
	[도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 비룡로158번길 11			1층	29.5688			
				2층~16층 (각층)	224.8944			
	1. 동 소	47-3	대	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 자연녹지지역	18,519.9			
				(내) 철근콘크리트구조 8층 802호	84.9847	84.9847	291,000,000	비준가격
				대지권의 종류 1. 소유권	50.002			
					----- 18,519.9	50.002		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 145,500,000 145,500,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩291,000,000.-</b>	
			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 마석우리 소재 "화도초등학교"북서측 인근의 마석엘아이지 아파트 단지내 위치하며 부근은 공동주택 및 근린생활시설, 농경지 등으로 형성된 지역으로 제반 주거 환경은 대체로 무난한 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 인근에 버스정류장 및 전철역(경춘선)이 소재하고 간선도로와의 연결이 용이하므로 제반교통여건은 무난한 지역임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사지붕 16층건 내 8층 802호로서  
외벽 : 몰탈위 페인트 마감.  
내벽 : 벽지 도배, 일부 타일 붙임 등.  
창호 : 새시 유리창호.

## (4) 이용상태

아파트(방3, 주방, 거실, 욕실, 발코니 등)로 이용 중임. (후첨 내부구조도 참조)

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 지하주차장시설 등임.

# 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 남서향 경사지를 평탄하게 조성한 아파트부지임.

## (7) 인접 도로상태등

본 아파트단지 남서측으로 개설된 정문을 통하여 인근 중심도로에 연결되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 성장관리계획구역(주거형, 도시개발과 문의), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(첫단추유치원(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



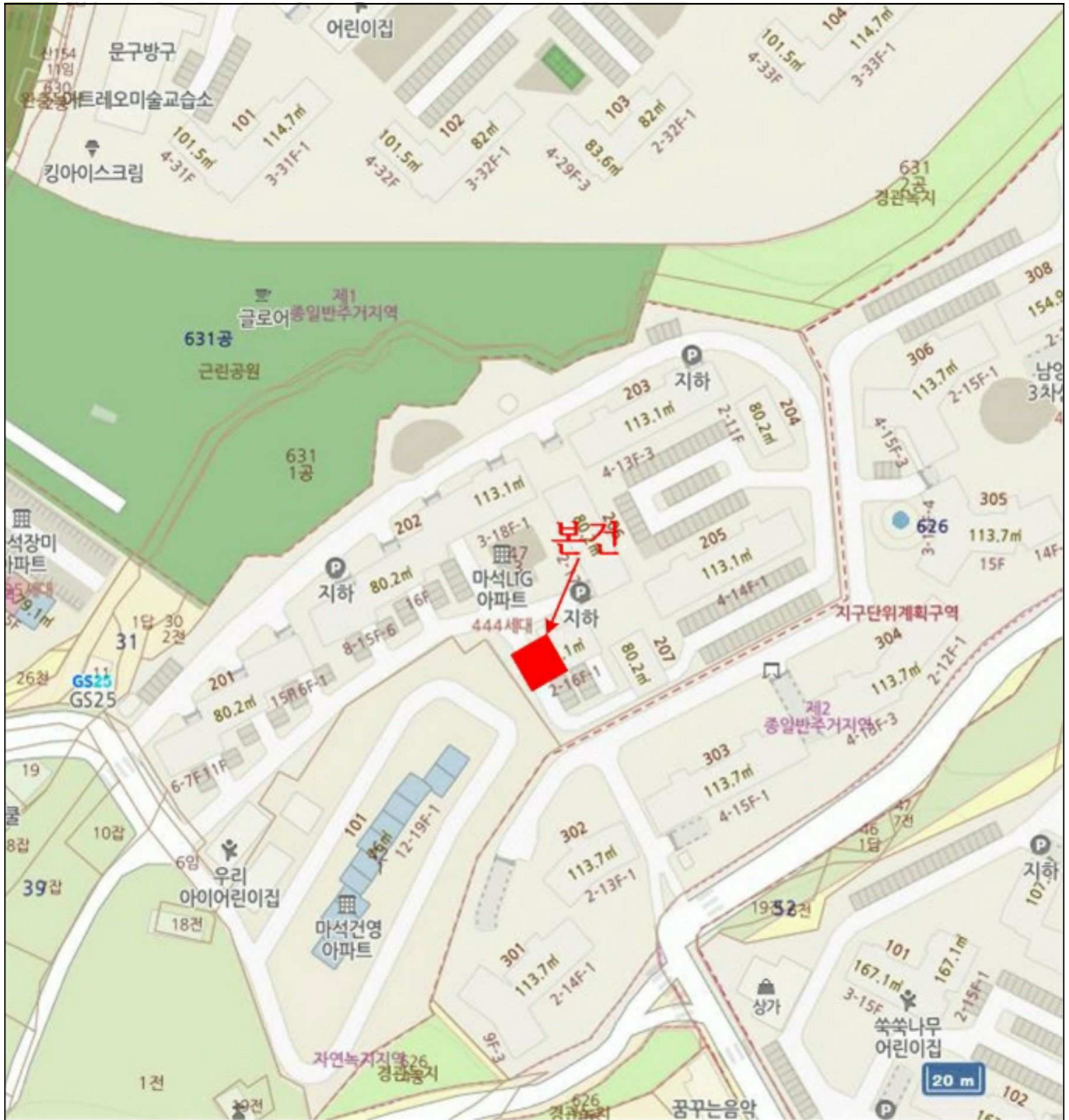
소재지	경기도 남양주시 화도읍 목현리 47-3 마석엘아이지아파트 208동 8층 802호
-----	--



# 위치도



**소재지** 경기도 남양주시 화도읍 목현리 47-3 마석엘이지아파트 208동 8층 802호

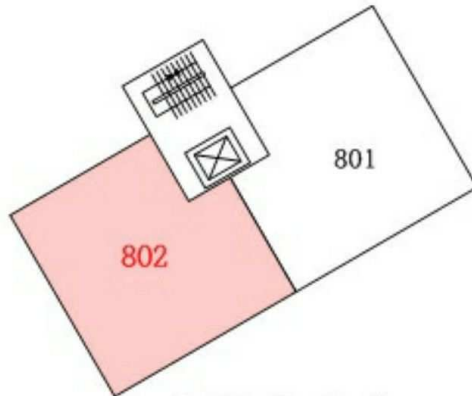


# 내부구조도



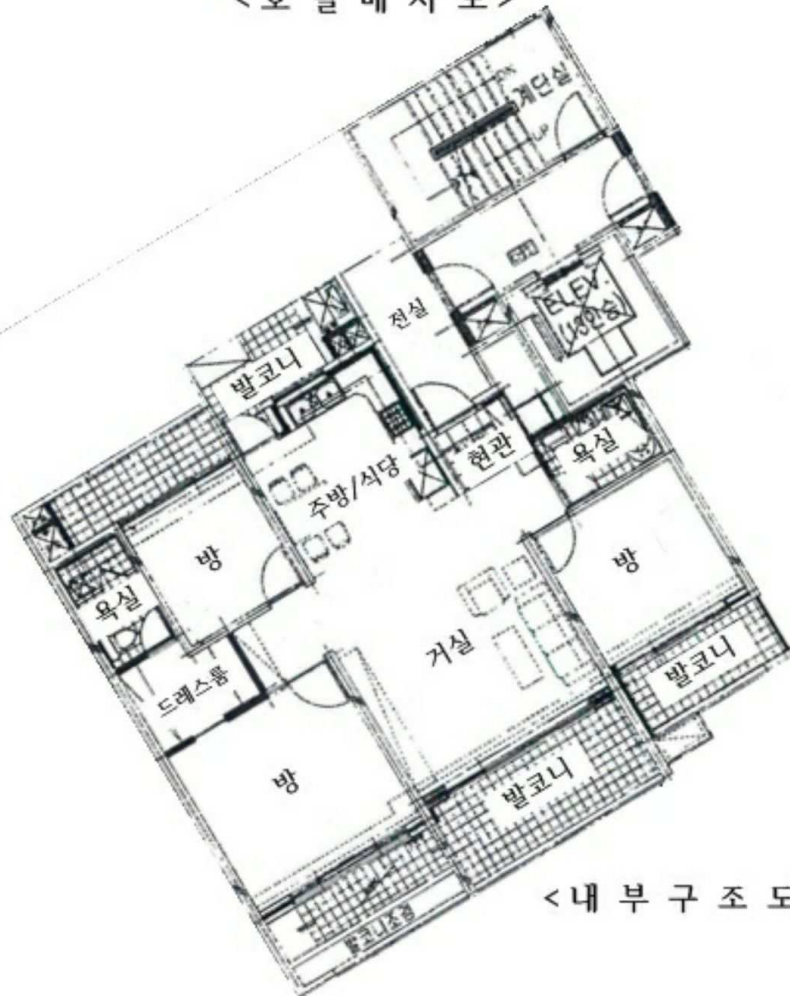
소재지

경기도 남양주시 화도읍 목현리 47-3 마석엘이지아파트 208동 8층 802호



No Scale

<호별배치도>



<내부구조도>



208



208



208

