

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
건명	유승상의 상속인 유명상 소유물건 (2025타경188)
감정서번호	J2025-04-04

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

장병선감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
장 병 선

(인)

감정평가액	일억삼천팔백만원정 (₩138,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유승상의 상속인 유명상 (2025타경188)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.16	2025.04.16	2025.04.17		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	138,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩138,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

#### (1) 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 남양주시 화도읍 목현리 소재 경춘선 “천마산역” 동측 인근에 소재하는 삼양그린빌라 다동 4층 403호입니다.

소재지	경기도 남양주시 화도읍 목현리 336-3 [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 목현로25번길 24-15			
건물명, 층 호수	삼양그린빌라 다동 4층 403호			
용도	다세대주택	사용승인일	1997.03.20	
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
기호 1	53.79	10.08	47.57	84.21

#### (2) 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 다세대주택의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 16일로 하였습니다.

#### (3) 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 04월 16일이며 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2. 가치기준 및 감정평가조건

대상 다세대주택에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

## 3. 그 밖의 사항

- ① 대상 다세대주택에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가협회에서 발행한 물건별 배분비율에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였습니다.
- ② 본건 다세대주택의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 동일라인의 내부구조, 탐문조사 등에 근거하여 표시 하였습니다.
- ③ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가액의 산출근거

#### (1) 다세대주택의 감정평가방법의 적용

구분소유권의 대상이되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여, 대상 다세대주택과 가치형성요인이 같거나 비슷한 다세대주택의 거래사례와 비교하여 대상 다세대주택의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상 다세대주택의 감정평가액을 산정하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (2) 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 대상 다세대주택과 물적 유사성이 있는 <사례 #1>을 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	자료 출처	거래시점
						(단가:원/㎡)		사용승인일
#1	목현리 242-4	한림골든 팰리스 101동	1층/ 000	59.63	42.65	150,000,000	실거래 자료	2025.02.07
						(@2,515,512)		2010.02.12
#2	목현리 339-14	명가그린 빌라 106동	2층/ 000	54.27	41.5	130,000,000	실거래 자료	2024.08.13
						(@2,395,430)		1996.12.20

▶ 단가는 전유면적 기준임.

### (3) 사정보정

인근 유사 다세대주택의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

### (4) 시점수정

① 대상 다세대주택이 소재하는 경기도 남양주시 지역인 동부1권의 “연립다세대 매매가격지수” (한국부동산원 발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

#### ② 시점 수정치 산출

2025년 04월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2025년 03월 지수를 연장하여 적용하였습니다.

▶ 사례#1의 거래시점 당시 가격지수 : 97.6 (2025.02)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 97.4 (2025.04)

▶ 시점 수정치 :  $97.4/97.6 \div 0.99795$

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

대상 다세대주택은 거래사례 다세대주택과 인근지역 내에 위치하므로 지역요인은 대등합니다.(1.00)

(6) 가치형성요인 비교

(기호 1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	인근지역내 유사 구분건물로서 외부요인은 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	유사 구분건물로서 내부요인은 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별요인	총별·효용(방법과 접근성 등)	1.00	1.02	총별요인에서 우세함
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 요인은 없음
가치형성요인 누계		1.020		1.00 × 1.00 × 1.02 × 1.00

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 산정 비준가액

구분	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
기호 1	150,000,000 (@2,515,512)	1.00	0.99795	1.00	1.020	53.79/ 59.63	137,732,664	138,000,000 (@2,565,532)

▶ 단가는 전유면적 기준임.

### 2. 감정평가 시산가액의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

인근 유사 다세대주택 일반적 가격수준	120,000,000원 ~ 140,000,000원 내외 수준
----------------------------	-----------------------------------

(2) 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	가격시점
						(단가:원/㎡)	사용승인일
목현리 324-3	수정빌라	1층/ 000	45.3	36.63	경매	120,000,000	2024.03.18
						(@2,649,006)	1992.10.30
목현리 274-3외	예일빌라 110동	1층/ 000	60.84	50.6	경매	143,000,000	2024.04.26
						(@2,350,427)	1997.10.16
목현리 337-2	삼양그린빌라 가동	3층/ 000	75.06	68.63	경매	171,000,000	2022.12.20
						(@2,278,177)	1996.01.15

▶ 단가는 전유면적 기준임.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (3) 다세대주택 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어, 단위 :%]

지역통계	경기도	남양주시	화동읍
1년간 평균	70.16%	68.38%	70.06%
6개월 평균	69.44%	70.93%	69.94%

### (4) 시산가액의 조정검토

대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 유사 다세대주택의 일반적 가격수준, 거래사례, 평가전례, 다세대주택 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법으로 산정한 시산가액이 적정한 것으로 판단됩니다.

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	대상호수	감정평가액(원)	비고
기호(1)	4층 403호	138,000,000	-
합계	-	138,000,000	-

### 2. 결정의견

대상 다세대주택과 동일 또는 인근 동의 평가전례, 탐문조사에 의한 인근 유사 다세대주택의 일반적 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액의 합리성이 인정되므로 위와 같이 대상 다세대주택의 감정평가액을 결정합니다.

# 구분건물감정평가명세표

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 건물 의 표시 경기도 남양주시 화도읍 묵현리 [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 묵현로25번길 24-15	336-3 삼양그린 빌라 다동	다세대 주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층					
						1층			164.91
						2층			164.91
						3층			164.91
	4층	164.91							
	전유부분의 건물의 표시			4층 403호 철근콘크리트조	53.79	53.79	138,000,000	비준가액	
	대지권의 목적인 토지의 표시 1.경기도 남양주시 화도읍 묵현리 대지권의 종류:1.소유권 대지권의 비율:1.	336-3	전	제1종일반주거지역	512			현황'대'	
					47.57				
					----- 512	47.57			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 82,800,000 55,200,000		
<b>합 계</b>							<b>₩138,000,000.-</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 목현리 소재 경춘선 "천마산역" 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 창고 등이 혼재하는 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 인근에 버스정류장 및 경춘선 '천마산역'이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 무난시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 중 4층 403호로서  
외벽: 몰탈 위 페인트 마감.  
내벽: 벽지 도배 및 일부 타일 등 마감.  
창호: 샤시 창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택(방3, 주방, 욕실 및 화장실1, 발코니 등)으로 이용중임.  
(내부구조는 별첨 "건물이용상태" 참조)

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 화재경보설비 등이 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

사다리형의 남하향 완경사의 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약 4~5미터 내외의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인 지역(수도법시행령 제14조의3 1호), 수질보전특별대책지역(1권역).

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

기 타 : -

# 위치도



**소재지** 경기도 남양주시 화도읍 목현리 336-3 삼양그린빌라 다동 4층 403호



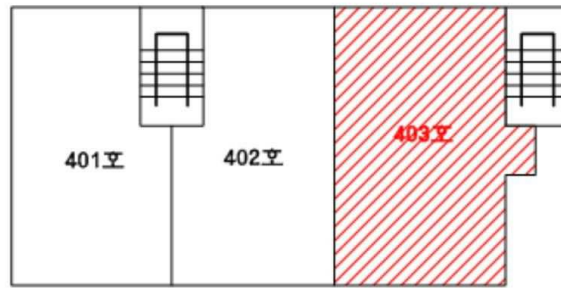
# 내부구조도



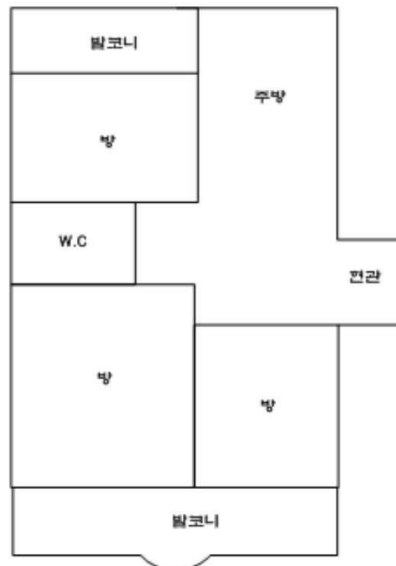
소재지

경기도 남양주시 화도읍 목현리 336-3 삼양그린빌라 다동 4층 403호

[ 다동 4층 배치도 ]



No Scale



[ 내부구조도 ]



