

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
건명	이정배 소유물건(2025타경71763)
감정서번호	K2025-06-01

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.

칠칠감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
곽건영

(인)

감정평가액	삼익팔천사백만원정 (₩384,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	이정배 (2025타경71763)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.04	2025.06.03 ~ 2025.06.04	2025.06.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	384,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩384,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상물건과 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 남양주시 화도읍 창현리 소재 “창현초등학교” 남동측 인근에 위치하는 “이안남양주” 제 105동 12층 1202호 아파트입니다.

구분 및 동호수			면적(㎡)				전용율 (%)	사용승인일
기호	소재지	동호수	전유	공용	공급	대지권		
1	창현리 777	이안남양주 105동 1202호	84.6112	25.6736	110.2848	54.8479	76.72	2009.08.31

※상기 공용면적은 지하 주차장 등의 38.9346㎡를 제외한 면적입니다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 04일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 06월 03일 ~ 04일 이며 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

5. 그 밖의 사항

- ① 대상 아파트에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 중소도시에 소재하는 저층아파트로서 지역별로 노후 정도를 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 구분건물감정평가명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- ② 대상 아파트의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재와 집합건축물대장상의 건축물현황도의 미등재로 인하여 외부관찰, 인근탐문 및 지난 평가선례 등에 근거하여 작성하였습니다.
- ③ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가액 산출근거

1. 감정가액의 산출근거

(1) 아파트의 감정평가방법의 적용

대상 아파트와 가치형성요인이 같거나 비슷한 아파트건물의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례와 비교하여 대상아파트의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교를 통하여 대상 아파트의 감정평가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

같은 단지 안에 소재하는 다음의 거래사례 중 거래시점의 근접성과 물적 유사성을 아울러 고려하여 <사례 #1>을 비교사례로 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원KAIS실거래자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원) (단가:원/㎡)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	창현리 777	이안남양주 107동	7층/ 000	84.6112	54.8479	370,000 (@4,372,943)	실거래 자료	2024.11.22
								2009.08.31
#2	창현리 777	이안남양주 105동	9층/ 000	84.6112	54.8479	380,000 (@4,491,131)	실거래 자료	2023.11.24
								2009.08.31
#3	창현리 777	이안남양주 107동	16층/ 0000	84.6112	54.8479	430,000 (@5,082,069)	실거래 자료	2024.05.14
								2009.08.31

(3) 사정보정

인근의 유사 부동산의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적정가격에 거래된 것으로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

① 대상 구분건물이 소재하는 경기도 남양주시 지역의 “아파트매매가격지수” (한국부동산원 발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

② 월별 경기도 남양주시 아파트매매가격지수

(2025.03 = 100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	100.6	100.1	99.7	99.3	99.2	99.0	99.1	99.6	99.9	100.1	100.4	100.3
2025년	100.2	100.1	100.0	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-

③ 시점 수정치 산출

2025년 05월 이후 매매가격지수가 발표되지 않아 2025년 04월 매매가격지수를 연장하여 적용하였습니다.

- 사례 #1의 거래시점 당시 가격지수 : 100.1(2024.10, 직전월 기준)
- 본건 기준시점 당시 매매 가격지수 : 100.0(2025.04, 가장 최근에 발표된 지수)
- 시점 수정치 : $100.0/100.1 \approx 0.9990$

(5) 지역요인 비교

본건은 거래사례 물건 소재지와 동일지역으로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바, 단지 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심 및 상업, 업무시설의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바, 단지 내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별요인	층별 효용성(방법과 접근성등)	1.00	1.04	대상물건이 사례대비 층별 및 위치별 효용도 에서 약간 우세함
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
가치형성요인 격차율 누계		1.040		1.00 x 1.00 x 1.040 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 시산비준가격의 산정

거래사례 (단위:원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (단위:㎡)	산출가격 (단위:원)	비준가격 (단위:원)
370,000,000	1.00	0.9990	1.04	1.00 (= 84.6112/84.6112)	384,415,200	384,000,000 (@4,538,406)

2. 감정평가 시산가격의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

본건 아파트의 일반적 가격수준	전유면적(㎡)당 3,900,000원 ~ 4,600,000원 내외
---------------------	-------------------------------------

(2) 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
창현리 777	이안남양주 105동	14층/ 0000	84.6112	54.8479	경매	393,000 (@4,644,841)	2023.12.06
							2009.08.31
창현리 777	이안남양주 104동	7층/ 000	84.6394	54.8662	경매	415,000 (@4,903,119)	2023.03.22
							2009.08.31
창현리 777	이안남양주 104동	8층/ 000	101.2007	65.6018	경매	450,000 (@4,446,640)	2024.08.09
							2009.08.31

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	경기도	남양주시	화동읍
1년간 평균	87.24%	85.80%	82.53%
6개월 평균	86.31%	86.82%	82.64%

(4) 시산가액의 조정검토

대상 아파트의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 아파트의 일반적 가격수준, 평가전례, 아파트 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법으로 산정한 감정평가시산가액이 타당한 것으로 판단됩니다.

다. 감정평가액 결정의견

1. 이안남양주아파트 제105동 12층 1202호 감정평가액 : 384,000,000원

2. 결정의견

대상 아파트의 인근 유사 아파트의 일반적 가격수준 및 동일 또는 인근 유사 아파트의 매매사례와 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상 아파트의 감정평가액을 결정하였습니다.

아파트 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 건물의표시 경기도 남양주시 화도읍 창현리 [도로명 주소] 경기도 남양주시 화도읍 수레로 1178	777 이안 남양주 105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 1방 16층 1층			384,000,000	비준가액	
						258.8606			
						235.5248			
						325.693			
						145.7728			
	전유부분의 건물의표시			12층 1202호 철근콘크리트구조	84.6112	84.6112			
	대지권의 목적인 토지의표시								
	1.경기도 남양주시 화도읍 창현리	777	대	제2종 일반주거지역	26,374.7				
	대지권의 종류: 1. 소유권 대지권의 비율: 1.				54.8479 26,374.7*--- 26,374.7	54.8479			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 192,000,000 192,000,000	
	합 계						₩384,000,000.-		

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 창현리 소재 "창현초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 소규모 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역이고 인근으로 각급 학교 및 각종 생활편익시설, 공공시설이 소재하는 바, 아타트 으로서의 제반 입지 조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하는 바 전반적인 교통상태는 무난함.

(3) 건물의 구조

구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 중 제12층 1202호로서
 (건물사용승인일 : 2009.08.31)
 외벽 : 몰탈 위 페인팅 및 일부 석재마감 등
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감
 창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실겸화장실2, 드레스룸, 서재, 대피공간, 발코니, 현관 등)로 이용 중임.

(5) 설비내역

급배수, 위생설비, 상하수도설비, 난방설비, 화재경보기, 옥내소화전, 도시가스설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

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

부정형 평지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약 10 미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(창현2지구), 경관녹지(저축), 대로3류(폭 25m~30m)(주간선도로)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접함), 종로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접함), 가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역(이순지선생묘 보호구역외곽경계로부터 300미터의 이내의지역), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 수질보전특별대책지역(1권역).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.
기 타 : -.

위치도



소재지

경기도 남양주시 화도읍 창현리 777 이안남양주 105동 12층 1202호



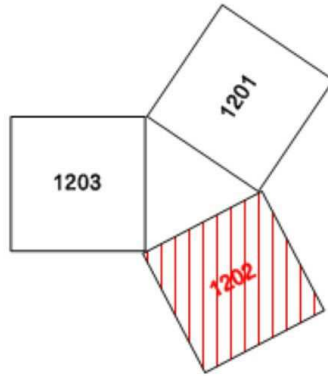
내부구조도



소재지

경기도 남양주시 화도읍 창현리 777 이안남양주 105동 12층 1202호

[105동 12층 배치도]



No Scale



[내부구조도]

사 진 용 지



단지 내



본건 동(이안남양주 105동)

사 진 용 지



본건(12층 1202호)



지하 주차장 출입구