

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이우람 소유물건(2025타경71380)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: JS12503-006

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.

**감 정 평 가 사** (인)  
이 종 환

감정평가액	이억이천사백만원정 (₩224,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이우람 (2025타경71380)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.04	2025.04.01 ~ 2025.04.04	2025.04.07		
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
	구분건물	1	구분건물	1	-	224,000,000
		이	하	여	백	
<b>합 계</b>					₩224,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본 감정평가는 경기도 남양주시 화도읍 묵현리 소재 “마석역신도브래뉴2차아파트” 서측 인근에 위치하는 도시형생활주택 1개 세대에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 부동산강제 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 화도읍 묵현리 98-27 [도로명 주소 : 경기도 남양주시 화도읍 비룡로99번길 49-8]		
건물명, 동, 층, 호수	비전파크빌 4층 402호		
용도	도시형생활주택	사용승인일	2017.06.16
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )
	67.44	42.614	11.89

### 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, 감정평가실무기준 및 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 2025년 04월 04일자임.

## 7. 기타 참고사항

- 가. 본 다세대주택에 대한 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조를 직접 확인하지 못하였으며 집합건축물대장의 건축물현황도 및 감정평가사례 등을 참고하여 내부구조도를 작성하였으므로, 실제 현황은 차이가 있을 수 있으므로 경매업무시 참고하시기 바람.
- 나. 본 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 의거 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 분양 및 거래되는 집합건물이나 평가명령서의 내용에 따라 대상물건의 감정평가액을 “한국부동산연구원”에서 발행한 연립·다세대의 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).

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근지역내 유사 공동주택의 거래사례

(가격 단위: 원)

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	거래가격 (전유단가)	거래시점	비 고
				대지권(m <sup>2</sup> )		신축년도	
(A)	화도읍 묵현리 94-3	1동	2층/ 20*호	56.19	185,000,000 (@3,292,000)	2024.09.18	실거래
				35.39		2019.09.04	
(B)	화도읍 묵현리 92-7	드림밸리 101동	5층/ 50*호	51.58	155,000,000 (@3,005,000)	2024.10.26	실거래
				32.04		2014.05.16	
(C)	화도읍 묵현리 163-7	1동	3층/ 30*호	84.12	300,000,000 (@3,566,000)	2024.11.25	실거래
				62.27		2019.04.22	

▶ 자료출처 : 한국부동산원KAIS자료, 등기사항전부증명서.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교사례의 선정

대상물건과 인근에 소재하며 물적 유사성 및 비교가능성이 높은 사례인 거래사례 '기호 (A)'를 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

상기 비교사례는 실거래 신고된 사례로서 인근지역내 유사부동산의 가격수준 등을 감안 하면 특별한 개별적 사정이 개입되지 아니한 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 "전국주택가격동향조사"중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높은 "경기도 동부1권 연립·다세대 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정함.

[월별 경기도 동부1권 연립·다세대 매매가격지수]

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	97.6	97.5	미고 시	미고 시								
2024년	98.4	98.2	98.1	97.9	97.7	97.6	97.6	97.7	97.8	97.9	97.8	97.7
2023년	100.5	100.2	99.9	99.6	99.2	99.0	98.9	98.7	98.8	98.9	98.9	98.6

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[시점수정치 산출]

구 분	기준월	지 수	변동률 (시점수정치)
기준시점 당시 매매가격지수	2025.02	97.5	-0.205% (0.99795)
거래시점 당시 매매가격지수	2024.08	97.7	

▶ 기준시점 지수 : 기준시점 당시 발표된 지수 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인비교

대상물건 / 비교사례 (A)

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	대상	사례	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상은 사례와 상업중심 및 중심가로와의 접근성 등 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	0.99	1.00	대상은 사례에 비하여 노후도에서 다소 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.02	1.00	대상은 사례에 비하여 층별 효용도에서 다소 우세함.
	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 대등함.
<b>격차율 누계</b>		<b>1.010</b>		1.00 × 0.99 × 1.02 × 1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 비준가액(시산가액) 산정

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

평가대상	거래사례(원) (거래가액)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액 (원)	비준가액 (시산가액)
기호[1]	185,000,000	1.000	0.99795	1.010	67.44㎡/ 56.19㎡	223,800,171	224,000,000 (@3,321,000)

## Ⅲ. 참고 가격자료

### 1. 부동산업체 조사가격 수준

인근지역내 다세대주택의 시장가격 수준	신축년도가 유사할 경우 입지조건, 건물의 제반 현상, 층별 · 향별 차이 및 관리상태, 대지권 면적의 크기 등에 따라 전유면적당 @3,000,000~ @3,500,000원/㎡ 정도 호가함.
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 2. 인근지역내 유사 공동주택의 감정평가 사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인
화도읍 목현리 74-1	씨엘타운 에이동	2층/ 20*호	59.97	41.45	경매	192,000,000 (@3,202,000)	2025.03.26
							2011.11.30
화도읍 목현리 115-5	노블 팰리스 103동	2층/ 20*호	54.27	33.76	경매	188,000,000 (@3,464,000)	2024.05.09
							2019.10.14

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 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 거래사례비교법에 의한 비준가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액

대상물건	건물명/동/층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	비전파크빌 4층 402호	67.44	42.614	224,000,000

# 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 묵현리  [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 비룡로99번길 49-8	98-27 비전 파크빌	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층					
					1층	23.1			
					2층	151.33			
					3층	151.33			
					4층	151.41			
	5층	137.14							
	1. 동 소	98-27	대	제1종일반주거지역		330			
				(내) 제4층 제402호	67.44	67.44	224,000,000	비준가격	
				대지권의 종류 1. 소유권	42.614				
					----- 330	42.614			
<b>합 계</b>							<b>₩224,000,000.-</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 "마석역신도브래뉴2차아파트" 서측 인근에 위치하는 비전파크빌이며 주변지역은 주로 공동주택으로 형성된 주택지대로서 제반 주거환경은 보통임.

## (2) 교통상황

동측 인근의 지방도변 버스정류장이 약 5분 거리에 있으며 전철역(경춘선 마석역)이 승용차로 약 10분 거리에 있으므로 제반 교통여건은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층중 4층으로서

- 외벽 : 벽돌 조적쌓기.
- 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
- 창호 : 새시 유리 이중창.
- 사용승인일 : 2017.06.16

## (4) 이용상태

도시형생활주택(방 3, 주방, 욕실2, 주방, 테라스 등)으로 이용되고 있음.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 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

유사 세장형 토지로서 인접지와 등고 평탄한 지반을 이루고 있는 공동주택부지임.

## (7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 6미터의 도로에 접하며 차량 출입 용이함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(목향유지원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의 3 1호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

# 광역위치도



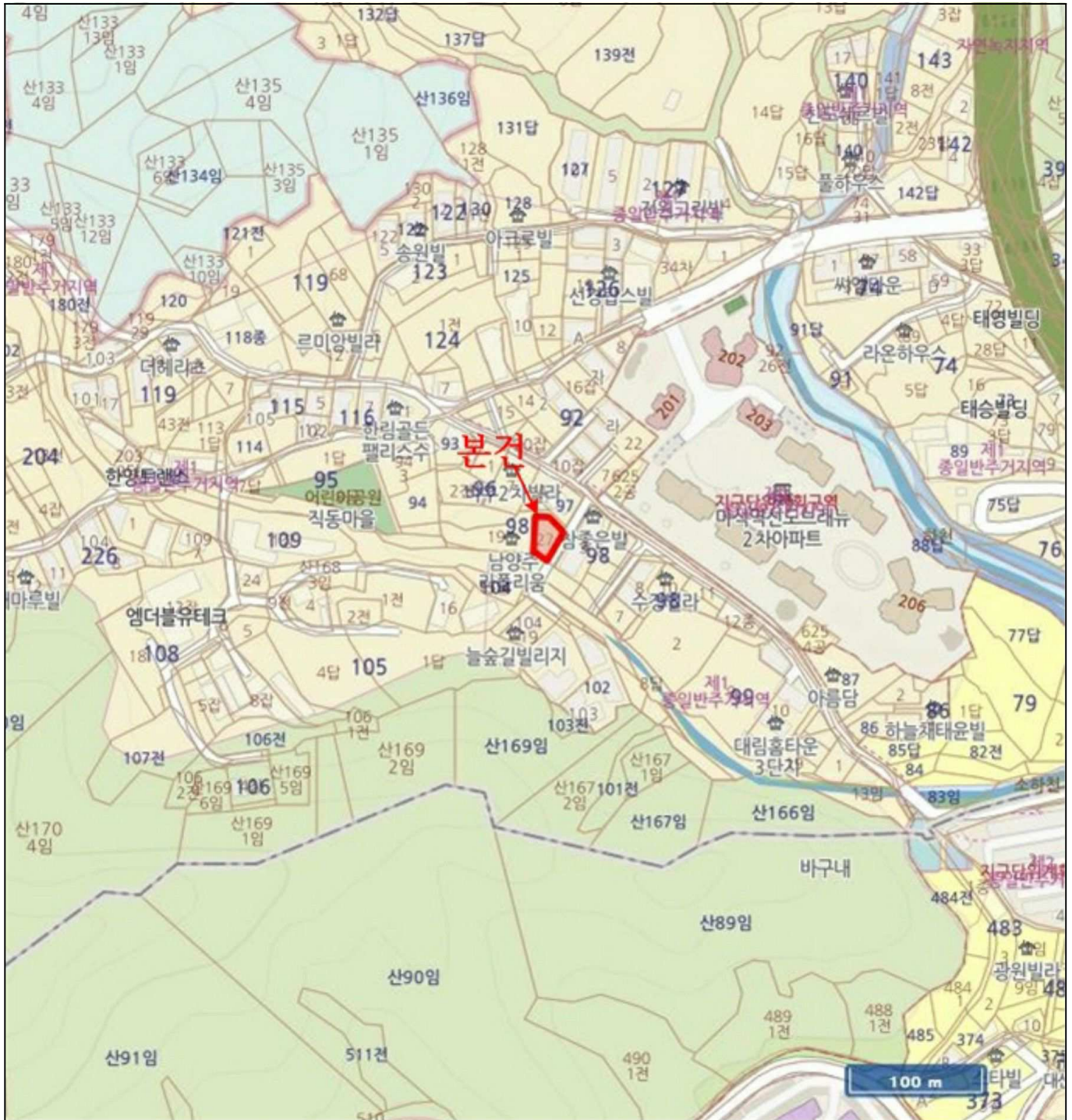
소재지	경기도 남양주시 화도읍 목현리 98-27 비전파크빌 4층 402호
-----	--------------------------------------



# 위치도



소재지	경기도 남양주시 화도읍 목현리 98-27 비전파크빌 4층 402호
-----	--------------------------------------



# 내부구조도

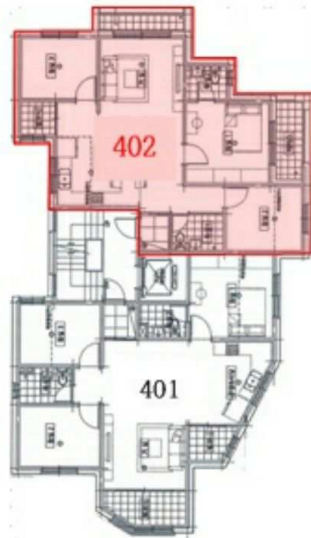


소재지

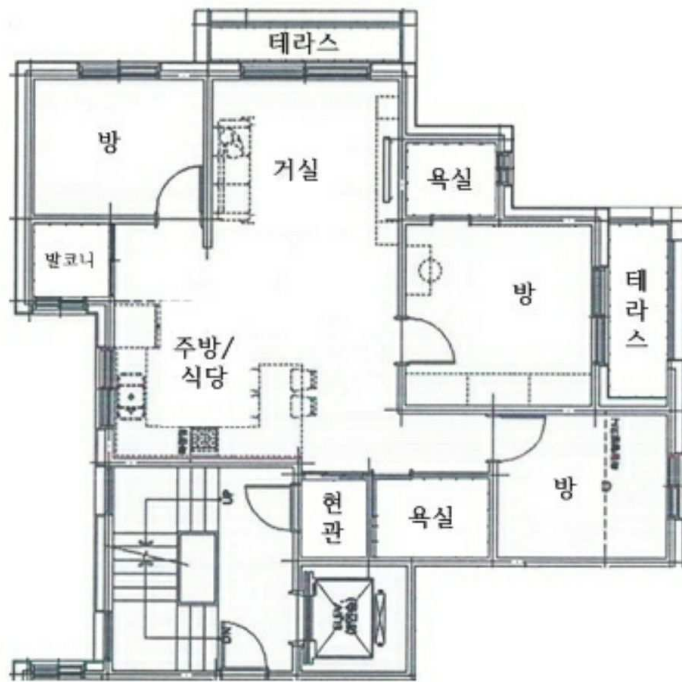
경기도 남양주시 화도읍 목현리 98-27 비전파크빌 4층 402호



No Scale



<호별배치도>



<내부구조도>



4 402

