

# 감정평가서

건명	김경미 소유물건(2025타경71611)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정서번호	BB25-25A

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.

북부감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
구 태 군

감정평가액	육억육천육백만원정 (₩666,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김경미 (2025타경71611)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.08	2025.05.07 ~ 2025.05.08	2025.05.09		
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
	아파트	1세대  이	아파트  하	1세대  여	-	666,000,000
	합 계				백	₩666,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## **I. 감정평가 개요**

### **1. 대상물건 개요**

#### **1) 대상 아파트의 개요**

본건은 경기도 남양주시 호평동 소재 “구룡초등학교” 북서쪽 인근에 위치하는 “호평마을중흥에스-클래스” 1315동 8층 801호(전유면적 121.7573㎡) 경매목적에 위한 감정평가입니다.

#### **2) 감정평가 방법**

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### **3) 그 밖의 사항**

① 본건 구분소유 건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가협회에서 발행한 집합건물 평가 시 토지·건물 배분 비율표에 따라 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

② 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장등본상의 건축물현황도 및 인근 유사 아파트의 탐문조사 등에 근거하여 기재하였으니 경매 진행 시 유의 바랍니다.

③ 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따랐습니다.

## **2. 가치 기준 및 감정평가조건**

대상물건에 대한 감정평가액은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

## **II. 감정평가액 산출근거**

### **1. 감정평가방법의 적용**

대상 아파트와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 아파트의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 아파트의 가액을 산정하였습니다.

### **2. 거래사례의 선정**

거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 있는 <사례 #1>을 선정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사례	소재지	건물명 등명	층/호수	건물면적 (㎡)	토지면적 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	호평동 616	호평마을중흥 에스-클래스 13XX동	3층/ 000호	121.7573	77.235	650,000	실거래 자료	2024.09.01
								2005.02.17
#2	호평동 616	호평마을중흥 에스-클래스 13XX동	13층/ 0000호	84.7681	53.771	445,000	실거래 자료	2025.03.27
								2005.02.17

### 3. 사정보정(1.00)

인근 유사 부동산의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 판단할 때 정상적인 거래사  
례로 판단됩니다.

### 4. 시점수정

① 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교  
가능성이 있다고 판단되는 “경기도 남양주시 아파트 매매가격지수” 를 활용하여 산  
정하였습니다.

② 월별 경기도 남양주시 아파트 매매가격지수

(2021. 6 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024	88.1	87.6	87.2	86.9	86.8	86.6	86.8	87.1	87.5	87.6	87.8	87.8
2025	87.7	87.6	87.5									

## **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

### ③ 시점 수정치 산출

(거래시점은 거래시점 직전 달의 지수인 2024년 8월 매매지수를 적용하고 기준시점은 기준시점 직전 달의 지수인 2025년 4월 매매지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년 3월 매매지수를 적용하였습니다.)

- ▶ 사례 #1의 거래시점 당시 가격지수 : 87.1(2024.08)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 87.5(2025.03)
- ▶ 시점 수정치 :  $87.5/87.1 \approx 1.00459$

### 5. 지역요인 비교(1.00)

본건은 거래사례지 동일지역 내에 위치하므로 지역요인은 동일합니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 (#1)	대상	
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는바 외부요인은 같음
건물요인	설계·설비·시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모·구성·상태 등	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는바 건물요인은 같음
개별적 요인	층별·위치별 차이, 베란다의 유무 등, 주차장 등의 유무	1.00	1.02	층별 효용성 등 우세함
누계		1.020		1.00 x 1.00 x 1.02

## 7. 산정가격

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
1	650,000,000	1.00	1.00459	1.02	121.7573/121.7573	666,043,170	666,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 8. 참고자료

### ① 인근 부동산 탐문조사

가격 수준	600,000,000원 ~ 700,000,000원 수준
-------	--------------------------------

### ② 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	건물면적 (㎡)	토지면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
호평동 616	호평마을중흥 에스-클래스 13XX동	6층/000호	121.7573	77.235	경매	666,000	2024.10.21
호평동 616	호평마을중흥 에스-클래스 13XX동	9층/000호	84.77	53.77	경매	454,000	2024.08.01

## Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 666,000,000원

### 2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액은 상기 가격자료(평가전례, 인근 부동산의 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 참고하면 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

# 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 건물의 표시	616 호평마을 중흥에스 -클래스 1315동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 경사스라브지붕19층			666,000,000	비준가격
	1층			318.5174				
	2층			312.9174				
	3층			312.9174				
	4층			312.9174				
	5층			310.6774				
	6층			310.6774				
	7층			310.6774				
	8층			310.6774				
	9층			310.6774				
	10층			310.6774				
	11층			595.8474				
	12층			595.8474				
	13층			595.8474				
	14층			595.8474				
	15층			310.6774				
	16층			310.6774				
	17층			310.6774				
	18층			310.6774				
	19층	310.6774						
전유부분의 건물의 표시			8층801호 철근콘크리트구조	121.7573	121.7573			
대지권의 목적인 토지의 표시								
토지의 표시:								
1.경기도 남양주시 호평동	616	대	제3종 일반주거지역	58,055.8				
대지권의종류:			1. 소유권					

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대지권의비율:			1.	77.235 ----- 58,055.8	77.235 ----- 58,055.8	배분내역 토 지 : 266,400,000 건 물 : 399,600,000	
<b>합 계</b>							<b>₩666,000,000.-</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 호평동 소재 "구룡초등학교" 북서쪽 인근에 위치하며 부근은 아파트단지, 근린생활시설, 학교, 단독주택 등으로 형성되어있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사스라브지붕 19층 중 8층 801호로서  
 사용승인일;2005.02.17  
 외벽;시멘트 몰탈 위 페인트마감 등  
 내벽;벽지도배, 타일붙임 등  
 창호;프라스틱 샷시창으로 탐문조사됨.

## (4) 이용상태

아파트(방4, 거실, 주방/식당, 욕실2, 전실, 발코니 등 탐문)임.

## (5) 설비내역

위생설비, 난방설비, 도시가스설비, 옥내소화전설비, 승강기설비 등이 되어있는 것으로 탐문조사됨.

# 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, 인접지와 등고 평탄한 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

단지 내,외에 포장도로가 개설되어있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(호평택지지구), 종로1류(폭20m-25m)(주간선 도로)(접합), 종로2류(폭15m-20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(구룡초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(호만브레인유치원(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발예정지구(호평지구)<택지개발촉진법> 임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도



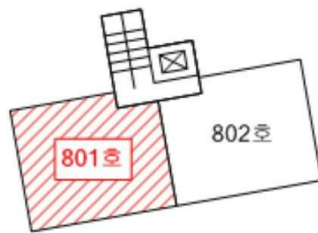
소재지	경기도 남양주시 호평동 616 호평마을중흥에스-클래스 1315동 8층 801호
-----	---



# 건물개황도

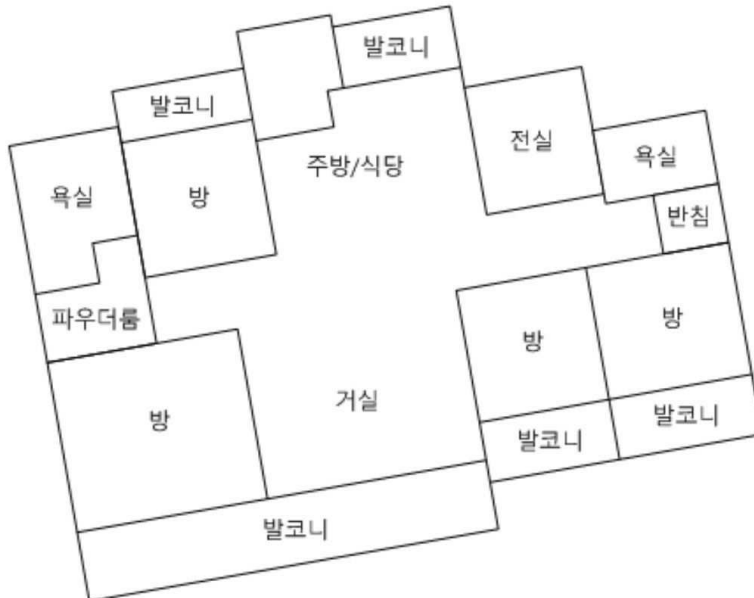
축적( No Scale )

## <호별배치도>



본건(호평마을중흥에스-클래스 1315동 8층 801호)

## <내부구조도>





1315

