

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이수원 소유물건(2025타경71756)

의뢰인 : 의정부지방법원 남양주지원 경매6계 사법보좌관 김상민

감정서번호 : mp202505-06

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

명품감정평가사사무소

TEL. 031-823-8861 FAX. 031-823-3300

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
배명부

감정평가액	삼억팔천육백만원정 (₩386,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이수원 (2025타경71756)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.30	2025.05.30	2025.06.05

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	- 백	386,000,000
합 계					₩386,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 평내동 소재 '남양주신촌초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '평내마을 평내1차 대주파크빌' 1511동 3층 302호에 대한 의정부지방법원 남양주지원 경매6계의 경매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 5월 30일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 29일 ~ 2025년 5월 30일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

(1) 본건 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하여 확정함.

(2) 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기 되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

(3) 본건의 위치는 집합건축물대장, 건축물현황도 및 실지조사 등에 의거하여 확인하였음.


(4) 본건 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 '집합건축물대장' 및 '집합건축물현황도'를 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있음.

(5) 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발간한 '공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구'를 참고하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지-건물명	경기도 남양주시 평내동 581 평내마을 평내1차 대주파크빌			
도로명주소	경기도 남양주시 평내로 113 (평내동)			
	주용도	공동주택 595세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2005.03.25		
	건물규모	건축면적	5,572.8651 m ²	
		연면적	86,548.6183 m ²	
비고	-			

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용(주)	분양		
1	1511동/ 3/302	아파트	84.9538	31.7587	116.7125	52.2173	72.79

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	전유면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	평내동 ○○○	○○○○/ ○○/○○ ○○	공동주택 (아파트)	84.9538	395,000,000 (@4,650,000)	2024.12.02 (2005.03.25)	-
#2	평내동 ○○○	○○○○/ ○○/○○ ○○	공동주택 (아파트)	84.9538	385,000,000 (@4,530,000)	2024.11.27 (2005.03.25)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.12.02/ 2025.05.30	
경기 동부1권 남양주시 아파트	-0.398% (0.99602)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.11	100.4
			기준시점 당시 지수	2025.04	100.0
		산식		$1 + (100.0 - 100.4) / 100.4$ ≈ 0.99602	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1/ 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례대비 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	1511/ 3/302	84.9538	#1	4,650,000	1.000	0.99602	0.980	4,540,000	385,690,252	386,000,000
합계		84.9538	-	-	-	-	-	-	-	386,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	아파트지대	중로한면	4,500,000원 내외	3종일주

위치, 면적, 층수, 향 등에 따라 가격 상이함.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	평내동 〇〇〇 〇〇〇〇/〇〇/〇〇 〇〇	공동주택 (아파트)	84.9538	410,000,000	2024.03.21 (2005.03.25)	법원경매
				(@4,830,000)		
(2)	평내동 〇〇〇 〇〇〇〇/〇/〇〇〇	공동주택 (아파트)	84.9538	405,000,000	2024.03.06 (2005.03.25)	법원경매
				(@4,770,000)		
(3)	평내동 〇〇〇 〇〇〇〇/〇〇/〇〇 〇〇	공동주택 (아파트)	84.9357	390,000,000	2023.03.27 (2005.03.25)	법원경매
				(@4,590,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	경기 남양주시 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	135,994,000,000	116,685,999,731	85.8	590	282	47.8

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	면적(m ²)		감정평가액(원)
	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1 제1511동 제3층 제302호	84.9538	52.2173	386,000,000
합계	84.9538	52.2173	386,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		평내마을 평내1차 대주파크빌 제1511동 제3층 제302호							
일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1.	경기도 남양주시 평내동 [도로명주소] 경기도 남양주시 평내로 113	581 평내마을 평내1차 대주파크빌 제1511동	공동주택	철근콘크리트조 경량철골경사지붕 지상13층					
				1층 30.1					
				2층 ~ 4층 각 228.4162					
				5층 ~ 13층 각 224.9162					
(1)	경기도 남양주시 평내동	581	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제3층 제302호	31,742.9		386,000,000	비준가액	
				1 소유권대지권	52.2173 31,742.9x--- 31,742.9	84.9538 84.9538 52.2173		집합건축물 대장상 공용 부분 포함	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 193,000,000 193,000,000		
합 계							₩386,000,000.-		
				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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 남양주시 평내동 소재 "남양주신촌초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 인근은 아파트, 다세대, 근린생활시설 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

기호(1) : 철근콘크리트조 경량철골 경사지붕 13층 중 제3층 제302호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부타일마감 등,
창호 : 새시 창호 등 마감임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 급배수 및 위생설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 도시가스설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

등고 평탄한 장방형의 토지로서, 현황 아파트 건부지로 이용중임.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통해 왕복4차선 도로와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(평내택지지구), 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(남양주신촌초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(남양주평내중학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(평내초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2012-11-29)(남양주신촌초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2012-11-29)(남양주평내중학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(남양주 궁집)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : 없음.

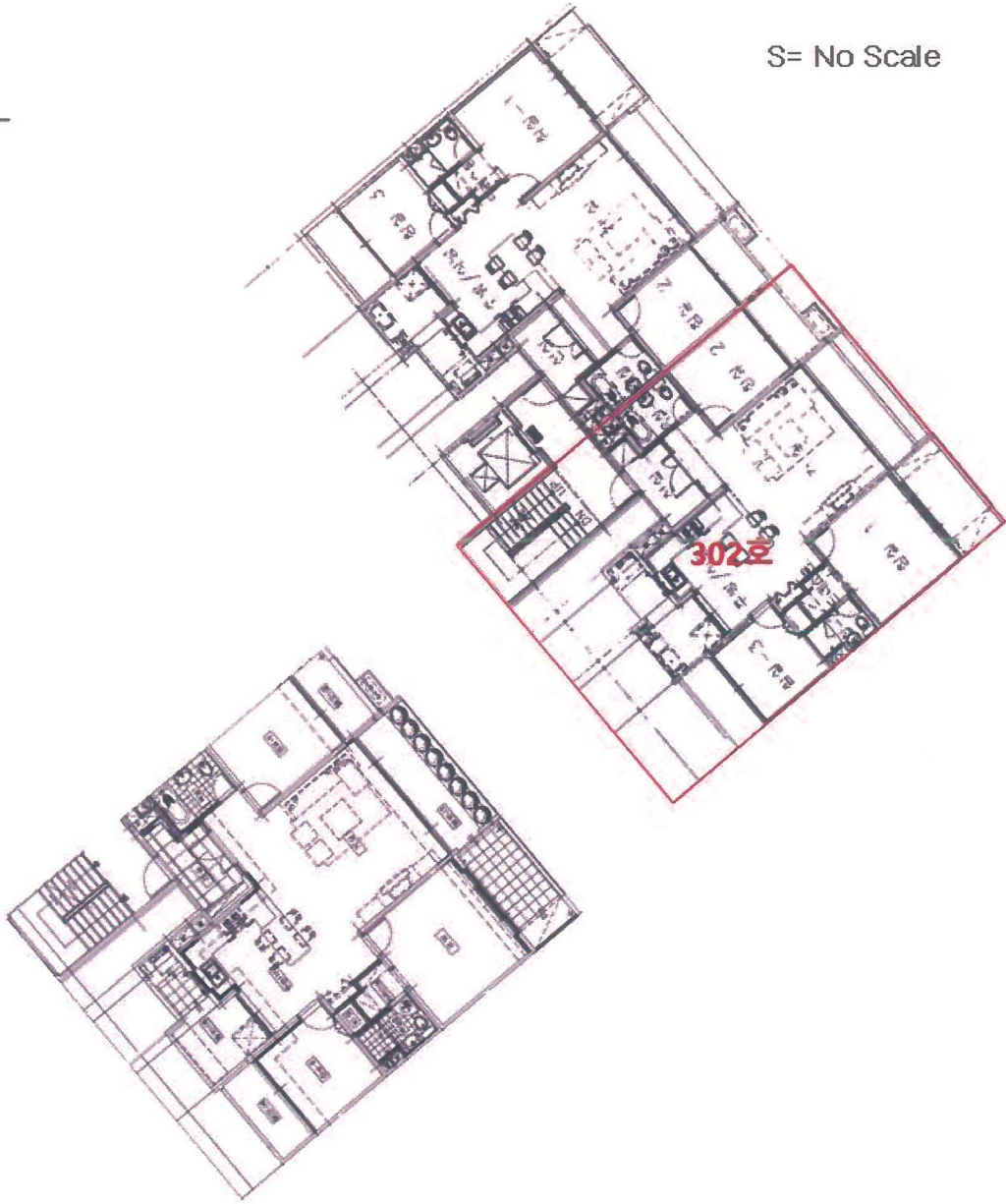
호별배치도 및 내부구조도

소재지

경기도 남양주시 평내동 581 평내마을
평내1차 대주파크빌 제1511동 제3층 제302호



S= No Scale



3층 302호

사 진 용 지

소재지

경기도 남양주시 평내동 581



[주위환경]



[본건 전경]

사 진 용 지

소재지

경기도 남양주시 평내동 581



[주출입구]



[본건]