

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
건명	정창환 소유물건(2025타경71351)
감정서번호	Y2025-03-07

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.

이영감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
이영

감정평가액	사익이천육백만원정 (₩426,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	정창환 (2025타경71351)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.21	2025.03.20 ~ 2025.03.21	2025.03.21

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-  백	426,000,000
<b>합계</b>					<b>₩426,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건과 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 남양주시 호평동 소재 “구룡초등학교” 서측 인근에 위치하는 “호평마을동원로얄듀크” 제1704동 10층 1002호 아파트입니다.

구분 및 동호수			면적(㎡)				전용율 (%)	용도
기호	명칭, 동	호수	전유	공용	공급	대지권		사용승인일
1	호평마을 동원로얄듀크 1704동	10층 1002호	84.9949	22.8801	107.875	48.1821	78.79	아파트 2005.07.21

※ 상기 공용면적은 지하주차장 등의 35.3896㎡를 제외한 면적입니다.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 21일로 하였습니다.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 03월 20일 ~ 21일 이며 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였습니다.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 그 밖의 사항

- ① 대상 아파트에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 중소도시에 소재하는 아파트로서 지역 별로 노후 정도를 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 구분건물감정평가명 세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- ② 대상 아파트의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도를 기준으로 내부 이용상태를 표기하였습니다.
- ③ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가액의 산출근거

#### (1) 아파트의 감정평가방법의 적용

대상 아파트와 가치형성요인이 같거나 비슷한 아파트건물의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 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

다음의 사례 중 같은 단지에 소재하여 물적 유사성이 높은 <사례 #1>을 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원KAIS실거래자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원) (단가:원/㎡)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	호평동 676	호평마을 동원로알듀크 1702동	15층/ 1503	84.9949	48.1821	430,000 (@5,059,127)	실거래 자료	2024.11.14
								2005.07.21
#2	호평동 676	호평마을 동원로알듀크 1704동	19층/ 1902	84.9949	48.1821	448,000 (@5,270,904)	실거래 자료	2024.02.19
								2005.07.21
#3	호평동 676	호평마을 동원로알듀크 1702동	16층/ 1601	84.9949	48.1821	430,000 (@5,059,127)	실거래 자료	2023.05.10
								2005.07.21

### (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

(2021.06 = 100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	93.8	92.4	90.7	89.6	89.0	88.8	88.6	88.5	88.5	88.5	88.5	88.4
2024년	88.1	87.6	87.2	86.9	86.8	86.6	86.8	87.1	87.5	87.6	87.8	87.8
2025년	87.7	87.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

③ 시점 수정치 산출

2025년 03월 이후 매매가격지수가 발표되지 않아 2025년 02월 매매가격지수를 연장하여 적용하였습니다.

- 사례 #1의 거래시점 당시 가격지수 : 87.6(2024.10, 직전월 기준)
- 본건 기준시점 당시 매매 가격지수 : 87.6(2025.02, 직전월 기준)
- 시점 수정치 :  $87.6/87.6 = 1.000$

### (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 편의시설과의 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	0.99	층별효용도에서 열세함
	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		0.990		1.00 x 1.00 x 0.99 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (7) 시산비준가격 산정

거래사례 (단위:원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (단위:㎡)	산출가격 (단위:원)	비준가격 (단위:원)
430,000,000	1.00	1.000	0.99	84.9949/84.9949	425,700,000	426,000,000 (@5,012,065)

## 2. 감정평가 시산가격의 조정검토

### (1) 인근 부동산 탐문조사

본건 아파트의 일반적 가격수준	410,000,000원 ~ 440,000,000원 내외 시세 (KB시세 : 400,000,000 ~ 430,000,000원)
---------------------	--

### (2) 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
호평동 676	호평마을 동원로알듀크 1704동	3층/ 303	84.9949	48.1821	경매	466,000 (@5,482,681)	2023.04.04
							2005.07.21
호평동 676	호평마을 동원로알듀크 1704동	10층/ 1002	84.9949	48.1821	경매	482,000 (@5,670,928)	2024.01.16
							2005.07.21
호평동 676	호평마을 동원로알듀크 1706동	8층/ 802	84.9949	48.1821	담보	430,000 (@5,059,127)	2022.10.08
							2005.07.21

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	경기도	남양주시	호평동
1년간 평균	87.01%	85.24%	84.21%
6개월 평균	86.29%	85.49%	83.88%

### (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 시산가액이 타당한 것으로 판단됩니다.

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	비고
기호 1	84.9949	22.8801	107.875	48.1821	426,000,000 (@5,012,065)	호평마을 동원로얄듀크 1704동 1002호
합계					426,000,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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 호평동 [도로병 주소] 경기도 남양주시 호평로 93  전유부분의 건물의표시  대지권의 목적인 토지의표시	676  호평마을 동원 로알듀크 1704동	아파트	철근콘크리트구조  철근콘크리트 경사슬라브 19층 1층~4층(각층)  5층~19층(각층)	434.2508		426,000,000	비준가액
					426.4108			
					84.9949	84.9949		
					29,411.9			
	1:경기도 남양주시 호평동 대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:1.	676	대	제3종 일반주거지역	48.1821 $29,411.9 \times \frac{48.1821}{29,411.9}$ 29,411.9	48.1821	배분내역 토 지 : 213,000,000 건 물 : 213,000,000	
<b>합 계</b>							<b>₩426,000,000.-</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" 서측 인근에 위치하며 주위는 아파트 단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역이며, 인근으로 각급 학교 및 공공시설, 생활편의 시설 등이 소재하는 바, 공동주택 으로서의 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제 차량의 출입가능 하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사슬라브지붕 19층 중 10층 1002호로서  
(사용승인일 : 2005.07.21)  
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임.  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트(방3, 주방/식당, 거실, 욕실경화장실2, 파우더룸, 발코니, 현관 등)로 이용중임.

## (5) 설비내역

급.배수. 위생설비, 상하수도, 도시가스설비, 난방설비(가스보일러에 의한 개별난방)  
화재탐지설비, 옥내소화전, 승강기설비, 지하주차장 설비 등을 갖추고있음.

# 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

부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 남측으로 폭 약 20미터, 북측으로 폭 약 20 미터의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(호평택지지구), 소로3류(폭 8m 미만)(특수 도로(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(저축), 가축사육제한구역, 상대 보호구역(2012-11-29)(구룡초등학교), 상대보호구역(2012-11-29)(호평고등학교), 상대보호구역(2012-11-29)(호평중학교), 절대보호구역(2012-11-29)(구룡초등학교), 절대보호구역(2012-11-29)(호평고등학교), 배출시설 설치제한지역, 과밀억제권역, 택지개발지구(호평지구).

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

기 타 : -



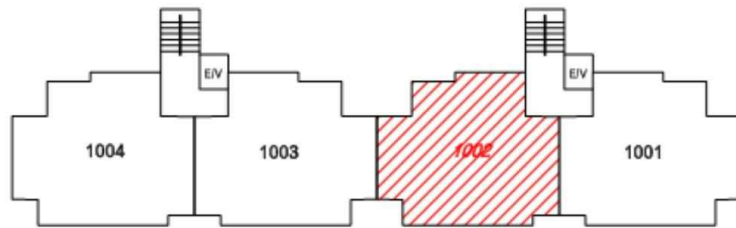
# 내부구조도



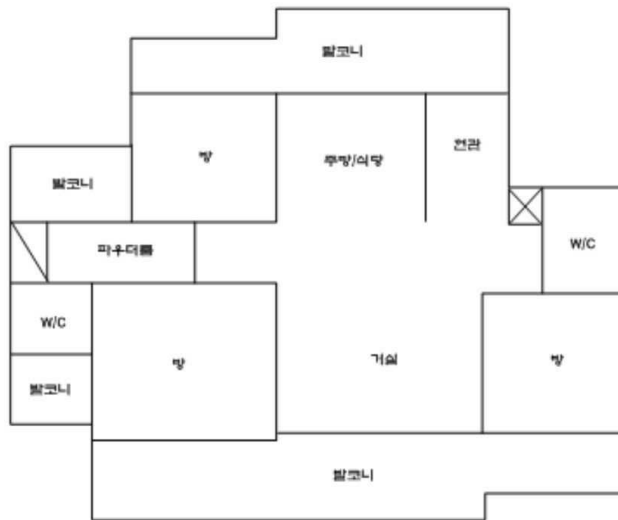
소재지

경기도 남양주시 호평동 676 호평마을동원로알듀크 1704동 10층 1002호

**[ 1704동 10층 배치도 ]**



No Scale



**[ 내부구조도 ]**

# 사 진 용 지



단지 내



본건 동(호평마을 동원로알듀크 1704동)

# 사 진 용 지



본건(10층 1002호)



지하 주차장 출입구