

# 감정평가서

건명	명지영 소유물건(2025타경71475)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정서번호	WS2025-04-03

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.

우신감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
배 원 용

감정평가액	일억오천만원정 (₩150,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	명지영 (2025타경71475)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.17	2025.04.17	2025.04.18		
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	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	150,000,000
	합 계					₩150,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

본건은 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 감정평가건으로 대상물건은 경기도 남양주시 화도읍 목현리 소재 경춘선 “천마산역” 북동측 근거리에 위치하는 “세경빌리지” 제 101동 3층 302호 다세대주택입니다.

구분 및 동호수		면적(㎡)				전용율 (%)	용도	사용승인일
기호	동호수	전유	공용	공급	대지권			
1	제101동 3층 302호	59.25	6.58	65.83	44.138	90.00	다세대 주택	2012.01.06

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 17일로 하였습니다.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 04월 17일 이며 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였습니다.

## **감정평가액 산출근거 및 결정의견**

### **4. 그 밖의 사항**

- ① 대상 구분건물에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 중소도시에 소재하는 공동주택으로서 노후 정도를 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- ② 대상 구분건물의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재와 집합건축물대장상의 건축물현황도를 기준으로 하여 내부 이용상태를 표기하였습니다.
- ③ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

### **5. 기준가치 및 감정평가조건**

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

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정가액의 산출근거

#### (1) 구분건물의 감정평가방법의 적용

대상 구분건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례와 비교하여 대상 구분건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교를 통하여 대상 구분건물의 감정평가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

#### (2) 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 인근에 소재하여 물적 유사성이 높은 <사례 #1>을 비교사례로 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래 자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
						단가(원/㎡)		사용승인일
#1	목현리 215-7	엔젤파크빌 101동	3층/000	65.23	48.59	175,000	실거래 자료	2024.11.20
						(@2,682,824)		2016.05.12
#2	목현리 217-7외	세경빌리지 101동	3층/000	59.25	44.138	157,000	실거래 자료	2021.11.15
						(@2,649,789)		2012.01.06
#3	목현리 217-6외	세경빌리지 라동	2층/000	59.91	38.31	138,000	실거래 자료	2022.08.25
						(@2,303,455)		2012.03.16

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (3) 사정보정

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

## (4) 시점수정

① 대상 구분건물이 소재하는 경기도 동부1권(구리.남양주.가평) “연립.다세대 매매가격지수” (한국부동산원 발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

② 월별 경기도 동부1권(구리,남양주,가평) 연립.다세대 매매가격지수

(2021.06 = 100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
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
2025년	97.6	97.5	97.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-

③ 시점 수정치 산출

2025년 04월 이후 매매가격지수가 발표되지 않아 2025년 03월 매매가격지수를 연장하여 적용하였습니다.

- ▶ 거래사례 #1의 거래시점 당시 가격지수 : 97.9 (2024.10, 직전월 기준)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 97.4(2025.04,가장 최근에 발표된지수)
- ▶ 시점 수정치 :  $97.4/97.6 \approx 0.9949$

## (5) 지역요인 비교

본 건은 거래사례 물건 소재지와 동일지역으로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (6) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	인근에 소재하는 바, 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	0.95	대상물건이 사례물건 대비 노후도에서 열세함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별 및 기타요인	층별 효용성 등(방법과 접근성등)	1.00	1.00	거래사례와 비교할 때 층별요인등도 대등함
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등 소음			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 격차율 누계		0.950	1.00 x 0.95 x 1.00	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (7) 시산비준가격의 산정

거래사례 (단위:원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (단위:㎡)	산출가격 (단위:원)	비준가격 (단위:원)
175,000,000	1.00	0.9949	0.95	59.25/65.23	150,238,784	150,000,000 (@2,531,645)

## 2. 감정평가 시산가격의 조정검토

### (1) 인근 부동산 탐문조사

본건의 일반적 가격수준	전유면적당(㎡) 2,300,000원 ~ 2,500,000원 내외 시세
-----------------	--

### (2) 인근 평가전례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPANUB』

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	가격시점
							사용승인일
목현리 217-7외	세경빌리지 105동	2층/ 000	59.25	44.138	경매	153,000,000	2022.09.14
						(@2,582,278)	2012.01.06
목현리 217-6외	세경빌리지 라동	1층/ 000	59.61	38.121	경매	154,000,000	2021.02.26
						(@2,583,459)	2012.03.16
목현리 217-4외	로얄캐슬 비동	1층/ 000	58.83	37.40	경매	148,000,000	2022.07.20
						(@2,515,723)	2012.11.13

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (3) 다세대주택 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	경기도	남양주시	화도읍
1년간 평균	70.01%	68.38%	70.06%
6개월 평균	69.44%	70.93%	69.94%

## (4) 시산가액의 조정검토

대상 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등의 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법으로 산정한 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정합니다.

## Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

1. 세경빌리지 제101동 3층 302호 감정평가액 : 150,000,000원

### 2. 결정의견

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

# 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		
	1동의 건물의표시 경기도 남양주시 화도읍 묵현리 [도로명 주소] 경기도 남양주시 화도읍 묵현로 66-15	217-7 217-22 세경 빌리지 101동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층 1층  2층~3층(각층)  4층	129.25  132.47  132.33			
	전유부분의 건물의표시			3층 302호 철근콘크리트구조	59.25	59.25	150,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시 :1.경기도 남양주시 화도읍 묵현리 2.동소	217-7  217-22	대  대	제1종 일반주거지역  제1종 일반주거지역	349  4			
	대지권의 종류:1,2. 소유권 대지권의 비율:1,2.				44.138 353*----- 353	44.138		
							토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 60,000,000 90,000,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩150,000,000.-</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 경춘선 "천마산역" 북동측 근거리에 위치하며 주위는 단독주택, 소규모 공동주택 등이 혼재하는 지역이며, 인근으로 각종 생활편익시설, 공공시설이 소재하는 바, 공동주택으로서의 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 중 3층 302호로서  
(사용승인일 : 2012.01.06)  
외벽 : 치장벽돌 마감 등  
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감  
창호 : 샷시 창호임

## (4) 이용상태

다세대주택(방3, 주방/, 거실, 욕실 및 화장실2, 발코니, 현관 등)으로 이용 중임 .

## (5) 설비내역

급배수, 위생설비, 상하수도, 도시가스설비, 난방설비(가스보일러에 의한 개별난방구조), 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

2필 일단지의 부정형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 4~5 미터의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,2 : 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 수질보전특별대책지역(1권역).

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

기 타 : -

# 위치도



**소재지** 경기도 남양주시 화도읍 목현리 217-7외 세경빌리지 101동 3층 302호



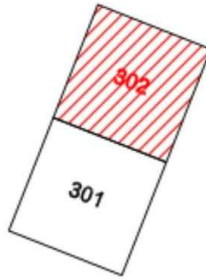
# 내부구조도



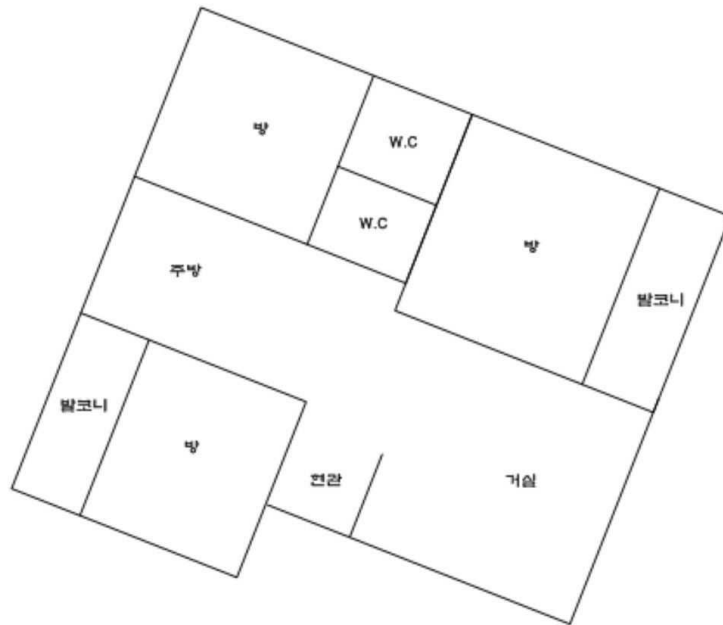
소재지

경기도 남양주시 화도읍 목현리 217-7외 세경빌리지 101동 3층 302호

**[ 101동 3층 배치도 ]**



No Scale



**[ 내부구조도 ]**

# 사 진 용 지



단지 내



본건 동(세경빌리지 101동)

# 사 진 용 지



본건(3층 302호)



1층 출입구