

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최권도 소유물건(2025타경71510)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: IS-2025-04-8003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

인사이트감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 태 영

감정평가액	육억이천만원정 (₩620,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최권도 (2025타경71510)		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 ~ 2025.04.17	2025.04.22	
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	620,000,000
	합 계					₩620,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

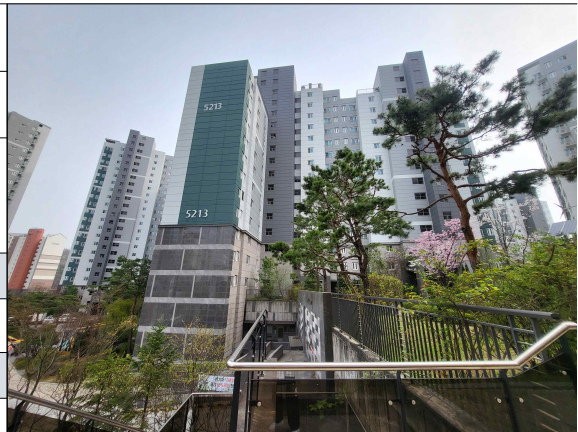
본건은 경기도 남양주시 별내동 소재 <진건초등학교> 북동측에 위치하는 부동산 (구분건물)으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명 주소)	경기도 남양주시 별내동 871 별내푸르지오 제5213동 제12층 제1202호 [도로명 주소: 경기도 남양주시 송산로307번길 22]		
건물명	별내푸르지오		
주용도	아파트		
용도지역	제3종일반주거지역	지목	대
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용 승인일	2015.12.04
단지규모	동수	층수	호
	14	지상11~22층	1,100세대
면적	대지면적		연면적
	61,110.4㎡		169,879.417㎡
비고	-		



2.2 대상개요

구 분				전유면적 (㎡)	공용면적 (주-㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용 도	
기호	동	층	호수						공 부	현 황
1	5213	12	1202	84.7209	26.6672	111.3881	56.9855	76.06	공동주택 (아파트)	공동주택 (아파트)

※공용면적은 집합건축물대장상 공용부분 중 '주'에 해당되는 면적을 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료 일자인 2025.04.17일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.04.17일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 아파트로 이용 중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

미상임.

- 물적 동일성 여부, 환가성 등

본건은 구분건물로서, 공부(집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 부근상황, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

- 그 밖의 사항

- ① 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 확인하지 못하였는 바, 본 감정평가서는 집합건축물대장상 현황도면 및 외부관찰, 주변 탐문내용 등을 기준으로 내부구조를 표기하여 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 이해관계인은 이점 참고하시기 바람.
- ② 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지와 건물로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 경매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서,KAIS)

기호	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점 (사용승인일)
#1	별내동 871	0000 /000	84.9653	57.15	7,297,000	620,000,000	2025.01.16 (2015.12.04)
#2	별내동 871	0000 /0000	84.8194	57.0519	7,251,000	615,000,000	2025.02.15 (2015.12.04)
#3	별내동 871	0000 /000	84.8194	57.0519	7,192,000	610,000,000	2025.01.12 (2015.12.04)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 인근 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
#1	별내동 871	0000 /0000	84.97	7,391,000	628,000,000	2024.06.25 (2015.12.04)	경매
#2	별내동 871	0000 /0000	84.97	7,297,000	620,000,000	2024.06.10 (2015.12.04)	경매

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 부동산	약7,000,000 ~ 7,500,000원/㎡ 수준	전유면적 기준
의견		

본건과 유사한 부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사됨.

2.4 경매통계분석

(자료출처: 부동산태인)

구분	종별	경기도		남양주시		별내동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	아파트	86.84	3,584	85.52	284	88.63	20
최근 6개월간 평균	아파트	85.88	1,961	85.91	139	91.12	12

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례 #1> 을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
#1	별내동 871	0000 /000	84.9653	57.15	7,297,000	620,000,000	2025.01.16 (2015.12.04)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

5. 시점수정

5.1 지가변동률(경기도 남양주시: 주거지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.16 ~ 2025.04.17	0.256 (1.00256)	거래사례#1 거래시점~기준시점

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.2 아파트 매매가격지수(경기도 동부1권 남양주시)

(자료출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.16 ~ 2025.04.17	0.99669	2024년 12월: 90.5 2025년 03월: 90.2 $90.2/90.5 \approx 0.99669$

5.3 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나, 본건은 아파트로서 일반경제의 경기변동과 밀접한 관계가 있다고 판단되는 아파트 매매가격지수 (경기도 동부 1권 남양주시)를 시점수정치로 결정하였음. (0.99669)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

구 분	조 건	항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계,설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무,종류 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등
	위치별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 프라이버시 보호 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	동/층/호수				
1	제5213동 제12층 제1202호	1.00	1.00	1.00	1.000
의 견					
외부요인		본건은 거래사례#1 대비 동일단지내 소재하여 대체로 유사함.			
건물요인		본건은 거래사례#1 대비 동일단지내 소재하여 대체로 유사함.			
개별요인		본건은 거래사례#1 대비 개별요인(층별효용, 위치별효용 등)에서 전반적으로 대등함.			

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구 분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	동/층/호수						
1	제5213동 제12층 제1202호	7,297,000	1.000	0.99669	1.000	7,272,847	7,273,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	동/층/호수					
1	제5213동 제12층 제1202호	84.7209	111.3881	7,273,000	616,175,106	620,000,000
합 계						620,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가방법에 의한 시산가액

구 분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	동/층/호수				
1	제5213동 제12층 제1202호	84.7209	111.3881	7,273,000	620,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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	1동의 건물의 표시	871 별내 푸르지오 5213동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층			620,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	[도로명주소] 경기도 남양주시 송산로307번길 22				1층	477.8536		
					2층	549.7082		
					3층	549.7082		
					4층	549.7082		
					5층	549.7082		
					6층	549.7082		
					7층	549.7082		
					8층	549.7082		
					9층	549.7082		
					10층	549.7082		
					11층	549.7082		
					12층	549.7082		
					13층	456.4611		
					14층	456.4611		
					15층	234.5612		
	전유부분의 건물의 표시					12층 1202호		
대지권의목적인 토지의표시								
토지의표시: 1.경기도 남양주시 별내동	871	대	제3종일반주거지역	61,110.4				
대지권의종류:			1.소유권	56.9855				
대지권의비율:			1.	61,110.4x----- 61,110.4	56.9855			

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 별내동 소재 <남양주 셋별초등학교> 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 학교, 임야 등이 소재하며, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 용이하며, 인근에 버스정류장과 서측 근거리에 <별내별가람역 4호선>이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

기호(1) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 지상15층 건 내 제5213동 제12층 제1202호(사용승인일 : 2015. 12. 04)로서,
외벽 : 석재붙임. 몰탈 위 페인트 마감 등
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등 (탐문조사)
창호 : 하이새시창호 등으로 마감 되었음.

(4) 이용상태

아파트(방3실, 욕실2, 주방, 거실 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수, 위생설비, 급탕설비, 난방설비, 옥내소화전, 주차장, 승강기, 방송설비 등이 되어있음.

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

인접토지 대비 평탄한 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 주변으로 아스팔트 포장도로가 개설되어 있고, 남서측 원거리로 수도권제1순환고속도로, 동측 인근으로 세종포천고속도로가 각각 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(별내택지지구), 소로3류(폭8m미만)(접합), 소로3류(폭8m미만)(접합), 중로2류(폭15m~20m)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, 공장설립승인지역, 택지개발지구(별내지구)임.

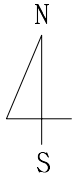
(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

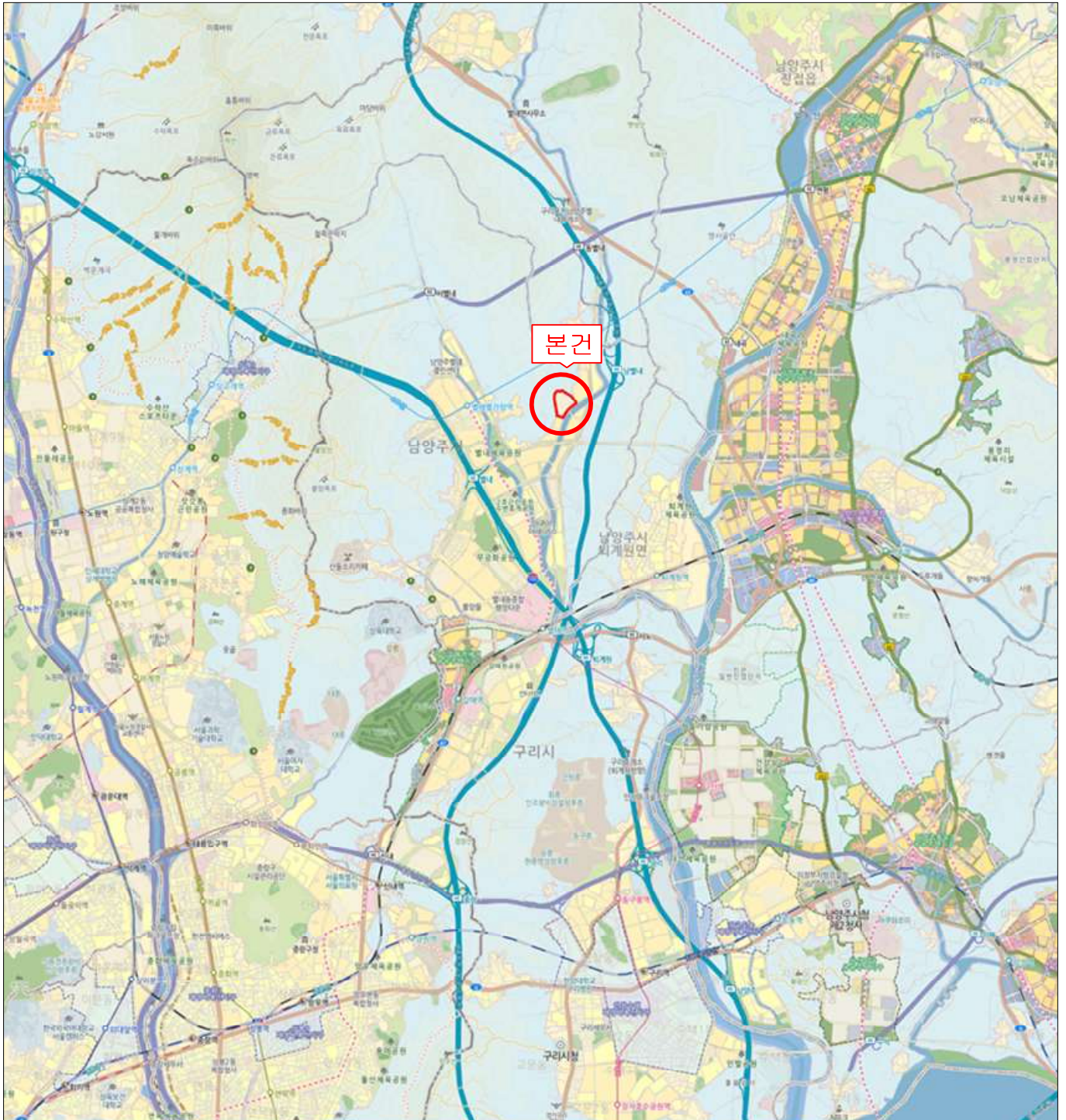
임대관계 : 미상임.

광역위치도

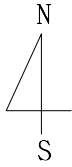


소재지 및
[도로명주소]

경기도 남양주시 별내동 871 별내푸르지오 제5213동 제12층 제1202호
[도로명 주소: 경기도 남양주시 송산로307번길 22]

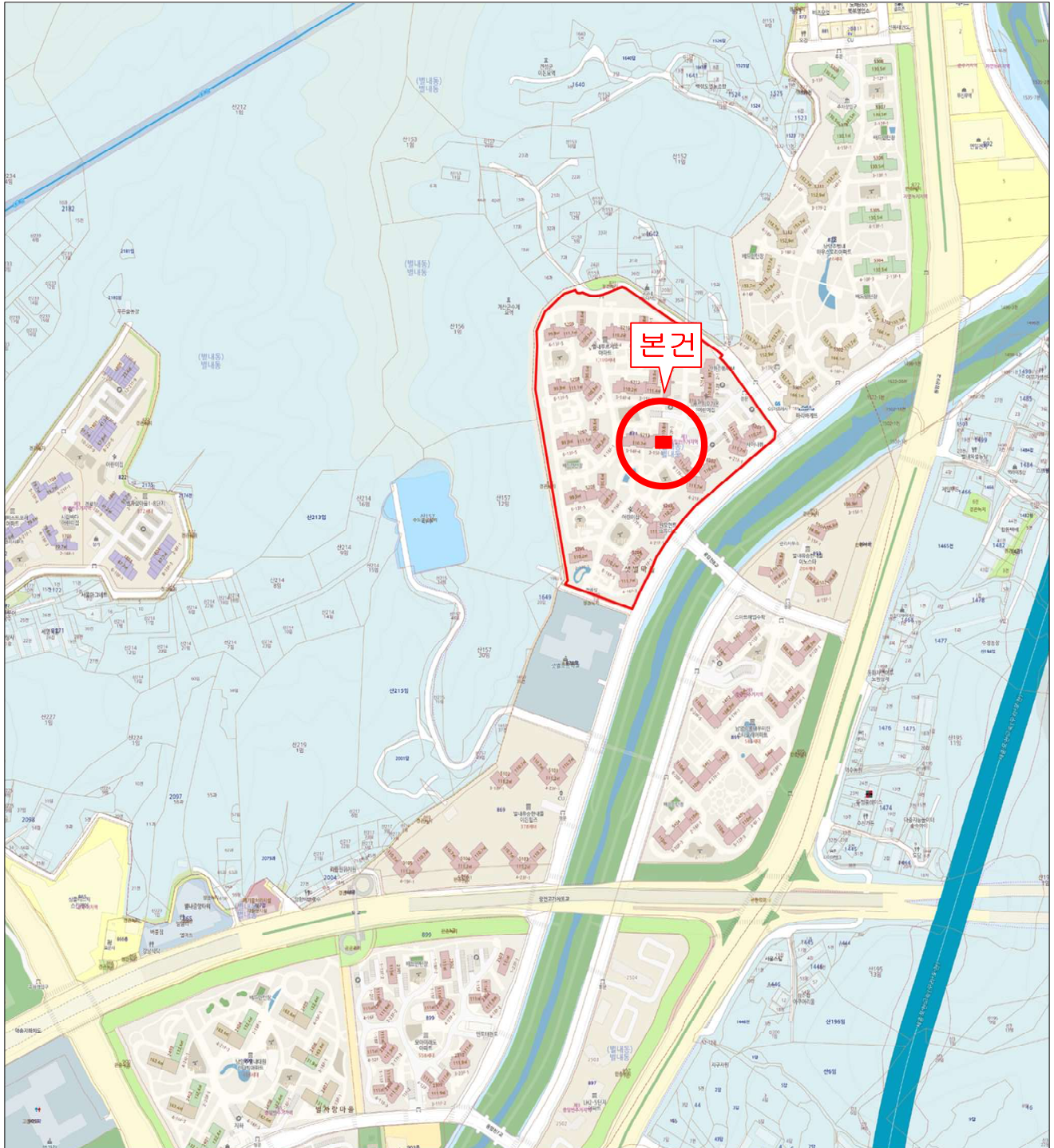


상세 위치도



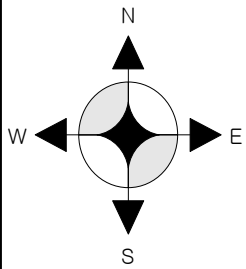
소재지 및
[도로명주소]

경기도 남양주시 별내동 871 별내푸르지오 제5213동 제12층 제1202호
[도로명 주소: 경기도 남양주시 송산로307번길 22]



건물내부구조도 및 임대상황

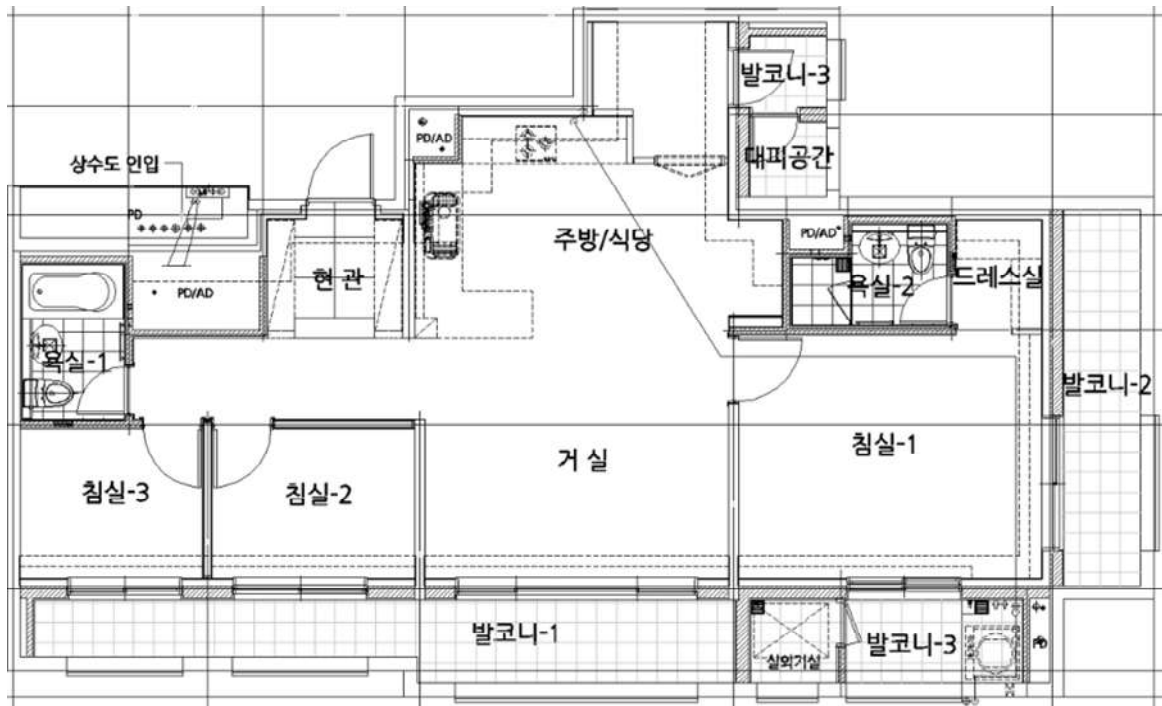
Non scale



[호별배치]

			1201
1205	1204	1203	1202

[내부구조도]



< 경기도 남양주시 별내동 871 별내푸르지오 제5213동 제12층 제1202호 >

임대상황				
	총 합 계		.	.





1

