

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
건명	김정선 소유물건(2025타경71398)
감정서번호	250409D3-A046

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.

(주)대상감정평가법인 경기북지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박정현

(주)대상감정평가법인 경기북지사 지사장 전경구 (서명또는인)

감정평가액	사억오천사백만원정 (₩454,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김정선 (2025타경71398)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.11	2025.04.10 ~ 2025.04.11	2025.04.15	
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	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	454,000,000
	합 계					₩454,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 전경구					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 월산리 소재 “남양주월산초등학교” 북동측 인근에 위치하는 남양주월산사랑으로부영2단지 아파트 제207동 제7층 제703호로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가 근거 및 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.04.11. 임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025.04.10 ~ 04.11에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건은 수차례에 걸쳐 현장실사를 하였으나, 소유자 및 그 이해관계인의 폐문부재로 내부는 건축물대장상 현황도, 동일라인 인접호 탐문조사, 외부관찰 등에 의거하여 도시하였는 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였 으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 화도읍 답내리 1074 (도로명주소 : 경기도 남양주시 화도읍 경춘로 2290번길 1)				
건물명 층,호	남양주월산사랑으로부영2단지 제207동 제7층 제703호				
용도	아파트		사용승인		2015.12.01
면적(㎡)	전유면적	공용(주)면적	전유+공용면적	대지권	전용율
	147.0694	45.985	193.0544	82.4247	-

3. 거래사례의 선정

본건과 동일단지내에 소재하고 비교적 최근에 거래된 본건과 유사한 거래사례로서 대상물건과 물적유사성이 높은 사례#1을 선정함.

(자료출처:등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래금액(전유면적당)(원)	거래시점
								사용승인일
#1	화도읍 답내리 1074	남양주월산 사랑으로부영 2단지 207동	0층 000호	146.72	82.23	440,000	2,998,909	2024.11.13
								2015.12.01
#2	화도읍 답내리 1074	남양주월산 사랑으로부영 2단지 206동	00층 0000호	148	82.95	450,000	3,040,454	2024.08.23
								2015.12.01

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래금액 (전유면적당) (원)	거래시점
								사용승인일
#3	화도읍 담내리 1074	남양주월산 사랑으로부영 2단지 208동	00층 0000호	148	82.95	425,000	2,871,540	2024.10.20
								2015.12.01

4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사자료 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 동부1권 남양주시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

▶ 사례#1의 매매 당시 지수 : 87.6(2024. 10)

:거래시점(2024.11.13.): 2024년 10월 지수를 적용 함.

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 87.5 (2025. 03)

:기준시점(2025.04.11.): 2025년03월 지수를 적용함.

▶ 시점 수정치 : $87.5/87.6 \approx 0.99886$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물내에 소재하는 바 외부요인은 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
기타조건				
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물내에 소재하는 바 건물요인에서 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.03	본건은 사례에 비해 층별효용 등 개별적요인에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.030		1.00 x 1.00 x 1.03

7. 비준가격

거래사례 전유면적당 가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	산출가격(원)	적용 비준가격(원)
2,998,909	1.00	0.99886	1.030	147.0694	453,761,301	454,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사규모 아파트의 경우 층, 위치 등에 따라 다소간의 차이가 있으나 대체로 420,000,000원 ~ 480,000,000원 수준으로 조사됨.
------	---

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점
							사용승인일
화도읍 답내리 1074	남양주월산 사랑으로부영 2단지 208동	00층/ 0000호	148	82.95	경매	440,000,000	2024.07.09
							2015.12.01
화도읍 답내리 1528	남양주월산 사랑으로부영 1단지 116동	0층/ 000호	148	84.05	경매	454,000,000	2024.02.27
							2015.11.09

3. 아파트 낙찰가율 통계분석

(단위:%)

지역통계	경기도	남양주시	화도읍
1년간 평균	85.73	84.72	82.39
6개월평균	84.76	84.65	83.18

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

본건은 아파트로서 거래사례비교법에 의한 비준가격과 다른 평가방식에 의한 평가방법으로 산출한 시산가격을 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상 물건의 특성으로 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하며, 거래사례비교법에 의한 비준가격이 시장가치를 반영하고 있고, 유사 부동산의 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 비교검토할 때 거래사례를 기준으로 한 비준가격이 타당한 것으로 판단되는 바, 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 :

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	남양주시 화도읍 답내리 1074	남양주월산 사랑으로부영 2단지 207동	제7층 제203호	147.0694	82.4247	454.000,000

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 월산리 소재 "남양주월산초등학교" 북동측 인근에 소재하여, 주위는 아파트단지, 각종 근린생활시설, 각급 학교 등이 혼재되어 있는 지역으로서 제반주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 33층 중 제7층 제703호로서
(사용승인 : 2015.12.01)
외벽: 시멘트몰탈위 페인트, 화강석 붙임 마감
내벽: 벽지, 타일 마감
창호: 샷시창임.

(4) 이용상태

아파트 단위세대(방4, 가족실1, 욕실2, 주방및식당, 거실, 드레스룸, 다용도실, 발코니, 현관 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생급배수설비, 도시가스공급설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 등 되어 있음

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

인접지 및 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중 임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 내외로 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 제3종일반주거지역, 성장관리계획구역(산업형, 도시개발과문의), 지구단위계획구역(월산6지구), 근린공원(저축), 소로2류(폭8m~10m)(국지도로)(접합), 종로1류(폭20m~25m)(2014-07-03)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남양주월산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보호법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1 호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

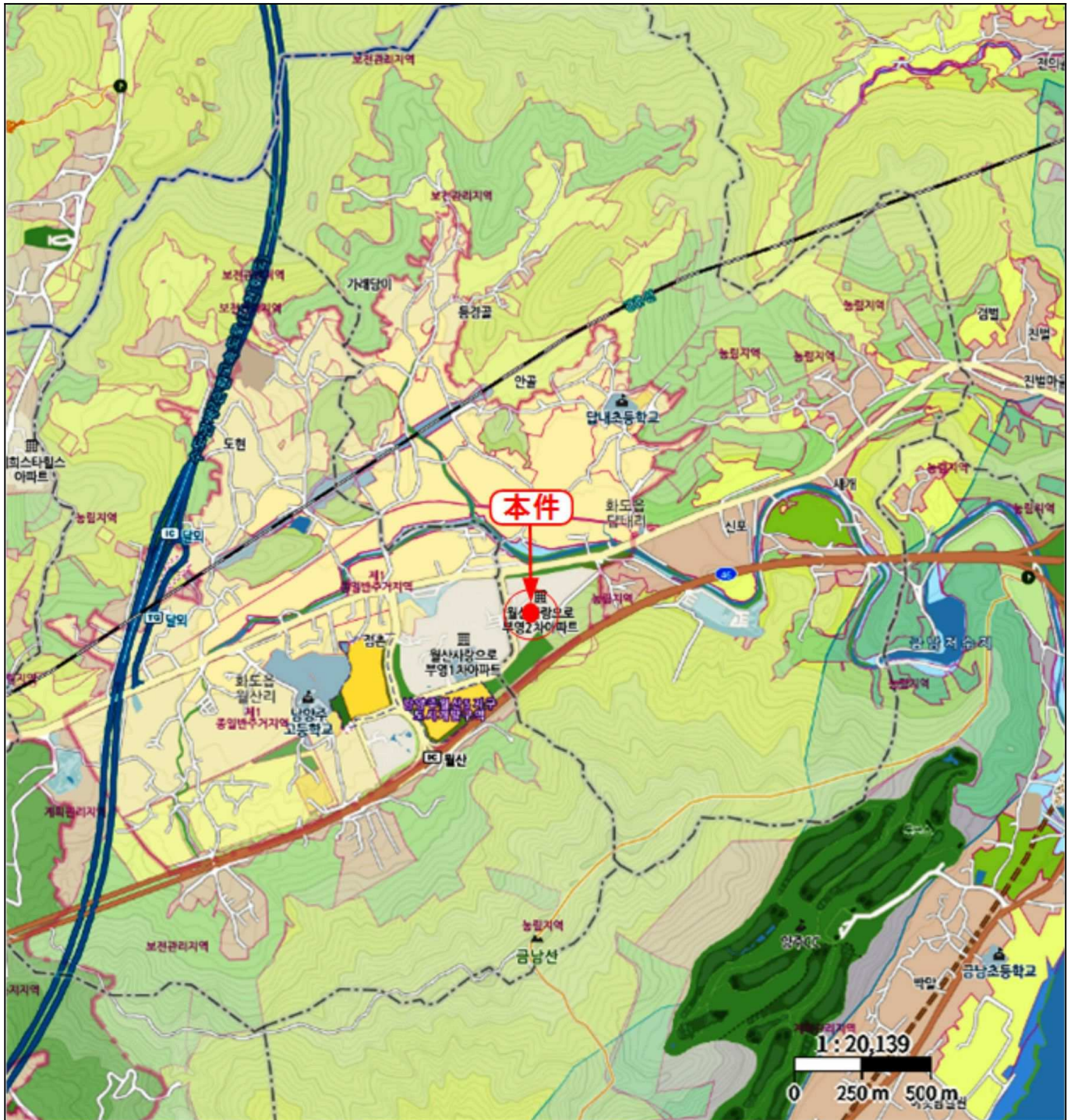
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 남양주시 화도읍 답내리 1074 남양주월산사랑으로부영2단지 207동 7층 703호
-----	---



위치도



소재지	경기도 남양주시 화도읍 답내리 1074 남양주월산사랑으로부영2단지 207동 7층 703호
------------	--



내부구조도



소재지	경기도 남양주시 화도읍 답내리 1074 남양주월산사랑으로부영2단지 207동 7층 703호
------------	---

NO SCALE

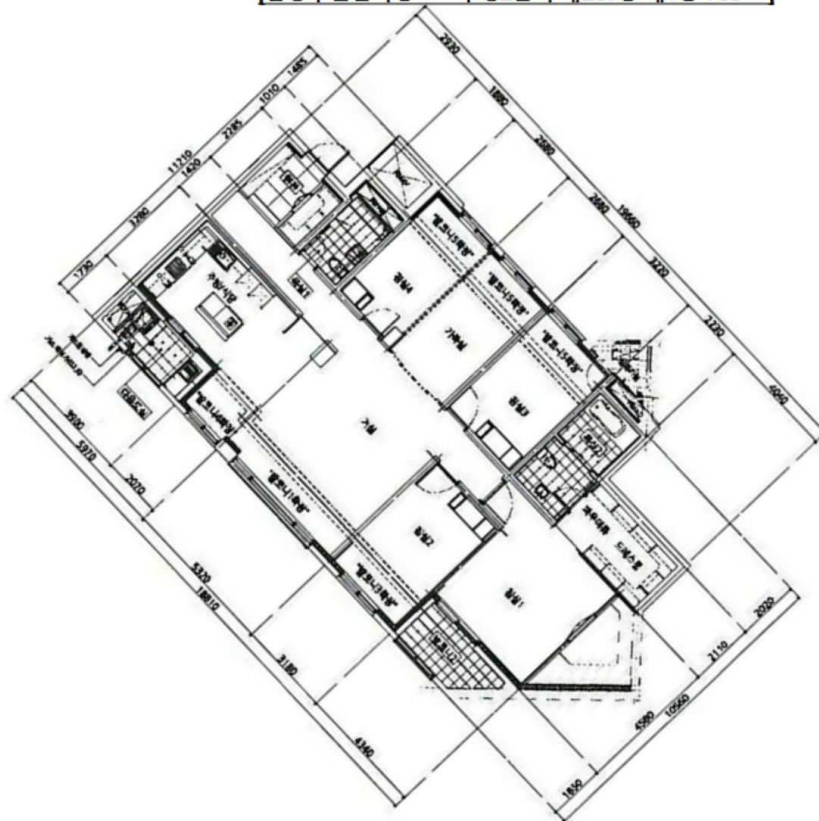
[호별배치도]

[남양주월산사랑으로부영2단지 제207동 제7층]



[내부구조도]

[남양주월산사랑으로부영2단지 제207동 제7층 703호]







1

