

감정평가서

건명	박윤우 소유물건(2025타경71412)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정서번호	WS2025-03-08

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.

감정평가사 (인)
배원용

감정평가액	사역사백만원정 (₩404,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박윤우 (2025타경71412)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.28	2025.03.27 ~ 2025.03.28	2025.03.31	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	404,000,000
	합계					₩404,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

본건은 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적을 위한 감정평가로서 대상물건은 경기도 남양주시 평내동 소재 “장내초등학교” 동측 인근에 위치하는 “평내화성파크힐즈” 제 1703동 4층 405호 아파트입니다.

구분 및 동호수			면적(㎡)				전용율 (%)	용도
기호	명칭, 동	호수	전유	공용	공급	대지권		사용승인일
1	평내화성 파크힐즈 1703동	4층 405호	84.9668	29.6452	114.612	50.943	82.00	아파트 2004.11.12

※ 상기 공용면적은 지하주차장 등의 25.4412㎡를 제외한 면적입니다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 아파트의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 28일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 03월 27일 ~ 28일이며 그 내용은 사전자료 수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- ① 이 감정평가의 대상 토지 및 건물의 가격배분은 지역에 따라 노후 정도를 감안한 일반적인 배분비율에 따라 산정한 금액을 구분건물 평가명세표상에 기재하였습니다.
- ② 대상물건의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도를 기준으로 하여 작성하였습니다.
- ③ 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

5. 가치기준 및 감정평가조건

대상 아파트에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 대상물건의 감정가액의 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

대상 아파트와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례와 비교하여 대상 아파트의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교를 통하여 대상 아파트의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

거래사례로 대상물건과 같은 단지에 소재하여 물적 유사성이 높은 사례 #1을 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원 실거래자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	평내동 564	평내화성 파크힐즈 1702동	16층/ 0000	84.9668	50.943	408,000	실거래 자료	2024.07.10
						(@4,801,875)		2004.11.12
#2	평내동 564	평내화성 파크힐즈 1703동	15층/ 0000	84.9668	50.943	420,000	실거래 자료	2024.04.24
						(@4,943,107)		2004.11.12
#3	평내동 564	평내화성 파크힐즈 1701동	4층/ 000	84.9668	50.943	390,000	실거래 자료	2025.03.04
						(@3,870,436)		2004.11.12

(3) 사정보정

인근 유사 부동산의 매매사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 가격에 거래된 것으로 판단됩니다.(1.00)

(4) 시점수정

- ① 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “남양주시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

② 월별 남양주시 아파트 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
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 연장 추정하여 적용하였습니다.

- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 86.6 (2024.06, 직전월 기준)
- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 87.6 (2025.02, 가장 최근에 발표된 지수)
- ▶ 시점 수정치 : $87.6/86.6 \approx 1.0115$

(5) 지역요인 비교

본건은 거래사례와 동일지역 내 이므로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인의 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례물건과 같은 단지에 소재하여 외부요인 대등함
	교통시설 등의 배치			
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례물건과 같은 단지에 소재하여 내부요인 대등함
	단지 규모 및 층수 등			
	건물의 구조, 마감상태 등			
	경과년수에 따른 노후도 등			
	면적구성, 통로구조 (복도식, 계단식), 구성, 상태 등			
개별요인	층별, 위치별, 향별 차이	1.00	0.98	본건은 사례물건 대비 층별효용도에서 열세함
	내부 평면방식(베이)베란다의 유무 등			
	대지사용권의 크기 등			
	간선도로 및 철도 등 소음, 주차장 승강기 및 기타 설비의 유무			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
가치형성요인 누계		0.98		1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00 = 0.980

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 비준 시산가액

구분	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격	비준가격
1	408,000,000	1.00	1.0115	0.98	84.9668/ 84.9668	404,438,160	404,000,000 (@4,754,798)

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

가격 수준	인근시세 : 전유면적(㎡)당 4,600,000원~ 5,000,000원 내외
-------	---

(2) 인근 평가전례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPADB』

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
평내동 564	평내화성 파크힐즈 1702동	8층/ 000	84.9668	50.943	경매	410,000	2024.01.29
						(@4,825,231)	2004.11.12
평내동 564	평내화성 파크힐즈 1705동	11층/ 0000	84.9668	50.943	경매	415,000	2024.01.23
						(@4,844,077)	2004.11.12
평내동 564	평내화성 파크힐즈 1702동	1층/ 000	84.9668	50.943	경매	389,000	2024.01.18
						(@4,578,258)	2004.11.12

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 낙찰가 통계분석(아파트)

[출처: 인포케어]

지역통계	경기도	남양주시	평내동
1년간 평균	87.01%	85.24%	83.36%
6개월 평균	86.29%	85.49%	82.34%

(4) 시산가액 조정검토

대상 아파트의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 일반적인 가격수준, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통해 검토해 본 바 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정하였습니다.

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호 1	84.9668	29.6452	114.612	50.943	404,000,000	평내화성 파크힐즈 1703동 405호
합 계					404,000,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

대상 아파트의 인근 유사 물건의 일반적인 가격수준과 인근 또는 동일 유사 아파트의 거래사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 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 평내동 [도로명 주소] 경기도 남양주시 평내로 76	564 평내화성 파크힐즈 1703동	아파트	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 경사스라브지붕 16층 지1층 1층~16층(각층)			404,000,000	비준가액
					84.9668	84.9668		
					17,139.3	50.943		
	전유부분의 건물의표시			4층 405호 철근콘크리트조				
	대지권의 목적인 토지의표시 1.경기도 남양주시 평내동	564	대	제3종 일반주거지역				
	대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:1.				50.943 17,139.3x----- 17,139.3	50.943		
							배분내역	
							토지·건물	
							토 지 :	202,000,000
							건 물 :	202,000,000
	합 계						₩404,000,000.-	
				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 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 남양주시 평내동 소재 "장내초등학교" 동측 인근에 위치하며 주위는 아파트 단지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트경사스라브지붕 16층 4층 405호로서
(사용승인일 : 2004.11.12)
외벽 : 몰탈 위 페인트 마감 등.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실 및 화장실2, 드레스룸, 발코니, 호단, 현관 등)로 이용 중임.

(5) 설비내역

급배수, 위생설비, 상하수도, 화재탐지설비, 옥내소화전, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비, 지하주차장설비 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

유사 사다리형의 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 내외로 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(평내택지지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(2012-11-29)(장내중학교), 상대보호구역(2012-11-29)(장내초등학교), 상대보호구역(2012-11-29)(평내고등학교), 절대보호구역(2012-11-29)(장내초등학교), 역사문화환경보존지역(남양주 궁집), 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

기 타 : -

위치도



소재지 경기도 남양주시 평내동 564 평내화성파크힐즈 1703동 4층 405호



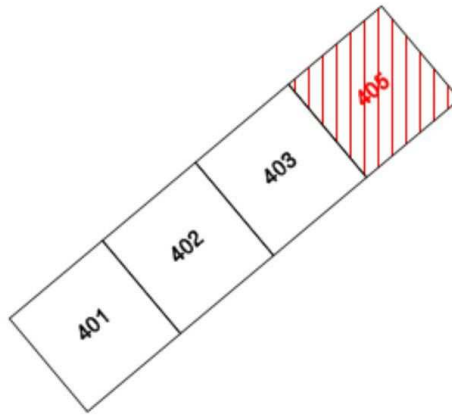
내부구조도



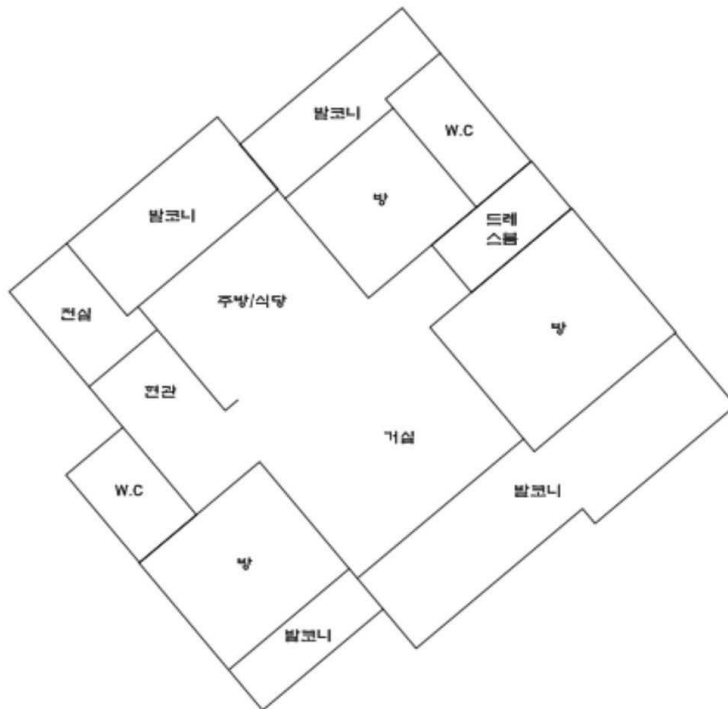
소재지

경기도 남양주시 평내동 564 평내화성파크힐즈 1703동 4층 405호

[1705동 4층 배치도]



No Scale



[내부구조도]

사 진 용 지



단지 내



본건 동(평내화성파크힐즈 1703동)

사 진 용 지



본건(4층 405호)



지하 주차장 출입구