

# 감정평가서

건명	양명수 소유물건 (2025타경71720)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
감정서번호	청솔2025-05-08

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.

청솔감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
장지덕

(인)

감정평가액	일억구천일백만원정(₩191,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	양명수 (2025타경71720)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.26	2025.05.26	2025.05.26		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	연립주택	1개호	연립주택	1개호	-	191,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩191,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

#### 가. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 남양주시 호평동 소재 “구룡초등학교” 북측 인근에 소재하는 한림로알팰리스 101동 4층 401호입니다.

소재지	경기도 남양주시 호평동 285-5 [도로명주소] 경기도 남양주시 늘을1로 207			
용도	도시형생활주택 (연립주택)	사용승인일	2013.02.04	
건물명, 층 호수	한림로알팰리스 101동 4층 401호			
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	59.25	31.91	48.55	64.99

#### 나. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 구분건물의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 26일로 하였습니다.

#### 다. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 05월 26일이며 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등입니다.

# **감정평가액 산출근거 및 결정의견**

## **2. 가치기준 및 감정평가조건**

대상 구분건물에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 조건은 없습니다.

## **3. 그 밖의 사항**

가. 대상 구분건물에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가협회에서 발행한 물건별 배분비율에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였습니다.

나. 본건 연립주택의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 동일라인의 내부구조, 탐문조사 등에 근거하여 표시 하였습니다.

다. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

## **II. 감정평가액 산출근거**

### **1. 감정평가액의 산출근거**

#### **가. 구분건물의 감정평가방법의 적용**

구분소유권의 대상이되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여, 대상 연립주택과 가치형성요인이 같거나 비슷한 연립주택의 거래사례와 비교하여 대상 연립주택의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상 연립주택의 감정평가액을 산정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 대상 구분건물과 물적 유사성이 있는 <사례 #1>을 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	자료 출처	거래시점
						(단가:원/㎡)		사용승인일
#1	호평동 287-12	한림로알 팰리스 103동	2층/000	60	37.64	185,000,000	실거래 자료	2024.04.23
						(@3,083,333)		2012.11.14
#2	호평동 295-7	초석빌리지 5동	1층/000	59.05	46.2374	190,000,000	실거래 자료	2024.01.11
						(@3,217,612)		2016.04.07

※ 단가는 전유면적 기준임.

## 다. 사정보정

인근 유사 구분건물의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

## 라. 시점수정

(1) 대상 구분건물이 소재하는 경기도 동부1권의 “연립다세대매매가격지수” (한국부동산원 발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

### (2) 시점 수정치 산출

2025년 05월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2025년 04월 지수를 연장하여 적용 하였습니다.

- ▶ 사례#1의 거래시점 당시 가격지수 : 100.6 (2024.04)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 100.0 (2025.05)
- ▶ 시점 수정치 :  $100.0/100.6 \approx 0.99404$

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

대상 구분건물은 거래사례 구분건물과 인근지역내 위치하여 지역요인은 대등합니다.  
(1.00)

바. 가치형성요인 비교

(기호 001)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	인근지역 내에 소재하여 외부요인은 대등함
	교육시설 등의배치			
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	유사 구분건물로서 내부요인은 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별요인	층별·효용(방법과 접근성 등)	1.00	1.05	층별 및 내부 평면방식 등에서 우세함
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및철도 등 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 요인은 없음
가치형성요인 누계		1.050		1.00 × 1.00 × 1.05 × 1.00

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

사. 산정 비준가액

거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
185,000,000 (@3,083,333)	1.00	0.99404	1.00	1.050	59.25/ 60	190,678,616	191,000,000 (@3,223,628)

※ 단가는 전유면적 기준임.

### 2. 감정평가 시산가액의 조정검토

가. 인근 부동산 탐문조사

인근 유사 구분건물 일반적 가격수준	180,000,000원 ~ 200,000,000원 내외 수준
------------------------	-----------------------------------

나. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	가격시점
						(단가:원/㎡)	사용승인일
호평동 287	한림로알 팰리스 104동	4층/ 000	51.84	33.68	경매	176,000,000	2024.02.29
						(@3,395,061)	2013.02.06
호평동 295-10	초석빌리지 1동	3층/ 000	59.64	28.368	경매	209,000,000	2024.07.22
						(@3,504,359)	2016.02.05
호평동 298-51	그랑시아 빌리지 B동	3층/ 000	54.52	37.054	경매	193,000,000	2024.09.24
						(@3,539,985)	2017.03.06

※ 단가는 전유면적 기준임.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 연립주택 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어, 단위 :%]

지역통계	경기도	남양주시	호평동
1년간 평균	64.30%	69.09%	0%
6개월 평균	57.77%	65.51%	0%

라. 시산가액의 조정검토

대상 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준, 평가전례, 연립주택 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정합니다.

## III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	대상호수	감정평가액(원)	비고
기호 001	101동 4층 401호	191,000,000	-
합계	-	191,000,000	-

2. 결정의견

대상 구분건물과 동일 또는 인근 동의 평가전례, 탐문조사에 의한 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액이 적정한 것으로 판단되므로 위 산정내용인 **191,000,000원**을 감정평가액으로 결정합니다.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
001	1동의 건물의 표시	285-5 한림로알 팰리스 101동	공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층			191,000,000	비준가액	
	경기도				지1층	266.62			
	남양주시				1층	182.91			
	호평동				2층	182.91			
	[도로명주소]				3층	182.91			
	경기도	4층	132.81						
	남양주시	4층 401호	59.25	59.25					
	늘을1로	철근콘크리트구조							
	207								
	전유부분의 건물의 표시	285-5	대	제1종일반주거지역			배분내역 토 지 : 76,400,000 건 물 : 114,600,000		
대지권의 목적인	48.55								
토지의 표시	-----				48.55				
1.경기도	505								
남양주시									
호평동									
대지권의 종류:1.소유권									
대지권의 비율:1.									
<b>합 계</b>						<b>₩191,000,000.-</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" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 중 4층 401호로서  
외벽 : 벽돌쌓기 및 석재 등 마감  
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

연립주택(방3, 주방, 화장실 및 욕실2, 현관 등)으로 이용중임.  
(내부구조는 별첨 "건물이용상태" 참조)

## (5) 설비내역

급배수, 위생설비, 난방설비, 화재경보설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

삼각형의 토지로서 인접지와 등고평탄한 연립주택 건부지로 이용중임.

# 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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

남측으로 왕복 4차선 아스팔트포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(2015-07-31)(접함), 가축사육제한구역, 배출시설 설치제한지역, 과밀억제권역.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

기 타 : -

# 위치도



**소재지** 경기도 남양주시 호평동 285-5 한림로알팰리스 101동 4층 401호



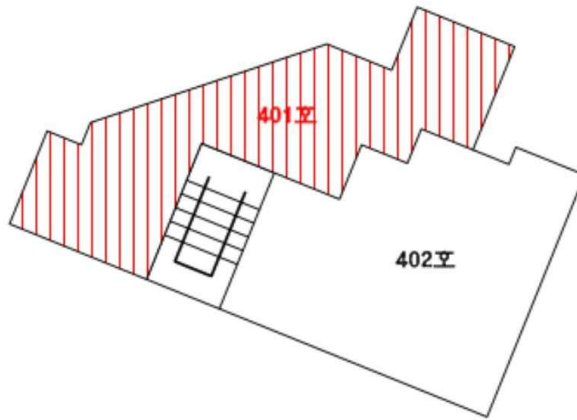
# 내부구조도



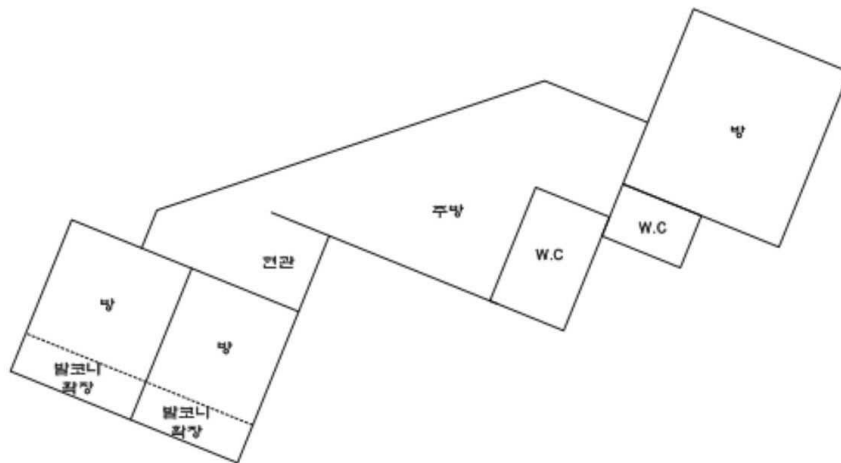
소재지

경기도 남양주시 호평동 285-5 한림로알팰리스 101동 4층 401호

**[ 101동 4층 배치도 ]**



No Scale



**[ 내부구조도 ]**

# 사 진 용 지



본건 동 전경

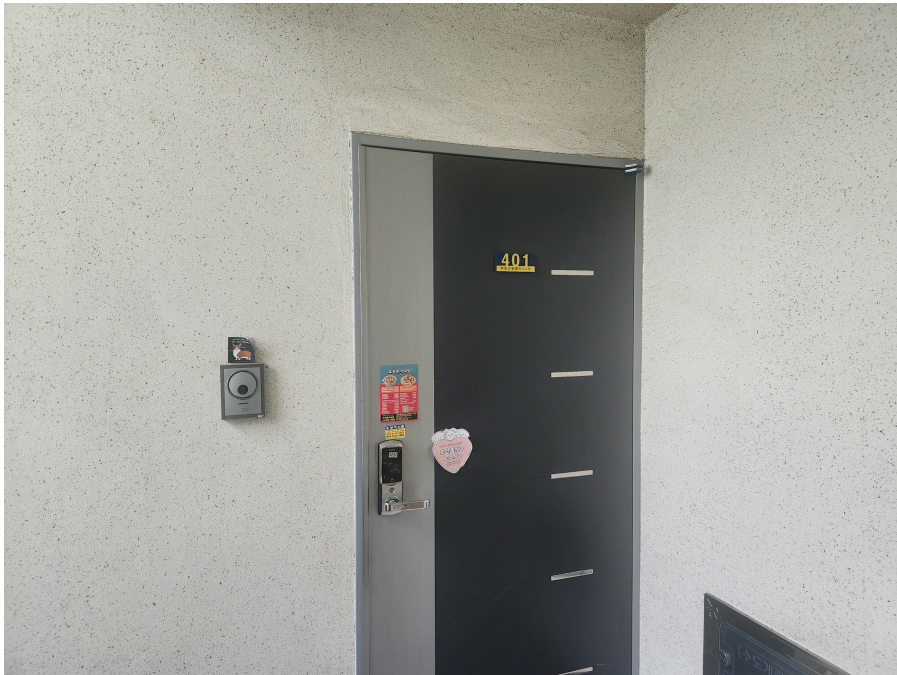


본건 동 전경

# 사 진 용 지



본건 전경



현관 부분