감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	서윤경 소유물건(2025타경4371)
의 뢰	인:	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
감정평가서번호:		JYA2512-0201

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.

재연감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 병 욱

감정평가액	사억일천이백만원정(₩412,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	서윤경 (2025타경4371)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.10	2025.12.10	2025.12.15

감정평가내용	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	412,000,000 백
	합 계					₩412,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 호평동 소재 <호평마을우림필유> 단지내에 위치하는 부동산으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 감정평가의 근거

본 평가는 <감정평가 및 감정평가사에 관한 법률>, <감정평가에 관한 규칙> 및 <감정평가실무기준> 등 관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 감정평가의 기준가치 및 평가조건

본 평가는 <감정평가에 관한 규칙> 제2조 및 제5조에 근거하여 "시장가치기준원칙"을 기준으로 하였으며, 여기에서의 <감정평가에 관한 규칙>상 "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말하며, 별도의 평가조건은 없습니다.

4. 감정평가의 방법

가. 구분건물의 감정

구분건물은 <감정평가에 관한 규칙> 제16조에 의거「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 관행을 감안하여 거래사례비교법을 적용하되 구분소유권의 대지권과 건물부분을 일괄하여 감정평가하였으며, 대상물건의 특성을 감안하여 수익방식 및 원가방식의 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

<감정평가에 관한 규칙> 제10조에 따른 실지조사 착수일은 2025.12.10 일, 가격조사 완료일자는 2025.12.10 일로서, 실지조사는 공부를 기준으로 하되 현지답사, 외부관찰, 다음지도 등을 통하여 대상물건을 확인하였습니다.

6. 가격시점 등

기준시점은 <감정평가에 관한 규칙> 제9조에 의하여 가격조사완료일인 2025.12.10 일이며, 지번, 면적 및 호수, 동수, 지분 등의 목록표시근거는 귀 제시목록을 기준으로 하였습니다.

7. 그밖의 사항

1) 본건 건물은 집합건물로서 구분소유권의 대상인 대지권과 건물부분을 일체로 평가하되 한국감정평가협회의 토지, 건물 가격배분비율 지침에 의거 대지권가격 및 건물부분 가격으로 각각 배분하였으니 업무진행시 참조하시기 바랍니다. ("구분건물감정평가명세표" 참조)

2) 본건 평가는 경매목적의 감정평가건으로서, 일반 담보평가 등의 평가목적이 상이한 감정평가에서의 감정가액과 다를 수 있사오니 업무진행시 참조하시기 바랍니다.

3) 조사 당시 이해관계인의 부재로 내부실사는 수행하지 못하였는바, 본건 단지내 유사부동산의 평가전례상 도면, 외부관찰 및 탐문 등에 의해 간접확인하였는바, 발코니확장 등 내부구조는 도면과 다소 다를 수 있으니 업무진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 대상물건의 개황(기호 1)

소재지	경기도 남양주시 호평동 711			
건물명,층,호수	호평마을우림필유 105동 9층 902호			
용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2005.12.30	
동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
105동 9층 902호	84.9855	47.9387	132.9242	50.933

2. 주위환경

본건은 경기도 남양주시 호평동 소재 '호평마을우림필유' 단지내에 위치하는 부동산으로서, 주변은 다세대주택, 근린생활시설, 공원, 아파트단지 등이 혼재된 지역으로서 제반 입지여건은 대체로 보통시 됨.

3. 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통수단이용은 대체로 무난시 됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 15층 건내 기호 1 (105동 902호)로서, 외벽 : 세멘몰탈위페인팅 마감, 창호 : 하이샷시창호 마감 등으로 관리상태는 대체로 무난시 됨.

5. 이용상태

기호 1 : '아파트'로 이용중임.

6. 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등임.

7. 토지의 이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(집산도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(판곡초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역((2025-08-26지정)(국토교통부 제2025-1058호(대상:외국인 등/용도:주택))))

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 구분건물의 시가감정

1. 구분건물 가액 산출근거

1-1. 거래사례비교법

가. 산출개요

본건에 대한 가격결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층, 향, 위치별 효용도, 동류형 및 유사물건의 인근시세 등을 종합 참작하여 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

나. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 매매사례(출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	전유면적(㎡) 대지면적(㎡)	거래가격(원) 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일	비고
1	**호평동 711**	**호평마을우림필유 000호**	**84.9855 50.933**	**400,000,000 4,707,000**	**25.06.16**	**05.12.30**	**선정**
2	호평동 711	호평마을우림필유 000호	84.9759 50.7189	382,500,000 4,501,000	25.05.22	05.12.30	-

(2) 인근 유사부동산의 평가사례(출처: 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	전유면적(㎡) 대지면적(㎡)	평가가격(원) 단가(원/㎡)	기준시점	사용승인일	비고
3	호평동 711	호평마을우림필유 000호	84.99 50.93	364,000,000 4,283,000	25.04.21	05.12.30	경매 평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	전유면적(㎡)	평가가격(원)	기준시점	사용승인일	비고
			대지면적(㎡)	단가(원/㎡)			
4	호평동	호평마을우림필유	84.99	390,000,000	22.12.02	05.12.30	경매평가
	711	000호	50.93	4,589,000			

※ 단가는 천원미만 반올림, 전유면적기준임.

(3) 비교사례의 선정

<감정평가실무기준> [400-3.3.1.2]에 의거 1) 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, 2) 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, 3) 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 본건 인근의 사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 '거래사례 #1'을 선정하였습니다.

다. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 바, 비교거래사례는 인근지역의 지가수준, 거래동향, 부동산의 개별적 특성, 공법상제한사항 등의 제요인을 검토할때 정상적인 거래사례로 판단되어 특별한 사정보정 요인은 고려하지 않았음(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

한국부동산원(부동산정보통계시스템)이 발표하는 전국주택가격동향지수(남양주시, 아파트, 매매가격지수)를 활용하여 산정하였습니다.

시 점 수 정	월별매매가격지수	비 고 (적용월)
사례기준시점 2025.06.16	99.89	25.05월
본건기준시점 2025.12.10	100.90	25.11월
누 계 (2025.06.16~2025.12.10)	1.01011	-

마. 가치형성요인비교

가치형성요인이란 부동산의 개별성에 따라 부동산의 가치를 형성하는 각 부동산 고유의 개별적 제 요인을 말하는 바, 사례와 평가대상 물건간의 가치의 격차를 비교검토하는 절차를 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 기호 1

조 건	항 목	개별요인 비교요인치	내 역
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 층별효용-우세, 향별효용-우세, 위치별효용-열세 등 종합감인시 호별요인에서 사례대비 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
누계	1.00 x 1.00 x 1.02 x 1.00 ≒ 1.020	1.020	본건이 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 비준가격 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)	결정가격 (원)	비 고
1	4,707,000	1.00	1.01011	1.020	84.9855	412,152,439	412,000,000	-

사. 주변시세 검토

주위환경	구 분	층 별	가 격 수 준	특이사항
주거지대	아파트	9층	410,000,000(원)내외 수준	전유면적 84.9855㎡기준

아. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 본건의 가격수준이 본건에 대한 부동산 시세와 유사하므로, 본건에 대한 비준가격을 기준으로 상기 가격참고자료, 매매사례, 인근지역의 부동산시세 등을 참고하되 본건의 개별적 특성, 평가목적 등을 고려하여, 다음과 같이 감정평가액을 최종 결정합니다.

결 정 가 격 :	기호 1	412,000,000(원)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구 분	기 호	전유면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
구분건물	1	84.9855	84.9855	-	412,000,000	거래사례비교법
소 계					**412,000,000**	

2. 결정의견

상기 "Ⅲ, 1, 1-1, 나"의 매매사례, 평가전례, 인근지역 유사부동산의 가격수준 등의 가격자료와 본건 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, <감정평가에 관한 규칙> 제12조 및 제16조에 의거 거래사례비교법(기호 1)에 의한 가액의 적정성이 인정되므로 상기 금액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분 건 물 감 정 평 가 명 세 표

기호	소재지	지 번	지 목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가	금 액(원)	
1.	[1동의	건물의	표시]						
	경기도 남양주시 호평동	711	공동주택 (아파트) 호평마을 우림필유 105동	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 15층					
	(도로명 주소: 경기도 남양주시 늘을1로 75)			1,2층 각 3,4층 각 5~15층 각	125.2077 215.4384 212.0784				
	[전유부분의	건물의	표시]						
	9층	902호	철근콘크	리트조	84.9855	84.9855	ㄱ | | | | | | ㄴ	412,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	[대지권의	목적인	토지의	표시]					
	토지의표시:	1.	경기도 남양주시 호평동	711 대	14821.5㎡				
	대지권의종류:	1.	소유권						
	대지권의비율:	1.	14821.5	분의	50.933	50.933			
	합계						**₩412,000,000.-**		
						토지,건물 토지가격: 건물가격:	의 배분	비율 206,000,000 206,000,000	

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 호평동 소재 '호평마을우림필유' 단지내에 위치하는 부동산으로서, 주변은 다세대주택, 근린생활시설, 공원, 아파트단지 등이 혼재된 지역으로서 제반 입지여건은 대체로 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통수단이용은 대체로 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 15층 건내 기호 1 (105동 902호)로서, 외벽 : 세멘몰탈위페인팅 마감, 창호 : 하이샷시창호 마감 등으로 관리상태는 대체로 무난시 됨.

(4) 이용상태

기호 1 : '아파트'로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 부정형의 인접도로 대비 완경사진 아파트 건부지임.

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

단지내 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(집산도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(판곡초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
<추가기재>
토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역((2025-08-26지정)(국토교통부 제2025-1058호(대상:외국인 등/용도:주택))))

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

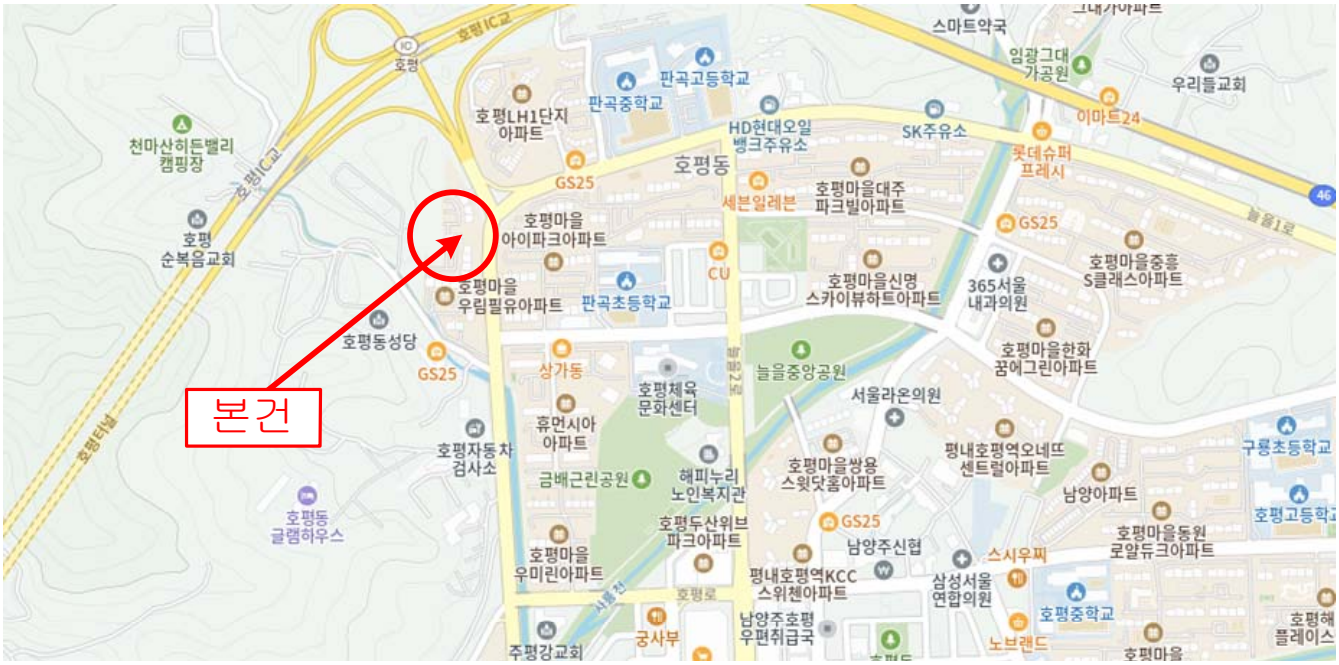
2) 기타 : -

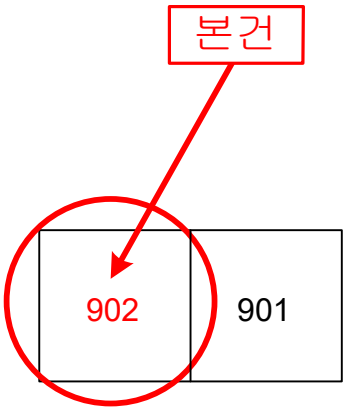
위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 남양주시 호평동 711 호평마을우림필유 105동 902호





지적 및 건물 개황도

No scale



기호 1 - 902호

범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물



1



2



1

