감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	김희엽 소유물건(2025타경4623)
의 뢰	인:	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정평가서번호:		JUN251222-001

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.

준감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 상 준 (인)

감정평가액	이억오천칠백만원정(₩257,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김희엽 (2025타경4623)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.24	2025.12.22 ~ 2025.12.24	2025.12.24

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	257,000,000 백
	합 계					₩257,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 창현리 소재 “마석초등학교” 서측 인근에 위치하는 구분건물로서, “의정부지방법원 남양주지원”에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 12월 24일이고, 실지조사 실시기간은 2025년 12월 22일부터 2025년 12월 24일까지이며, 실지조사 내용은 후첨 “구분건물 감정평가요항표”를 참조 바람.

4. 기준가치

본건은 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 소재지, 지번, 동, 층, 호 등은 귀 제시목록 등에 의하였음.
- 본건의 위치는 집합건축물대장 건축물현황도 및 현장조사에 의하여 확인하였음.
- 현장조사 당시 폐문부재로 내부는 확인하지 못하였으며, 본건의 내부구조, 이용상황 등은 집합건축물대장 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등을 기준으로 작성하였는바, 실제와 상이할 수 있으니, 경매참여시 재확인 요함.
- 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 의한 구분건물로서 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 표시하였음.
- 본건 구분건물의 토지가액과 건물가액 구분은 “공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구 (한국부동산연구원, 2021.12.31.)”상의 배분비율을 참고하여 적용하였음.

II. 대상물건의 확정

1. 단지 건축개요

명칭	창현두산아파트2단지		
소재지	경기도 남양주시 화도읍 창현리 745		
대지면적	30,236㎡	연면적	73,658.92㎡
건축면적	5,779.552㎡	용적률 산정용 연면적	-
건폐율	19.115%	용적률	199.977%
건축물 수	-	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/800세대
주용도	공동주택		

※ 자료출처 : 건축물대장 총괄표제부

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 동 건축개요

명칭	창현두산아파트 203동		
소재지	경기도 남양주시 화도읍 창현리 745		
대지면적	30,236㎡	**연면적**	5,640.226㎡
건축면적	414.992㎡	**용적률 산정용 연면적**	-
건폐율	19.115%	**용적률**	199.977%
층수	지하 1층/지상 18층	**높이**	48.7m
호수/가구수/세대수	0호/0가구/72세대	**사용승인일**	1997.12.24.
주구조, 지붕	철근콘크리트벽식구조, 스라브지붕		
주용도	공동주택, 대피소		

※ 자료출처 : 집합건축물대장 표제부

3. 대상물건의 개요

기호	층	호	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	건축물대장상 용도
1	17	1704	59.88	18.791	78.671	76.11	36.941	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 감정평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 거래가 빈번한 주거용 구분건물인 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 바, 동규칙 동조 동항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

비준가액 = 사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인비교 x 개별요인비교 x 면적비교

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
아파트	전유면적당 약 4,100,000 ~ 4,500,000원 전후 수준임.	실거래가격 및 현장조사 등

1.2) 경매낙찰가율

지역	유형	총낙찰가율(%)주1)	평균낙찰가율(%)주2)	낙찰건수	기간
경기도 남양주시	아파트	85.73	84.93	304	2024.12.24. ~ 2025.12.24.
	주상복합 (주거)	85.14	87.28	2	

※ 자료출처 : 부동산태인

※ 주1) 총낙찰가율 = (낙찰가총액 / 감정가총액) X 100

※ 주2) 평균낙찰가율 = 물건별 낙찰가율의 합계 / 낙찰건수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	건물명 동, 호	전유면적 (㎡)	거래시점 기준시점	거래(평가)금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	화도읍 창현리 745	창현두산아파트 2**동 2층 2**호	59.88	2025.12.09.	268,000,000	4,475,618	경매 평가
②	화도읍 창현리 745	창현두산아파트 2**동 16층 16**호	59.88	2025.06.16.	255,000,000	4,258,517	경매 평가
ⓐ	화도읍 창현리 745	창현두산아파트 2**동 6층 6**호	59.88	2025.09.29.	260,000,000	4,342,017	거래 사례
ⓑ	화도읍 창현리 745	창현두산아파트 2**동 9층 9**호	59.88	2025.08.19.	250,000,000	4,175,017	거래 사례
ⓒ	화도읍 창현리 745	창현두산아파트 2**동 5층 5**호	59.88	2025.05.16.	260,000,000	4,342,017	거래 사례
ⓓ	화도읍 창현리 745	창현두산아파트 2**동 17층 17**호	59.88	2025.04.02.	255,000,000	4,258,517	거래 사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, KAPA-HUB(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 비교 사례의 선정

대상 물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 “거래사례ⓓ”를 비교사례로 선정하였음.

다. 사정보정

비교 사례는 인근지역의 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

라. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 아파트 매매가격지수(경기 동부1권 남양주시)를 적용하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▶ 거래시점 : 2025.04.02, 2025년 03월 지수를 적용함.

▶ 기준시점 : 2025.12.24, 2025년 11월 지수를 적용함.

▶ 2025.04.02 매매 가격지수 (적용 : 2025년 03월) : 100.0

▶ 2025.12.24 매매 가격지수 (적용 : 2025년 11월) : 100.9

▶ 시점수정치 : 100.9 / 100.0 ≒ 1.00900

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함. (1.000)

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 사례와 비교하여 대체로 대등함.				

사. 적용단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
1	4,258,517	1.000	1.00900	1.000	1.000	4,296,844

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	비준가액 (원)
1	59.88	4,296,844	257,295,019	257,000,000

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	59.88	257,000,000	비준가액
합계		**257,000,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 동 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에서 규정한 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정하였음.

- 이 하 여 백 -

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 남양주시 화도읍 창현리 [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 수레로 1234-13 1. 동소	745 창현두산 아파트 203동 745	아파트 대	철근콘크리트 벽식구조 스라브지붕 18층 1층 2층 3층~18층 각 지하1층 제3종일반주거지역	308.696 300.056 295.680 300.594 30,237			
1	(내) 철근콘크리트 벽식구조 17층 1704호 1. 소유권대지권				59.88 36.941 -------- 30,237	59.88 36.941	257,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적 포함) 배분내역 128,500,000 128,500,000
	합 계						**₩257,000,000.-**	
			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 화도읍 창현리 소재 "마석초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교, 근린공원 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 일반적인 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

구조 : 철근콘크리트벽식구조, 스라브지붕
층수 : 지하 1층, 지상 18층 건물 내 17층 소재
외벽 : 몰탈 위 페인팅 등 마감
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(후첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비, 소화전, 승강기 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

대체로 사다리형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 도로를 통해 외곽의 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(창현택지지구), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(2012-11-29)(마석초등학교), 상대보호구역(2012-11-29)(사랑유치원), 상대보호구역(마석중학교), 상대보호구역(창현초등학교), 절대보호구역(마석중학교), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호), 수질보전특별대책지역(1권역), 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역((2025-08-26지정)(국토교통부 제2025-1058호(대상:외국인 등/용도:주택)))) 등임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

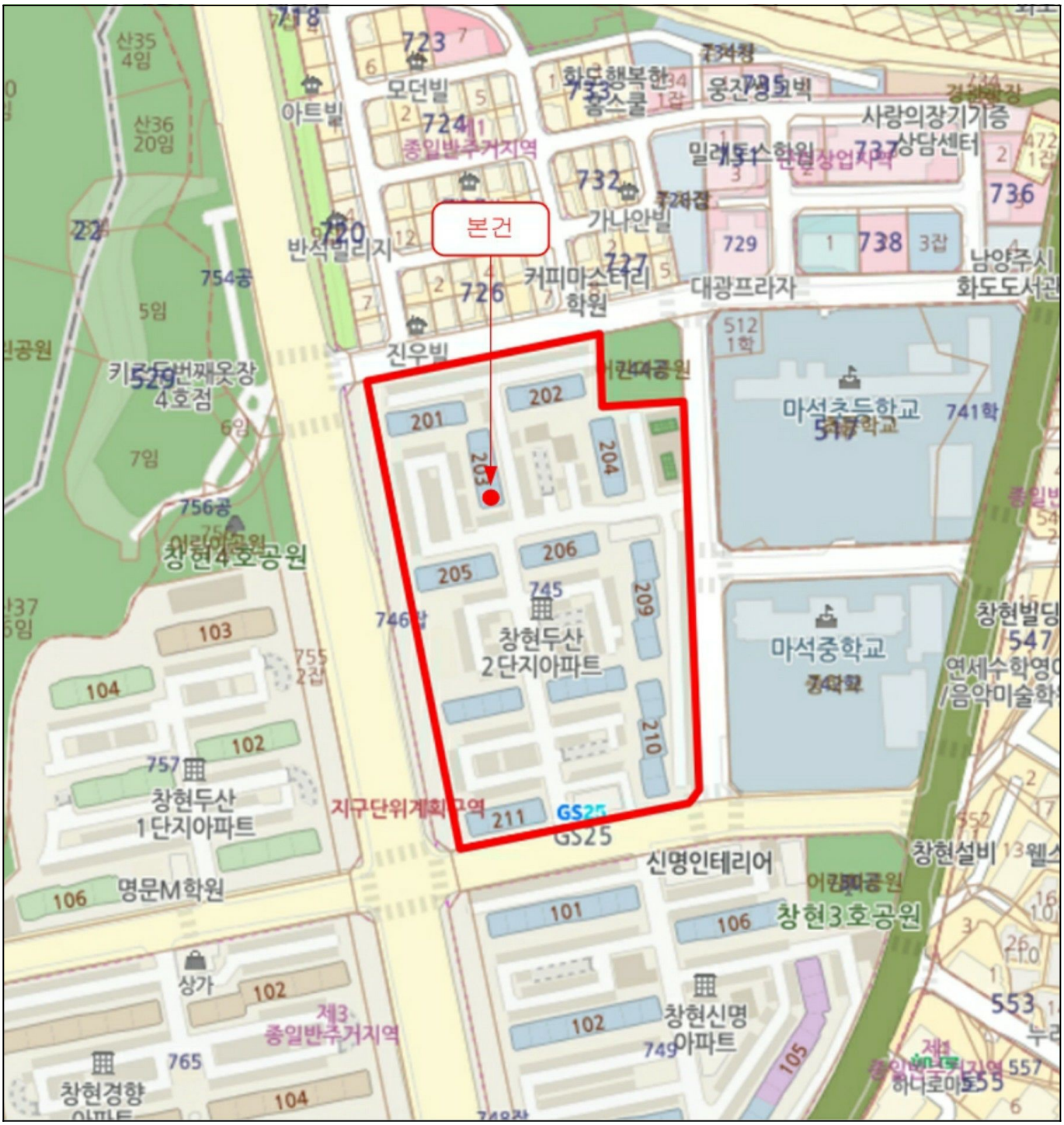
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 창현리 745 창현두산아파트 203동 17층 1704호



위 치 도

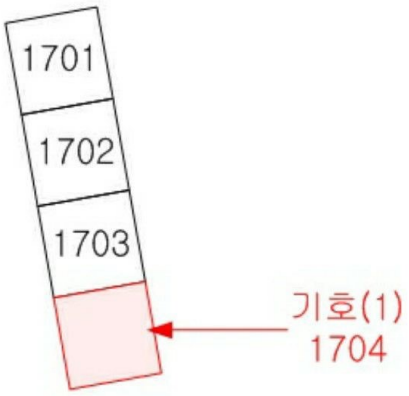
소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 창현리 745 창현두산아파트 203동 17층 1704호



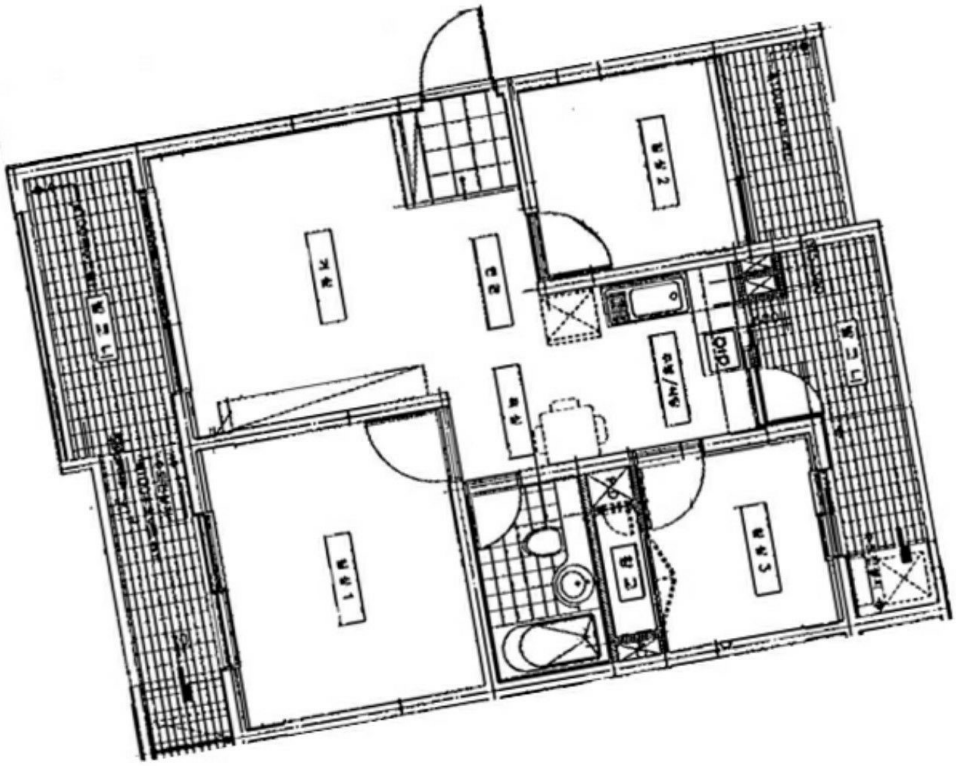
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 창현리 745 창현두산아파트 203동 17층 1704호

NO SCALE



< 창현두산아파트 203동 17층 호별배치도 >



< 기호(1) 창현두산아파트 203동 17층 1704호 내부구조도 >

사 진 용 지



203동 전경



203동 전경

사 진 용 지



203동 전경



203동 3호, 4호 라인 출입구

사 진 용 지



본건 출입구



단지 출입구