감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	강병모 소유물건(2025타경72349)
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
감정평가서 번호	m3-257103106

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.

(주)명문감정평가법인 북부지사

A 경기도 의정부시 문충로 74 제비동 806호(고산동, 한강듀클래스의정부고산)

T 031-823-3000 F 031-823-3300

m3-257103106

[구분건물] 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 북부지사 지사장 (인) 김승철

감 정 평 가 사 김승철 (인)

감정평가액	육억사천일백만원정 (₩641,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목적	경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	강병모 (2025타경72349)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 11. 07	2025. 11. 07	2025. 11. 10

평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	641,000,000
	이	하	여	백	
합 계					**₩641,000,000.-**

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 감 정 평 가 사 강혜지 (인)

주|명문감정평가법인

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 호평동 소재 “호평고등학교” 동측 인근에 위치하는 부동산(호평마을중흥에스-클래스로하스 제1905동 제901호)으로서, 의정부지방법원 남양주지원 경매5계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2025년 11월 07일에 실시하였으며,「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 11월 07일임.

5. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관계 법령과「감정평가 실무기준」및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

6. 감정평가 관계법령

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가실무기준」 610-3.1.3 (구분소유 부동산의 감정평가방법)

① 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 [400-4]를 따른다.

② 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 층별·위치별 효용요인을 반영하여야 한다.

③ 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

7. 감정평가의 방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

8. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

9. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거함.

(2) 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

(3) 본건 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 이용상황 및 내부구조는 집합건축물대장을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

(4) 본건은 귀 평가명령서 및 등기사항전부증명서 상 소유권대지권이 등재되지 아니한 상태이나, 이는 관리사무소 및 중흥건설 유관부서에 탐문결과 등기절차 누락으로 인해 소유 대지권 지분이 미등기된 것으로 조사되었는바, 일반적으로 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되는 점을 고려하여 적정대지권을 포함하여 일체로 평가하되, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발간한 '공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구'를 참고하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

Ⅱ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 건물 개요(집합건축물대장 기준)

소재지 도로명주소	경기도 남양주시 호평동 680 [도로명주소]경기도 남양주시 호평로 149 (호평동)				
건물명, 동, 층, 호	호평마을중흥에스-클래스로하스 제1905동 제9층 제901호				
건물의 개황	주용도	층수		주구조/지붕	사용승인일
		지하	지상		
	공동주택	-	16	철근콘크리트구조	2006.11.08

2. 감정평가 대상물건 개요

기호	층/호	용도	건물면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	비고
			전유	공용	합계		
(1)	9/901	아파트	158.7067	27.0274	185.7341	대지권 미등기	-

3. 본건 전경

본건 전경	단지 정문 및 인접도로 전경
	

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출과정

1. 개요

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

거래사례비교법에 의한 시산가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원) 전유단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
#1	호평동 ○○○	호평마을 중흥에스-클래스 로하스	1905/ 16/○○○○	158.7067	85.739	655,000,000 @4,130,000	2024.09.03 / 2006.11.08
#2	호평동 ○○○	호평마을 중흥에스-클래스 로하스	1905/ 13/○○○○	158.7067	85.739	620,000,000 @3,910,000	2024.02.14 / 2006.11.08
#3	호평동 ○○○	호평마을 중흥에스-클래스 로하스	1909/ 14/○○○○	132.8574	71.774	550,000,000 @4,140,000	2025.02.25 / 2006.11.08

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원))

(2) 비교 거래사례 선정

■ 비교사례 선정 및 선정사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
(1)	거래사례 #1

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원) 전유단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
#1	호평동 ○○○	호평마을 중흥에스-클래스 로하스	1905/ 16/○○○○	158.7067	85.739	655,000,000 @4,130,000	2024.09.03 / 2006.11.08

3. 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000

4. 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

대상물건은 아파트로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 “아파트 매매가격지수 (경기 동부1권 남양주시)”를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정함.

구분	대상 기준시점 사례 거래시점	적용 월	매매가격지수	시점수정치
대상	2025.11.07	2025.09	100.4	1.00803
거래사례	2024.09.03	2024.08	99.6	

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용하여 연장사정함.

5. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 기호 (1) / 비교사례 #1]

구분		격차율	비고
조건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	동별, 층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.97	본건은 사례대비 층별효용 등 호별요인에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
계		0.970	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
기호	전유 면적(㎡)	비교사례 거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)		
(1)	158.7067	4,130,000	1.000	1.00803	0.970	4,038,268	640,900,187	641,000,000

※ 산정가액은 원단위 미만 절사, 시산가액은 백만원 단위 미만에서 반올림함.

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산의 감정평가사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	평가금액(원) 전유단가(원/㎡)	기준시점 / 사용승인일
ⓐ	호평동 ○○○	호평마을 중흥에스-클래스 로하스	1901/ 4/○○○	158.7067	법원경매	639,000,000 @4,030,000	2024.11.22 / 2006.11.08
ⓑ	호평동 ○○○	호평마을 중흥에스-클래스 로하스	1902/ 9/○○○	158.7067	법원경매	645,000,000 @4,060,000	2023.11.21 / 2006.11.08

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

2. 인근 유사 부동산의 가격수준

구분	가격수준 (원/전유면적㎡)	기타
본건 유사 아파트	3,800,000 ~ 4,200,000	층별, 위치별 효용 등에 따라 가격차이가 발생함.

(출처 : 인근 부동산)

3. 경매 동향

용도별	경기 남양주시 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	172,477,500,000	144,808,495,940	84.0	1,039	409	39.4
아파트	153,423,000,000	131,317,873,669	85.6	695	319	45.9

(출처 : 인포케어)

Ⅴ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

평가 대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	제1905동 제9층 제901호	158.7067	대지권 미등기	641,000,000	적정대지권 포함가격

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액이 인근 거래사례, 평가사례, 부동산 탐문조사 등에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격 자료에 의해 적절히 지지되는 바,「감정평가에 관한 규칙」제16조 규정에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

[구분건물]감정평가명세표

건 물 명	호평마을중흥에스-클래스로하스 제1905동 제9층 제901호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 남양주시 호평동 [도로명주소] 경기도 남양주시 호평로 149	680 호평마을 중흥에스 -클래스 로하스 제1905동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 16층 1층 2층 ~ 4층 각 5층 ~ 16층 각 옥탑1층	 378.4642 372.8642 370.6242 31.386			
1	상동	680	대	제3종 일반주거지역	36,679.3			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	158.7067	158.7067	641,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 적정대지권 포함평가 비준가액
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 320,500,000 320,500,000	
	합 계						**₩641,000,000.-**	
				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 호평동 소재 '호평고등학교' 동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상16층 건물 내 제9층 제901호로서
외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
창호: 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트(후첨 '내부구조도' 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 난방설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지대비 등고 평탄한 부정형의 토지로서 현황 아파트 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

본건 단지 남측으로 개설된 노폭 약 15미터 내외, 서측으로 개설된 노폭 약 20미터 내외의 포장도로를 통해 단지로 진출입이 가능하며 단지내로 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

호평동 680 :도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(호평택지지구), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(저촉), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(구룡초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(호평고등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(호평지구)<택지개발촉진법>, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역((2025-08-26지정)(국토교통부 제2025-1058호(대상:외국인 등/용도:주택))))

(9) 공부와의 차이

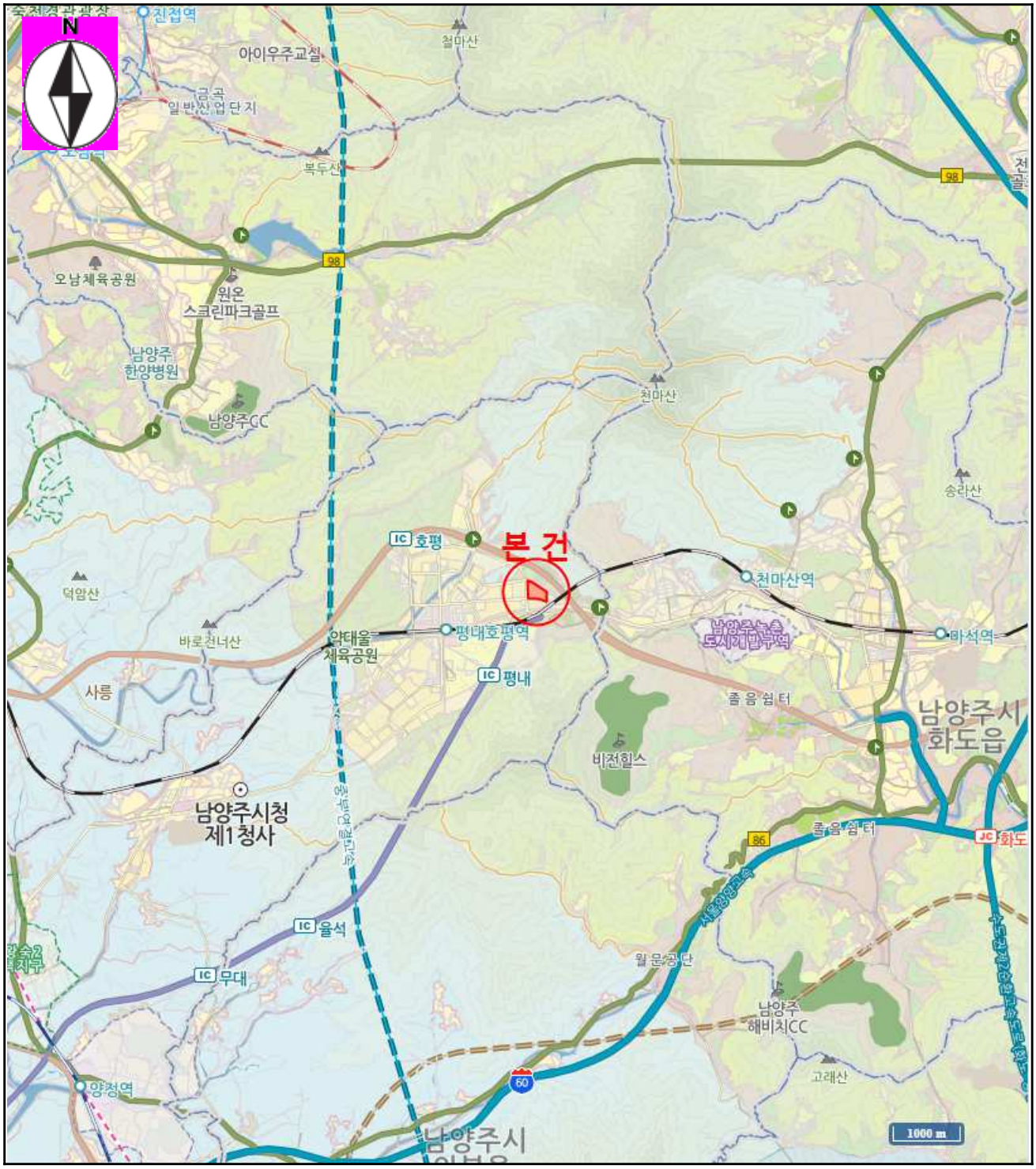
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상임.
-대상물건은 등기사항전부증명서 상 소유권대지권이 미등재된 상태이나, 관리사무소 및 중흥건설 유관부서에 탐문결과 등기절차 누락으로 소유 대지지분이 미등기된 것으로 조사되었음.

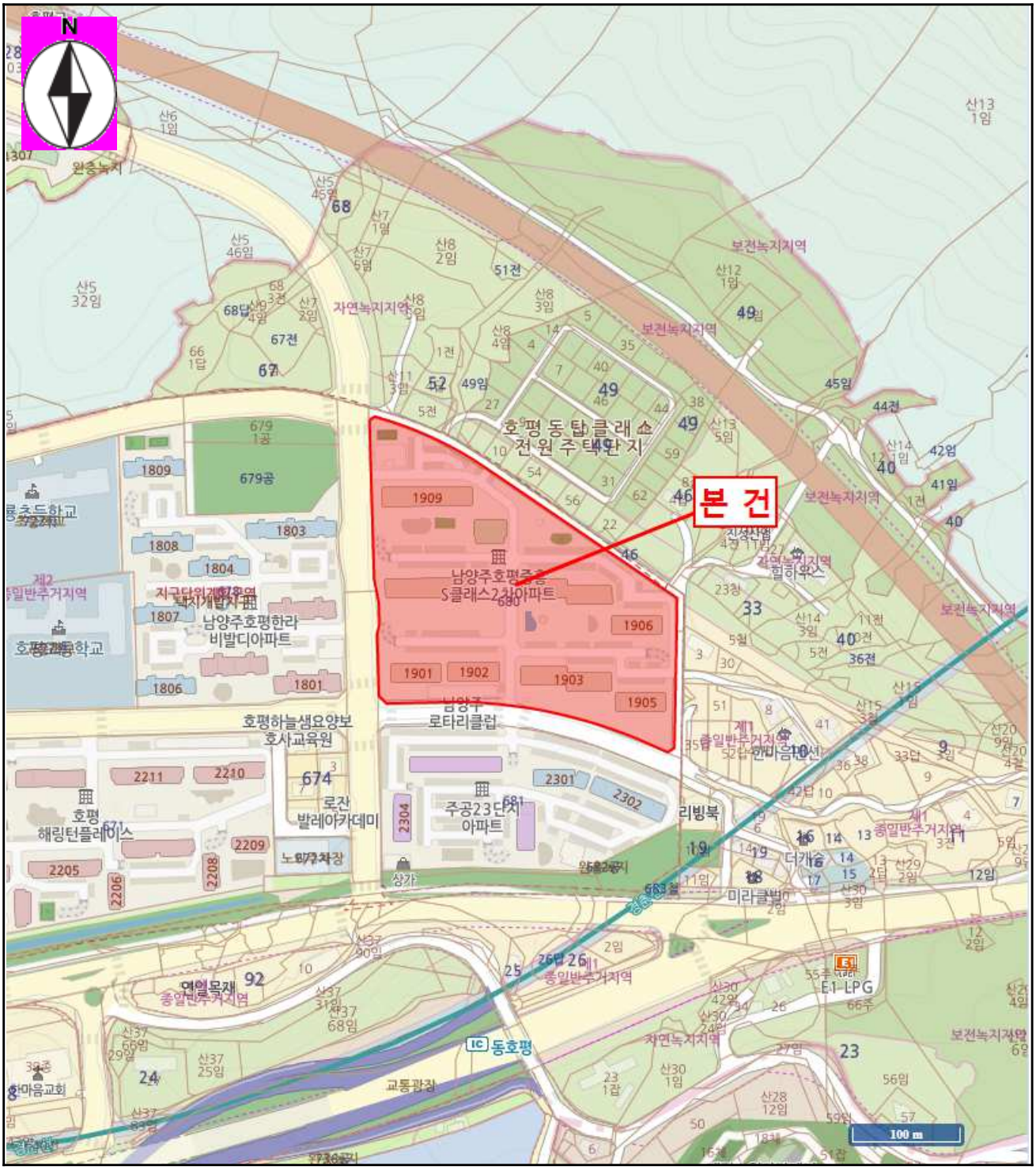
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 호평동 680 호평마을중흥에스-클래스로하스 제1905동 제9층 제901호



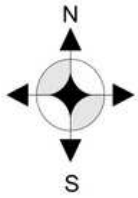
상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 호평동 680 호평마을중흥에스-클래스로하스 제1905동 제9층 제901호



내부구조도

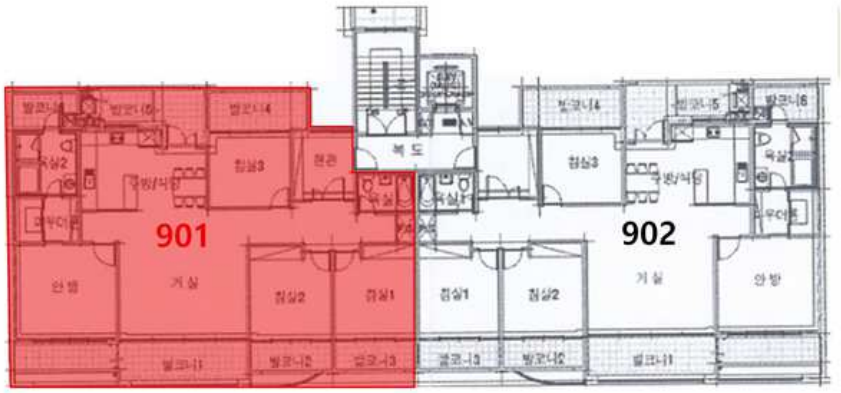
소 재 지	경기도 남양주시 호평동 680 호평마을중흥에스-클래스로하스 제1905동 제9층 제901호



S= No Scale



< 제9층 제901호 >



< 9층 호별배치도 >

사 진 용 지



1905동 전경



1905동 전경

사 진 용 지



1905동 공동현관 전경



본건 현관

사 진 용 지



아파트 단지 정문 및 인접도로 전경



아파트 단지 후문 및 인접도로 전경