감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 장영일 소유물건(2026타경20998)

의 뢰 인 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선

감정서번호 : G01-2607-1501

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.

굿밸류감정평가사사무소

TEL. 010-2634-1254　　FAX. 0504-394-5214

G01-2607-1501

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사 손영인 (인)

감정평가액	칠억일천구백만원정 (₩719,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	장영일 (2026타경20998)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2026. 07. 27	2026. 07. 24 ~ 2026. 07. 27	2026. 07. 27

평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
아파트	1세대	아파트	1세대	-	719,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩719,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 별내동 소재 '샛별초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '남양주별내남광하우스토리' 제5314동 제1204호에 대한 의정부지방법원 남양주지원 경매1계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 7월 27일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 7월 24일 ~ 2026년 7월 27일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였으며, 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례 등은 개인정보보호 등을 이유로 일부 항목을 (*)로 변경하여 표시하였으니 참고하시기 바람.

② 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 폐문되어 내부확인이 불가능하여 동류형 물건, 관련 공부 및 외부관찰, 주민탐문 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 본건 내부구조 및 관리 상태 등에 대해서는 확인을 요함.

③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분소유의 대상인 건물의 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없고, 전유부분과 대지사용권이 함께 분양 및 거래되는 등 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지므로 전유부분과 대지사용권을 구분하여 감정평가 하는 것은 곤란하나, 평가목적에 따라 한국부동산연구원에서 연구·발표한 토지,건물배분비율표를 참조하여 구분건물평가명세표상에 건물 및 토지의 배분가액을 기재하였으니 참고하시기 바람.

한국감정평가사협회

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 남양주시 별내동 872 남양주 별내 남광하우스토리 제5314동 제1204호
도로명주소	경기도 남양주시 송산로307번길 16 (별내동, 남양주별내남광하우스토리)



주용도	공동주택(아파트) 734개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2012.07.24	
건물규모	층수	17층
	연면적	151,316.876 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	5314동/12/1204	아파트	124.06	94.203	218.263	85.963	56.84
합계 (1개호)			124.06	94.203	218.263	85.963	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

굿밸류감정평가사사무소 APPRAISALOFFICE

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

(1) 감정평가의 근거 법령 등

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

(2) 감정평가 관련 규정의 검토

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가업자는 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 시산가액 조정)**

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

② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

① 감정평가업자는 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ **집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)**

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.

2. 감정평가 방법 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 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 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원)(원/전유㎡)	거래시점(사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	별내동 872	53**/9/90*	공동주택(아파트)	124.06	218.263	690,000,000 (@5,561,825)	2026.05.06 (2012.07.24)	-
#2	별내동 872	53**/10/100*	공동주택(아파트)	124.06	218.263	695,000,000 (@5,602,128)	2025.07.06 (2012.07.24)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
경기 동부1권 남양주시 아파트	1.182% (1.01182)	거래시점 / 기준시점		2026.05.06/ 2026.07.27	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2026.04	101.5
			기준시점 당시 지수	2026.06	102.7
		산식		1 + (102.7 - 101.5) / 101.5 ≒ 1.01182	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용	-	1.03	본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인에서 우세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			1.030	-

굿밸류감정평가사사무소 APPRAISALOFFICE

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
가	5314/ 12/ 1204	124.06	#1	5,561,825	1.000	1.01182	1.030	5,796,393	719,100,515	719,000,000
합계		124.06	-	-	-	-	-	-	-	719,000,000

한국감정평가사협회

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원)	기타
본건 단지내 아파트	일반 주택지대	중로변	680,000,000-730,000,000	3종일주
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
별내동 872 5314/12/1204	공동주택 (아파트)	124.06	218.263	712,000,000 (@5,739,158)	2024.01.29	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	별내동 872 53**/9/90*	공동주택 (아파트)	124.06	218.263	703,000,000 (@5,666,613)	2026.03.30 (2012.07.24)	법원경매
(2)	별내동872 53**/5/50*	공동주택 (아파트)	124.06	218.263	708,000,000 (@5,706,916)	2025.07.15 (2012.07.24)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	경기 남양주시 2025년 07월 ~ 2026년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	158,913,000,000	135,725,113,939	85.4	808	340	42.1

(출처 : 인포케어)

한국감정평가사협회

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제5314동 제12층 제1204호	124.06	85.963	719,000,000
합계		124.06	85.963	719,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분소유의 대상인 건물의 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없고, 전유부분과 대지사용권이 함께 분양 및 거래되는 등 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지므로 전유부분과 대지사용권을 구분하여 감정평가 하는 것은 곤란하나, 평가목적에 따라 한국부동산연구원에서 연구·발표한 토지,건물배분비율표를 참조하여 구분건물평가명세표상에 건물 및 토지의 배분가액을 기재하였으니 참고하시기 바람.

G01-2607-1501

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	남양주 별내 남광하우스토리 제5314동 제12층 제1204호

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 별내동 [도로명주소] 경기도 남양주시 송산로307번길 16	872 남양주 별내남광 하우 스토리 5314동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 경사지붕 17층 1층 2층 ~ 13층 각 14층 ~ 16층 각 17층	 377.204 595.806 463.169 233.247			
1 가	상동	872	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호 소유권 1.x ------ 대지권	59,475.3 124.06 85.963 59,475.3x---- 59,475.3	 124.06 85.963	 719,000,000 토지・건물 토 지: 건 물:	 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 218.263㎡ 배분내역 359,500,000 359,500,000
	합 계						**₩719,000,000.-**	
				이 하 여 백				

한국감정평가사협회

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 남양주시 별내동 소재 "샛별초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 단독주택, 농지, 임야 등으로 이루어져 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 17층 건물 내 제12층 제1204호로서,

외벽 : 몰탈 위 페인팅 및 돌붙임 등 마감
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.(후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생시설, 급배수시설, 승강기, 화재탐지설비, 소화전, 지역난방에 의한 개별난방설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 부정형의 평지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(7) 인접 도로상태등

아파트 단지 내 도로를 통해 외곽 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

별내동 872 :도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(별내택지지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-04-02)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2014-04-02)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,
공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>,
택지개발지구(별내지구)<택지개발촉진법>,
토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역((2025-08-26지정)(국토교통부 제2025-1058호(대상:외국인 등/용도:주택))))임.

(9) 공부와의 차이

없음.

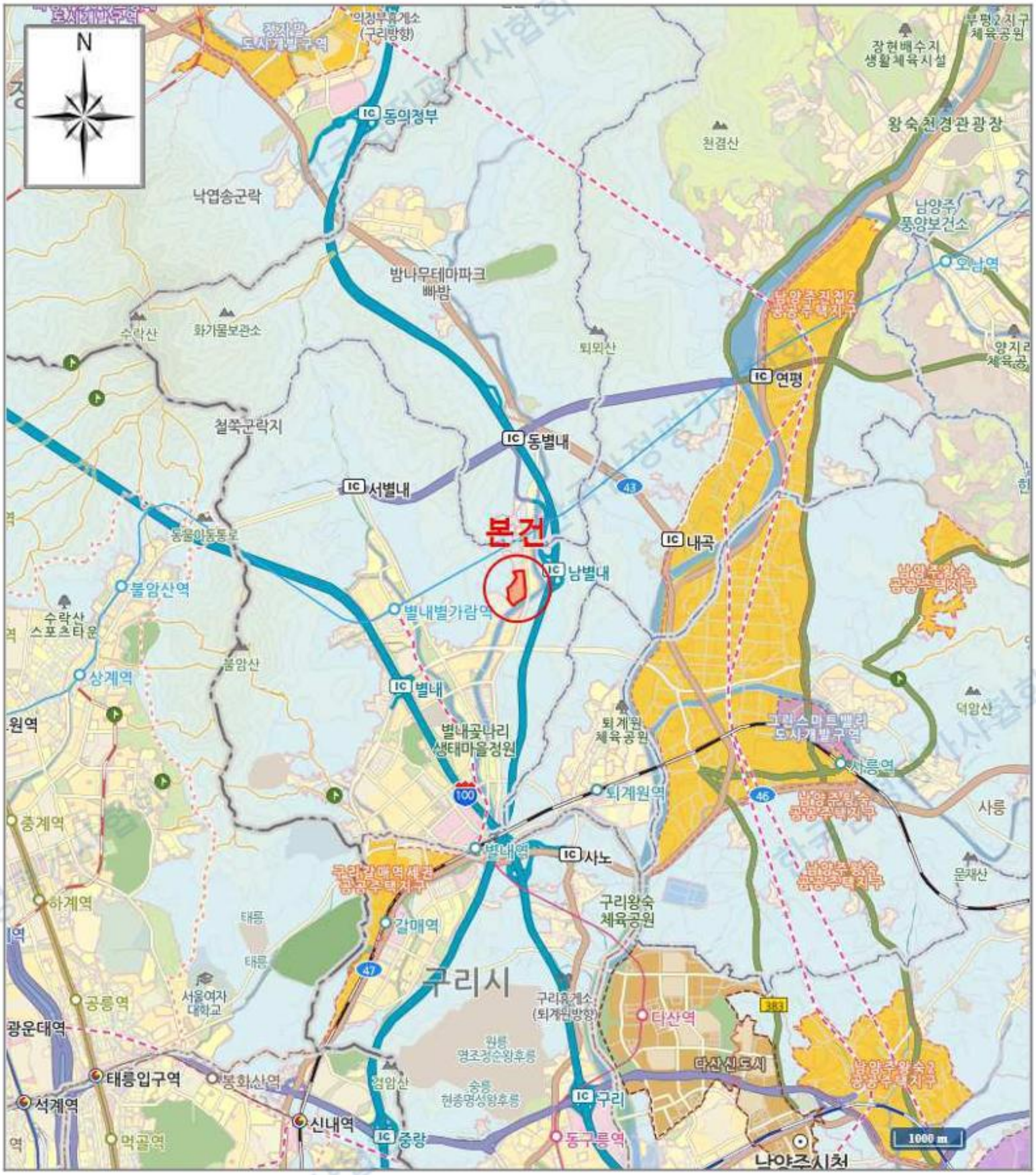
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기　　타 : 본건 아파트에 대한 내부구조는 폐문부재에 따른 출입불가로 인하여 집합건축물대장상의 등재사항 및 현황도면과 표준적인 이용상황 등을 종합적으로 고려하여 표기하였음.

G01-2607-1501

광 역 위 치 도

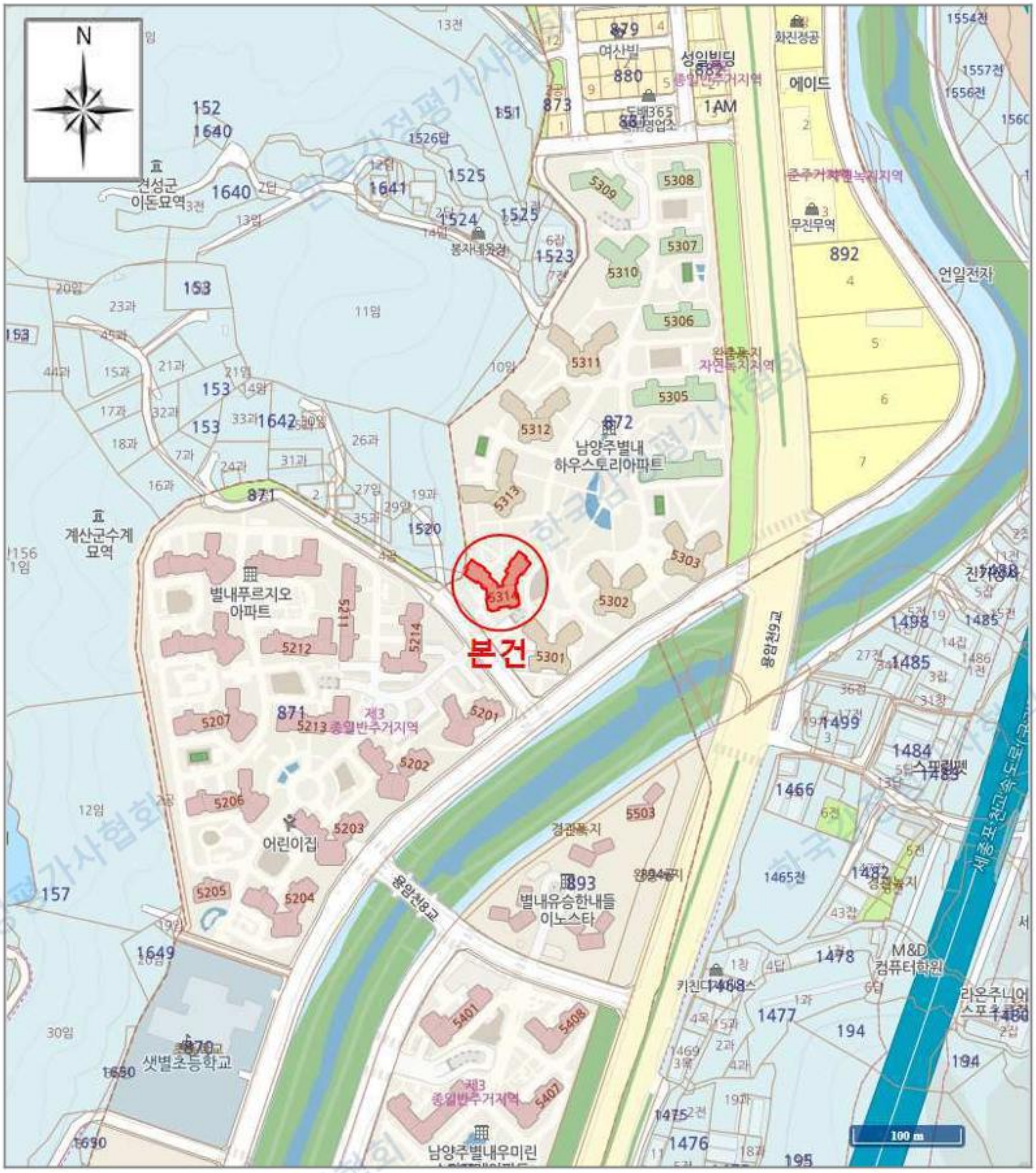
소 재 지	경기도 남양주시 별내동 872 남양주 별내 남광하우스토리 제5314동 제12층 제1204호



G01-2607-1501

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 별내동 872 남양주 별내 남광하우스토리 제5314동 제12층 제1204호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

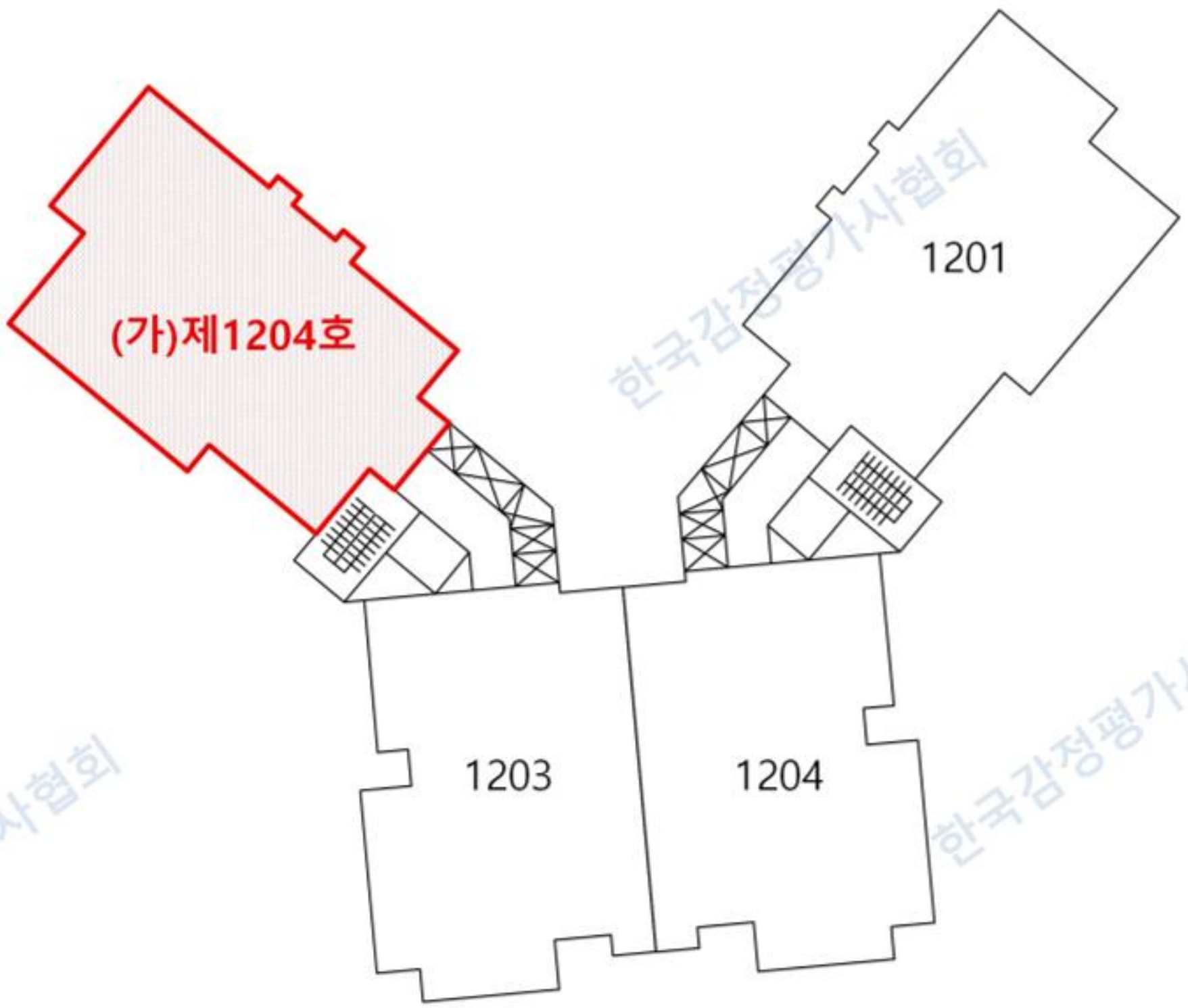
G01-2607-1501

호 별 배 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 별내동 872 남양주 별내 남광하우스토리 제5314동 제12층 제1204호



No Scale



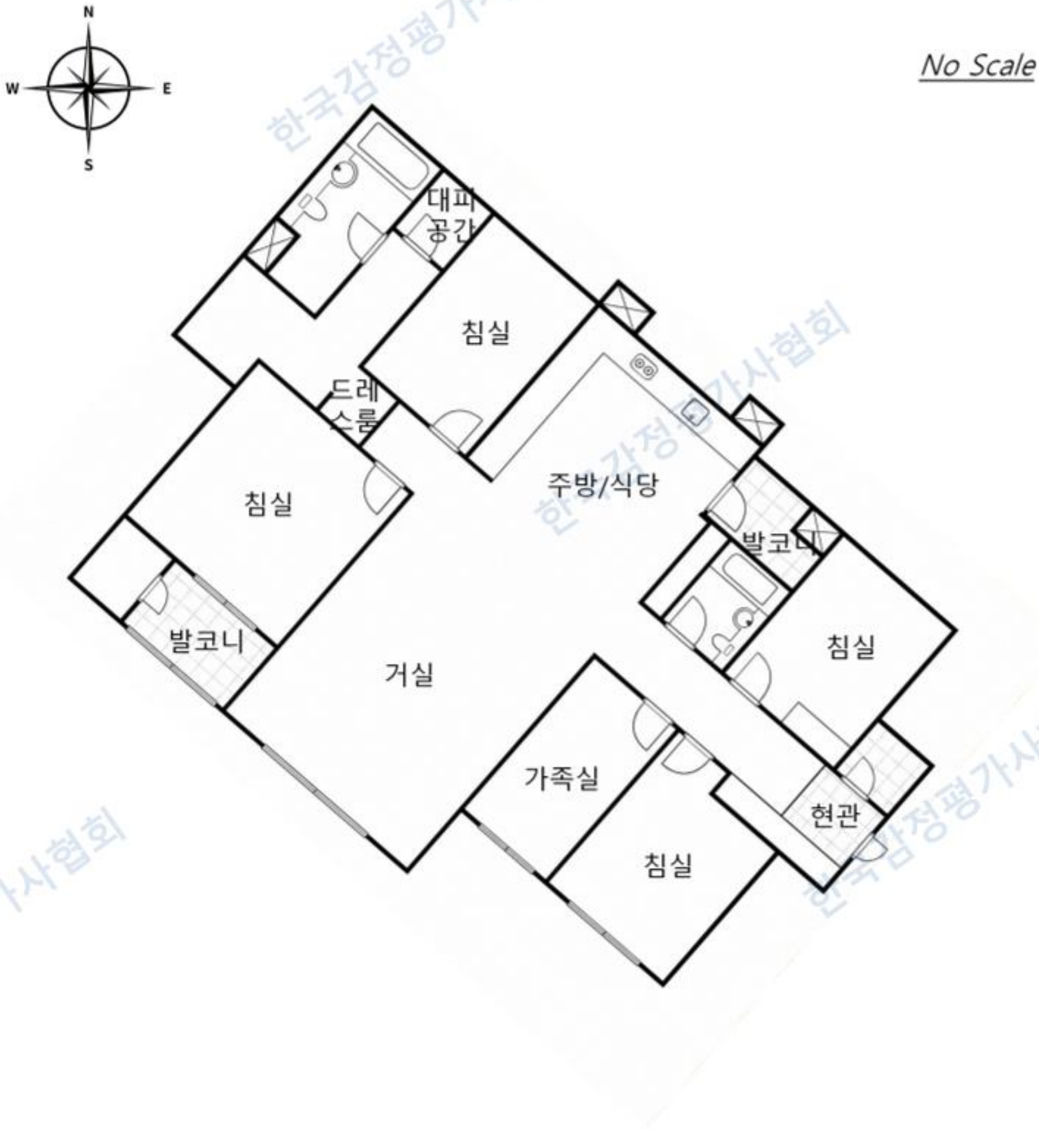
본건(남양주별내남광하우스토리 제5314동 제12층)

한국감정평가사협회

G01-2607-1501

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 남양주시 별내동 872 남양주 별내 남광하우스토리 제5314동 제12층 제1204호



본건(남양주별내남광하우스토리 제5314동 제12층 제1204호)

G01-2607-1501

사 진 용 지

소 재 지	경기도 남양주시 별내동 872



본건 전경



본건 소재 동 전경

한국감정평가사협회

G01-2607-1501

사 진 용 지

소 재 지	경기도 남양주시 별내동 872



본건 소재 단지 전경



본건 소재 단지 출입구

한국감정평가사협회

G01-2607-1501

사 진 용 지

소 재 지	경기도 남양주시 별내동 872



본건 공동현관



본건 현관

한국감정평가사협회