감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	이한숙 소유물건(2026타경21055)
의 뢰 인:	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
감정평가서번호:	FA2607-104

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.

김인규감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 인 규 (인)

감정평가액	육억구천만원정(₩690,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이한숙 (2026타경21055)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.29	2026.07.27 ~ 2026.07.29	2026.07.30

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
아파트	1개호	아파트	1개호	-	690,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩690,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 와부읍 덕소리 소재 "덕소역(경의중앙선)" 남동측 인근에 위치하는 "한솔강변마을아파트 제102동 제10층 제1007호"에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계 제 법령 및 감정평가 일반이론에 따라 평가하였습니다.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점 및 실지조사 기간

(1) 기준시점 : 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 07월 29일을 기준시점으로 하였습니다.

(2) 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2026년 07월 29일에 현장조사를 실시하였으며 가격자료를 수집·분석하고 평가대상 목적물의 위치, 주위환경, 이용상황, 기타사항 등을 확인·조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준가치

본건 감정평가에 적용한 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

6. 기타사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 제공부에 의하였습니다.

(2) 본건의 호별 위치는 집합건축물대장 상의 건축물현황도 및 현장조사로 확인하였으며, 내부구조 및 이용상태 등의 확인은 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 탐문 등에 의하였으니 실제구조 및 이용상황 등을 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

(3) 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지므로 일괄평가가 원칙이나, 토지와 건물의 가격을 지역구분에 따라 배분비율을 기준으로 산정한 금액을 감정평가명세표 상에 토지·건물 배분내역으로 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

한국감정평가사협회

Ⅱ 감정평가방법 및 적용

1. 감정평가3방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 따르면, 감정평가의 방식은 다음과 같습니다.

(1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

(3) 수익방식 : 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서, “감정평가법인 등은 「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.” 라고 규정하고 있습니다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 ·향별 ·위치별 효용성 등 제반 가격형성요인을 비교 또는 검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 “거래사례비교법”으로 평가하였습니다.

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건의 개요

구 분 \ 소재지	경기도 남양주시 와부읍 덕소리 528-14 [도로명주소] 경기도 남양주시 와부읍 덕소로 118-27			
건물명·층·호수	한솔강변마을아파트 제102동 제10층 제1007호		용도	아파트
사용승인일	2003년 02월 28일		구조	철근콘크리트조 철근콘크리트경사지붕
용도지역	제3종일반주거지역		층수	지하1층, 지상25층
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)		대지권면적(㎡)
	80.215	29.195		29.37
단지 정문 전경(북동측 촬영)		※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용부분 주부분 면적임.		



2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층,호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
A	덕소리 528-14	한솔강변마을아파트 제102동	제13층 제1307호	80.215	29.37	690,000,000 (@8,601,882)	2026.07.16
							2003.02.28
B	덕소리 528-14	한솔강변마을아파트 제102동	제17층 제1708호	80.215	29.37	645,000,000 (@8,040,890)	2026.06.06
							2003.02.28
C	덕소리 528-14	한솔강변마을아파트 제102동	제22층 제2208호	80.215	29.37	650,000,000 (@8,103,222)	2026.05.20
							2003.02.28

※ 출처 : 등기사항전부증명서

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 대상과 동일 단지의 아파트로서 비교가능성이 높으며, 본건과 가치형성요인이 유사한 비교적 최근의 **거래사례(A)**를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정치의 산정

상기의 사례 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨. **(1.00)**

4. 시점수정치의 산정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경기(동부1권) 남양주시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정함.

(2) 시점수정치 산정(2026년 01월 = 100.0)

구 분	가격지수
거래시점 : 2026.07.16, 2026년06월 지수를 적용 함	102.7
기준시점 : 2026.07.29, 2026년06월 지수를 적용 함	102.7
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	**102.7/102.7≒1.00000**

5. 가치형성요인비교치 산정

(1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	비교항목	세부항목	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	본건과 사례는 동일 단지로서, 제반 외부요인에서 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성	
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)	
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)	
	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, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리	
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		본건과 사례는 동일단지로 준공시기가 동일하며,
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수	
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

요인구분	비교항목	세부항목	비고
호별요인		조경 및 녹지 등 조성상태	건물의 관리상태 등 제반 내부요인 비교에서 대등함.
	건물의구조 및 설비	건물의 구조 및 재질	
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무	
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종설비(승강기 등)의 유무 및 상태	
	건물의노후도	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	
	층별 효용		본건은 사례와 비교하여 위치별, 층별 효용 등을 비교시, 개별적인 요인에서 대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도	
		엘리베이터, 계단으로의 접근성	
		소음의 영향 정도	
		사생활 침해의 정도	
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성	
	향별 효용		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기	
	내부설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무	
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)	
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	대등함.
	행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		

한국감정평가사협회

(2) 가치형성요인 비교치

구 분	비교항목				가치형성요인 비교치
	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	
기호(1)/ 사례(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	**1.000**

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
1	8,601,882	1.00	1.00000	1.000	80.215	689,999,965	**690,000,000** (@8,601,882)

※ 시산가액은 결정은 1,000,000단위에서 반올림 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건의 전용면적을 고려한 유사 아파트의 가격수준은 신축년도, 층별, 위치별 차이, 교통시설과의 접근성 등에 따라 차이가 나타나며, 유사한 층별 전용면적 가격수준은 약 8,600,000원/㎡ 내외 수준으로 조사되었음.

2. 참고가격자료(평가전례)

기호	소재지	건물명	층,호수	전유면적(㎡)	평가금액(원)	평가목적 기준시점
가	덕소리 528-14	한솔강변마을아파트 제101동	제24층 제2403호	80.22	698,000,000 (@8,701,072)	경매 2026.02.04
나	덕소리 528-14	한솔강변마을아파트 제102동	제17층 제1708호	80.22	672,000,000 (@8,376,963)	경매 2025.04.04
다	덕소리 528-14	한솔강변마을아파트 제101동	제13층 제1304호	80.35	670,000,000 (@8,338,519)	조세 2023.11.06

※ 출처 : 감정평가협회 감정평가정보

3. 낙찰통계

지역통계		경기도			남양주시			와부읍		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	86.87%	84.41%	3,375	86.05%	84.88%	319	84.01%	85.96%	20
6개월 평균	아파트	86.68%	83.67%	1,770	86.33%	84.81%	151	90.49%	91.95%	7

최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2025.07.29 ~ 2026.07.29)

V 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따른 비준가액을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

기호	소재지	건물명	층·호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액(원)
1	경기도 남양주시 와부읍 덕소리 528-14	한솔강변마을아파트 제102동	제10층 제1007호	80.215	29.37	**690,000,000**
합 계				₩		690,000,000

한국감정평가사협회

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
1	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 와부읍 덕소리 [도로명주소] 경기도 남양주시 와부읍 덕소로 118-27	528-14 한솔 강변마을 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트조 철근콘크리트 경사지붕 25층 1층 2층~3층 각 4층~16층 각 17층~19층 각 20층~25층 각 지층	 1,190.172 1,154.992 1,139.592 1,078.852 988.457 1,168.707			
	전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시: 1.경기도 남양주시 와부읍 덕소리 대지권의 종류: 대지권의 비율:	 528-14 <

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 와부읍 덕소리 소재 "덕소역(경의중앙선)" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등이 주로 소재하는 아파트주거지대로서 제반 입지조건 및 주변환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철역(덕소역)이 소재하는 등 전반적인 대중교통 사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트경사지붕 25층건내 제10층 제1007호로서,
(사용승인일 : 2003.02.28)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트(침실3, 욕실2, 주방/식당, 거실, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 주차장시설, 도시가스에 의한 개별난방설비 등을 갖추고 있음.

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

등고평탄하게 조성된 사다리형의 토지로서, 아파트의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내외로 포장도로가 개설되어 있으며, 동측 정문 및 북측과 남서측의 후문을 통해 외부도로와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합),
중로2류(폭15m~20m)(보조간선도로)(접합),
중로3류(폭12m~15m)(보조간선도로)(접합),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,
공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역((2025-08-26지정)(국토교통부 제2025-1058호(대상:외국인 등/용도:주택))))임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 와부읍 덕소리 528-14 한솔강변마을아파트 102동 10층 1007호



위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 와부읍 덕소리 528-14 한솔강변마을아파트 102동 10층 1007호



호별배치 및 내부구조도

소 재 지	경기도 남양주시 와부읍 덕소리 528-14 한솔강변마을아파트 102동 10층 1007호

No scale



[한솔강변마을아파트 제102동
제10층 호별배치도]



[한솔강변마을아파트 제102동
제10층 제1007호 내부구조도]

한국감정평가사협회



단지 정문 전경(북동측 촬영)



본건 전경(북서측 촬영)



7호,8호라인 공동출입구



현관출입문