감 정 평 가 서

건 명	박연옥 소유물건(2026타경21234)
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
감정서번호	나인2026-08-04

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

나인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 장 영 철 (인)

감정평가액	사억삼천만원정(₩430,000,000.-)		
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목 적	법원경매
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계	기준가치	시장가치
소 유 자 (대상업체명)	박연옥 (2026타경21234)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간 / 작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.08.28	2026.08.25 ~ 2026.08.28 / 2026.08.28

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	-	430,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩430,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 와부읍 덕소리 소재 "덕소역" 북측 인근에 위치하는 "덕소주공3단지아파트" 303동 2층 203호로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 08월 28일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2026.08.25. ~ 2026.08.28.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

-본건의 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 확인하지 못하여 집합건축물상의 건축물현황도 및 인근 탐문조사 등에 의하였는 바, 경매진행시 재확인을 요함.

-본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

한국감정평가사협회

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 와부읍 덕소리 606-1 (도로명 주소: 경기도 남양주시 와부읍 덕소로 33)			
건물명 동, 층, 호	덕소주공3단지아파트 303동 2층 203호			
용도	아파트		**사용승인일**	1998.08.13.
면적(㎡)	**전유면적**	**공용면적**	**전유+공용면적**	**대지권**
	59.99	22.1826	82.1726	40.4967

※ 공용면적은 집합건축물대장상 “(주)” 부분 표기.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

본건과 동일 단지 내에 소재하고 비교적 최근에 거래된 본건과 유사한 거래사례로서 대상물건과 물적유사성이 높은 사례#1을 선정함.(자료출처: 실거래자료)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액	거래시점
							사용승인일
#1	남양주시 와부읍 덕소리 606-1	덕소주공 3단지 아파트 305동	2층/000호	59.99	40.4967	410,000,000	2026.08.20.
							1998.08.13.

4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 다소 저가의 거래사례로 판단되어 이를 보정함.(1.05)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

-한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사자료 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 남양주시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점수정치 산출

구분	가격지수	비고
2026.08.20.	101.0	거래시점(적용:2026.07.지수)
2026.08.28.	101.0	기준시점(적용:2026.07.지수)
시점수정치	1.000	101.0/101.0≒1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지로 외부요인은 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지로 건물요인에서 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건은 사례대비 위치별 효용 등 개별적 요인에서 대체로 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00

7. 비준가격

구분	거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산정가격(원)	비준가격(원)
1	410,000,000	1.05	1.000	1.00	59.99 /59.99	430,500,000	430,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격 수준	층별 및 위치별 차이에 따라 400,000,000 ~ 450,000,000원 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점 사용승인일
남양주시 와부읍 덕소리 606-1	덕소주공 3단지 아파트 305동	18층/ 0000호	59.99	40.4967	경매	495,000,000	2026.08.20. 1998.08.13.
남양주시 와부읍 덕소리 606-1	덕소주공 3단지 아파트 305동	16층/ 0000호	59.99	40.4967	경매	420,000,000	2025.07.09. 1998.08.13.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

본건은 구분건물으로서 거래사례비교법에 의한 비준가격과 다른 평가방식에 의한 평가방법으로 산출한 시산가격을 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성으로 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하며, 거래사례비교법에 의한 비준가격이 시장가치를 반영하고 있고, 유사 부동산의 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 비교 검토할 때 거래사례를 기준으로 한 비준가격이 타당한 것으로 판단되는 바, 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 :

기호	소재지	건물명	층/호 수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	남양주시 와부읍 덕소리 606-1	덕소주공 3단지 아파트 303동	2층 / 203호	59.99	40.4967	430,000,000	-

나인2026-08-04

구분건물감정평가명세표

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 [도로명 주소] 경기도 남양주시 와부읍 덕소로 33	606-1 덕소 주공 3단지 아파트 303동	아파트	철근콘크리트 벽식조 평슬래브 지붕 18층 1층 2층~4층(각각) 5층~18층(각각) 지하1층	310.200 307.800 301.980 328.200			
	전유부분의 건물의표시			2층 203호 철근콘크리트 벽식조	59.99	59.99	430,000,000	비준가격
	대지권의 목적인 토지의표시 1.경기도 남양주시 와부읍 덕소리	606-1	대		33,262			
	대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:1.				40.4967 ------ 33,262	40.4967		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	258,000,000	
						건 물 :	172,000,000	
	합 계						₩430,000,000.-	
			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 와부읍 덕소리 소재 경의중앙선 "덕소역" 북측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설, 대단위 아파트단지, 다세대주택, 단독주택, 각종 편의시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 인근에 노선버스정류장 및 경의중앙선 "덕소역" 등이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트벽식조 평슬래브지붕 18층 건 내 제2층 제203호로서,

외벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: 하이샤시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실1, 발코니, 현관 등)로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 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

인접도로 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 내·외로 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(지원/헬기:2km)(25m 위탁구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,
공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>,
공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
토지거래계약에관한허가구역(2026-08-18 지정_국토교통부공고 제2026-1078호),토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역((2025-08-26지정)(국토교통부 제2025-1058호(대상:외국인 등/용도:주택)))).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

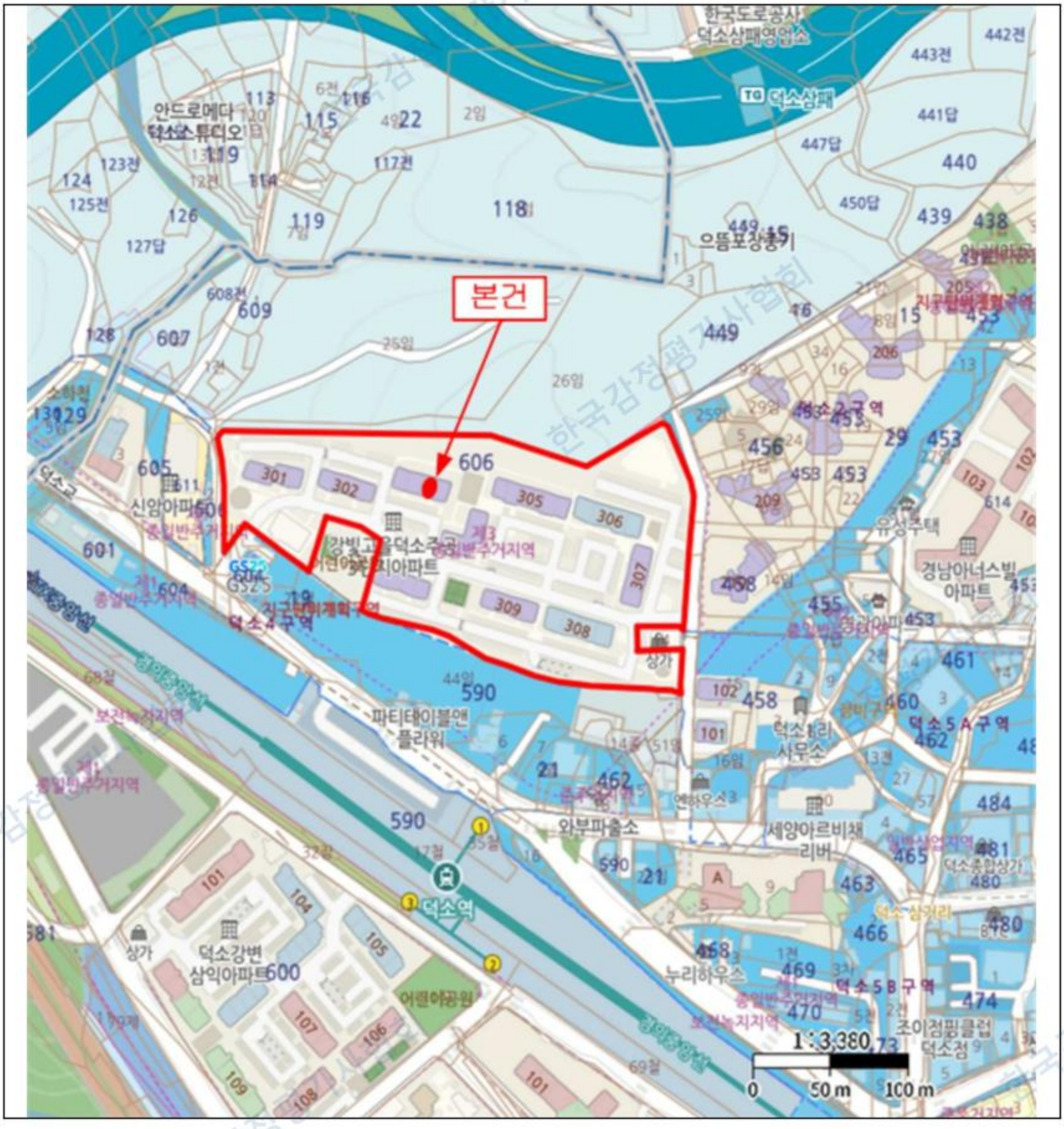
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 와부읍 덕소리 606-1 덕소주공3단지아파트 303동 2층 203호



위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 와부읍 덕소리 606-1 덕소주공3단지아파트 303동 2층 203호



건 물 개 황 도



NO SCALE



[호별배치도]

[303동 2층 203호]



[내부구조도]

[303동 2층 203호]

한국감정평가사협회



본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 전경