

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최영 소유물건(2025타경71627)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: 2505-1-002

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.

스마트감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 동 훈

감정평가액	사억육천팔백만원정 (₩468,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최영 (2025타경71627)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.14	2025.05.14	2025.05.14		
감 정 평 가 내 용	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	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	468,000,000
	합 계					₩468,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 진접읍 금곡리 소재 "주곡초등학교" 남측 인근에 위치하는 통칭 "진접역신안인스빌" 제2308동 제10층 제1001호(아파트, 전유면적 84.985㎡)로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 감정평가하는 경우 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 시세수준, 감정평가사례 및 거래사례 등을 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.

4. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사기간 및 기준시점

(1) 실지조사기간

본건의 현장조사일자는 2025년 05월 14일 임.

(2) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제1항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료일자인 2025년 05월 14일로 함.

6. 그 밖의 사항

가. 토지·건물가액 배분

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거하여 토지와 건물의 가액을 구분하여 후첨 “구분건물감정평가명세표” 상에 표기하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

나. 본건의 층·호별 위치는 건축물현황도 및 현장에서 조사된 사항을 근거로 표시하였으며, 이해관계인의 부재등으로 인하여 내부구조 및 이용상황은 건축물현황도 및 표준적인 이용상황을 기준으로 도시하였으며, 실제구조 및 이용상황과 상이할 수 있는바 참고하시기 바람.

다. 본건의 면적 및 수량은 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지		경기도 남양주시 진접읍 금곡리 1117 [도로명주소] 경기도 남양주시 진접읍 해밀예당1로 272					
건물명 동호수		통칭 “진접역신안인스빌” 제2308동 제10층 제1001호					
구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층			사용승인일	2010.02.24	
구 분		전유 면적 (㎡)	주거 공용 면적 (㎡)	계약 면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	용 도	
기호	동/층/ 호수					공부	현황
1	제2308동 제10층 제1001호	84.985	28.561	113.546	56.441	공동주택 (아파트)	공동주택 (아파트)

*계약면적 = 전유면적 + 주거공용면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교사례 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

<경기도 남양주시 진접읍>

[출처 : 한국부동산원 KAIS 등]

사례	소재지 건물명	동/층/ 호수	전유 면적 (㎡)	거래가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
1	금곡리 1117 진접역신안인스빌	제2309동/ 제*층 제***호	84.985	468,000,000	5,506,854	2025-04-**
						2010-02-24
2	금곡리 1117 진접역신안인스빌	제2318동/ 제*층 제***호	84.985	459,000,000	5,400,953	2025-03-**
						2010-02-24

*상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음. (이하동일)

(2) 비교사례 선정

인근지역내 비교가능한 동일 단지내 거래사례로서, 물적유사성 등에서 비교가능성이 크다고 판단되는 최근의 거래사례인 <거래사례 1>을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

인근 유사물건의 거래가격수준 등을 감안해보면 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 사료되어 별도의 보정없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

(1) 아파트 매매가격지수-경기 동부1권 (남양주시)

[출처 : 한국부동산원]

구분	시점	가격지수	변동률(A/B)
본건의 기준시점 가격지수(A)	2025.03	87.5	1.00000
사례의 매매시점 가격지수(B)	2025.03	87.5	

※ 거래시점 : 2025.04.10, 2025년 03월 지수를 적용 함

※ 기준시점 : 2025.05.14, 2025년 04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 03월 지수를 적용함.

(2) 시점수정치 결정

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 공동주택(아파트)으로서 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 반영된 아파트 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였음. (1.00000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인

구분	
요인구분	세부항목
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 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

(2) 가치형성요인비교치

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 사례는 제반 가치형성요인에서 대등시됨.					

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치 형성 요인	적용단가 (원/㎡) [A]	전유면적 (㎡) [B]	시산가액 (원) [A×B]
1	5,506,854	1.00	1.00000	1.000	5,506,854	84.985	467,999,987

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 호가수준

호가수준 (본건)	본건 부동산의 호가수준은 층별, 위치별, 전유면적, 세입자유무 등에 따라 차이가 있으며, 전유면적기준 약 5,200,000~ 5,800,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
--------------	---

2. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPADB]

사 례	소재지 건물명	동/층/ 호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준단가 (㎡)	감정 평가 목적	기준시점
1	금곡리 1117 진접역신안인스빌	제2301동/ 제**층 제****호	84.987	454,000,000	5,341,993	법원 경매	2025-03-26
2	금곡리 1117 진접역신안인스빌	제2315동/ 제*층 제***호	84.985	470,000,000	5,530,388	법원 경매	2025-03-09

3. 본건의 최근 거래 및 감정평가 내역

구분	거래시점 (기준시점)	거래가액(원) (감정평가액(원))	비고
-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	84.985	468,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되 감정평가목적 등을 고려하여 상기 가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 남양주시 진접읍 금곡리 [도로명주소] 경기도 남양주시 진접읍 해밀예당1로 272	1117 진접역 신안 인스빌 제2308동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층					
							1층	450.203	
							2층	450.203	
							3층	450.203	
							4층	450.203	
							5층	450.203	
							6층	450.203	
							7층	450.203	
							8층	450.203	
							9층	450.203	
							10층	450.203	
							11층	450.203	
							12층	450.203	
	동 소	1117	대	제3종일반주거지역, 자연녹지지역 (내) 철근콘크리트구조 제 15층 제 1501호	70,944.4		468,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
			소유권대지권	56.441 70,944.4x— 70,944.4		56.441			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 234,000,000 234,000,000	
	합 계						₩468,000,000.-		
			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 진접읍 금곡리 소재 "주곡초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입 및 주정차가 가능하고 인근에 버스정류장 및 진접역 등이 소재하는 등 제반 대중교통이용편의도는 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물내 10층 1001호로서,
외벽 : 외장석재 및 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽 : 벽지도매 및 철부 타일 붙임 등
창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.(후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수시설, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접지 대비 환경사 부정형 토지로서 아파트 등 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로가 개설되어 있으며, 외곽 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(진접택지지구), 소로1류(폭 10m~12m)(보행자전용도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가족사육제한구역<가족분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(주곡중(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(주곡초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(주곡초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경보호에관한법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(진접택지개발지구)<택지개발촉진법>임.

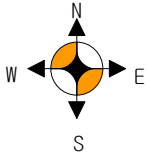
(9) 공부와의 차이

-

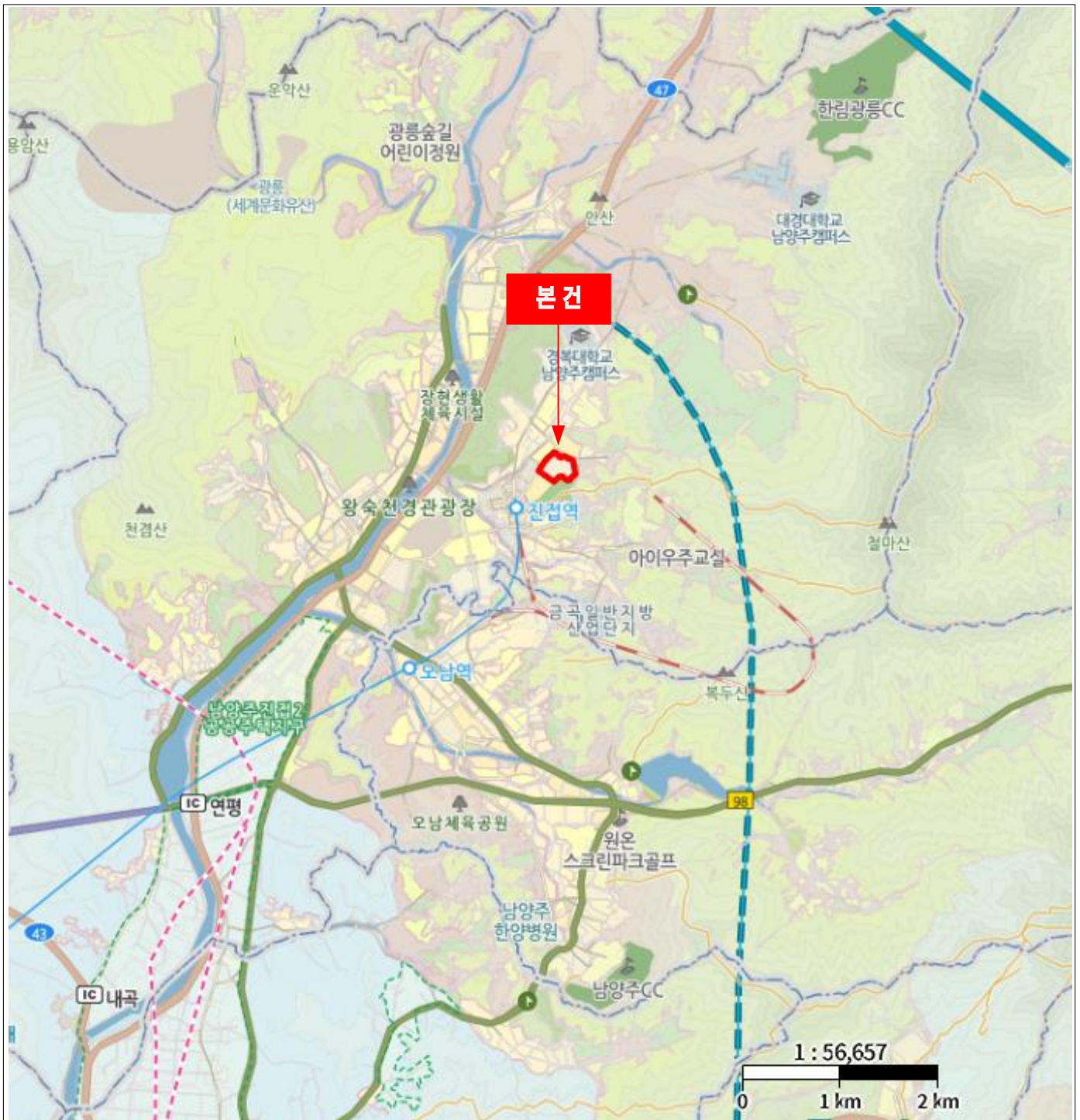
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

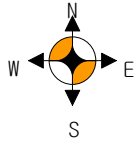
광역위치도



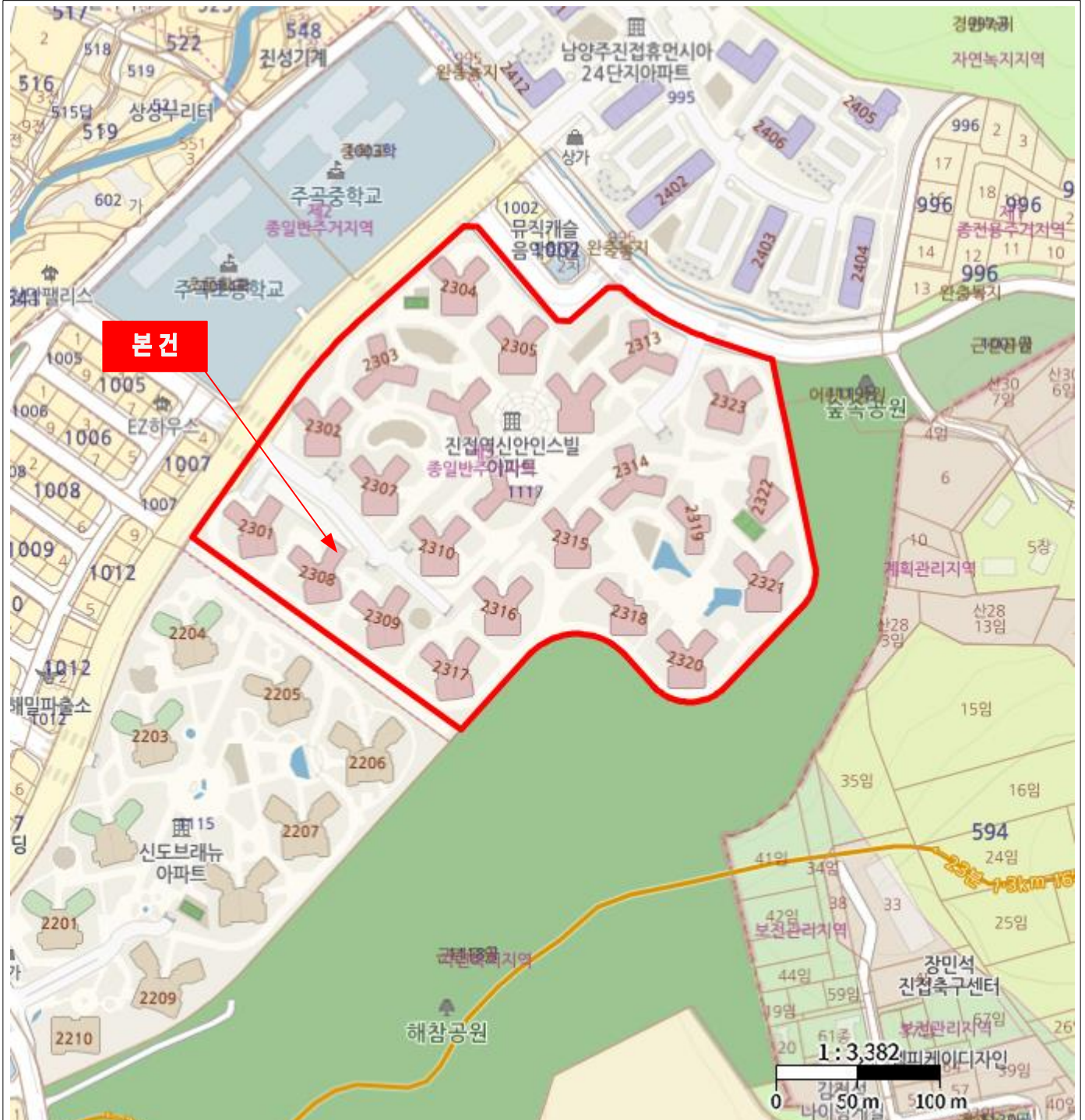
소재지	경기도 남양주시 진접읍 금곡리 1117 진접역신안인스빌 제2308동 제10층 제1001호
-----	--



상 세 위 치 도

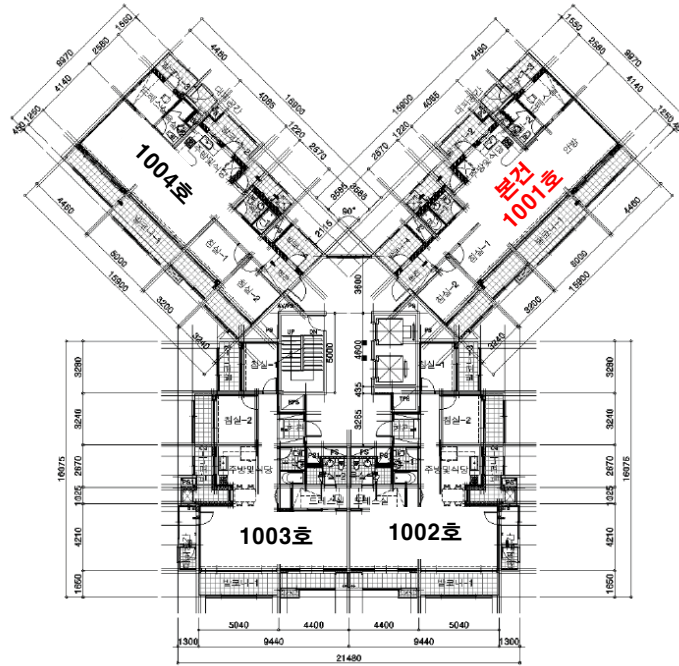


소 재 지	경기도 남양주시 진접읍 금곡리 1117 진접역신안인스빌 제2308동 제10층 제1001호
-------	---



내부구조도

층별배치도(제2308동 제10층)



진접역신안인스빌 제2308동 제10층 제1001호 내부구조도

