

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 서종원 소유물건(2025타경71272)

의뢰인 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현

감정서번호 : GD05-250415-3005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

(주)감정평가법인 감동 경기북부지사

TEL. 031-552-2444

FAX. 0505-182-4448



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 오남읍 오남리 소재 "어람초등학교" 남측 인근에 위치하는 구분건물(아파트)에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 경매(2025타경71272) 목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준시점 및 실지조사

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 21일입니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 04월 21일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 3. 기준가치

#### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함이 원칙이나, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제2항에 의거 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 감정평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 4. 감정평가 조건 검토

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 의거 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 「감정평가에 관한 규칙」 제6조제2항에 의거 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

### 나. 감정평가 조건 검토

별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

## 5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

### 가. 감정평가의 근거법령 등

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가 관련 규정의 검토

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

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

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 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 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 구분건물의 감정평가에서는 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항의 대상 물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제16조 등에 의거 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권을 일체로 “거래사례비교법”을 적용하여 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요하므로 다른 감정평가방법을 적용한 시산가액 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 6. 감정평가절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

1. 기본적 사항의 확정	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 대상물건의 확정</li> <li>■ 기준시점의 확정</li> <li>■ 가격종류의 확정</li> </ul>
2. 처리계획의 수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 사전조사계획의 수립</li> <li>■ 실지조사계획의 수립</li> <li>■ 가격조사계획의 수립</li> </ul>
3. 대상물건의 확인	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 물적사항 확인</li> <li>■ 권리상태의 확인</li> <li>■ 물적불일치 여부의 판단</li> </ul>
4. 자료수집 및 정리	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 확인자료의 수집 및 정리</li> <li>■ 요인자료의 수집 및 정리</li> <li>■ 사례자료의 수집 및 정리</li> </ul>
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 일반적 요인의 분석</li> <li>■ 지역적 요인의 분석</li> <li>■ 개별적 요인의 분석</li> </ul>
6. 평가방법의 선정 및 적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정</li> </ul>

↓

**감정평가액의 결정 및 표시**

### 7. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였습니다.
- 나. 본건의 이용상태 및 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비상태, 외부관찰 및 도면 등에 의해 작성되었으므로 실제 이용상태 및 내부구조와 상이할 수 있는 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지는 바, 토지와 건물의 구분 평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 후첨 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였는 바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 429 외 2필지 [도로명주소 : 경기도 남양주시 오남읍 진건오남로512번길 25-1]		
건물명칭	신우아딜아파트 106동	사용승인일	2004.03.08
구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택
전체층수	지하 1층 지상 15층	세대수	90세대
일련번호	층·호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
1	제10층 제1002호	59.963	42.61

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액의 산출근거

### 1. 거래사례의 선택

#### 가. 거래사례의 내역

인근지역에 소재하는 비교성 높은 구분건물의 거래사례는 다음과 같습니다.

기 호	소재지	건물명	동/ 층/호	전유 면적(m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래 시점	비 고
1	오남리 429 외	신우 아이딜 아파트	000/ 0/000	59.963	225,000,000	3,752,314	2024. 11.13	-
1	오남리 429 외	신우 아이딜 아파트	000/ 0/000	59.963	220,000,000	3,668,929	2024. 06.14	-
2	오남리 429 외	신우 아이딜 아파트	000/ 00/0000	59.963	222,000,000	3,702,283	2024. 09.01	-

※ 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

#### 나. 거래사례의 선택

상기 거래사례 중 본건과 위치, 층별 및 위치도 효용도 등에서 유사하여 비교 가능성이 높은 <거래사례1>을 선택하여 적용합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 사정보정

상기 사례는 매도자와 매수자간 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 보정은 불필요합니다.

사정보정률	1.000
-------	-------

## 3. 시점수정

- 1) 지 역 : 경기도 남양주시
- 2) 가격지수 : 아파트 가격동향조사 지역별/월별 매매가격지수
- 3) 기준시점 : 2025.04.21(거래시점 : 2024.11.13)
- 4) 시점수정치

지역·용도	가격변동률	계 산 식
경기도 남양주시 · 아파트	0.99886	아파트 지역 :경기도 남양주시(24.11.13~25.04.21)  거래시점 : 2024.11.13, 2024년10월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.21, 2025년03월 지수를 적용 함 2024.11.13 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 87.6 2025.04.21 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 87.5 시점수정치 : $87.5/87.6 \approx 0.99886$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인비교

### 가. 개요

집합건축물의 가격은 일반부동산과 달리 단일 혹은 수개의 필지로 이루어진 일단의 토지상에 소재하는 일동의 건물에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여, 가치형성요인은 전체부동산에 대한 가치형성요인과 대상 구분소유건물 자체의 가치형성요인으로 구성되는 특성이 있습니다.

이러한 가치형성요인의 구분으로서 전체부동산에 대한 가치형성요인은 ①일단의 토지 전체에 대한 외부적 요인(토지요인)과 ②구분소유권이 속하는 건물 전체에 대한 건물요인으로 구성되며 ③구분소유건물 자체의 가치형성요인으로서 구분소유권의 전유부분에 대한 개별적 요인으로 구별되는바 이를 비교 분석하여 다음과 같이 격차율을 산정하여 반영합니다.

가치형성요인	조건 및 항목	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경 등	
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 통로구조, 주차의 편리성 등	
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 효용도, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 가치형성요인 비교

가치형성요인		격 차 율		
요 인	조 건	본건	거래사례	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	단지 내 총 세대수 및 최고층 수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편리성			
개별적 요인	층별 효용	1.02	1.00	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세합니다.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면 방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 유사합니다.
누 계		1.020	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시산가액의 결정

### 가. 단가의 결정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 = 결정단가					
일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)
1	3,752,314	1.000	0.99886	1.020	3,822,997

### 나. 총액의 결정

일련 번호	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	3,822,997	59.963	229,238,369	229,000,000	-

### 다. 시산가액의 합리성 검토

#### 1) 평가사례

기 호	소재지	건물명	동/ 층/호	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적
가	오남리 000 외	신우 아이딜 아파트	000/ 00/0000	59.963	229,000,000	3,819,022	2024. 06.28	법원 경매
나	오남리 000 외	신우 아이딜 아파트	000/ 0/000	59.963	230,000,000	3,835,699	2024. 08.01	법원 경매

※ 출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 인근 유사부동산의 경매통계자료

통계 기간	소재지	물건용도	경매 건수	매각 건수	매각율 (%)	매각가율 (%)
2024.03 ~ 2025.04	경기도 남양주시	아파트	668	288	43.1	84.5

※ 출처 : 대한민국법원 법원경매 정보

### 3) 압리성 검토

상기 평가사례와 거래사례는 유사한 가격수준이고 근래 본건이 속한 지역의 거래 수요, 인근 유사부동산의 경매통계자료, 본건의 관리상태 등의 내부요인 등을 고려할 때, 본건의 시산가액은 적정한 가액이라고 판단됩니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

일련 번호	소재지	동/층/호	결정가액 (원)	비고
1	경기도 남양주시 오남읍 오남리 429 외 2필지 신우아이딜아파트	106/10/1002	229,000,000	-
합 계			229,000,000	

### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 가. 감정평가액의 결정: 229,000,000원

#### 나. 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

## 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 남양주시 오남읍 오남리	429 429-2 434-4	아파트	철근콘크리트조 박공지붕 15층				
	[도로명주소] 경기도 남양주시 오남읍 진건오남로 512번길25-1	신우 아이딜 아파트 제106동		지1층	191.05			
				1층	488.148			
				2 ~ 15층 (각)	477.312			
	(1) 동소	429	대	제2종일반주거지역	27,826			
	(2) 동소	429-2	대	제2종일반주거지역	59			
	(3) 동소	434-4	대	제2종일반주거지역	33			
				(내) 철근콘크리트조 제10층 제1002호	59.963	59.963	229,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				(1)~(3) 소유권대지	42.61 27,918×--- 27,918	42.61		
	<b>합 계</b>						<b>₩229,000,000.-</b>	
			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 오남읍 오남리 소재 "어람초등학교" 남측 인근에 위치하며, 인근에 아파트단지, 근린생활시설, 학교, 체육시설 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트조 박공지붕 지하 1층/지상 15층 건물 내 제10층 제1002호로서,  
 (사용승인일 : 2004.03.08)  
 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,  
 창호 : 샷시창호 임.

**(4) 이용상태**

아파트로 이용 중임.

**(5) 설비내역**

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

3필 일단의 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 아파트 단지 내외로 포장도로가 개설되어 있음.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

오남리 429 : 도시지역 , 제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역(2015-07-31), 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

오남리 429-2 : 도시지역 , 제2종일반주거지역, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

오남리 434-4 : 도시지역 , 제2종일반주거지역, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

## 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) |          |

(9) 공부와의 차이  
없음.

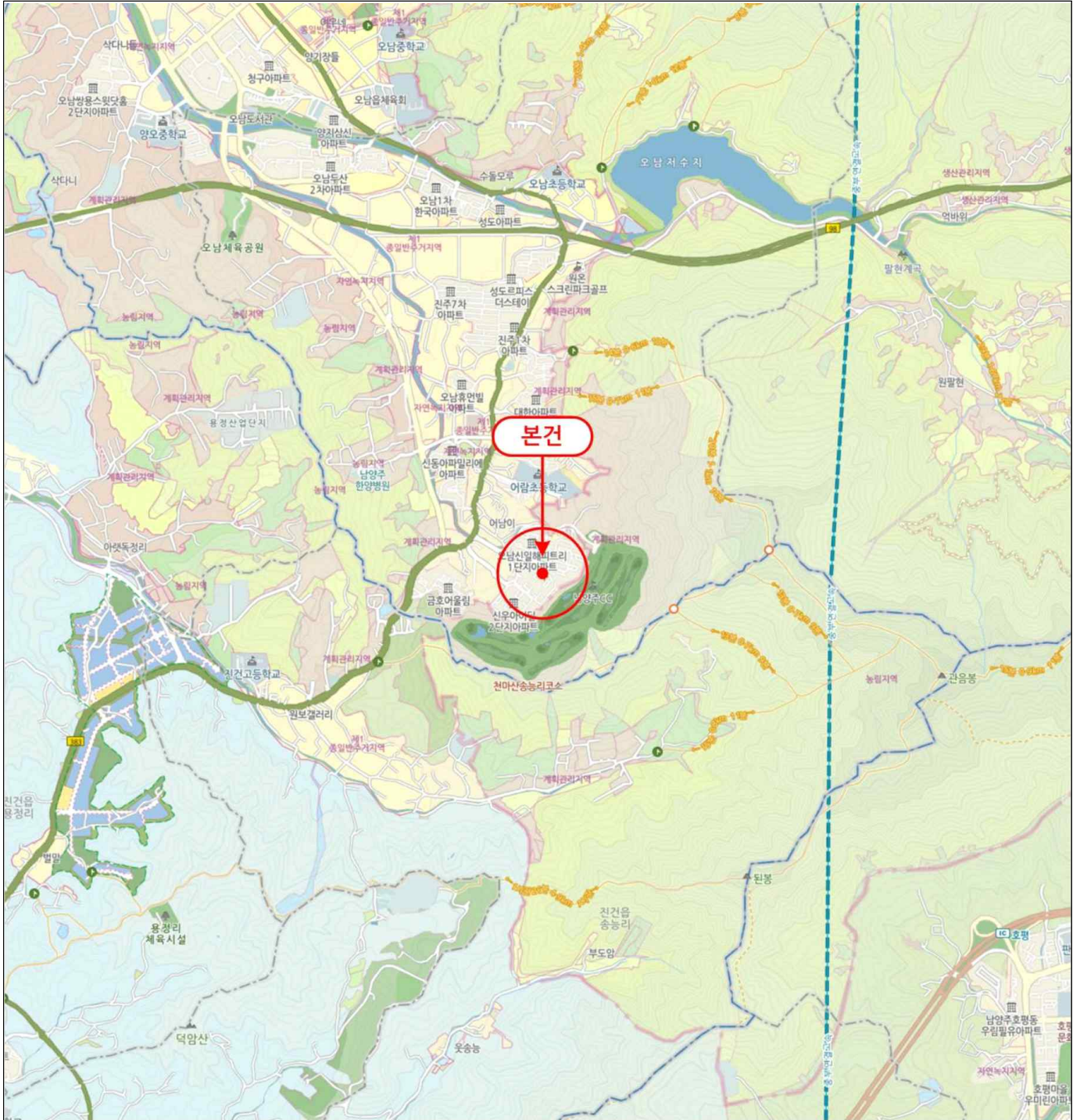
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
임대관계는 미상이며, 기타사항은 없음.

# 광역위치도



소재지

경기도 남양주시 오남읍 오남리 429외 신우아이딜아파트 제106동 제10층 제1002호

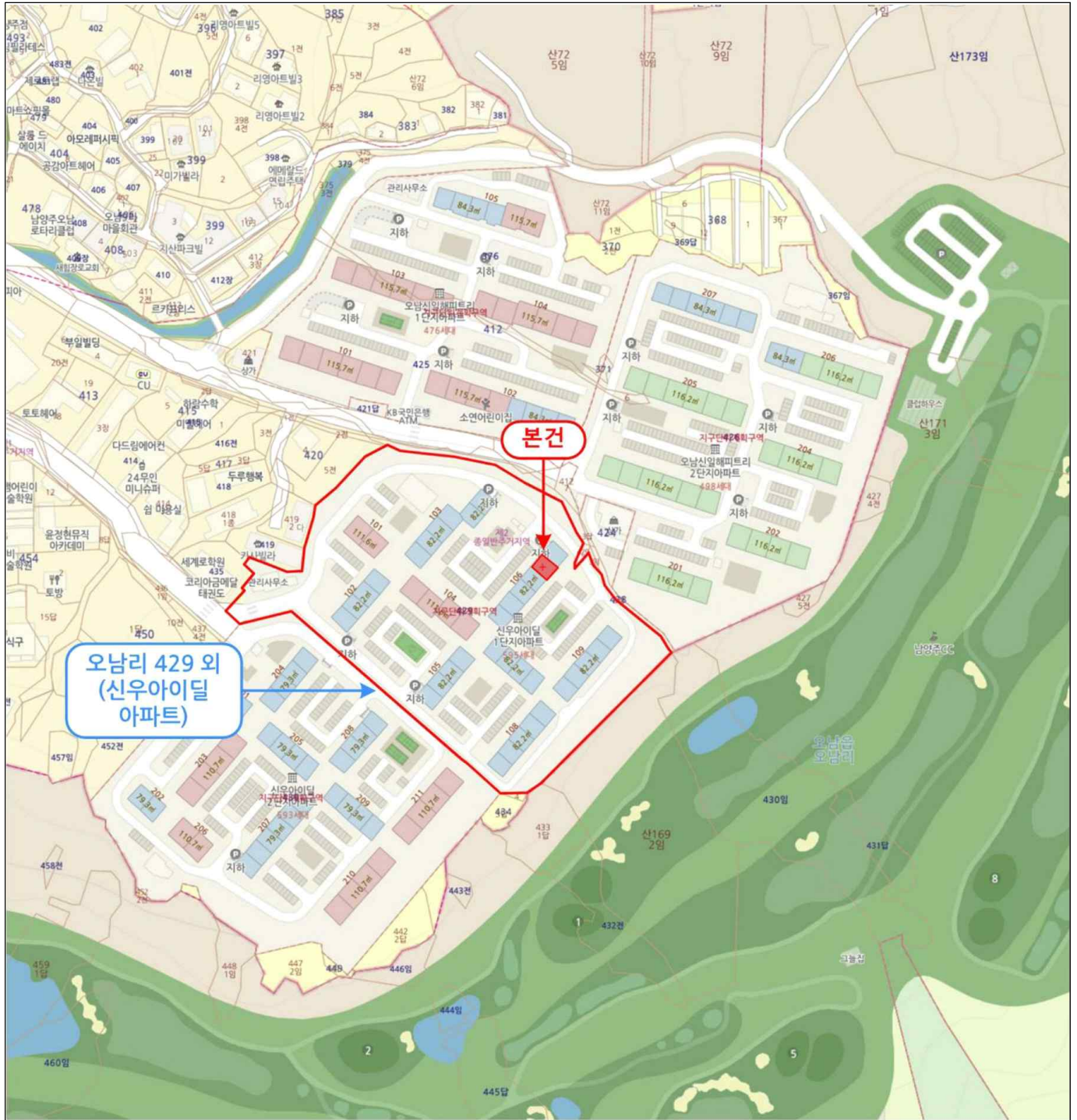


# 위 치 도



소재지

경기도 남양주시 오남읍 오남리 429외 신우아이디아파트 제106동 제10층 제1002호




# 내 부 구조 도

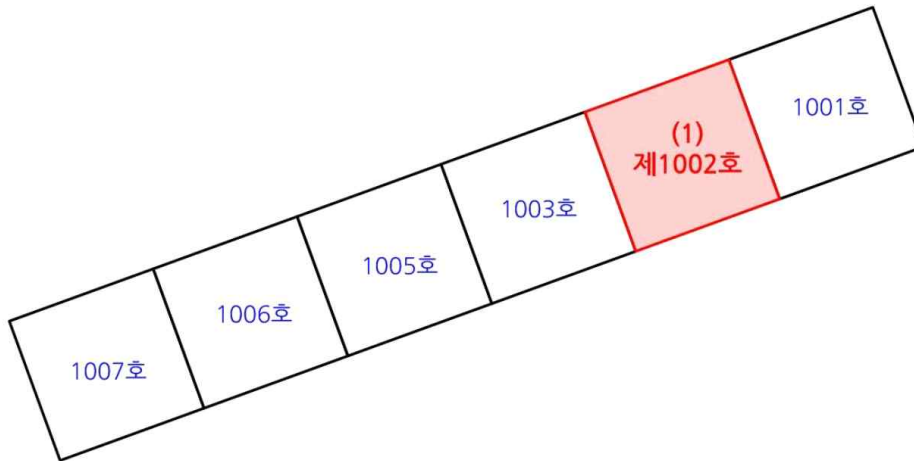


소재지

경기도 남양주시 오남읍 오남리 429외 신우아이딜아파트 106동 10층 1002호

  
No Scale

## 【 호별배치도 】



【 (1) 신우아이딜아파트 제106동 제10층 제1002호 】

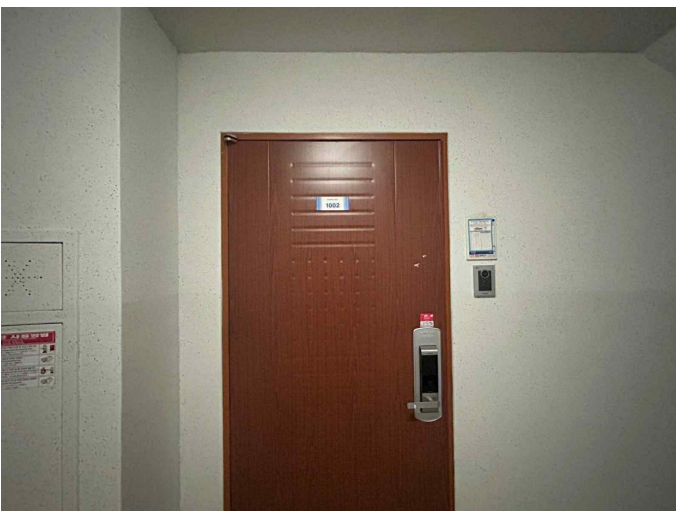
# 사 진 용 지



본건 전경



공동 출입문



본건 문패