

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
건명	양태연 소유물건(2025타경71298)
감정서번호	K2025-03-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

칠칠감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
곽건영

(인)

감정평가액	일억구천팔백만원정(₩198,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	양태연 (2025타경71298)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.13	2025.03.13	2025.03.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	198,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩198,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가. 대상물건과 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 남양주시 진접읍 장현리 소재 “진접오남행정복지센터” 남서측 인근에 위치하는 “신동아아파트” 제 103동 11층 1105호 아파트입니다.

구분 및 동호수			면적(㎡)				전용율 (%)	사용승인일
기호	소재지	동호수	전유	공용	공급	대지권		
1	장현리 225-6	신동아아파트 103동 1105	59.535	20.895	80.43	31.31	74.02	1997.01.17

※상기 공용면적은 지하주차장 등의 6.304㎡를 제외한 면적입니다.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 13일로 하였습니다.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 03월 13일이며 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

### 5. 그 밖의 사항

- ① 대상 아파트에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 중소도시에 소재하는 고층아파트로서 지역별로 노후 정도를 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 구분건물감정평가명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- ② 대상 아파트의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 등에 근거하여 작성하였습니다.
- ③ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

### 나. 감정평가액 산출근거

#### 1. 감정평가액의 산출근거

##### (1) 아파트의 감정평가방법의 적용

대상 아파트와 가치형성요인이 같거나 비슷한 아파트건물의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례와 비교하여 대상아파트의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교를 통하여 대상 아파트의 감정평가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 같은 단지에 소재하고 물적 유사성이 높은 <사례 #1>을 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원KAIS실거래자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원) (단가:원/㎡)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	장현리 225-6	신동아아파트 103동	19층/ 0000	59.535	31.31	198,000 (@3,325,774)	실거래 자료	2024. 12. 13
								1997.01.17
#2	장현리 225-6	신동아아파트 102동	4층/ 000	84.99	44.695	243,000 (@2,859,159)	실거래 자료	2024.06.22
								1997.01.17
#3	장현리 225-6	신동아아파트 101동	5층/ 000	59.535	31.31	220,000 (@3,695,305)	실거래 자료	2023. 10. 15
								1997.01.17

### (3) 사정보정

인근의 유사 부동산의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적정가격에 거래된 것으로 판단됩니다.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 시점수정

① 대상 구분건물이 소재하는 경기도 남양주시 지역의 “아파트매매가격지수” (한국부동산원 발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

② 월별 경기도 남양주시 아파트매매가격지수

(2021.06 = 100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	88.1	87.6	87.2	86.9	86.8	86.6	86.8	87.1	87.5	87.6	87.8	87.8
2025년	87.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

③ 시점 수정치 산출

2025년 02월 이후 매매가격지수가 발표되지 않아 2025년 01월 매매가격지수를 연장하여 적용하였습니다.

- 사례 #1의 거래시점 당시 가격지수 : 87.8(2024.11, 직전월 기준)
- 본건 기준시점 당시 매매 가격지수 : 87.7(2025.01, 가장 최근에 발표된 지수)
- 시점 수정치 :  $87.7/87.8 \approx 0.9989$

### (5) 지역요인 비교

본건은 거래사례 물건 소재지와 동일지역으로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (6) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바, 단지 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심 및 상업, 업무시설의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바, 단지 내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별요인	층별 효용성(방법과 접근성등)	1.00	1.00	같은 동에 위치하는 바, 층별효용도 등도 대등함
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
가치형성요인 격차율 누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (7) 시산비준가격의 산정

거래사례 (단위:원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (단위:㎡)	산출가격 (단위:원)	비준가격 (단위:원)
198,000,000	1.00	0.9989	1.00	1.00 (= 59.535/59.535)	197,782,200	<b>198,000,000</b> (@3,325,774)

### 2. 감정평가 시산가격의 조정검토

#### (1) 인근 부동산 탐문조사

본건 아파트의 일반적 가격수준	전유면적(㎡)당 3,200,000원 ~ 3,400,000원 내외
---------------------	-------------------------------------

#### (2) 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
장현리 225-6	신동아아파트 103동	13층/ 0000	59.535	31.31	경매	186,000 (@3,124,212)	2024.08.14
							1997.01.17
장현리 225-6	신동아아파트 102동	13층/ 0000	84.99	44.695	경매	284,000 (@3,341,569)	2023.01.13
							1997.01.17
장현리 225-6	신동아아파트 109동	9층/ 000	59.535	31.31	경매	235,000 (@3,947,257)	2021.07.16
							1997.01.17

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	경기도	남양주시	진접읍
1년간 평균	87.01%	85.24%	83.48%
6개월 평균	86.29%	85.49%	85.13%

### (4) 시산가액의 조정검토

대상 아파트의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 아파트의 일반적 가격수준, 평가전례, 아파트 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법으로 산정한 감정평가시산가액이 타당한 것으로 판단됩니다.

## 다. 감정평가액 결정의견

1. 대상 신동아아파트 제103동 11층 1105호 감정평가액 : 198,000,000원

### 2. 결정의견

대상 아파트의 인근 유사 아파트의 일반적 가격수준 및 동일 또는 인근 유사 아파트의 매매사례와 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상 아파트의 감정평가액을 결정하였습니다.

# 아파트 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	1동의 건물의표시 경기도 남양주시 진접읍 장현리 [도로명 주소] 경기도 남양주시 진접읍 장현로 175	225-6 신동아 아파트 103동	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 20층 1층 2층 3층 4층~13층(각층) 14층 15층~17층(각층) 18층 19층~20층(각층) 지하1층	506.38		198,000,000	비준가액
					502.59			
	전유부분의 건물의표시			11층 1105호 철근콘크리트조	59.535	59.535		
	대지권의 목적인 토지의표시							
	1.경기도 남양주시 진접읍 장현리	225-6	대	보전녹지지역 자연녹지지역 제1종 일반주거지역 제3종 일반주거지역	15,729			
	대지권의 종류: 1. 소유권 대지권의 비율: 1.				31.31 15,729*--- 15,729	31.31		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 99,000,000 99,000,000	
<b>합 계</b>							<b>₩198,000,000.-</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 진접읍 장현리 소재 "진접오남행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 소규모의 공동주택, 단독주택 등이 혼재하는 지역이고, 인근으로 각급 학교 및 각종 생활편익시설, 공공시설이 소재하는 바, 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바 전반적인 교통상태 무난함.

## (3) 건물의 구조

구조 : 철근콘크리트조 평슬래브지붕 20층 중 11층 1105호로서  
 (건물사용승인일 : 1997.01.17)  
 외벽 : 몰탈 위 페인트 마감  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감  
 창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실겸화장실, 보일러실, 창고, 발코니, 현관 등)로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수, 상하수도, 위생설비, 난방설비, 화재경보기, 옥내소화전, 도시가스설비, 승강기 설비 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

남동향 완경사의 부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 폭 약 12 미터의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

보전녹지지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 성장관리계획구역 (일반형), 성장관리계획구역(자연형), 종로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역(남양주 영빈묘), 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, (한강)폐기물 매립시설설치제한지역.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

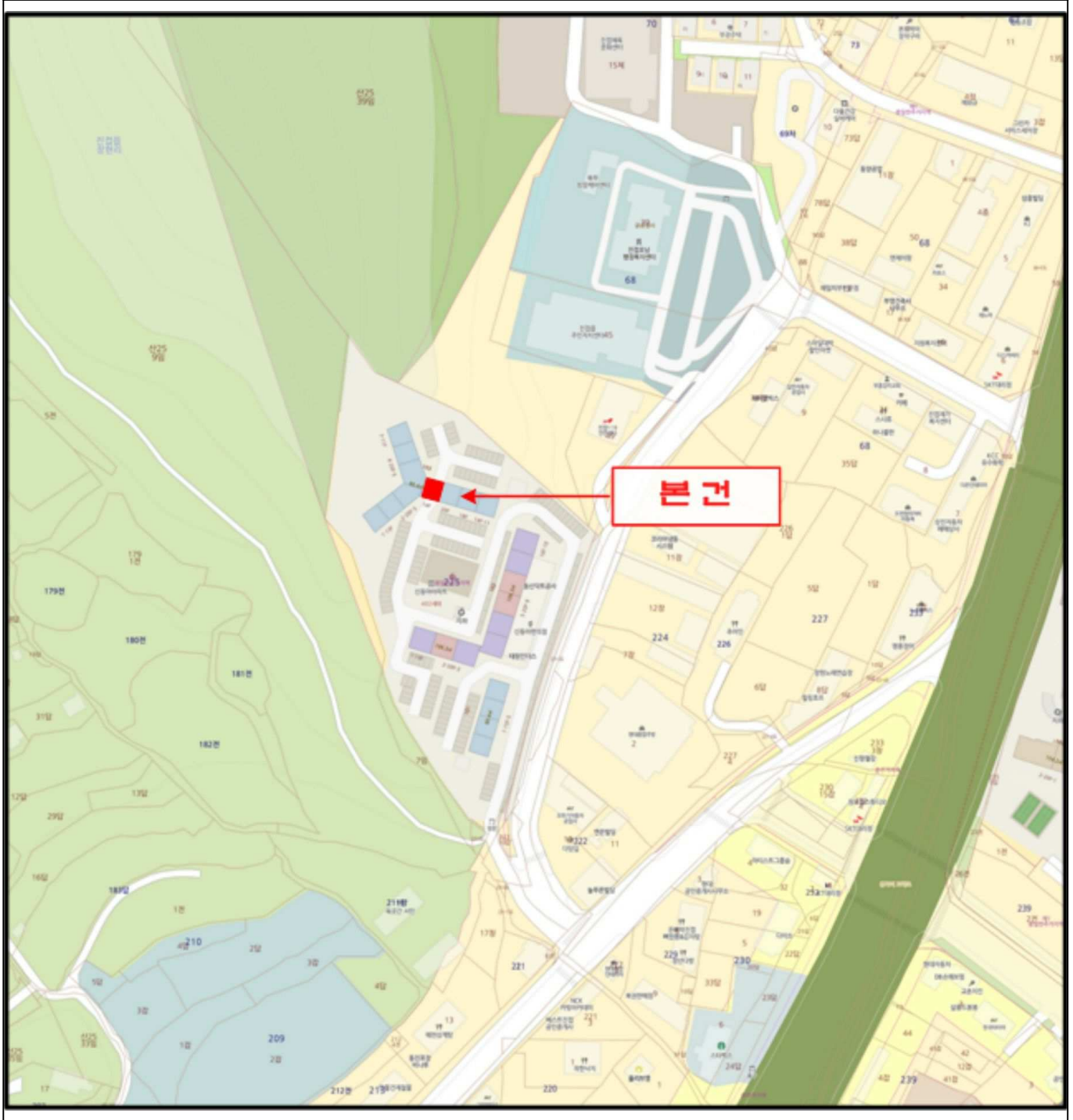
임대관계 : 미상.

기 타 : -.

# 위치도



<b>소재지</b>	경기도 남양주시 진접읍 장현리 225-6 신동아아파트 103동 11층 1105호
------------	--

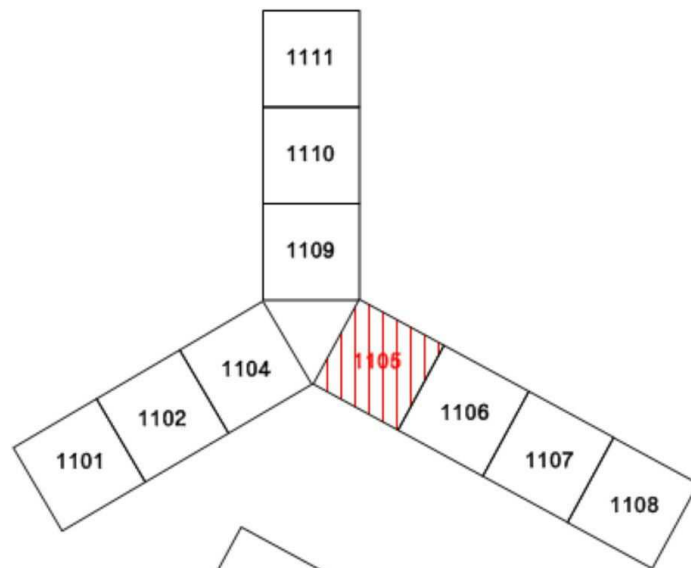


# 내부구조도

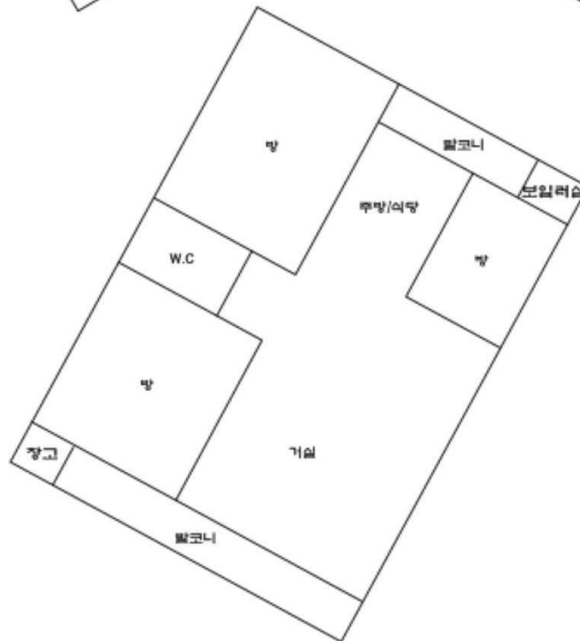


**소재지** 경기도 남양주시 진접읍 장현리 225-6 신동아아파트 103동 11층 1105호

**[ 103동 11층 배치도 ]**



No Scale



**[ 내부구조도 ]**

# 사 진 용 지



단지 내

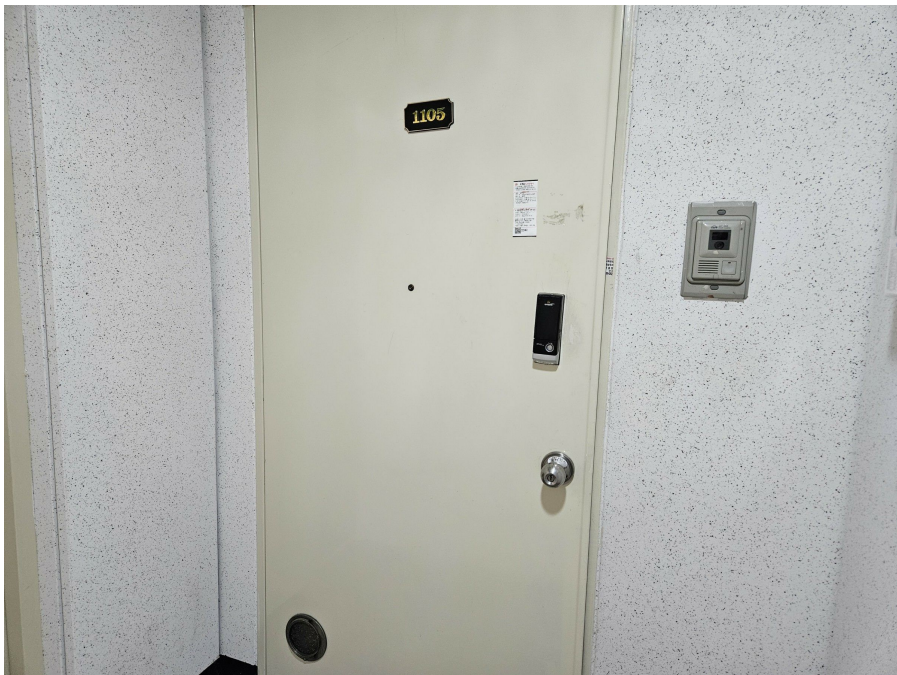


본건 동(신동아 아파트 103동)

# 사 진 용 지



본건(11층 1105호)



본건 현관 출입문