

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최상준 소유물건(2025타경71603)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 김주현

감정평가서번호: IS-2025-04-8006

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.

인사이트감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 태 영

감정평가액	이억팔천오백만원정 (₩285,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최상준 (2025타경71603)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.05.02	2025.04.30 ~ 2025.05.02	2025.05.02	
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	285,000,000
	합 계					₩285,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 진접읍 장현리 소재 <진접오남행정복지센터> 북측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물)으로서, 의정부지방법원의 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명 주소)	경기도 남양주시 진접읍 장현리 71-1외 원일에이플러스아파트 제103동 제15층 제1506호 [도로명 주소: 경기도 남양주시 진접읍 금강로 1533-28]		
건물명	원일에이플러스아파트		
주용도	아파트		
용도지역	제2종일반주거지역 제3종일반주거지역	지목	대
주구조	철근콘크리트조 경사슬라브지붕	사용 승인일	1999.11.26
단지규모 (벽산신성)	동수	층수	호
	3	지상15층	272세대
면적	대지면적		연면적
	13,785㎡		38,220.8㎡
비고	-		



2.2 대상개요

구 분				전유면적 (㎡)	공용면적 (주-㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용 도	
기호	동	층	호수						공 부	현 황
1	103	15	1506	84.915	25.924	110.839	47.433	76.61	공동주택 (아파트)	공동주택 (아파트)

※공용면적은 집합건축물대장상 공용부분 중 '주'에 해당되는 면적을 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료 일자인 2025.05.02일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.05.02일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「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 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 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 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 아파트로 이용 중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

미상임.

- 물적 동일성 여부, 환가성 등

본건은 구분건물로서, 공부(집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 부근상황, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

- 그 밖의 사항

- ① 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 확인하지 못하였는 바, 본 감정평가서는 집합건축물대장상 현황도면 및 외부관찰, 주변 탐문내용 등을 기준으로 내부구조를 표기하여 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 이해관계인은 이점 참고하시기 바람.
- ② 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지와 건물로 배분하여 감정평가명세표상에 기재 하였으니 경매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서,KAIS)

기호	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점 (사용승인일)
#1	장현리 71-1	000 /0000	84.915	47.433	3,333,000	283,000,000	2024.08.21 (1999.11.26)
#2	장현리 71-1	000 /0000	84.915	47.433	3,062,000	260,000,000	2025.02.12 (1999.11.26)
#3	장현리 71-1	000 /0000	84.915	47.433	3,180,000	270,000,000	2024.10.04 (1999.11.26)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 인근 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
#1	장현리 71-1	000 /000	84.915	3,180,000	270,000,000	2024.10.28 (1999.11.26)	경매
#2	장현리 71-1	000 /0000	59.95	3,520,000	211,000,000	2024.0.30 (1999.11.26)	경매

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 부동산	약3,000,000 ~ 3,400,000원/㎡ 수준	전유면적 기준
의견		

본건과 유사한 부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사됨.

2.4 경매통계분석

(자료출처: 부동산태인)

구분	종별	경기도		남양주시		진접읍	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	아파트	86.84	3,599	85.54	273	83.16	31
최근 6개월간 평균	아파트	85.85	1,968	85.91	139	81.81	15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례 #1> 을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
#1	장현리 71-1	000 /0000	84.915	47.433	3,333,000	283,000,000	2024.08.21 (1999.11.26)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

5. 시점수정

5.1 지가변동률(경기도 남양주시: 주거지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2024.08.21.~ 2025.05.02	1.268 (1.01268)	거래사례#1 거래시점~기준시점

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.2 아파트 매매가격지수(경기도 동부1권 남양주시)

(자료출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

기 간	변동률(%)	비 고
2024.08.21 ~ 2025.05.02	1.00806	2024년 07월: 86.8 2025년 03월: 87.5 $87.5/86.8 \approx 1.00806$

5.3 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나, 본건은 아파트로서 일반경제의 경기변동과 밀접한 관계가 있다고 판단되는 아파트 매매가격지수 (경기도 동부 1권 남양주시)를 시점수정치로 결정하였음. (1.00806)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

구 분	조 건	항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계,설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무,종류 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등
	위치별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 프라이버시 보호 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	동/층/호수				
1	제103동 제15층 제1506호	1.00	1.00	1.00	1.000
의 견					
외부요인		본건은 거래사례#1 대비 동일단지내 소재하여 대체로 유사함.			
건물요인		본건은 거래사례#1 대비 동일단지내 소재하여 대체로 유사함.			
개별요인		본건은 거래사례#1 대비 개별요인(위치별효용에서 열세하고 향별효용에서 우세 등)에서 전반적으로 대등함.			

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구 분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	동/층/호수						
1	제103동 제15층 제1506호	3,333,000	1.000	1.00806	1.000	3,359,864	3,360,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	동/층/호수					
1	제103동 제15층 제1506호	84.915	110.839	3,360,000	285,314,400	285,000,000
합 계						285,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가방법에 의한 시산가액

구 분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	동/층/호수				
1	제103동 제15층 제1506호	84.915	110.839	3,360,000	285,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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.	1동의 건물의 표시								
	경기도 남양주시 진접읍 장현리	71-1, 99-2, 99-3, 99-4, 99-5	아파트 (공동주택)	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 5층					
	[도로명주소]		(대피소)	지층	682.48				
	경기도 남양주시 진접읍 금강로 1533-28	원일에이 플러스 아파트 103동		1층	742.18				
				2층	742.18				
				3층	742.18				
				4층	742.18				
				5층	742.18				
				6층	742.18				
				7층	742.18				
				8층	651.765				
				9층	651.765				
				10층	535.34				
				11층	535.34				
				12층	535.34				
				13층	535.34				
				14층	405.34				
				15층	405.34				
		전유부분의 건물의 표시			15층 1506호 철근콘크리트조	84.915	84.915	285,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
		대지권의목적인 토지의 표시 토지의표시:							
	1. 경기도 남양주시 진접읍 장현리	71-1	대	제2종일반주거지역 제3종일반주거지역	13,660				
	2. 동 소	99-2	대		15				
	3. 동 소	99-3	대		41				

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		
	4. 동 소	99-4	대	소유권	40			
	5. 동 소	99-5	대		29			
	대지권의 종류:		1,2,3,4,5		47.433			
	대지권의 비율:		1,2,3,4,5		13,785x-----	47.433		
					13,785			
	합 계			이 하	여	백	₩285,000,000.-	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	114,000,000	
						건 물 :	171,000,000	

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'북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 공장및창고, 전원주택, 농경지 및 임야가 소재하여 주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하고 동측 인근에 버스정류장이 소재하고 원거리에 진접역(4호선)이 소재하는 등 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬라브지붕 제15층 건내 제15층 제1506호(1999.11.26)
외벽: 몰탈위페인트마감 등
내벽: 벽지 및 타일마감 등(탐문조사)
창호: 하이새시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임(방3,욕실2, 거실, 주방및식당 등)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 방송설비, 소화전, 주차장 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) |

본건은 5필일단의 부정형 토지로서 아파트 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

단지 남측으로 포장도로가 소재하고 동측 인근으로 지방도98호선, 근거리로 국도47호선 등이 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지 (1) 도시지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭8m~10m)(접합), 가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역(남양주 영빈묘), 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.

토지 (2) 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역임.

토지 (3)(4) 도시지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.

토지 (5) 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.

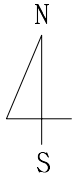
(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

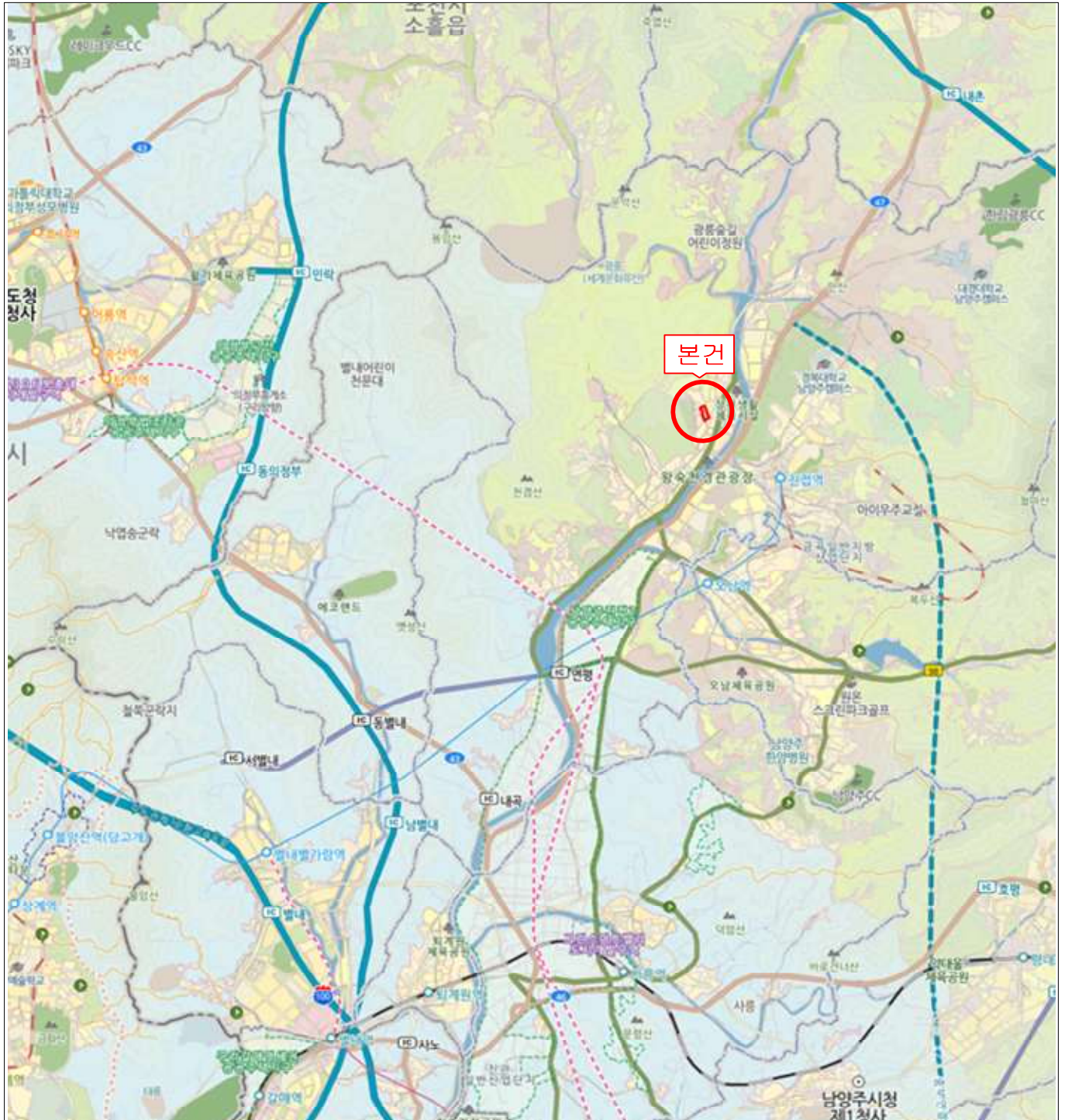
임대관계 미상임.

광역 위치도

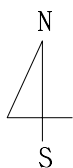


소재지 및
[도로명주소]

경기도 남양주시 진접읍 장현리 71-1외 원일에이플러스아파트
제103동 제15층 제1506호
[도로명 주소: 경기도 남양주시 진접읍 금강로 1533-28]



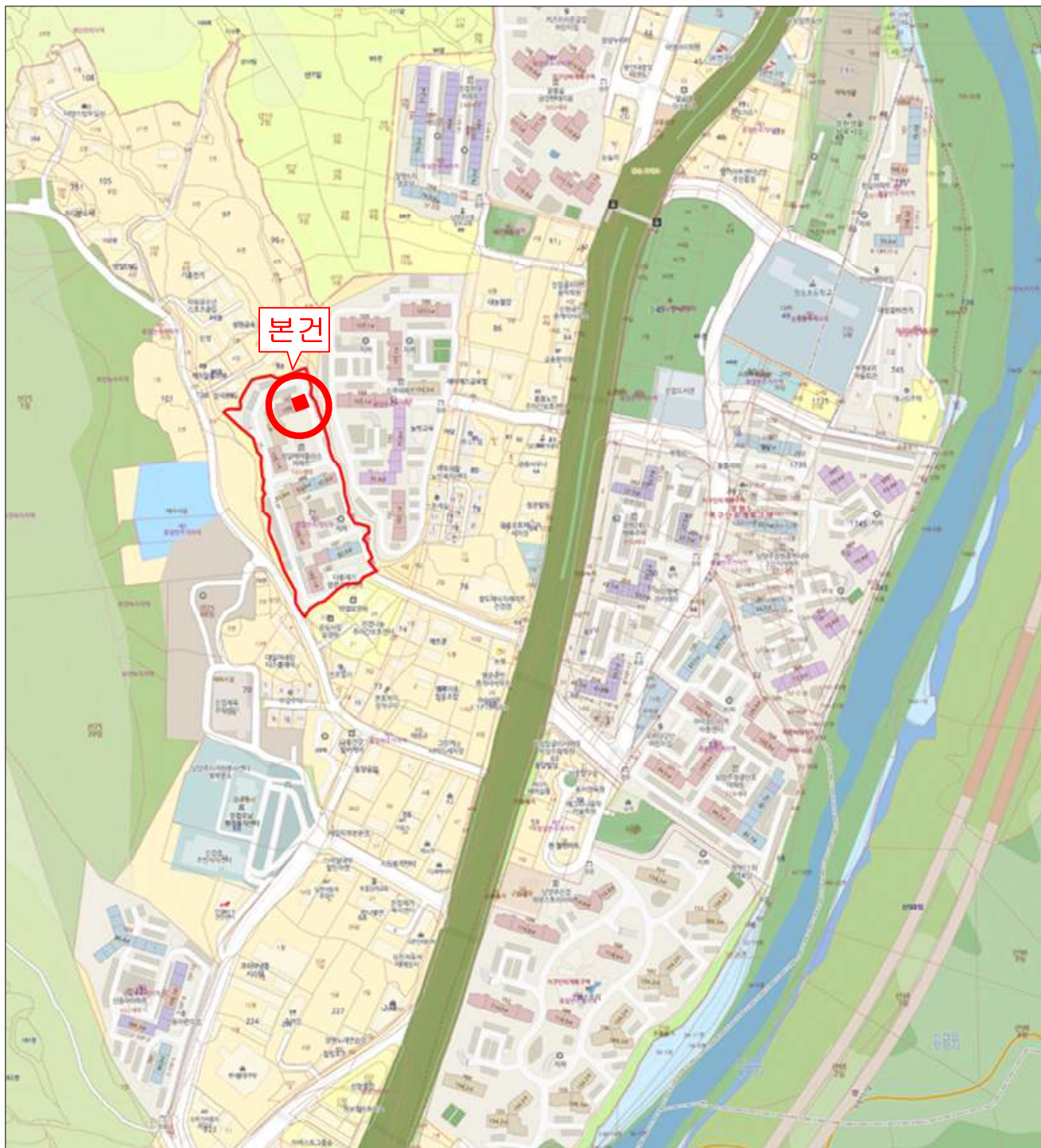
상 세 위 치 도



소재지 및
[도로명주소]

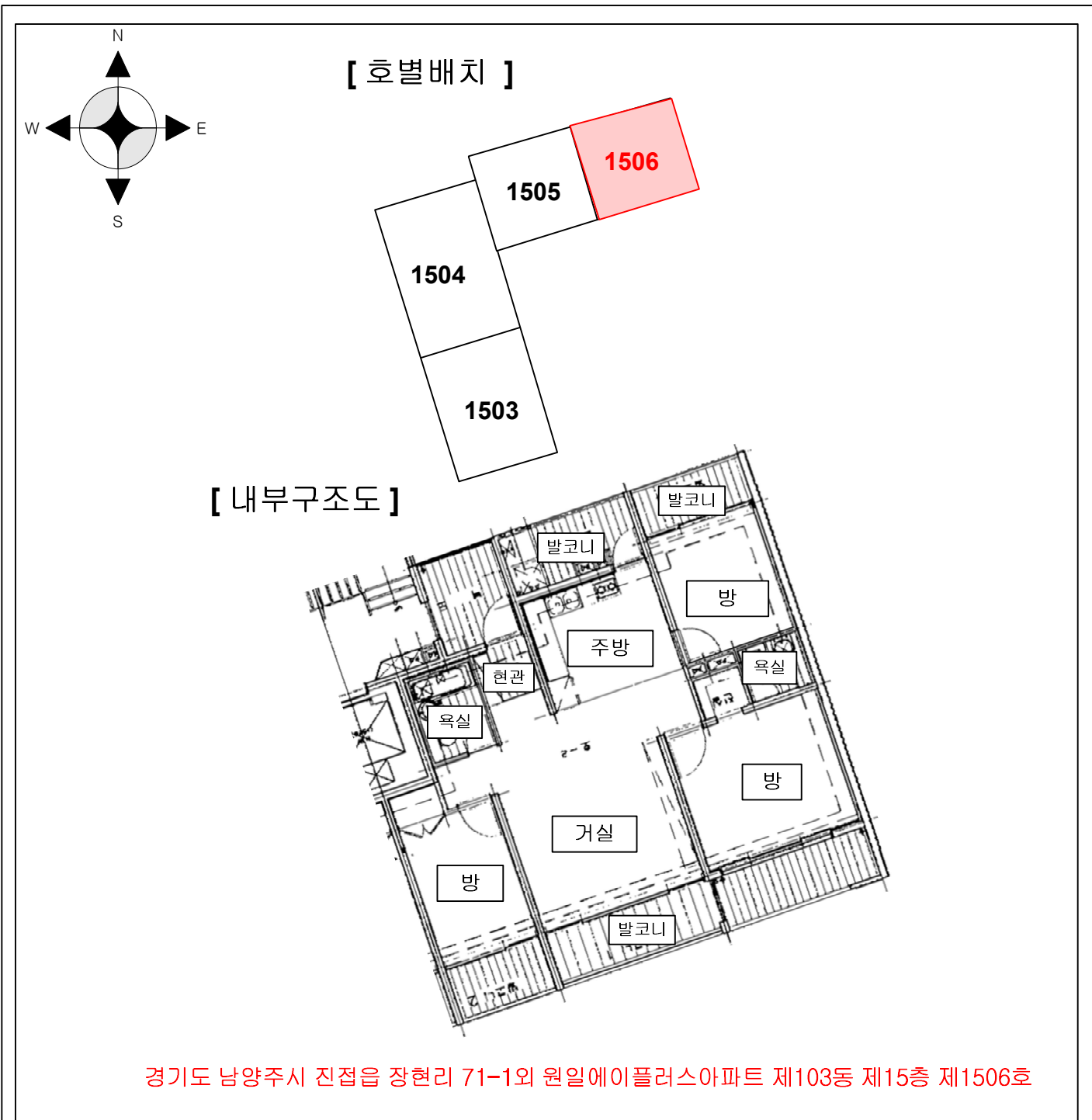
경기도 남양주시 진접읍 장현리 71-1외 원일에이플러스아파트
제103동 제15층 제1506호

[도로명 주소: 경기도 남양주시 진접읍 금강로 1533-28]



건물내부구조도 및 임대상황

Non scale



임 대 상 황					
	총	합	계	-	-





1

