감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	문성훈 소유물건(2025타경71670)
의 뢰 인:	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
감정평가서번호:	250516-A-023

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.

마루감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 진 희

감정평가액	일억삼천만원정(₩130,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	문성훈 (2025타경71670)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.20	2025.05.19 ~ 2025.05.20	2025.05.21

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 이	아파트	1개호 하	- 여	130,000,000 백
	합 계					₩130,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 오남읍 오남리에 소재하는 “오남저수지” 남서측 인근에 위치하는 “진주아파트” 제801동 제5층 제511호[전유면적 : 55.8㎡]로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며 평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.20.일로 함.

4. 감정평가방법

가. 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분 가격을 함께 병기 하였으니 경매 진행 시 참조하기 바람.

다. 본건물의 내부구조는 현장조사 시 이해관계인의 부재 등의 사유로 집합건축물관리대장 현황도 및 인근 탐문 등에 의거 도시하였으니 업무에 참조하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 683-30				
건물명, 층, 호수	진주아파트 제801동 제5층 제511호				
용 도	아파트		사용승인일	1990.12.22	
면 적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
	55.8	주)12.079	67.879	38.277	-

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점 / 사용승인일
#1	오남읍 오남리 683-36	진주아파트	1003/4	55.8	38.611	130,000	등기사항 전부증명서	2025.05.06 1991.09.10
#2	오남읍 오남리 683-30	진주아파트	801/3	55.8	38.277	131,500	등기사항 전부증명서	2024.05.29 1990.12.22

나. 비교사례의 선정

비교사례로 비교 가능성이 높다고 인정되는 <사례 #1>을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기도 동부1권 남양주시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

▸ 시점수정치 결정(출처:한국부동산원 부동산통계정보시스템)

$$2025.05.06.\sim2025.05.20. : \frac{100.0(2025년\ 04월)}{100.0(2025년\ 04월)} \fallingdotseq 1.00000$$

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건과 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	본건과 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건과 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.000	1.000	1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격
130,000,000	1.00	1.00000	1.000	55.8 /55.8	130,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건은 경기도 남양주시 오남읍 오남리에 소재하는 아파트로서 해당 단지의 동일 평형의 아파트의 경우 120,000,000원 ~ 150,000,000원 내외로 호가 되고 있으나 경기 위축과 부동산 경기 둔화로 인해 가격이 하락하고 있으며 저가 급매물 위주로 거래가 이루어지고 있음.

2. 인근 평가 전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(천원)	기준시점
오남읍 오남리 683-30	진주아파트	804/3	84.60	58.031	법원경매	250,000	2024.10.25
							1990.12.22
오남읍 오남리 683-30	진주아파트	801/5	55.80	38.281	법원경매	156,000	2024.03.29
							1990.12.22

3. 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처 : 인포케어]

지역통계	경기도	남양주시	오남읍
1년간 평균	87.12%	85.57%	83.12%
6개월간 평균	86.20%	85.96%	80.11%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 130,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 아파트 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 남양주시 오남읍 오남리 [도로명 주소] 경기도 남양주시 오남읍 진건오남로 631	683-30, 683-38, 683-39, 683-43, 683-44, 689,690-4 진주 아파트 제801동	아파트	철근콘크리트조 슬래브 5층				
				1층	977.28			
				2층	977.28			
				3층	977.28			
				4층	977.28			
				5층	977.28			
1	동소	683-30	잡종지	제2종일반주거지역	357			
2	동소	683-3	잡종지	제2종일반주거지역	360			
3	동소	683-39	잡종지	제2종일반주거지역	10,312			
4	동소	683-43	잡종지	제2종일반주거지역	200			
5	동소	683-44	잡종지	제2종일반주거지역	30			
6	동소	689	잡종지	제2종일반주거지역	142			
7	동소	690-4	잡종지	제2종일반주거지역	435			
				[내]				
가				철근콘크리트조 제5층 제511호	55.8	55.8	130,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
					38.277			
				1~7소유권/대지권	11,836x------ 11,836	38.277		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	78,000,000	
						건 물 :	52,000,000	
	합 계						**₩130,000,000.-**	
			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 오남읍 오남리에 소재하는 '오남저수지' 남서측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 근린생활시설, 농경지, 중소규모의 공장 및 창고 등이 혼재되어 있는 지역으로서 제반 주위여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 진출입이 자유로우며 인근에 노선버스정류장이 위치하고 있어 제반 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물 내 제5층 제511호로서(사용승인일:1990.12.22)

외벽 : 세멘몰탈위 페인트마감.
내벽 : 벽지 및 일부 타일마감.
창호 : 알루미늄샷시 및 목재 이중창임.

(4) 이용상태

아파트(방2, 거실겸방, 주방겸식당, 욕실겸화장실, 발코니, 현관 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설 되어 있으며 난방설비 되어 있음.

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

북측 하향 완경사지대의 평탄하게 조성된 7필 일단의 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 포장도로되어 있으며 동측으로 외부공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 정비예정구역(오남1구역), 배출시설설치제한지역, 성장관리권역임.

(9) 공부와의 차이

대지권의 목적이 되는 토지의 공부상 지목은 '잡종지'이나 현황 '대지'임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 및 점유관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 683-30 진주아파트 801동 5층 511호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 683-30 진주아파트 801동 5층 511호

N

S

NO SCALE

[호별배치도]



[내부구조도]





[ ]



[ ]



[ ]



[ ]


11 - 801 - 12

[ ]



[ ]