감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	이연서 소유물건(2025타경72546)
의 뢰	인:	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정평가서번호:		YJ2025-A1101



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.

영진감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

임 영 진

감정평가액	사억칠천사백만원정(₩474,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이연서 (2025타경72546)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.09	2025.11.05 ~ 2025.11.09	2025.11.10

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	1	아파트	1	-	474,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩474,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 소재 “은솔초등학교” 서측 인근에 위치하는 부동산(남양주라온프라이빗3단지 제303동 제1층 제102호)에 대한 의정부지방법원 남양주지원(2025타경72546)의 경매 목적의 평가건임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 565 [도로명주소 : 경기도 남양주시 화도읍 경춘보학2길 29]		
건물명 및 층·호수	남양주라온프라이빗3단지 제303동 제1층 제102호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	13,362.6	9,741.303	지상25층
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공동주택(아파트)	2019.01.24

기호	층 · 호수	이용상황	전유면적(㎡)	㈜공용면적(㎡)	평형합계(㎡)	대지권 면적(㎡)
1	제1층 제102호	공동주택 (아파트)	84.8657	27.9303	112.796	55.03

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 11월 09일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 11월 05일부터 2025년 11월 09일까지 사전조사 및 현장을 방문하여 본건 부동산에 대한 개별적사항 등에 대해 실지조사하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「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 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

1) 본 건 아파트에 대한 현장조사시 거주인 거부로 내부조사가 곤란하였는 바, 집합건축물대장상의 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사 및 평가선례 등을 참고하여 평가하였으며 실제 이용상태 및 내부구조와는 상이할 수 있는 바 업무 진행시 참고 바람.

2) 본 건은 경매 목적의 감정평가로써 담보 등 타 목적의 감정평가와는 상이할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

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

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 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 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

① 감정평가업자는 「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.

2. 본 건에 적용한 감정평가방법

1) 본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 "감정평가에 관한 규칙" 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

2) 본 건 아파트에 대한 현장조사시 거주인 거부로 내부조사가 곤란하였는 바, 집합건축물대장상의 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사 및 평가선례 등을 참고하여 평가하였으며 실제 이용상태 및 내부구조와는 상이할 수 있는 바 업무 진행시 참고 바람.

3) 본 건 아파트 단위세대의 감정평가액에 대한 건물 및 토지의 배분가액은 한국감정평가사협회의 『아파트의 토지·건물 배분비율표』에 따라 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

가. 선정기준

거래사례비교법의 적용을 위한 거래사례는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 및 감정평가실무기준에 의해 그 적정성을 검토한 후 다음의 요건을 갖춘 사례를 선정함.

① 거래시점이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례

② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례

③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

나. 인근거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
A	화도읍 녹촌리 56* 남양주라온프라이빗3단지 제303동 제170*호	아파트	84.63	507,000,000	5,991,000	2025.02.24 2019.01.24	-
B	화도읍 녹촌리 56* 남양주라온프라이빗3단지 제301동 제100*호	아파트	84.63	465,000,000	5,494,700	2025.10.22 2019.01.24	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례로서 사용승인일 이후 거래되어 거래가격의 신뢰성이 확보된 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
1	A

라. 선정된 비교사례

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
A	화도읍 녹촌리 56* 남양주라온프라이빗3단지 제303동 제170*호	아파트	84.63	507,000,000	5,991,000	2025.02.24 2019.01.24	-

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

■ 본 건 기호 1 / 사례 기호 A

본 건은 구분건물(공동주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약하므로 한국부동산원이 조사. 발표하는 전국주택가격동향조사 중 [경기 남양주시 아파트] 매매가격지수(2025.03=100기준)를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

아파트
지역 :경기도 남양주시(25.02.24~25.11.09)
거래시점 : 2025.02.24, 2025년01월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.11.09, 2025년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년09월 지수를 적용함
2025.02.24 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 100.2
2025.11.09 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 100.4
시점수정치 : 100.4/100.2≒1.00200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 구분건물(주거용) [본 건 기호 1 / 사례 기호 A]

조 건	세 부 항 목	검토의견	격차율
단 지 외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	동일단지내 아파트로 단지 외부요인 동일함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
단 지 내 부 요 인	시공업체의 브랜드	동일단지내 아파트로 단지 내부요인 동일함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호 별 요 인	층별 효용	본건은 같은 동에 위치한 비교사례 (17층)에 비하여 낮은층 (1층)으로서 전망의 정도, 개방성, 일조권 등에서 열세하나, 향별 효용에서 우세하여 전체적으로 열세함.	0.93
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.930

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	A	5,991,000	1.000	1.00200	0.930	5,582,773	84.8657	473,785,938	**474,000,000**

6. 시산가격의 합리성 검토

가. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수 (타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본 건 인근	아파트	동일타입 (기준층)	5,500,000~5,900,000원/㎡ 내외	위치, 층별, 내부수리 등에 따라 가격차이 있음.

나. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
가	화도읍 녹촌리 56* 남양주라온프라이빗1단지 제101동 제110*호	아파트	84.63	470,000,000	5,553,600	2024.08.16 법원경매	2019.01.24
나	화도읍 녹촌리 56* 남양주라온프라이빗1단지 제102동 제70*호	아파트	84.87	595,000,000	7,010,700	2023.03.29 법원경매	2019.01.24
다	화도읍 녹촌리 56* 남양주라온프라이빗1단지 제101동 제60*호	아파트	84.62	499,000,000	5,897,000	2023.11.30 기타	2019.01.24

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

본 건은 인근지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 비교 검토할 때 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성이 인정되므로 "거래사례비교법"에 의한 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

기호	동 • 층 •호수	전유면적(/㎡)	시산가액(원)	감정평가금액(원)
1	남양주라온프라이빗3단지 제303동 제1층 제102호	84.8657	474,000,000	474,000,000

2. 감정평가액의 결정

구 분	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
화도읍 녹촌리 565 남양주라온프라이빗3단지 제303동 제1층 제102호	84.8657	5,582,800	474,000,000
합 계			474,000,000

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
1	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 경춘보학2길 29	565 남양주라 온프라이 빗3단지 제303동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층				
				1층 ~ 20층 각각	431.6872			
				21층 ~ 25층 각각	221.5118			
	1. 동 소	565	대	제2종일반주거지역	13,362.6			
				(내)				
				제1층 제102호 철근콘크리트구조	84.8657	84.8657	474,000,000	비준가액 (공용면적 포함평가)
				1.소유권대지권	55.03 -------- 13,362.6	55.03		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**142,200,000**	
						건 물 :	**331,800,000**	
	합 계						**₩474,000,000.-**	
			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 화도읍 녹촌리 소재 "은솔초등학교" 서측 인근에 위치하며,
주위는 중소규모의 다세대주택, 아파트단지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 위치하고 있어 제반 대중교통
여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 25층 건물 중 제1층 제102호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등,
창호 : 샷시 이중창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.(후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조)
※본건 내부구조는 폐문부재로 "건축물현황도"와 평가전례 등을 참조하여 개략적으로 도시한
것으로서 실제 현황과 다소의 차이가 있을 수 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별 난방설비, 승강기설비 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)

대체로 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서 공동주택(아파트)의 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

단지 북측 및 동측으로 포장도로가 개설되어 있어 진출입 도로상태는 무난함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(녹촌2지구), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2016-01-14)(국지도로)(접합),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(은솔초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화도은솔유치원(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(은솔초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(화도은솔유치원(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(능원대군이보묘역 보호구역외곽경계로부터200M이상300M이내의지역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역((2025-08-26지정)(국토교통부 제2025-1058호(대상:외국인 등/용도:주택))))임.

(9) 공부와의 차이

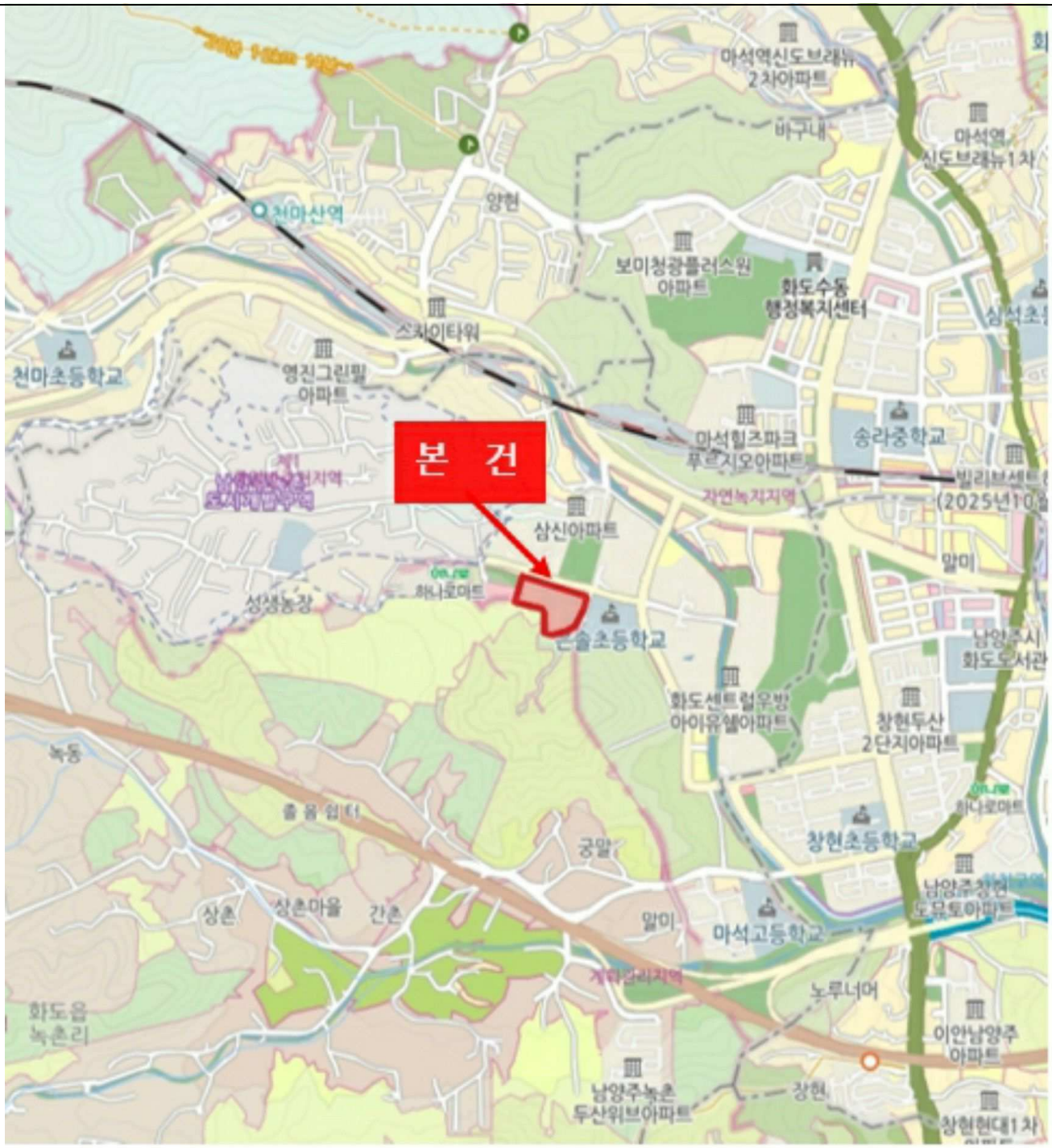
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 565 남양주라온프라이빗3단지 303동 1층 102호



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 565 남양주라온프라이빗3단지 303동 1층 102호



호 별 배 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 565 남양주라온프라이빗3단지 303동 1층 102호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 565 남양주라온프라이빗3단지 303동 1층 102호





[303 102]



[303 1~2 1]



[303]



[303]