감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김인오 소유물건(2025타경72723)
의 뢰 인:	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정평가서번호:	FA2511-107

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.

김인규감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 인 규

감정평가액	이억육천칠백만원정(₩267,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김인오 (2025타경72723)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.02	2025.12.01 ~ 2025.12.02	2025.12.02

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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	267,000,000 백
	합 계					₩267,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 진접읍 장현리 소재 "장현초등학교" 남측 인근에 위치하는 "대명아파트 제103동 제1층 제110호"에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 임의경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계 제 법령 및 감정평가 일반이론에 따라 평가하였습니다.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점 및 실지조사 기간

(1) 기준시점 : 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 12월 02일을 기준시점으로 하였습니다.

(2) 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 12월 01일에 현장조사를 실시하였으며 가격조사 완료일은 2025년 12월 02일입니다. 가격자료를 수집·분석하고 평가대상 목

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

적물의 위치, 주위환경, 이용상황, 기타 공법적 사항 등을 확인·조사하였습니다.

5. 기준가치

본건 감정평가에 적용한 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

6. 기타사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 제공부에 의하였습니다.

(2) 본건의 호별 위치는 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현장조사로 확인하였으며, 내부구조 및 이용상태 등의 확인은 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 탐문 등에 의하였으니 실제구조 및 이용상황 등을 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

(3) 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지므로 일괄평가가 원칙이나, 토지와 건물의 가격을 지역구분에 따라 배분비율을 기준으로 산정한 금액을 감정평가명세표 상에 토지·건물 배분내역으로 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ 감정평가방법 및 적용

1. 감정평가3방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 따르면, 감정평가의 방식은 다음과 같습니다.

(1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

(3) 수익방식 : 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서, "감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다." 라고 규정하고 있습니다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 ·향별 ·위치별 효용성 등 제반 가격형성요인을 비교 또는 검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 "거래사례비교법"으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건의 개요

구 분 \ 소재지	경기도 남양주시 진접읍 장현리 637 [도로명주소] 경기도 남양주시 진접읍 장현로 70		
건물명·층·호수	대명아파트 제103동 제1층 제110호	용도	아파트
사용승인일	1995년 09월 30일	구조	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕
용도지역	제3종일반주거지역	층수	지하1층 지상18층

면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.96	20.0526	31.7968

단지 정문 전경(남서측 촬영)

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용부분 주부분 면적임.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층,호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점 사용승인일
A	장현리 637	대명아파트 제103동	제15층 제1510호	84.96	31.7963	285,000,000 (@3,354,519)	2025.07.03 1995.09.30
B	장현리 637	대명아파트 제103동	제14층 제1411호	84.96	31.7963	280,000,000 (@3,295,668)	2025.06.13 1995.09.30
C	장현리 637	대명아파트 제103동	제2층 제202호	84.96	31.7963	243,000,000 (@2,860,169)	2025.05.12 1995.09.30

※ 출처 : 등기사항전부증명서

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 대상과 동일 단지의 아파트로서 비교가능성이 높으며, 본건과 가치형성요인이 유사한 최근의 **거래사례(A)**를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정치의 산정

상기의 사례 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨. **(1.00)**

4. 시점수정치의 산정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경기 (동부1권) 남양주시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정함.

(2) 시점수정치 산정(2025년 03월 = 100.0)

구 분	가격지수
거래시점 : 2025.07.03, 2025년06월 지수를 적용 함	99.9
기준시점 : 2025.12.02, 2025년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년10월 지수를 적용함	100.5
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	**100.5/99.9≒1.00601**

5. 가치형성요인비교치 산정

(1) 가치형성요인 비교항목

구 분		비고
조건	세부항목	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	본건과 사례는 동일 아파트단지로 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치	
	도심지,상업,업무시설과의 접근성	
	차량이용의 편리성	
	공공시설 및 편익시설과의 배치	
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	본건과 사례는 동일 아파트단지 같은 동으로서 준공시기, 단지내 총세대수 및 주차의 편리성 등을 고려시 본건은 단지 내부요인에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수	
	건물의 구조 및 마감상태	
	경과연수에 따른 노후도	
	단지내 통로구조(복도식/계단식)	
	주차의 편리성	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		비고
조건	세부항목	
개별적 요인	층별 효용	본건은 사례대비 층, 향, 위치별효용 등을 종합적으로 감안할 때 층별효용 등 개별적요인에서 열세함.
	향별 효용	
	위치별 효용(동별 및 라인별)	
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기	
	내부 평면방식(베이)	
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.

(2) 가치형성요인 비교치

구 분	비교항목				가치형성요인 비교치
	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	기타요인	
기호(1)/ 사례(A)	1.00	1.00	0.93	1.00	**0.930**

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
1	3,354,519	1.00	1.00601	0.930	84.96	266,642,889	**267,000,000** (@3,142,655)

※ 시산가액은 결정은 100,000단위에서 반올림 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건의 전용면적을 고려한 유사 아파트의 가격수준은 신축년도, 층별, 위치별 차이, 교통시설과의 접근성 등을 고려할 때, 유사한 층별 전용면적 가격수준은 약 3,100,000원/㎡ 내외 수준으로 조사되었음.

2. 참고가격자료(평가전례)

기호	소재지	건물명	층,호수	전유면적(㎡)	평가금액(원)	평가목적 기준시점
가	장현리 637	대명아파트 제103동	제2층 제202호	84.96	265,000,000 (@3,119,115)	경매 2024.05.13
나	장현리 637	대명아파트 제103동	제8층 제810호	84.96	270,000,000 (@3,117,966)	시가참고 2021.09.13
다	장현리 637	대명아파트 제103동	제1층 제110호(본건)	84.96	233,000,000 (@2,747,467)	경매 2021.04.09

※ 출처 : 감정평가협회 감정평가정보

3. 낙찰통계

지역통계		경기			남양주			진접읍		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	86.75%	85.85%	3,406	85.93%	85.08%	290	83.33%	83.73%	33
6개월 평균	아파트	87.59%	86.02%	1,666	85.56%	84.90%	171	83.42%	83.71%	21

최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.11.30 ~ 2025.11.30)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따른 비준가액을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

기호	소재지	건물명	층·호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액(원)
1	경기도 남양주시 진접읍 장현리 637	대명아파트 제103동	제1층 제110호	84.96	31.7968	**267,000,000**
합 계					**₩**	**267,000,000**

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	1동의 건물의 표시							
	경기도 남양주시 진접읍 장현리	637 대명 아파트 제103동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 18층				
	[도로명주소] 경기도 남양주시 진접읍 장현로 70			지하1층	1,082.16			
				1층	992.73			
				2층~3층 각	982.42			
				4층~8층 각	974.28			
				9층~12층 각	902.3			
				13층	817.34			
				14층	709.43			
				15층~18층 각	379.79			
	전유부분의 건물의 표시			제1층 제110호 철근콘크리트 벽식구조	84.96	84.96	267,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1.경기도 남양주시 진접읍 장현리	637	대	제3종일반주거지역	11,997			
	대지권의 종류:			1.소유권				
	대지권의 비율:			1.	31.7968 --------- 11,997	31.7968		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	133,500,000	
						건 물 :	133,500,000	
	합 계						₩267,000,000.-	

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 "장현초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 등 공동주택, 근린생활시설 및 각급 학교 등이 소재하는 주거지대로서 제반 입지조건 및 주변환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 18층건내 제1층 제110호로서,
(사용승인일 : 1995.09.30)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트(침실3, 욕실2, 주방, 거실, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 난방설비, 승강기설비, 지하주차장 등을 갖추고 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

인접필지 대비 평탄한 사다리형의 토지로서 아파트단지의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 내외로 포장도로가 개설되어 있으며, 남서측 정문과 북동측 후문을 통해 외부도로와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역,제3종일반주거지역,가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,상대보호구역(장현초등학교(구리남양주교육지원청에문의바람))<교육환경보호에관한법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>,(한강)폐기물매립시설설치제한지역<한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률>,토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역((2025-08-26지정)(국토교통부제2025-1058호(대상:외국인등/용도:주택))))임.

(9) 공부와의 차이

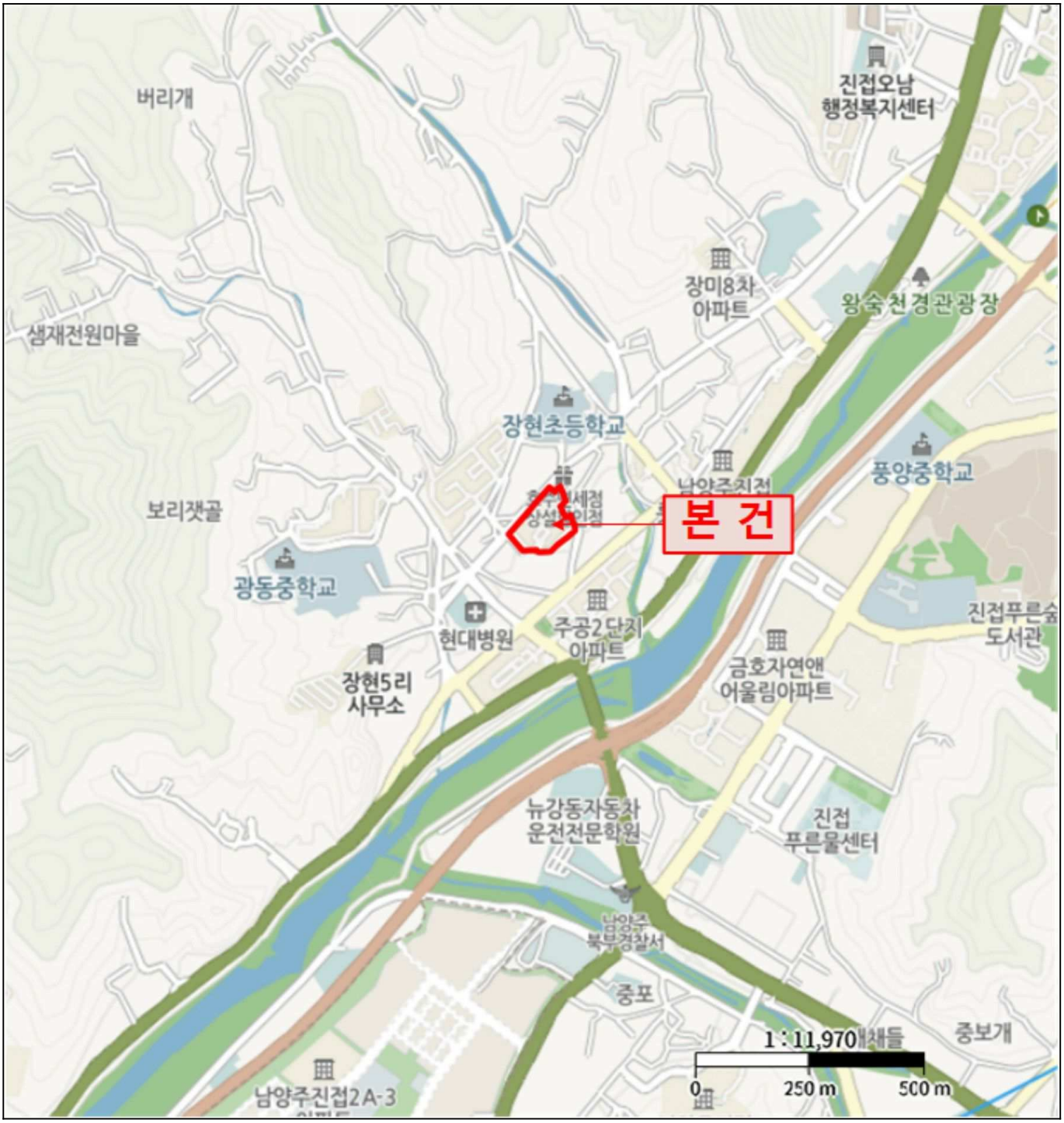
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

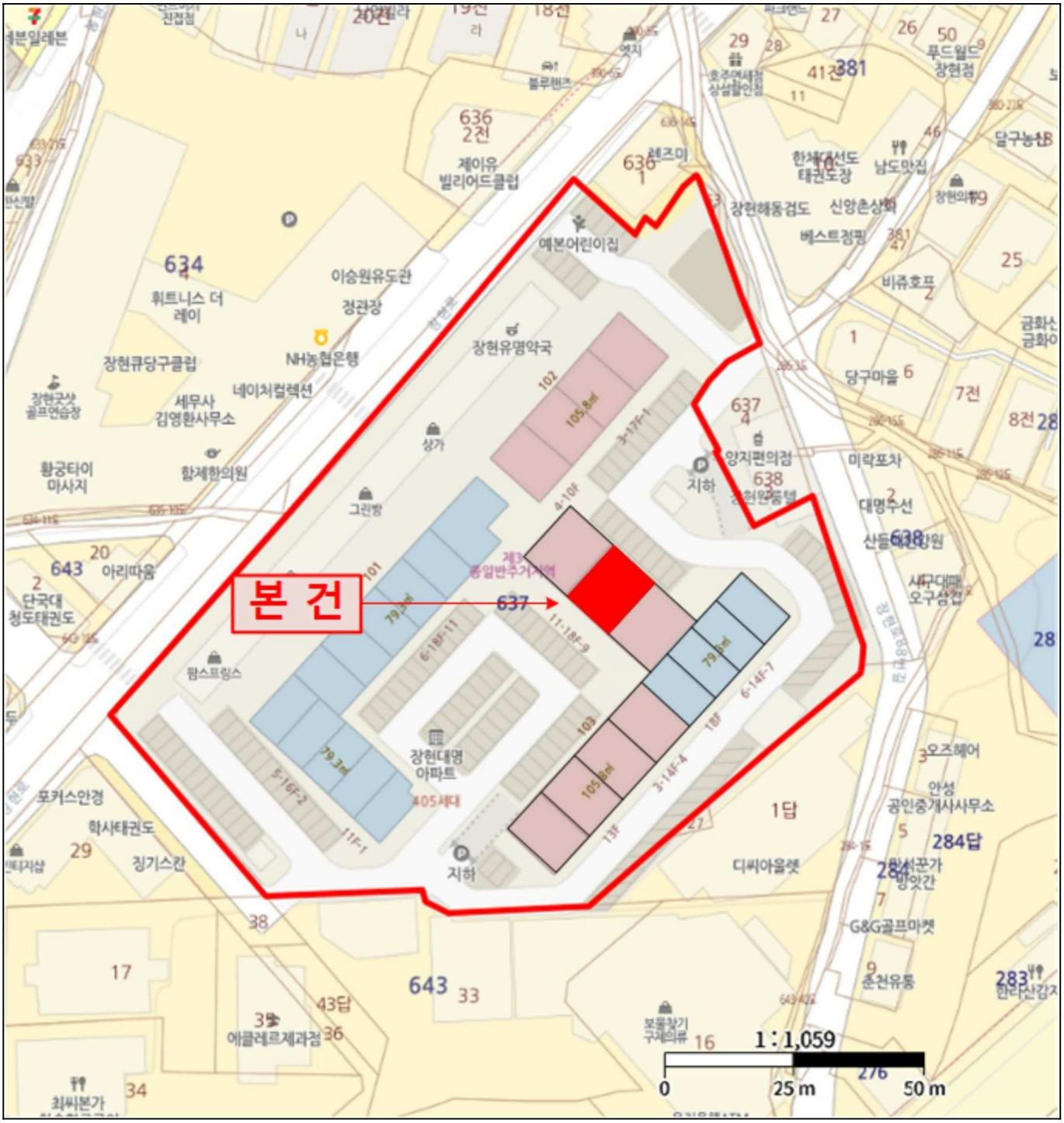
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 진접읍 장현리 637 대명아파트 103동 1층 110호



위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 진접읍 장현리 637 대명아파트 103동 1층 110호



호별배치 및 내부구조도

소 재 지	경기도 남양주시 진접읍 장현리 637 대명아파트 103동 1층 110호

No scale



[대명아파트 제103동 제1층 호별배치도]



[대명아파트 제103동 제1층 제110호 내부구조도]


대 명
103

( )


본 건

( )



10 ,11

