감 정 평 가 서

건 명	장애란 소유물건 (2026타경20067)
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정서번호	L2026-01-07

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

법천감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 건 세

감정평가액	사억칠천육백만원정(₩476,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	장애란 (2026타경20067)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.30	2026.01.29 ~ 2026.01.30	2026.02.02

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	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	476,000,000 백
	합 계					₩476,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

(1) 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적을 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 남양주시 진접읍 금곡리 소재 “주곡초등학교” 동측 인근에 위치하는 “진접역신안인스빌” 2301동 11층 1104호입니다.

소재지	경기도 남양주시 진접읍 금곡리 1117 [도로명주소] 경기도 남양주시 진접읍 해밀예당1로 272			
단지 규모	23개동 1,240세대			
건물명, 층 호수	진접역신안인스빌 2301동 11층 1104호			
용도	아파트	사용승인일		2010.02.24
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	84.985	28.561	56.441	74.84

※ 상기 공용면적은 지하주차장 등 62.677㎡을 제외한 면적입니다.

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 아파트의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 01월 30일로 하였습니다.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2026년 01월 29일 ~ 2026년 01월 30일이며 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 가치기준 및 감정평가조건

대상 아파트에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

3. 그 밖의 사항

① 대상 아파트에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가협회에서 발행한 물건별 배분비율에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였습니다.

② 본건 아파트의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 동일라인의 내부구조, 탐문조사 등에 근거하여 표시하였습니다.

③ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액의 산출근거

(1) 아파트의 감정평가방법의 적용

구분소유권의 대상이되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여, 대상 아파트와 가치형성요인이 같거나 비슷한 아파트의 거래사례와 비교하여 대상 아파트의 현황에 맞게 사정보정 · 시점수정 · 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상 아파트의 감정평가액을 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 대상 아파트와 물적 유사성이 있는 <사례 #1>을 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원) (단가:원/㎡)	자료출처	거래시점 사용승인일
#1	금곡리 1117	진접역 신안인스빌 2313동	13층/0000	84.985	56.441	473,000,000 (@5,565,688)	실거래자료	2025.11.19 2010.02.24
#2	금곡리 1117	진접역 신안인스빌 2320동	6층/000	84.985	56.441	475,000,000 (@5,589,221)	실거래자료	2025.11.12 2010.02.24

▶ 단가는 전유면적 기준임.

(3) 사정보정

인근 유사 아파트의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

(4) 시점수정

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

② 시점 수정치 산출

2026년 01월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2025년 12월 지수를 연장하여 적용 하였습니다.

▶ 사례#1의 거래시점 당시 가격지수 : 100.5 (2025.11)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 101.2 (2026.01)

▶ 시점 수정치 : 101.2/100.5 ≒ 1.00697

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

대상 아파트는 거래사례 아파트와 동일단지 안의 아파트로서 지역요인은 동일합니다. (1.00)

(6) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일 단지내에 소재하는 바 외부요인은 동일함
	교육시설 등의배치			
	도심 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일 단지내에 소재하는 바 내부요인은 동일함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식,계단식)			
호별요인	층별 · 효용(방범과 접근성 등)	1.00	1.00	호별요인은 대등함
	향별 효용(일조,채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및철도 등 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 요인은 없음
가치형성요인 누계		1.00		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 산정 비준가액

거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
473,000,000 (@5,565,688)	1.00	1.00697	1.00	84.985/ 84.985	476,296,810	476,000,000 (@5,600,988)

▶ 단가는 전유면적 기준임.

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

인근 유사아파트 일반적 가격수준	420,000,000원 ~ 480,000,000원 내외 수준

(2) 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	가격시점 사용승인일
금곡리 1117	진접역신안인스빌 2307동	4층/ 000	84.987	56.442	경매	473,000,000 (@5,565,557)	2025.12.22 2010.02.24
금곡리 1117	진접역신안인스빌 2314동	8층/ 000	84.985	56.441	경매	459,000,000 (@5,400,953)	2025.08.05 2010.02.24
금곡리 1117	진접역신안인스빌 2308동	10층/ 0000	84.985	56.441	경매	468,000,000 (@5,506,854)	2025.05.14 2010.02.24

▶ 단가는 전유면적 기준임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어,단위 :%]

지역통계	경기도	남양주시	진접읍
1년간 평균	87.18%	85.78%	84.06%
6개월 평균	87.15%	85.19%	85.06%

(4) 시산가액의 조정검토

대상 아파트의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사아파트의 일반적 가격수준, 평가전례, 아파트 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이 적정한 것으로 판단됩니다.

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	대상호수	감정평가액(원)	비고
기호(1)	2301동 11층 1104호	**476,000,000**	-
합계	-	**476,000,000**	-

2. 결정의견

대상 아파트와 동일 또는 인근 동의 평가전례, 탐문조사에 의한 인근 유사 아파트의 일반적 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액의 합리성이 인정되므로 위와 같이 대상 아파트의 감정평가액을 결정합니다.

구분건물감정평가명세표

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 금곡리 [도로명주소] 경기도 남양주시 진접읍 해밀예당1로 272	1117 진접역 신안 인스빌 2301동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층				
				1층	450.203			
				2층	450.203			
				3층	450.203			
				4층	450.203			
				5층	450.203			
				6층	450.203			
				7층	450.203			
				8층	450.203			
				9층	450.203			
				10층	450.203			
				11층	450.203			
				12층	450.203			
	전유부분의 건물의 표시			11층 1104호 철근콘크리트구조	84.985	84.985	476,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시: 1.경기도 남양주시 진접읍 금곡리	1117	대	자연녹지지역 제3종일반주거지역	70,944.4			
	대지권의 종류:1.소유권							
	대지권의 비율:1.				56.441	56.441		
					70,944.4			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	238,000,000	
						건 물 :	238,000,000	
	합 계						**₩476,000,000.-**	
			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 진접읍 금곡리 소재 "주곡초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 생활편의시설, 각급 학교 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 인근에 버스정류장 및 지하철4호선 '진접역'이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 중 11층 1104호로서
외벽: 몰탈 위 페인트 및 석재 마감 등.
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감.
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실 및 화장실2, 서재, 드레스실 등)로 이용중임.
(내부구조는 후첨 "건물이용상태" 참조)

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비, 지하 주차장시설 등이 되어있음.

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

부정형의 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄한 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 서측으로 왕복 4차선 및 북측 왕복 3차선 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(진접택지지구), 소로1류(폭 10m~12m)(보행자전용도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(주곡중), 상대보호구역(주곡초등학교), 절대보호구역(주곡초등학교), 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, 택지개발지구(진접택지개발지구), 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역((2025-08-26지정)(국토교통부 제2025-1058호(대상:외국인 등/용도:주택)))).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상.
기 타: -

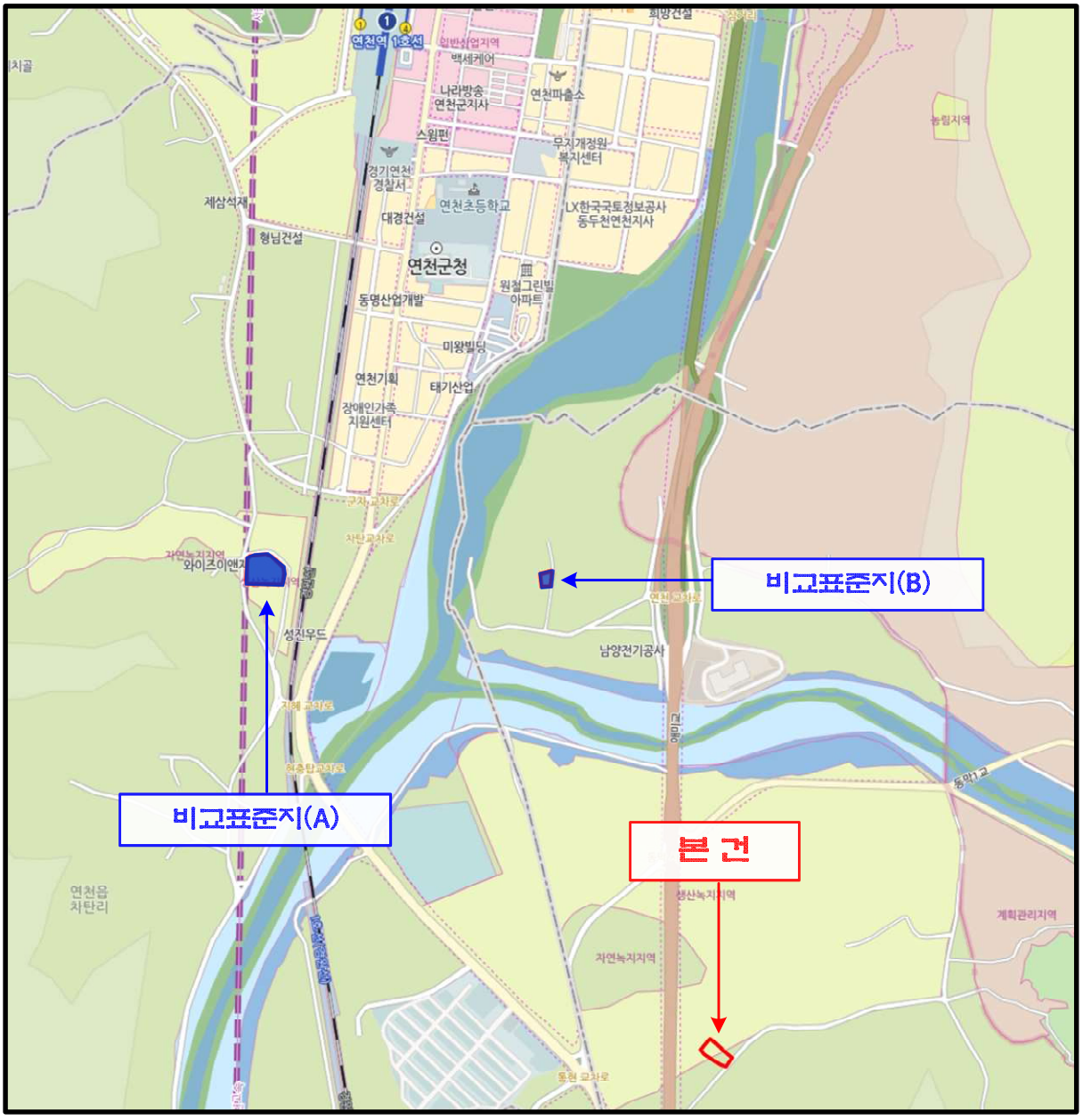
Y2026-01-04

위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 연천군 연천읍 동막리 424-6



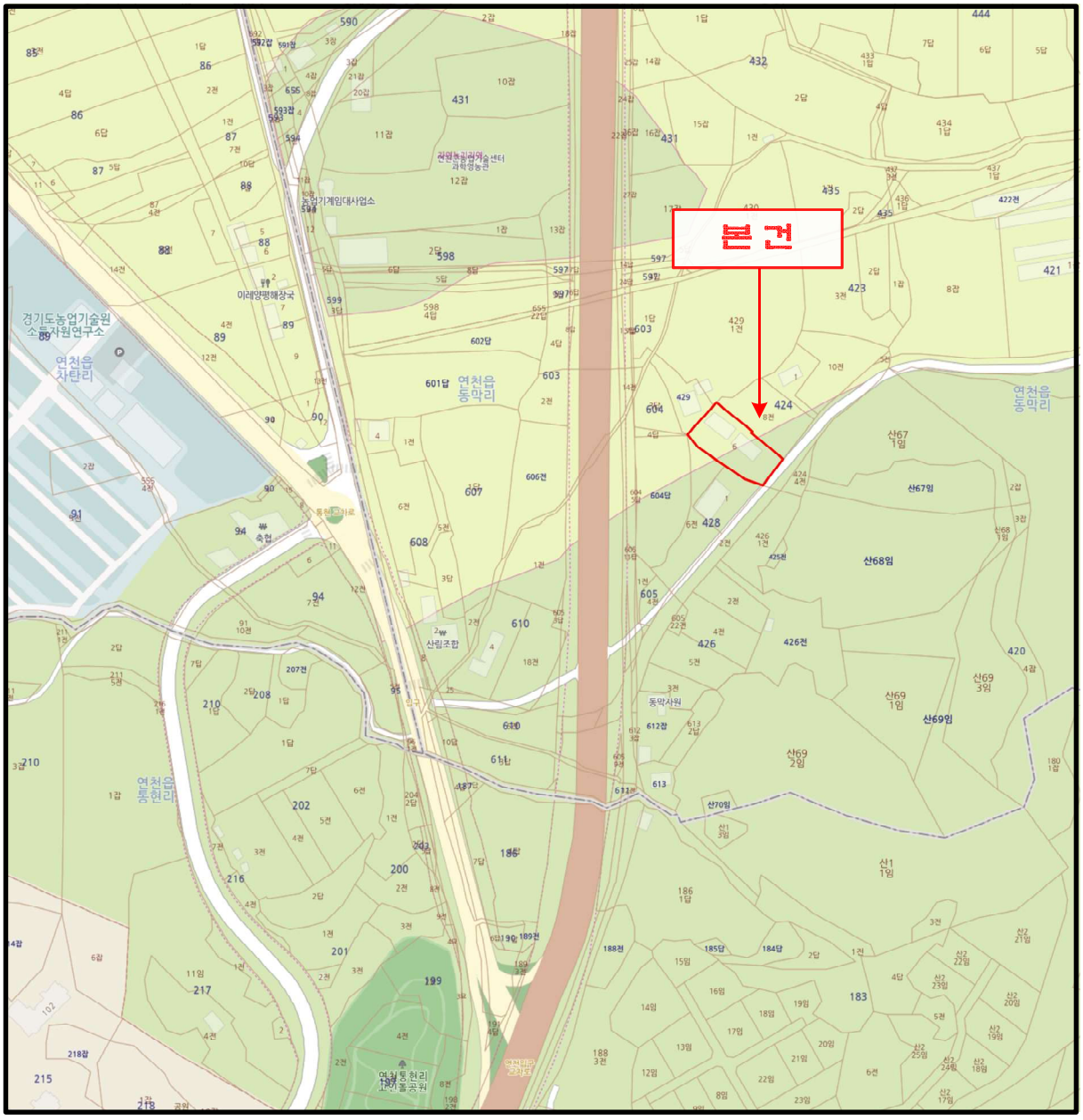
Y2026-01-04

위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 연천군 연천읍 동막리 424-6



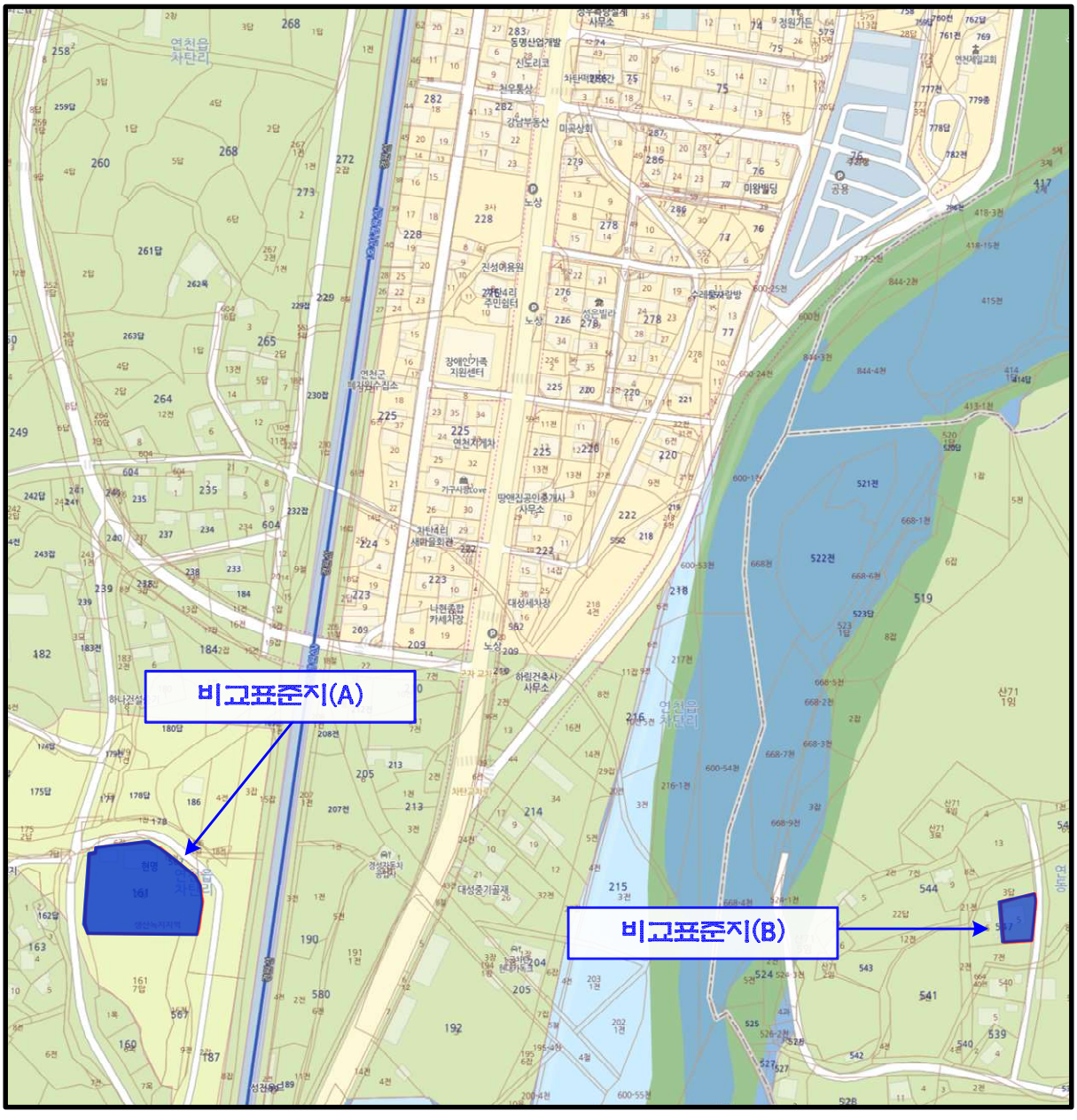
Y2026-01-04

위 치 도

N

S

소 재 지	표준지 A : 경기도 연천군 연천읍 차탄리 161-2 표준지 B : 경기도 연천군 연천읍 동막리 547-5



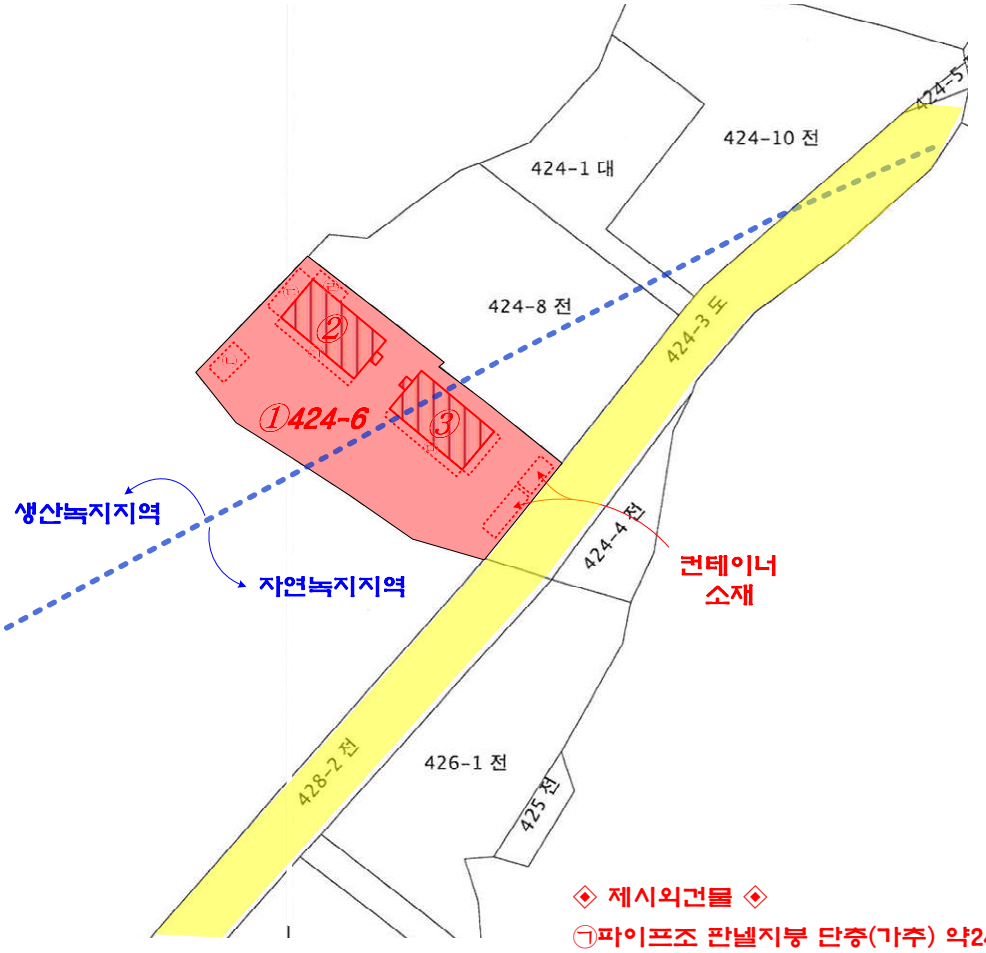
Y2026-01-04

지적 및 건물개황도

N

S

S: 1/1,200



◈ 제시외건물 ◈

㉠파이프조 판넬지붕 단층(가주) 약24.1㎡

㉡철골조 판넬지붕 단층(창고) 약21.6㎡

㉢경량철골조 판넬지붕 단층(다용도실) 약25.2㎡

㉣경량철골조 판넬지붕 단층(다용도실) 약12㎡

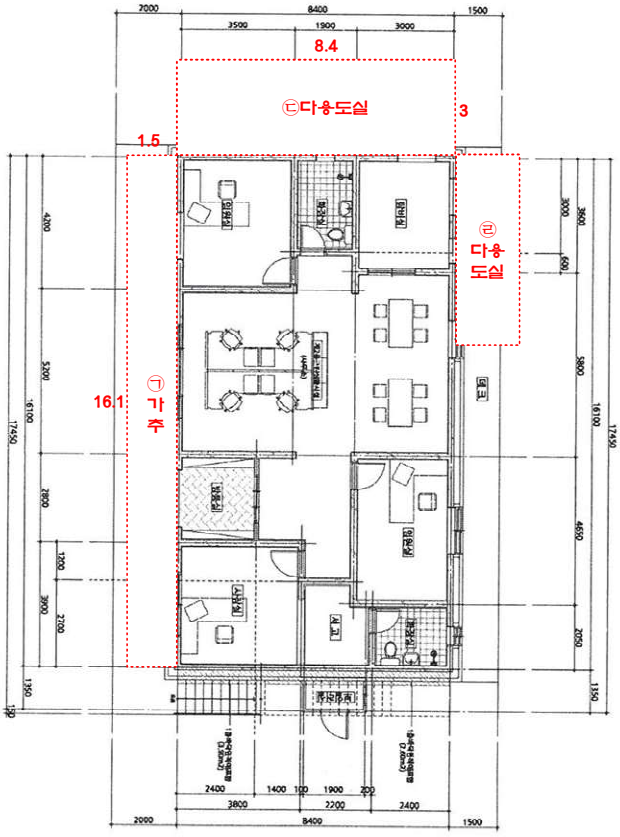
㉤파이프조 판넬지붕 단층(가주) 약36.6㎡

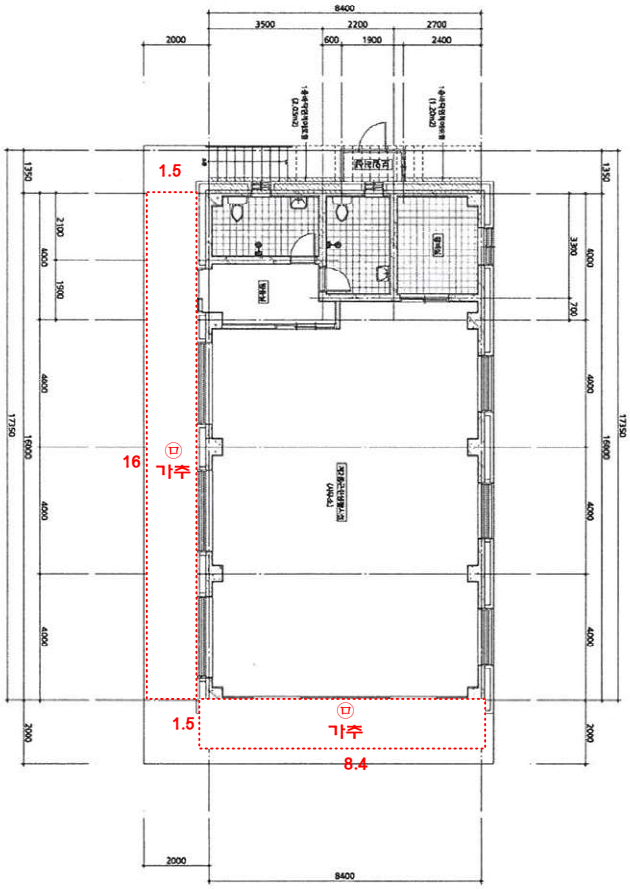
범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

Y2026-01-04

건물 이용상태







[기호 ② 제1동 공부상면적 : 141.06㎡]

[기호 ③ 제2동 공부상면적 : 140.22㎡]

사 진 용 지



주변 전경



본건 및 주변

사 진 용 지



기호 2 건물



기호 3 건물

사 진 용 지



북측 보강토 조성 부분



제시외건물 기호 ㉠



제시외건물 기호 ㉡



제시외건물 기호 ㉢

사 진 용 지



제시외건물 기호 ㉡



제시외건물 기호 ㉢



제시외 컨테이너(3m×6m,1,2층 소재)



제시외 컨테이너(3m×9m)