감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	이영혜 소유물건(2026타경20132)
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정평가서번호	dg4-260202-302

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.

(주)감정평가법인 대교 북부지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
채 성 훈 채 성 훈 (인)

(주)감정평가법인 대교 북부지사 지사장 정혁민 (서명또는인)

감정평가액	오억사백만원정(₩504,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이영혜 (2026타경20132)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.04	2026.02.03 ~ 2026.02.04	2026.02.05

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
구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	504,000,000
합 계					₩504,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가방법

1. 감정평가의 대상 및 목적

본건은 경기도 남양주시 진접읍 금곡리 소재 "진접초등학교" 서측 인근에 위치하는 건물[건물명: 금강펜테리움아파트 제1908동,「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다.)] 내 제7층 제704호로서, 본 감정평가는 의정부지방법원 남양주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 2월 4일로 하였음.

4. 실지조사기간 등

본건은 2026년 2월 3일부터 2026년 2월 4일까지 귀 제시목록 및 각종 공부서류를 기준으로 가격자료를 수집하고 실지조사를 행하여 대상물건을 확인하였음.

㈜감정평가법인 대교

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 제반 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기가 부적합하며, 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있어 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

6. 감정평가의 근거

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

7. 기타 참고사항 및 유의사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

(2) 본건은 집합건축물대장상의 층별평면도 및 현재 점유 사용부분을 기준으로 대상물건의 위치를 확인하였고, 내부구조는 집합건축물대장상의 평면도를 기준하여 도시하였으므로 경매진행시에 참고바람.

(3) 본건의 내부구조는 집합건축물대장상의 평면도, 일반적인 이용상태 및 평가사례 등을 기준하였는 바, 경매진행시에 참고바람.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법이며, 시장성을 반영하는 평가방법임.

2. 전체 건물의 개요(집합건축물대장(표제부,갑) 등 기준)

구 분	내 용
소 재 지	경기도 남양주시 진접읍 금곡리 1108 [도로명주소: 경기도 남양주시 진접읍 해밀예당3로 68]
건물명,동,층,호수	금강펜테리움아파트 제1908동 제7층 제704호
용도지역	제1종일반주거지역.제2종일반주거지역
사용승인일	2010.03.12
주 용 도	아파트
구 조	철근콘크리트조
층수, 연면적	지상15층, 5,942.386㎡

3. 대상부동산의 개요

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (주:㎡)	합계면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	제 7 층 제 704 호	84.9457	28.3387	113.2844	62.7703	아파트

4. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산 거래사례 및 평가사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 KAPA HUB)

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액 평가금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비고
A	남양주시 진접읍 금곡리 0000 ********* 제0000동	00/0000	84.9457	500,000,000	5,886,113	2025.10.23	매매
B	남양주시 진접읍 금곡리 0000 ********* 제0000동	00/0000	84.9749	504,000,000	5,931,163	2025.10.11	매매
C	남양주시 진접읍 금곡리 0000 ********* 제0000동	00/0000	84.9457	505,000,000	5,944,974	2025.09.24	매매
D	남양주시 진접읍 금곡리 0000 ********* 제0000동	00/0000	84.9457	506,000,000	5,956,746	2025.12.08	경매 평가 사례

(2) 비교사례의 선정

본건 인근에 소재하는 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높고 최근에 매매된 **거래사례(A)**를 선정함.

㈜감정평가법인 대교

5. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.**(1.00)**

6. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사 아파트 매매가격지수[경기-동부1권-남양주시]를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

구 분	적 용 치	비 고
본건 기준시점 매매가격지수	101.2	2025년 12월
사례의 매매시점 매매가격지수	100.4	2025년 9월
시점수정치	**1.00797**	**101.2 / 100.4**

※ 본건 기준시점 매매가격지수는 2026년 1월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년 12월 지수를 적용하였고 사례의 매매시점 매매가격지수는 2025년 9월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 가치형성요인비교

본건(가) / 거래사례(A)			
조건	세항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.	1.00	대체로 유사함.
누 계	-	1.000	-

(주)감정평가법인 대교

8. 비준단가 결정

기호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	결정단가 (원/㎡)
가	5,886,113	1.00	1.00797	1.000	**5,933,025**

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 본건 가격수준

기호	구 분	가격수준(원/㎡) (전유면적 기준)
가	본건 유사 구분건물 시세	5,500,000원/㎡ ~ 6,100,000원/㎡ 수준임

2. 최근 경매시장 추이

<※출처- 태인경매>

O 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2025.02.04 ~ 2026.02.04)

▪ 경기 남양주 진접읍

지역통계		경기			남양주			진접읍		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간평균	아파트	86.97%	85.96%	3,440	85.86%	85.04%	298	84.06%	84.27%	39
6개월평균	아파트	86.96%	85.17%	1,653	85.55%	84.73%	161	85.06%	84.66%	23

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1.감정평가액

기호	층/호	전유면적(㎡) (A)	결정단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C=A×B)	감정평가액(원)
가	7/704	84.9457	5,933,025	503,984,962	504,000,000

※ 감정평가액은 산출가액의 백만원 단위 미만에서 반올림하였음.

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(본건 가격수준, 인근호수 및 인근 유사부동산 거래사례, 경매시장 추이 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 진접읍 금곡리 [도로명 주소] 경기도 남양주시 진접읍 해밀예당3로 68	1108 펜테리움 아파트 제1908동	아파트	철근콘크리트구조 경사지붕 15층				
				1층	111.8158			
				2층	448.5054			
				3층	448.5054			
				4층	448.5054			
				5층	448.5054			
				6층	448.5054			
				7층	448.5054			
				8층	448.5054			
				9층	448.5054			
				10층	448.5054			
				11층	448.5054			
				12층	448.5054			
				13층	448.5054			
				14층	224.2527			
				15층	224.2527			
1	동소	1108	대	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역	50,196.8			
가				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	84.9457	84.9457	504,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권	62.7703			
				----------	50,196.8x-----	62.7703		
				대지권	50,196.8			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	252,000,000	
						건 물 :	252,000,000	
	합 계						₩504,000,000.-	
			이	하	여	백		

(주)감정평가법인 대교

(주)감정평가법인 대교

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 "진접초등학교" 서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성된 지역으로 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량 진출입이 용이하며 대중교통 이용편은 인근에 버스정류장 및 근거리에 4호선 진접역이 소재하며 전반적으로 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 15층 건물내 7층 704호로서
외벽: 외장석재, 시멘트모르타르위 페인트 마감 등,
내벽: 벽지도배, 타일붙임 등
창호: 플라스틱새시창 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임,

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비, 지하주차장시설 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로 인접지와 등고 평탄하며 현재 아파트 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 외부 공도에 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(진접택지지구),
중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-07-25)
(가칭 화봉2초등학교(구리남양주교육지원청에 문의 바람)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(도담유치원(구리남양주교육지원청에 문의 바람)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(서원유치원(구리남양주교육지원청에 문의 바람)<교육환경 보호에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,
택지개발지구(진접택지개발지구)<택지개발촉진법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역
<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역
(토지거래계약에관한허가구역((2025-08-26지정)(국토교통부 제2025-1058호
(대상:외국인 등/용도:주택)))) 임.

(9) 공부와의 차이

--.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 진접읍 금곡리 1108 금강펜테리움아파트 1908동 7층 704호



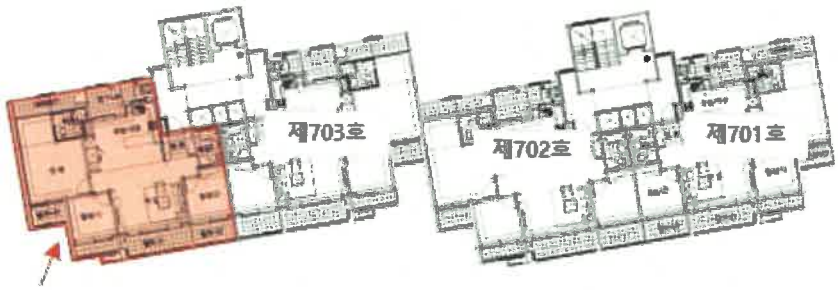
위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 진접읍 금곡리 1108 금강펜테리움아파트 1908동 7층 704호



호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 남양주시 진접읍 금곡리 1108 금강펜테리움아파트 1908동 7층 704호



< 제1908동 제7층 호별배치도>



<제704호 내부구조도>

< 본건 기호(가) : 금강펜테리움아파트 제1908동 제7층 제704호 >

사 진 용 지



동 전경



단지 전경

사 진 용 지



1층 출입구



704호 출입문