

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민
건명	김호승 소유물건(2025타경 1835)
감정서번호	Y2025-05-04

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

이영감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이영

감정평가액	삼천삼백만원정 (₩33,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김호승 (2025타경1835)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.02	2025.06.02	2025.06.04		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-  백	33,000,000
	합계					₩33,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원의 경매목적에 의한 이 감정평가의 대상물건은 강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리 소재 “동송초등학교” 북측 인근에 위치하는 “금학아파트” 제1층 디-101호 아파트입니다.

구분 및 동호수			면적(㎡)				전용율 (%)	용도
기호	명칭,동	호수	전유	공용	공급	대지권		사용승인일
1	금학아파트	제1층 디-101호	59.58	24.248	83.828	-	71.07	아파트 1997.09.06

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 아파트의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 02일로 하였습니다.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 06월 02일이며 그 내용은 사전자료 수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 4. 그 밖의 사항

- ① 본건은 대지권이 미등재된 구분건물로서 대지권을 제외한 건물만의 평가입니다.
- ② 본건은 1개동 60세대로 구성된 아파트로서 토지대장상 대지권이 정리된 세대수는 43세대로 등재되어 있으며(김영갑외 42인), 본건은 등기사항전부증명서상에도 대지권이 등재되어 있지 아니한 바, 대지권을 제외한 건물만의 평가이며, 대지권이 포함되었을 경우의 가액은 50,000,000이 되오니(평가명세표 비고란 참조), 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- ③ 대상물건의 내부구조 및 이용상황은 현장조사시 거주자의 협조로 확인된 내용을 근거로 하여 작성하였습니다.
- ④ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

### 5. 가치기준 및 감정평가조건

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

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 대상물건의 감정가액의 산출근거

#### (1) 감정평가방법의 적용

대상 아파트와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례와 비교하여 대상 아파트의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교를 통하여 대상 아파트의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

#### (2) 거래사례의 선정

거래사례로 대상물건과 같은 단지에 소재하여 물적 유사성이 높은 사례 #1(대지권 미포함)을 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원 실거래자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	이평리 838-8	금학아파트 5층	씨/ 502호	59.805	-	33,000	실거래자료	2024.03.18
						(@551,793)		1997.09.06
#2	이평리 838-8	금학아파트 4층	씨/ 402호	59.805	47.76	49,000	실거래자료	2023.11.04
						(@819,329)		1997.09.06
#3	이평리 838-29	이화타운 비동	4층/ 404	78.27	58.91	74,500	실거래자료	2025.01.17
						(@951,833)		1995.02.06

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (3) 사정보정

인근 유사 부동산의 매매사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 가격에 거래된 것으로 판단됩니다.(1.00)

### (4) 시점수정

① 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “강원특별자치도 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

② 월별 강원도 아파트 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	100.3	99.88	99.4	99.0	98.8	98.7	98.6	98.7	99.0	99.3	99.5	99.5
2024년	99.6	99.7	99.8	99.8	100.0	100.0	100.1	100.3	100.4	100.4	100.3	100.2
2025년	100.1	100.0	100.0	99.8	-	-	-	-	-	-	-	-

③ 시점 수정치 산출

2025년 05월 이후 매매가격지수가 발표되지 않아 2025년 03월 매매지수를 연장 추정하여 적용하였습니다.

▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 99.7(2024.02, 직전월 기준)

▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 99.8(2025.04, 가장 최근에 발표된 지수)

▶ 시점 수정치 :  $99.8/99.7 \approx 1.0010$

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (5) 지역요인 비교

본건은 거래사례와 동일지역 내 이므로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

### (6) 가치형성요인의 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례물건과 같은 단지에 소재하여 외부요인 대등함
	교통시설 등의 배치			
	도심 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례물건과 같은 단지에 소재하여 외부요인 대등함
	단지 규모 및 층수 등			
	건물의 구조, 마감상태 등			
	경과년수에 따른 노후도 등			
	면적구성, 통로구조 (복도식, 계단식), 구성, 상태 등			
개별요인	층별, 위치별, 향별 차이	1.00	0.99	본건은 사례물건 대비 층별효용도에서 열세함
	내부 평면방식(베이)베란다의 유무 등			
	대지사용권의 크기 등			
	간선도로 및 철도 등 소음, 주차장 승강기 및 기타 설비의 유무			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
가치형성요인 누계		0.990		1.00 x 1.00 x 0.99 x 1.00 = 0.990

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (7) 비준 시산가액

구분	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격	비준가격
1	33,000,000	1.00	1.0010	0.99	59.58/59.805	32,579,635	33,000,000 (@553,877)

### 2. 감정평가 시산가액의 조정검토

#### (1) 인근 부동산 탐문조사

가격 수준	인근시세 : 전유면적(㎡) 당 550,000 ~ 900,000 내외
-------	---------------------------------------

#### (2) 인근 평가전례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPADB』

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
이평리 838-8	통칭 금학아파트 4층	제씨/ 403호	59.805	대지 귀속전제	경매	48,000	2023.04.27
						(@802,676)	1997.09.06
이평리 838-8	통칭 금학아파트 5층	제씨/ 501호	59.805	-	경매	30,000	2024.07.25
						(@501,630)	1997.09.06
이평리 838-8	통칭 금학아파트 4층	제비/ 401호	84.73	66.40	경매	78,000	2025.03.19
						(@920,571)	1997.09.06

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (3) 낙찰가 통계분석(아파트)

[출처: 인포케어]

지역통계	강원특별자치도	철원군	동송읍
1년간 평균	78.28%	71.57%	0.00%
6개월 평균	82.59%	71.57%	0.00%

### (4) 시산가액 조정검토

대상 아파트의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 일반적인 가격수준, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통해 검토해 본 바 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정하였습니다.

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호 1	59.58	24.248	83.828	-	33,000,000	금학아파트 1층 디-101호

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 2. 결정의견

대상 아파트의 인근 유사 물건의 일반적인 가격수준과 인근 또는 동일 건물의 거래사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상 아파트의 감정평가액을 결정하였습니다.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의표시 강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리 [도로명 주소] 강원특별자치도 철원군 동송읍 금학로187번길 16-20  전유부분의 건물의표시	838-8	아파트	철근콘크리트조 스라브지붕 5층				
				1층~5층(각층)	1,012.66			
				지층	1,361.38			
				디-101호 철근콘크리트조	59.58	59.58	33,000,000	비준가액 (대지권 미포함)
<b>합 계</b>							<b>₩33,000,000.-</b>	
			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 강원도 철원군 동송읍 이평리 소재 "동송초등학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 소규모 아파트단지, 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 입지 조건 및 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제 차량의 진입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 5층 중 1층 제디-101호로서  
(사용승인일 : 1997.09.06)  
외벽 : 몰탈 위 페인팅.  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임.  
창호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

아파트(방3, 주방/거실, 욕실 겸 화장실, 보일러실, 발코니, 현관 등)로 이용중임.

## (5) 설비내역

급.배수. 위생설비, 상하수도, 난방설비(유류보일러에 의한 개별난방) 등을 갖추었음.

# 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

장방형의 토지로 인접지와 평탄하며 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 남측 및 동측으로 폭 약 6미터의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2014-11-10)(접합), 가축사육제한구역 (2021-01-00)(전부제한구역-모든가축), 상대보호구역(2022-06-15), 절대보호구역 (2022-06-15).

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상  
기 타 : -

# 위치도



소재지

강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리 838-8 디-101호



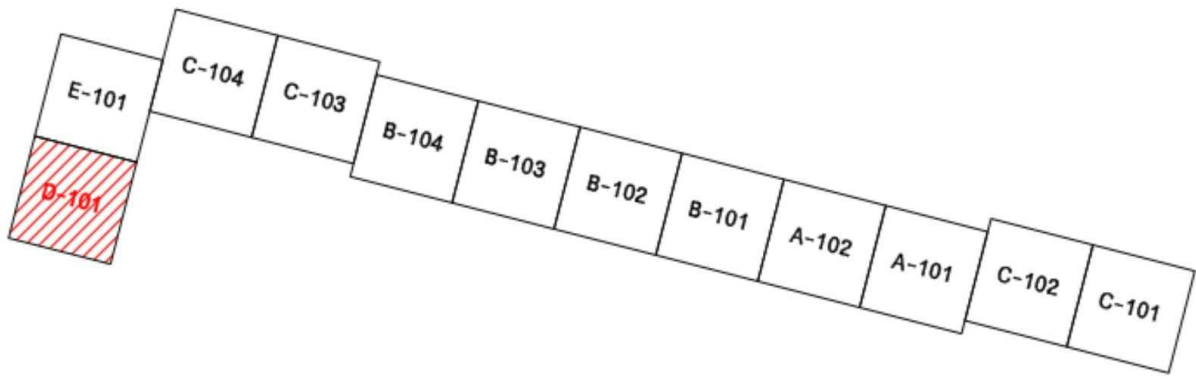
# 내부구조도



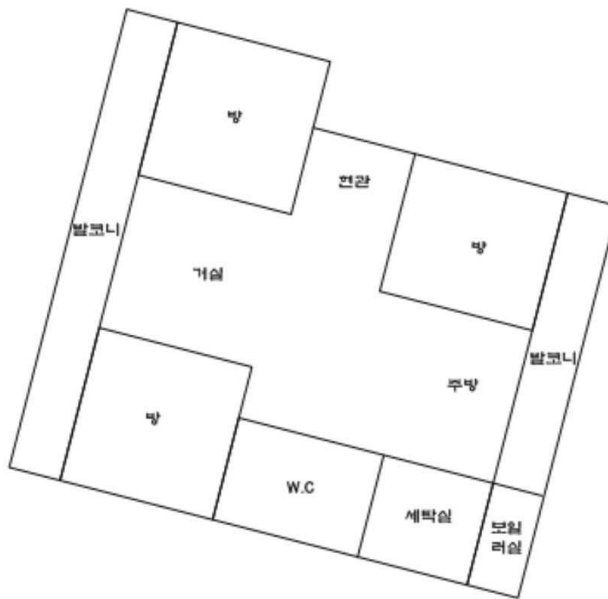
소재지

강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리 838-8 디-101호

**[ 1층 배치도 ]**



**[ 내부구조도 ]**





( )



( 1 - 101 )

