

# 감정평가서

건명	김강현 소유물건(2025타경71614)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민
감정서번호	L2025-02-04

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.

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	일억사천구백만원정(₩149,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김강현 (2025타경71614)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.24	2025.02.24	2025.02.25		
감 정 평 가 내 용	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
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	149,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				₩149,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

#### (1) 대상상가의 개요

의정부지방법원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 동두천시 생연동 소재 “생연초등학교” 동측 인근에 위치하는 구분건물 4층 401호입니다.

소재지	경기도 동두천시 생연동 243-2 『도로명 주소』 경기도 동두천시 뚝골로49번길 62				
건물명	-				
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층			사용승인일자	2019.08.22
공부상 용도	다세대주택			전용률(%)	이용상태
층/호수	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	대지권(㎡)		
(1) 4층 401호	58.81	11.17	52.75	84.03	다세대주택

#### (2) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 24일로 하였습니다.

#### (3) 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 01월 24일이며 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

# **감정평가액 산출근거 및 결정의견**

## **2. 가치기준 및 감정평가조건**

대상 구분건물에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정 평가 조건은 없습니다.

## **3. 그 밖의 사항**

- (1) 대상 구분건물에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 주거용 집합건물로서 지역 및 해당층을 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 구분건물 평가명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건은 현장 조사시 입주자 부재 등으로 내부구조 등은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰, 탐문조사 등을 근거로 작성하였으므로 경매 진행시 참조 바랍니다.
- (3) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였습니다.

## **II. 감정평가액 산출근거**

### **1. 감정평가액의 산출근거**

#### **(1) 구분건물에 대한 감정평가방법의 적용**

대상 구분건물의 가치형성요인이 같거나 비슷한 구분건물의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래(매매)사례와 비교하여 대상 구분건물의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교를 통하여 대상 구분건물의 감정평가액을 산정하는 거래(매매)사례비교법을 적용하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (2) 인근 매매 사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	자료 출처	가격시점
						(단가:원/㎡)		사용승인일
#1	생연동 252-6	-	4층/ 000	63.76	79.125	170,000,000	실거래 자료	2022.03.03
						(@2,666,248)		2020.05.20
#2	생연동 243-21	-	4층/ 000	58.81	52.75	155,000,000	실거래 자료	2022.06.30
						(@2,635,606)		2019.08.22

※ 인근의 거래사례 중 대상 구분건물의 위치적·물적 유사성이 인정되고 최근 시장 동향을 적절히 반영하고 있다고 판단되는 상기 매매사례 기호 #1을 비교사례로 선정함.

※ 단가는 전유면적 기준임.

### (3) 사정보정

인근 유사 구분건물의 시중시세 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 거래사례로 판단됩니다.(사정보정치: 1.00)

### (4) 시점수정

- ① 대상 물건이 소재하는 경기도 경원권(포천, 동두천, 양주, 의정부) 지역의 “연립, 다세대매매가격지수” (한국부동산원 조사·발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

## **감정평가액 산출근거 및 결정의견**

② 시점 수정치 산출

· 매매시점 : 2022.03.03 : 100.9

· 기준시점 : 2025.02.24 : 96.0

· 시점수정치 :  $96.0/100.9 \approx 0.95144$

※ 2025년 02월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2025년 01월의 매매지수를 연장 적용하였습니다.

(5) 지역요인 비교

대상 구분건물은 거래(매매)사례 물건 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (6) 가치형성요인 비교

(기호 1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	인근지역내 유사 구분건물로서 외부요인은 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	유사 구분건물로서 내부요인은 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별요인	층별·효용(방법과 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		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (7) 비준 시산가액의 산정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1	170,000,000 (@2,666,248)	1.00	0.95144	1.00	1.000	58.81/ 63.76	149,187,761	149,000,000 (@2,533,582)

※ 단가는 전유면적 기준임.

## 2. 감정평가 시산가액의 조정검토

### (1) 인근 부동산 탐문조사

인근 유사 다세대주택의 가격수준	145,000,000원 ~ 155,000,000원/㎡ 수준
-------------------------	----------------------------------

### (2) 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	가격시점
						(단가:원/㎡)	사용승인일
생연동 225-17	삼성에코빌 102동	5층/ 000	42.36	26.701	경매	125,000,000	2024.07.29
						(@2,950,897)	2020.02.25
생연동 601-13	SS타운하우스	2층/ 000	59.44	23.72	경매	154,000,000	2024.05.02
						(@2,590,847)	2016.09.13
생연동 243-2	-	3층/ 000	58.81	52.75	처분	151,000,000	2023.11.03
						(@2,567,590)	2019.08.22

※ 단가는 전유면적 기준임.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (3) 경기도 동두천시 다세대주택 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	경기도	동두천시	생연동
1년간 평균	70.16%	53.77%	61.53%
6개월 평균	69.73%	49.99%	55.15%

### (4) 시산가액의 조정검토

대상 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준, 거래사례, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등의 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래(매매)사례비교법으로 산정한 시산가액이 타당합니다.

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	전유면적(㎡)	대지지분(㎡)	감정평가액(원)
기호 1 (4층 401호)	58.81	52.75	149,000,000

### 2. 결정의견

대상 구분건물의 동일 또는 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래(매매)사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상 구분건물의 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 건물의 표시 경기도 동두천시 생연동 [도로명주소] 경기도 동두천시 못골로49번길 62  전유부분의 건물의 표시  대지권의 목적인 토지의 표시 1. 경기도 동두천시 생연동 대지권의 종류: 1. 소유권 대지권의 비율: 1.	243-2	공동주택  (계단실)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층			149,000,000	비준가액
				1층 2층 3층 4층 5층	17.83 135.17 135.17 135.17 135.17			
				4층 401호 철근콘크리트구조	58.81	58.81		
		243-2	대	제2종일반주거지역	422			
					52.75			
					----	52.75		
					422			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 44,700,000 104,300,000	
<b>합 계</b>							<b>₩149,000,000.-</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 경기도 동두천시 생연동 소재 "생연초등학교" 동측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택 및 소규모 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 공공 및 편의시설 등이 근거리에 위치하는 등 제반 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통사항은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 중 4층 401호로서  
외벽: 외장 석재 마감 등.  
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감.  
창호: 샤시 창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방, 화장실 및 욕실, 발코니 등)으로 이용중임.  
(내부구조는 별첨 "건물이용상태" 참조)

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비 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

사다리형 토지로서 인접지와 등고평탄한 다세대주택 건부지임.

### (7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역), 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, [추가기재사항]건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상.

기     타: -

# 위치도



소재지

경기도 동두천시 생연동 243-2 4층 401호



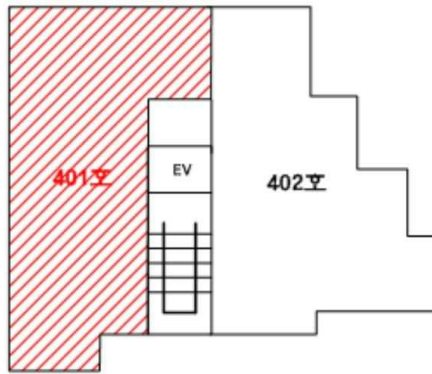
# 내부구조도



소재지

경기도 동두천시 생연동 243-2 4층 401호

## [ 4층 배치도 ]



No Scale



## [ 내부구조도 ]

# 사 진 용 지



본건 동 전경(남서측에서 촬영)



본건 동 전경(남동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건 전경



1층 출입구