

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김용모 소유물건(2025타경71729)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: FA2505-105

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.

감정평가사  
김인규

(인)

감정평가액	삼억칠천칠백만원정 (₩377,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김용모 (2025타경71729)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.04	2025.06.02 ~ 2025.06.04	2025.06.09		
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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	377,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩377,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 진접읍 장현리 소재 "장현초등학교" 북측 인근에 위치하는 "산들리움 제102동 제4층 제401호(공동주택-단지형다세대)"에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 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 06월 04일을 기준시점으로 하였습니다.
- (2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 06월 02일 대상물건의 개별적인 상황을 조사, 확인하는 실지조사를 실시하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 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 건축물현황도, 탐문 등에 의하였으니 실제구조 및 이용상황 등을 업무진행시 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 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 결정의견

## Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 대상물건의 개요

소재지 구 분	경기도 남양주시 진접읍 장현리 384-59 [도로명주소] 경기도 남양주시 진접읍 봉현로36번길 44-3		
건물명·층·호수	"산들리움" 제102동 제4층 제401호	용도	도시형생활주택-단지형다세대
사용승인일	2022년 08월 31일	구조	철근콘크리트구조 평스라브,경사스라브지붕
용도지역	제1종일반주거지역	층수	지상5층
면 적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	56.71	13.054	45.977
본건 전경(복서측 촬영)		※공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용부분 주부분 면적임.	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층,호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
A	장현리 415-36	어반테라스 2차 제202동	제4층 제402호	82.74	91.7	540,000,000 (@6,526,468)	2024.07.10
							2022.09.30
B	장현리 384-59	산들리움 제102동	제4층 제402호	59.45	48.2	364,000,000 (@6,122,792)	2023.11.03
							2022.08.31
C	장현리 384-59 (본건)	산들리움 제102동	제4층 제401호	56.71	45.977	382,000,000 (@6,736,025)	2023.02.15
							2022.08.31

※ 출처 : 등기사항전부증명서

### (2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상과 물적 유사성이 있고 비교가능성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 사례로서 가치형성요인이 유사한 **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 연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치 산정(2025년 03월 = 100.0)

구 분	가격지수
거래시점 : 2024.07.10, 2024년06월 지수를 적용 함	100.2
기준시점 : 2025.06.04, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04월 지수를 적용함	100.0
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	<b>100.0/100.2=0.99800</b>

## 5. 가치형성요인비교치 산정

### (1) 가치형성요인 비교항목

구 분		비고
조건	세부항목	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	본건과 사례는 인근에 소재한 유사 단지이나 대중교통, 공공시설, 편의 시설 및 주요시설과의 접근성 및 외부환경에서 본건이 우세함.
	교육시설 등의 배치	
	도심지,상업,업무시설과의 접근성	
	차량이용의 편리성	
	공공시설 및 편의시설과의 배치	
단지 내부요인	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	본건과 사례는 유사시기에 준공된 단지로서 시공업체, 구조, 마감 등 제반 단지내부요인은 사례와 비교하여 대등함.
	시공업체의 브랜드	
	단지내 총세대수 및 최고층수	
	건물의 구조 및 마감상태	
	경과연수에 따른 노후도	
개별적 요인	단지내 통로구조(복도식/계단식)	본건은 사례대비 층, 향, 위치별효용 등을 종합적으로 감안할 때 층별·호별효용 등을 고려한 개별적요인에서 대등함.
	주차의 편리성	
	층별 효용	
	향별 효용	
	위치별 효용(동별 및 라인별)	
기타요인	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기	대등함.
	내부 평면방식(베이)	
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 가치형성요인 비교치

구 분	비교항목				가치형성요인 비교치
	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	기타요인	
기호(1)/ 사례(A)	1.02	1.00	1.00	1.00	<b>1.020</b>

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (m <sup>2</sup> )	산정금액 (원)	시산가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
1	6,526,468	1.00	0.99800	1.020	56.71	376,763,284	<b>377,000,000</b> (@6,647,857)

※ 시산가액은 결정은 100,000단위에서 반올림 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건과 전용면적을 고려한 유사 다세대주택의 가격수준은 신축년도, 층별, 위치별 차이, 교통시설과의 접근성 등을 고려할 때, 본건 기준한 전용면적 가격수준은 약 6,500,000원/m<sup>2</sup> 내외 수준으로 조사되었음.

### 2. 참고가격자료(평가전례)

기호	소재지	건물명	층,호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가금액(원)	평가목적
						기준시점
가	장현리 384-59 (본건)	산들리움 제102동	제4층 제401호	56.71	362,000,000 (@6,383,353)	담보
						2023.03.06
나	장현리 384-59	산들리움 제102동	제3층 제301호	48.83	311,000,000 (@6,369,035)	경매
						2023.08.07
다	장현리 384-59	산들리움 제102동	제3층 제303호	48.36	317,000,000 (@6,555,004)	경매
						2023.08.25

※ 출처 : 감정평가협회 감정평가정보

### 3. 낙찰통계

지역통계		경기			남양주시			진접읍		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	다세대 (생활주택)	68.52%	67.89%	573	49.57%	50.82%	5	24.02%	24.02%	1
6개월 평균	다세대 (생활주택)	66.56%	66.30%	380	49.57%	50.82%	5	24.02%	24.02%	1

최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.06.06 ~ 2025.06.06)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따른 비준가액을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액 결정

기호	소재지	건물명	층·호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	경기도 남양주시 진접읍 장현리 384-59	산들리움 제102동	제4층 제401호	56.71	45.977	377,000,000
합 계					₩	377,000,000

# 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	384-59 산들리움 102	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브. 경사스라브지붕 5층			377,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
	[도로명주소]				1층	17.86			
	경기도				2층	179.38			
	남양주시				3층	179.38			
	진접읍				4층	141.78			
	장현리				5층	140.16			
					옥탑1층	5.04			
	전유부분의 건물의 표시				제4층 제401호	56.71			56.71
	대지권의 목적인 토지의 표시				철근콘크리트구조				
	토지의 표시:				제1종일반주거지역	432			
1.경기도									
남양주시									
진접읍									
장현리									
대지권의 종류:	1. 소유권	45.977							
대지권의 비율:	1.	-----	45.977						
		432							
			토지·건물	배분내역					
			토 지 :	150,800,000					
			건 물 :	226,200,000					
<b>합 계</b>							<b>₩377,000,000.-</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 남양주시 진접읍 장현리 소재 "장현초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로서 제반 입지조건 및 주변환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 사정은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브. 경사스라브지붕 5층건내 제4층 제401호로서,  
(사용승인일 : 2022.08.31)  
외벽 : 치장벽돌 쌓기 및 화강석 붙임 마감 등,  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,  
창호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택-단지형다세대)으로 이용중임.(침실3, 욕실2, 주방, 거실, 발코니 등)

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소화전설비, 난방설비, 승강기설비 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 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 공동주택의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로가 개설되어 있으며 서측으로 노폭 8m 내외의 외부도로와 연계됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 상대보호구역(장현초등학교(구리남양주교육지원청에문의바람))<교육환경보호에관한법률>, 역사문화환경보존지역(남양주영빈묘)<문화유산의보존및활용에관한법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설설치제한지역<한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



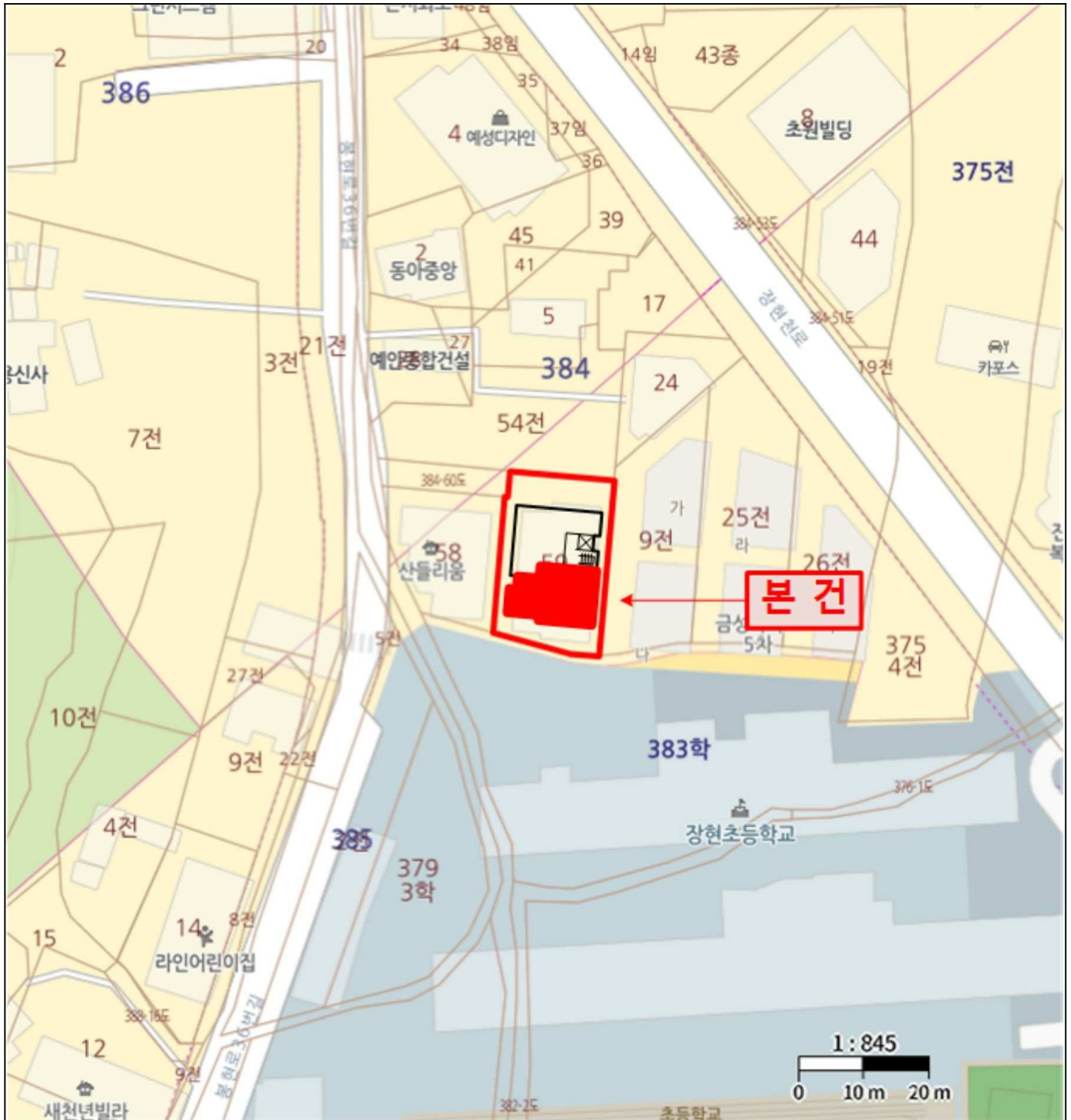
소재지	경기도 남양주시 진접읍 장현리 384-59 산들리움102 4층 401호
-----	---



# 위치도



**소재지** 경기도 남양주시 진접읍 장현리 384-59 산들리움102 4층 401호



# 호별배치 및 내부구조도



소재지

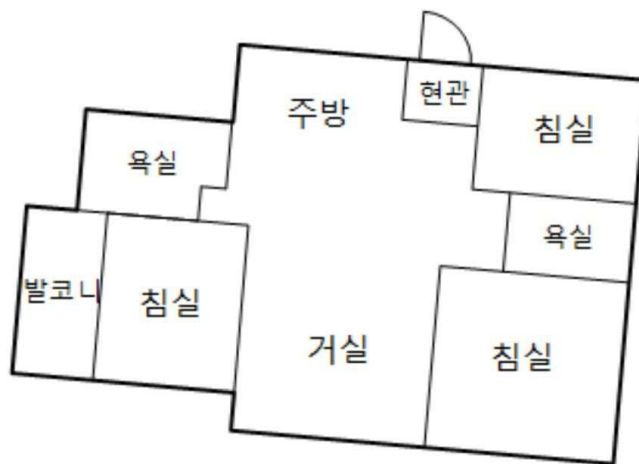
경기도 남양주시 진접읍 장현리 384-59 산들리움102 4층 401호



No scale



['산들리움' 제102동 제4층 호별배치도]



['산들리움' 제102동 제4층 제401호 내부구조도]



( )



( )

