

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 장영근 소유물건(2025타경72655)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 장용석

감정평가서번호: TP 2025A-07-001



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.

감정평가사사무소 토평

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
김 윤 호

감정평가액	일억이천팔백만원정 (₩128,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	의정부지방법원 경매8계			
소유자 (대상업체명)	장영근 (2025타경72655)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서, 귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.07.04	2025.07.04	2025.07.07		
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	1	구분건물	1	-	128,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩128,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적


본건은 경기도 동두천시 생연동 소재 '동두천고등학교' 서측 인근에 위치하는 구분건물 (로덴빌 3 제가동 제5층 제501호, 전유면적 : 51.78㎡)으로서 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 평가 건임

### 2. 감정평가의 대상 물건

가. 대상물건 개요

(집합건축물대장 기준)

소재지	경기도 동두천시 생연동 631-1 [도로명주소 : 경기도 동두천시 정장로 59-17]		
건물명 및 층·호수	로덴빌3 제가동 제5층 제501호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수 (지하/지상)
	512	999.34	-/7층
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조, 평슬래브지붕	공동주택	2017.02.17



기호	동·층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	지하주차장 외(㎡)	분양 면적(㎡)	대지권 사정면적(㎡)
가	제가동 제5층 제501호	도시형생활 주택-단지형 다세대	51.78	8.57	--	--	30.96

※ 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분의 '주'에 해당하는 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 04일임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대해 2025년 07월 04일 현장을 방문하여 귀 제시목록 및 공부를 기준하여 대상물건을 확인하고 개별적 상황 등 실지조사를 실시하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

본 건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본 건의 소재지, 지목, 이용상황, 면적은 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등 관련공부와 귀 제시목록에 의거하였음.
- 2) 본 건 구분건물에 대한 현장조사시 거주인 부재로 내부조사가 곤란하여 집합건축물대장상의 건축물현황도를 기준하여 탐문조사, 외부관찰 및 평가선례 등을 종합 참작하여 평가하였는 바, 실제 이용상태 및 내부구조와 다소 차이가 있을 수 있으므로 참고하시기 바람.
- 3) 본 건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 의하여 소유권 대지 권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물이나, 귀 요청에 의거하여 대상부동산의 감정평가액을 한국감정평가사협회의 『연립 다세대의 토지·건물 배분비율표』에 따라 토지가액과 건물가액을 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으므로 참고하시기 바람.
- 4) 본 건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 2. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 감정평가방식은 대상물건의 성격 · 평가목적 또는 평가조건에 따라 시장성의 원리를 따르는 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법)과 비용성의 원리를 따르는 원가방식(원가법, 적산법) 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식(수익환원법, 수익분석법)이 있음.
- 2) 본 건 구분건물은 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가격 형성 요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 3) 본 건 구분건물에 대한 현장조사시 거주인 부재로 내부조사가 곤란하였는 바, 집합건축물대장상의 건축물현황도를 기준하여 탐문조사, 외부관찰 및 평가전례 등을 종합 참작하여 평가하였음.
- 4) 본 건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 의하여 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물이나, 귀 요청에 의거하여 대상부동산의 감정평가액을 한국감정평가사협회의 『아파트의 토지·건물 배분비율표』에 따라 토지가액과 건물가액을 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 비교사례의 선정

#### 가. 선정기준

거래사례비교법의 적용을 위한 거래사례는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 및 감정평가실무기준에 의해 그 적정성을 검토한 후 다음의 요건을 갖춘 사례를 선정함.

- ① 거래시점이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

#### 나. 본건 거래사례

최근 3년내 거래사실 없음.

#### 다. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	생연동 631-50 로템빌3 나동 30*호	다세대	51.78	117,000,000	2,259,560	2025.02.05 2017.02.17	-
#2	생연동 631-51 로템빌3 다동 50*호	다세대	51.78	127,000,000	2,452,684	2024.03.30 2017.05.26	-
#3	생연동 631-1 로템빌3 가동 20*호	다세대	36.90	82,000,000	2,222,222	2023.02.25 2017.02.17	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례로서 사용승인일 이후 거래되어 거래가격의 신뢰성이 확보된 다음 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
가	#1

### 마. 선정된 비교사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	생연동 631-50 로템빌3 나동 30*호	다세대	51.78	117,000,000	2,259,560	2025.02.05 2017.02.17	-

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 최근거래사례로 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

## 2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

### 3. 시점수정

#### ■ 본 건 기호 가 / 사례 기호 #1

본 건은 구분건물으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약하므로 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경기 경원권 의정부시 연립 다세대 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100.2	2025.01지수
기준시점 당시 매매가격지수	99.7	2025.05지수
시점수정치	0.99501	99.7/100.2

※ 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

■ 구분건물(주거용) [본 건 기호 (가) / 사례 기호 #1]

조 건	세 부 항 목	검토의견	격차율
단 지 외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	비교사례와 동일 단지내에 소재하여 교통, 상업 편의시설 접근성 등 단지 외부요인 동일함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단 지 내 부 요 인	시공업체의 브랜드	비교사례와 동일 단지내의 건물로 시공업체의 브랜드, 단지 규모, 노후도 등 단지 내부요인 동일함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	비교사례 대비 층별 효용과 북측 전망 등에서 우세함.	1.05
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상부동산의 가격수준과 최빈 매도 희망가격수준 등을 반영함.	1.05
<b>개별요인 비교치</b>			<b>1.103</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	전체 부동산 산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#1	2,259,560	1.000	0.99501	1.103	2,479,858	51.78	128,407,047	128,000,000

※ 시산가액은 십만원 단위에서 사사오입하였음.

### 6. 시산가격의 합리성 검토

#### 가. 인근 유사부동산의 가격수준

용도	층수 (타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 단지내	기준층	2,300,000~2,500,000원/㎡ 내외	위치, 층별, 향별, 전망, 수리정도 등에 따라 가격차이 있음.

#### 나. 본건 평가전례

최근 3년내 평가사실 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	생연동 631-55 정석하우스6차 50*호	다세대	55.61	144,000,000	2,589,462	2024.01.30 담보	2019.10.14
#ㄴ	생연동 631-12 삼성빌리지 2동 30*호	다세대	43.29	100,000,000	2,310,002	2024.01.09 담보	2016.05.10
#ㄷ	생연동 631-51 로템빌3 가동 60*호	다세대	62.10	170,000,000	2,737,520	2024.04.09 법원경매	2017.02.17

### 라. 공동주택 경매낙찰가율 통계 분석

(출처 : 지지옥션, 동두천시, 최근 1년)

용도별	진행건수	매각건수	매각율(%)	매각가율(%)
다세대	68	24	35.29	54.42
연립	26	8	30.77	59.76
아파트	131	58	44.27	79.45

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

본 건은 인근지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 비교 검토할 때 거래 사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

구 분	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)
생연동 631-1 로템빌3 제가동 제5층 제501호	51.78	8.57	30.96	128,000,000
합 계				128,000,000

# 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  가	경기도 동두천시 생연동  [도로명주소] 경기도 동두천시 정장로 59-17	631-1 로템빌3 제가동	공동주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 7층					
					1층	20.68			
					2-5층 각	160.66			
					6층	193.87			
	동소	631-1	전	준주거지역  (내)  제5층 제501호 철근콘크리트구조					
					1. 소유권	30.96			
					-----	-----			
					대지권	512			
					51.78	51.78	128,000,000	현황 대  비준가액 (공용면적 포함)	
	<b>합 계</b>						<b>₩128,000,000.-</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 '동두천고등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 및 학교 등이 혼재하는 지역으로 서측으로 1호선 지상철도가 통과하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며, 인근에 노선버스정류장 및 1호선 '동두천중앙역' 이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 7층건내 제5층 제501호로서  
(사용승인일 : 2017.02.17)

외벽 : 몰탈위 페인팅  
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임--세부 이용상황은 별지 '내부구조도' 참조 바람.

## (5) 설비내역

기본적인 급배수 및 위생설비, 도시가스설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 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

인접토지와 등고평탄한 유사 사다리형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

서측으로 로폭 약 5~6미터 도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 소규모주택정비 관리지역<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2020-12-15)<철도안전법>

## (9) 공부와의 차이

공부상 지목은 '전'이나 현황은 '대'임.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

거주자부채로 임대여부 미상임.

# 광역 위치도



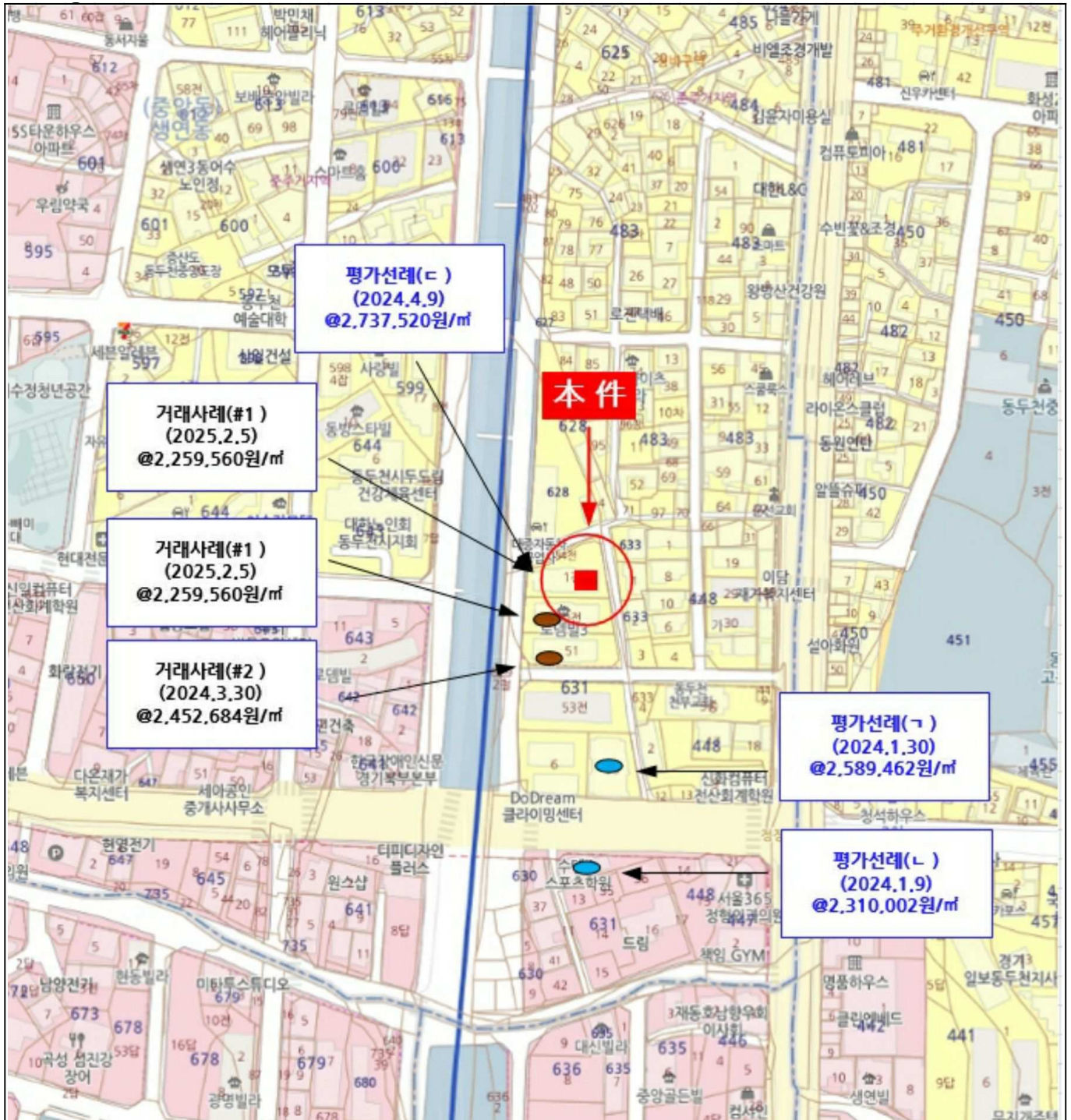
소재지	경기도 동두천시 생연동 631-1 로템빌3 가동 5층 501호
-----	------------------------------------



# 위치도



소재지 경기도 동두천시 생연동 631-1 로템빌3 가동 5층 501호



# 내부구조도



소재지 경기도 동두천시 생연동 631-1 로템빌3 가동 5층 501호



호별배치도



본건 : 로템빌3 가동 제5층 제501호

내부구조도



\*\*본 내부구조도는 이해를 돕기 위해 건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성한 것으로 실제와 다소 상이할 수 있음.



