

# 감정평가서

건명	김연호 소유물건(2024타경83339)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
감정서번호	이레-2410-060

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.

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이보령

이보령 

(인)

감정평가액	일억육천사백만원정 (₩164,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김연호 (2024타경83339)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 10. 15	2024. 10. 09 ~ 2024. 10. 15	2024. 10. 16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	164,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩164,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 남양주시 진접읍 연평리 소재 '연평1리마을회관' 남서측 인근에 위치한 다세대주택(주건축물제1동) 내 4층 401호로, 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건입니다.

### 2. 감정평가의 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 기준시점

#### 1) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1항의 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

#### 2) 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 등에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2024.10.15.입니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 5. 기타 참고사항

1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지나, 귀요청에 따라 대상부동산의 일괄 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분 표기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

2) 본건 현장조사시 거주인 및 이해관계인의 폐문부채로 내부 조사는 관련 도면, 외부관찰, 탐문조사 등에 의하되 인근의 표준적인 상황을 기준으로 하였으니 경매 참여시 주의 및 재확인 하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 남양주시 진접읍 연평리 188-3 외			
건물명	주건축물제1동			
구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층			
사용승인일	2018.05.11			
구분		전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	공부상용도
기호	호수			
1	4층 401호	67.71	62.22	다세대주택

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

본건과 인근지역에 소재하며, 물적 유사성이 높은 거래사례인 하기 사례를 비교사례로 선정함.

구분	소재지	층, 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	자료 출처	거래금액(원)
1	진접읍 연평리 188-*	*층 **호	43	27.46	2024. 05.28	감정평가 정보체계	130,000,000

## 4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 중 “경기도 동부1권 연립주택 매매가격지수” 를 활용함.

2024.05.28 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 97.9

2024.10.15 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 97.8

시점수정치 :  $97.8/97.9 \approx 0.99898$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인 비교

요 인	항 목	격차율		비고
		사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.80	면적의 대소 등에서 본건이 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제반 기타요인 대체로 대등함
누 계		1.00	0.800	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인 비교	면적비교 (㎡)		산출가액	시산가액
1	130,000,000	1.000	0.99898	0.80	67.71	43	163,596,682	164,000,000

## Ⅲ. 참고가격자료

### [평가사례]

(출처 : 한국감정평가사협회)

소재지	층, 호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)
진접읍 연평리 188-*	○○층 ○○호	40.61	경매	2024.06	129,000,000
진접읍 연평리 188-*	○○층 ○○호	40.61	경매	2024.06	123,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 : 164,000,000원

### 2. 결정의견

유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정함.

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 남양주시 진접읍 연평리 [도로명주소] 경기도 남양주시 진접읍 양진로1002번길 8-10	188-3 188-25 주건축물 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층  1층 2층,3층 4층 5층		19.72 103.96 43.89 33.21		각층	
1)	경기도 남양주시 진접읍 연평리	188-3	대			205			
2)	동소	188-25	대			20			
				(내) 4층 401호 철근콘크리트구조		67.71	67.71		164,000,000
				1,2 소유권 ----- 대지권		62.22 ----- 225	62.22 ----- 225		
<b>합 계</b>								<b>₩164,000,000.-</b>	
			이	하		여	백		

**토지·건물 배분내역**  
 토 지 : 44,280,000  
 건 물 : 119,720,000

# 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 연평리 소재 ‘연평1리마을회관’ 남서측 인근에 위치하며, 인근은 소규모 공장, 다세대주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본 건물까지 차량 진출입 가능하고, 인근 간선도로와의 접근성, 버스정류장까지의 거리와 노선수 등으로 보아 대중 교통상황은 대체로 무난시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물 내 4층 401호로,  
외벽: 적벽돌마감 등  
내벽: 벽지마감, 타일붙임 등  
창호: 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택임.

## (5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비 등 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

2필 일단의 부정형의 토지로, 다세대주택 건물 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

동측으로 도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

## (9) 공부와의 차이

--

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 남양주시 진접읍 연평리 188-3 외 주거축물제1동 4층 401호
-----	--



# 위 치 도

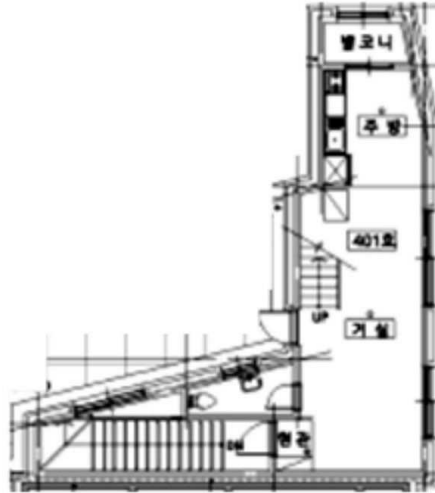


소 재 지	경기도 남양주시 진접읍 연평리 188-3 외 건축축물제1동 4층 401호
-------	--

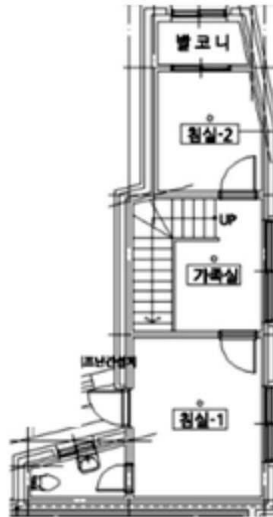


# 건물개황도

**[ 4층 ]**



**[ 5층 ]**



\*내부구조도는 관련도면 및 외부관찰 등에 의한 도시임.



