

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
건명	박성현 소유물건(2025타경71406)
감정서번호	K2025-03-04

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.

칠칠감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
곽건영

(인)

감정평가액	일억삼천칠백만원정(₩137,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	박성현 (2025타경71406)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.01	2025.04.01	2025.04.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	137,000,000
	합계					₩137,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상물건과 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 가평군 조종면 현리 소재 “조종초등학교” 북측 인근에 위치하는 “현리다세대주택 주건축물1동” 2층 202호 공동주택(다세대주택)입니다.

구분 및 동호수			면적(㎡)				전용율 (%)	용도
기호	소재지	명칭 / 동 호수	전유	공용	공급	대지권		사용승인일
1	현리 235-8외	현리다세대주택 주건축물1동 2층 202호	51.39	5.72	57.11	71.5625	89.98%	공동주택 (다세대주택) 2014.06.25

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 다세대주택의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 01일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 04월 01일 이며 그 내용은 사전자료 수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치기준 및 감정평가조건

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

5. 그 밖의 사항

- ① 대상 다세대주택의 토지 및 건물의 가격배분은 지역에 따라 노후 정도를 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 다세대주택 감정평가명세표 상에 기재하였습니다.
- ② 대상 다세대주택의 내부구조 및 이용상황은 소유자 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물 현황도를 참고로 하여 작성하였는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- ③ 대상 물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가액 산출근거

1. 대상 다세대주택의 감정평가액의 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

대상 다세대주택과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례와 비교하여 대상 다세대주택의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교를 통하여 대상 다세대주택의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

거래사례로 대상물건과 같은 단지에 소재하여 물적 유사성이 높은 사례 #1을 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(천원) (@산출단가)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	현리 235-8외	현리 다세대주택 주건축물1동	2층/ 000	51.39	71.5625	145,000	실거래 자료	2022.06.28
						(@2,821,560)		2014.06.25
#2	현리 249-2	조종리버빌 1차	4층/ 000	84.72	118.83	230,000	실거래 자료	2024.01.02
						(@2,714,825)		2010.12.03
#3	현리 235-6외	천일힐타운 102동	4층/ 000	58.17	114.08	125,000	실거래 자료	2024.08.30
						(@2,148,873)		2015.07.06

(3) 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

① 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “동부1권(구리, 남양주, 가평) 연립, 다세대 매매가격지수” 를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

② 월별 동부1권(구리, 남양주, , 가평 연립 · 다세대) 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	102.9	103.0	102.9	103.0	103.1	103.0	103.0	102.8	102.5	102.3	102.0	100.9
2025년	97.6	97.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

③ 시점 수정치 산출

2025년 03월 이후 매매가격지수가 발표되지 않아 2025년 02월 매매지수를 연장 유추하여 적용하였습니다.

- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 103.1 (2022.05, 직전월 기준)
- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 97.5 (2025.04, 가장 최근의 지수)
- ▶ 시점 수정치 : $97.5/103.1 \approx 0.9457$

(5) 지역요인 비교

대상 다세대주택은 거래사례와 동일지역 안에 있으므로 지역요인은 동일합니다.

(지역요인 비교치: 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인의 비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상 (1)	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지 내로서 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	같은 단지 내로서 내부요인 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	1.00	사례물건대비 층별효용도 등도 대등함
	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	별도요인은 없음
가치형성요인 누계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 ≒ 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 비준 시산가액

비준 사례	거래사례 (원)	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격	비준가격
1	145,000,000	1.00	0.9457	1.00	1.000 (≙ 51.39/51.39)	137,126,500	137,000,000 (@2,665,888)

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

가격 수준	전유면적(㎡)당 2,400,000 ~ 2,600,000원 내외
-------	------------------------------------

(2) 인근 평가전례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원) (@산출단가)	가격시점
								사용승인일
#4	현리 235-8외	현리 다세대주택 주건축물1동	2층/ 000	51.39	71.5625	경매	138,000	2025.03.20
							(@2,685,347)	2014.05.25
#5	현리 237-3	현대하우징 1동	1층/ 000	50.27	55.515	경매	127,000	2023.03.10
							(@2,526,358)	2012.07.12
#6	현리 235-8외	현리 다세대주택 주건축물1동	3층/ 000	51.39	71.5625	경매	119,000	2021.04.13
							(@2,315,626)	2014.06.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 낙찰가 통계분석(다세대주택)

[출처 : 인포케어]

지역통계	경기도	가평균	조종면
1년간 평균	70.16%	40.43%	49.00%
6개월 평균	69.40%	37.29%	49.00%

(4) 시산가액 조정검토

대상 다세대주택의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 일반적인 가격수준과 실거래사례, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통해 검토한 바 시산가액의 타당성이 인정되므로, 또다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성에 대한 재검증절차는 이를 생략하였습니다.

다. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호 1	51.39	5.72	57.11	71.5625	137,000,000	현리 다세대주택 주건축물1동 2층 202호
합 계					137,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

대상 다세대주택의 인근 유사 주택의 일반적인 가격수준과 인근 또는 동일 건물의 거래사례 및 평가사례와 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 따라 산정한 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상 다세대주택의 감정평가액을 결정하였습니다.

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 가평군 조종면 현리 소재 "조종초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 자연취락, 소규모 공동주택, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 바 전반적인 교통상태는 무난함.

(3) 건물의 구조

구 조 : 철근콘크리트구조 평지붕(철근콘크리트구조)4층 중 2층 202호로서,
 (건물사용승인일 : 2014.06.25)
 외 벽 : 치장벽돌 마감 등
 내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감
 창 호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(방2, 거실, 주방/식당, 욕실겸화장실, 다용도실, 발코니, 현관 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

급배수, 위생설비, 상하수도설비, 난방설비(개별난방 구조)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

3필지 일단의 사다리형 토지로서 인접지와 평탄하며, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 북측으로 폭 약 6 미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1~3 : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 제한보호구역
(지원/헬기:2km)(2024-02-29), 제한보호구역(후방지역:500m), 자연보전권역,
공장설립제한지역(공장설립제한지역).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

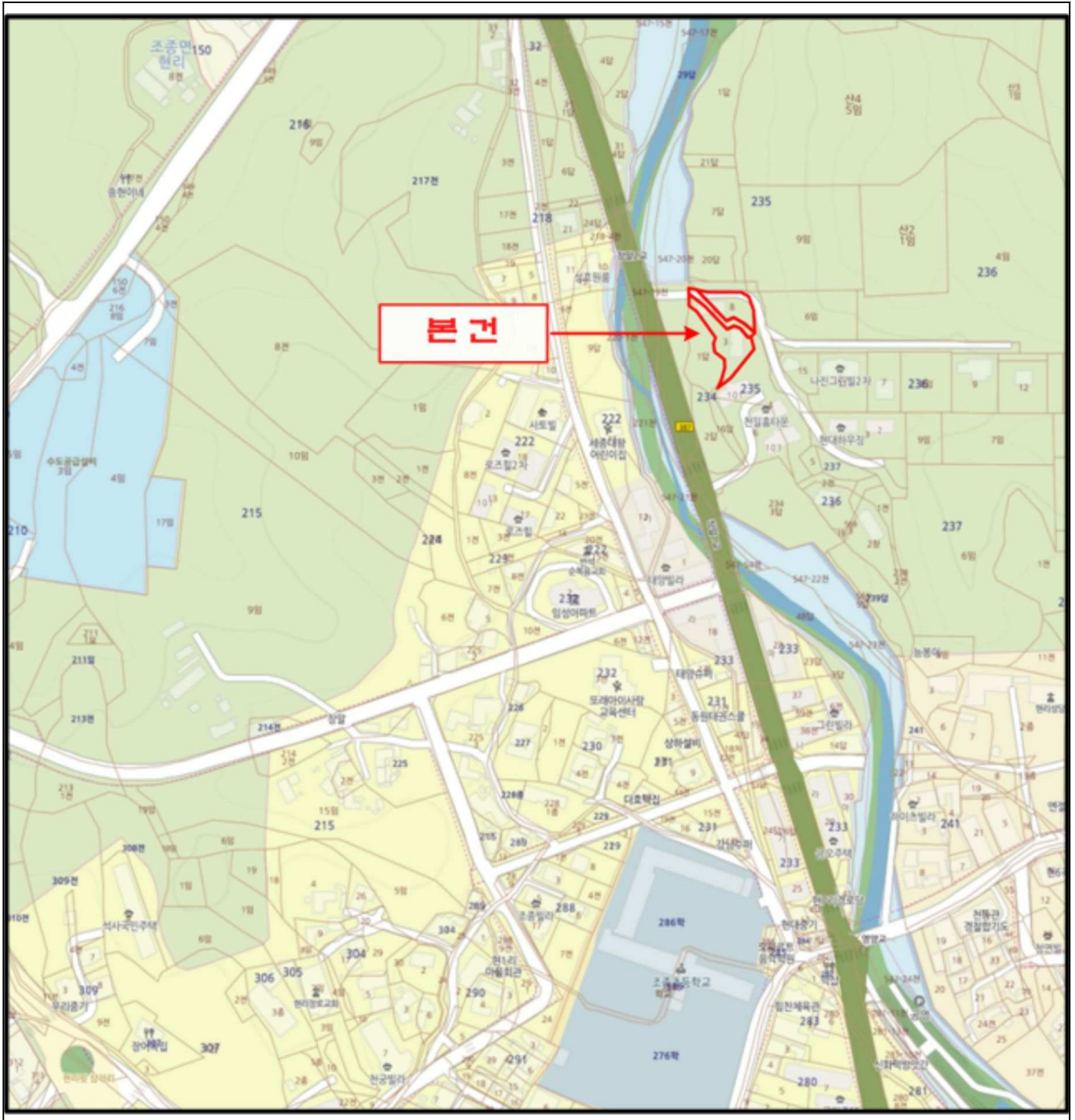
임대관계 : 미상.

기 타 : -.

위치도



소재지	경기도 가평군 조종면 현리 235-8외 현리다세대주택주건축물 제1동 제2층 제202호
------------	---



내부구조도



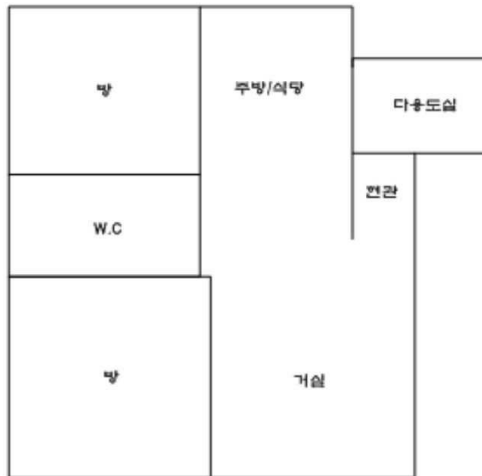
소재지

경기도 가평군 조종면 현리 235-8외 현리다세대주택주건축물 제1동 제2층 제202호

[1동 2층 배치도]



No Scale



[내부구조도]

사 진 용 지



단지 내



본건 동(통칭 현대하우징 1동)

사 진 용 지



본건(2층 202호)



본건라인 1층 출입구