

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김정수 소유물건(2025타경71479)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: FA2504-101

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** (인)  
김인규

감정평가액	일억구천육백만원정 (₩196,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김정수 (2025타경71479)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.09	2025.04.08 ~ 2025.04.09	2025.04.09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	196,000,000
	이	하	여	백		
<b>합계</b>					<b>₩196,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 진접읍 장현리 소재 "장승초등학교" 남서측 인근에 위치하는 "스톤캐슬" 제에이동 제3층 제301호(다세대주택)에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 강제경매 목적을 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 04월 09일을 기준시점으로 하였습니다.
- (2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 04월 08일 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

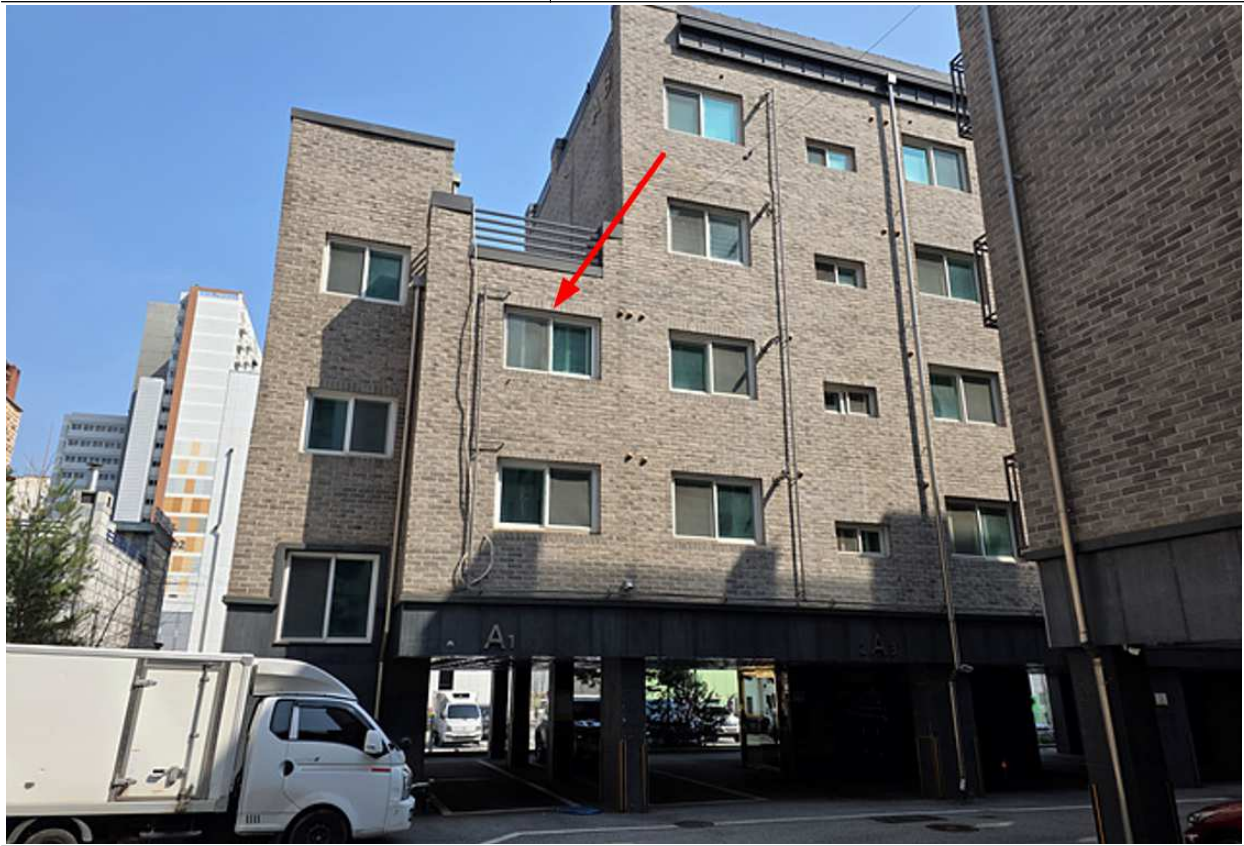
「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격형성요인을 비교 또는 검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 “거래사례비교법”으로 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 대상물건의 개요

소재지 구 분	경기도 남양주시 진접읍 장현리 78-1 [도로명주소] 경기도 남양주시 진접읍 금강로 1553-7		
건물명·층·호수	"스톤캐슬 제에이동", 제3층 제301호	용도	공동주택(다세대주택)
사용승인일	2018년 01월 24일	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
용도지역	제1종일반주거지역	층수	지상5층
면 적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	48.26	11.02	36.82
본건 전경(서측 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 78-7	스톤캐슬 C동	제4층 제402호	55.17	34.13	225,000,000 (@4,078,303)	2025.01.02
							2018.01.24
B	장현리 78-1	스톤캐슬 A동	제2층 제203호	54.42	41.52	220,000,000 (@4,042,631)	2024.06.13
							2018.01.24

※ 출처 : 등기사항전부증명서

### (2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상과 물적 유사성이 있고 비교가능성이 높으며, 본건과 동일 단지의 다세대주택으로서 가치형성요인이 유사한 **거래사례(A)**를 비교사례로 선정 함.

## 3. 사정보정치의 산정

상기의 사례 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안 할 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(2021년 06월 = 100.0)

구 분	가격지수
거래시점 : 2025.01.02, 2024년12월 지수를 적용 함	97.7
기준시점 : 2025.04.09, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함	97.5
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	<b>97.5/97.7=0.99795</b>

## 5. 가치형성요인비교치 산정

### (1) 가치형성요인 비교항목

구 분		비고
조건	세부항목	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	본건과 사례는 인근 동일 단지로서 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의 시설 및 주요시설과의 접근성 및 외부환경 등이 대등함.
	교육시설 등의 배치	
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성	
	차량이용의 편리성	
	공공시설 및 편의시설과의 배치	
단지 내부요인	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	본건과 사례는 동일 단지이므로, 준공시기, 시공업체, 구조, 마감 등 제반 단지내부요인은 사례대비 대등함.
	시공업체의 브랜드	
	단지내 총세대수 및 최고층수	
	건물의 구조 및 마감상태	
	경과연수에 따른 노후도	
	단지내 통로구조(복도식/계단식)	
개별적 요인	주차의 편리성	본건은 사례대비 층, 향, 위치별효용 등을 종합적으로 감안할 때 층별·호별효용 등을 고려한 개별적요인에서 대등함.
	층별 효용	
	향별 효용	
	위치별 효용(동별 및 라인별)	
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기	
기타요인	내부 평면방식(베이)	대등함.
	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)	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기 호	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	4,078,303	1.00	0.99795	1.000	48.26	196,415,424	<b>196,000,000</b> (@4,061,334)

※ 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 4,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사되었음.

### 2. 참고가격자료(평가전례)

기호	소재지	건물명	층,호수	전유면적(㎡)	평가금액(원)	평가목적
						기준시점
가	장현리 78-5	스톤캐슬 B동	제2층 제201호	54.42	208,000,000 (@3,822,124)	담보
						2024.07.29
나	장현리 79-11	스톤캐슬 E동	제5층 제502호	53.67	263,000,000 (@4,900,317)	공매
						2024.02.06

※ 출처 : 감정평가협회 감정평가정보

### 3. 낙찰통계

지역통계		경기			남양주시			진접읍		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간평균	다세대	67.30%	68.16%	2,609	67.37%	68.49%	48	62.79%	64.87%	5
6개월평균	다세대	66.92%	67.48%	1,138	68.16%	67.39%	23	68.23%	67.73%	3

최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.03.25 ~ 2025.03.25)

# 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 78-1	스톤캐슬 제에이동	제3층 제301호	48.26	36.82	196,000,000
합 계					₩	196,000,000

# 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	78-1 스톤캐슬 에이동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층			196,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	경기도 남양주시 진접읍 장현리 [도로명주소]				35.42			
	경기도 남양주시 진접읍 금강로 1553-7				186.06			
					186.06			
					124.66			
					124.66			
	전유부분의 건물의 표시				48.26	48.26		
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 경기도 남양주시 진접읍 장현리				408			
	대지권의 종류: 대지권의 비율:				1. 소유권	36.82		
	1.	----- 408	36.82					
			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 78,400,000 117,600,000				
<b>합 계</b>							<b>₩196,000,000.-</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 "장승초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트 및 중소형의 공장 및 창고 등이 소재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주변환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 사정은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건내 제3층 제301호로서,  
(사용승인일 : 2018.01.24)  
외벽 : 치장벽돌 및 석재붙임 마감 등,  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,  
창호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택(침실3, 욕실2, 주방, 거실, 발코니 등)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기 설비(2,3호 라인), 소화전설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 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

등고평탄하게 조성된 사다리 형태의 토지로서, 다세대주택의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로와 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 남양주시 진접읍 장현리 78-1 스톤캐슬 에이동 3층 301호
-----	--



# 위치도



소재지 경기도 남양주시 진접읍 장현리 78-1 스톤캐슬 에이동 3층 301호



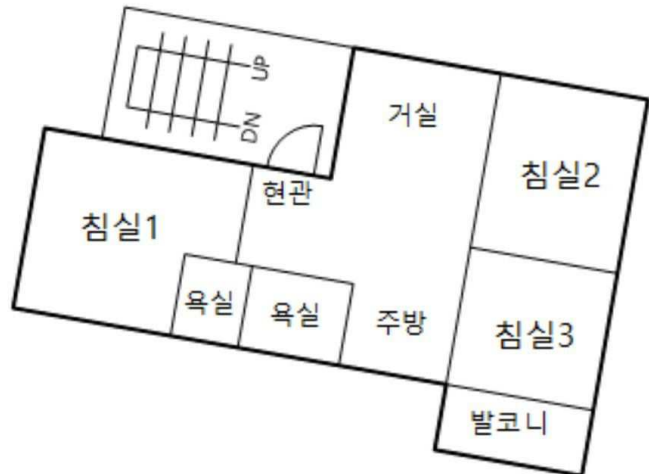
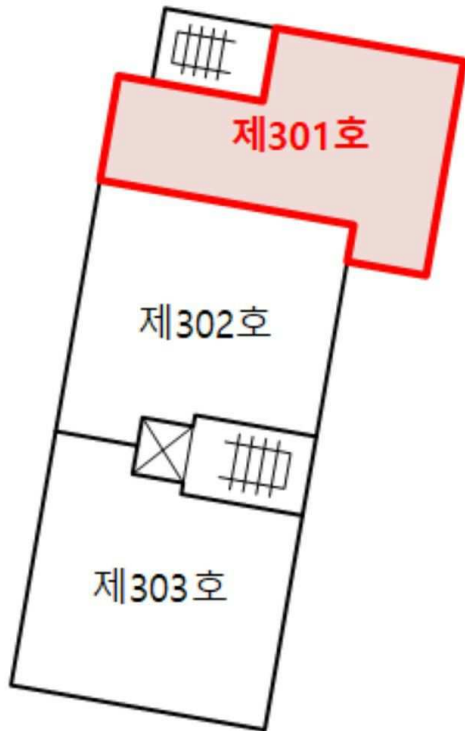
# 호별배치 및 내부구조도



소재지 경기도 남양주시 진접읍 장현리 78-1 스톤캐슬 에이동 3층 301호



No scale

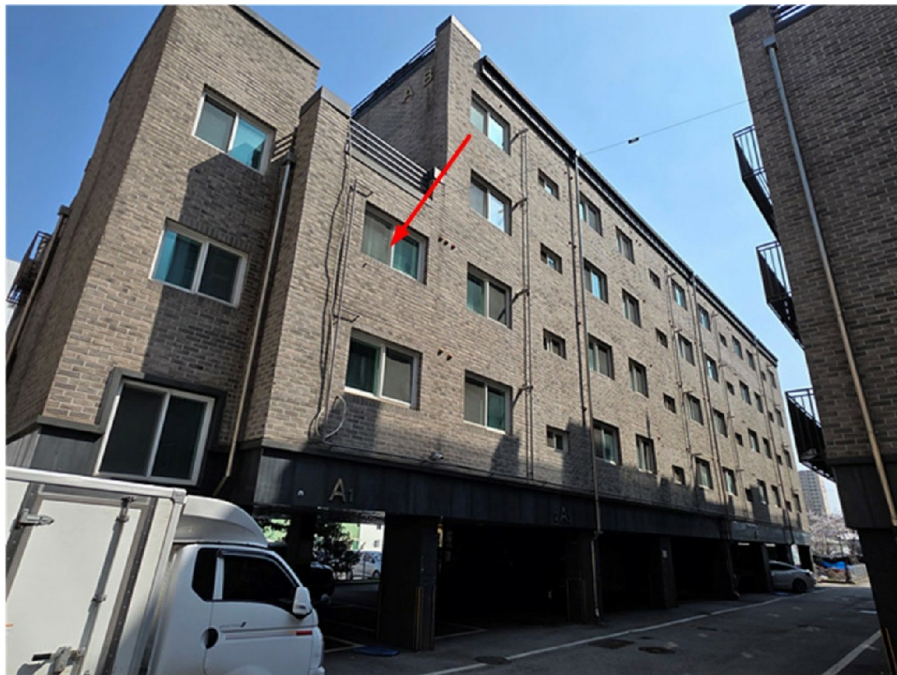


['스톤캐슬' 에이동 제3층 호별배치도]

['스톤캐슬' 에이동 제3층 제301호 내부구조도]



( )



( )



1

