

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
건명	김지연 소유물건(2025타경71399)
감정서번호	K2025-03-02

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	일억육백만원정 (₩106,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	김지연 (2025타경71399)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.26	2025.03.26	2025.03.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	106,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩106,000,000
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 남양주시 화도읍 목현리 소재 “천마초등학교” 북서측 인근에 위치하는 “통칭 진산그랜드빌라 B동” 1층 102호 연립주택입니다.

구분 및 동호수			면적(㎡)				전용율 (%)	사용승인일
기호	소재지	동호수	전유	공용	공급	대지권		
1	목현리 504	(통칭 진산그랜드빌라 B동) 1층 102호	57.12	10.8	67.92	42.44	84.09	1996.06.14

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 26일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 03월 26일이며 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- ① 대상 연립주택에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 중소도시에 소재하는 구분건물로서 지역별로 노후 정도를 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 구분건물감정평가명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- ② 대상 연립주택의 공부상의 명칭은 없으나, 현지에서는 “진산그랜드빌라 B동”으로 통용되고 있으며, 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물 대장상의 건축물현황도에 근거하여 작성하였습니다.
- ③ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액의 산출근거

(1) 구분건물의 감정평가방법의 적용

대상 연립주택과 가치형성요인이 같거나 비슷한 구분건물의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례와 비교하여 대상 연립주택의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교를 통하여 대상 연립주택의 감정평가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

다음의 사례 중 같은 동에 소재하여 물적 유사성이 <사례 #1>을 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원KAIS실거래자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원) (단가:원/㎡)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	목현리 504	통칭 진산그랜드 빌라 B동	2층/ 000	63.96	47.53	123,000 (@1,923,076)	실거래 자료	2023.10.04
								1996.06.14
#2	목현리 506-2	먹갯빌라	1층/ 000	42.02	34.87	73,000 (@1,737,267)	실거래 자료	2024.08.30
								1998.10.28
#3	목현리 503-1	로즈힐 102동	4층/ 000	59.31	43.016	120,000 (@2,023,267)	실거래 자료	2023.05.06
								2008.06.13

(3) 사정보정

인근의 유사 부동산의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적정가격에 거래된 것으로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

① 대상 연립주택이 소재하는 경기도 동부1권(구리, 남양주) “연립, 다세대매매가격지수” (한국부동산원 발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

② 월별 경기도 동부1권(남양주, 구리)지역 연립, 다세대매매가격지수

(2021.06 = 100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	100.5	100.2	99.9	99.6	99.2	99.0	98.9	98.7	98.8	98.9	98.9	98.6
2024년	98.4	98.2	98.1	97.9	97.7	97.6	97.6	97.7	97.8	97.9	97.8	97.7
2025년	97.6	97.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

③ 시점 수정치 산출

2025년 03월 이후 매매가격지수가 발표되지 않아 2025년 02월 매매가격지수를 연장하여 적용하였습니다.

- 사례 #1의 거래시점 당시 가격지수 : 98.8(2023.09, 직전월 기준)
- 본건 기준시점 당시 매매 가격지수 : 97.5(2025.02, 직전월 기준)
- 시점 수정치 : $97.5/98.8 \approx 0.9868$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

본건은 거래사례 물건 소재지와 동일지역으로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

(6) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 동에 소재하는 바, 단지 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심 및 상업, 업무시설의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편의시설과의 배치			
자연환경(조망, 풍치, 경관 등)				
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 동에 소재하는 바, 단지 내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
단지내 통로구조(복도식, 계단식)				
호별요인	층별 효용성(방법과 접근성등)	1.00	0.98	같은 동에 소재하지만, 층별효용도에서 열세함.
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
간선도로 및 철도 등 소음				
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 격차율 누계		0.98		1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 시산비준가격의 산정

거래사례 (단위:원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (단위:㎡)	산출가격 (단위:원)	비준가격 (단위:원)
123,000,000	1.00	0.9868	0.98	0.8931 (≒ 57.12/63.96)	106,233,238	106,000,000 (@1,855,742)

2. 감정평가 시산가격의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

유사물건의 일반적 가격수준	전유면적(㎡) 당 1,700,000원 ~ 1,900,000원 내외
-------------------	--------------------------------------

(2) 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
목현리 504	진산그랜드 빌라 B동	4층/ 000	70.29	52.23	공매	124,000 (@1,764,120)	2022.04.12
							1996.06.14
목현리 503-1	로즈힐 102동	4층/ 000	59.31	43.016	담보	118,000 (@1,989,546)	2023.05.10
							2008.06.13
목현리 505-6	다산빌라트 201동	3층/ 000	69.18	44.18	경매	213,000 (@3,078,924)	2024.11.22
							2017.08.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 연립주택 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	경기도	남양주시	화도읍
1년간 평균	67.05%	69.31%	76.02%
6개월 평균	59.89%	67.12%	76.02%

(4) 시산가액의 조정검토

대상 연립주택의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준, 평가전례, 연립주택 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법으로 산정한 감정평가시산가액이 타당한 것으로 판단되므로 그 밖의 방법에 의한 검토를 생략하였습니다.

다. 감정평가액 결정의견

1. 목현리 504 소재 “통칭 진산그랜드빌라 B동” 1층 102호 감정평가액 : 106,000,000원

2. 결정의견

대상 연립주택의 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준 및 동일 또는 유사 구분건물의 매매사례와 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상 연립주택의 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 남양주시 화도읍 목현리 소재 "천마초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 소규모 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역이고 인근으로 각급 학교 및 각종 생활편익시설, 공공시설이 소재하는 바, 공동주택 으로서의 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

구조 : 알.씨조 평스라브지붕 4층 중 제1층 102호로서, (건물사용승인일 : 1996.06.14)
외벽 : 치장벽돌 마감 등
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

연립주택(방3, 거실, 주방/식당, 욕실경화장실, 발코니, 현관 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

급배수, 위생설비, 상하수도설비, 난방설비(도시가스에 의한 개별난방) 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

사다리형의 토지로서 연립주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 폭 약 5 미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 수질보전특별대책지역(1권역).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

기 타 : -.

위 치 도



소재지 경기도 남양주시 화도읍 목현리 504 1층 102호



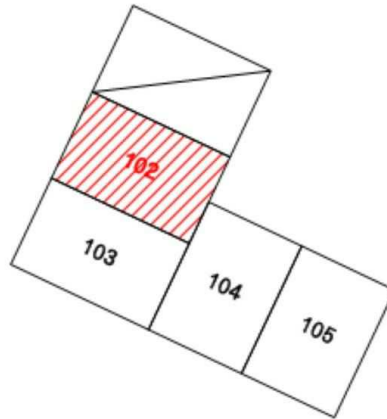
내부구조도



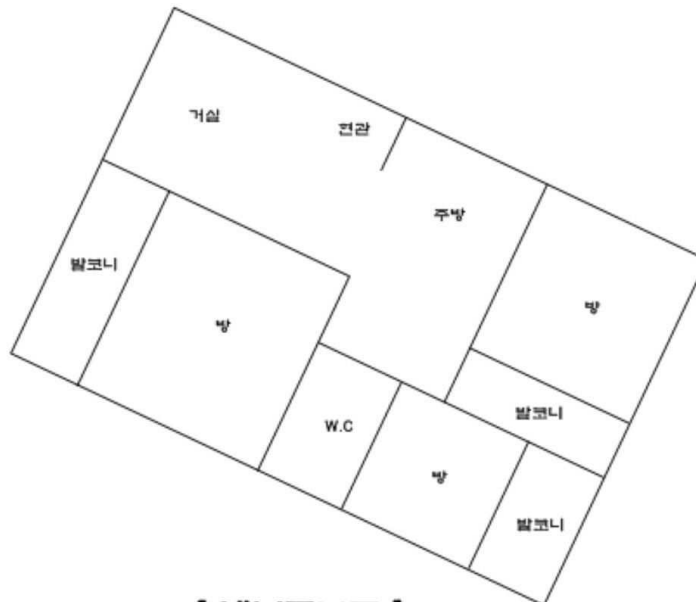
소재지

경기도 남양주시 화도읍 목현리 504 1층 102호

[1층 배치도]



No Scale



[내부구조도]

사 진 용 지



주변 전경



본건 동(통칭 진산그랜드빌라 B 동)

사 진 용 지



본건(1층 102호)



본건 현관 출입문