

감정평가서

건명	망 정현호의 상속재산관리인 정창래 소유물건(2025타경71735)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
감정서번호	중산2025-05-07

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.

중산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
강기태

(인)

감정평가액	이억육천사백만원정 (₩264,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 정현호의 상속재산관리인 정창래 (2025타경71735)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.28	2025.05.27 ~ 2025.05.28	2025.05.29		
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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	264,000,000
	합 계					₩264,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건과 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 남양주시 진접읍 금곡리 소재 “휴먼시아17단지아파트” 남측 인근에 위치하는 “샤인스톤” 제 107동 2층 202호 공동주택(다세대주택) 임.

구분 및 동호수			면적(㎡)				전용율 (%)	용도
기호	소재지	명칭 / 동 호수	전유	공용	공급	대지권		사용승인일
1	양지리 284-16	샤인스톤 107동 2층 202호	54.01	10.822	64.832	38.4693	83.31%	공동주택 (다세대주택) 2018.09.18

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 다세대주택의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 28일로 하였음.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 05월 27일 ~ 28일 이며 그 내용은 사전자료 수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였음.

4. 가치기준 및 감정평가조건

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- ① 대상 다세대주택의 토지 및 건물의 가격배분은 지역에 따라 노후 정도를 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 다세대주택 감정평가명세표 상에 기재하였음.
- ② 대상 다세대주택의 내부구조 및 이용상황은 소유자 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물 현황도를 참고로 하여 작성하였는 바 경매진행시 참고하시기 바람.
- ③ 본 구분건물 대지권의 목적이 되는 기호 1 토지(양지리 284-16)의 귀 제시목록상의 지목은 "답"이나, 기호 1 토지는 2018-11-02 일자로 "대"로 지목변경 되었음.(토지이용계획확인서도 "대"로 발급됨).
- ④ 대상 물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였음.

II. 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 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

거래사례로 대상물건과 같은 건물에 소재하여 물적 유사성이 높은 사례 #1을 선정하였음.

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(천원) (@산출단가)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	양지리 284-16	샤인스톤 107동	5층/ 000	43.625	30.4836	225,000	실거래 자료	2025.01.10
						(@5,157,593)		2018.09.18
#2	양지리 284-15	샤인스톤 103동	4층/ 000	54.01	35.42	260,000	실거래 자료	2024.03.10
						(@4,813,913)		2018.09.18
#3	양지리 284-14	샤인스톤 108동	3층/ 000	54.01	38.199	259,000	실거래 자료	2024.06.24
						(@4,795,408)		2018.09.18

(3) 사정보정

인근 유사 부동산의 매매사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 가격에 거래된 것으로 판단됨.(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 산정하였음.

② 월별 동부1권(구리, 남양주, 가평 연립·다세대) 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	101.0	100.8	100.7	100.5	100.3	100.2	100.2	100.3	100.4	100.5	100.4	100.3
2025년	100.2	100.1	100.0	100.1	-	-	-	-	-	-	-	-

③ 시점 수정치 산출

2025년 05월 이후 매매가격지수가 발표되지 않아 2025년 04월 매매지수를 연장 유추하여 적용하였음.

- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 100.3 (2024.12, 직전월 기준)
- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 100.1 (2025.04, 가장 최근의 지수)
- ▶ 시점 수정치 : $100.1/100.3 \approx 0.9980$

(5) 지역요인 비교

대상 다세대주택은 거래사례와 동일지역 안에 있으므로 지역요인은 동일함.

(지역요인 비교치 : 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인의 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 건물 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 건물 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	0.95	사례물건대비 층별효용도에서 열세함
	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		0.950		1.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00 ≒ 0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 비준 시산가액

비준 사례	거래사례 (원)	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격	비준가격
1	225,000,000	1.00	0.9980	0.950	54.01/43.625	264,104,257	264,000,000 (@4,887,983)

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

가격 수준	전유면적 (㎡)당 4,800,000 ~ 5,100,000원 내외
-------	-------------------------------------

(2) 인근 평가전례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원) (@산출단가)	가격시점
								사용승인일
#4	양지리 284-16	샤인스톤 107동	5층/000	43.625	30.4836	경매	225,000	2025.05.22
							(@5,157,002)	2018.09.18
#5	양지리 284-14	샤인스톤 106동	3층/000	46.10	35.785	경매	227,000	2025.05.13
							(@4,924,078)	2018.09.18
#6	양지리 284-17	샤인스톤 109동	2층/000	54.22	38.941	담보	260,000	2022.06.13
							(@4,795,278)	2018.09.18

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 낙찰가 통계분석(다세대주택)

[출처 : 인포케어]

지역통계	경기도	남양주시	오남읍
1년간 평균	70.01%	67.69%	71.51%
6개월 평균	69.89%	69.93%	49.01%

(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 다른 검증절차는 생략하였음.

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호 1	54.01	10.822	64.832	38.4693	264,000,000	샤인스톤 107동 2층 202호
합 계					264,000,000	

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 결정하였음.

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 건물의표시 경기도 남양주시 오남읍 양지리 [도로명 주소] 경기도 남양주시 오남읍 경북대로 63-37	284-16 샤인스톤 107동	공동주택 (다세대)	철근콘크리트구조 장크패널지붕 5층					
						1층	16.1		
						2층~3층(각)	124.12		
						4층	114.56		
			5층	103.35					
	전유부분의 건물의표시			2층 202호 철근콘크리트구조	54.01	54.01	264,000,000	비준가액	
	대지권의 목적인 토지의표시								
	1:경기도 남양주시 오남읍 양지리	284-16	답	제1종 일반주거지역	285			현황 대	
	대지권의 종류: 1. 소유권				38.4693				
	대지권의 비율: 1.				285x----- 285	38.4693			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 105,600,000 158,400,000	
합 계							₩264,000,000.-		
			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 금곡리 소재 "휴먼시아17단지아파트" 남측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 소규모 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 근거리에서 지하철 4호선 "오남역"이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

구 조 : 철근콘크리트구조 징크패널지붕 5층 중 2층 202호 로서
(건물사용승인일 : 2018.09.18)

외 벽 : 치장벽돌 쌓기 등

내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등

창 호 : 샷시 창호 마감

(4) 이용상태

공동주택(다세대 주택 : 방3, 주방/식당, 거실, 욕실 겸 화장실2, 발코니, 현관 등)로 이용중이며, 내부구조는 지적 및 건물개황도 참조.

(5) 설비내역

급배수, 위생설비, 상하수도, 난방설비, 화재경보기, 엘리베이터설비 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

사다리형의 평지로서 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 6미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(양지3지구), 배출시설설치제한지역, 성장관리권역.

(9) 공부와의 차이

본 구분건물 대지권의 목적이 되는 기호 1 토지(양지리 284-16)의 귀 제시목록상의 지목은 "답"이나, 기호 1 토지는 2018-11-02 일자로 "대"로 지목변경 되었음.(토지이용계획확인서도 "대"로 발급됨).

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

기 타 : -.

위치도



소재지

경기도 남양주시 오남읍 양지리 284-16 샤인스톤 107동 2층 202호



내부구조도



소재지 경기도 남양주시 오남읍 양지리 284-16 샤인스톤 107동 2층 202호

[107동 2층 배치도]



No Scale



[내부구조도]

사 진 용 지



단지(샤인스톤) 내 전경



본건 동(107동)

사 진 용 지



본건(2층 202호)



본건 동 1층 출입구