

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영갑 소유물건(2025타경71706)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: D2025-01-0303

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

더드림 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 태 준

감정평가액	칠천팔백만원정 (₩78,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김영갑 (2025타경71706)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.19	2025.03.19	2025.03.21		
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	1개호	구분건물	1개호	-	78,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩78,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원도특별자치도 철원군 동송읍 이평리 소재 "동송초등학교" 북측 인근에 위치하는 "금학아파트" 제비-401호로서, 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 19일을 기준하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사일은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 03월 19일이며, 귀 제시목록 및 관련공부 등을 기준하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가 근거 법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

▣ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

▣ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

▣ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례 비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 비교가능성 있는 임대사례 등을 찾기가 힘들어 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 등을 통해 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 집합건축물 대장 등 관련공부에 의거하였음.
- 나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 감정평가 선례, 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 표준적인 상황을 기준하였으며, 실제 내부구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니 경매참여시 별도 확인을 요함.
- 다. 본건은 등기사항전부증명서(집합건물)상 소유권대지권이 등재되지 않았으나, 귀 제시목록 및 토지대장상 김영갑 지분이 등재되어 있어 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 규정 및 거래 관행상 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하였음.
- 라. 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 규정 및 거래 관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나 귀 평가명령에 따라 한국감정평가사협회에서 제시한 집합건물 구분평가시 배분비율 등을 참작하여 토지, 건물 가격을 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

명칭	금학아파트		
소재지	강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리 838-8 [도로명 주소] 강원특별자치도 철원군 동송읍 금학로187번길 16-20		
건물의 구조	철근콘크리트조	사용승인일	1997.9.6

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	토지지분 (㎡)	건축물대장 용도	비고
가	4	B-401	84.73	31.727	$3,665 \times 199.2 / 10,995 \approx 66.4$	아파트	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명 동/호	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/m ²)	거래시점	사용 승인일
①	이평리 838-8	금학아파트 B-102호	84.73	72,000,000	849,758	2023-06-27	1997-09-06
②	이평리 838-8	금학아파트 C-502호	59.805	33,000,000	551,793	2024-03-18	1997-09-06
③	이평리 838-29	이화타운 비동 404호	78.27	74,500,000	951,833	2025-01-17	1995-02-06

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

상기 사례 중 최근 거래사례로서 대상물건 인근에 소재하며 규모 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례①을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

거래사례①은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "강원도 아파트 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<출처: 한국부동산원 R-one 아파트 매매가격지수>

기간	변동률 (시점수정치)	비고
2023.06.27 ~2025.03.19	1.370% (1.01370)	2023.06.27 매매 가격지수 (적용:2023년05월) : 102.2 2025.03.19 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 103.6 시점수정치 : $103.6/102.2 \approx 1.01370$

거래시점 : 2023.06.27, 2023년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.19, 2025년02월 지수를 적용 함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인구분	세부항목	비교치	비 고
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례와 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례와 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.07	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례와 유사함.
개별요인 비교치계		1.070	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	849,758	1.000	1.01370	1.070	921,698	922,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	동/호수	전유면적 (m ²)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/m ²)	기준시점	비고
①	이평리 838-8	금학아파트 B401	84.73	78,000,000	921,000	2021-05-12	법원경매 (본건)
②	이평리 838-8	금학아파트 C403	59.805	48,000,000	803,000	2023-04-25	법원경매
③	이평리 838-30	이화타운 씨/304	46.74	38,000,000	813,000	2023-09-20	기타담보
④	이평리 702-1	성우빌라 나/501	75.53	72,000,000	953,000	2024-02-05	기타담보

2. 인근지역 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준 (전용면적 기준)
아파트	본건과 유사한 규모의 아파트의 가격수준은 사용승인일, 층별, 위치별, 전유면적 등에 따라 800,000원/m ² ~ 1,000,000원/m ² 수준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 결정의견

구분	전유면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	산출가격(원)	감정평가액 (원)	비고
본건	84.73	922,000	78,121,060	78,000,000	-

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	강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리 [도로명주소] 강원특별자치도 철원군 동송읍 금학로187번길 16-20	838-8 금학 아파트	아파트	철근콘크리트조 스라브지붕 5층						
							1층	1012.66		
							2층	1012.66		
							3층	1012.66		
							4층	1012.66		
							5층	1012.66		
							지층	1361.38		
2	동 소	838-8	대	내) 철근콘크리트조 제비-401호	84.73	84.73	78,000,000	비준가액 (공용부분 포함)		
					199.2					
					3,665x-----	66.4		김영갑 지분		
					10,995					
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 31,200,000 46,800,000			
합 계							₩78,000,000.-			
			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 강원도특별자치도 철원군 동송읍 이평리 소재 "동송초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 각급 학교 및 공동주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 5층건중 제4층 제비401호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감,
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생·급배수설비, 전기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지와 등고평탄한 장방형 토지로 아파트 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

아파트단지내 도로와 외곽공도가 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2018-08-29)(저축), 가축사육제한구역(전부제한구역_모든가축)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-06-15)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2022-06-15)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

-.

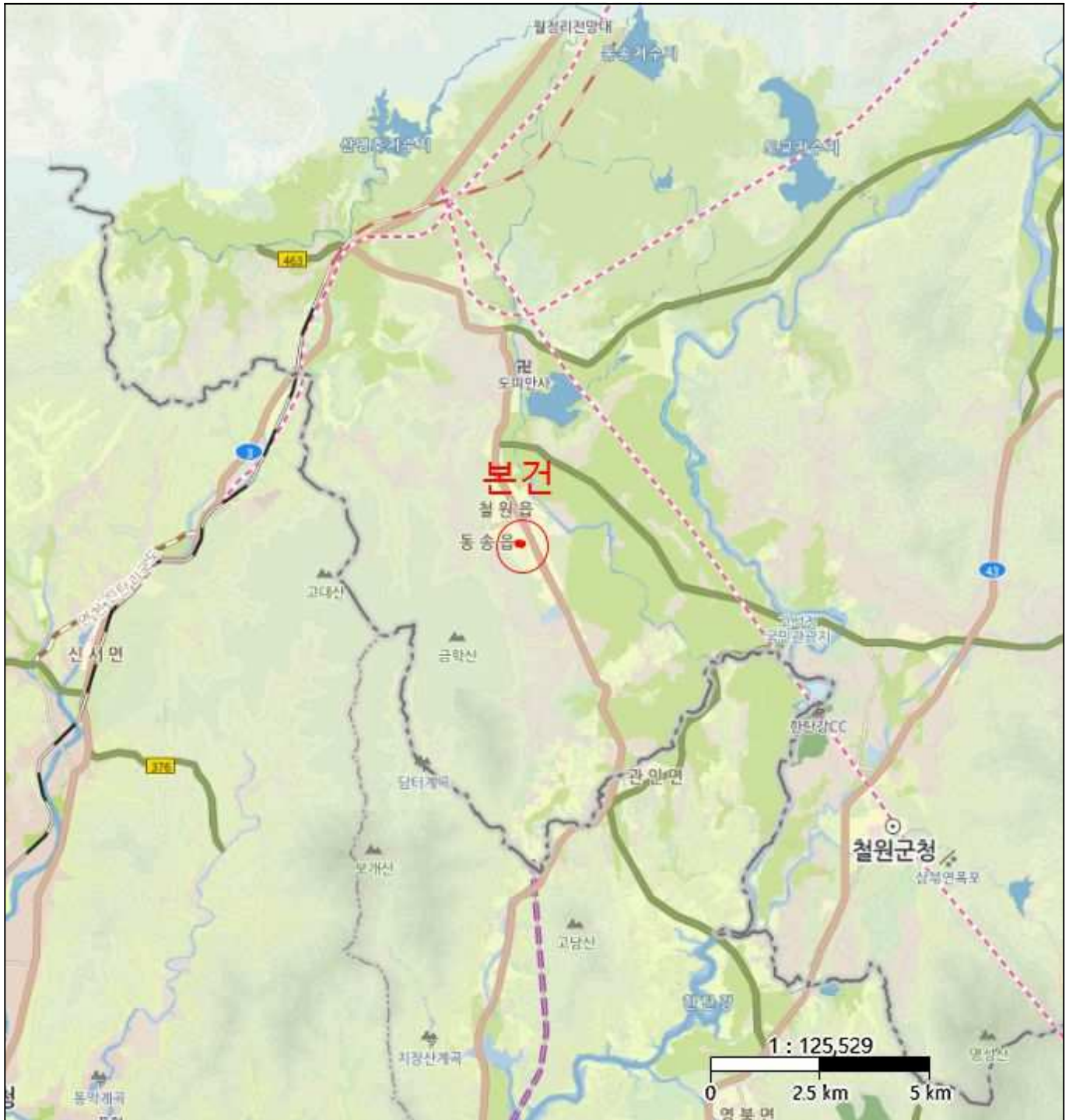
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 등기사항전부증명서(집합건물)상 소유권대지권이 등재되지 않았으나, 귀 제시목록 및 토지대장상 김영감 지분이 등재되어 있어 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 규정 및 거래 관행상 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하였음.

광역위치도



소재지	강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리 838-8 비-401호
-----	----------------------------------



위 치 도



소재지

강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리 838-8 비-401호

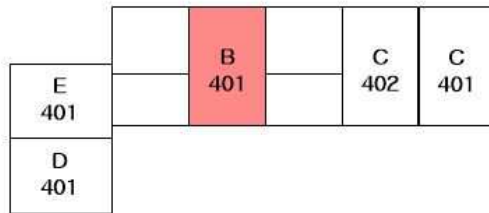


내부구조도



소재지

강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리 838-8 비-401호



[본건 "금학아파트" 제4층 호별배치도]



[본건 "금학아파트" 제4층 제비-401호]





1

