

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 신영미 소유물건(2025타경73297)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

감정평가서번호: DI-251013-01



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.

DI감정평가사사무소

TEL. 010-6310-3463 FAX. 0505-182-4007

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 도 익

감정평가액	삼억오백만원정 (₩305,000,000.-)		
-------	--------------------------	--	--

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영미 (2025타경73297)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.10.14	2025.10.14	2025.10.15

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 (다세대)	1세대 이	구분건물 (다세대) 하	1세대 여	- 백	305,000,000
합 계					₩305,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 포천시 어룡동 소재 '어룡2통교차로' 북서측 인근에 위치하는 “라피아노 101동 1층 101호(다세대주택)”에 대한 “의정부지방법원”의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙 및」 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준하여 평가하였습니다. 「시장가치」란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 현장조사 및 가격조사완료일인 2025년 10월 14일을

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기준시점으로 결정하였습니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 10월 14일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

6. 감정평가방법

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권·대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(감정평가목적)에 의거 대상부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가지 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」 등에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장조사시, 거주자의 부재 등으로 인해 내부구조를 확인하지 못하여 내부확인은 건축물현황도, 외부관찰, 탐문 등에 의하였는바, 실제와 상이할 수 있으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건의 소재지, 지번 등 부동산의 표시는 귀제시목록 및 공부를 기준하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 가격산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하였습니다. 거래사례비교법은 시장에서 수요와 공급의 상호작용에 의하여 어느 정도의 가격으로 거래되는가 하는 시장성 및 대체·경쟁의 관계에 있는 다른 부동산 가격과 상호작용에 의하여 가치가 결정된다는 대체성에 근거를 두고 있습니다.

2. 대상 부동산 개요

단지 전체의 개요						
건물명	라피아노 101동			사용승인일	2023.06.07	
소재지	경기도 포천시 어룡동 309-3 [도로명주소 : 경기도 포천시 어룡길 24-12(어룡동)]			세대 수	8	
용도	다세대주택			구조,지붕	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕	
평가대상 물건의 개요						
일련번호	구분	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	공급면적(m ²)	대지권면적(m ²)	공동주택가격(2025.01.01)
1	제1층 제101호	74.32	7.74	82.06	84.2554	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

가. 비교거래사례의 선정

① 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층	면적(㎡)		거래가격 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	거래시점	비고
	건물명	호수	전유	대지권			사용승인일	
a	경기도 포천시 어룡동 3***	3	74.32	84.2554	330,000,000	4,440,258	2025.04.27	등기
	라피아노 1**동	3**					2023.06.07	
b	경기도 포천시 어룡동 3***	3	74.09	83.9946	320,000,000	4,319,071	2023.08.22	등기
	라피아노 101동	3**					2023.06.07	
c	경기도 포천시 어룡동 3***	2	76.29	93.851	330,000,000	4,325,600	2025.03.16	등기
	*** 1동	2**					2022.09.29	
d	경기도 포천시 어룡동 3***	1	74.5	111.649	339,000,000	4,550,336	2024.06.30	등기
	*** 1동	1**					2022.09.29	
e	경기도 포천시 어룡동 305	3	63.38	72.9089	240,000,000	3,786,683	2024.05.02	등기
	***스트 *동	3**					2021.12.15	
f	경기도 포천시 어룡동 305	4	66.53	76.5326	263,000,000	3,953,104	2024.07.17	등기
	***스트 *동	4**					2021.12.15	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교사례선정

동일 단지내 거래사례로서 물적유사성에 있어 비교가능성이 큰 기호(a)를 비교사례로 선정하였습니다.

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업으로, 상기 선정된 사례는 매도자와 매수자간 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

다. 시점수정

① 산정기준

전국주택가격동향조사 유형별 주택 매매 가격지수 (출처:한국부동산원, 전국주택가격동향조사) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “[경기 경원권 연립다세대] 매매 가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

② 시점수정치 (조사기준월: 2025년 3월)

- 연립다세대
- 지역 :경기 경원권(25.04.27~25.10.14)
- 거래시점 : 2025.04.27., 2025년 03월 지수를 적용함
- 기준시점 : 2025.10.14., 2025년 09월 지수를 적용하여야 하나, 발표이전이므로 2025년 08

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

월 지수를 적용함

- 2025.04.27 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0
- 2025.10.14 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 99.5

- 시점수정치 : $99.5/100.0 \approx 0.99500$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 기호(1)	본건	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등합니다..
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도 등			
	단지내 면적구성(대, 중, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별요인	층별 효용(일조, 조망, 방법, 접근성 등)	1.00	0.93	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세합니다.
	향별 효용(일조, 조망, 채광 등)			
	위치별 효용(동별, 라인별, 통풍 등)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	기타 효용(독립된 주거공간, 테라스 존재, 세대수 등)			
기타요인	기타 가격에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누계		1.000	0.930	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 적용단가 결정

거래가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)비교 (본건/사례)		산출가격(원)	적용가격(원)
330,000,000	1.00	0.99500	0.930	74.32	74.32	305,365,500	305,000,000

4. 참고가격 자료

가. 본건 매매사례

2023.10.11. 거래금액 320,000,000원

나. 인근 유사 면적 부동산의 가격수준

300,000,000원 내외

다. 인근 유사부동산 평가사례

기호	유형	건물명칭/동/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점 (사용승인일)	비고
A	경매	경기도 포천시 어룡동 3***-*** 빌 *동 3**호	75.27	85.13	316,000,000	4,198,220	2024.09.26. (2023.02.22.)	-
B	경매	경기도 포천시 어룡동 3***-*** 씨티 *동 3**호	71.30	81.03	272,000,000	3,814,867	2025.06.09. (2022.01.25.)	-
C	경매	경기도 포천시 어룡동 3** ***스트 *동 2**호	66.53	76.53	251,000,000	3,772,734	2025.02.11. (2021.12.15.)	-
D	공매 (NPL)	경기도 포천시 어룡동 3***-*** 개슬*차 *동 1**호	75.10	83.01	303,000,000	4,034,621	2024.06.17. (2023.12.12.)	-
E	공매 (NPL)	경기도 포천시 어룡동 3***-*** 엠-씨티 *동 1**호	71.30	81.02	303,000,000	4,249,649	2025.08.06. (2022.01.25.)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 용도별 매각 통계 (2025년 10월 01일 기준)-법원경매정보

◇ 기간 2024/09~2025/10

지역	물건용도	매각율	매각가율
포천시	아파트	39.6%	80.9%
	연립주택, 다세대	23%	57.4%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 결정

305,000,000원 [약 4,100,000원/m²(전유면적)]

2. 결정의견

참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례), 거래사례 등을 종합적으로 비교분석한 결과 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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	경기도 포천시 어룡동	309-3 라피아노 101동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 포천시 어룡길 24-12(어룡동)			1층	163.87			
				2층	163.87			
				3층	163.87			
				4층	163.87			
	1. 경기도 포천시 어룡동	309-3	대	계획관리지역	673			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	74.32	74.32	305,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권대지권	84.2554 373 × ----- 373	84.2554		
		합 계						₩305,000,000.-
			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 포천시 어룡동 소재, "어룡2통교차로" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주변은 단독주택, 다세대주택 및 농경지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물내 제1층 제101호로서,

- 외벽 : 치장벽돌 쌓기 등 마감,
- 내벽 : 벽지도배, 일부 타일 붙임 등 마감,
- 창호 : 샷시 창호입니다.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중입니다.(상세내역은 후첨 "내부구조도"를 참고하시기 바랍니다.)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, E/V설비, 소화설비 등이 갖추어져 있습니다.

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

인접도로와 등고평탄한 세장형의 토지로 다세대주택 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북서측 및 남동측(출입구)으로 5미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 , 성장관리계획구역(2024-01-25)(남부지역),
가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에
관한 법률>, 비행안전제4구역(지원)(15항공단_비행안전(지원)제4구역(45m
위탁지역))<군사기지 및 군사시설 보호법>,
비행안전제5구역(지원)(15항공단_비행안전(지원)제5구역(45m 위탁지역))<군사기지 및
군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,
토지거래계약에관한허가구역((20250826)대상외국인등,용도주택,국토교통부공고제2025-1058호
,포천시공고제2025-2452호,문의1533-2200))

(9) 공부와의 차이

없습니다.

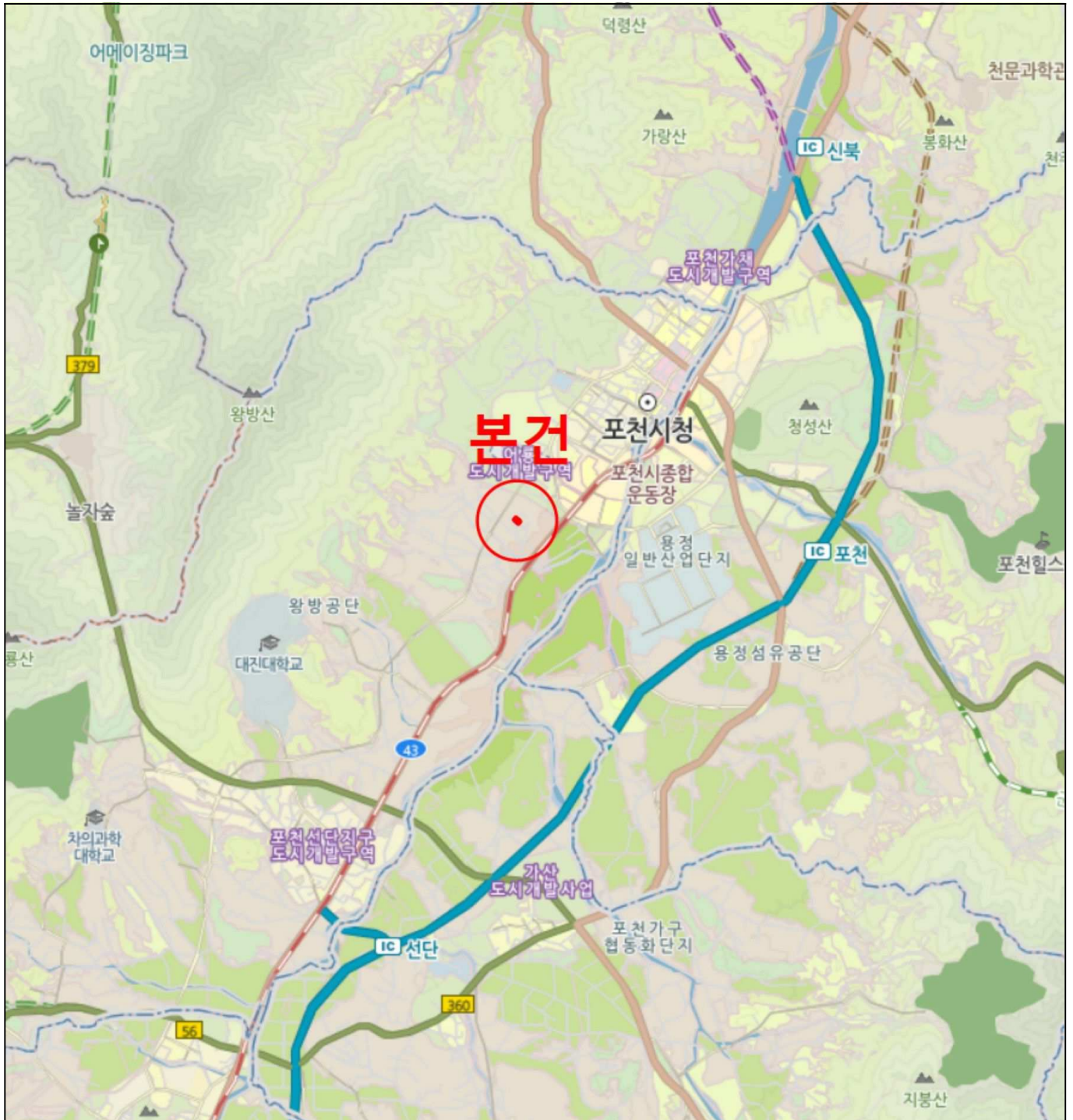
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역 위치도



소재지	경기도 포천시 어룡동 309-3 라피아노 101동 1층 101호
-----	-------------------------------------



내부구조도

소재지 경기도 포천시 어룡동 309-3 라피아노 101동 1층 101호

None Scale



본건 : 라피아노 제101동
제1층 제101호

[호별배치도]



[내부구조도]





101



101



101



()



()



()