

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영수 소유물건(2025타경73347)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

감정평가서번호: 다원2025-73347

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.

다원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 동 원

감정평가액	팔천일백육십만원정 (₩81,600,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김영수 (2025타경73347)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등.		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.11.03	2025.10.23 ~ 2025.11.03	2025.11.03	
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	-	81,000,000
	제시외건물	(4)	제시외건물	4	-	600,000
	이	하	여	백		
	합계					₩81,600,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김재유			(인)		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 양주시 덕계동 소재 “덕산초등학교” 서측 인근에 위치하는 ‘쉬즈빌3차 제비동 제1층 제102호’에 대한 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

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 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.11.03.을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 지역구분에 따라 노후정도를 감안한 일반적 배분비율을 기준으로 산정한 금액을 구분건물감정평가명세표상에 토지·건물 배분내역으로 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- (2) 본건의 내부구조 및 이용상태 등은 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 동일라인의 내부구조, 탐문 등에 의거 하였으니 실제구조 및 이용상황 등은 경매 참여시 재확인하시기 바람.
- (3) 본건에 부착된 소유자 미상의 제시외건물(후첨 사진참조)이 소재하는 바, 제시외건물은 그 구조, 용재, 시공 및 관리상태와 경제적 내용년수 등을 고려하여 재조달원가를 기준한 원가법으로 평가하되, 현황을 감안하여 관찰감가 하였으며, 제시외물건의 면적은 개략적인 실측 및 목측에 의하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 양주시 덕계동 682-62 [도로명주소] 경기도 양주시 평화로1429번길 3-35		
건물명,층,호수	쉬즈빌3차 제비동 제1층 제102호		
용도	다세대주택	사용승인일	2003.06.11.
건물의 구조 및 층수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	50.24	6.271	28.42

*공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분(부면적 제외) 면적임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 한국감정원 감정평가정보체계 등]

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	용도	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
A	덕계동 682-7	쉬즈빌3차 에이동 40*호	다세대 주택	60.24	34.21	105,000,000원	2022.06.08
B	덕계동 682-7	쉬즈빌3차 에이동 20*호	다세대 주택	60.24	34.21	128,500,000원	2021.12.16

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상과 위치적, 물적 유사성이 있고 비교가능성이 높으며, 본건과 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 A 사례를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

상기의 사례 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 한국감정원이 조사 발표하는 매매가격지수 중 “경기도 경원권 매매가격지수(연립다세대)”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

2) 시점수정치 산정

매매가격지수(22.06.08~25.11.03)		
경기도 경원권	-5.519%	오피스텔 지역 : 경기도(22.06.08~25.11.03) 2022.06.08 매매 가격지수 (적용:2022년05월) : 105.1 2025.11.03 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 99.3 시점수정치 : $99.3/105.1 \approx 0.94481$

※미고시 월은 직전 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교치 산정

조 건	항 목	비 교 치		비 고
		대상	사례	
단지 외부 요인	가로의 폭, 구조 등의 상태 등 가로조건, 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	1.00	층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
비교치		0.980		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가액)

사례가격	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가액
105,000,000	1.00	0.94481	0.980	50.24 /60.24	81,082,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 내 동일유형의 토지 건물 일체로 한 오피스텔 등의 일반적 가격수준	60,000,000원 ~ 130,000,000원 내외 수준임.
---	------------------------------------

2. 인근 평가전례

[출처:감정평가협회 감정평가정보]

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	용도	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가목적
						기준시점
#a	덕계동 682-46	정안빌라 지하층 *호	다세대 주택	34.29	42,000,000	조세 2024.07.04.
#b	덕계동 614-46	원창맨션 4층 4**호	다세대 주택	48.22	86,000,000	경매 2024.05.20.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

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

2. 감정평가액 결정

기호	소재지 지번	건물명	층 호 수	시산가액	감정평가액
1	덕계동 682-62	쉬즈빌3차 비동	1층 102호	81,082,000	81,000,000
		제시외건물 (판넬조)		-	600,000
합 계					<u>81,600,000</u>

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 경기도 양주시 덕계동 [도로명주소] 경기도 양주시 평화로1429번길 3-35	682-62 쉬즈빌 3차 비동	다세대주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층			81,000,000	비준가액 (공용부분 포함.)
					1층	105.2		
					2층	112.7		
					3층	112.7		
					4층	100.88		
	전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 :	682-62	대	1층102호 철근콘크리트구조	1층102호	50.24	50.24	
	1. 경기도 양주시 덕계동				217			
	대지권의종류 :							
	1. 소유권				28.42			
	대지권의비율 :				217x-----	28.42		
1.		217						
소 계							₩81,000,000	
ㄱ.	[제시의 건물] 경기도 양주시 덕계동	682-62	보일러실 등	벽체 등 이용 판넬	(4)	4	600,000	관찰감가 (102호)
	합 계							

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 양주시 덕계동 소재 "덕산초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트단지, 근린생활시설, 소규모공장, 교육시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층건물 중 제1층 제102호로서, 외벽은 드라이비트 등 마감. 내벽은 벽지 및 일부 타일 등 마감. 창호는 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택 1개호로 이용중이며, 보다 자세한 사항은 후첨 "내부구조도" 참조하시기 바람.

(5) 설비내역

위생설비, 급 배수 설비, 전기시설, 난방설비 등 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

대체로 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(해당교육청에문의바람)<교육 환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

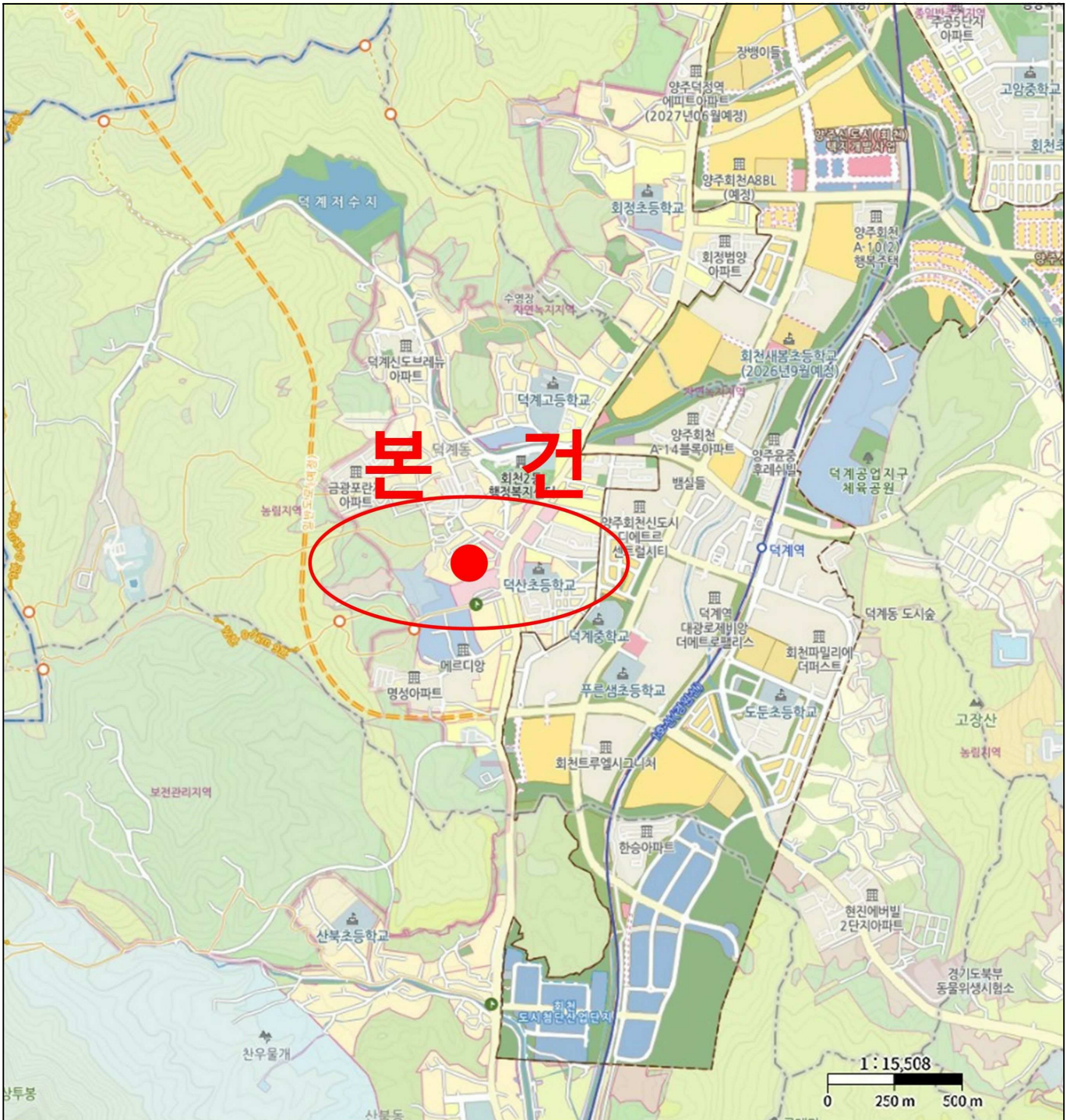
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견"의 "그 밖의 사항"란 참조하시기 바람.

광역위치도



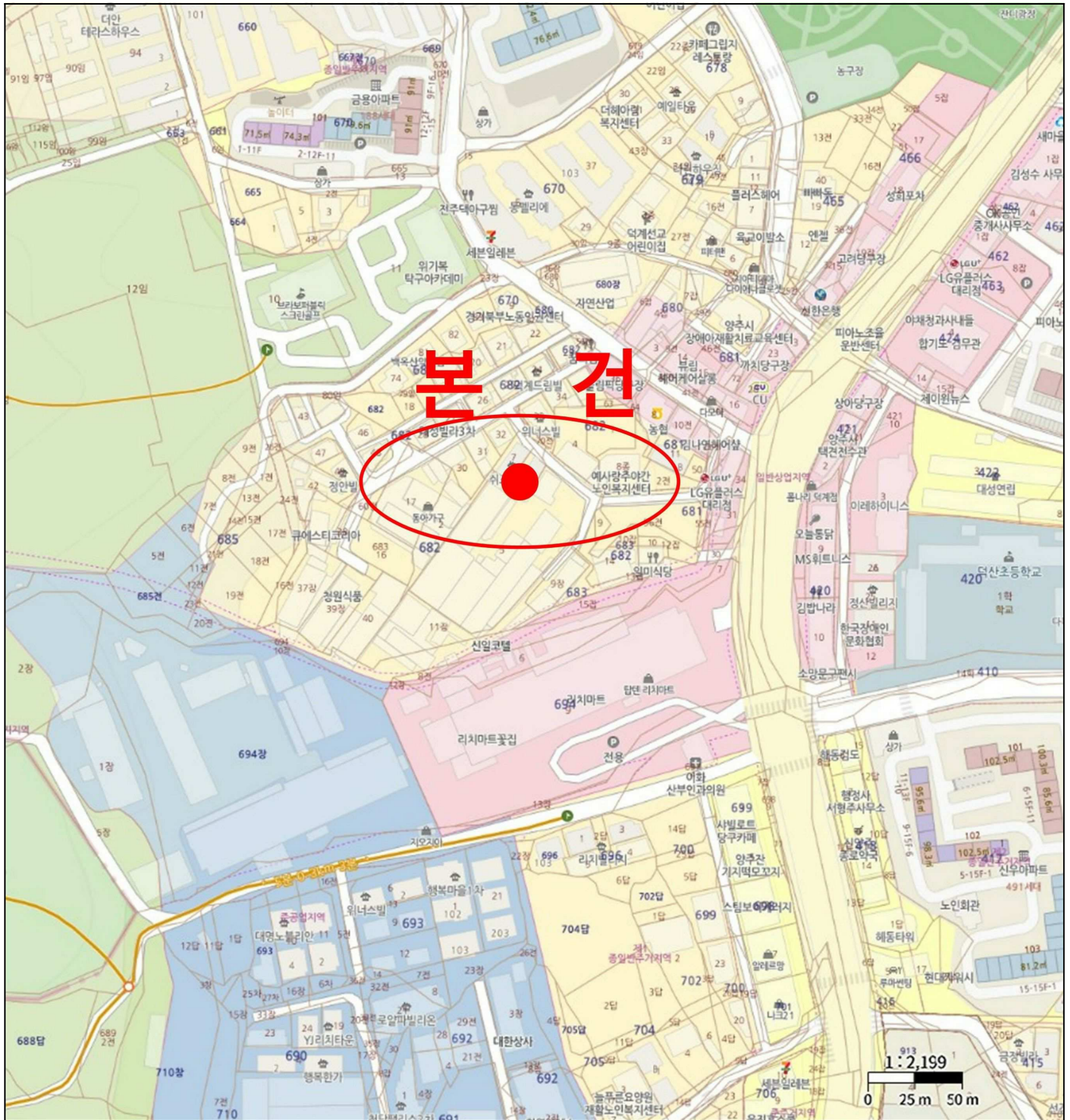
소재지	경기도 양주시 덕계동 682-62 스위트빌3차 비동 1층 102호
-----	--------------------------------------



위치도



소재지	경기도 양주시 덕계동 682-62 스위트빌3차 비동 1층 102호
-----	--------------------------------------



내부구조도

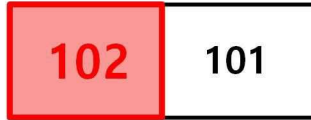


소재지

경기도 양주시 덕계동 682-62 스위트빌3차 비동 1층 102호



<1 층 호별배치도>



<내부구조도(1층 102호)>



㉠ 본건 부착
패널조 보일러실 등 약 4m²

● 건축물대장(건축물현황도) 도면을 기준으로 도시함.

사 진 용 지



본 건

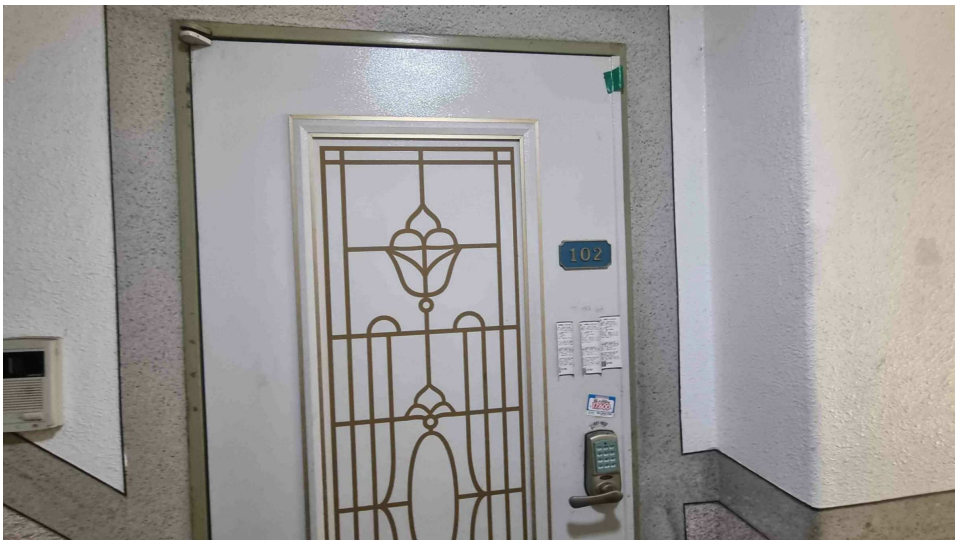


본건이 속한 건물

사 진 용 지



본건이 속한 건물 1층 공동 출입구



본건 출입문

사 진 용 지



제시외건물 (ㄱ)



주위환경

사 진 용 지



주위환경



주위환경