

감정평가서

건명	강유현 소유물건(2025타경73588)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호
감정서번호	중산2025-11-07

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	일억일천일백만원정(₩111,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강유현 (2025타경73588)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.11.25	2025.11.25	2025.11.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	111,000,000
	합계					₩111,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

(1) 대상 구분건물의 개요

본건은 의정부지방법원의 경매목적에 의한 감정평가로서 대상물건은 경기도 포천시 선단동 소재 “이마트 포천점” 동측 인근에 위치하는 “휴캐슬” 제201동 1층 101호 다세대주택입니다.

소재지	경기도 포천시 선단동 523-9 「도로명 주소 : 경기도 포천시 호국로 918-19」							
건물명.동.호수	“휴캐슬” 제201동 1층 101호							
구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 4층				사용승인일자	2018.08.08		
구분	면적(㎡)					전용율 (%)	용도	
기호	동호수	전유	공유	공급	대지권		공부	현황
1	1층 101호	38.505	8.715	47.22	45.21	81.54	다세대 주택	다세대 주택

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 25일로 하였습니다.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 기간은 2025년 11월 25일 이며 그 내용은 사전자료 수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 가치기준 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가는 시장가치를 기준으로 결정하였으며 감정평가조건은 없습니다.

3. 그 밖의 사항

- ① 본건에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가사협회의 「집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 구분건물 평가명세표에 기재하였습니다.
- ② 본건의 내부구조 및 이용상황은 소유자 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장 상의 건축물 현황도를 기준으로 하여 작성하였습니다.
- ③ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정가액의 산출근거

(1) 다세대주택의 감정평가방법의 적용

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여, 대상 다세대주택과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 다세대주택의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 다세대주택의 가액을 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

② 대상 다세대주택의 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 일반적 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 거래사례의 선정

대상물건과 같은단지에 소재하여 물적 유사성이 높은 【사례 #1】을 비교사례로 선정 하였습니다.

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	선단동 524-8	휴캐슬 104동	1층/000	53.58	65.21	145,000	실거래 자료	2025.08.16
						(@2,706,486)		2018.01.31
#2	선단동 520-2	다오리츠빌 103동	4층/000	61.09	64.83	180,000	실거래 자료	2025.04.23
						(@2,946,231)		2021.02.10
#3	선단동 524-1	휴캐슬 102동	4층/000	57.06	69.71	153,000	실거래 자료	2024.02.26
						(@2,681,388)		2018.03.06

(3) 사정보정

인근 유사 부동산의 매매사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 가격에 거래된 것으로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

① 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경원권, 연립, 다세대 매매 가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

② 월별 경기도 경원권(의정부, 양주, 동두천, 포천, 연천) 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	101.1	101.0	100.9	100.7	100.4	100.5	100.6	100.6	100.5	100.4	100.5	100.3
2025년	100.3	100.1	100.0	99.9	99.7	99.6	99.5	99.5	99.3	99.2	-	-

2025년 11월 이후의 매매가격지수는 발표되지 아니하여 2025년 10월의 매매가격지수를 연장 적용함

③ 시점수정치 산출

- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 99.5(2025.07, 직전월 기준)
- ▶ 기준시점 당시 가격지수 : 99.2(,2025.10, 가장 최근에 발표된 매매 지수)
- ▶ 시점수정치 : $99.2/99.5 \approx 0.9970$

(5) 지역요인 비교

본건은 거래사례지와 동일지역 내이므로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상물건은 사례물건과 같은단지 내로서 외부요인 대등함
	교통시설 등의 배치			
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(풍치, 경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상물건은 사례물건과 같은단지 내로서 내부요인 대등함
	단지 규모 및 층수 등			
	건물의 구조, 마감상태 등			
	경과년수에 따른 노후도 등			
	면적구성 통로구조(복도식, 계단식), 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별, 향별 차이	1.00	1.07	대상물건은 사례물건 대비 전유면적의 크기 등에서 우세함
	내부 평면방식(베이)베란다의 유무 등			
	대지사용권의 크기 등			
	간선도로 및 철도 등 소음, 주차장 승강기 및 기타 설비의 유무			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.0	1.00	대등함
가치형성요인 누계		1.070		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 = 1.070

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 산정 비준가격

구분	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
1	145,000,000	1.00	0.9970	1.070	38.505/53.58	111,163,281	111,000,000 (@2,882,742)

(8) 참고 가격자료

① 인근 부동산 탐문조사

가격 수준	전유면적(㎡)당 2,800,000 ~ 2,950,000원/㎡ 내외
-------	--------------------------------------

② 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
선단동 523-9	휴캐슬 201동	3층/ 000	38.505	45.21	경매	114,000	2025.10.22
						(@2,960,270)	2018.08.08
선단동 524-3	휴캐슬 303동	2층/ 000	61.26	70.86	경매	182,000	2023.10.04
						(@2,970,944)	2019.12.26
선단동 524-6	휴캐슬 103동	1층/ 000	56.40	67.0	공매	148,000	2024.03.12
						(@2,624,113)	2018.01.31

감정평가액 산출근거 및 결정의견

③ 다세대 낙찰가율 통계분석

[출처 : 인포케어]

지역통계	경기도	포천시	선단동
1년간 평균	68.51%	57.99%	62.69%
6개월 평균	67.55%	55.78%	59.17%

III. 감정평가액 결정의견

(1) 감정평가액 : 휴캐슬 제201동 1층 101호 감정평가액 : 111,000,000원

(2) 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 검토한바, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 참고가격 자료를 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 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	1동의 건물의표시 경기도 포천시 선단동 [도로명 주소] 경기도 포천시 호국로 918-19	523-9 523-11 휴캐슬 제201동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 4층 1층~4층(각층)				현항 523-9 지상소재
	전유부분의 건물의표시			1층 101호 철근콘크리트구조	38.505	38.505	111,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시:							
	1.경기도 포천시 선단동 대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:13	523-9	대	계획관리지역	472			
					45.21 472*----- 472	45.21		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 33,300,000 777,000,000
합 계							₩111,000,000.-	
			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 선단동 소재 "이마트 포천점" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독 주택, 소규모 공동주택, 소규모 공장, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지 조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통 여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

구 조 : 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 4층 중 1층 101호로서
 (건물사용승인일 : 2018.08.08)
 외 벽 : 드라이비트 마감 등
 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등
 창 호 : 샷시 창호 마감

(4) 이용상태

다세대주택(방2, 거실, 주방/식당, 욕실 겸 화장실, 발코니, 현관 등)로 이용중이며, 내부구조는 지적 및 건물개황도 참조.

(5) 설비내역

급배수, 위생, 상하수도, 난방설비, 승강기설비 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 인접토지와 평탄하며, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 5~6 미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(남부지역), 가축사육제한구역(전부제한구역), 비행안전 제2구역(지원)(15항공단-비행안전(지원)제2구역(협의지역)).배출시설설치제한지역, 성장관리권역, 토지거래계약에관한허가구역((20250826)대상외국인등, 용도주택, 국토교통부 공고제2025-1058호, 포천시공고제2025-2452호)).

(9) 공부와의 차이

본건은 공부상 경기도 포천시 선단동 523-9,523-11 양지상 소재로 등재되어으나, 523-11은 523-9로 합병 말소 되어 현황 523-9 지상에 소재함.

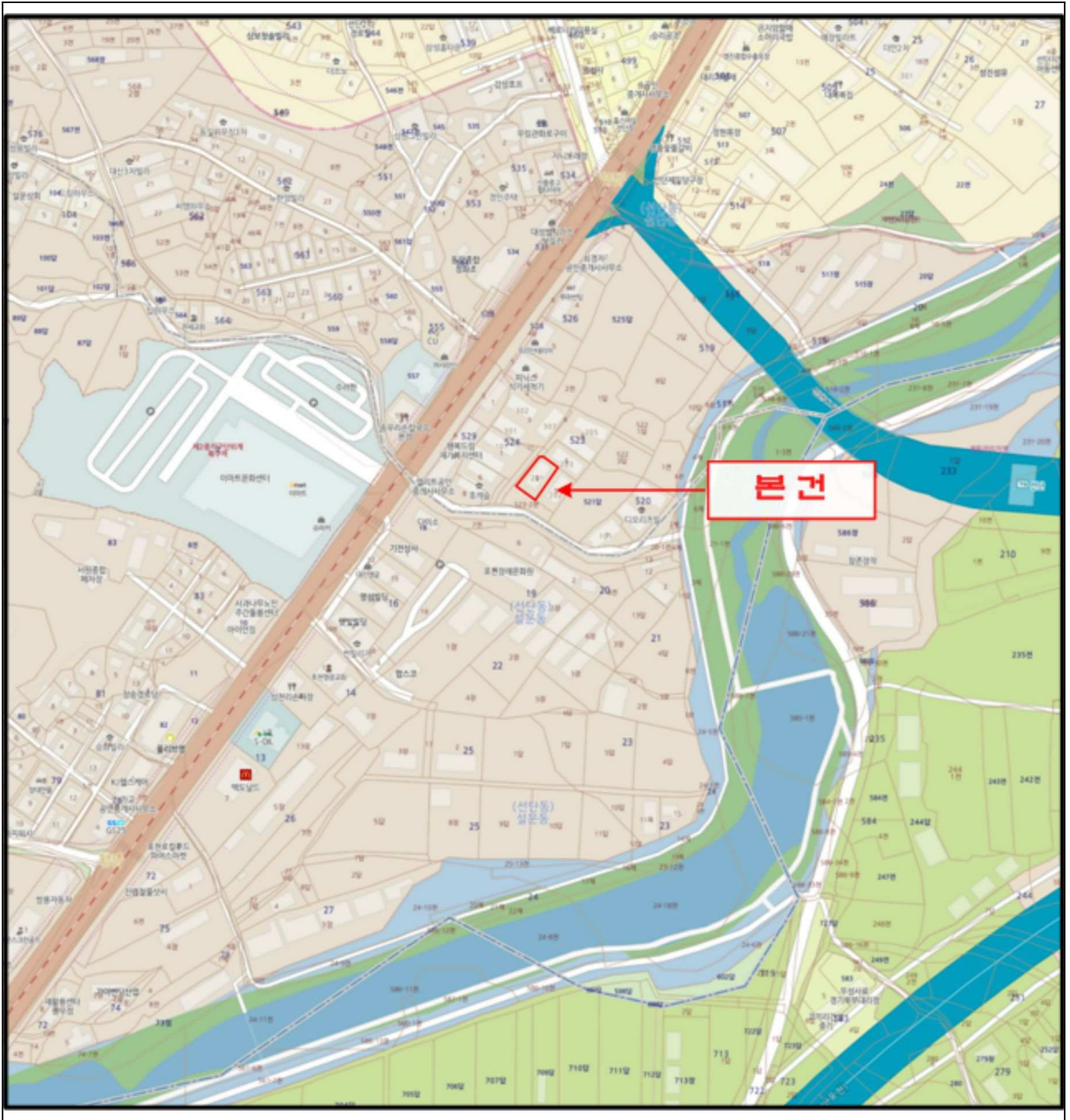
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.
기 타 : -.

위치도



소재지 경기도 포천시 선단동 523-9 휴캐슬 201동 1층 101호



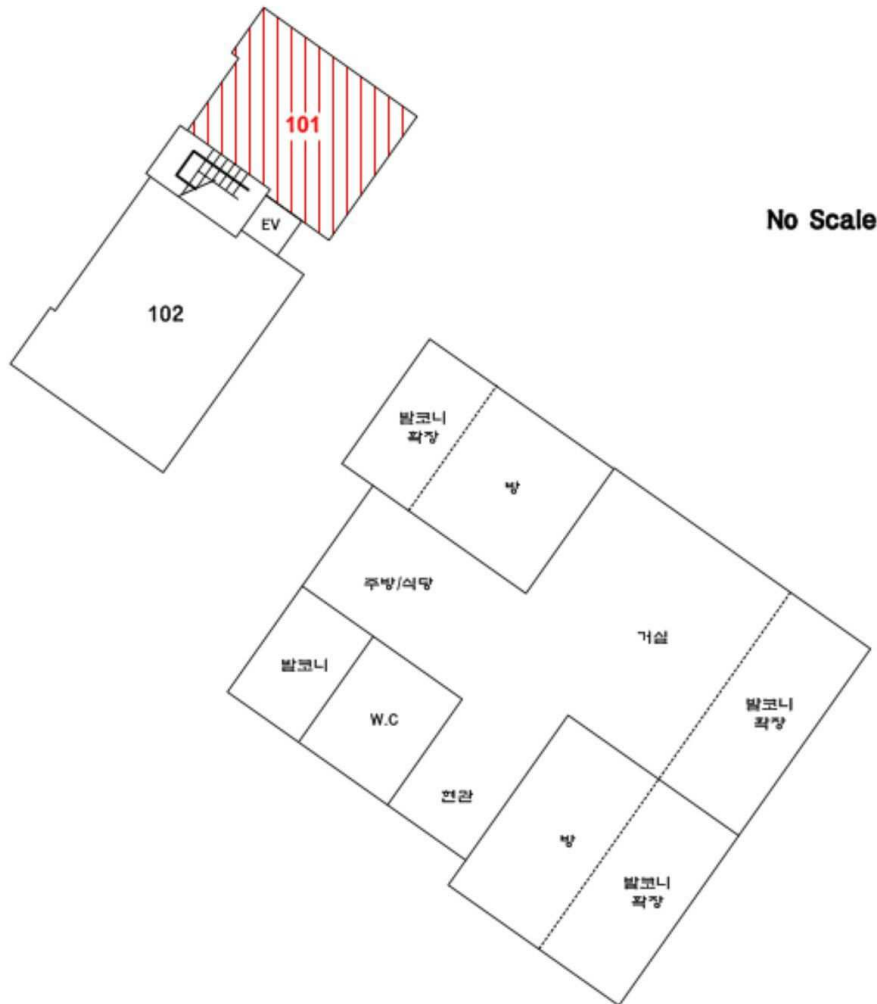
내부구조도



소재지

경기도 포천시 선단동 523-9 휴캐슬 201동 1층 101호

[201동 1층 배치도]



[내부구조도]

사 진 용 지



단지 내



본건 동(휴캐슬 201동)

사 진 용 지



본건(1층 101호)



본건 동 1층 출입구