

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 이은환 소유물건(2025타경72141)

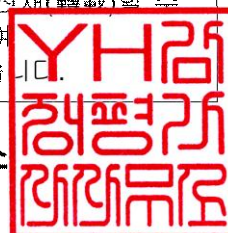
의뢰인 : 의정부지방법원 사법보좌관 이주호

감정서번호 : YH-C250428-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

YH감정평가사사무소



TEL. 02-3159-8307 FAX. 0505-182-4887

# (부동산) 감정평가표

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

감정평가사  
전갑중

전갑중 

감정평가액	이역사천팔백만원정 (₩248,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이은환 (2025타경72141)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 05. 08	2025. 05. 07 ~ 2025. 05. 08	2025. 05. 08	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	248,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩248,000,000.-

심사  
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자  
감정평가사

김준형



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양주시 삼송동 소재 '광송초등학교' 북서측 인근에 위치하는 리치빌B동 제5층 제503호에 대한 의정부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 8일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 7일 ~ 2025년 5월 8일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 제시목록 및 관련 공부서류, 현장조사 등에 의하였음.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장 상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 현장 조사 당시 폐문 등의 사유로 내부 상태 및 구조 등은 확인하지 못하였으며, 후첨 내부구조도는 집합건축물대장 상 건축물현황도에 근거하여 도시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 양주시 삼송동 185-1외 제리치빌B동 제5층 제503호		
도로명주소	경기도 양주시 삼송로58번길 83 (삼송동)		
	주용도	공동주택(다세대주택), 제1종근린생활시설 및 업무시설(오피스텔) 36개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2021.06.30	
	건물규모	층수	지상 7층
		연면적	3,379.8796 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	리치빌B동/ 5/503	오피스텔	67.718	19.8697	87.5877	41.8259	77.31
합계 (1개호)			<b>67.718</b>	<b>19.8697</b>	<b>87.5877</b>	<b>41.8259</b>	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

·

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	삼송동 185-1외	리치빌B/ 3/3**	오피스텔	67.718	87.5877	259,000,000 (@3,820,000)	2022.07.25 (2021.06.30)	-
#2	삼송동 185	리치빌A/ 7/7**	오피스텔	70.0183	89.7171	259,000,000 (@3,700,000)	2022.07.25 (2021.06.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 >

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2022.07.25/ 2025.05.08	
경기 오피스텔(주거용)	-6.158% (0.93842)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2022.06	104.10
			기준시점 당시 지수	2025.03	97.69
		산식		$1 + (97.69 - 104.10) / 104.10$ $= 0.93842$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례대비 호별요인(층별 효용)에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정 면적(m <sup>2</sup> ))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	리치 빌B/5 /503	67.718	#1	3,820,000	1.000	0.93842	1.020	3,660,000	247,847,880	248,000,000
합계		67.718	-	-	-	-	-	-	-	248,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
오피스텔	주택지대	-	3,500,000~3,800,000	-

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	삼송동 185-1 리치빌B/5/5**	오피스텔	67.718	87.5877	247,000,000	2025.04.24 (2021.06.30)	법원경매
					(@3,650,000)		
(2)	삼송동185-1 리치빌B/5/5**	오피스텔	67.718	87.5877	251,000,000	2024.07.19 (2021.06.30)	공매(국세, 지방세)
					(@3,710,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 경매동향

용도별	경기 양주시 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	7,859,600,000	4,437,282,667	56.5	214	49	22.9
연립	5,181,300,000	2,763,186,000	53.3	86	19	22.1
오피스텔	3,180,000,000	1,535,556,009	48.3	95	12	12.6
오피스텔(주거)	1,225,000,000	692,659,999	56.5	46	11	23.9

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제리치빌B동 제5층 제503호	67.718	41.8259	248,000,000
<b>합계</b>		<b>67.718</b>	<b>41.8259</b>	<b>248,000,000</b>
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

### 2. 기타 참고사항

-

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		제리치빌B동 제5층 제503호							
일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 양주시 삼송동  [도로명주소] 경기도 양주시 삼송로58번길 83 (삼송동)	185-1	공동주택 (다세대 주택) , 제1종 근린생활시 설 및 업 무시설 (오피스 텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층					
		185-15,			1층	387.7826			
		185-14			2층 ~ 4층 각	503.5895			
		리치빌B			5층	500.5895			
					6층	497.5895			
					7층	483.1495			
					옥탑1층	62.216			
		상동			대	제2종 일반주거지역	436		
		상동			대	"	834		
		상동			대	"	379		
가			(내)						
			철근콘크리트구조 제5층 제503호	67.718	67.718	248,000,000	비준가액 공용부분 포함		
			소유권	41.8259					
			1~3.x ----- 대지권	1,649 x----- 1,649	41.8259				
					토지·건물	배분내역			
					토 지 :	86,800,000			
					건 물 :	161,200,000			
	<b>합 계</b>					<b>₩248,000,000.-</b>			
			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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(1) 위치 및 주위환경**

본건은 경기도 양주시 삼송동 소재 '광송초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설, 농경지 임야 등이 혼재하는 지역임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등 대중교통시설이 소재하여 종합적인 교통상황은 대체로 무난함.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 7층 건 내 5층 503호로서,  
 외벽 : 돌붙임 등 마감,  
 창호 : 샷시 창호임.

**(4) 이용상태**

공부 상의 용도는 '오피스텔'임.

**(5) 설비내역**

도시가스 개별난방설비, 위생시설, 급배수설비, 승강기 등을 갖추고 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

3필 일단의 부정형의 토지로서, 근린생활시설, 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

## 구분건물 감정평가요항표

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(5) 설비내역<br>(8) 토지이용계획 및 | (2) 교통상황<br>(6) 토지의 형상 및 이용상태<br>(9) 공부와의 차이 | (3) 건물의 구조<br>(7) 인접 도로상태 등<br>(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (4) 이용상태<br>(7) 인접 도로상태 등<br>(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |
|---|--|---|---|

**(7) 인접 도로상태등**

단지 내부도로를 통해 남동측 노퍽 약 4m 외곽 공도에 접하고 있음.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

일련번호 1~3 :제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(삼송지구), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(해당교육청에문의바랍니다)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

**(9) 공부와의 차이**

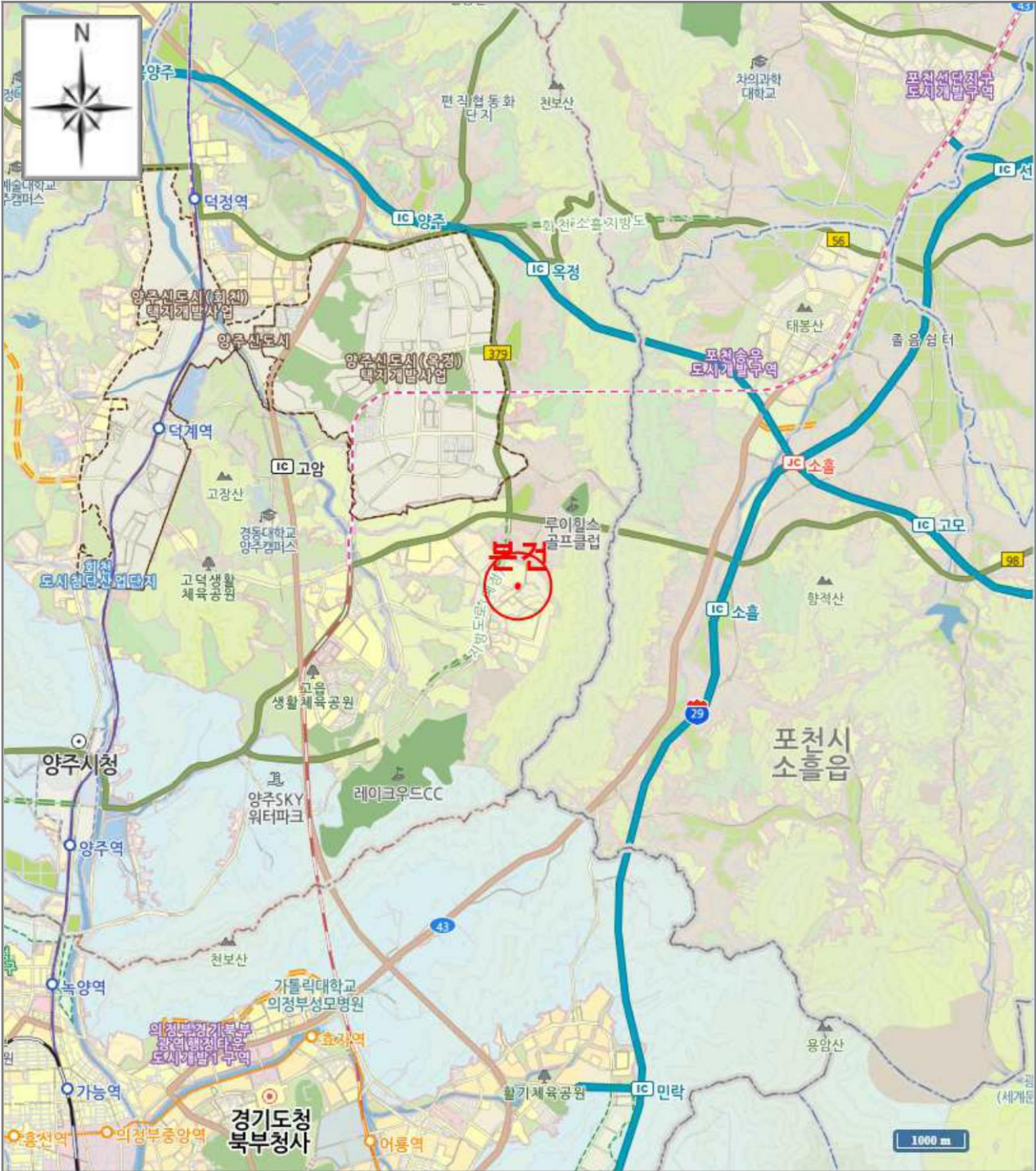
-.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

-.

# 광역위치도

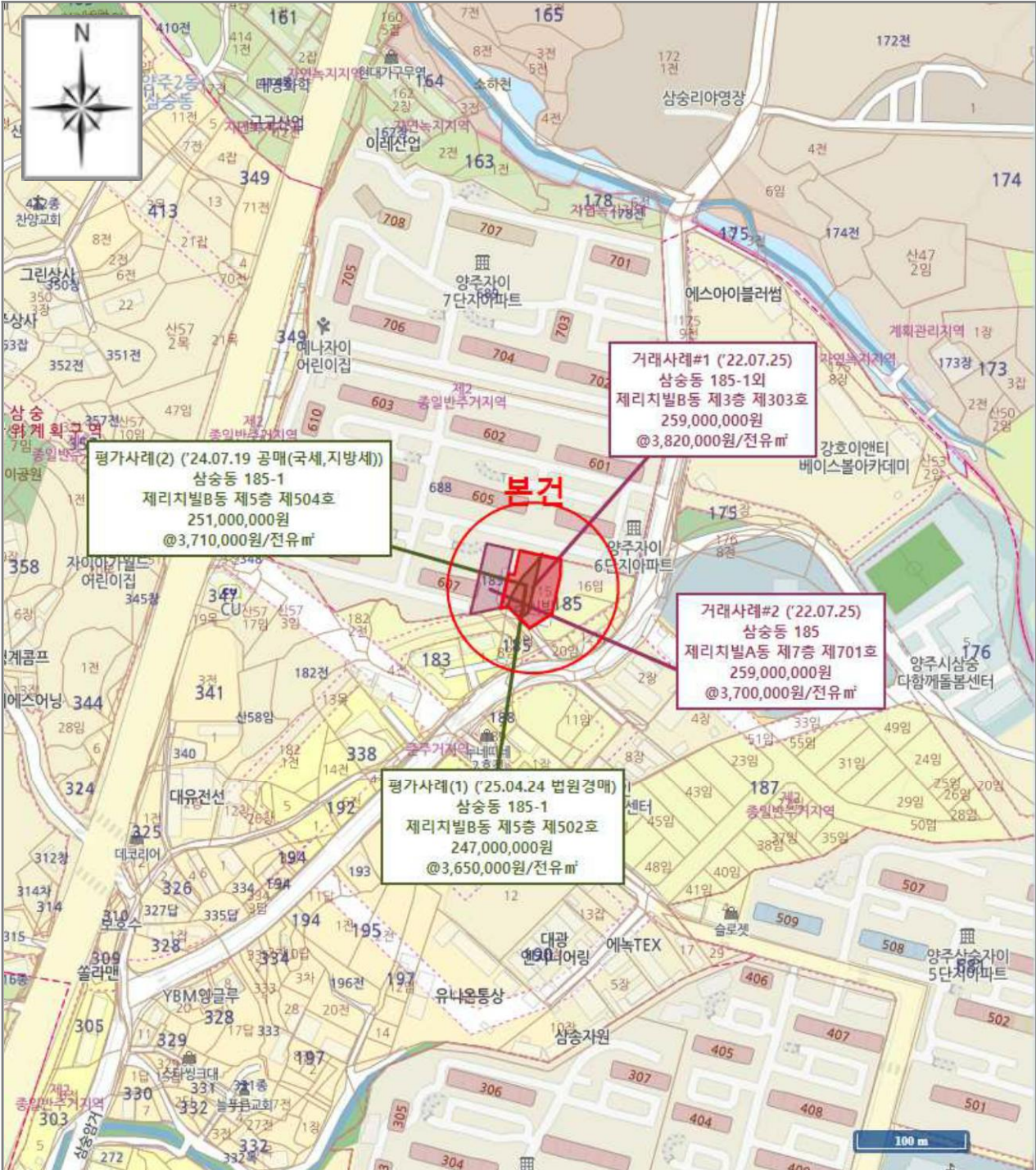
소재지	경기도 양주시 삼송동 185-1 외 리치빌B동 제5층 제503호
-----	-------------------------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지	경기도 양주시 삼송동 185-1 외 리치빌B동 제5층 제503호
-----	-------------------------------------



[ 범례 ]

■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

# 건물개황도



No Scale



【 5층 평면도 및 503호 내부구조도 】

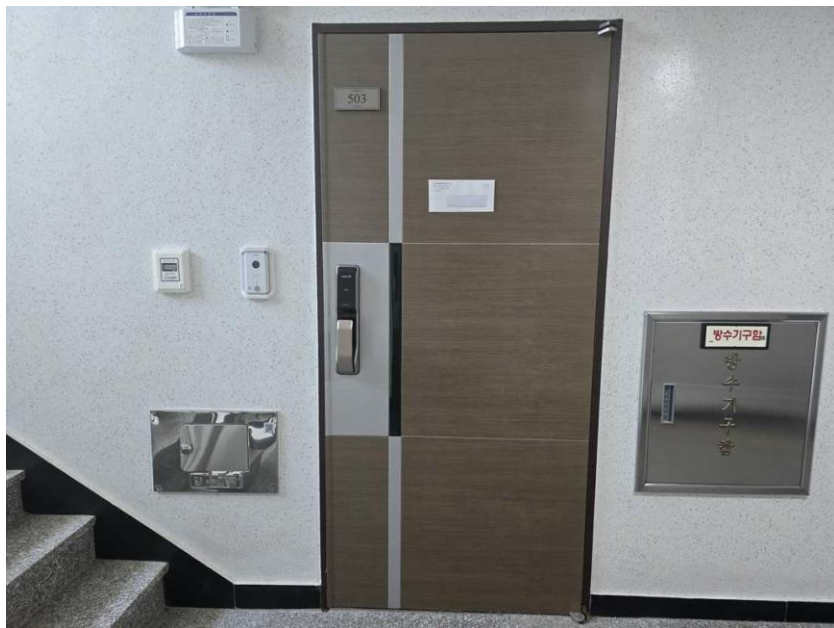
# 사 진 용 지

소재지

경기도 양주시 삼송동 185-1 외



리치빌 비동 전경



본건 503호

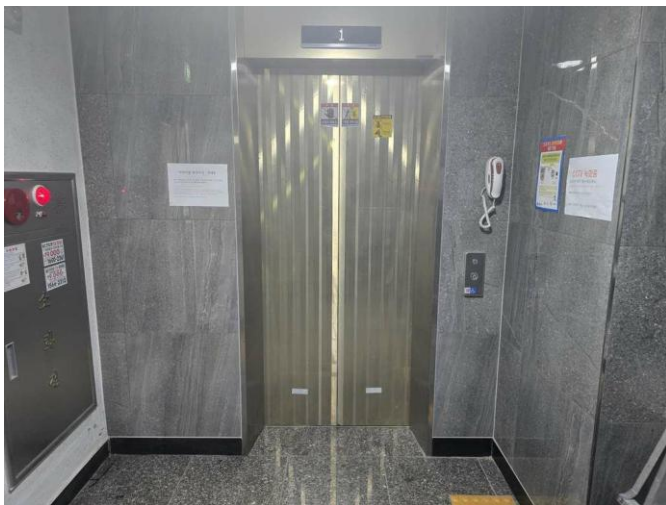
# 사 진 용 지

소재지

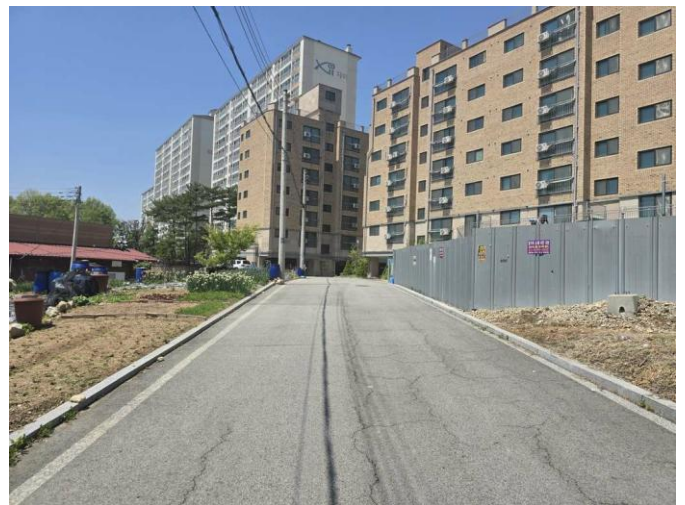
경기도 양주시 삼승동 185-1 외



공동출입문



엘리베이터

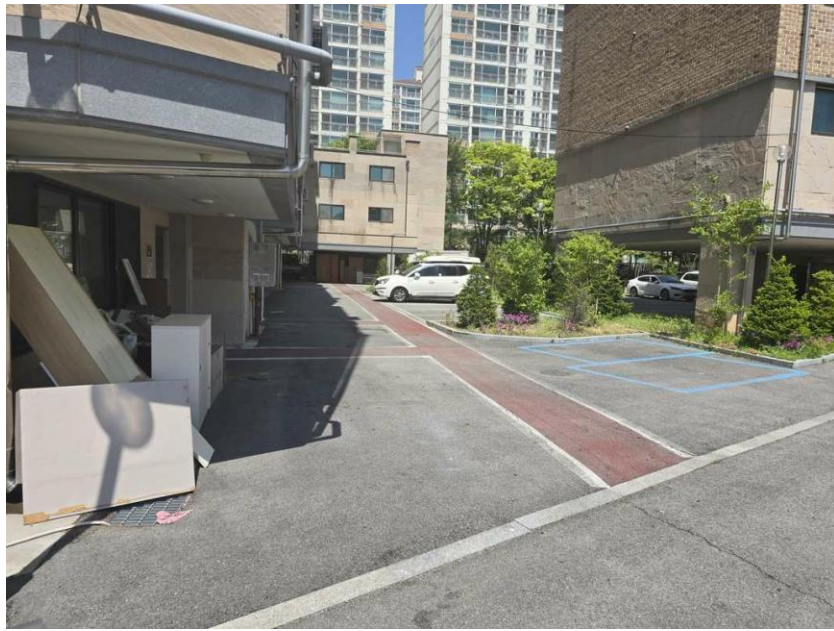


진입도로

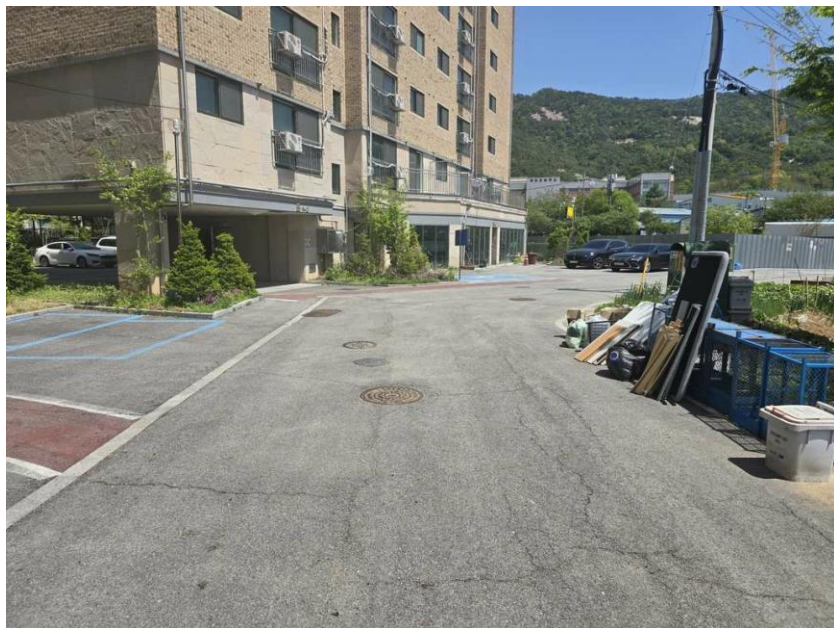
# 사 진 용 지

소재지

경기도 양주시 삼송동 185-1 외



단지내 도로 및 주위환경



단지내 도로 및 주위환경