

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 망 이춘석의 상속인 이병자 외 6명  
소유물건(2024타경86594)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 김지울

감정평가서번호: JYA2412-3002

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.

재연감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
김 병 옥

감정평가액	일억팔백만원정 (₩108,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 김지율	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 이춘석의 상속인 이병자 외 6명 (2024타경86594)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.13	2025.01.13	2025.02.05		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	108,000,000
	합계					₩108,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 포천시 신북면 가채리 소재 <유에스엔에스빌라> 단지내에 위치하는 부동산으로서 의정부지방법원의 경매목적의 감정평가건입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본 평가는 <감정평가및감정평가사에관한법률>, <부동산가격공시에관한법률>, <감정평가에관한규칙>, <감정평가실무기준> 등 관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

### 3. 감정평가의 기준가치 및 평가조건

본 평가는 <감정평가에 관한 규칙> 제2조 및 제5조에 근거하여 "시장가치기준원칙"을 기준으로 하였으며, 여기에서의 <감정평가에 관한 규칙>상 "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지 등 (이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)을 말하며, 별도의 평가조건은 없습니다.

### 4. 감정평가의 방법

#### 가. 구분건물의 감정

구분건물은 <감정평가에 관한 규칙> 제16조에 의거 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 관행을 감안하여 거래사례비교법을 적용하되 구분소유권의 대지권과 건물부분을 일괄하여 감정평가하였으며, 대상물건의 특성을 감안하여 수익방식 및 원가방식 등에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기준시점

기준시점은 <감정평가에 관한 규칙> 제9조에 의하여 현장조사 완료일인 2025.01.13 일이며, 지번, 면적, 지목 등의 목록표시근거는 귀 제시목록 및 공부 등을 기준으로 하였습니다.

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

<감정평가에 관한 규칙> 제10조에 따른 실지조사 착수일은 2025.01.13 일, 가격조사 완료일자는 2025.01.13 일로서, 실지조사는 공부를 기준으로 하되 현지답사, 지적도, 다음지도, 외부관찰 등을 통하여 대상물건을 확인하였습니다.

## 7. 그밖의 사항

- 1) 본건 평가는 경매목적의 감정평가로서 담보목적 등의 감정평가와는 평가목적이 상이한 바, 경매평가액은 담보평가액 등과 다를 수 있사오니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 현장조사 당시 이해관계인 부재로 내부실사는 진행하지 못하였으며, 내부구조는 외부관찰, 본건 부동산의 평가전례상 도면, 인근주민에의 탐문 등에 의해 간접적으로 이를 확인하였는바 실제 현황은 이와 다를 수 있으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 건물은 「 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 」 제 20 조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지게 되며 , 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지 · 건물가격의 구분평가가 곤란하나 , 귀 원의 요구에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국감정평가사협회의 주거용 토지 · 건물배분비율표에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 에 기재하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건의 개황

#### 가. 구분건물(기호 1)

소재지	경기도 포천시 신북면 가채리 830-20				
건물명,동수,호수	유에스엔에스빌라 101동 503호				
대지면적(㎡)	771.0	용도지역/지목	1종일주/대		
연면적(㎡)	1,319.92	구조/지붕	철근콘크리트조 경사지붕		
용도	도시형생활주택 (단지형다세대)	사용승인일	2015.05.19		
기호 / 층, 호수		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
기호	층,호수				
1	101동 5층 503호	55.15	6.47	61.62	33.1

### 2. 위치 및 주변환경

본건은 경기도 포천시 신북면 가채리 소재 <유에스엔에스빌라> 단지내에 위치하는 부동산으로서, 주변은 다세대주택, 근린생활시설, 공원 등이 각각 혼재된 지역으로서 제반 입지여건은 대체로 무난시됩니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지형태, 지세 및 이용상황

기호 1 : 대체로 사다리형의 토지로 평탄한 현황 주거용건부지임.

## 4. 교통상황

본건까지 대체로 차량출입 가능하며 인근지역의 버스정류장과의 거리 등 감안시 대중교통 수단 이용은 대체로 무난시 됨.

## 5. 도로조건

기호 1 : 본건 남동측으로 노폭 약 18 미터 내외의 도로, 본건 남서측으로 노폭 약 6 미터 내외의 도로에 각각 접함.

## 6. 이용상황

기호 1 : 다세대주택으로 이용중임.

## 7. 설비현황

위생 및 급배수설비, 개별난방설비 등임.

## 8. 용도지역 등

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2018-11-02)(국지도로)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(2022-09-27)(접함), 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 구분건물의 감정가액

### 1. 구분건물 가격 산출근거

#### 1-1. 거래사례비교법에 의한 평가

##### 가. 산출개요

본건에 대한 가격결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층, 향, 위치별 효용도, 동류형 및 유사물건의 인근시세 등을 종합 참작하여 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

##### 나. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 매매사례(출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	전유면적(m <sup>2</sup> )	거래가격(원)	거래시점	사용승인 일	비고
			대지면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )			
1	가채리 830-20	유에스엔에스빌라 ****	36.45	75,000,000	24.08.16	15.05.19	선정
			30.18	2,058,000			
2	가채리 834-3	로즈빌 다동 ****	59.49	160,000,000	24.07.05	21.03.15	-
			62.67	2,690,000			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 인근 유사부동산의 평가사례(출처: 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	전유면적(m <sup>2</sup> )	평가가격(원)	기준시점	사용승인 일	비고
			대지면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )			
3	가채리 834-3	로즈빌 나동 ****	59.49	155,000,000	24.06.24	21.03.15	경매 평가
			62.64	2,605,000			
4	가채리 819-23	솔빌리지 ****	63.88	84,000,000	23.11.21	14.10.16	경매 평가
			60.00	1,315,000			

※ 단가는 천원미만 반올림, 전유면적기준임.

## (3) 비교사례의 선정

<감정평가실무기준> [400-3.3.1.2]에 의거 1) 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, 2) 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, 3) 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 본건 인근의 사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 '거래사례 #1'을 선정하였습니다.

### 다. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 바, 비교거래사례는 인근지역의 지가 수준, 거래동향, 부동산의 개별적 특성, 공법상제한사항 등의 제요인을 검토할때 정상적인 거래 사례로 판단되어 특별한 사정보정 요인은 고려하지 않았음(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 시점수정

한국부동산원(부동산정보통계시스템)이 발표하는 전국주택가격동향지수(연립다세대, 경기 경원권 매매가격지수)를 활용하여 산정하였습니다.

시점수정	월별매매가격지수	비고
사례기준시점 2024.08.16	96.31	24년 07월 적용
본건기준시점 2025.01.13	96.1	24년 12월 적용
누계 (2024.08.16~2025.01.13)	0.99782	-

## 마. 가치형성요인비교

가치형성요인이란 부동산의 개별성에 따라 부동산의 가치를 형성하는 각 부동산 고유의 개별적 제 요인을 말하는 바, 사례와 평가대상 물건간의 가치의 격차를 비교검토하는 절차를 말합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (1) 기호 1

조 건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 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

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
1	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950

기호	내 역
1	본건은 사례대비 규모 등 호별요인에서 열세함.

## 바. 비준가액의 산정(유효숫자 세자리)

기호	사례가격 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (m <sup>2</sup> )	산정가격 (원)	결정가격 (원)	비 고
1	2,058,000	1.00	0.99782	0.950	55.15	107,588,709	108,000,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1-2. 주변시세의 검토

주위환경	구분	층별	가격수준	특이사항
주거지대	다세대주택	5층	@2,000,000(원) 내외 수준	전유면적 55.15㎡ 기준

## 1-3. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 본건의 가격수준이 본건에 대한 부동산 시세와 유사하므로, 본건에 대한 비준가액을 기준으로 상기 가격참고자료, 매매사례, 인근지역의 부동산시세 등을 참고하되 본건의 개별적 특성, 평가목적 등을 고려하여, 다음과 같이 감정평가액을 최종 결정합니다.

결정가격:	기호	층,호수	전용면적 (㎡)	감정가격(원)
	1	5층 503호	55.15	108,000,000
	계			<b>108,000,000</b>

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1.	[1동의 건물의 경기도 포천시 신북면 가채리	표시] 830-20 유에 스엔 에스 빌라 101동		철근콘크리트 구조,경사지붕 5층 도시형 생활주택 (단지형 다세대)						
	[전유부분의 5층 503호	건물의 철근콘	표시] 크리트구조		55.15	55.15	-	108,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
	[대지권의 토지의 표시:	목적인 1.	토지의 경기도 포천시 신북면 가채리	표시] 830-20 대	771㎡					
	대지권의종류: 대지권의비율:	1. 1.	소유권 771분의		33.1	33.1				
	<b>합 계</b>							<b>₩108,000,000.-</b>		
				이	하	여	백			

토지·건물  
 토 지 : 32,400,000  
 건 물 : 75,600,000

배분내역  
 32,400,000  
 75,600,000

# 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 신북면 가채리 소재 <유에스엔에스빌라> 단지내에 위치하는 부동산으로서, 주변은 다세대주택, 근린생활시설, 공원 등이 각각 혼재된 지역으로서 제반 입지여건은 대체로 무난시됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 대체로 차량출입 가능하며 인근지역의 버스정류장과의 거리 등 감안시 대중교통 수단이용은 대체로 무난시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 5층건내 503호(101동)으로서  
외벽 : 드라이비트 및 일부 석재마감  
창호 : 하이샷시창호 마감 등으로  
관리상태는 대체로 무난시됨.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등임.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

대체로 사다리형의 주거용건부지임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 18 미터 내외의 도로, 본건 남서측으로 노폭 약 6 미터 내외의 도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2018-11-02)(국지도로)(접함),  
중로1류(폭 20m~25m)(2022-09-27)(접함),  
가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, <추가기재> 건축법  
제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

### (9) 공부와의 차이

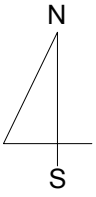
-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

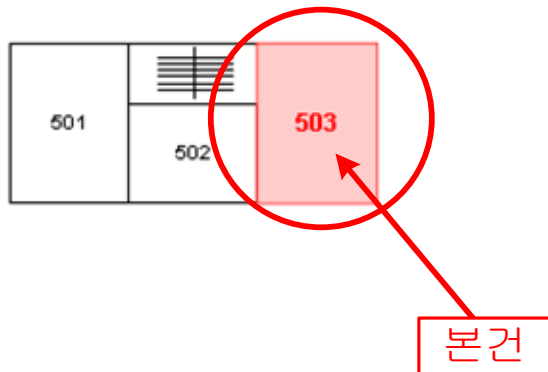
1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : -

# 위 치 도



소재지	경기도 포천시 신북면 가채리 830-20 유에스엔에스빌라 101동 503호
-----	---












# 지적 및 건물 개황도

No scale



기호 1 - 503호

## 요 례

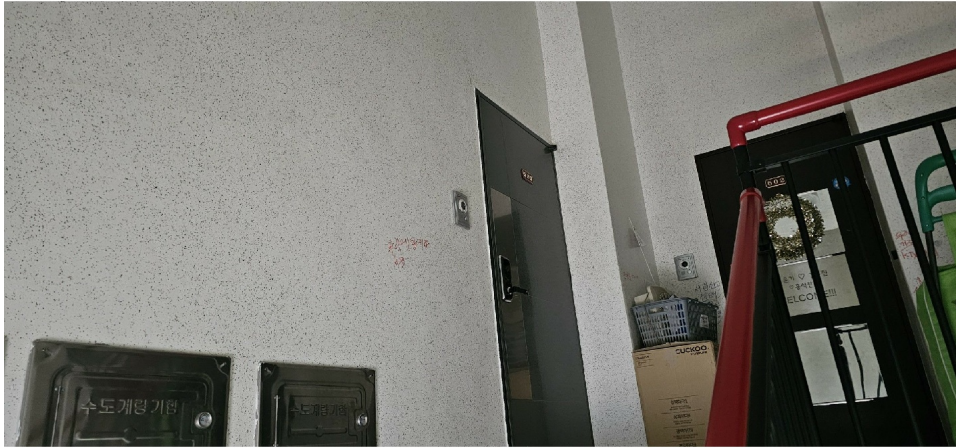
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물



1



2



3



1

