

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 홍옥자 소유물건(2025타경73232)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 장용석

감정평가서번호: 2510-1-001

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.

스마트감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 동 훈

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|-------------|------------|-------------|-----------|--------------|
| 감정평가액 | 이억오백만원정 (₩205,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 사법보좌관 장용석 | 감정평가 목 적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 의정부지방법원 경매8계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 홍옥자 (2025타경73232) | 감정평가 조 건 | - | | | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록 등 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | | |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.10.10 | 2025.10.10 | 2025.10.13 | | |
| 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 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 205,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | | ₩205,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 양주시 덕계동 소재 “덕산초등학교” 남서측 인근에 위치하는 통칭 “로얄파빌리온1” 제8층 제803호(구분건물)로서, 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 감정평가하는 경우 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 시세수준, 감정평가사례 및 거래사례 등을 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.

4. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사기간 및 기준시점

(1) 실지조사기간

본건의 현장조사일자는 2025년 10월 10일 임.

(2) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제1항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료일자인 2025년 10월 10일로 함.

6. 그 밖의 사항

가. 토지·건물가액 배분

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거하여 토지와 건물의 가액을 구분하여 후첨 “구분건물감정평가명세표” 상에 표기하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

나. 본건의 층·호별 위치는 건축물현황도 및 현장에서 조사된 사항을 근거로 표시하였으며, 이해관계인의 부재등으로 인하여 내부구조 및 이용상황은 건축도면 및 표준적인 이용상황을 기준으로 조사하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

다. 본건의 면적 및 수량은 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

| | | | | | | | |
|------------|---|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|------------|------|
| 소재지 | 경기도 양주시 덕계동 690-21외 3필지 [도로명주소] 경기도 양주시 평화로 1399번길 48-14 | | | | | | |
| 건물명 동호수 | 통칭 “로얄파빌리온1” 제8층 제803호 | | | | | | |
| 구조 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지2층/지상10층 | | | | 사용승인일 | 2019.10.21 | |
| 구분 | | 전유 면적 (㎡) | 공용 면적 (㎡) | 계약 면적 (㎡) | 소유권 대지권 (㎡) | 용도 | |
| 기호 | 층/ 호수 | | | | | 공부 | 현황 |
| 1 | 제8층/ 제803호 | 61.67 | 40.23 | 101.9 | 22.1513 | 오피스텔 | 오피스텔 |

*계약면적 = 전유면적 + 공용면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교사례 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

<경기도 양주시>

[출처 : 한국부동산원 KAIS]

| 사례 | 소재지 | 층/ 호수 | 전유 면적 (㎡) | 거래가액 (원) | 전유면적 기준단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----|------------------------|---------------|-----------------|-------------|-----------------------|------------|
| | | | | | | 사용승인일 |
| 1 | 덕계동 690-21외 로얄파빌리온1 | 제*층/ 제***호 | 61.67 | 209,716,470 | 3,400,624 | 2024-07-** |
| | | | | | | 2019-10-21 |
| 2 | 덕계동 690-21외 로얄파빌리온1 | 제*층/ 제***호 | 61.67 | 209,000,000 | 3,389,006 | 2023-05-** |
| | | | | | | 2019-10-21 |
| 3 | 덕계동 690-21외 로얄파빌리온1 | 제*층/ 제***호 | 47.74 | 168,000,000 | 3,519,062 | 2022-11-** |
| | | | | | | 2019-10-21 |

*상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음. (이하동일)

(2) 비교사례 선정

인근지역내 비교가능한 거래사례로서, 물적유사성 등 대상물건과 비교가능성이 크며, 최근에 거래된 사례1(오피스텔)을 선정하였음.

3. 사정보정

인근 유사물건의 거래가격수준 등을 감안해보면 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 사료되어 별도의 보정없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

(1) 오피스텔 매매가격지수-경기

[출처 : 한국부동산원]

| 구분 | 시점 | 가격지수 | 변동률(A/B) |
|------------------|---------|-------|----------|
| 본건의 기준시점 가격지수(A) | 2025.08 | 96.81 | 0.97976 |
| 사례의 매매시점 가격지수(B) | 2024.06 | 98.81 | |

※ 거래시점 : 2024.07.26, 2024년 06월 지수를 적용 함

※ 기준시점 : 2025.10.10, 2025년 09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로
2025년 08월 지수를 적용함.

(2) 시점수정치 결정

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 오피스텔로서 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 반영된 오피스텔 매매가격지수(경기)를 시점수정치로 결정하였음. (0.97976)

5. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인

| 구분 | |
|----------------|--|
| 요인구분 | 세부항목 |
| 단지 외부 요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 |
| 단지 내부 요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 |
| 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 |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 가치형성요인비교치

| 구분 | 단지외부요인 | 단지내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 누계 |
|----|-------------------------------|--------|------|------|-------|
| 1 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| | 본건은 사례와 비교시 제반 가치형성요인에서 대등시됨. | | | | |

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인 | 적용단가 (원/㎡) [A] | 전유면적 (㎡) [B] | 시산가액 (원) [A×B] |
|----|---------------|------|---------|------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | 3,400,624 | 1.00 | 0.97976 | 1.000 | 3,331,795 | 61.67 | 205,471,798 |

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPADB]

| 사 례 | 소재지 건물명 | 층/ 호수 | 전유 면적 (㎡) | 감정평가액 (원) | 전유면적 기준단가 (㎡) | 감정 평가 목적 | 기준시점 |
|--------|------------------------|---------------|-----------------|--------------|---------------------|----------------|------------|
| 1 | 덕계동 690-21외 로얄파빌리온1 | 제*층/ 제***호 | 61.67 | 207,000,000 | 3,356,575 | 경매 | 2025-07-14 |
| 2 | 덕계동 690-21외 로얄파빌리온1 | 제*층/ 제***호 | 61.67 | 209,000,000 | 3,389,006 | 공매 | 2025-02-13 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 본건의 최근 거래 및 감정평가 내역

| 구분 | 거래시점 (기준시점) | 거래가액(원) (감정평가액(원)) | 비고 |
|----|----------------|-----------------------|----|
| - | - | - | - |

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

| 기호 | 전유면적 (㎡) | 감정평가액 (원) |
|----|-------------|--------------|
| 1 | 61.67 | 205,000,000 |

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되 감정평가목적 등을 고려하여 상기 가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 양주시 덕계동 [도로명주소] 경기도 양주시 평화로 1399번길 48-14 | 690-21, 690-30, 690-31, 693-8 로알 파빌리온1 | 다세대주택 및 오피스텔 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 지2층 지1층 1층 2층 3층-9층 (각) 10층 | | 15.96 674.09 47.03 427.28 514.39 229.73 | | |
| | <대지권의 목적 | 인 토지의 | 표시> | | | | | |
| 1. | 경기도 양주시 덕계동 | 690-21 | 대 | 준공업지역 | | 705 | | |
| 2. | 동 소 | 690-30 | 대 | 준공업지역 | | 88 | | |
| 3. | 동 소 | 690-31 | 대 | 준공업지역 | | 78 | | |
| 4. | 동 소 | 693-8 | 대 | 준공업지역 | | 215 | | |
| | | | | (내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호 | | 61.67 | 61.67 | 205,000,000 |
| | | | | 1.~4. 소유권대지권 | | 22.1513 1,086x----- 1,086 | 22.1513 | 비준가액 (공용면적 포함) |
| | | | | | | | | 배분내역 토 지 : 61,500,000 건 물 : 143,500,000 |
| | 합 계 | | | | | | | ₩205,000,000.- |
| | | | 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 양주시 덕계동 소재 "덕산초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 주위는 다세대주택, 오피스텔, 공장 및 창고, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입은 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 바 제반 대중교통 이용편의도는 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 제8층 제803호로서,
외 벽 : 외장석재 마감 등,
내 벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 등 마감,
창 호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.
(후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

통상의 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

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

4필일단의 인접지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 다세대 및 오피스텔 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약6미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 준공업지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권 정비계획법>임.

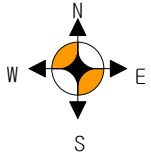
(9) 공부와의 차이

-

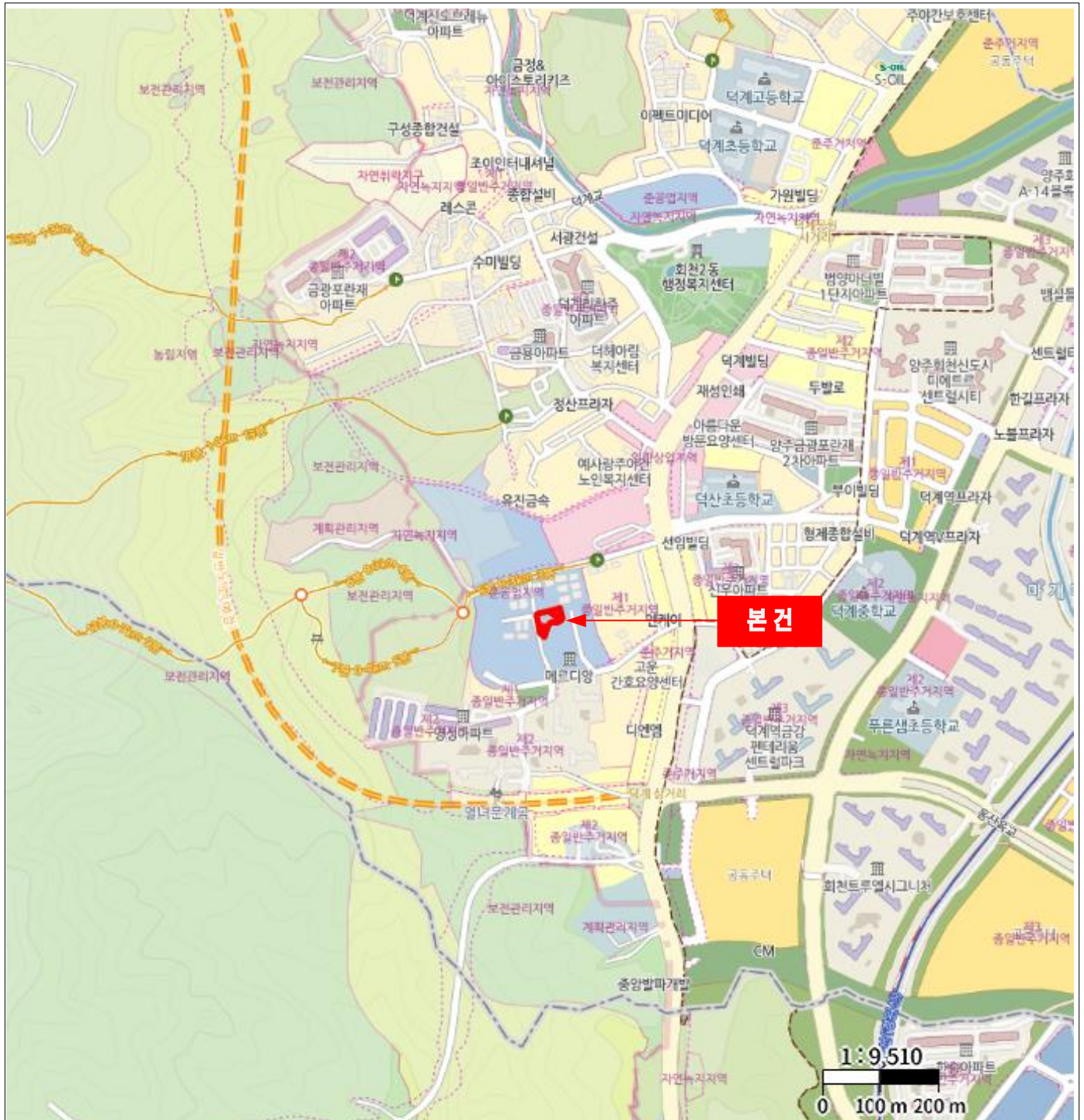
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

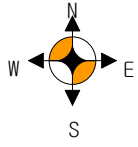
광역위치도



| | |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 양주시 덕계동 690-21외 3필지 로얄파빌리온1 제8층 제803호 |
|-----|---|



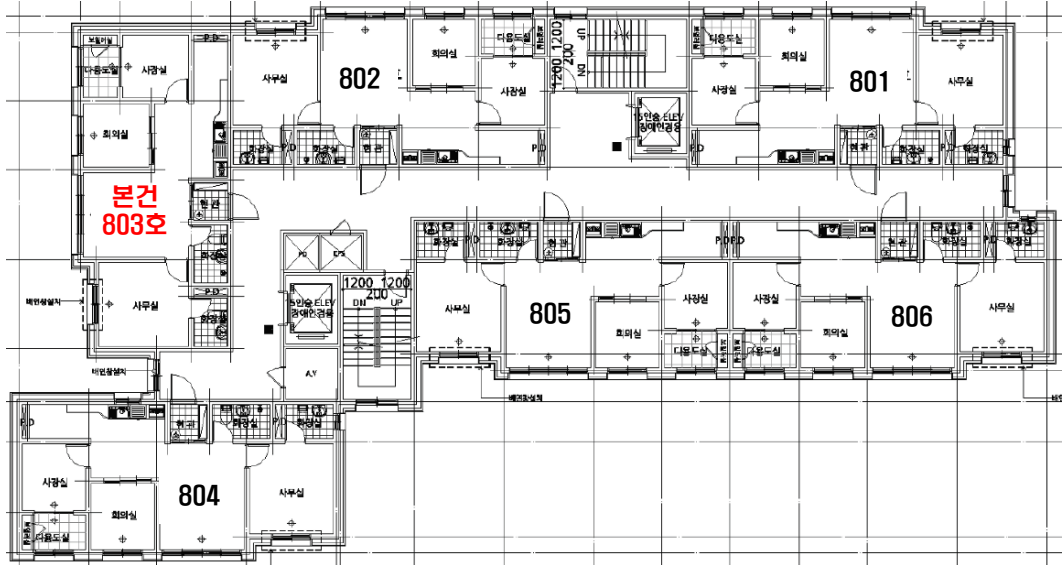
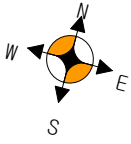
상 세 위 치 도



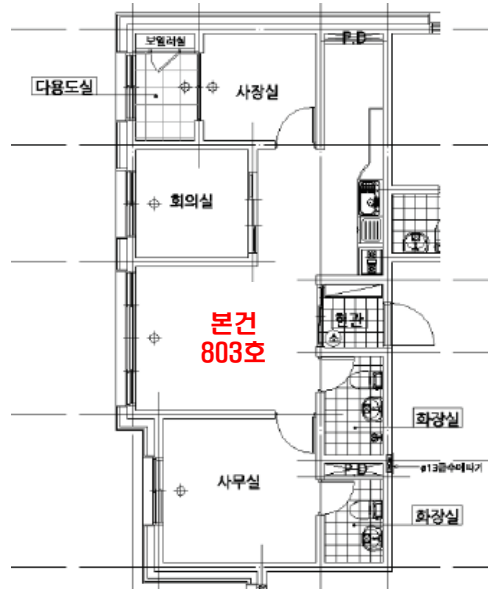
| | |
|-------|---|
| 소 재 지 | 경기도 양주시 덕계동 690-21외 3필지 로얄파빌리온1 제8층 제803호 |
|-------|---|



내부구조도



[제8층 층별배치도]



로얄파빌리온1
제8층 제803호 내부구조도



