

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김은희 소유물건(2024타경91084)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: 다원2024-91084

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.

감정평가사

(인)

이동원

감정평가액	구천칠백만원정 (₩97,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김은희 (2024타경91084)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등.		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.12	2024.11.27 ~ 2024.12.12	2024.12.16	
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	-	97,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩97,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 김재유					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 양주시 덕정동 소재 “고암초등학교” 북서측 인근에 위치하는 ‘(통칭) 한국하이츠빌라 제1층 제103호’에 대한 의정부지방법원의 경매를 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 가격조사 완료일자인 2024.12.12.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 이루어지는 바 토지와 건물을 별도로 평가하는 것은 곤란하나, 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 지역구분에 따라 노후정도를 감안한 일반적 배분비율을 기준으로 산정한 금액을 구분건물감정평가명세표상에 토지·건물 배분내역으로 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- (2) 본건의 내부구조 및 이용상태 등은 이해관계인의 폐문부재 등으로 인해 동일라인의 내부구조, 평가전례 및 탐문 등에 의거 하였으니, 실제구조 및 이용상황 등을 경매 참여시 재확인하시기 바람.
- (3) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의하였음.

# 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 덕정동 286-21 [도로명주소] 경기도 양주시 회정로109번길 7		
건물명,층,호수	(통칭) 한국하이츠빌라 제1층 제103호		
용도	연립주택	사용승인일	1992.02.18.
건물의 구조 및 층수	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	71.93	5.4	44.74

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

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액(원)	거래시점
A	덕정동 286-**	(통칭) 한국 하이츠 빌라 20*호	연립 주택	71.93	44.74	100,000,000원	2023.12.07
B	덕정동 286-**	(통칭) 한국 하이츠 빌라 103호	연립 주택	71.93	44.74	120,000,000원	2022.03.18

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상과 위치적, 물적 유사성이 있고 비교가능성이 높은 사례로서 본건과 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 A사례를 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 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 경원권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

### 2) 시점수정치 산정

매매가격지수(2023.12.07. ~ 2024.12.12.)		
경기도 경원권	-1.131%	2023.12.07 매매 가격지수 (적용:2023년11월) : 97.3 2024.12.12 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 96.2 시점수정치 : $96.2/97.3 \approx 0.98869$

※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	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	시산가액
100,000,000	1.00	0.98869	0.980	71.93 /71.93	96,892,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 내 동일유형의 토지 건물 일체로 한 공동주택의 일반적 가격수준	80,000,000원 ~ 120,000,000원 내외 수준임.
---	------------------------------------

### 2. 인근 평가전례

[출처:감정평가협회 감정평가정보]

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	용도	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가목적
						기준시점
#a	덕정동 141-*	덕용주택 라동 10*호	공동 주택	44.1	96,000,000	경 매 2023.05.08.
#b	덕정동 138-*	엘림빌리지 101동 50*호	공동 주택	60.22	132,000,000	담 보 2023.12.20.

# 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	덕정동 286-21	(통칭) 한국 하이츠빌라	1층 103호	96,892,000	97,000,000



# 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 양주시 덕정동 소재 "고암초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 학교, 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량접근 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 4층건물 중 제1층 제103호로서,  
외벽: 적벽돌 쌓기 등 마감  
창호: 샷시창호 등 임.

## (4) 이용상태

현장조사일 현재 연립주택 1개호로 이용중이며, 보다 자세한 사항은 후첨 "내부구조도" 참조하시기 바랍니다.

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비 등 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

# 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)

## (7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약 7미터 내외 및 북측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접함) , 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권 정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

-.

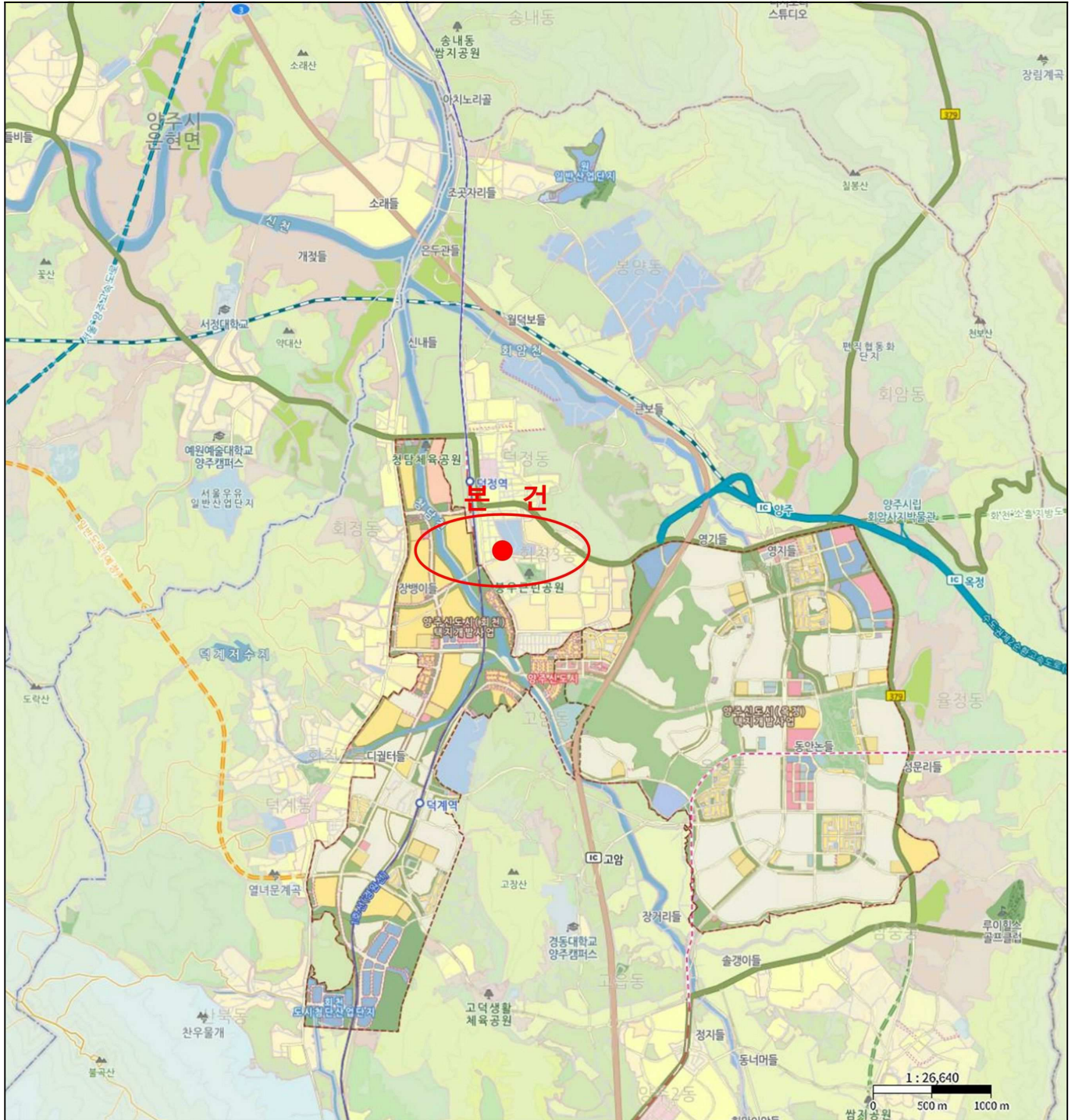
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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

# 광역위치도



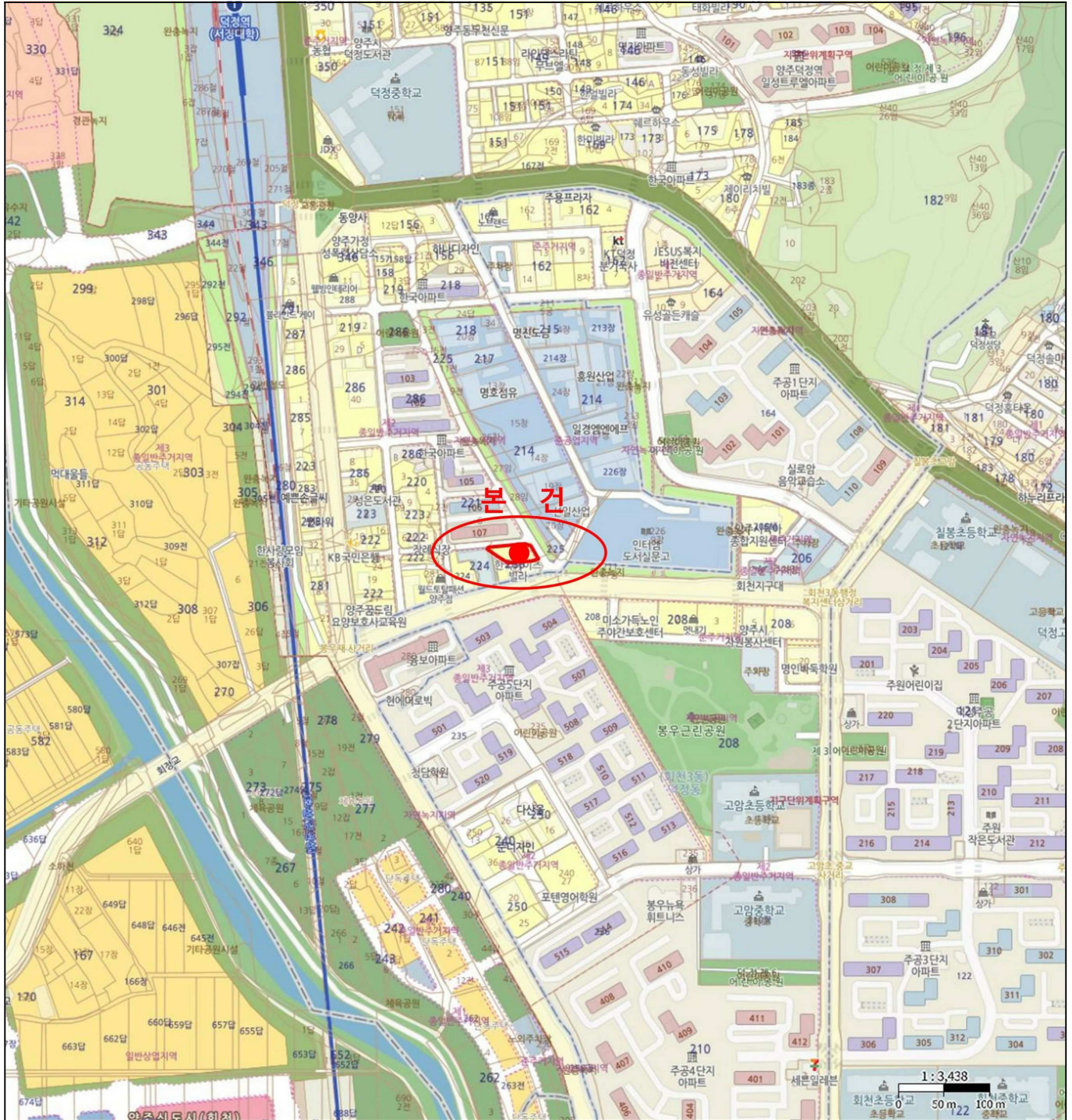
소재지 경기도 양주시 덕정동 286-21 1층 103호



# 위치도



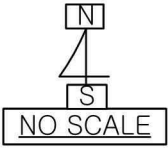
소재지 경기도 양주시 덕정동 286-21 1층 103호



# 내부구조도



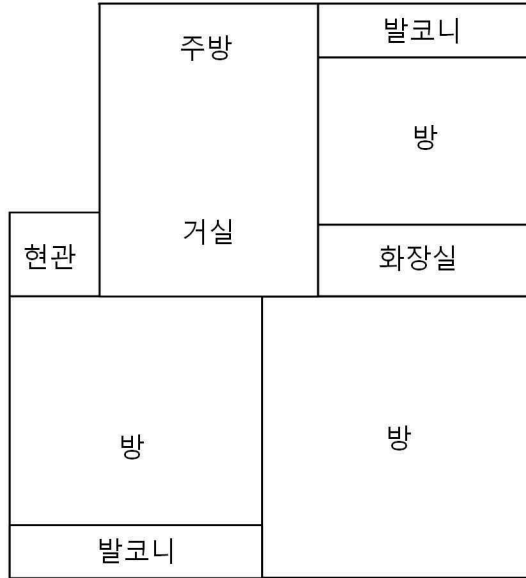
소재지 경기도 양주시 덕정동 286-21 1층 103호



## <1층 호별배치도>



## <103호 내부구조도>





( )



( )



