

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호
건명	이진재 소유물건(2025타경71762)
감정서번호	25031003-A033

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.

(주)대상감정평가법인 경기북지사

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박정현

(주)대상감정평가법인 경기북지사 지사장 전경구 (서명또는인)

감정평가액	일억칠백만원정 (₩107,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	이진재 (2025타경71762)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.19	2025.03.18 ~ 2025.03.19	2025.03.19	
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 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	107,000,000
	합 계					₩107,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 정해근					(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 포천시 소흘읍 이동교리 소재 “이동교리 마을회관” 북동측 인근에 위치하는 미래홈타운(다세대주택) 201동 2층 201호(전용면적 : 45.33㎡)에 대한 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 실지조사기간 및 기준시점

본건에 대한 실지조사는 2025년 03월 18일부터 2025년 03월 19일이며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 19일 임.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

본건의 명세표상 토지·건물 가액 배분은 「집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율표에 관한 지침」의 배분 비율표에 의거 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를수 있으니 참고 바람.

본건의 내부구조 및 설비내역 등은, 기준시점 현재, 이해관계인의 부재 등으로 내부확인 등이 곤란하여, 집합건축물대장상 건축물현황도면을 기준으로, 외부 육안관찰 등 탐문조사에 근거하여 개략적으로 평가하였으므로, 경매진행시 참고 바람.

본건 구분소유건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 99-10 (도로명주소 : 경기도 포천시 소흘읍 호국로429번길 26)				
건물명, 층, 호수	미래홈타운 201동 2층 201호				
용도	다세대주택		사용승인일	2013년 09월 04일	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
	45.33	6.02	51.35	52.75	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	소흘읍 이동교리 99-9	미래홈타운 202동	2/○○	45.33	51.75	106,000	2024.08.03
							2013.09.04
#2	소흘읍 이동교리 99-7	미래홈타운 204동	3/○○	58.5	61.375	132,000	2023.09.23
							2013.09.04

### (2) 비교사례의 선정

동일 다세대주택 단지내 거래사례로, 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례#1>를 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격 동향조사의 지역별 유형별 월별 매매가격지수 중, 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 경원권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 월별 경기도 경원권 연립다세대 매매가격지수(2021.06 = 100.0)

2024년 07월 연립다세대 매매가격지수 : 96.3

2024년 08월 연립다세대 매매가격지수 : 96.3

2025년 02월 연립다세대 매매가격지수 : 95.9

2025년 03월 연립다세대 매매가격지수 : 미발표

- 시점 수정치 산출 (2024.08.03 ~ 2025.03.19)

▶ 2024. 08. 03. 연립다세대 매매가격지수 : 96.3

▶ 2025. 03. 19. 연립다세대 매매가격지수 : 95.9

\* 거래시점 및 기준시점이 속하는 직전 월 매매가격지수를 적용함.

\* 2025년 03월이후 매매가격지수가 미발표되어, 2022년 02월 매매가격지수를 유추 적용함.

▶ 시점 수정치 :  $95.9/96.3 \div 0.99585$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상과 사례는 대중교통의 편의성 등에서 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는, 건물의 구조, 마감상태 등에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
개별적 요인	층별 효용	1.00	1.01	대상이 사례에 비해, 위치별 차이 및 대지사용권의 크기 등에서 우세함.
	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	1.00	1.00	대등함.
누계		1.010		1.00 x 1.00 x 1.01 x 1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 비준가격

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
106,000,000	1.00	0.99585	1.010	45.33/ 45.33	106,615,701	107,000,000

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

본건 가격수준	층별 위치별 차이 등에 따라 100,000,000원~110,000,000원 내외 수준임.
---------	--

### 2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
								사용승인일
1	소흘읍 이동교리 99-4	뉴송우홈타운 105동	2/○○	44.45	51	담보	106,000	2023.03.08
								2015.12.28
2	소흘읍 이동교리 99-9	미래홈타운 202동	2/○○	45.33	51.75	경매	107,000	2021.02.10
								2013.09.04

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 집합건물(다세대) 낙찰가율 통계분석

[출처: 부동산태인]

지역통계	경기도	포천시	소흘읍
1년간 평균	67.35%	60.36%	61.10%
6개월 평균	66.80%	56.21%	60.24%

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **107,000,000원**

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례 및 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 평가목적 등을 고려하여, 상기 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 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 포천시 소흘읍 이동교리 [도로명주소] 경기도 포천시 소흘읍 호국로429번길 26	99-10 미래홍 타운 201동	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층  1층 2층 3층 4층 옥탑1층 (연면적제외)		102.7 102.7 102.7 102.7 12.04			
	1. 경기도 포천시 소흘읍 이동교리	99-10	대	계획관리지역		422			
				(내) 철근콘크리트구조 2층 201호	45.33	45.33	107,000,000	비준가격 (공용면적 포함)	
				1. 소유권 대지권	52.75	52.75			
					422				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 42,800,000 64,200,000		
		<b>합 계</b>						<b>₩107,000,000.-</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 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 포천시 소흘읍 이동교리 소재 "이동교리 마을회관" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 다세대주택, 일반주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 건 내 2층 201호로서

- 외벽 : 석재 붙임 마감 등
- 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등
- 창호 : 샷시창호 임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생급배수설비, 보일러에 의한 난방설비 등을 갖추고 있음.

## (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)

인접지 대비 등고평탄한 사다리형토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약6미터의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 , 성장관리계획구역(남부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)  
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권  
역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

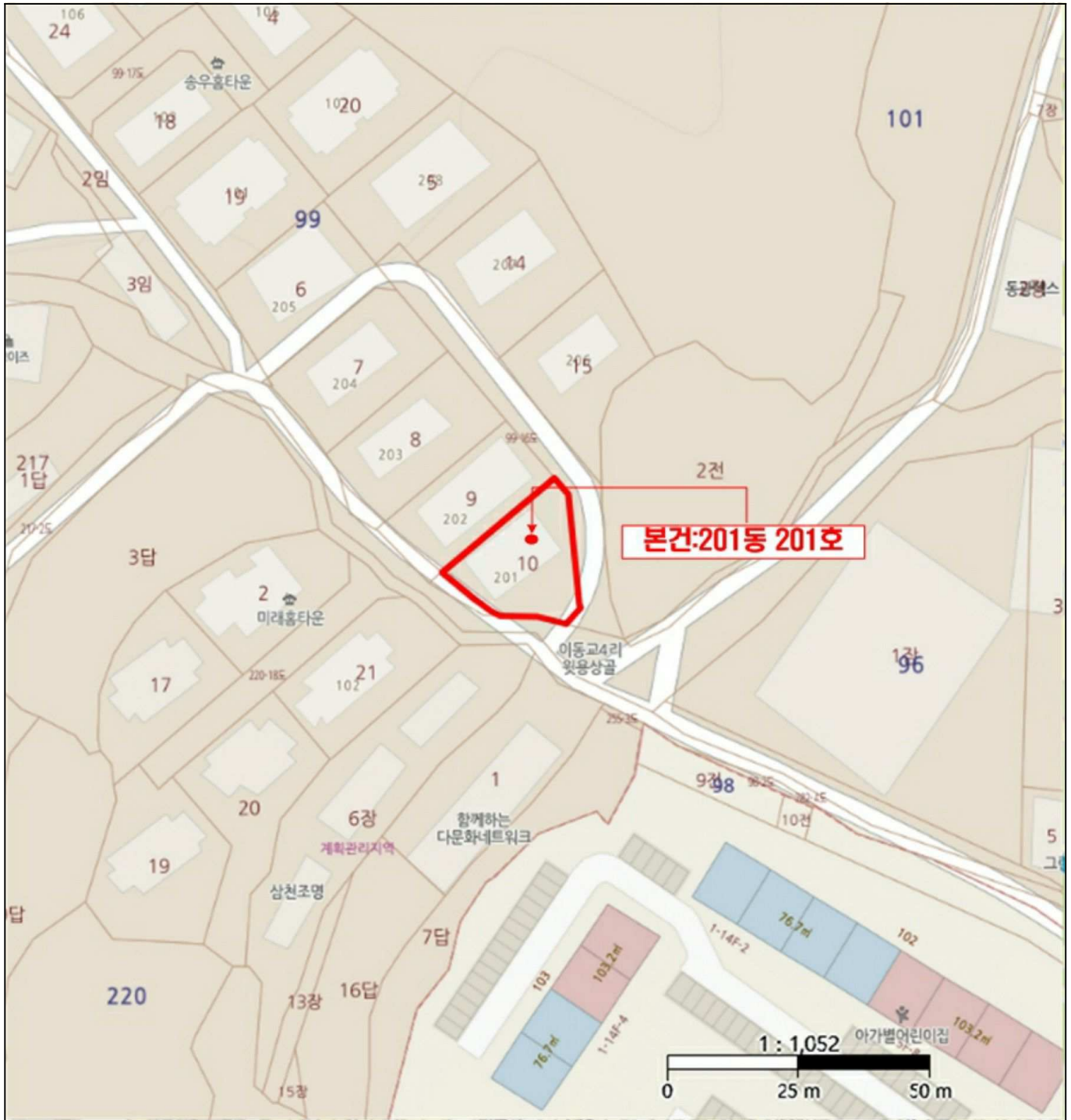
임대관계 미상임.



# 위치도



**소재지** 경기도 포천시 소흘읍 이동교리 99-10 미래홈타운 201동 2층 201호



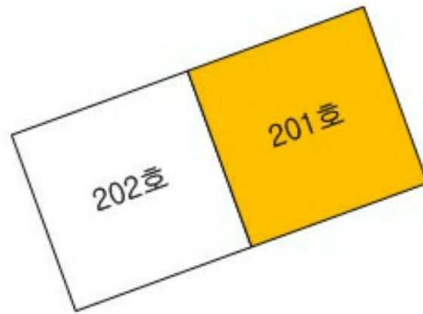
# 내 부 구조 도



소 재 지

경기도 포천시 소흘읍 이동교리 99-10 미래홈타운 201동 2층 201호

S : NO SCALE



[ 미래홈타운 201동 2층 호별배치도 ]



[ 미래홈타운 201동 2층 201호 내부구조도 ]



201 (1) [ ]



201 (2) [ ]



201



201

[ ]