

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 권영만 소유물건(2025타경71797)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 이주호

감정평가서번호: HS-250311-1011

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.

화성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김수현

감정평가액	이억원정 (₩200,000,000.-)		
-------	-----------------------	--	--

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	권영만 (2025타경71797)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.19	2025.03.19	2025.03.24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	- 백	200,000,000
합계					₩200,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-19)

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양주시 장흥면 일영리 소재 "장흥역" 북동측 인근 위치하는 "갤러리하우스" 105동 2층 202호(1개호)로서, 의정부지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.19.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.19.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-19)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
2. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란한 상태이나 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 “구분건물감정평가명세표”에 표기하였는바, 경매진행시 업무에 참조하시기 바람.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 기호(1) 내부구조는 현장방문시 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사에 의하여 내부구조 및 이용상태를 조사하였고, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.
2. 본건의 면적 및 수량은 귀 제시목록에 의함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-19)

I. 대상 물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
-	경기도 양주시 장흥면 일영리 56-37	갤러리하우스 105동	공동주택	철근콘크리트구조	5/0	2018-10-04

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
1	2층 202호	39.8	53.29	13.34	66.63	80

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-19)

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	장흥면 일영리 **-**	갤러리하우스 102동 ***호	43.5	200,000,000	4,597,701	2024-05-10 2018-08-28

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	장흥면 일영리 **-**	갤러리하우스 102동 ***호	43.5	200,000,000	4,597,701	2024-05-10 2018-08-28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-19)

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.

4. 시점수정

가. 연립다세대 매매가격지수(경기 경원권)

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례기호	자본수익률	산출내역	시점설명
1	거1	0.99378	2024.05.10. 매매가격지수 (적용:2024년04월) : 96.5 2025.03.19. 매매가격지수 (적용:2025년02월) : 95.9 시점수정치 : $95.9/96.5=0.99378$	연립다세대 지역 : 경기 경원권(24.05.10~25.03.19) 거래시점 : 2024.05.10, 2024년04월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.03.19, 2025년02월 지수를 적용 함

나. 시점수정치의 결정: 0.99378

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-19)

5. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지내부요인	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	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(층별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.82	층별 효용, 내부 구조(사례 복층구조) 등 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		0.820		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-19)

6. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

구분	용도	가격수준(전유면적 기준)	비고
동일단지 유사유형	다세대주택	@3,700,000원/m ² ~ @4,500,000원/m ² 내외수준	

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/m ²)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	장흥면 일영리 **-**	갤러리하우스 102동 ***호	43.51	165,000,000	3,792,232	2025-02-03 2018-08-28	법원 경매
선2	장흥면 일영리 **-**	갤러리하우스 101동 ***호	43.51	167,000,000	3,838,198	2023-02-16 2018-08-28	법원 경매

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

소재지	물건용도	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰건율(%)	비고
경기도 양주시	연립	55.35	21	28	최근1년
	다세대	55.55	39	16.81	최근6개월
	연립	53.27	14	35.9	최근1년
	다세대	54.72	26	19.85	최근6개월

7. 대상부동산의 가격결정

기호	사례 기호	사례 가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	면적비교	시산가액
1	거1	200,000,000	1.00	0.99378	0.820	53.29/43.5	200,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-19)

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	동 층 호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	105동 2층 202호	53.29	200,000,000

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	1동의 건물의 표시	56-37 갤러리 하우스 105동	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층			200,000,000	비준가액
	[도로명주소]							
	경기도				1층	15.92		
	양주시				2층	127.92		
	장흥면				3층	127.92		
	일영리				4층	127.92		
					5층	99.1		
					옥탑1층	15.92		
					(연면적 제외)			
	전유부분의 건물의 표시				2층202호	53.29		
대지권의 목적인 토지의 표시:	56-37	대	준주거지역			298		
1. 경기도								
양주시								
장흥면								
일영리								
대지권의종류:								
1. 소유권								
대지권의비율:								
1.								
				298x----		39.8		
				298				
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		60,000,000	
					건 물 :		140,000,000	
	합 계						₩200,000,000.-	
			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 장흥면 일영리 소재 "장흥역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 근린생활시설, 농경지 및 임야 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건내 2층 202호(1개호)로서,
(사용승인일: 2018.10.04)

외벽: 인조석붙임 등,
내벽: 벽지 및 타일붙임 마감 등(탐문),
창호: 새시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 구비되어 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

장방형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용주임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내외로 포장도로 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(일영지구), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

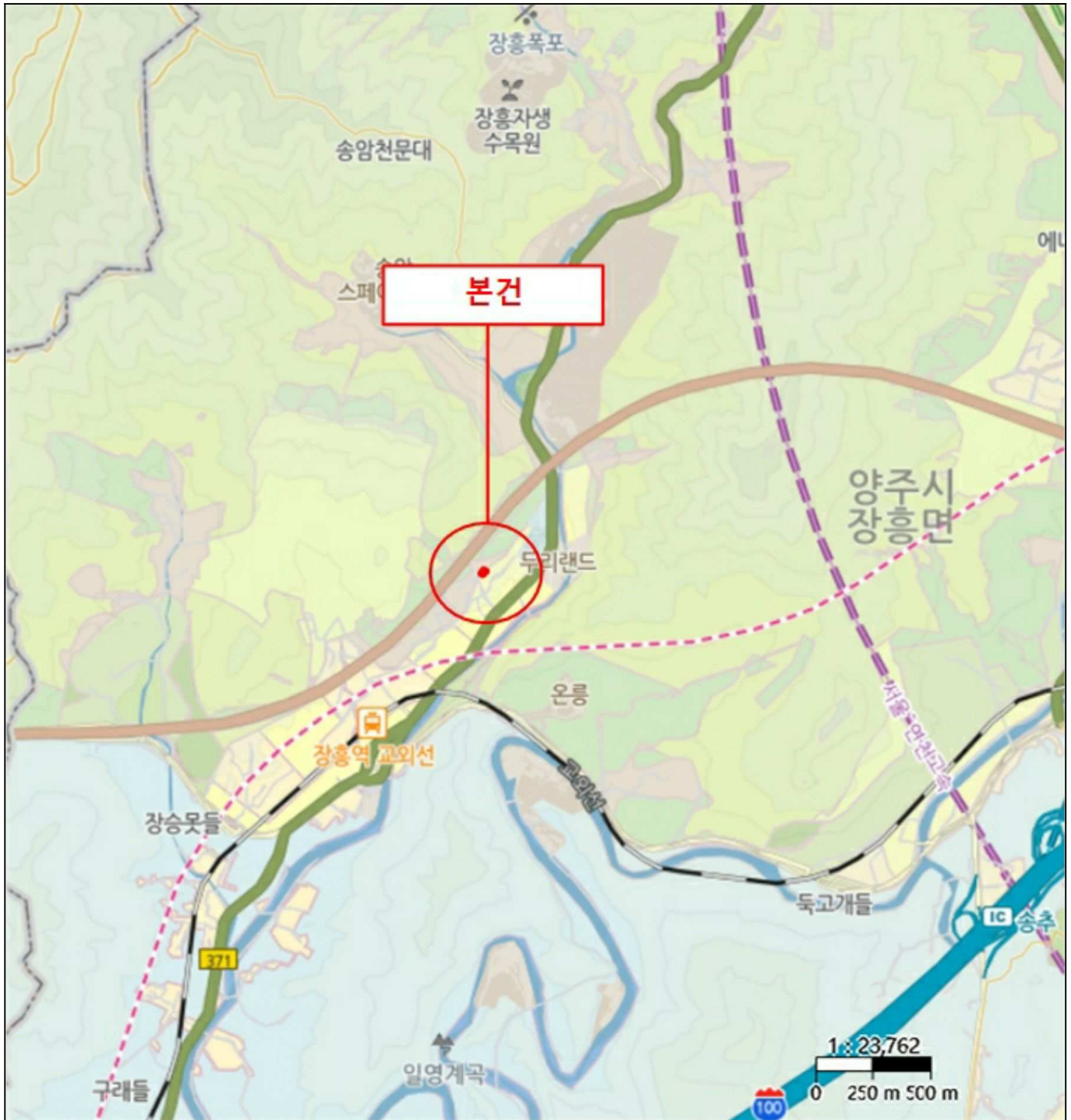
-임대관계: 미상임.

-기 타: --.

광역 위치도



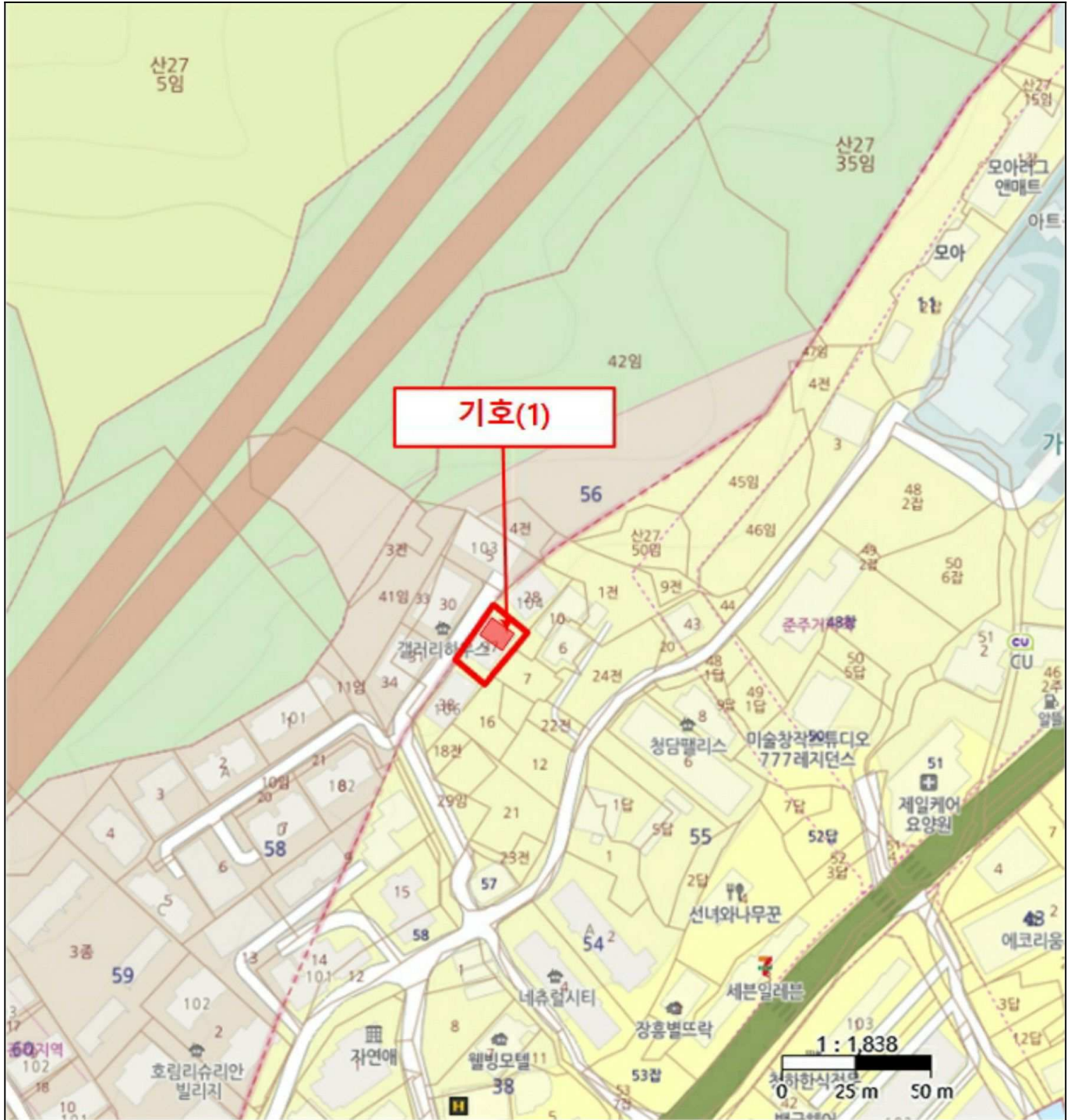
소재지 경기도 양주시 장흥면 일영리 56-37 갤러리하우스 105동 2층 202호



위치도



소재지 경기도 양주시 장흥면 일영리 56-37 갤러리하우스 105동 2층 202호



호별배치도 및 내부구조도



소재지

경기도 양주시 장흥면 일영리 56-37 갤러리하우스 105동 2층 202호



S = NON SCALE

[호별 배치도]



본건(갤러리하우스 105동, 2층 202호)

[내부구조도]





