

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 | 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

건 명 | 강호정 소유물건(2024타경87368)

감정평가서 No. | DH241014-103

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인 은행이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

다산혜가 감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
박 해 민

(인)

감정평가액	팔천오백만원정 (₩85,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강효정 (2024타경87368)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.10.14	2024.10.11 ~ 2024.10.14	2024.10.15		
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	-	85,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩85,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# Appraisal Summary

## 1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 양주시 백석읍 방성리 81-63 [ 도로명 주소 : 경기도 양주시 백석읍 꿈나무로 6-11 ]		
건물명 층, 호수	리원해피타운 제1동 제4층 제402호		
건물구조	철근콘크리트구조, 평스라브지붕 / 5층	물건종류	구분건물
용도	다세대주택 (도시형 생활주택 단지형 다세대)	사용승인일자	2014년 02월 12일

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
가	제4층 제402호	52.55	85,000,000	@1,620,000	강효정
감정평가액 합계			<b>₩85,000,000</b>	-	-

## 3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건	소로한면	다세대주택	@1,540,000~ @1,700,000원/m <sup>2</sup>	-

### 인근지역의 가격수준에 관한의견

다세대주택의 경우 선호면적 및 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 있음.

## 4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	- 임대관계 미상임.
-----------	-------------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양주시 백석읍 방성리 소재 『백석우체국』 북서측에 위치하는 리원해피타운 제1동 제4층 제402호로서, 의정부지방법원의 경매(2024타경87368)를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그에 따른 적정 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 10월 14일자 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 10월 11일이며 가격조사 완료일은 2024년 10월 14일자로, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 위치확인은 인근 탐문, 실제 점유 사용부분 등을 통해 위치 확인하였으며, 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 외부관찰 및 집합건축물 대장의 도면 등의 기준으로 평가하여 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 한 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)'상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 3) 본건 등기사항전부증명서 및 건축물관리대장 등 관련공부를 경매참여시 확인하시기 바람.
- 4) 본건의 임대관계는 미상임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

<b>소재지</b>	경기도 양주시 백석읍 방성리 81-63* [ 도로명 주소 : 경기도 양주시 백석읍 꿈나무로 6-11 ]				
<b>건물명 동, 층, 호수</b>	리원해피타운 제1동 제4층 제402호				
<b>단지 규모(현황)</b>	<b>층수</b>	지상 5층		<b>동 / 세대</b>	3 / 24
<b>구분</b>	<b>전유(m<sup>2</sup>) (A)</b>	<b>공용(m<sup>2</sup>) (B)</b>	<b>전체(m<sup>2</sup>) (A+B)</b>	<b>대지권(m<sup>2</sup>)</b>	<b>전용률</b>
가 제4층 제402호	52.55	7.195	59.745	29.988	87.96%
<b>용도</b>	다세대주택	<b>사용승인일자</b>	2014년 02월 12일		

\*등기사항전부증명서 상 대지권의 목적인 토지  
기호1: 경기도 양주시 백석읍 방성리 81-63

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 대상 부동산 현황

### 1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위치 및 교통상황	본건은 경기도 양주시 백석읍 방성리 소재 『백석우체국』 북서측에 위치하며, 본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용편익은 보통임.
주위환경	본건 일대는 전, 답 등의 농경지와 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지방도변 농촌지대로 제반 주위환경은 보통임.
토지형태 및 이용상태	본건은 인접필지 및 도로와 대체로 평탄한 사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 지적상 다수의 도로에 접하며, 북측으로 그 상태가 양호한 폭12m 내외의 도로 등이 소재함.
대중교통과의 거리	본건 남동측으로 도보 약 500m 내외의 거리에 버스정류장이 소재함.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.
도시계획 및 기타공법관계	제1종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(위임지역12M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 현황

기재항목	기재사항						
건물구조 등	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상 5층 건 중 제4층 제402호임.						
이용상황	다세대주택(침실3, 화장실1, 거실, 주방/식당, 현관, 다용도실 등) 으로 이용중임.						
부대설비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타
	○	○	-	○	○	-	-
주차여건	지상에 주차장 시설이 갖추어져 있음.						
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.						

호별 배치도	사진 (본건 전경)
<p style="text-align: center;">NO SCALE</p>  <p style="text-align: center;">[ 기 호 가 : 제4층 호별배치도 ]</p> <p>※본건 내부구조는 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 집합건축물대장 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.</p>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

#### [감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.  
이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

(경기도 양주시)

기호	소재지	건물명	동수 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가:원/㎡)	거래시점
							신축년도
#1	백석읍 방성리 82-9	혜성빌라	102동 1/102호	57.16	42.78	90,000,000	2023.11.12
						1,570,000	2003
#2	백석읍 방성리 81-64	리원해피타운	1동 2/201호	54.33	30.75	83,300,000	2023.04.21
						1,530,000	2014
#3	백석읍 방성리 251-2	삼성에코빌	1동 2/201호	57.66	33.83	92,500,000	2023.01.12
						1,600,000	2014

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

### 【시점수정치 산출】

유형	시군구	시점수정치	매매가격지수			비고
연립다세대	경기경원권	0.98769	거래시점	2023.11.12	97.5	96.3/97.5
			기준시점	2024.10.14	96.3	

1) 지역 : 경기 경원권(23.11.12~24.10.14)

2) 유형 : 연립다세대

거래시점 : 2023.11.12, 2023년10월 지수를 적용 함. (적용:2023년10월) : 97.5

기준시점 : 2024.10.14., 2024년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년08월 지수를 적용 함. (적용:2024년08월) : 96.3

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

【주거용】

조 건	구 분	격 차 율		비 고
	세 부 항 목	사 례	대 상	
외부 요인	가로조건	1.00	0.97	대상은 사례대비 가로조건 등에서 열세하여 그 개별요인이 열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
내부 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.05	대상은 사례대비 노후도 등에서 우세하여 그 개별요인이 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.02	대상은 사례대비 층별, 위치별 차이 등에서 우세하고, 부지에 대한 지분면적의 대소 등에서 열세하여 종합적으로 고려시 그 개별요인이 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.04	우세함.	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
가	90,000,000 (@1,570,000)	1.000	0.98769	1.04	52.55 / 57.16	84,991,796	<b>85,000,000</b> (@1,620,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

•인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기 호	소재지	건물명	동수 층/호수	전유면 적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가/㎡)	기준시점
								신축년도
#1	방성리 81-64	리원해피타운	2동 4/402	54.92	31.04	담보	88,000 (@1,600)	2024.02.16
								2014
#2	방성리 354-3	(통칭 해성그린빌5차)	B동 3/301	51.87	71.81	법원경매	90,000 (@1,740)	2023.06.08
								2002

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

•시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건	소로한면	다세대주택	@1,540,000~ @1,700,000원/㎡	-

#### 인근지역의 가격수준에 관한의견

다세대주택의 경우 선호면적 및 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## •경매통계자료

소재지	통계기간	물건구분	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경기도 양주시	최근 1년	전체	66.88	349
		다세대	70.4	18

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
가	제4층 제402호	52.55	85,000,000	@1,620,000	강효정
감정평가액 합계			<b>₩85,000,000</b>	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 가액으로 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  가	경기도 양주시 백석읍 방성리	81-63	다세대주택 (도시형 생활주택 단지형 다세대)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층				
	[도로명주소] 경기도 양주시 백석읍 꿈나무로 6-11	리원 해피타운 제1동		1층	11.34			
				2층 ~ 5층	각 114.87			
			옥탑1층	11.34				
	동소	81-63	대	제1종일반주거지역		721		
	동소	"		(내) 철근콘크리트구조				
				제4층 제402호	52.55	52.55	85,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				1 소유권대지권	29.988	29.988		
					721x----- 721			
<b>합 계</b>							<b>₩85,000,000.-</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 양주시 백석읍 방성리 소재 『백석우체국』 북서측에 위치하며, 그 일대는 전, 답 등의 농경지와 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지방도변 농촌지대로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용편익은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상 5층 건 중 제4층 제402호로써,

- 외벽: 몰탈위 페인트 및 일부 돌붙임 등 마감,
- 내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
- 바닥: 바닥재 및 일부 타일붙임 등 마감,
- 창호: 새시임.

## (4) 이용상태

다세대주택(침실3, 화장실1, 거실, 주방/식당, 현관, 다용도실 등) 으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비와 급, 배수설비 및 전기설비, 난방설비 및 소화설비 등이 갖추어져 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

본건은 인접필지 및 도로와 대체로 평탄한 사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 지적상 다수의 도로에 접하며, 북측으로 그 상태가 양호한 폭12m 내외의 도로 등이 소재함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(위임지역12M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 임.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 위치확인은 인근 탐문, 실제 점유 사용부분 등을 통해 위치 확인하였으며, 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 외부관찰 및 집합건축물 대장의 도면 등의 기준으로 평가하여 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 한 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 참고하시기 바람.

# 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) |          |

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’ 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

본건 등기사항전부증명서 및 건축물관리대장 등 관련공부를 경매참여시 확인하시기 바람.

본건의 임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 양주시 백석읍 방성리 81-63 리원해피타운 1동 4층 402호
-----	---

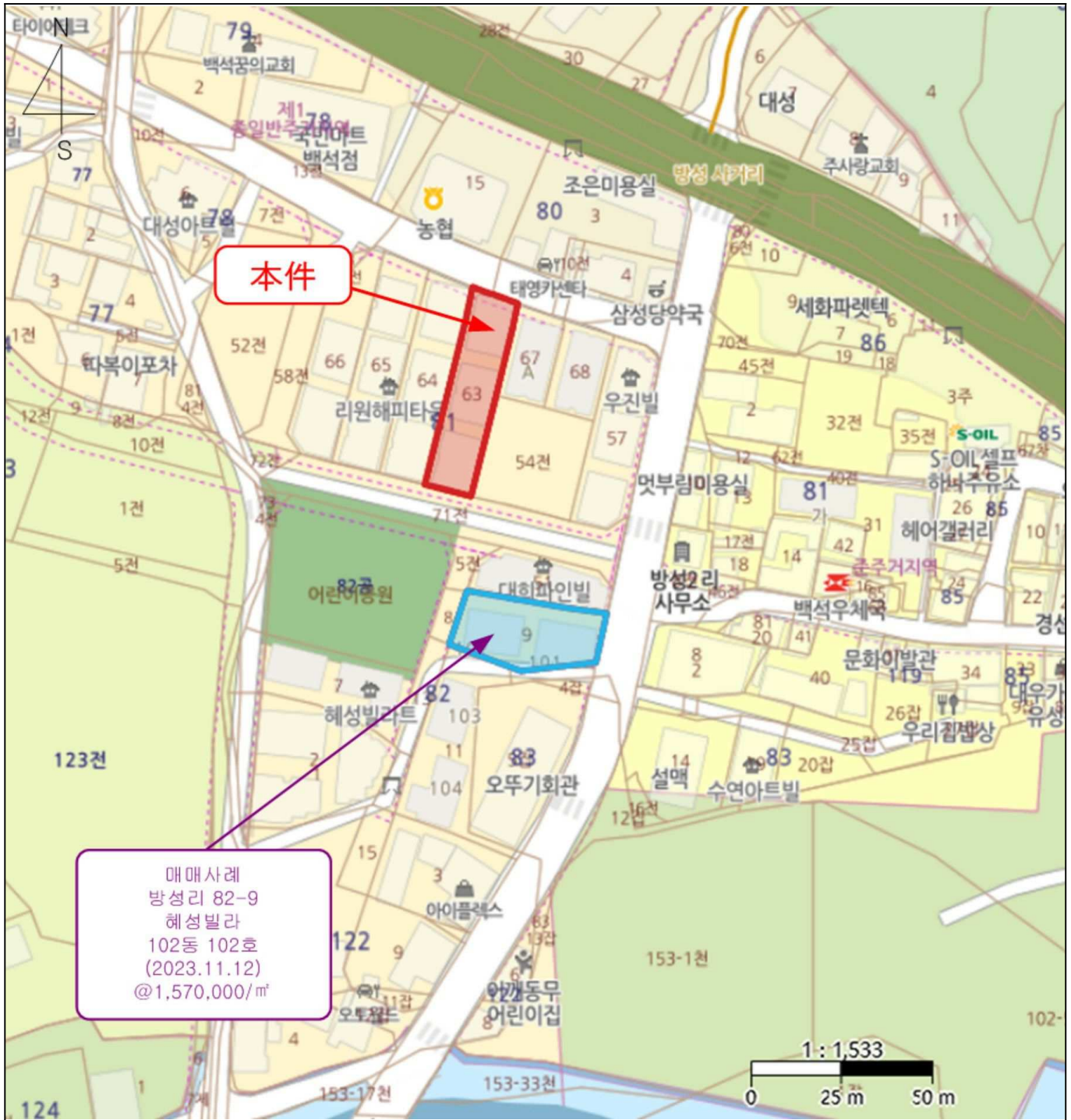


# 위치도



소재지

경기도 양주시 백석읍 방성리 81-63 리원해피타운 1동 4층 402호



매매사래  
 방성리 82-9  
 혜성빌라  
 102동 102호  
 (2023.11.12)  
 @1,570,000/㎡

# 건물개황도

NO SCALE



[ 기호 가 : 제4층 호별배치도 ]

※본건 내부구조는 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 집합건축물대장 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

# 내부구조도



소재지

경기도 양주시 백석읍 방성리 81-63 리원해피타운 1동 4층 402호

NO SCALE



[ 기호 가 : 제4층 제402호 내부구조도 ]

※본건 내부구조는 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 집합건축물대장 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.





