

감정평가서

건명	정재순 외 1명 소유물건(2023타경7037)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석
감정서번호	중산2024-01-01

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.

중산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강기태

감정평가액	삼십오억이천칠백만원정(₩3,527,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정재순 외 1명 (2023타경7037)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2024.01.12	2024.01.11 ~ 2024.01.12	2024.01.15		
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
	토지	417.08 440x----- 440	토지	748.65	-	대지권귀속
	토지	331.58 335x----- 360				
	토지	331.57 25x----- 360				
	구분건물	21개호	구분건물	21개호		3,527,000,000
	합 계					₩3,527,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

(1) 대상 물건의 개요

본건은 의정부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가로서 대상물건은 경기도 양주시 광적면 가납리 소재 “광적면행정복지센터” 남동측 인근에 위치하는 통칭 “원쉐르빌” 가동 2층 201호 외 20개 호수의 단지형 다세대주택입니다.

<가동 물건개요 : 기호 1 : 양주시 광적면 가납리 721-20 토지, 기호 4~14 다세대주택>

소재지		경기도 양주시 광적면 가납리 721-20 「도로명 주소 : 경기도 양주시 광적면 가래비 4길 12」						
건물명.동.호수		통칭 “원쉐르빌” 가동 2층 201호외 10개 호수(총 11세대)						
기호 1 토지		양주시 광적면 가납리 721-20, 대 440㎡ 중 417.08㎡(지분) (기호 4~14에 포함평가)						
구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				사용승인일자	2022.01.28	
구분		면적(㎡)				전용율 (%)	용도	
기호	동호수	전유	공유	공급	대지권		공부	현황
4, 7, 10, 13	201호, 301호 401호, 501호	49.62	12.417	62.037	41.4		단지형 다세대주택	단지형 다세대주택
5, 8	202호, 302호	43.81	10.739	54.549	36.55			
6, 9	203호, 303호	53.67	13.256	66.926	44.78			
11	402호	27.47	7.023	34.493	22.92			
12, 14	403호, 503호	39.50	10.149	49.649	32.95			

감정평가액 산출근거 및 결정의견

〈나동 물건개요 : 기호 2 : 양주시 광적면 가납리 721-36 토지,

기호 3 : 양주시 광적면 석우리 67-11 토지, 기호 15~24 다세대주택〉

소재지		경기도 양주시 광적면 가납리 721-20 「도로명 주소 : 경기도 양주시 광적면 가래비 4길 16」						
건물명.동.호수		“원쉐르빌” 나동 2층 201호외 9개 호수(총 10세대)						
기호 2,3 토지		기호 2 : 양주시 광적면 가납리 721-36, 대 335㎡ 중 308.55㎡(지분) 기호 3 : 양주시 광적면 석우리 67-11, 대 25㎡ 중 23.02㎡(지분) (기호 15~24에 포함평가)						
구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				사용승인일자	2022. 10. 20	
구분		면적(㎡)				전용율 (%)	용도	
기호	동호수	전유	공유	공급	대지권		공부	현황
15,20	201호,401호	38.13	10.253	48.383	28.43		단지형 다세대주택	단지형 다세대주택
16, 18, 21	202호,302호 402호	37.57	10.333	47.903	28.01			
17, 19, 22	203호,303호 403호	42.33	11.381	53.711	31.56			
23	501호	60.93	15.772	76.702	45.44			
24	502호	67.79	17.866	85.656	50.56			

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 01월 12일로 하였습니다.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 기간은 2024년 01월 11일 ~ 12일이며 그 내용은 사전자료 수집, 공부 발급, 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

2. 가치기준 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가는 시장가치를 기준으로 결정하였으며 감정평가조건은 없습니다.

3. 그 밖의 사항

- ① 본건에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가사협회의 「집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 구분건물 평가명세표 상에 기재하였습니다.
- ② 본건의 내부구조 및 이용상황은 소유자 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장 상의 건축물 현황도를 기준하여 작성하였는바 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- ③ 본건 기호 1~3 토지는 구분건물의 건부지로서, 기호 1 토지는 기호 4~14(원쉐르빌 가동, 11개호수)에, 기호 2,3 토지는 기호 15~24(원쉐르빌 나동 10개호수)대지권으로 귀속된 토지로서 구분건물의 대지권, 소유권에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

④ 본건 중 기호 4~14의 공부상 건물명은 없으나, 현지에서는 통칭 “원쉐르빌” 가동으로 통용되고 있습니다.

⑤ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하여 평가하였습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정가액의 산출근거

(1) 구분건물(연립주택)의 감정평가방법의 적용

① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여, 대상 다세대주택과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 다세대주택의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 다세대주택의 가액을 산정하였습니다.

② 대상 다세대주택의 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 일반적 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

대상물건과 같은 단지에 소재하여 물적 유사성이 높은 【사례 #1】을 거래사례로 선정 하였습니다.

『출처 : 등기사항전부증명서 한국부동산원 KAIS 실거래자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	가남리 721-20	원쉐르빌 가동	5층/000	27.47	22.92	110,000	등기사항 전부증명서	2023.03.01
								2022.01.28
#2	가남리 657-10	청솔빌라 트 101동	3층/000	67.20	111.0	105,000	실거래자료	2021.08.31
								2001.01.19
#3	가남리 741-75	스카이빌 1동	4층/000	72.90	45.0	116,000	실거래자료	2023.09.20
								2012.01.13
#4	가남리 721-20	원쉐르빌 가동	4층/000	27.47	22.92	99,000	실거래자료	2022.03.21
								2022.01.28

(3) 사정보정

인근 유사 부동산의 매매사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 다소 높은 가격에 거래된 것으로 판단됩니다.(0.95)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

① 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경원권 연립, 다세대 매매 가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

② 월별 경원권 (포천, 양주, 동두천, 의정부 연립, 다세대) 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	100.9	100.9	100.9	100.8	100.7	100.6	100.5	100.9	100.6	100.7	100.7	99.6
2023년	99.3	99.1	98.9	98.8	98.3	98.2	97.9	97.6	97.7	97.5	97.3	97.1

③ 시점수정치 산출

(2024년 01월 이후 매매지수가 발표되지 않아 2023년 12월의 매매지수를 연장유추 적용함)

- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 98.9(2023.03)
- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 97.1(2024.01)
- ▶ 시점수정치 : $97.1/98.9 \approx 0.9818$

(5) 지역요인 비교

본건은 거래사례지와 동일지역 내이므로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인비교(가동 2층 부분 : 기호 4~6/#1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 동으로 외부요인 대등함
	교통시설 등의 배치			
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(풍치, 경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 동으로 내부요인 대등함
	단지 규모 및 층수 등			
	건물의 구조, 마감상태 등			
	경과년수에 따른 노후도 등			
	면적구성 통로구조(복도식, 계단식), 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별, 향별 차이	1.00	0.98	층별효용성에서 열세함
	내부 평면방식(베이)베란다의 유무 등			
	대지사용권의 크기 등			
	간선도로 및 철도 등 소음, 주차장 승강기 및 기타 설비의 유무			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.0	1.00	대등함
가치형성요인 누계		0.98		1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00 ≒ 0.98

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6)-1 가치형성요인비교(가동 3층~5층 부분 : 기호 7~14/#1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 동으로 외부요인 대등함
	교통시설 등의 배치			
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(풍치, 경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 동으로 내부요인 대등함
	단지 규모 및 층수 등			
	건물의 구조, 마감상태 등			
	경과년수에 따른 노후도 등			
	면적구성 통로구조(복도식, 계단식), 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별, 향별 차이	1.00	1.00	층별효용성도 대등함
	내부 평면방식(베이)베란다의 유무 등			
	대지사용권의 크기 등			
	간선도로 및 철도 등 소음, 주차장 승강기 및 기타 설비의 유무			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.0	1.00	대등함
가치형성요인 누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 ≒ 1.000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6)-2 가치형성요인비교(나동 2층 부분 : 기호 15~17/#1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지내로서 외부요인 대등함
	교통시설 등의 배치			
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(풍치, 경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.01	대상물건이 사례물건 대비 노후도 등에서 우세함
	단지 규모 및 층수 등			
	건물의 구조, 마감상태 등			
	경과년수에 따른 노후도 등			
	면적구성 통로구조(복도식, 계단식), 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별, 향별 차이	1.00	0.98	층별효용성에서 열세함
	내부 평면방식(베이)베란다의 유무 등			
	대지사용권의 크기 등			
	간선도로 및 철도 등 소음, 주차장 승강기 및 기타 설비의 유무			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.0	1.00	대등함
가치형성요인 누계		0.990		1.00 x 1.01 x 0.98 x 1.00 ≒ 0.990

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6)-3 가치형성요인비교(나동 3층~5층 부분 : 기호 18~24/#1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지내로서 외부요인 대등함
	교통시설 등의 배치			
	도심 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(풍치,경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.01	대상물건이 사례물건 대비 노후도 등에서 우세함
	단지 규모 및 층수 등			
	건물의 구조,마감상태 등			
	경과년수에 따른 노후도 등			
	면적구성 통로구조(복도식,계단식),구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별,향별 차이	1.00	1.00	층별효용성 등도 대등함
	내부 평면방식(베이)베란다의 유무 등			
	대지사용권의 크기 등			
	간선도로 및 철도 등 소음,주차장 승강기 및 기타 설비의 유무			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.0	1.00	대등함
가치형성요인 누계		1.010		1.00 x 1.01 x 1.00 x 1.00 ≒ 1.010

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 산정 비준가격

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
4	110,000,000	0.95	0.9818	0.98	49.62/27.47	181,619,992	182,000,000
5	110,000,000	0.95	0.9818	0.98	43.81/27.47	160,354,070	160,000,000
6	110,000,000	0.95	0.9818	0.98	53.67/27.47	196,443,801	196,000,000
7, 10, 13	110,000,000	0.95	0.9818	1.00	49.62/27.47	185,326,455	185,000,000
8	110,000,000	0.95	0.9818	1.00	43.81/27.47	163,626,602	164,000,000
9	110,000,000	0.95	0.9818	1.00	53.67/27.47	200,452,858	200,000,000
11	110,000,000	0.95	0.9818	1.00	27.47/27.47	102,598,100	103,000,000
12, 14	110,000,000	0.95	0.9818	1.00	39.50/27.47	147,529,120	148,000,000
15	110,000,000	0.95	0.9818	0.99	38.13/27.47	140,988,165	141,000,000
16	110,000,000	0.95	0.9818	0.99	37.57/27.47	138,917,528	139,000,000
17	110,000,000	0.95	0.9818	0.99	42.33/27.47	156,517,939	157,000,000
18, 21	110,000,000	0.95	0.9818	1.01	37.57/27.47	141,723,394	142,000,000
19, 22	110,000,000	0.95	0.9818	1.01	42.33/27.47	159,679,918	160,000,000
20	110,000,000	0.95	0.9818	1.01	38.13/27.47	143,836,410	144,000,000
23	110,000,000	0.95	0.9818	1.01	60.93/27.47	229,844,020	230,000,000
24	110,000,000	0.95	0.9818	1.01	67.79/27.47	255,721,749	256,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(8) 참고 가격자료

① 인근 부동산 탐문조사

가격 수준	전유면적(㎡)당 3,500,000 ~ 3,700,000원/㎡ 내외
-------	--------------------------------------

② 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
가남리 721-36외	원쉐르빌 나동	3층/ 000	38.13	28.43	담보	140,000	2023.05.11
							2022.10.20
가남리 741-58	호수빌 비동	2층/ 000	53.76	33.22	경매	120,000	2019.09.03
							2017.04.07
가남리 721-20	원쉐르빌 가동	5층/ 000	27.47	22.92	담보	99,000	2023.03.21
							2022.01.28
가남리 741-76	스카이빌	2층/ 000	72.90	45.0	경매	112,000	2020.11.27
							2012.01.13
가남리 741-58	호수빌 에이동	3층/ 000	57.22	35.36	경매	125,000	2019.09.03
							2017.04.07

감정평가액 산출근거 및 결정의견

③ 다세대주택 낙찰가율 통계분석

[출처 : 인포케어]

지역통계	경기도	양주시	광적면
1년간 평균	69.75%	59.37%	85.57%
6개월 평균	69.53%	66.76%	0.00%

III. 감정평가액 결정의견

(1) 감정평가액 : 기호 1 ~ 기호 3 토지, 기호 4 ~ 기호 24 구분건물 : 3,527,000,000원

(2) 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 검토한바, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 참고가격 자료를 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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 광적면 가남리	440	대	제1종 일반주거지역	417.08 440x----- 440	417.08		매각지분 - 정채순지분 440분의 417.08전부 기호4~14에 대지권귀속
2	경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	대	제1종 일반주거지역	331.58 335x----- 360	308.55		매각지분 - 한지원지분 360분의 331.58전부 기호15~24에 대지권귀속
3	경기도 양주시 광적면 석우리	67-11	대	제1종 일반주거지역	331.57 25x----- 360	23.02		매각지분 - 한지원지분 360분의 331.57전부 기호15~24에 대지권귀속

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		
4	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리 [도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 12	721-20 가동	공동주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	14.04			
				2층~3층(각층)	177.79			
				4층~5층(각층)	144.88			
				옥탑1층	20.79			
	전유부분의 건물의표시			2층 201호 철근콘크리트구조	49.62	49.62	182,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시 :1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-20	대	제1종 일반주거지역	440			
	대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:1.				41.4			
					440*----- 440	41.4		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 54,600,000 127,400,000	

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		
5	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리 [도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 12	721-20 가동	공동주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	14.04			
				2층~3층(각층)	177.79			
				4층~5층(각층)	144.88			
				옥탑1층	20.79			
	전유부분의 건물의표시			2층 202호 철근콘크리트구조	43.81	43.81	160,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시 :1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-20	대	제1종 일반주거지역	440			
	대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:1.				36.55 440*----- 440	36.55		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 48,000,000 112,000,000	

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		
6	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리 [도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 12	721-20 가동	공동주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	14.04			
				2층~3층(각층)	177.79			
				4층~5층(각층)	144.88			
				옥탑1층	20.79			
	전유부분의 건물의표시			2층 203호 철근콘크리트구조	53.67	53.67	196,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시 :1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-20	대	제1종 일반주거지역	440			
	대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:1.				44.78 440*----- 440	44.78		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 58,800,000 137,200,000	

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		
7	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리 [도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 12	721-20 가동	공동주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	14.04			
				2층~3층(각층)	177.79			
				4층~5층(각층)	144.88			
				옥탑1층	20.79			
	전유부분의 건물의표시			3층 301호 철근콘크리트구조	49.62	49.62	185,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시 :1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-20	대	제1종 일반주거지역	440			
	대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:1.				41.4 440*----- 440	41.4		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 55,500,000 129,500,000	

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		
8	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리 [도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 12	721-20 가동	공동주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	14.04			
				2층~3층(각층)	177.79			
				4층~5층(각층)	144.88			
				옥탑1층	20.79			
	전유부분의 건물의표시			3층 302호 철근콘크리트구조	43.81	43.81	164,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시 :1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-20	대	제1종 일반주거지역	440			
	대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:1.				36.55 440*----- 440	36.55		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 49,200,000 114,800,000	

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		
9	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리 [도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 12	721-20 가동	공동주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	14.04			
				2층~3층(각층)	177.79			
				4층~5층(각층)	144.88			
				옥탑1층	20.79			
	전유부분의 건물의표시			3층 303호 철근콘크리트구조	53.67	53.67	200,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시 :1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-20	대	제1종 일반주거지역	440			
	대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:1.				44.78 440*----- 440	44.78		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 60,000,000 140,000,000	

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		
10	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리 [도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 12	721-20 가동	공동주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	14.04			
				2층~3층(각층)	177.79			
				4층~5층(각층)	144.88			
				옥탑1층	20.79			
	전유부분의 건물의표시			4층 401호 철근콘크리트구조	49.62	49.62	185,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시 :1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-20	대	제1종 일반주거지역	440			
	대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:1.				41.4 440*----- 440	41.4		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 55,500,000 129,500,000	

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		
11	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리 [도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 12	721-20 가동	공동주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	14.04			
				2층~3층(각층)	177.79			
				4층~5층(각층)	144.88			
				옥탑1층	20.79			
	전유부분의 건물의표시			4층 402호 철근콘크리트구조	27.47	27.47	103,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시 :1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-20	대	제1종 일반주거지역	440			
	대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:1.				22.92 440*----- 440	22.92		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 30,900,000 72,100,000	

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		
12	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리 [도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 12	721-20 가동	공동주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	14.04			
				2층~3층(각층)	177.79			
				4층~5층(각층)	144.88			
				옥탑1층	20.79			
				4층 403호 철근콘크리트구조	39.50	39.50	148,000,000	비준가액
	전유부분의 건물의표시 대지권의 목적인 토지의표시 :1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-20	대	제1종 일반주거지역	440			
	대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:1.				32.95 440*----- 440	32.95		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 44,400,000 103,600,000	

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		
13	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리 [도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 12	721-20 가동	공동주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	14.04			
				2층~3층(각층)	177.79			
				4층~5층(각층)	144.88			
				옥탑1층	20.79			
	전유부분의 건물의표시			5층 501호 철근콘크리트구조	49.62	49.62	185,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시 :1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-20	대	제1종 일반주거지역	440			
	대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:1.				41.4 440*----- 440	41.4		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 55,500,000 129,500,000	

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		
14	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리 [도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 12	721-20 가동	공동주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	14.04			
				2층~3층(각층)	177.79			
				4층~5층(각층)	144.88			
				옥탑1층	20.79			
	전유부분의 건물의표시			5층 503호 철근콘크리트구조	39.50	39.50	148,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시 :1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-20	대	제1종 일반주거지역	440			
	대지권의 종류:1. 소유권 대지권의 비율:1.				32.95 440*----- 440	32.95		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 44,400,000 103,600,000	

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		
15	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	공동주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	19.44			
	경기도 양주시 광적면 석우리	67-11		2층~4층(각층)	146.26			
		원쉐르빌 나동		5층	154.13			
	[도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 16			옥탑1층 (연면적 제외)	19.60			
	전유부분의 건물의표시 대지권의 목적인 토지의표시			2층 201호 철근콘크리트구조	38.13	38.13	141,000,000	비준가액
	:1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	대	제1종 일반주거지역	335			
	2.동소 광적면 석우리	67-11	대	제1종 일반주거지역	25			
	대지권의 종류:1,2. 소유권 대지권의 비율:1,2.				28.43 360*----- 360	28.43		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 42,300,000 98,700,000	

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		
16	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	공동주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	19.44			
	경기도 양주시 광적면 석우리	67-11		2층~4층(각층)	146.26			
		원쉐르빌 나동		5층	154.13			
	[도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 16			옥탑1층 (연면적 제외)	19.60			
	전유부분의 건물의표시 대지권의 목적인 토지의표시			2층 202호 철근콘크리트구조	37.57	37.57	139,000,000	비준가액
	:1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	대	제1종 일반주거지역	335			
	2.동소 광적면 석우리	67-11	대	제1종 일반주거지역	25			
	대지권의 종류:1,2. 소유권 대지권의 비율:1,2.				28.01 360*----- 360	28.01		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 41,700,000 97,300,000	

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		
17	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	공동주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	19.44			
	경기도 양주시 광적면 석우리	67-11		2층~4층(각층)	146.26			
		원쉐르빌 나동		5층	154.13			
	[도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 16			옥탑1층 (연면적 제외)	19.60			
	전유부분의 건물의표시 대지권의 목적인 토지의표시			2층 203호 철근콘크리트구조	42.33	42.33	157,000,000	비준가액
	:1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	대	제1종 일반주거지역	335			
	2.동소 광적면 석우리	67-11	대	제1종 일반주거지역	25			
	대지권의 종류:1,2. 소유권 대지권의 비율:1,2.				31.56 360*----- 360	31.56		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 47,100,000 109,900,000	

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		
18	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	공동주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	19.44			
	경기도 양주시 광적면 석우리	67-11		2층~4층(각층)	146.26			
		원쉐르빌 나동		5층	154.13			
	[도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 16			옥탑1층 (연면적 제외)	19.60			
	전유부분의 건물의표시 대지권의 목적인 토지의표시			3층 302호 철근콘크리트구조	37.57	37.57	142,000,000	비준가액
	:1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	대	제1종 일반주거지역	335			
	2.동소 광적면 석우리	67-11	대	제1종 일반주거지역	25			
	대지권의 종류:1,2. 소유권 대지권의 비율:1,2.				28.01 360*----- 360	28.01		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 42,600,000 99,400,000	

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		
19	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	공동주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	19.44			
	경기도 양주시 광적면 석우리	67-11		2층~4층(각층)	146.26			
		원쉐르빌 나동		5층	154.13			
	[도로명 주소]			옥탑1층 (연면적 제외)	19.60			
	경기도 양주시 광적면 가래비4길 16							
	전유부분의 건물의표시 대지권의 목적인 토지의표시			3층 303호 철근콘크리트구조	42.33	42.33	160,000,000	비준가액
	:1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	대	제1종 일반주거지역	335			
	2.동소 광적면 석우리	67-11	대	제1종 일반주거지역	25			
	대지권의 종류:1,2. 소유권 대지권의 비율:1,2.				31.56 360*----- 360	31.56		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 48,000,000 112,000,000	

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		
20	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	공동주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	19.44			
	경기도 양주시 광적면 석우리	67-11		2층~4층(각층)	146.26			
		원쉐르빌 나동		5층	154.13			
	[도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 16			옥탑1층 (연면적 제외)	19.60			
	전유부분의 건물의표시 대지권의 목적인 토지의표시			4층 401호 철근콘크리트구조	38.13	38.13	144,000,000	비준가액
	:1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	대	제1종 일반주거지역	335			
	2.동소 광적면 석우리	67-11	대	제1종 일반주거지역	25			
	대지권의 종류:1,2. 소유권 대지권의 비율:1,2.				28.43 360*----- 360	28.43		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 43,200,000 100,800,000	

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		
21	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	공동주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	19.44			
	경기도 양주시 광적면 석우리	67-11		2층~4층(각층)	146.26			
		원쉐르빌 나동		5층	154.13			
	[도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 16			옥탑1층 (연면적 제외)	19.60			
	전유부분의 건물의표시 대지권의 목적인 토지의표시			4층 402호 철근콘크리트구조	37.57	37.57	142,000,000	비준가액
	:1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	대	제1종 일반주거지역	335			
	2.동소 광적면 석우리	67-11	대	제1종 일반주거지역	25			
	대지권의 종류:1,2. 소유권 대지권의 비율:1,2.				28.01 360*----- 360	28.01		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 42,600,000 99,400,000	

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		
22	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	공동주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	19.44			
	경기도 양주시 광적면 석우리	67-11		2층~4층(각층)	146.26			
		원쉐르빌 나동		5층	154.13			
	[도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 16			옥탑1층 (연면적 제외)	19.60			
	전유부분의 건물의표시 대지권의 목적인 토지의표시			4층 403호 철근콘크리트구조	42.33	42.33	160,000,000	비준가액
	:1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	대	제1종 일반주거지역	335			
	2.동소 광적면 석우리	67-11	대	제1종 일반주거지역	25			
	대지권의 종류:1,2. 소유권 대지권의 비율:1,2.				31.56 360*----- 360	31.56		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 48,000,000 112,000,000	

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		
23	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	공동주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	19.44			
	경기도 양주시 광적면 석우리	67-11		2층~4층(각층)	146.26			
		원쉐르빌 나동		5층	154.13			
	[도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 16			옥탑1층 (연면적 제외)	19.60			
	전유부분의 건물의표시 대지권의 목적인 토지의표시			5층 501호 철근콘크리트구조	60.93	60.93	230,000,000	비준가액
	:1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	대	제1종 일반주거지역	335			
	2.동소 광적면 석우리	67-11	대	제1종 일반주거지역	25			
	대지권의 종류:1,2. 소유권 대지권의 비율:1,2.				45.44 360*----- 360	45.44		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 69,000,000 161,000,000	

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		
24	1동의 건물의표시 경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	공동주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	19.44			
	경기도 양주시 광적면 석우리	67-11		2층~4층(각층)	146.26			
		원쉐르빌 나동		5층	154.13			
	[도로명 주소] 경기도 양주시 광적면 가래비4길 16			옥탑1층 (연면적 제외)	19.60			
	전유부분의 건물의표시 대지권의 목적인 토지의표시			5층 502호 철근콘크리트구조	67.79	67.79	256,000,000	비준가액
	:1.경기도 양주시 광적면 가남리	721-36	대	제1종 일반주거지역	335			
	2.동소 광적면 석우리	67-11	대	제1종 일반주거지역	25			
	대지권의 종류:1,2. 소유권 대지권의 비율:1,2.				50.56 360*----- 360	50.56		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 76,800,000 179,200,000	

구분건물 감정평가명세표

Page : 23

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계						₩3,527,000,000.-	
			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 광적면 가납리 소재 "광적면행정복지센터" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대.연립 등의 공동주택 및 단독주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통사항은 무난함

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 중 2층 201호 외 20개 호수로서
(건물사용승인일, 기호 4~ 14 : 2022.01.28, 기호 15~24 : 2022.10.20)
외벽 : 드라이비트 마감 등.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

단지형 다세대 주택(기호 4,7,10 : 방3, 거실, 주방/식당, 욕실 겸 화장실, 발코니, 현관,
기호 5,8 : 방3, 거실, 주방/식당, 욕실 겸 화장실, 발코니, 현관 등,
기호 6,9 : 방3, 거실, 주방/식당, 욕실 겸 화장실, 발코니, 현관 등
기호 11 : 방2, 거실, 주방/식당, 욕실 겸 화장실, 발코니, 현관 등
기호 12~14 : 방3, 거실, 주방/식당, 욕실 겸 화장실, 발코니, 현관 등
기호 15,20 : 방2, 거실, 주방/식당, 욕실 겸 화장실, 다용도실,
발코니, 현관,
기호 16,18,21 : 방2, 거실, 주방/식당, 욕실 겸 화장실, 발코니, 현관
기호 17,19,22 : 방3, 거실, 주방/식당, 욕실 겸 화장실, 발코니, 현관,

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)

기호 23 : 방3,거실,주방/식당, 욕실 겸 화장2, 다용도실, 발코니,현관,
기호 24 : 방3, 거실, 주방/식당, 욕실겸화장실, 발코니, 현관 등)으로
이용중이며, 내부구조는 지적 및 건물개황도 참조.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 화재경보기, 난방설비(도시가스에 의한 개별난방 구조), 엘리베이터
설비, 도시가스설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

기호 1 토지(가남리 721-20)는 사다리형의 토지로서 인접도로와 대체로 평탄하여, 기호 2
토지(가남리 721-36) 및 기호 3토지(석우리 67-11)는 2필 일단지의 부정형의 토지로서 인접
도로와 대체로 평탄하며, 기호 1~3 공히 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 서측으로 폭 약 8미터, 북측으로 폭 약 10미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호 1,3 : 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역
(모든축종제한), 비행안전구역(제4구역), 비행안전구역(위임지역 40M), 제한
보호구역, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역.
- 기호 2 : 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역
(모든축종제한), 비행안전구역(제3구역), 비행안전구역(제4구역), 비행안전
구역(위임지역 40M), 제한보호구역, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역.

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)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

기 타 : -

위치도



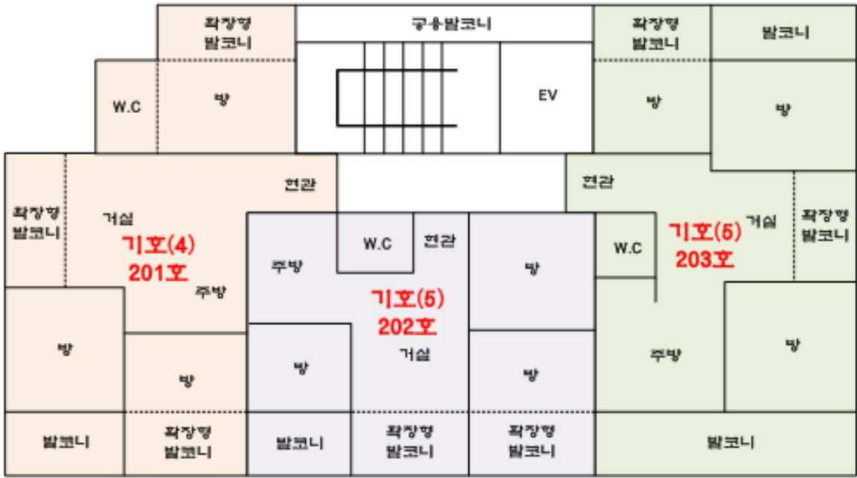
소재지 경기도 양주시 광적면 가남리 721-20외 다세대주택 가동 2층 201호외



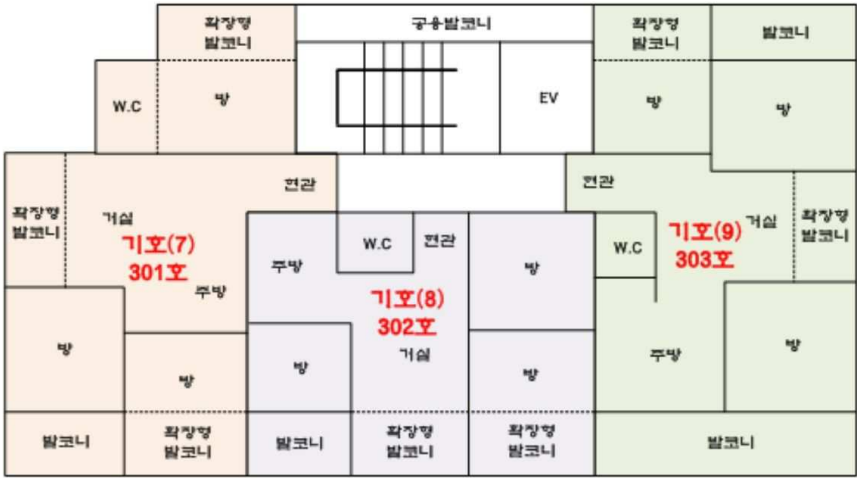
내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 양주시 광적면 가남리 721-20외 다세대주택 가동 2층 201호외



[가동 2층 배치도 및 내부구조도]

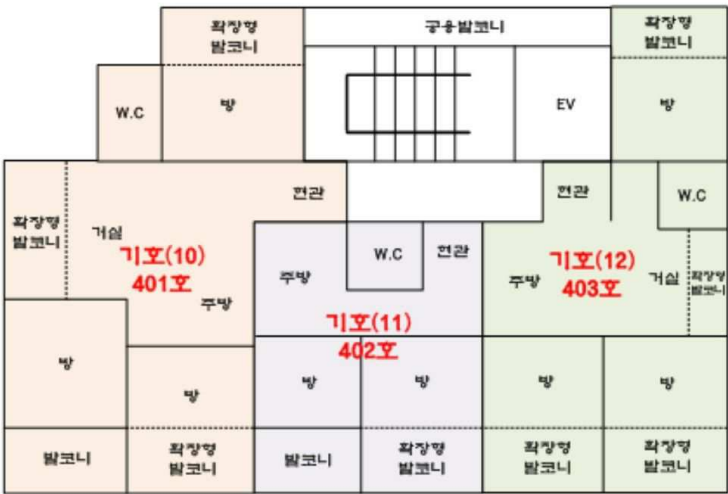


[가동 3층 배치도 및 내부구조도]

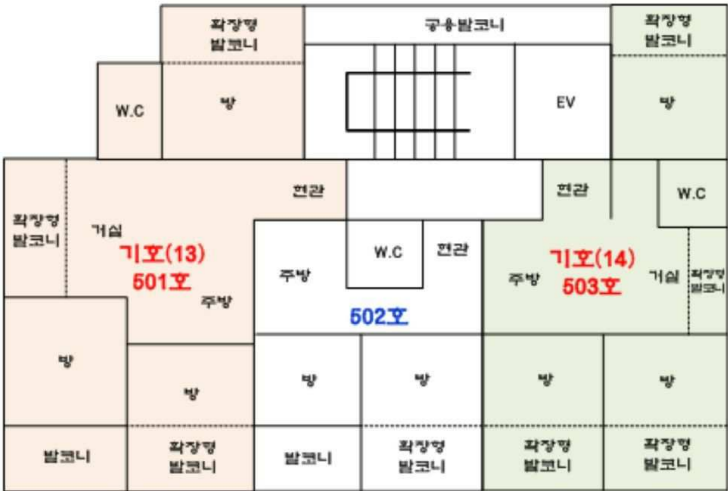
내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 양주시 광적면 가남리 721-20외 다세대주택 가동 2층 201호외



[가동 4층 배치도 및 내부구조도]

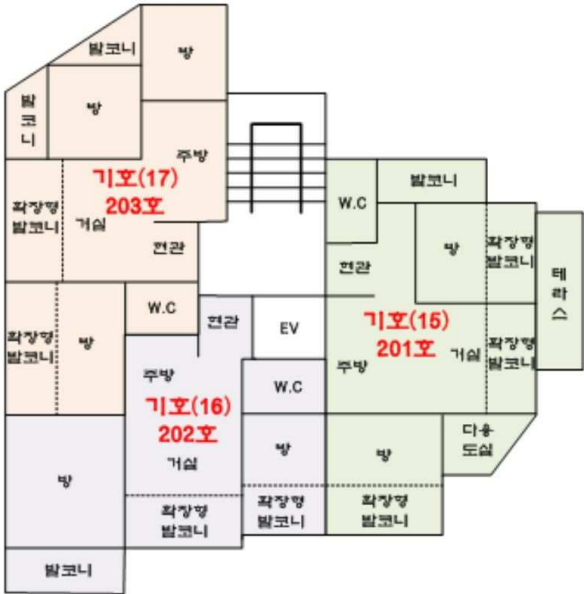


[가동 5층 배치도 및 내부구조도]

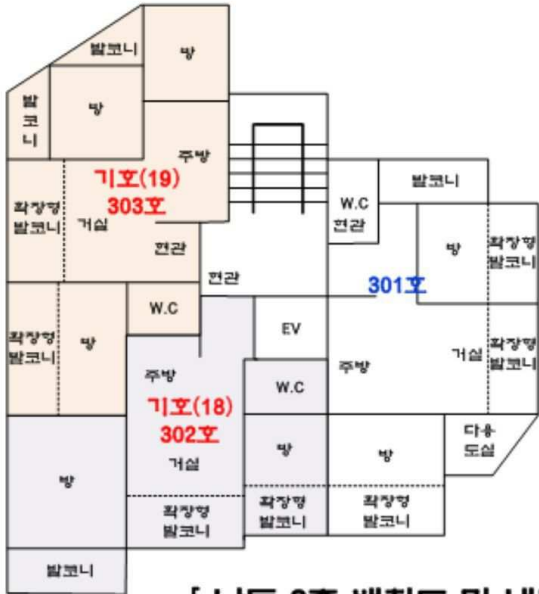
내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 양주시 광적면 가남리 721-20외 다세대주택 가동 2층 201호외



[나동 2층 배치도 및 내부구조도]

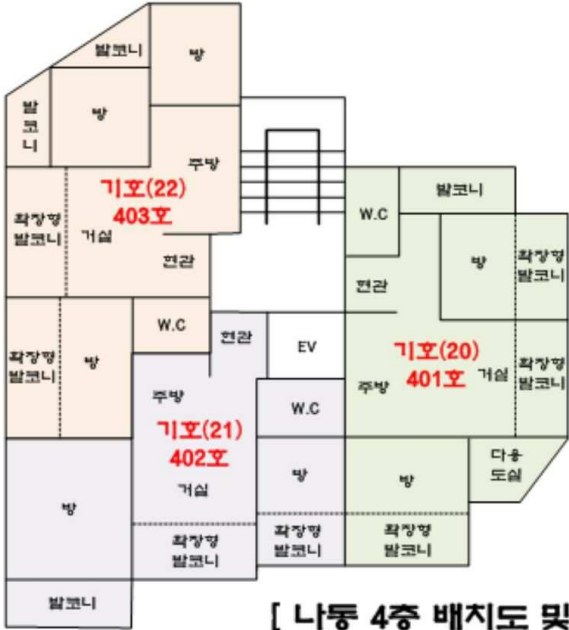


[나동 3층 배치도 및 내부구조도]

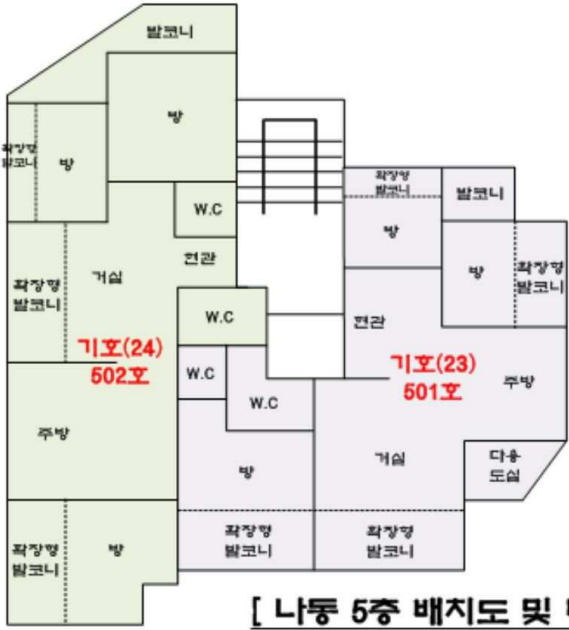
내 부 구 조 도



소 재 지	경기도 양주시 광적면 가남리 721-20외 다세대주택 가동 2층 201호외
-------	---



[나동 4층 배치도 및 내부구조도]



[나동 5층 배치도 및 내부구조도]

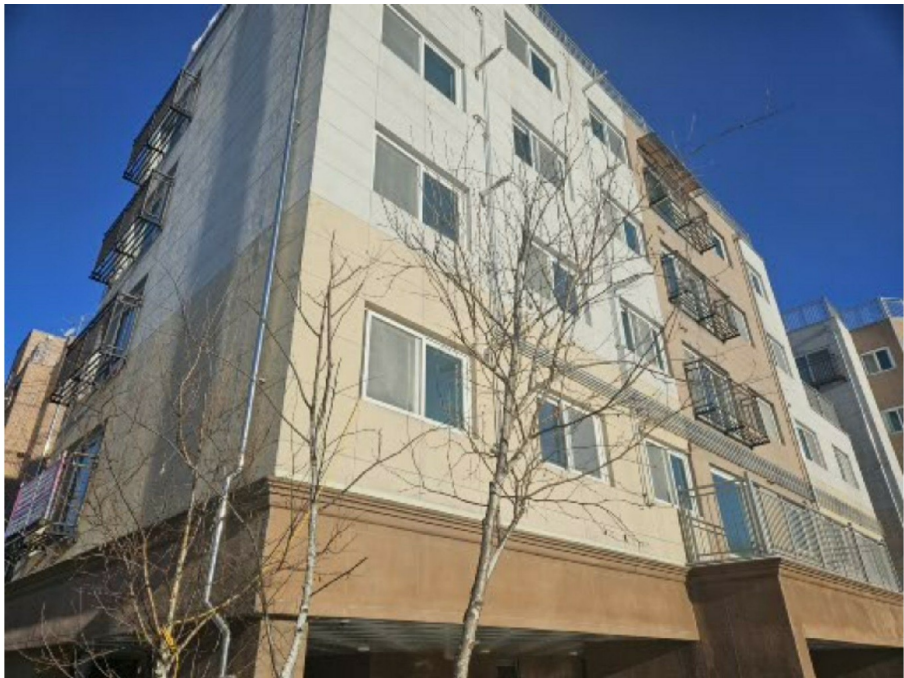




()



()



(4~14 : 2 201)



(15~24 : 2 201)



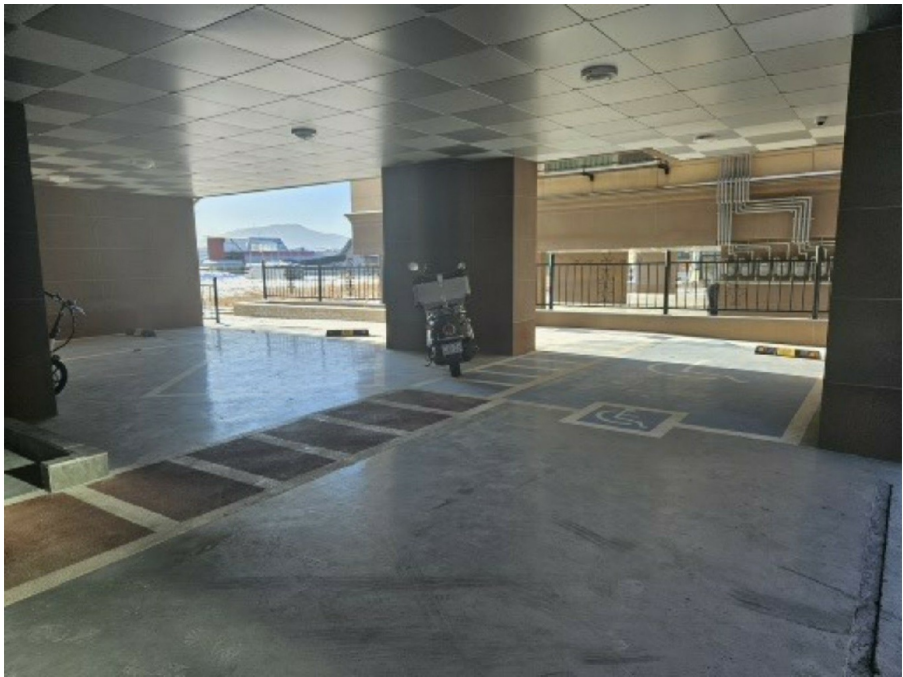
(4~14) 1



(15~24) 1



(4~14) 1



(15~24) 1