

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱
건명	문지영 소유물건(2025타경4572)
감정서번호	2509-1-008

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.

성진감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
이 창 재 (인)

감정평가액	일억삼천만원정 (₩130,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	문지영 (2025타경4572)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.10.02	2025.10.02	2025.10.02		
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	2  이	구분건물	2  하  여	-  백	130,000,000
	합 계					₩130,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 동두천시 지행동 소재 “동두천외국어고등학교” 북서측 인근에 위치하는 다세대주택으로서, 의정부지방법원의 경매를 위한 감정평가건입니다.

### 2. 대상 물건의 개요

경기도 동두천시 지행동 270-39

주 용 도		구 조		규 모		사용승인일자	
공동주택(다세대주택), 제2종근린생활시설		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬래브지붕		지하1/지상4층		2009.05.25	
설비 현황	난방 설비	위생 및 급배수설 비	소화전 설 비	화재 경보 설비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	○	○	-	-	○	-
비고	-						

기호	구 분	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
1	지1층/비101호	다세대주택	43.57	7.08	50.65	23.83
2	4층/401호	다세대주택	55.05	5.96	61.01	30.12

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가합니다.
- 본건 평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없습니다.

## 4. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025.10.02을 기준시점으로 합니다.

## 5. 그 밖의 사항

가. 본건 내부구조는 현장방문시 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장도면 및 외부관찰 등에 내부구조 및 이용상태를 조사하였고 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고 바랍니다.

나. 본건의 면적 및 수량은 귀 제시목록에 의하였습니다.

다. 본건 명령서상 지1층 의 용도는 “제2종근린생활시설”로 기재되어 있으나 집합건축물 대장상 2010년8월2일자로 “다세대주택”으로 용도변경되었으니 경매진행시 이해관계인은 유의하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

가. 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

나. 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 바랍니다.

### 2. 감정평가액 산출과정

#### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 선정된 거래사례

(출처: KAIS)

기호	소재지	건물명	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래일자	사용승인
A	지행동 ○○○-○	○○○○	○동/○층 /○○○호	다세대	62.61	90,000,000	2025.03.27	2009.09.07

##### 2) 거래사례의 선정사유

제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하며, 시점이 비교적 근접하여 선정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 사정보정

인근 유사 부동산의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 정상적인 사례로 판단되는바 별도의 사정보정을 요하지 아니합니다. (1.00)

## 다. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 경기도 경원권 월간 연립·다세대 주택 매매가격지수를 활용하여 산출합니다.
- 시점 수정치 산출
  - \* 본건 기준시점의 가격지수: 99.5  
(기준시점 기준 가장 최근의 발표지수: 2025년 8월 기준)
  - \* 사례A의 거래 당시의 가격지수: 100.1(2025년 2월 기준)
  - \* 시점수정치:  $99.5/100.1 \approx \underline{0.99401}$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 가치형성요인의 비교

- 기호 1

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례 A	본건 1	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	동별, 층별, 위치별 차이	1.00	0.75	본건이 규모면에서 우세하나, 층별효용비 등에서 열세하며, 전체적으로 열세함.
	발코니의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00 X 1.00 X 0.75 = <u>0.750</u>		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호 2

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례 A	본건 2	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	동별, 층별, 위치별 차이	1.00	1.05	본건이 규모, 테라스 등에서 사례 대비 우세함.
	발코니의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
<b>누 계</b>		$1.00 \times 1.00 \times 1.05 = \underline{1.050}$		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 비준가격 결정

산식: 거래사례 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적비교 = 비준가격

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산정(원)	결정(원)
1	90,000,000	1.000	0.99041	0.750	43.57/62.61	46,691,560	47,000,000
2	90,000,000	1.000	0.99041	1.050	55.05/62.61	82,591,657	83,000,000

## 3. 참고가격(인근 평가사례)

소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	사용승인
지행동 ○○○-○	○○○○	○동/○층/ ○○○호	54.5	경매	2025.07.04	81,000,000	2009.05.25
지행동 ○○○-○	○○○○	○동/○층/ ○○○호	55.05	경매	2024.02.05	78,000,000	2009.05.25
지행동 ○○○-○	○○○○	○동/○층/ ○○○호	43.57	경매	2024.02.05	44,000,000	2009.05.25

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액: 130,000,000원

기호	구 분	용도	전유 면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	평가금액
1	지1층/비101호	다세대주택	43.57	7.08	50.65	23.83	47,000,000
2	4층/401호	다세대주택	55.05	5.96	61.01	30.12	83,000,000
합 계			-				130,000,000

### 2. 결정의견

비준가격을 기준으로 참고자료, 인근 시세, 실거래자료, 부동산 시장 동향 등을 종합 참작하여 감정평가금액을 결정하였습니다.

# 구분건물감정평가명세표

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					
	경기도 동두천시 지행동	270-39	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬래브지붕 4층				
	[도로명 주소]			1층	86.25			
	경기도	통칭		2층	163.25			
	동두천시	"이담빌라		3층	155.74			
	행선로	B동"		4층	127.9			
	76-1			지1층	50.65			
				(제2종근린생활시설				
	전유부분의	건물의	표시	철근콘크리트구조	43.57	43.57	47,000,000	현황 "다세대주택"
			지1층 비101호					비준가격 (공용면적 포함)
대지권의	목적인	토지의	표시					
1. 경기도	270-39	대	1종일반주거지역	287				
동두천시								
지행동								
대지권의 종류:	1.	소유권						
대지권의 비율:	1.	287	분의	23.83	23.83			
						<b>배분내역</b>		
						<b>토 지 :</b>	<b>18,800,000</b>	
						<b>건 물 :</b>	<b>28,200,000</b>	
2.	전유부분의	건물의	표시					
			4층	철근콘크리트구조	55.05	55.05	83,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
			401호					현황 "다세대주택"
대지권의	목적인	토지의	표시					
1. 경기도	270-39	대	1종일반주거지역	287				
동두천시								
지행동								

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대지권의 종류:	1.	소유권					
	대지권의 비율:	1.	287	분의	30.12	30.12		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 33,200,000 49,800,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩130,000,000.-</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 동두천시 지행동 소재 "동두천외국어고등학교" 북서측 인근에 위치하며 부근은 다세대, 아파트, 근린상가, 임야 등으로 형성된 지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

2009년 5월에 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬래브지붕 4층건내 지1층 비101호 및 4층 401호로서 외벽은 치장벽돌 마감, 내벽은 벽지및 타일 마감, 창호는 샷시 이중창임.

## (4) 이용상태

공히 다세대주택으로 이용중임(후첨 내부구조도 참조).

## (5) 설비내역

기본적인 급배수, 위생, 난방 설비등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사 부정형의 토지로 다세대주택의 부지로 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

본건 남측으로 포장도로와 연결되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건 명령서상 지1층 의 용도는 "제2종근린생활시설"로 기재되어 있으나 집합건축물 대장상 2010년8월2일자로 "다세대주택"으로 용도변경되었으니 경매진행시 이해관계인은 유의하시기 바랍니다.

- 임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 동두천시 지행동 270-39 지1층 비101호외
-----	--------------------------------



# 위치도



소재지

경기도 동두천시 지행동 270-39 지1층 비101호외





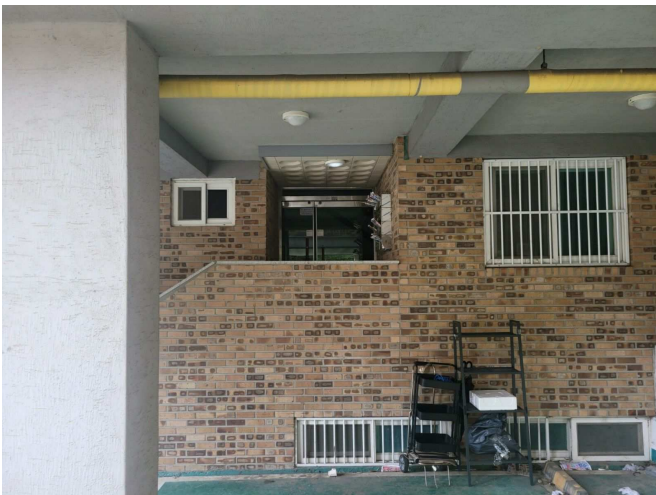
# 사 진 용 지



기호 1



기호 2



출입구



주위환경