

감정평가서

건명	황현설 소유물건(2025타경71193)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민
감정서번호	청구2502-003나

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

청구감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
조 창 희

감정평가액	일억이천삼백만원정 (₩123,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	황현설 (2025타경71193)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.04	2025.01.31 ~ 2025.02.04	2025.02.05		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	123,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩123,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본 평가는 경기도 의정부시 용현동 소재 “의정부용현초등학교” 서측 인근에 위치하는 다세대주택(용현파크 1동 4층 403호)에 대한 의정부지방법원의 부동산강제경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 의정부시 용현동 287-11 [도로명 주소 : 경기도 의정부시 용민로61번길 33-23]		
건물명, 동, 층, 호수	용현파크 1동 4층 403호		
용도	다세대주택	사용승인일	2011.09.28
면적	전유면적(m ²)	대지권 면적(m ²)	공용면적(m ²)
	56.22	35.55	6.21

*상기 공용면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)의 공용부분면적임.

3. 기준가치

대상물건에 대한 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가조건

별도의 제시된 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가 방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- (2) 대상물건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『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, 거래사례 및 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기준시점

본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 04자임.

7. 기타 참고사항

- 가. 본 다세대주택에 대한 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조를 직접 확인하지 못하였으며 집합건축물대장의 건축물현황도 및 인근 감정평가사례 등을 참고로하여 내부구조도를 작성하였으므로, 실제 현황은 차이가 있을 수 있으므로 경매업무시 참고 하시기 바람.
- 나. 본 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 의거 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 분양 및 거래되는 집합건물이나 평가명령서의 내용에 따라 대상물건의 평가액을 “한국부동산연구원”에서 발행한 연립·다세대의 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가액과 건물가액으로 각각 배분하여 ‘감정평가명세표’에 기재하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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. 거래사례의 선정

(1) 인근지역내 유사 다세대주택의 거래사례

(가격 단위: 원)

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m ²)	거래가격 (단가/m ²)	거래시점	비 고
				대지권(m ²)		신축년도	
(A)	의정부시 용현동 287-11	용현파크 1동	2층/ 20*호	58.26	130,000,000 (@2,231,000)	2023.06.20	실거래
				36.84		2011.09.28	
(B)	의정부시 용현동 235-58	신일 위너스뷰	3층/ 30*호	62.5	185,000,000 (@2,960,000)	2023.12.06	실거래
				29.038		2017.05.31	
(C)	의정부시 용현동 287-10	정은 하이빌	3층/ 30*호	53.16	129,000,000 (@2,426,000)	2022.09.14	실거래
				31.81		2011.10.05	

▶ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원KAIS자료

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

상기의 거래사례 중 대상물건과 동일건물내 소재하며 위치적 · 물적 유사성 및 비교성이 높은 거래사례 기호(A)를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

상기의 선정된 비교사례는 인근지역내 유사 부동산의 가격수준 등을 고려하면 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 사정보정요인은 없음.(1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 「전국주택가격동향조사」중 「경기(경원권) 연립·다세대 매매가격지수」를 활용하여 산정함.

[월별 경기(경원권) 연립 · 다세대 매매가격지수]

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	미고 시	미고 시										
2024년	96.9	96.8	96.7	96.5	96.2	96.3	96.3	96.3	96.3	96.2	96.2	96.1
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

[시점 수정치 산출]

구 분	기준월	지 수	시점수정치/변동률((a)/(b))
기준시점 당시 매매가격지수	2024.12	96.1(a)	-2.238% (0.97762)
거래시점 당시 매매가격지수	2023.05	98.3(b)	

▶ 기준시점 지수 : 기준시점 당시 발표된 지수 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

가. 비교항목(비교사례 대비 대상물건)

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	대상	사례	
일반요인		1.00	1.00	대상과 사례는 같은 건물내에 위치하므로 일반요인 및 지역요인은 동일함.
지역요인		1.00	1.00	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대상과 사례는 같은 건물내에 위치하므로 가로조건 및 접근조건 등 동일함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대상과 사례는 같은 건물이므로 건물의 시공상태, 노후도, 전용율 등 동일함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대상은 사례와 향별요인 및 층별요인 등 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
격차율 누계		1.000		1.00x 1.00x 1.00x 1.00x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액(시산가액) 산정

상기 자료를 종합적으로 참작하여 다음과 같이 대상물건의 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 산정함.

대상 물건	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액 (원)	비준가액 (단가:원/㎡)
1	130,000,000	1.000	0.97762	1.000	56.22/ 58.26	122,640,466	123,000,000 (@2,187,000)

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 부동산업체 조사가격 수준

인근지역내 유사면적 다세대주택의 시중시세	사용승인 경과년수가 유사할 경우 입지조건, 건물의 제반 현상, 층별 · 위치별 차이 및 내부 관리상태 등에 따라 전유 면적당 시중시세는 @2,000,000원/㎡ ~ @2,500,000원/㎡ 정도임.
---------------------------	--

2. 인근지역 내 유사 다세대주택의 감정평가 사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가:원/㎡)	기준시점
				대지권(㎡)			사용승인일
(1)	의정부시 용현동 287-7	정은 파크빌	4층/ 40*호	43.44	경매	140,000,000 (@3,222,000)	2024.05.09
				26.05			2011.10.05
(2)	의정부시 용현동 287-9	용현파크 2동	4층/ 40*호	47.01	경매	102,000,000 (@2,169,000)	2024.08.08
				28.07			2011.10.05

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 결정의견

위와 같이 산출된 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 기준하여 참고 가격자료, 시장가격수준 및 최근의 부동산 시장동향 등을 종합 고려하여 검토하면 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)의 적정성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 비준가액에 의하여 감정평가대상 다세대주택의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

대상물건 기호	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	용현파크 1동	4층 403호	56.22	35.55	123,000,000

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	경기도 의정부시 용현동 [도로명주소] 경기도 의정부시 용민로61번길 33-23	287-11 용현파크 1동	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층						
						1층			7.8	
						2층			194.67	
						3층			194.67	
						4층			194.67	
1. 같은 곳	287-11	대	제2종일반주거지역		337					
			(내) 4층 403호 철근콘크리트구조	56.22	56.22	123,000,000	비준가액			
			대지권의 종류 1. 소유권	35.55	35.55					
				----- 337						
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 49,200,000 73,800,000			
	합 계						₩123,000,000.-			
			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 의정부시 용현동 소재"의정부용현초등학교"서측 인근에 위치하며, 인근일대는 아파트단지 및 다세대주택, 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로 제반 주위환경 대체로 무난한 지역임.

(2) 교통상황

본 다세대주택까지 차량 진출입 가능하고, 인근 간선도로와의 접근성, 버스정류장 및 경전철역(송산역)까지의 거리 등으로 보아 제반 교통여건은 대체로 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 건물로서

외벽: 적벽돌 조적 등.

내벽: 벽지마감, 타일붙임 등.

창호: 새시 유리 이중창호 등.

사용승인일 : 2011.09.28

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.(내부구조는 후면 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

급배수 및 급탕설비, 위생설비, 개별난방설비, 주차장설비 등임.

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

유사 세장형의 토지이며 인접토지와 등고 평탄한 지반을 이루고 있는 다세대주택 부지임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 8미터의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역(2013-08-19), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에 관한 허가구역(2024-11-05)(토지거래계약허가구역(2024.11.10.~2029.11.9.)).

(9) 공부와의 차이

없음.

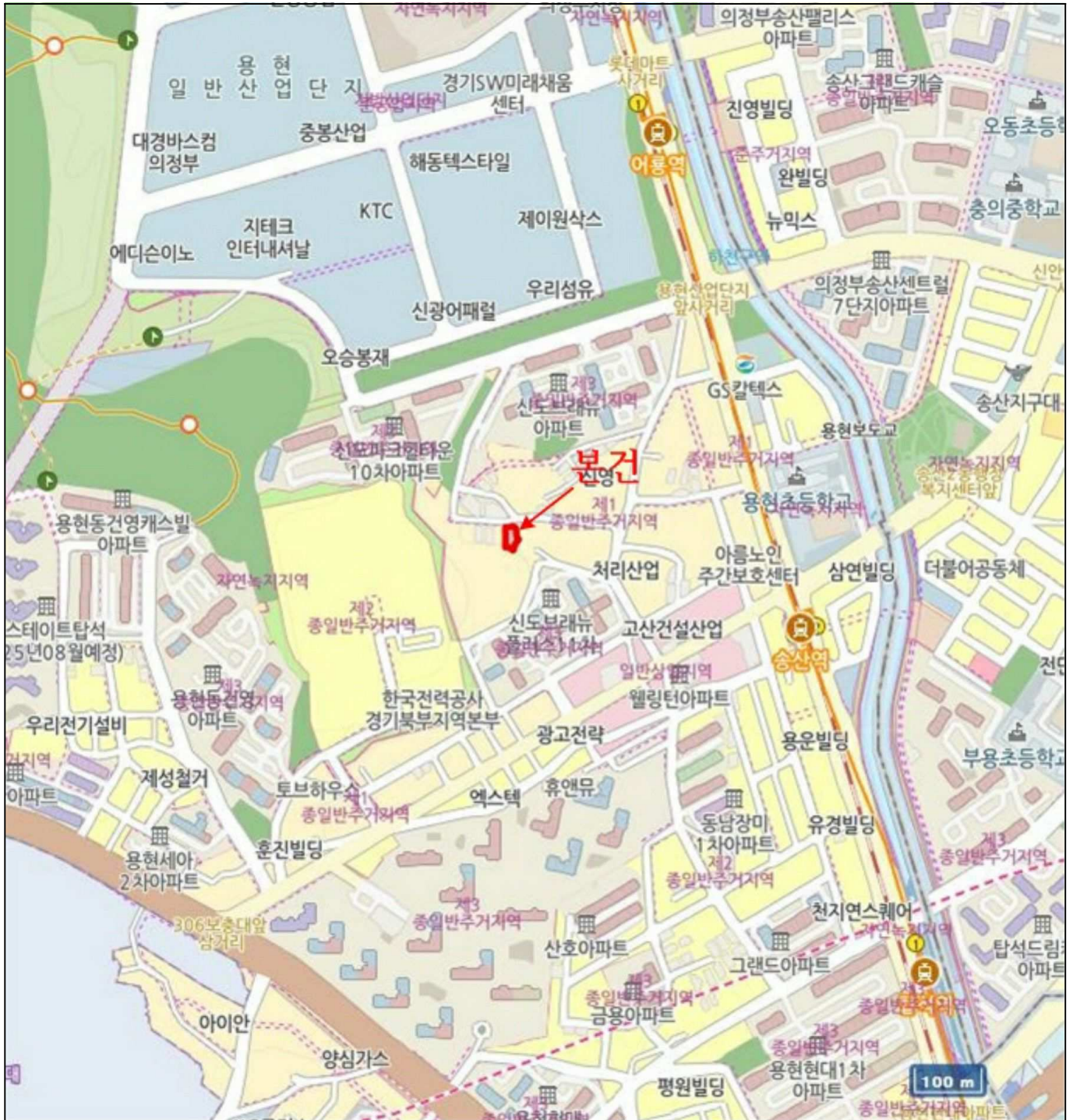
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 의정부시 용현동 287-11 용현파크 1동 4층 403호
-----	-------------------------------------



위치도



소재지	경기도 의정부시 용현동 287-11 용현파크 1동 4층 403호
-----	-------------------------------------



내부구조도

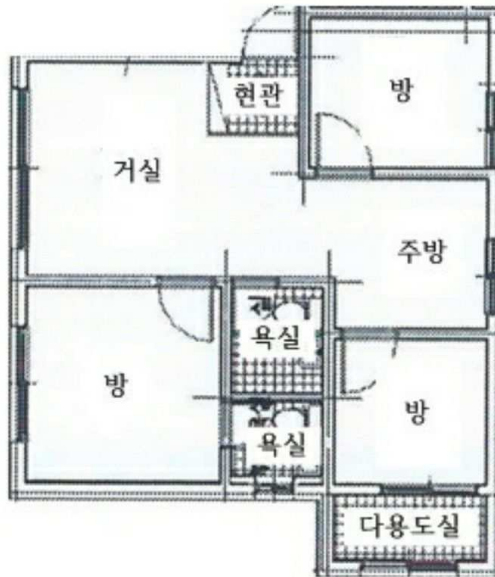


소재지 경기도 의정부시 용현동 287-11 용현파크 1동 4층 403호



No Scale

<호별배치도>



<내부구조도>



1



1



/1



1