

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민
건명	김진희 소유물건(2025타경72210)
감정서번호	202505-1-01

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.

연성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
임상돈

감정평가액	일억구백만원정 (₩109,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김진희 (2025타경72210)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.13	2025.05.13	2025.05.14		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하여	-	109,000,000 백
	합계					₩109,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 동두천시 상패동 소재 "보산역" 북서측 근거리에 위치하는 주주아트빌 3동 2층 203호(전유면적 : 46.23㎡)에 대한 감정평가로서 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 동두천시 상패동 2-96 외			
건물명, 층, 호수	주주아트빌 3동 2층 203호			
용도	공동주택(도시형생활주택, 단지형다세대)		사용승인일	2015.07.16.
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
	46.23	9.36	32.23	-

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 1호의 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

나. 본건 평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 5월 13일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타

본건 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 탐문조사 등을 기준으로 작성하였음.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 『감정평가에관한규칙』 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 등의 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 구분소유건물은 "집합건물의소유및관리에관한법률"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 표기하였는 바, 경매진행시 업무에 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 비교사례의 선정

본건 단지내 거래사례 중 대상물건의 거래사례인 기호 #1을 선정함.

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	상패동 2-96 외	주주아트빌 3동	2층 000호	46.23	32.23	105,000	실거래 자료	2021.11.08.
								2015.07.16.
#2	상패동 2-104 외	주주아트빌 5동	4층 000호	46.14	33.03	100,000	실거래 자료	2020.01.02.
								2015.04.15.

나. 사정보정

부동산 경기 동향 등을 종합적으로 고려하여 상향보정함. (1.09)

다. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 경원권 연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 산정하였습니다.

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 100.6(2021. 10월 지수 적용)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 95.8(2025. 3월 지수 적용)
- ▶ 시점 수정치 : $95.8/100.6 \div 0.95229$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사 례	대 상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	동일함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	동일함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	동별, 층별, 위치별 차이	1.00	1.00	동일함.
	발코니의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00 X 1.00 X 1.00 = 1.00		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 비준가액 결정

산식: 거래사례 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 = 비준가액						
거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격 (원)	비준가액 (원)
105,000,000	1.09	0.95229	1.00	46.23/ 46.23	108,989,591	109,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)
상패동 2-96 외	주주아트빌 3동	2층 000호	46.23	경매	2017.05.31.	124,000,000
상패동 2-96 외	주주아트빌 1동	5층 000호	54.55	경매	2022.01.07.	106,000,000
상패동 2-28 외	주주아트빌 5동	2층 000호	47.40	담보	2024.03.04.	107,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	동두천시 상패동 2-96 외	주주아트빌 3동	2층 203호	46.23	32.23	109,000,000	

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 참고자료, 최근의 부동산 시장 정책 및 부동산 시장의 가격변동 추이 등을 종합 참작하고 평가 목적 등을 고려하여 최종적인 감정 평가금액을 결정하였음.

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 경기도 동두천시 상패동 [도로명 주소] 경기도 동두천시 상패로 189번길 21	표시 2-96 2-101 주주 아트빌 3층	공동주택 (도시형 생활주택 단지형 다세대) 12세대	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상5층 1층 (계단실) 2층 (3세대) 3층 (3세대) 4층 (3세대) 5층 (3세대) 옥탑 (계단실)	22.88					
					46.23	46.23			109,000,000	비준가액
					849					
					144					
					32.23	32.23				
					993	993				
					토지 · 건물					
					토 지 :	배분내역				
					건 물 :	21,800,000				
						87,200,000				

구분건물감정평가명세표

페이지: 2

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			이 하	여	백	₩109,000,000.-	

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 보산동 소재 경원선 '보산역' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 용이하며, 인근에 전철역 및 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상5층 중 3동 2층 203호로서,
외벽 : 샌드스프레이 마감 등
내벽 : 벽지도배 및 타일마감 등
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

도시형 생활주택(상세는 호별 내부구조도 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비 등을 갖추었음.

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

2필 1단지 사다리형의 토지로서, 인근 토지와 등고 평탄하며, 공동주택(도시형생활주택) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 노폭 약 6미터 포장도로에 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(9) 공부와의 차이

소유권 대지권 대상인 1.상패동 2-96 공부상 지목은 공장용지이나, 현황 '대'임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지 경기도 동두천시 상패동 2-96외 주주아트빌 3동 2층 203호

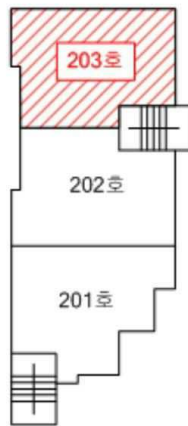


건물개황도

축적(No Scale)

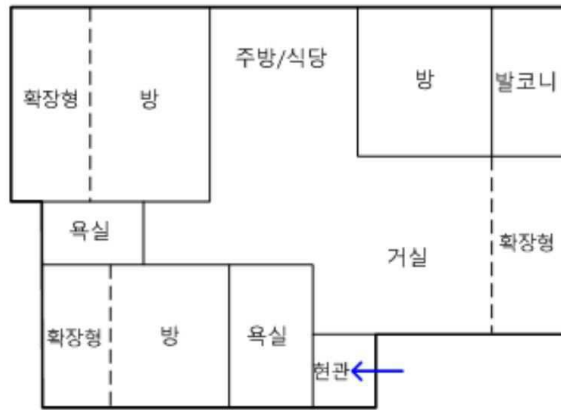


<호별배치도>



본건(주주아트빌 3동 2층 203호)

<내부구조도>



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



출입구



현관문

사 진 용 지



주변전경



주변 전경