감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 윤명순 소유물건(2025타경73010)

의 뢰 인: 의정부지방법원 사법보좌관 정호경

감정평가서번호: 으뜸25-09-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

으뜸감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 창 상

감정평가액	오천사백만원정(₩54,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 정호경	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	윤명순 (2025타경73010)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.08	2025.09.02 ~ 2025.09.08	2025.09.08

감정평가내용	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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	54,000,000 백
	합 계					₩54,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

감정평가 대상물건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 “수도권1호선 의정부역” 남측 인근에 위치하는 드림타운 제4층 제408호[전유면적 : 16.06㎡]로 의정부지방법원 부동산강제경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 가치 및 감정평가 조건

감정평가 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

감정평가 대상물건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권 소유권을 일체로 하는 대상물건의 특성상 평가방법 중 「거래사례 비교법」이 가장 적합하여 이 방법으로 비준가액을 산정 후 인근 아파트의 가격 수준 및 감정평가 선례 등 제반 가격자료를 통하여 비준가액의 합리성을 검토, 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점

감정평가 대상물건은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 09. 08.을 기준시점으로 함.

5. 기타 참고사항.

(1) 감정평가 대상물건 공동주택(아파트)의 소재지, 지번, 지목, 용도, 구조, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

(2) 감정평가 대상물건 아파트 단위세대의 감정평가액에 대한 건물 및 토지의 배분가액을 한국감정평가협회의「아파트의 토지•건물 배분 비율 표」에 따라 각각 배분하여 구분건물감정평가명세표상에 기재하였으니 경매 업무에 참고하시기 바랍니다.

(3) 감정평가 대상물건 아파트에 대한 현장 조사 시 거주인의 부재 및 잠금장치로 내부 조사를 못하였으나, 탐문 조사, 집합건축물대장상의 건축물현황도를 참고하고 현황을 상정하여 감정평가 하였는바, 경매 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 감정평가액을 산출하는 「거래사례 비교법」에 의하여 대상 물건의 비준가액을 산정함.

2. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 의정부시 의정부동 167-16 [도로명주소] 경기도 의정부시 평화로483번길 48		
건물명, 층, 호수	드림타운 제4층 제408호		
용도	공동주택(아파트 (도시형생활주택 - 원룸형))	**사용승인일**	2012. 09. 28.
면적	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡) (지하주차장 포함)**	**대지권면적(㎡)**
	16.06	8.7	4.47

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가 대상물건과의 비교 사례 선정

(1) 동 단지 내 유사아파트의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래일자	소재지	아파트명	층•호	전용면적(㎡)	거래가액(원)
A	2023.11.17	의정부동 167-**	드림타운	제6층 제6**호	15.52	55,000,000
B	2024.04.08	의정부동 167-**	드림타운	제3층 제3**호	16.08	50,000,000

(2) 동 단지 내 유사아파트의 감정평가 선례

[자료출처 : 한국감정평가협회 KAPA HUB PLUS]

기호	평가 목적	평가 기준시점	소재지	아파트명	층•호	전용면적 (㎡)	감정평가가액 (원)
1	법원 경매	2025.02.18	의정부동 167-**	드림타운	제4층 제4**호	16.08	62,000,000
2	법원 경매	2025.06.13	의정부동 167-**	드림타운	제6층 제6**호	15.52	84,000,000

(3) 비교 사례의 선정

감정평가대상 아파트와 비교할 사례는 동단지 내 거래사례로서 적정 시장가치를 반영하고 있다고 판단되는 거래사례 기호(#A)를 비교 사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정 보정

상기 거래사례 기호(#A)의 거래가액은 동 단지 내 아파트의 호가 수준, 거래사례 실적 등을 고려할 때 개별적인 특수동기가 개입되지 아니한 정상 거래로 추정됨 (1.00)

5. 시점 수정

시점 수정치는 한국부동산원이 발표한 경기도 의정부시 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

2021.06.=100 [자료 출처 : 한국부동산원 부동산통계]

구 분	년도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
매매 가격지수	2023	110.8	108.7	106.4	104.8	103.6	102.8	102.3	102.1	102.1	101.9	101.7	101.5
	2024	101.4	101.2	100.8	100.6	100.4	100.4	100.5	100.6	100.6	100.6	100.5	100.5
	2025	100.3	100.1	100.0	99.9	99.8	99.7	99.6					

❑ 시점 수정치의 산출

- 거래사례 기호(#A)의 2023. 11. 17. 당시의 매매가격지수 : 101.9
  (거래시점인 2023년 11월 17일은 2023년 10월 지수를 적용함.)
- 평가 기준시점 2025. 09. 08. 의 매매가격지수 : 99.6
  (2025년 08월 이후 매매지수가 발표되지 않아 2025년 07월 매매지수를 연장하여 유추 적용함.)
- 시점 수정치 : 99.6 / 101.9 ≒ 0.97743

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	감정평가 대상물건과 거래사례는 동일 단지 내에 소재하여 단지 외부요인 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심 및 사업, 업무시설의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	감정평가 대상물건과 거래사례는 동일 단지 내의 유사한 물건으로 단지 내부요인 대등함
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과 년 수에 따른 노후도			
	단지 내 면적 구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로 구조(복도식, 계단식)			
호별요인	층별 효용(방범과 접근성 등)	1.00	0.97	동일 단지 내 유사한 물건이나 감정평가 대상물건이 거래사례보다 층별, 향별 효용이 열세임
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 동일함
가치형성요인 비교치 (격차율 누계)		0.97		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7.「거래사례 비교법」에 의한 비준가액 산출

상기 자료를 참작하여 다음과 같이「거래사례 비교법」에 의한 비준가액을 산출하였음.

거래사례(#A)의 거래가액 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인 비교	면적 비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
55,000,000	1.00	0.97743	0.97	16.06 / 15.52	53,960,244	54,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가 대상물건의 아파트단지 내 동일 면적 아파트의 일반적인 가격 수준은 위치별, 층별 및 향별 차이에 따라 ₩ 45,000,000원 ~ ₩ 80,000,000원 정도임.

2. 상기와 같이「거래사례 비교법」에 의하여 산출된 비준가액을 기준하여 감정평가 선례 및 동 단지 내 동일 면적 아파트의 시가 수준과 감정평가 대상물건의 특성 등을 종합적으로 검토하면 상기의 비준가액이 적정하다고 판단되므로 감정평가 대상물건인 **드림타운 제4층 제408호**에 대한 감정평가액을 ₩ 54,000,000.－ 으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1.	1동의 건물의 표시 경기도 의정부시 의정부동 [도로명주소] 경기도 의정부시 평화로483번길 48	167-16 드림타운	공동주택 (아파트 (도시형 생활주택 (원룸형))) 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 및 지상10층				
				지1층	80.78			
				1층	49.5			
				2층	260.41			
				3층	260.41			
				4층	260.41			
				5층	260.41			
				6층	260.41			
				7층	260.41			
				8층	260.41			
				9층	260.41			
				10층	304.7			
	전유부분의 건물의 표시			제4층 제408호 철근콘크리트구조	16.06	16.06	54,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시 :							
1.	경기도 의정부시 의정부동	167-16	대	일반상업지역	454.7			
	대지권의 종류 : 1. 소유권							
	대지권의 비율 : 1.				4.47 454.7×---- 454.7	4.47		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	21,600,000	
						건 물 :	32,400,000	
	합 계						**₩54,000,000.-**	

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

감정평가 대상물건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 "수도권1호선 의정부역" 남측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔 등 공동주택, 근린생활시설 및 생활편의시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

감정평가 대상물건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 일반 노선버스 정류장 및 수도권1호선 '의정부역'이 소재하여 대중교통 상황 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 및 지상10층건 내 제4층 제408호로,

외벽 : 석재 붙임, 몰탈 위 페인팅 등 마감.
내벽 : 벽지 도배, 일부 타일 붙임 등 마감.
창호 : 샤시 창호임.

(4) 이용상태

감정평가 대상물건은 공동주택(아파트(도시형생활주택(원룸형)))으로 이용 중임.
(내부구조는 후면 "건물개황도" 참고 바람.)

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 도시가스 설비, 개별 난방설비, 승강기설비(13인승, 900kg) 등이 되어 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

감정평가 대상물건이 소재하는 토지는 인접 필지와 등고 평탄한 세장형의 토지로, 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

감정평가 대상물건 동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로가 접하여 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반상업지역), 소로 2류(폭 8m~10m)(접합), 과밀억제권역{수도권정비계획법}, 철도보호지구(철도보호지구){철도안전법}, (한강)폐기물매립시 설 설치제한지역{한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률}.

(9) 공부와의 차이

-.

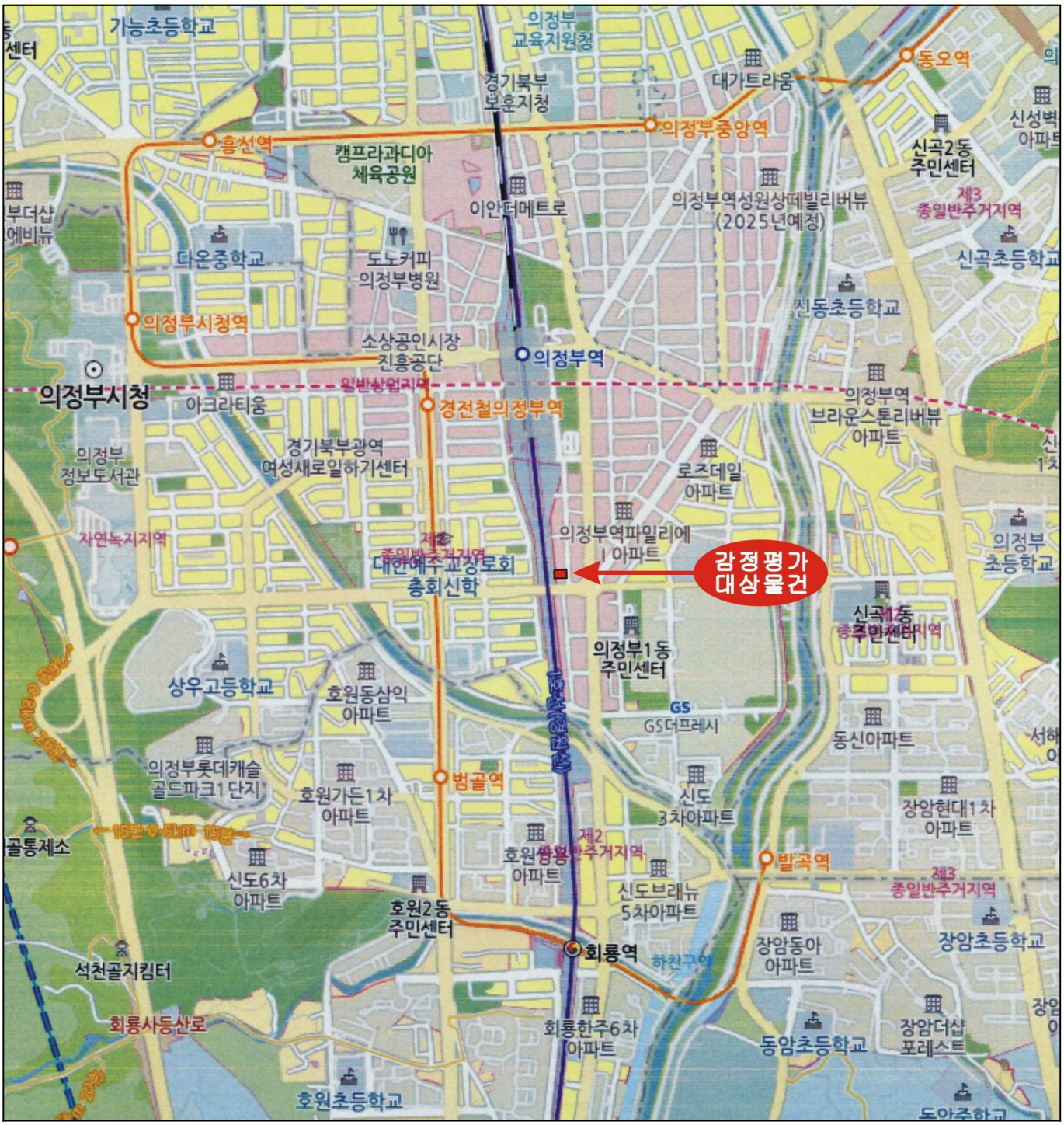
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계 : 미상임.

② 기타 : -.

위 치 도

소 재 지	경기도 의정부시 의정부동 167-16 드림타운 제4층 제408호



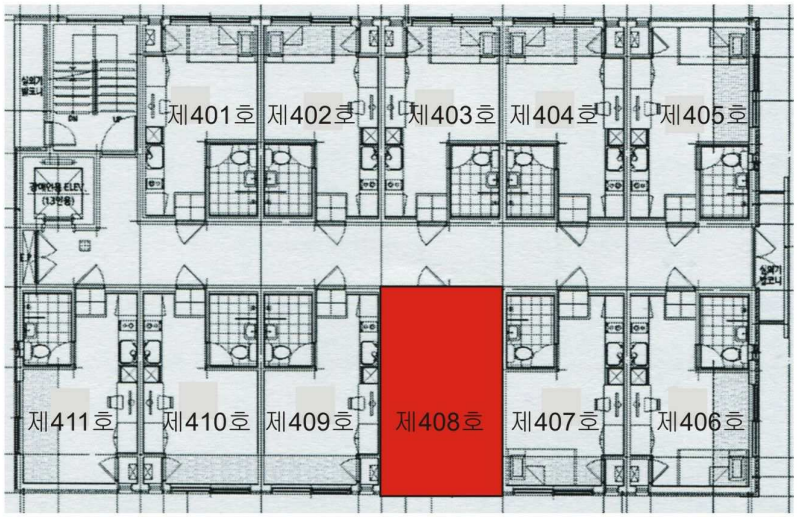
위 치 도

소 재 지	경기도 의정부시 의정부동 167-16 드림타운 제4층 제408호

건 물 개 황 도

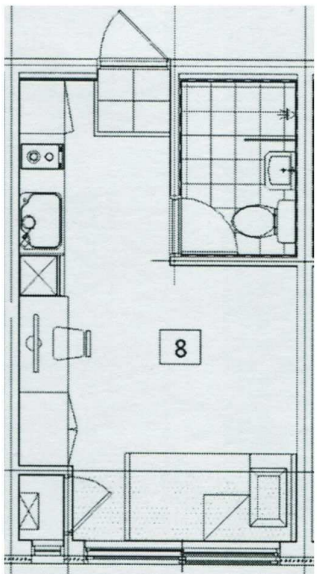
NONE SCALE

< 제4층 호별 배치도 >



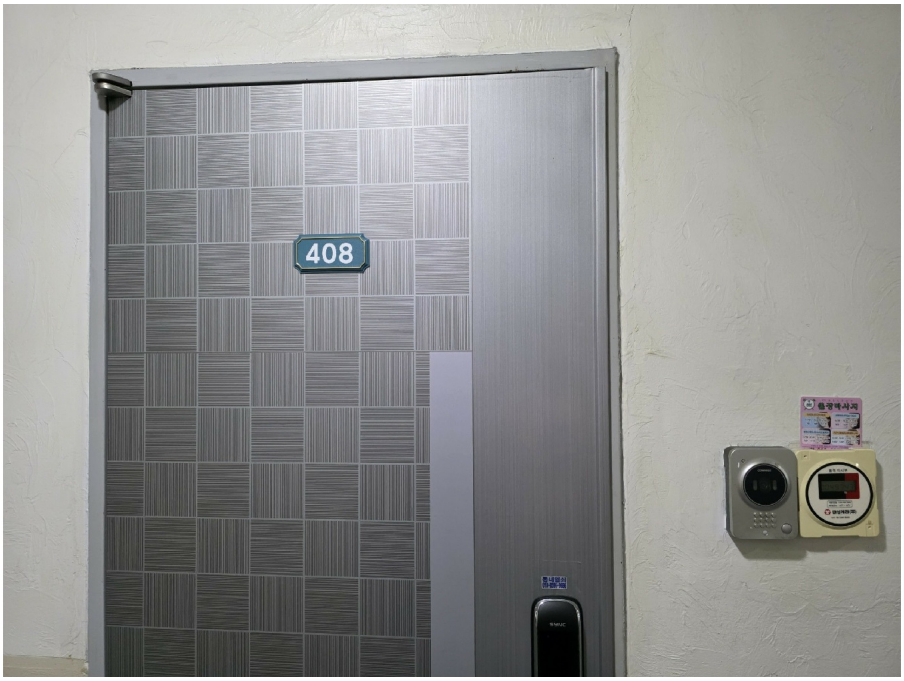
"감정평가 대상물건(경기도 의정부시 의정부동 167-16, 드림타운 제4층 제408호)"

< 내 부 구 조 도 >

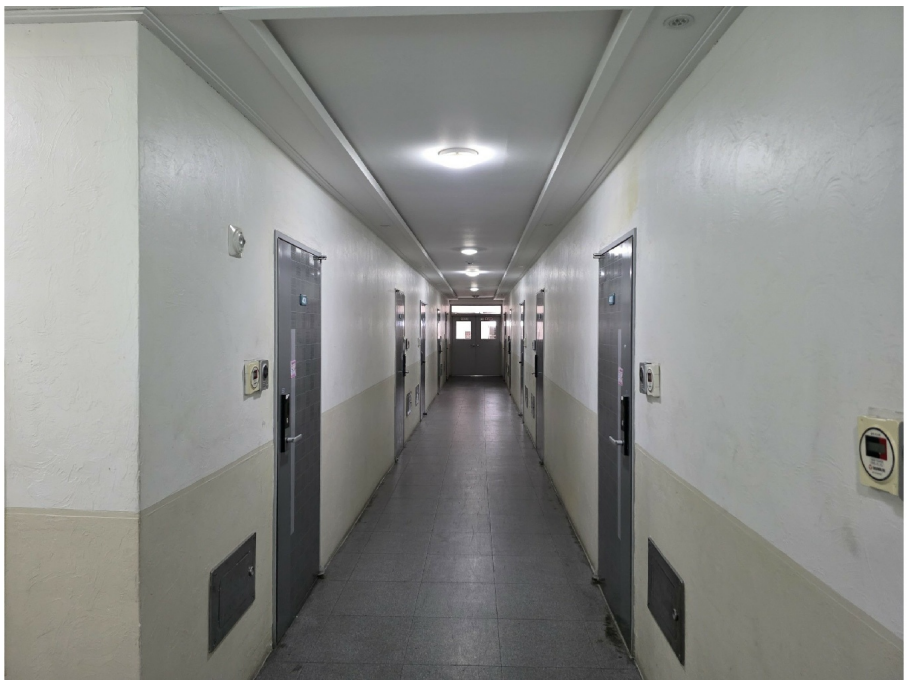


2F
BEAUTY
디베뉴스타 주차장

가웨이 성인 PC방



4 408



4

1

Az

드림타운