

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김옥진 소유물건(2025타경5288)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

감정평가서번호: 다원2025-5288

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.

다원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
이 동 원

감정평가액	일억이천만원정 (₩120,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김옥진 (2025타경5288)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록 등.		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.11.17	2025.11.12 ~ 2025.11.17	2025.11.19	
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	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-  백	120,000,000
	합 계					₩120,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 김 재 유					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 동두천시 생연동 소재 “동두천초등학교” 남서측 인근에 위치하는 ‘(통칭)로템 빌Ⅱ 제7층 제702호’에 대한 의정부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.11.17.을 기준시점으로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물을 별도로 평가하는 것은 곤란하나, 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 지역구분에 따라 노후정도를 감안한 일반적 배분비율을 기준으로 산정한 금액을 구분건물감정평가명세표상에 토지·건물 배분내역으로 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- (2) 본건의 내부구조 및 이용상태 등은 이해관계인의 부재 등으로 인하여 건축물현황도, 동일라인의 내부구조, 탐문 등에 의거 하였으니 실제구조 및 이용상황 등은 경매 참여시 재 확인하시기 바람.
- (3) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 동두천시 생연동 613-79, 613-132 [도로명주소] 경기도 동두천시 동두천로 282-2		
건물명,층,호수	(통칭) 로템빌 II 제7층 제702호		
용도	업무시설 (오피스텔)	사용승인일	2016.07.14.
건물의 구조 및 층수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	76.635	15.13	26.99

\*공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분(부면적 제외) 면적임.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	용도	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
A	생연동 613-79 ,613-132	(통칭) 로템빌 II 나동 7**호	오피 스텔	76.455	26.93	125,000,000원	2022.07.14
B	생연동 613-94	(통칭) 로템빌 II 한동 7**호	오피 스텔	77.97	38.14	134,125,000원	2021.10.18

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상과 위치적, 물적 유사성이 있고 비교가능성이 높은 사례로서 본건과 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 A사례를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정치의 산정

상기의 사례 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래 사례로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정치의 산정

1) 한국감정원이 조사 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

### 2) 시점수정치 산정

매매가격지수(2022.07.14. ~ 2025.11.17.)		
경기도	-7.205%	오피스텔
		2022.07.14 매매 가격지수 (적용:2022년06월) : 104.10
		2025.11.17 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 96.60
		시점수정치 : $96.60/104.10 \approx 0.92795$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교치 산정

조 건	항 목	비 교 치		비 고
		대상	사례	
단지 외부 요인	가로의 폭, 구조 등의 상태 등 가로조건, 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	1.00	향별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
<b>비교치</b>		<b>1.030</b>		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가액)

사례가격	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	시산가액
125,000,000	1.00	0.92795	1.030	76.635 /76.455	119,755,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 내 동일유형의 토지 건물 일체로 한 오피스텔의 일반적 가격수준	100,000,000원 ~ 165,000,000원 내외 수준임.
---	-------------------------------------

### 2. 인근 평가전례

[출처:감정평가협회 감정평가정보]

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	용도	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가목적
						기준시점
#a	생연동 613-79 ,613-132	(통칭) 로템빌 II 나동 7**호	오피 스텔	76.455	156,000,000	기 타
						2019.06.24.
#b	생연동 613-94	(통칭) 로템빌 II 한동 7**호	오피 스텔	77.92	161,000,000	기 타
						2019.06.24.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 결정

기호	소재지 지번	건물명	층 호 수	시산가액	감정평가액
1	생연동 613-79 ,613-132	(통칭) 로템빌 II	7층 702호	119,755,000	120,000,000



# 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 생연동 소재 "동두천초등학교" 남서측 인근에 위치하는 통칭 "로템빌 II 제나동" 제7층 제702호로서, 주위는 다세대주택 및 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근으로 노선버스 정류장 및 경원선 "동두천중앙역"이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건 중 제7층 제702호로서  
외벽은 드라이비트 등 마감.  
창호는 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

공부상 업무시설(오피스텔) 1개호로 기재되어 있으며, 보다 자세한 사항은 후첨 "내부구조도"를 참조 하시기 바람.

## (5) 설비내역

급배수시설과 위생설비 및 승강기 시설과 난방설비 등 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

본건이 소재한 토지 중 생연동 613-79는 공부상 지목은 "전"이며, 생연동 613-79와 생연동 613-132 양필지를 일단으로 하는 사다리형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

북측과 서측으로 노폭 약 7미터 내외의 도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

### 1) 613-79

도시지역, 준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

### 2) 613-132

도시지역, 준주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

-.

## 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) |          |

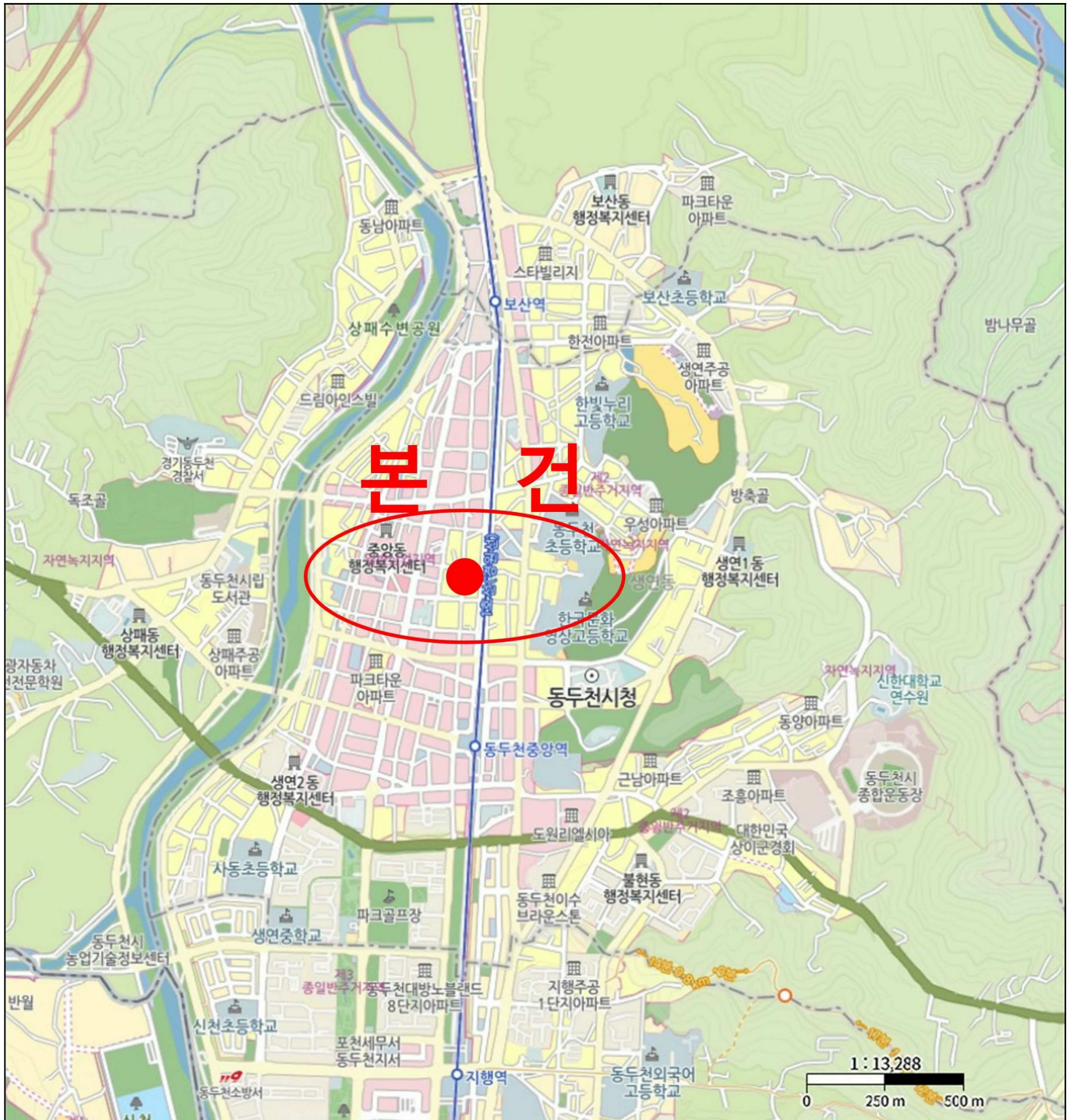
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항은 '감정평가개시의 산출근거 및 결정의견'의 "그 밖의 사항"란을 참조하시기 바랍니다.

# 광역 위치도



소재지	경기도 동두천시 생연동 613-79외 7층 702호
-----	------------------------------



# 위 치 도



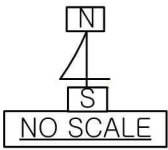
소재지 경기도 동두천시 생연동 613-79외 7층 702호



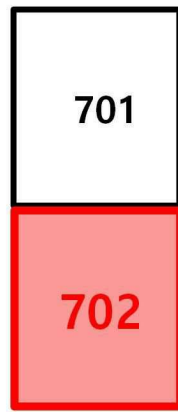
# 내부구조도



소재지 경기도 동두천시 생연동 613-79외 7층 702호



## <7층 호별배치도>

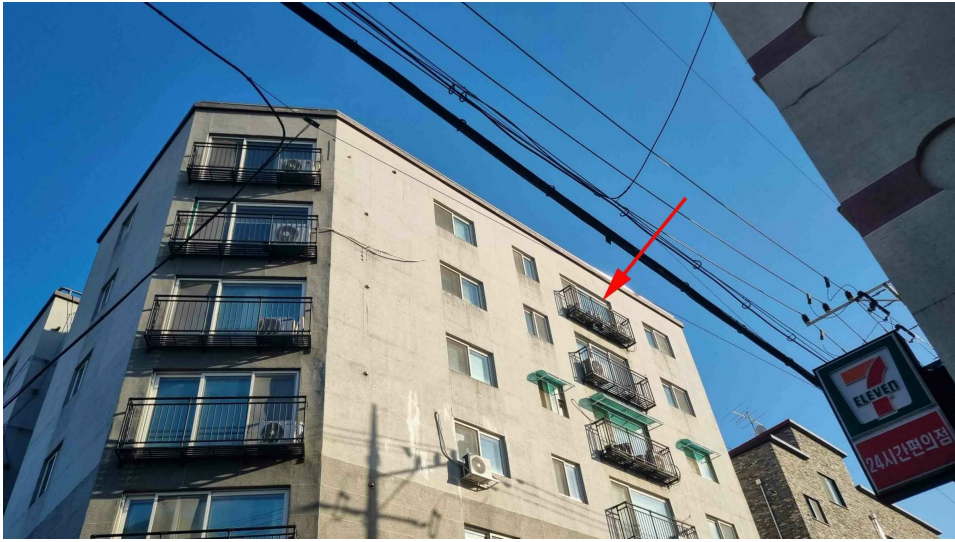


## <내부구조도(7층 702호)>

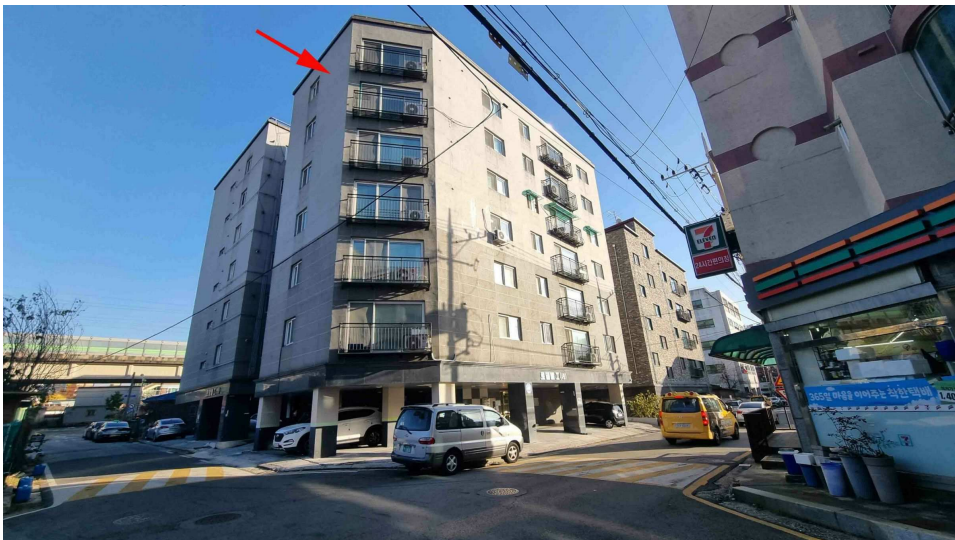


● 건축물대장(건축물현황도) 도면을 기준으로 도시함.

# 사 진 용 지

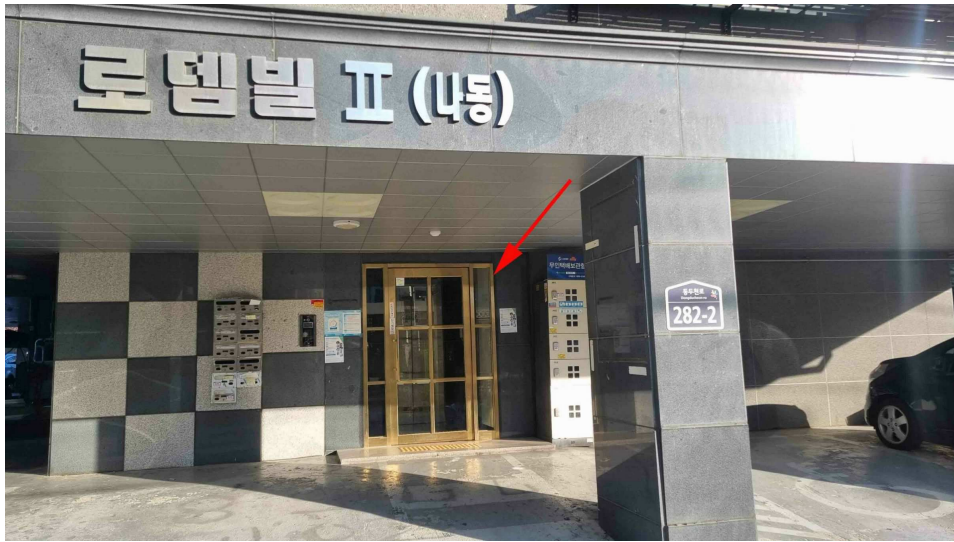


본 건

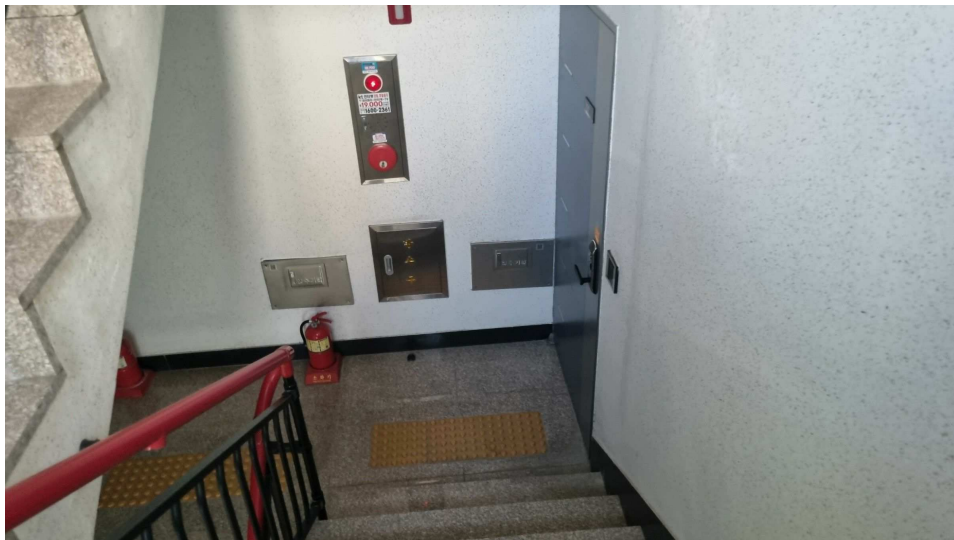


본건이 속한 건물

# 사 진 용 지



본건이 속한 건물 1층 공동 출입구

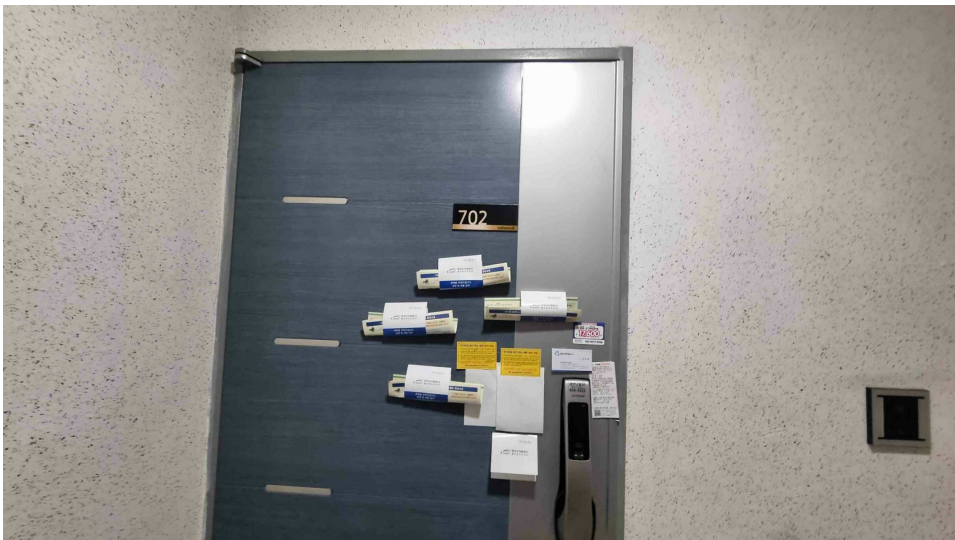


본건이 속한 건물 내부계단

# 사 진 용 지



승강기



본건 출입문

# 사 진 용 지



주위환경



주위환경