

# 감정평가서

건명	유지현 소유물건(2025타경71806)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호
감정서번호	청솔2025-03-03

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.

청솔감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
장지덕

(인)

감정평가액	일억칠천만원정 (₩170,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유지현 (2025타경71806)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.14	2025.03.14	2025.03.17		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	170,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩170,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

#### 가. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 지하철1호선 “의정부역” 서측 인근에 소재하는 “럭스타워” 4층 401호입니다.

소재지	경기도 의정부시 의정부동 493-7 [도로명주소] 경기도 의정부시 신흥로239번길 20			
용도	공동주택 (도시형생활주택)	사용승인일	2019.07.31	
건물명, 층 호수	럭스타워 4층 401호			
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	40	28.69	5.46	58.23

#### 나. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 구분건물의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 14일로 하였습니다.

#### 다. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 03월 14일이며 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등입니다.

# **감정평가액 산출근거 및 결정의견**

## **2. 가치기준 및 감정평가조건**

대상 구분건물에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 조건은 없습니다.

## **3. 그 밖의 사항**

가. 대상 구분건물에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가협회에서 발행한 물건별 배분비율에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였습니다.

나. 본건 구분건물의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 동일라인의 내부구조, 탐문조사 등에 근거하여 표시 하였습니다.

다. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

## **II. 감정평가액 산출근거**

### **1. 감정평가액의 산출근거**

#### **가. 구분건물의 감정평가방법의 적용**

구분소유권의 대상이되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여, 대상 구분건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 구분건물의 거래사례와 비교하여 대상 구분건물의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상 구분건물의 감정평가액을 산정하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 나. 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 대상 구분건물과 물적 유사성이 있는 <사례 #1>을 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	자료 출처	거래시점
						(단가:원/㎡)		사용승인일
#1	의정부동 493-7	럭스타워	19층/ 000	40	5.46	173,000,000	실거래 자료	2025.03.04
						(@4,325,000)		2019.07.31
#2	의정부동 493-7	럭스타워	14층/ 000	40	5.46	170,000,000	실거래 자료	2025.02.18
						(@4,250,000)		2019.07.31

※ 단가는 전유면적 기준임.

### 다. 사정보정

인근 유사 구분건물의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

### 라. 시점수정

(1) 대상 구분건물이 소재하는 경기도 경원권의 “연립다세대매매가격지수” (한국부동산원 발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

#### (2) 시점 수정치 산출

2025년 02월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2025년 01월 지수를 연장하여 적용 하였습니다.

- ▶ 사례#1의 거래시점 당시 가격지수 : 96.0 (2025.03)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 96.0 (2025.03)
- ▶ 시점 수정치 : 96.0/96.0 ≙ 1.00000

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

대상 구분건물은 거래사례 구분건물과 인근지역내 위치하여 지역요인은 대등합니다.  
(1.00)

바. 가치형성요인 비교

(기호 001)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일단지로서 외부요인은 대등함
	교육시설 등의배치			
	도심 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일단지로서 내부요인은 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별요인	층별·효용(방법과 접근성 등)	1.00	0.98	층별효용도 등에서 열세함
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및철도 등 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 요인은 없음
가치형성요인 누계		0.980		1.00 × 1.00 × 0.98 × 1.00

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

사. 산정 비준가액

거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
173,000,000 (@4,325,000)	1.00	1.00000	1.00	0.980	40/ 40	169,540,000	170,000,000 (@4,250,000)

※ 단가는 전유면적 기준임.

### 2. 감정평가 시산가액의 조정검토

가. 인근 부동산 탐문조사

인근 유사 구분건물 일반적 가격수준	160,000,000원 ~ 180,000,000원 내외 수준
------------------------	-----------------------------------

나. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	가격시점
						(단가:원/㎡)	사용승인일
의정부동 493-7	럭스타워	18층/ 000	40	5.46	경매	179,000,000	2023.08.31
						(@4,475,000)	2019.07.31
의정부동 487-4	남해오네뜨	17층/ 000	15.7546	2.4835	경매	68,000,000	2024.08.09
						(@4,316,199)	2014.06.17

※ 단가는 전유면적 기준임.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 다세대주택 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어, 단위 :%]

지역통계	경기도	의정부시	의정부동
1년간 평균	70.16%	63.13%	59.08%
6개월 평균	69.40%	60.52%	57.60%

라. 시산가액의 조정검토

대상 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준, 평가전례, 다세대주택 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정합니다.

## III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	대상호수	감정평가액(원)	비고
기호 001	4층 401호	170,000,000	-
합계	-	170,000,000	-

2. 결정의견

대상 구분건물과 동일 또는 인근 동의 평가전례, 탐문조사에 의한 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액이 적정한 것으로 판단되므로 위 산정내용인 **170,000,000원**을 감정평가액으로 결정합니다.

# 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			
001	1동의 건물의 표시 경기도 의정부시 의정부동 [도로명주소] 경기도 의정부시 신흥로239번길 20	493-7 럭스타워	공동주택 (도시형 생활주택) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층	지3층	646.82			
					지2층	769.02			
					지1층	761.33			
					1층	555.71			
					2층	622.91			
					3층	474.45			
					4층	474.45			
					5층	474.45			
					6층	474.45			
					7층	474.45			
					8층	474.45			
					9층	474.45			
					10층	474.45			
					11층	474.45			
					12층	474.45			
					13층	474.45			
					14층	474.45			
					15층	474.45			
					16층	474.45			
					17층	474.45			
18층	474.45								
19층	474.45								
	전유부분의 건물의 표시			4층 401호 철근콘크리트구조	40	40	170,000,000	비준가액	
	대지권의 목적인 토지의 표시 1.경기도 의정부시 의정부동 대지권의 종류:1.소유권	493-7	대	일반상업지역	924.9				

# 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		
	대지권의 비율: 1.				5.46 ----- 924.9	5.46	배분내역 토 지 : 51,000,000 건 물 : 119,000,000	
	<b>합 계</b>			이 하	여	백	<b>₩170,000,000.-</b>	

# 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 의정부동 소재 지하철1호선 "의정부역" 서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 오피스텔, 도시형생활주택 등이 혼재하는 상업 및 주거지역으로서 제반 주위환경은 무난시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 인근에 버스정류장 및 의정부역(1호선, 경전철)이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 무난시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 중 4층 401호로서  
외벽 : 석재붙임 등 마감.  
내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 등.  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택)으로 이용중임.  
(내부구조는 별첨"건물이용상태" 참조)

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 화재경보설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어있음.

# 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

가장형 토지로서 인접지와 등고평탄한 공동주택(도시형생활주택) 및 근린생활시설 건부지임.

## (7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 10미터 내외의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 시가지경관지구(2020-06-03), 특정용도제한지구, 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 역사문화환경보존지역(문화재(보호구역포함)으로부터300m이내(의정부2동성당)), 상대보호구역(성모유치원), 과밀억제권역.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

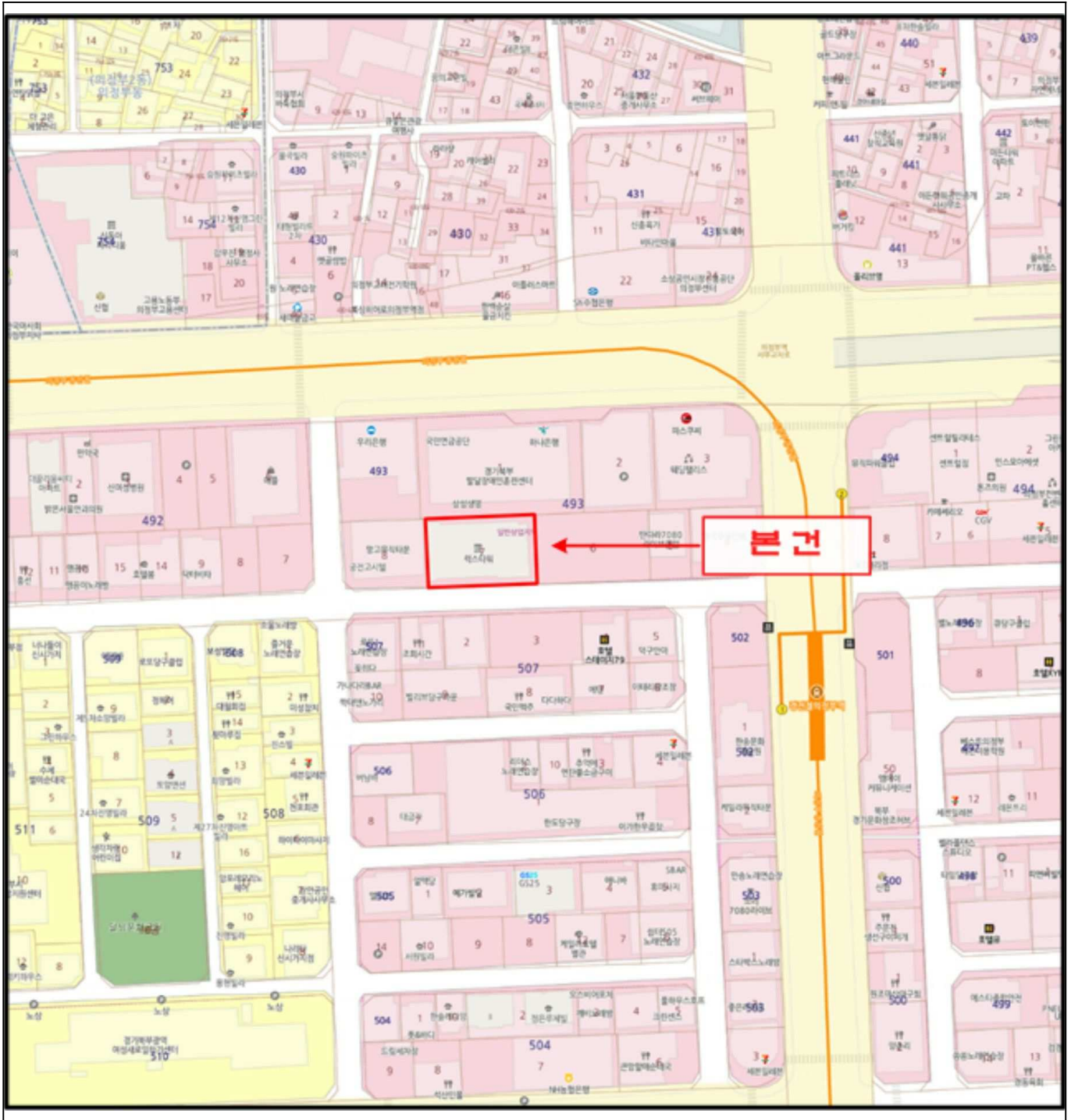
임대관계: 미상.

기 타: -

# 위치도



**소재지** 경기도 의정부시 의정부동 493-7 럭스타워 4층 401호

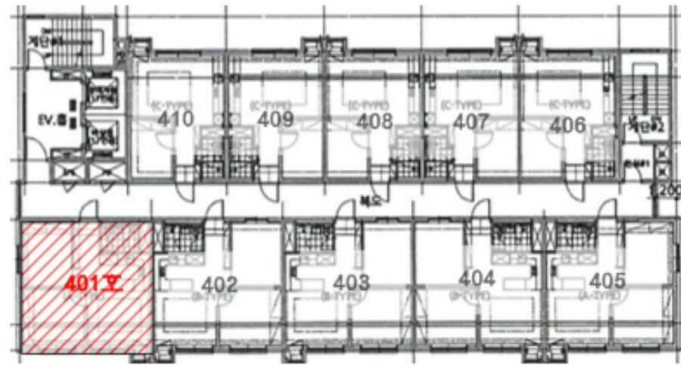


# 내부구조도



소재지 경기도 의정부시 의정부동 493-7 럭스타워 4층 401호

[ 4층 배치도 ]



No Scale



[ 내부구조도 ]

# 사 진 용 지



본건 동 전경



본건 동 전경

# 사 진 용 지



본건 전경



현관 부분