

감정평가서

건명	이소영 소유물건(2025타경72005)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호
감정서번호	청구2504-019나

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	이억사천육백만원정 (₩246,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이소영 (2025타경72005)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.23	2025.04.23	2025.04.25		
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	-	246,000,000 백
	합 계					₩246,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본 평가는 경기도 의정부시 호원동 소재 “호암초등학교” 남측 인근에 위치하는 다세대주택 (담린 101동 2층 201호)에 대한 의정부지방법원의 부동산강제경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 의정부시 호원동 226-97외 [도로명 주소 : 경기도 의정부시 호암로 31-7]		
건물명, 동, 층, 호수	담린 101동 2층 201호		
용도	다세대주택	사용승인일	2010.07.01.
면적	전유면적(m ²)	대지권 면적(m ²)	공용면적(m ²)
	52.655	27.978	8.583

*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 04월 23일자임.

7. 기타 참고사항

- 가. 본 다세대주택에 대한 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조를 직접 확인하지 못하였으며 집합건축물대장의 건축물현황도 및 인근 감정평가사례 등을 참고로 하여 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/동	층/호수	전유면적(m ²)	거래가격 (단가/m ²)	거래시점	비 고
				대지권(m ²)		신축년도	
(A)	의정부시 호원동 226-251	삼익캐슬 2**동	5층 /**호	63.30	270,000,000 (@4,265,000)	2024-05-02	실거래
				28.84		2013-12-13	
(B)	의정부시 호원동 226-40	이정루체빌 *동	6층 /**호	63.98	315,000,000 (@4,923,000)	2024-03-12	실거래
				31.07		2018-06-20.	
(C)	의정부시 호원동 226-76	타임캐슬	3층 /**호	65.17	300,000,000 (@4,603,000)	2024-03-02	실거래
				31.27		2022-01-20.	

▶ 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(B)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	96.0	95.9	95.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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

[시점 수정치 산출]

구 분	기준월	지 수	시점수정치(a/b)
기준시점 당시 매매가격지수	2025.03	95.8(a)	0.98967
거래시점 당시 매매가격지수	2024.02	96.8(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	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상과 사례는 도심지 및 상업시설과의 접근성 등 외부요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.02	1.00	대상은 사례 대비 경과 연수에 따른 노후도 등 내부요인 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	0.94	1.00	대상은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 미치는 영향 유사함.
격차율 누계		0.959		

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/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액 (원)	비준가액 (단가:원/m ²)
1	315,000,000	1.000	0.98967	0.959	52.655/ 63.98	246,045,229	246,000,000 (@4,672,000)

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 @4,500,000원/m ² ~ @4,800,000원/m ² 정도임.
---------------------------	--

2. 인근지역 내 유사 다세대주택의 감정평가 사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명,동	층/호수	전유면적(m ²)	평가 목적	감정평가액 (단가:원/m ²)	기준시점
				대지권(m ²)			사용승인일
(1)	의정부시 호원동 226-**-외	담린 10*동	*층/ 30*호	52.655	법원 경매	266,000,000 (@5,051,000)	2024.11.06
				30.15			2020.07.01
(2)	의정부시 호원동 226-***외	담린 10*동	*층/ 20*호	52.65	법원 경매	264,000,000 (@5,014,000)	2024.11.13
				30.14			2020.07.01

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	담린	101동 2층201호	52.655	27.978	246,000,000

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 의정부시 호원동 소재 "호암초등학교" 남측 인근에 소재하며 인근일대는 다세대주택, 연립주택, 오피스텔 등이 형성된 지역으로 주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층건내 2층 201호로서 2020. 07. 01. 사용승인 되었음.

외벽 : 인조석 붙임 등, 시멘트몰탈위 페인트 마감

내벽 : 벽지도배, 일부 타일 붙임 등

창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.(상세내역은 후면 "내부구조도" 참고)

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 소방설비, 주차장설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 3필 일단의 대체적인 세장형 토지로 다세대주택 및 오피스텔 건부지로

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) | |

이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 6미터 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 1) 호원동 226-97 : 제2종일반주거지역, 상대보호구역(호암초, 호암유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(호원고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제45조에 따른 도로 지정(건축법 제2조제11호나목/98㎡/의정부시 공고 제2019-979호/20190510)
- 2) 호원동 226-350 : 제2종일반주거지역, 상대보호구역(호암초, 호암유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(호원고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>
- 3) 호원동 226-353 : 제2종일반주거지역, 상대보호구역(호암초, 호암유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(호원고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 의정부시 호원동 226-97번지외 담린 101동 2층 201호
-----	--



위치도



소재지	경기도 의정부시 호원동 226-97번지외 담린 101동 2층 201호
-----	--



내부구조도



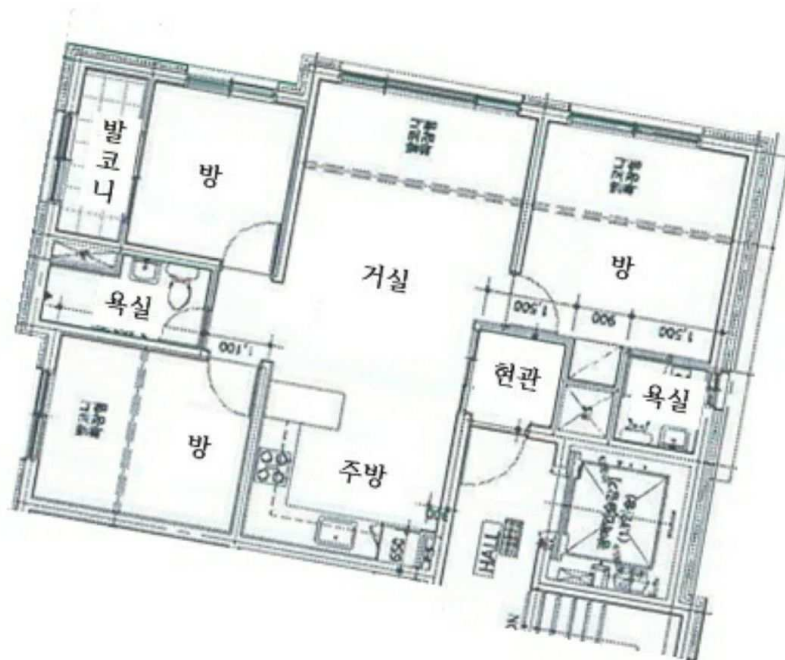
소재지

경기도 의정부시 호원동 226-97번지외 담린 101동 2층 201호



No Scale

<호별배치도>



<내부구조도>



()



()



1

