

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 윤매열 소유물건(2025타경72122)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

감정평가서번호: JS12504-006

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

정심감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
이 중 환

감정평가액	일억구천구백만원정 (₩199,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤매열 (2025타경72122)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.02	2025.04.28 ~ 2025.05.02	2025.05.07		
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	1	구분건물	1	-	199,000,000
		이	하	여	백	
<b>합 계</b>					₩199,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본 감정평가는 경기도 의정부시 의정부동 소재 "의정부역" 남동측 인근에 위치하는 주거용 오피스텔(현대탑캐슬 13층 1302호)에 대한 의정부지방법원의 부동산강제경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 의정부시 의정부동 136-15외 [도로명 주소 : 경기도 의정부시 시민로122번길 59-7]		
건물명, 동, 층, 호수	현대탑캐슬 13층 1302호		
용도	오피스텔	사용승인일	2019.08.26
면적	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	공용면적(㎡)
	43.632	6.156	19.37

### 3. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 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 05월 02일자임.

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본 오피스텔에 대한 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 부재로 내부구조 및 실내현황을 직접 확인하지 못한 관계로 집합건축물대장 건축물현황도, 감정평가사례 및 탐문조사 등에 의한 표준적 이용상황 등을 바탕으로 내부구조도를 작성하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 2) 귀 요청에 의거하여 대상물건에 대한 감정평가액을 토지와 건물의 가액으로 각각 배분하여 표기하였으며, 배분비율은 한국부동산연구원의 「토지·건물 배분비율표」등을 참조하였음.

# 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 오피스텔의 거래사례

(가격단위 : 원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	거래가격 (전유단가)	거래시점	비 고
				대지권(m <sup>2</sup> )		신축년도	
거래 (1)	의정부시 의정부동 138-6	베스트뷰	7층/ 70*호	24.7315	115,000,000 (@4,650,000)	2024.04.08	실거래
				3.518		2018.11.30	
거래 (2)	의정부시 의정부동 163-8외	베르우스	2층/ 21*호	21.59	98,300,000 (@4,553,000)	2024.05.14	실거래
				2.95		2018.05.18	
거래 (3)	의정부시 의정부동 187-8	밀레니움	9층/ 90*호	42.82	200,000,000 (@4,671,000)	2025.01.24	실거래
				6.36		2019.03.21	

▶ 자료출처 : 한국부동산원KAIS자료, 등기사항전부증명서.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교사례의 선정

상기의 거래사례중 인근지역내 가까운 거리에 위치하며 대상물건과 물적 비교성이 높은 거래사례 기호(1)을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

상기의 선정된 거래사례 기호(1)는 실거래 신고된 사례로서 특별한 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정요인은 없음.(1.000)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 "오피스텔 가격동향 매매가격지수" 활용하여 시점수정치를 산정함.

[월별 경기도 오피스텔 매매가격지수(2021.06 = 100.0)]

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	97.95	97.84	97.69	미고 시	미고 시							
2024년	99.82	99.64	99.42	99.22	99.01	98.81	98.7	98.58	98.46	98.36	98.28	98.08

[시점수정치 산출]

구 분	기준월	매매가격지수	변동률(시점수정치)
기준시점 당시 매매가격지수	2025.03	97.69	-1.740% 하락 (0.98260)
거래시점 당시 매매가격지수	2024.03	99.42	

▶ 기준시점 지수 : 기준시점 당시 발표된 지수 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인비교

대상 / 거래사례 (A)

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	대상	사례	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	0.99	1.00	대상은 사례에 비하여 교통시설, 간선도로 및 제반 생활편익시설과의 접근성 등 외부요인에서 다소 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는 건물의 구조 및 노후도 등 내부요인 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.01	1.00	대상은 사례에 비하여 층별요인 및 조망성 등 에서 다소 우세함.
	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 영향은 대등함.
<b>격차율 누계</b>		<b>1.000</b>		0.99 × 1.00 × 1.01 × 1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 비준가액(시산가액) 산정

위의 제반 자료를 종합적으로 참작하여 다음과 같이 대상물건에 대하여 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 산출함..

대상물건	거래사례(원) (거래가액)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액(원) (전유단가)	비준가액 (시산가액)
1	115,000,000	1.000	0.98260	1.000	43.632/ 24.7315	199,355,978 (@4,569,000)	199,000,000

## Ⅲ. 참고 가격자료

### 1. 인근지역내 유사 오피스텔의 시장가격 수준

인근지역내 오피스텔의 시장 가격수준	위치 및 사용승인 경과년수가 유사할 경우 층별 · 향별차이 및 관리 상태 등에 따라 전유면적당 @4,200,000~@4,700,000원 정도 헛가함.
---------------------	---

### 2. 동일 건물내 오피스텔의 감정평가 사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (전유단가)	기준시점
							사용승인
의정부시 의정부동 136-15외	현대 탑캐슬	4층/ 40*호	46.352	6.5398	경매	202,000,000 (@4,358,000)	2025.04.08
							2019.08.26
의정부시 의정부동 136-15외	현대 탑캐슬	2층/ 20*호	43.632	6.156	경매	191,000,000 (@4,377,000)	2025.02.05
							2019.08.26

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

위와 같이 산출된 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 기준으로 참고가격 자료, 시장가격 수준 및 최근의 부동산 시장동향 등을 종합 고려하여 검토하면 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)의 적정성이 인정되므로 다음과 같이 거래사례비교법에 의한 비준가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액

대상건물의 명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 소유권(㎡)	감정평가액(원)
현대탑캐슬	13층 1302호	43.632	6.156	199,000,000

# 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			
1	경기도 의정부시 의정부동  [도로명주소] 경기도 의정부시 시민로122번길 59-7  1. 동 소 2. 동 소	136-15, 136-22  현대 탑캐슬	오피스텔	철근콘크리트구조 평스라브지붕 19층					
				지1층	306.767				
				1층	155.218				
				2층~19층 (각층)	227.908				
					옥탑1층 (연면적제외)	18.76			
			136-15	대	일반상업지역	201.3			
			136-22	대	일반상업지역	241.6			
					(내) 철근콘크리트구조 13층 1302호	43.632	43.632	199,000,000	비준가격
					대지권의 종류 1,2. 소유권	6.156	6.156		
						----- 442.9			
	<b>합 계</b>						<b>₩199,000,000.-</b>		
			이	하	여	백			

# 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 "의정부역" 남동측 인근에 소재하며, 주변지역은 공동주택, 오피스텔 및 근린생활시설 등으로 형성된 의정부시 중심권지역으로 제반 주거환경 등은 양호한 지역임.

## (2) 교통상황

의정부시 중심권지역으로 각종 도로망 연결이 양호하며 버스정류장 및 전철역(1호선 의정부역)이 근거리에 소재하므로 제반 교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 19층내 13층 1302호로서,  
(사용승인일 : 2019.08.26)  
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 기타 외벽재 마감,  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등.  
창호 : 새시유리창.

## (4) 이용상태

주거용 오피스텔(방 2실, 주방, 거실, 욕실 등)임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 소화설비, 주차설비 등.

# 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

2필지 일단의 부정형의 토지로서, 오피스텔 건부지임.

## (7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 6미터 이내의 도로에 접하며 차량 출입 용이함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 일반상업지역(일반상업지역), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 상대보호구역(경의초) <교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

기호(2) : 일반상업지역(일반상업지역), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 과밀억제권역<수도권 정비계획법>, (한강)폐기물매립시설설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

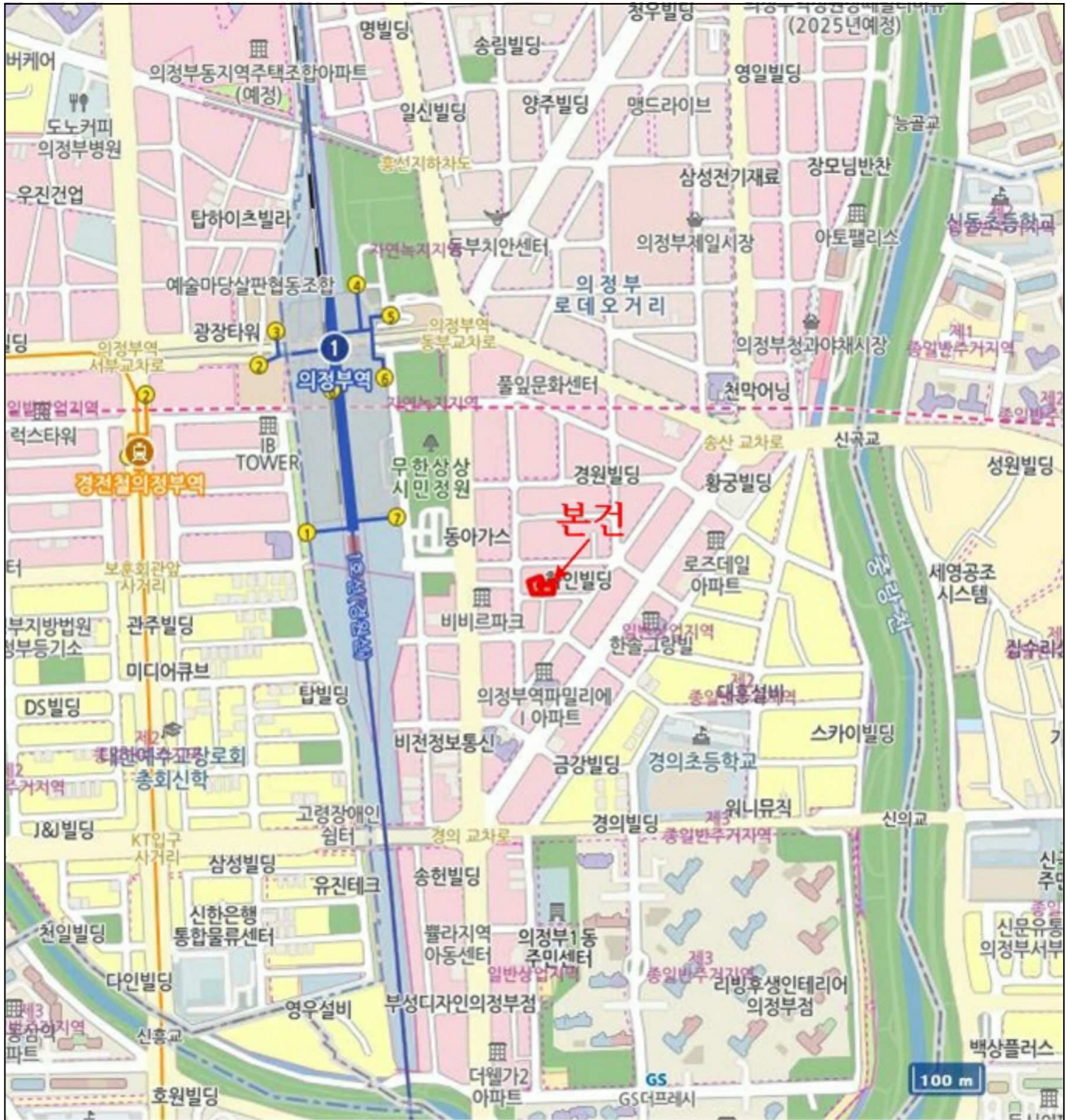
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 의정부시 의정부동 136-15번지와 현대탑캐슬 13층 1302호
-----	---



# 위치도



소재지	경기도 의정부시 의정부동 136-15번지와 현대탑캐슬 13층 1302호
-----	---



# 내부구조도

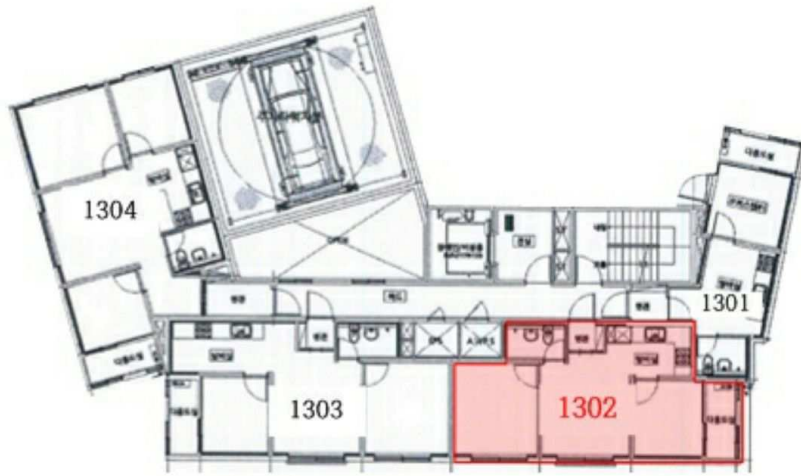


소재지

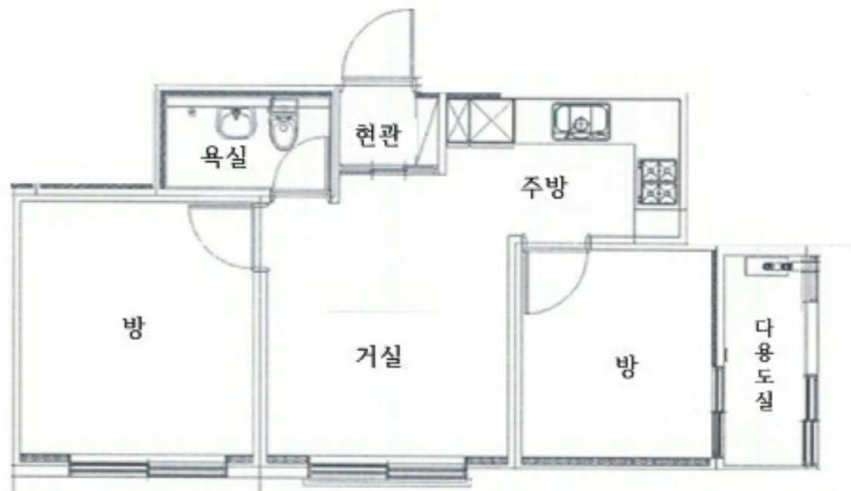
경기도 의정부시 의정부동 136-15번지와 현대탑캐슬 13층 1302호



No Scale



<호별배치도>



<내부구조도>



13



1302