

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 권영만 소유물건(2025타경72581)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

감정평가서번호: 으뜸25-06-08

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  
이 창 상 (인)

|                            |                            |              |                         |                       |           |              |
|----------------------------|----------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|-----------|--------------|
| 감정평가액                      | 이억칠천일백만원정 (₩271,000,000.-) |              |                         |                       |           |              |
| 의뢰인                        | 의정부지방법원<br>사법보좌관 안경호       | 감정평가<br>목적   | 법원경매                    |                       |           |              |
| 제출처                        | 의정부지방법원 경매6계               | 기준가치         | 시장가치                    |                       |           |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 권영만<br>(2025타경72581)       | 감정평가<br>조건   | -                       |                       |           |              |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                     | 기준시점         | 조사기간                    | 작성일                   |           |              |
| 기타<br>참고사항                 | -                          | 2025.07.08   | 2025.07.01 ~ 2025.07.08 | 2025.07.08            |           |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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<br><br>이 | 구분건물                    | 1개호<br><br>하<br><br>여 | -         | 271,000,000  |
|                            | 합 계                        |              |                         |                       |           | ₩271,000,000 |

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” 남서 측 근 거리에 위치하는 다세대주택 및 오피스텔 정은루체빌 제비동 제8층 제802호[ 전유면적 : 75.70 m<sup>2</sup> ]에 대한 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 구분건물의 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. 07. 08.을 기준시점으로 함.

### 5. 기타 참고사항.

- (1) 감정평가 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 구조, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- (2) 감정평가 대상물건 오피스텔 단위세대의 감정평가액에 대한 건물 및 토지의 배분가액을 한국감정평협회에서 발행한 「집합건물 평가 시 토지·건물 배분 비율 표」에 따라 각각 배분하여 구분건물감정평가명세표상에 기재하였으니 경매 업무에 참고하시기 바람.
- (3) 감정평가 대상물건에 대한 현장 조사 시 소유자 및 이해관계인이 부재 및 잠금장치로 내부 조사를 못하였으나, 탐문조사, 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 감정평가 선례에 의한 건물의 내부구조를 참고하고 현황을 상정하여 감정평가 하였는바, 경매 업무에 참고하시기 바람.

# 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 거래사례비교법에 의하여 대상 물건의 비준가액을 산정함.

### 2. 대상 물건의 개요

|                   |   |                             |                 |
|-------------------|---|-----------------------------|-----------------|
| <b>소재지</b>        | 경기도 의정부시 의정부동 504-2<br>[ 도로명주소 ] 경기도 의정부시 범골로157번길 7-13 |                             |                 |
| <b>건물명, 층, 호수</b> | 정은루체빌 제비동 제8층 제802호                                     |                             |                 |
| <b>용도</b>         | 업무시설  | <b>사용승인일</b>                | 2017. 01. 06.   |
| <b>면적</b>         | <b>전유면적(㎡)</b>  | <b>공용면적(㎡)<br/>(주차장 포함)</b> | <b>대지권면적(㎡)</b> |
|                   | 75.70   | 43.41                       | 18.21           |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 감정평가 대상물건과의 비교 사례 선정

### (1) 인근지역 유사 오피스텔의 거래사례

[ 자료출처 : 등기사항전부증명서 ]

| 기호 | 거래일자        | 소재지           | 구분건물명         | 층·호          | 전용면적<br>(㎡) | 거래가액<br>(원) |
|----|-------------|---------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| A  | 2024.06.17. | 의정부동<br>504-* | 정은루체빌<br>제에이동 | 제7층<br>제7**호 | 75.7        | 268,000,000 |
| B  | 2025.03.22  | 의정부동<br>556-* | 수정샤인빌<br>제비동  | 제4층<br>제4**호 | 71.498      | 252,000,000 |

### (2) 인근지역 유사 오피스텔의 감정평가 선례

[ 자료출처 : 한국감정평가협회 KAPA HUB PLUS ]

| 기호 | 평가<br>목적 | 평가<br>기준시점 | 소재지           | 구분건물명        | 층·호            | 전용면적<br>(㎡) | 감정평가가액<br>(원) |
|----|----------|------------|---------------|--------------|----------------|-------------|---------------|
| 1  | 법원<br>경매 | 2023.12.28 | 의정부동<br>504-* | 정은루체빌<br>제비동 | 제8층<br>제8**호   | 75.7        | 313,000,000   |
| 2  | 법원<br>경매 | 2025.03.25 | 의정부동<br>504-* | 정은루체빌<br>제비동 | 제10층<br>제10**호 | 75.7        | 310,000,000   |

### (3) 비교 사례의 선정

감정평가대상 오피스텔과 비교할 사례는 유사한 오피스텔 내 거래사례로서 적정 시장가치를 반영하고 있다고 판단되는 거래사례 기호(#B)를 비교 사례로 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 사정 보정

상기 거래사례 기호(B)의 거래가액은 인근 구분건물의 호가 수준, 거래실적 등을 고려할 때 개별적인 특수동기가 개입되지 아니한 정상 거래로 추정됨. (1.00)

## 5. 시점 수정

시점 수정치는 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 감정평가 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교성이 있다고 판단되는 경기도 주거용 오피스텔 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<br>가격지수 | 2023 | 102.52 | 102.0 | 101.56 | 104.16 | 100.92 | 100.73 | 100.6 | 100.51 | 100.42 | 100.35 | 100.19 | 100.0 |
|            | 2024 | 99.82  | 99.64 | 99.42  | 99.22  | 99.01  | 98.81  | 98.7  | 98.58  | 98.46  | 98.36  | 98.28  | 98.08 |
|            | 2025 | 97.95  | 97.84 | 97.69  | 97.51  | 97.37  |        |       |        |        |        |        |       |

### □ 시점 수정치의 산출

- 거래사례 기호(#B)의 2025. 03. 22. 당시의 매매가격지수 : 97.84  
(거래시점인 2025년 03월 22일은 2025년 02월 지수를 적용함.)
- 평가 기준시점 2025. 07. 08. 의 매매가격지수 : 97.37  
( 2025년 06월 이후 매매지수가 발표되지 않아 2025년 05월 매매지수를 연장하여 유추 적용함. )
- 시점 수정치 :  $97.37 / 97.84 \approx 0.99520$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인 비교

| 구 분                 |                       | 격차율  |      | 비 고  |
|---------------------|-----------------------|------|------|--|
| 조 건                 | 세부항목(업무용)             | 사례   | 대상   |  |
| 단지<br>외부요인          | 도심지 및 상업, 업무시설의 접근성   | 1.00 | 1.00 | 감정평가 대상물건과<br>비교 사례는<br>동일 지역 내에<br>근접하여 위치하므로<br>외부요인은 동일함              |
|                     | 대중교통의 편의성             |      |      |  |
|                     | 차량이용의 편리성             |      |      |  |
|                     | 생산자서비스 종사지 밀도         |      |      |  |
|                     | 공공 및 편의시설 등의 배치       |      |      |  |
|                     | 공급 및 처리시설의 상태 등       |      |      |  |
| 단지<br>내부요인          | 건물의 상태 및 각종설비의 유무     | 1.00 | 1.01 | 감정평가 대상물건과<br>비교 사례는<br>대체로 유사하나<br>건물의 최고층수 등에서<br>감정평가 대상물건이<br>약간 우세함 |
|                     | 경과 년 수에 따른 노후도        |      |      |  |
|                     | 단지 내 주차의 편리성 정도       |      |      |  |
|                     | 건물의 구조 및 마감상태         |      |      |  |
|                     | 건물의 규모 및 최고층수         |      |      |  |
|                     | 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등 |      |      |  |
| 호별요인                | 층별 효용                 | 1.00 | 1.01 | 감정평가 대상물건과<br>비교 사례는<br>대체로 유사하나<br>층별 효용 등에서<br>감정평가 대상물건이<br>약간 우세함    |
|                     | 위치별 효용(동별 및 라인별)      |      |      |  |
|                     | 향별 효용                 |      |      |  |
|                     | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기    |      |      |  |
|                     | 내부 평면방식               |      |      |  |
|                     | 주출입구와의 거리 등           |      |      |  |
| 기타요인                | 기타 가치에 영향을 미치는 요인     | 1.00 | 1.00 | 기타요인 동일함   |
| 가치형성요인 비교치 (격차율 누계) |                       | 1.02 |      |  |

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산출

상기 자료를 참작하여 아래와 같이 거래사례비교법에 의한 비준가액을 산출하였음.

| 거래사례(#B)의<br>거래가액 (원) | 사정<br>보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인 비교 | 면적 비교             | 산출가액<br>(원) | 비준가액<br>(원) |
|-----------------------|----------|---------|---------------|-------------------|-------------|-------------|
| 252,000,000           | 1.00     | 0.99520 | 1.02          | 75.70<br>/ 71.498 | 270,840,162 | 271,000,000 |

### Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가 대상물건과 유사 구분건물의 가격 수준은 위치별, 층별 및 향별 차이에 따라 ₩ 240,000,000원 ~ ₩ 300,000,000원 정도임.
2. 상기와 같이 거래사례비교법에 의하여 산출된 비준가액을 기준하여 감정평가 선례 및 인근지역 내 동일 면적 유사 구분건물(주거용 오피스텔)의 시가 수준과 감정평가 대상물건의 특성 등을 종합적으로 검토하면 상기의 비준가액이 적정하다고 판단되므로 감정평가대상인 정은루 체빌 제비동 제8층 제802호에 대한 감정평가액을 ₩ 271,000,000.- 으로 결정하였음.

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지  | 지 번                       | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조   | 면 적 (㎡)                         |                           | 감정평가액                             | 비 고  |
|----------|--|---------------------------|-----------------|--|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|------|
|          |  |                           |                 |  | 공 부                             | 사 정                       |                                   |      |
| 1.       | 1동의<br>건물의 표시<br>경기도<br>의정부시<br>의정부동<br><br>[ 도로명주소 ]<br>경기도<br>의정부시<br>범골로157번길<br>7-13 | 504-2<br>정은<br>루체빌<br>제비동 | 업무시설            | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>10층<br><br>1층<br>1층<br>2층<br>3층<br>4층<br>5층<br>6층<br>7층<br>8층<br>9층<br>10층 |                                 |                           |                                   |      |
|          | 전유부분의<br>건물의 표시  |                           |                 | 제8층 제802호<br>철근콘크리트구조  | 75.70                           | 75.7                      | 271,000,000                       | 비준가액 |
|          | 대지권의<br>목적인<br>토지의 표시  |                           |                 |  |                                 |                           |                                   |      |
| 1.       | 토지의 표시 :<br>경기도<br>의정부시<br>의정부동<br><br>대지권의 종류<br>: 1. 소유권<br><br>대지권의 비율<br>: 1.        | 504-2                     | 대               | 일반상업지역<br>(일반상업지역)   | 634.7                           |                           |                                   |      |
|          |  |                           |                 |  | 18.21<br>634.7 × -----<br>634.7 | 18.21                     |                                   |      |
|          |  |                           |                 |  |                                 | 토지 · 건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>81,300,000<br>189,700,000 |      |
|          | <b>합 계</b>   |                           |                 |  |                                 |                           | <b>₩271,000,000.-</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

감정평가 대상물건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 "수도권1호선 의정부역" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 업무시설, 오피스텔 등이 혼재하는 지역으로 주위 환경 보통임.

## (2) 교통상황

감정평가 대상물건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 일반 노선버스 정류장 및 수도권1호선 의정부역, 의정부경전철 의정부역 등이 소재하여 대중교통 상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건 내 제8층 제802호로,

외벽 : 석재, 치장벽돌, 몰탈 위 페인팅 등 마감.

내벽 : 벽지 도배, 일부 타일 붙임 등 마감.

창호 : 새시 창호임.

## (4) 이용상태

감정평가 대상물건은 업무시설(주거용 오피스텔)로 이용 중임.

(내부구조 : 방3, 거실, 주방 및 식당, 욕실겸 화장실2, 다용도실, 현관 등)

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 화재탐지설비, 옥내 소화전설비, 도시가스설비, 주차설비(턴테이블), 승강기설비(1,000kg, 15인승) 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 가로장방형의 토지로 업무시설(오피스텔) 및 다세대주택 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

감정평가 대상물건 북측으로 노폭 약 8m 정도의 포장도로가 접하여 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반상업지역), 소로 2류(폭 8m~10m)(접합), 상대보호구역(그림유치원){교육환경 보호에 관한 법률}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}.

## (9) 공부와의 차이

평가대상 물건은 공부상 업무시설(오피스텔)로 되어있으나 현황은 주거용 오피스텔임.

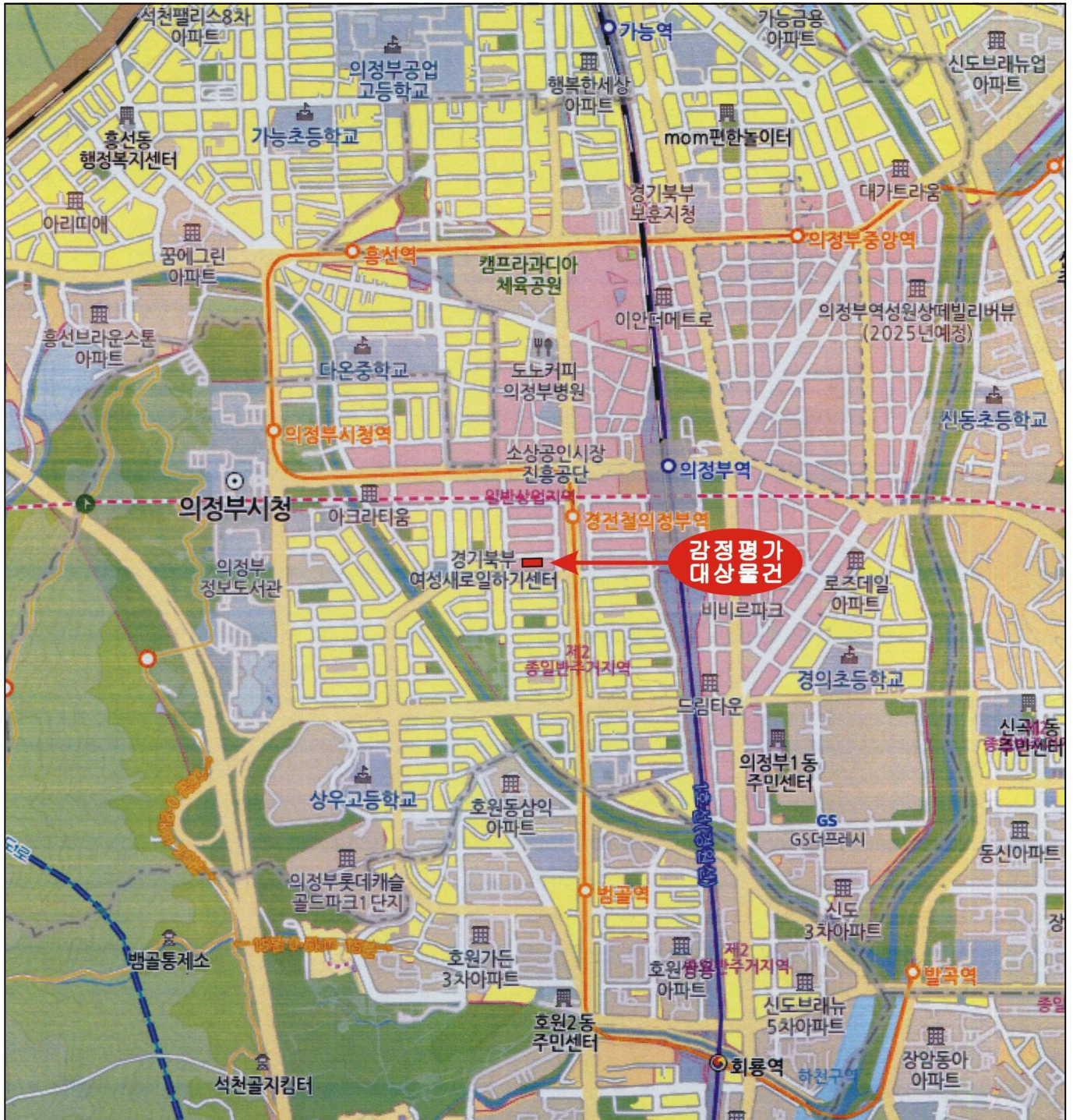
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 : 미상임.
- ② 기타 : -.

# 위 치 도



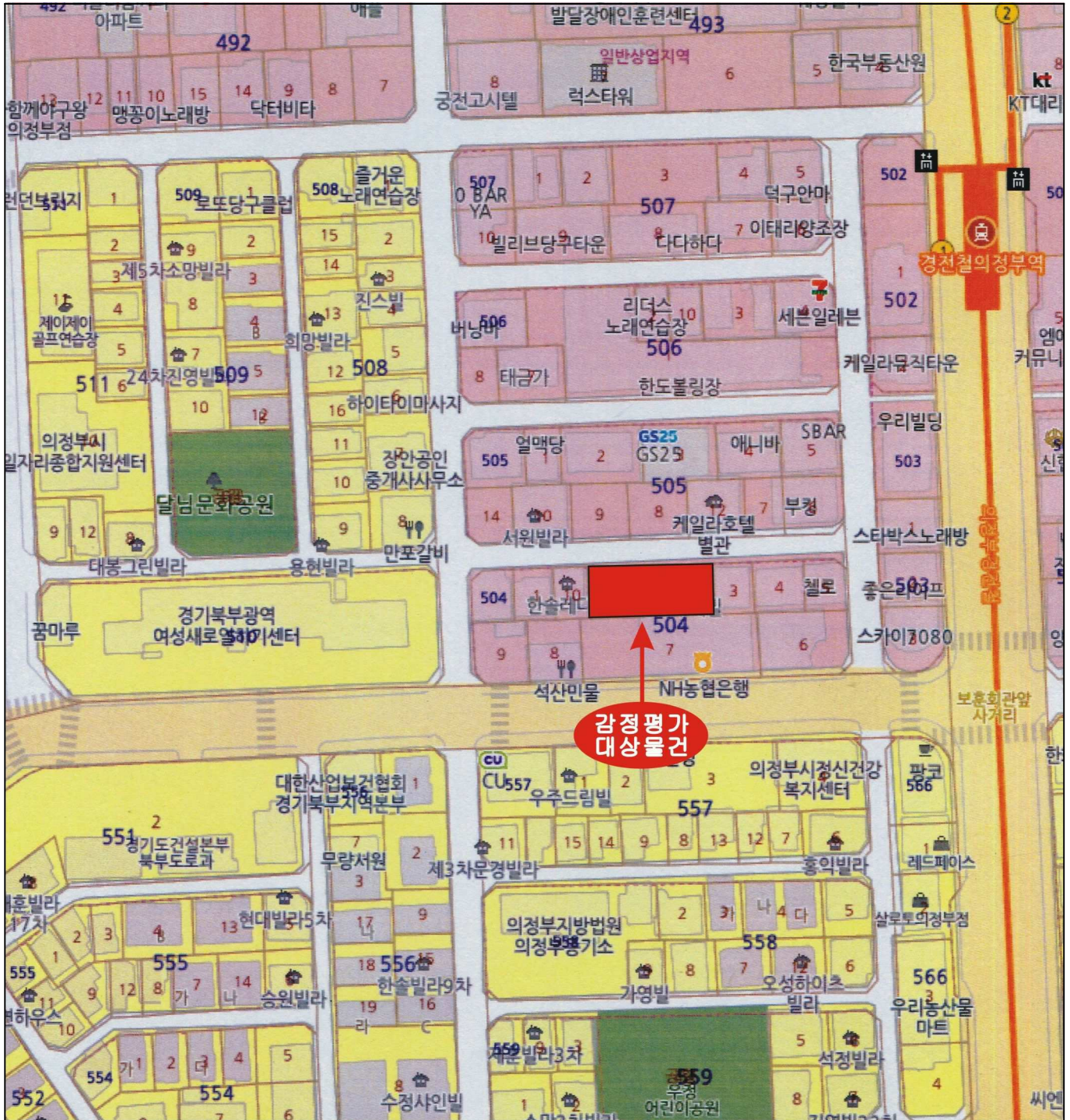
|     |   |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 의정부시 의정부동 504-2 정은루체빌 제비동 제8층 제802호 |
|-----|---|



# 위 치 도



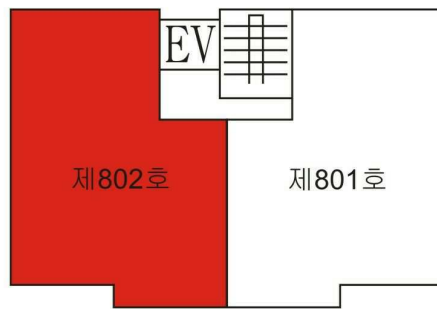
|       |   |
|-------|---|
| 소 재 지 | 경기도 의정부시 의정부동 504-2 정은루체빌 제비동 제8층 제802호 |
|-------|---|



# 건물개황도

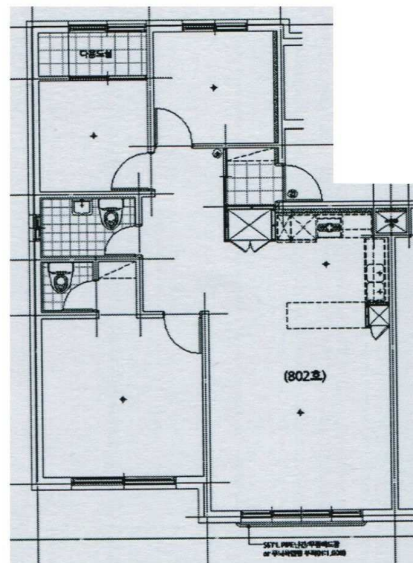
NONE SCALE

## < 정은루체빌 제비동 제8층 호별 배치도 >



"감정평가 대상물건(경기도 의정부시 의정부동 504-2, 정은루체빌 제비동 제8층 제802호)"

## < 내부 구조도 >







802



