

감정평가서

| | |
|-------|---|
| 의뢰인 | 의정부지방법원 사법보좌관 안경호 |
| 건명 | 파산자 김현진의 파산관재인 황경욱 소유물건(2025타경73037) |
| 감정서번호 | J2025-08-05 |

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.

장병선감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
장 병 선 (인)

| | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------|------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 감정평가액 | 팔천이백만원정 (₩82,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 사법보좌관 안경호 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 의정부지방법원 경매6계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 파산자 김현진의 파산관재인 황경욱 (2025타경73037) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.08.26 | 2025.08.26 | 2025.08.27 | | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 이 | 구분건물 | 1개호 하 여 | - | 82,000,000 백 |
| | 합계 | | | | | ₩82,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

(1) 대상 구분건물의 개요

의정부지방법원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 '경의교차로' 서측 인근에 소재하는 "의정부역한양수자인파크뷰" 10층 1011호입니다.

| | | | | |
|-----------|---|---------|------------|--------|
| 소재지 | 경기도 의정부시 의정부동 369-2 「도로명주소」 경기도 의정부시 경의로 108 | | | |
| 건물명, 층 호수 | 의정부역한양수자인파크뷰 10층 1011호 | | | |
| 용도 | 도시형생활주택 (원룸형주택) | 사용승인일 | 2020.12.21 | |
| 면적 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권면적(㎡) | 전용률(%) |
| | 14.5384 | 11.615 | 2.1707 | 55.58 |

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 구분건물의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 26일로 하였습니다.

(3) 이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 8월 26일이며 사전조사 및 공부발급과 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 가치기준 및 감정평가조건

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

3. 그 밖의 사항

- ① 대상 구분건물에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가협회에서 발행한 물건별 배분비율에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였습니다.
- ② 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 동일라인의 내부구조, 탐문조사 등에 근거하여 표시하였습니다.
- ③ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액의 산출근거

(1) 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

(2) 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 369-2 | 의정부역 한양수자인파크뷰 | 23층/0000 | 14.5384 | 2.1707 | 86,000,000 | 실거래자료 | 2024.05.13 |
| | | | | | | (@5,915,368) | | 2020.12.21 |
| #2 | 의정부동 369-2 | 의정부역 한양수자인파크뷰 | 15층/0000 | 14.5384 | 2.1707 | 85,000,000 | 실거래자료 | 2023.04.28 |
| | | | | | | (@5,846,585) | | 2020.12.21 |

※ 단가는 전유면적 기준임.

(3) 사정보정

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

(4) 시점수정

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

② 시점 수정치 산출

2025년 08월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2025년 07월 지수를 연장하여 적용 하였습니다.

- ▶ 사례#1의 거래시점 당시 가격지수 : 99.22(2024.05)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 97.02(2025.08)
- ▶ 시점 수정치 : 97.02/ 99.22 ÷ 0.97783

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

대상 구분건물은 거래사례 구분건물과 동일단지 안의 소재하여 지역요인은 동일합니다.

(1.00)

(6) 가치형성요인 비교

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|------------|----------------------|------|------|--|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 1.00 | 같은 단지내에 소재하는 바 외부요인은 동일함 |
| | 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 | 같은 단지내에 소재하는 바 내부요인은 동일함 |
| | 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 | 0.97 | 층별요인에서 열세함 |
| | 향별 효용(일조, 채광 등) | | | |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | | |
| | 전유부분의 면적과 대지사용권 크기 | | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | | |
| | 간선도로 및 철도 등 소음 | | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | - |
| 가치형성요인 누계 | | 0.97 | | $1.00 \times 1.00 \times 0.97 \times 1.00$ |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 산정 비준가액

| 거래사례(원) (단가: 원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 비교 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 (㎡) | 산출가액 | 비준가액(원) |
|----------------------|------|---------|------------|--------------|---------------------|------------|--------------|
| | | | | | | | (단가: 원/㎡) |
| 86,000,000 | 1.00 | 0.97783 | 1.00 | 0.97 | 14.5384/ 14.5384 | 81,570,578 | 82,000,000 |
| (@5,915,368) | | | | | | | (@5,640,235) |

※ 단가는 전유면적 기준임.

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

| | |
|------------------------------|---------------------------------|
| 본건과 유사한 구분건물의 일반적 가격수준 | 80,000,000원 ~ 85,000,000원 내외 수준 |
|------------------------------|---------------------------------|

(2) 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

| 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가 목적 | 감정평가액(원) | 가격시점 |
|---------------|----------------------|--------------|-------------|------------|----------|--------------|------------|
| | | | | | | (단가: 원/㎡) | 사용승인일 |
| 의정부동 369-2 | 의정부역 한양수자인 파크뷰 | 7층/ 000 | 14.5384 | 2.1707 | 경매 | 84,000,000 | 2025.06.30 |
| | | | | | | (@5,777,802) | 2020.12.21 |
| 의정부동 369-2 | 의정부역 한양수자인 파크뷰 | 12층/ 0000 | 14.5384 | 2.1707 | 경매 | 84,000,000 | 2025.06.16 |
| | | | | | | (@5,777,802) | 2020.12.21 |

※ 단가는 전유면적 기준임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 오피스텔(주거형) 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어, 단위 :%]

| 지역통계 | 경기도 | 의정부시 | 의정부동 |
|--------|--------|--------|--------|
| 1년간 평균 | 74.82% | 63.88% | 73.22% |
| 6개월 평균 | 73.93% | 67.05% | 82.20% |

(4) 시산가액의 조정검토

대상 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준, 평가전례, 오피스텔(주거형) 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이 적절한 것으로 판단됩니다.

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 82,000,000원

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 감정평가액의 합리성이 인정되므로 위와 같이 대상 구분건물의 감정평가액을 결정합니다.

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 | |
|----------|---|-----------------------------------|--|-------------------------------|---------|----------|------------|------|--|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | | |
| 1 | 1동의 건물 의 표시 경기도 의정부시 의정부동 [도로명주소] 경기도 의정부시 경의로 108 | 369-2 의정부역 한양 수자인 파크뷰 | 도시형 생활주택 (원룸형 주택) 숙박시설 (생활 숙박시설) 근린생활 시설 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 | 1층 | 312.1842 | | | |
| | | | | | 2층 | 412.9188 | | | |
| | | | | | 3층 | 412.9188 | | | |
| | | | | | 4층 | 412.9188 | | | |
| | | | | | 5층 | 412.9188 | | | |
| | | | | | 6층 | 412.9188 | | | |
| | | | | | 7층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 8층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 9층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 10층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 11층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 12층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 13층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 14층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 15층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 16층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 17층 | 484.1446 | | | |
| | | | | | 18층 | 484.1446 | | | |
| | | | | | 19층 | 484.1446 | | | |
| | | | | | 20층 | 484.1446 | | | |
| | | | | | 21층 | 484.1446 | | | |
| | | | | | 22층 | 484.1446 | | | |
| | | | | | 23층 | 484.1446 | | | |
| | | | | | 24층 | 484.1446 | | | |
| | | | | | 25층 | 263.5449 | | | |
| | 전유부분의 건물의 표시 | | | 10층 1011호 철근콘크리트구조 | 14.5384 | 14.5384 | 82,000,000 | 비준가액 | |
| | 대지권의 목적인 토지의 표시: | | | | | | | | |

구분건물감정평가명세표

| 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 대지권의 종류: 1. 소유권 대지권의 비율: 1. | 369-2 | 대 | 일반상업지역 | 988.5 | | | |
| | | | | | 2. 1707 | | | |
| | | | | | ----- 988.5 | 2. 1707 | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 24,600,000 57,400,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩82,000,000.- | |
| | | | 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 "경의교차로" 서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 주택 및 상가지대로서 제반 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 인근에 버스정류장 및 지하철1호선 '의정부역'이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 중 10층 1011호로서
 (사용승인일 : 2020.12.21)
 외벽 : 몰탈 위 페인트 및 석재 마감 등.
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감.
 창호 : 샷시 창호 마감.

(4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형주택 : 방1, 주방, 화장실 및 샤워실 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 개별난방설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비 등을 갖추고 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

부정형의 토지로서 인접지와 등고평탄한 도시형생활주택, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측 및 북측으로 왕복4~6차선 아스팔트포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반상업지역), 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 중정경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(평화로)).

(9) 공부와의 차이

없음.

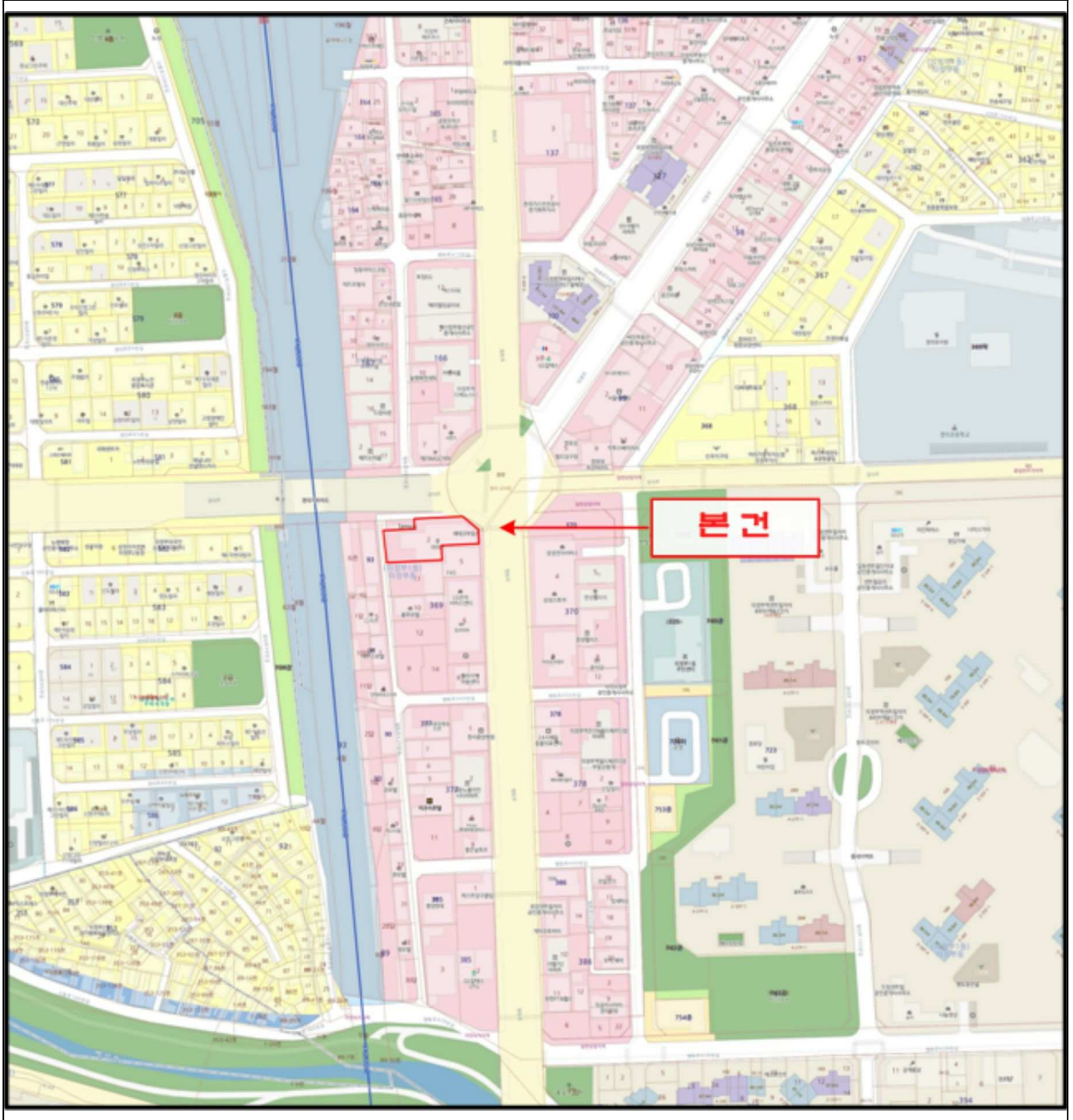
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.
기 타 : -

위 치 도



소재지 경기도 의정부시 의정부동 369-2 의정부역한양수자인파크뷰 10층 1011호



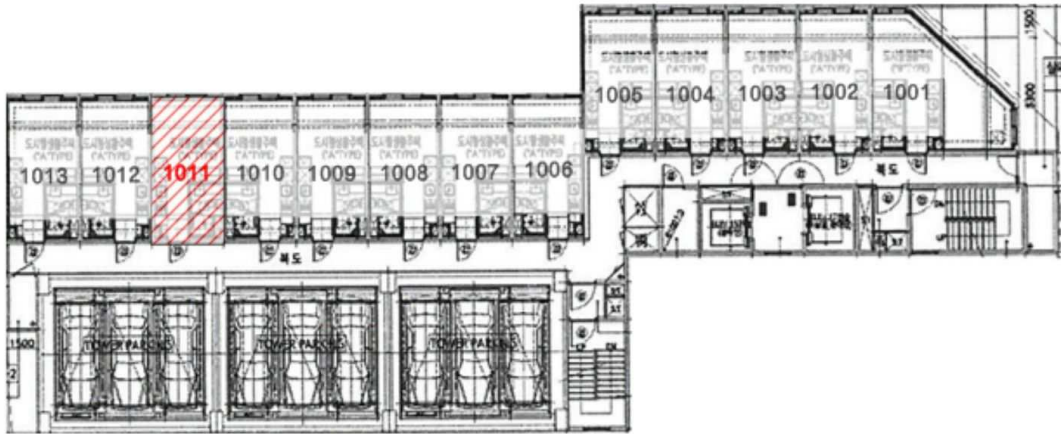
내부구조도



소재지

경기도 의정부시 의정부동 369-2 의정부역한양수자인파크뷰 10층 1011호

[10층 배치도]



No Scale



[내부구조도]

사 진 용 지



본건 동 전경



본건 동 전경

사 진 용 지



본건 전경



현관 부분