

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 박은주 소유물건(2025타경73465)

의뢰인 : 의정부지방법원 경매6계 사법보좌관 안경호

감정서번호 : mp202511-03

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

명품감정평가사사무소

TEL. 031-823-8861 FAX. 031-823-3300

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
배명부

表 明 部


감정평가액	사억일천오백만원정 (₩415,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호		감정평가 목적	경매		
제출처	의정부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박은주 (2025타경73465)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 11. 07	2025. 11. 05 ~ 2025. 11. 07	2025. 11. 10	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량(m ²)	종 류	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	415,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩415,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 신곡동 소재 '발곡초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '서해아파트' 107동 23층 2303호에 대한 의정부지방법원 경매6계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 7일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 5일 ~ 2025년 11월 7일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

(1) 미상임.

3. 기타 참고사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의거하였음.

(2) 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기 되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

(3) 본건의 위치는 집합건축물대장 및 실지조사 등에 의거하여 확인하였음.


(4) 본건 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 '건축물현황도' 및 '집합건축물 대장' 등을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 참고 바람.

(5) 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발간한 '공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구'를 참고하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 의정부시 신곡동 353-43외 서해아파트 107동	
도로명주소	경기도 의정부시 동일로472번길 29 (신곡동)	
	주용도	아파트, 구매생활시설, 노유자시설, 제1종근린생활시설 1,555세대
	주구조	철근콘크리트조
	사용승인	1998.7.31.
	건물규모	층수
연면적		150,029.77 m ²

※건축물대장 총괄표제부 기준

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	107동/ 23/2303호	아파트	114.19	26.662	140.852	36.022	81.07
합계 (1개호)			114.19	26.662	140.852	36.022	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

·

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	신곡동 ○○○-○ ○외	○○○/ ○/○○○	아파트	114.19	140.852	390,000,000 (@3,420,000)	2025.07.11 (1998.07.31)	-
#2	신곡동 ○○○-○ ○외	○○○/ ○/○○○	아파트	114.19	140.852	395,000,000 (@3,460,000)	2025.07.04 (1998.07.31)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.07.11/ 2025.11.07	
경기 경원권 의정부시 아파트	0.100% (1.00100)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.06	99.7
			기준시점 당시 지수	2025.09	99.8
		산식		$1 + (99.8 - 99.7) / 99.7$ ≈ 1.00100	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.06	본건은 사례대비 층별효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.060	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	107/23/2303	114.19	#1	3,420,000	1.000	1.00100	1.060	3,630,000	414,509,700	415,000,000
합계		114.19	-	-	-	-	-	-	-	415,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	기존 주택지대	중로변	@3,600,000 내외	3종일주

전유면적의 크기, 층수, 향 등에 따라 가격 상이함.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	신곡동 ○○○-○○외 ○○○/○/○○○	아파트	84.93	296,000,000	2025.03.14 (1998.07.31)	법원경매
				(@3,490,000)		
(2)	신곡동 ○○○-○○외 ○○○/○○/○○○ ○	아파트	84.93	304,000,000	2024.01.11 (1998.07.31)	법원경매
				(@3,580,000)		
(3)	신곡동 ○○○-○ ○○○/○/○○○	아파트	101.91	403,000,000	2024.06.20 (1998.07.25)	법원경매
				(@3,950,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	경기 의정부시 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	102,235,508,160	78,756,335,528	77.0	1,388	369	26.6
아파트	63,734,800,000	53,852,956,745	84.5	619	200	32.3

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
(1)	107동 23층 2303호	114.19	36.022	415,000,000
합계		114.19	36.022	415,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

-

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 의정부시 신곡동 소재 '발곡초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설, 학교 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

기호(1): 철근콘크리트조 슬래브지붕 25층 중 23층 2303호로,

외벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내벽: 벽지도배 및 일부타일붙임 마감 등,
창호: 새시창호 등 마감임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 도시가스설비 등을 갖추었음.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 2필 일단의 부정형 토지로서 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 도로를 통하여 서측에 중로, 남동측에 소로와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

신곡동 353-43: 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2023-12-05)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2023-12-05)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한 지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-11-05)(토지거래계약허가구역(2024. 11. 10.~2029. 11. 9.))

신곡동 357: 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2015-09-08)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2023-12-05)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2023-12-05)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 상대보호구역(발곡초) <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(예지유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질 개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-11-05)(토지거래계약 허가구역(2024. 11. 10.~2029. 11. 9.))

(9) 공부와의 차이

없음.

구분건물 감정평가요항표

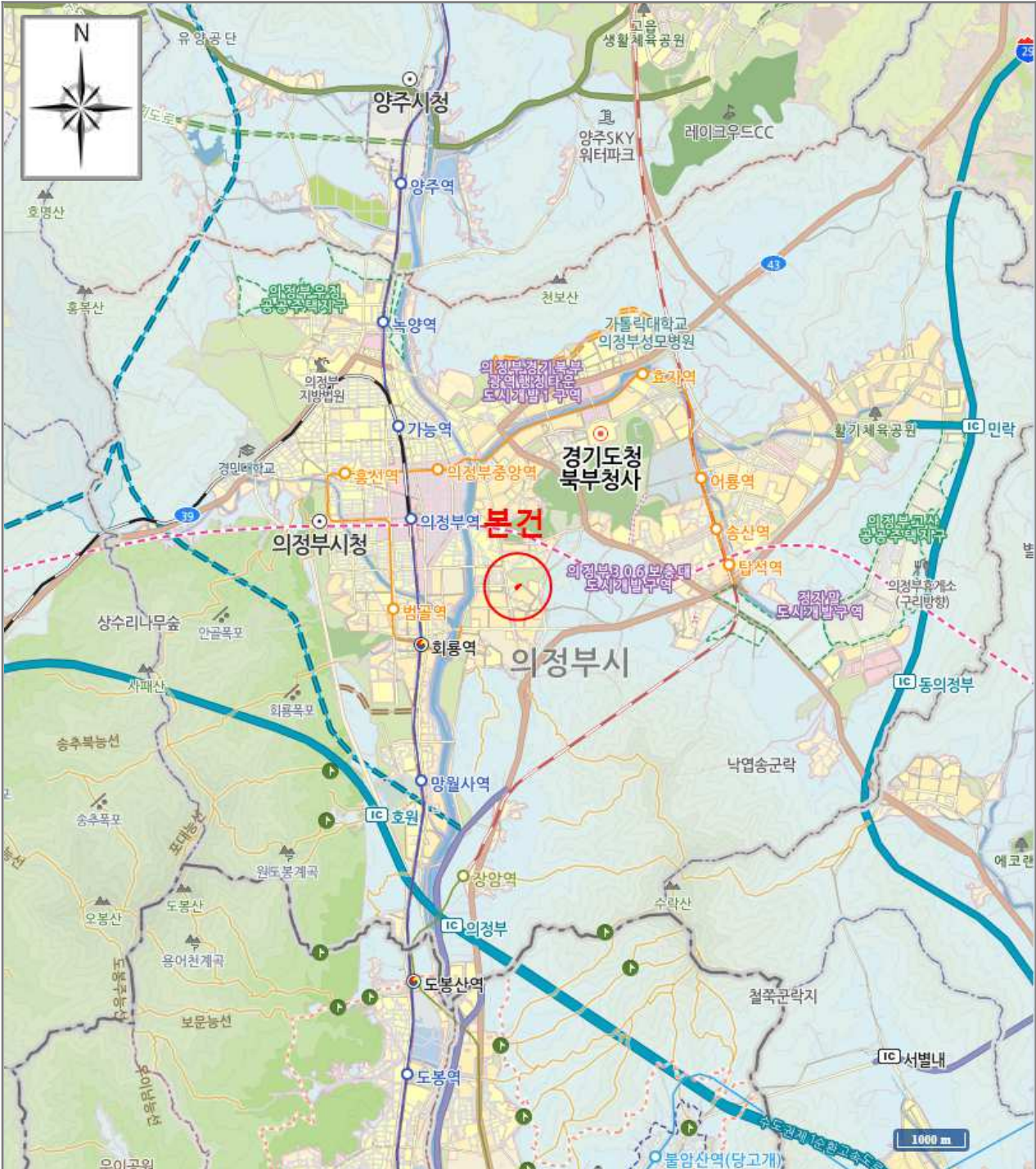
- | | | | |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역 위치도

소재지	경기도 의정부시 신곡동 353-43외 서해아파트 107동 23층 2303호
-----	---



[범례]

■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

상세 위치도

소재지	경기도 의정부시 신곡동 353-43 서해아파트 107동 23층 2303호
-----	--



[범례]	■ 본건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

내부구조도

소재지	경기도 의정부시 신곡동 353-43외 서해아파트 107동 23층 2303호
-----	---



사 진 용 지

소재지

경기도 의정부시 신곡동 353-43외



[주위환경]



[본건 전경]

사 진 용 지

소재지

경기도 의정부시 신곡동 353-43외



[주출입구]



[본건]