

감정평가서

건명	권영만 소유물건(2025타경71816)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱
감정서번호	청구2503-014나

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.

감정평가사 (인)
조창희

감정평가액	삼억일천이십오만원정(W310,250,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	권영만 (2025타경71816)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.25	2025.03.19 ~ 2025.03.25	2025.03.27		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	310,000,000
	제시외건물	0.7	제시외건물	0.7	식	250,000
		이	하	여	백	
합계					W310,250,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본 평가는 경기도 의정부시 의정부동 소재 “경전철의정부역” 남서측 인근에 위치하는 “정은루체빌 제비동 제10층 제1002호”에 대한 의정부지방법원의 부동산강제경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 의정부시 의정부동 504-2 [도로명 주소 : 경기도 의정부시 범골로 157번길 7-13]		
건물명, 동, 층, 호수	정은루체빌 제비동 제10층 제1002호		
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2018.09.03.
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	75.70	43.41	18.21

3. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정하였음.

4. 감정평가조건

별도의 제시된 감정평가조건은 없음.

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 『감정평가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

에 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 03월 25일자임.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025.03.19. 및 2025.03.25. 실지조사를 실시하고 귀 제시목록 및 공부부를 기준으로 하여 대상물건을 확인 및 각종 자료를 수집하였음.

8. 그 밖의 사항

- 1) 본건 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 의거 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물이나 귀 평가명령서에 따라 대상 부동산의 가액을 “한국부동산연구원”에서 발행한 ‘연립/다세대주택 토지 · 건물 배분비율표’에 의거 토지가액과 건물가액으로 각각 배분하여 ‘감정평가명세표’에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 현장조사시 소유자 등 관계인의 부재 등으로 내부구조 등은 집합건물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰, 탐문조사 및 표준적인 상황 등을 상정하여 작성하였으므로 경매 진행시 참조 바랍니다.
- 3) 본건 일련번호1)은 최상층에 소재하며 본건 상층의 옥탑층에 제시외 ㉠다락(약 30.2㎡) 및 제시외 ㉡베란다(약13.7㎡)가 소재하여 전용 복층구조로 이용하므로 이를 일련번호 1)에 포함하여 감정평가하였으며, 베란다에 제시외 ㉢보일러실이 소재하여 이를 별도 평가하였음.

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) 본 단지 내 유사 오피스텔의 거래사례

(가격 단위:원)

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m ²)	거래가격	거래시점	비 고
				대지권(m ²)		신축년도	
(A)	의정부시 의정부동 504-2	정은루체빌 *동	8층 ***호	75.70	290,000,000	2021.04.28	
				18.21		2017.01.06	
(B)	의정부시 의정부동 504-2	정은루체빌 *동	7층 ***호	75.70	268,000,000	2024.06.17	
				18.21		2017.01.06	

▶ 자료출처 : 건설교통부 실거래자료.

(2) 비교사례의 선정

유사 오피스텔의 거래사례로서 대상물건과 비교가능성이 높으며 제반요인 등을 고려하여 거래사례 기호(B)를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

상기의 선정된 거래사례 기호(B)는 실거래 신고된 사례로서 현재 동 오피스텔의 가격수준 및 최근 주변지역내 부동산시장 동향 등을 고려시 특별한 사정은 없는 것으로 판단되므로 별도의 사정보정은 필요치 않음 : **1.000**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 "경기도 오피스텔 매매가격지수"를 기준하여 시점수정치를 산정하였음.

[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										
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
2023년	102.52	102.0	101.56	101.16	100.92	100.73	100.6	100.51	100.42	100.35	100.19	100.0

[시점수정치 산출]

구 분	기준월	매매가격지수	변동률(시점수정치)
기준시점(25.03.25.) 당시 매매가격지수	2025.02	97.84	0.98818
거래시점(24.06.17..) 당시 매매가격지수	2024.05.	99.01	

▶ 기준시점 지수 : 기준시점 당시 발표된 지수 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

대상 / 거래사례 (B)

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	대상	사례	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일단지로서 교통시설 및 편의시설과의 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	1.00	1.00	대상과 사례는 동일단지로서 건물의 구조 및 노후도 등 내부요인 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	1.17	1.00	대상은 사례 대비 일반적인 호별요인은 유사하나 대상은 본건 상층부에 서비스면적(㉠다락 약 30.2㎡, ㉡베란다 약 13.7㎡)을 일체로 이용하는 복층구조로 이를 감안하였음.
	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		1.170		1.00 × 1.00 × 1.17 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액(시산가액) 산정

위의 제반 자료를 종합적으로 참작하여 다음과 같이 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 산출하였음.

대상물건	거래사례(B) (거래가액)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액 (원)	비준가액 (시산가액)
1	268,000,000	1.000	0.98818	1.170	75.7/75.7	309,853,721	310,000,000

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 동 단지내 오피스텔의 가격 수준

동 단지내 가격수준	동 단지내 서비스면적 없는 유사면적 오피스텔의 가격수준은 층별·향별차이 및 관리상태 등에 따라 250,000,000~270,000,000원 정도 호가함.
------------	---

2. 동 단지내 오피스텔의 감정평가 사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명, 동	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인
의정부시 의정부동 504-2	정은루제빌 *동	8층/ 8**호	75.7	18.21	법원 경매	313,000,000	2023-12-28
							2017-01-06
의정부시 의정부동 504-2	정은루제빌 *동	9층/ 9**호	75.7	18.21	법원 경매	351,000,000	2023-12-15
							2017-01-06

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 대상물건의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

구분	대상 오피스텔 명칭. 동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 소유권(㎡)	감정평가액(원)
일련번호 1	정우루체빌 제비동	제10층 제1002호	75.7	18.21	310,000,000
제시외 ㊸	보일러실	-	0.7	-	250,000

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 범골로157번길 7-13 1. 같은곳	504-2 정은 루체빌 비동 504-2	업무시설 대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층			310,000,000	비준가격 (공용면적 포함)						
				1층	62.6									
				1층 ~ 5층 (각층)	158.5									
				6층 ~ 10층 (각층)	174.87									
				일반상업지역 (내) 10층 1002호 철근콘크리트구조 대지권 1. 소유권	634.7 75.70 18.21 634.7x----- 634.7	634.7 75.7 18.21								
토지 · 건물				배분내역										
소 계				토 지 :		93,000,000								
합 계				건 물 :		217,000,000								
소 계						₩310,000,000								
㉠	경기도 의정부시 의정부동	504-2	다락	조적조 스라브지붕	(30.2)	30.2	일련번호1에 포함평가							
									㉡	같은곳	504-2	베란다	(13.7)	13.7
소 계						250,000								
합 계						₩250,000								
합 계						₩310,250,001.-								
				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 "경전철의정부역" 남서측 인근에 위치하며 인근일대는 근린생활시설, 오피스텔 등이 혼재하여 형성된 상업지대로서 주위환경 무난시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 용이하며 인근에 버스정류장 및 경전철역, 지하철1호선 의정부역이 소재하여대중교통사정 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 비동 10층건내 10층 1002호로서 2017년 1월 7일 사용승인 되었으며
외벽 : 석재 및 치장벽돌 마감 등
내벽 : 석재 및 몰탈위 페인트 등
창호 : 샷시창호 임.

(4) 이용상태

주거용오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비, 승강기 설비, 옥내소화전 설비, 화재탐지 및 경보설비, 주차장설비 등 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

인접지와 등고 평탄한 가로장방형 토지로서 다세대주택 및 오피스텔 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약8미터포장도로와 한면이 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반상업지역) , 소로2류(폭 8m~10m)(접함)
상대보호구역(그림유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

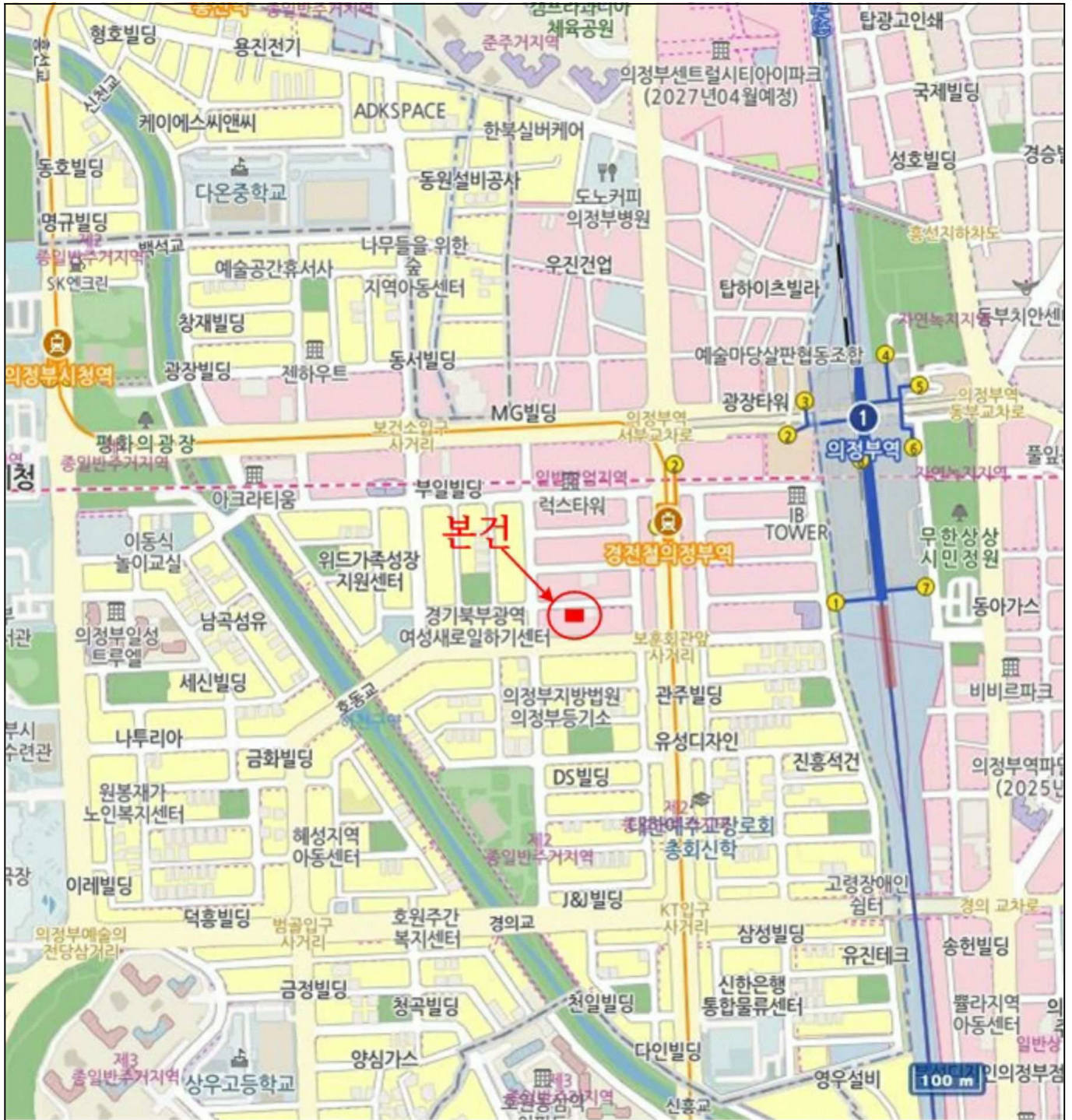
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



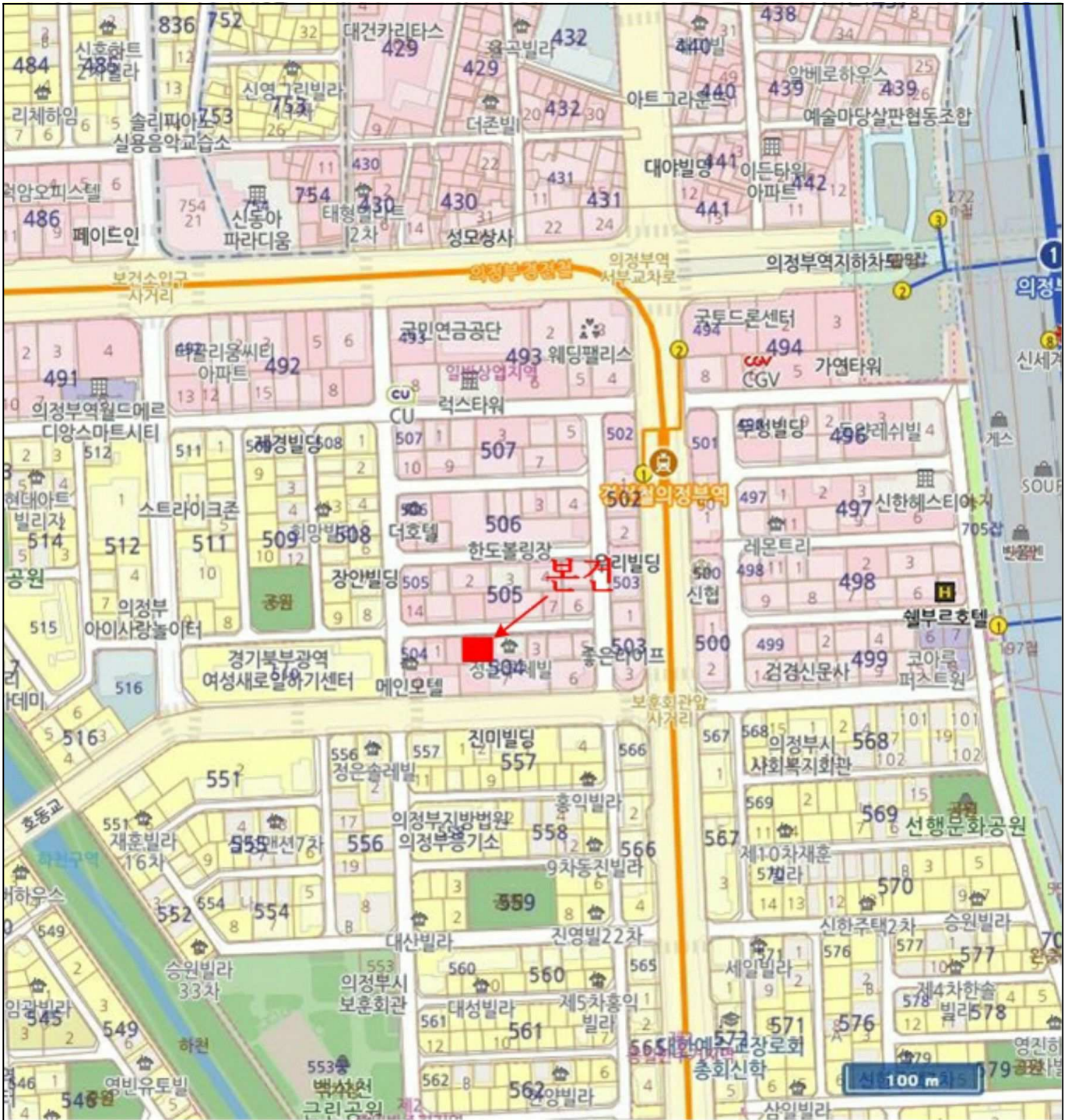
소재지	경기도 의정부시 의정부동 504-2 정은루체빌 비동 10층 1002호
-----	--



위 치 도



소 재 지	경기도 의정부시 의정부동 504-2 정은루체빌 비동 10층 1002호
-------	--

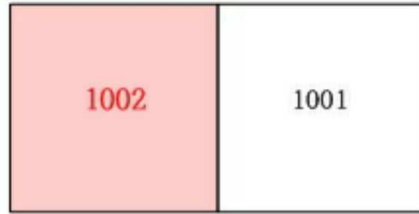


내부구조도



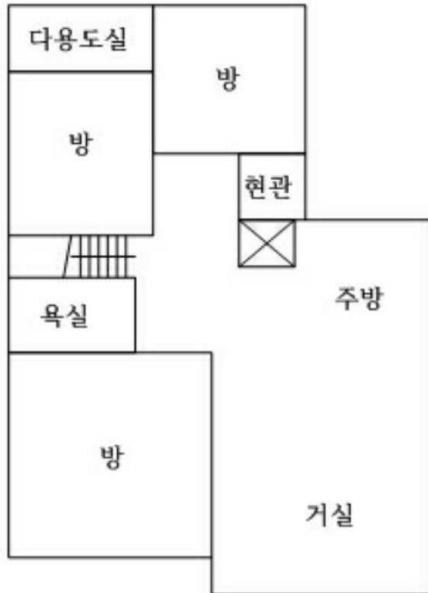
소재지

경기도 의정부시 의정부동 504-2 정은루체빌 비동 10층 1002호

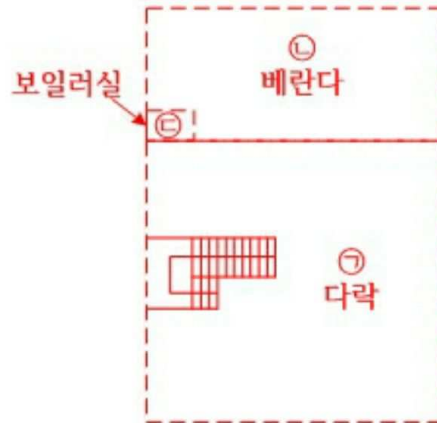


No Scale

<호별 배치도>



<서비스 면적>



<제시 외 건물>

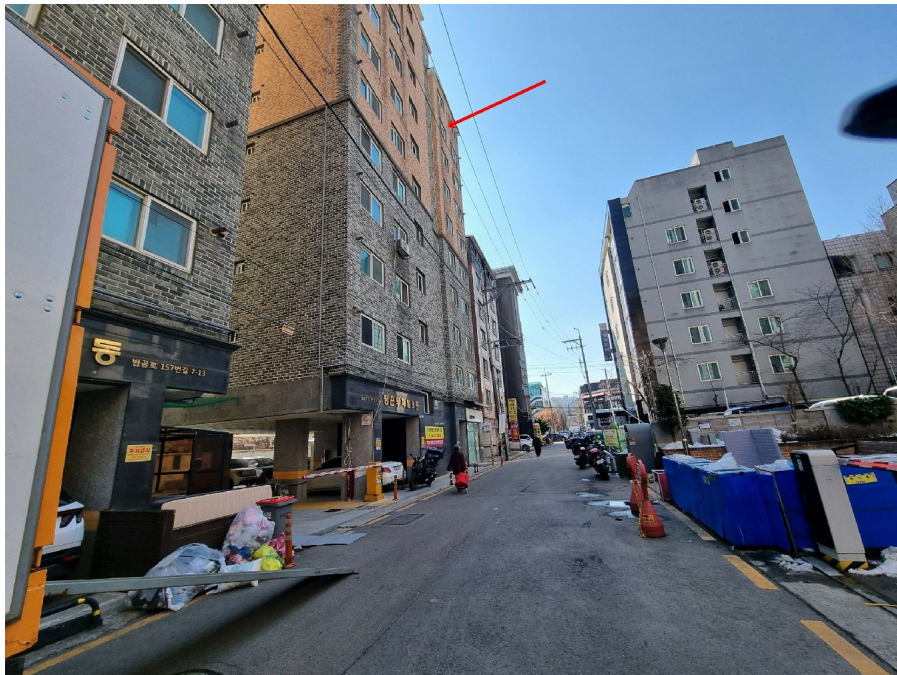
- ㉠ 조적조 스라브지붕(다락) : 약 30.2㎡
- ㉡ 베란다 : 약 13.7㎡
- ㉢ 경량철골조(보일러실) : 약 0.7㎡

<내부구조도>





()



()



10

