

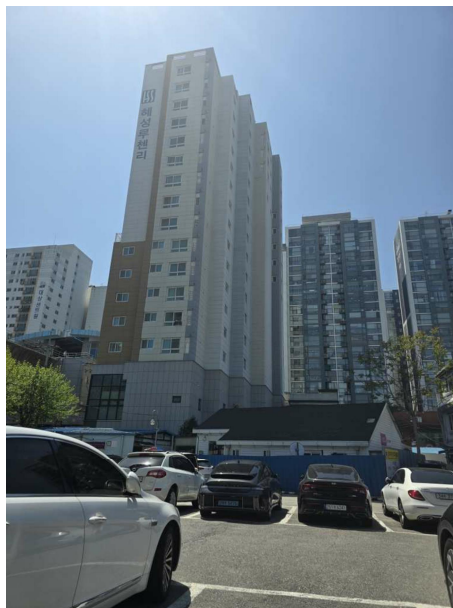
감정평가서

Appraisal Report

건명 : 홍세현 소유물건(2025타경72196)

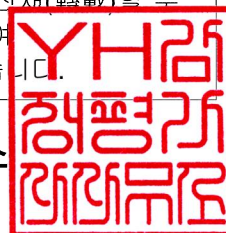
의뢰인 : 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

감정서번호 : YH-C250501-001



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.

YH감정평가사사무소



TEL. 02-3159-8307 FAX. 0505-182-4887

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
전갑중

전갑중 

감정평가액	이억오천육백만원정 (₩256,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	홍세현 (2025타경72196)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 05. 09	2025. 05. 08 ~ 2025. 05. 09	2025. 05. 12	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	256,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩256,000,000.-

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

김준형 

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 '의정부중앙초등학교' 동측 인근에 위치하는 '혜성루첸리' 제11층 제1104호에 대한 의정부지방법원의 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 9일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 8일 ~ 2025년 5월 9일에 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. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 제시목록 및 관련공부서류, 현장조사 등에 의하였음.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 현장조사 시 폐문 등의 사유로 내부 조사·확인 불가하였는 바, 후첨 내부구조도는 집합건축물대장 건축물현황도에 근거하여 도시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 의정부시 의정부동 214-76외 혜성루첸리 제11층 제1104호		
도로명주소	경기도 의정부시 호국로 1311 (의정부동)		
	주용도	아파트-원룸형주택, 업무시설(오피스텔) 77개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2022.01.05	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 16층
		연면적	4,483.999 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 11/1104	아파트	36.851	25.072	61.923	7.167	59.51
합계 (1개호)			36.851	25.072	61.923	7.167	-

※ 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	의정부동 214-76	- 11/11**	오피스텔	21.314	36.737	150,000,000 (@7,040,000)	2022.05.30 (2022.01.05)	-
#2	의정부동 214-76	-/ 3/3**	오피스텔	22.079	37.145	146,000,000 (@6,610,000)	2022.10.17 (2022.01.05)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

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		2022.05.30/ 2025.05.09	
경기 오피스텔(주거용)	-6.004% (0.93996)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2022.04	103.93
			기준시점 당시 지수	2025.03	97.69
		산식		$1 + (97.69 - 103.93) / 103.93$ ≈ 0.93996	

※ 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 가] / 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	1.05	본건은 사례대비 호별요인(향별 효용 등)에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.050	-

(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)						
가	-/11/ 1104	36.851	#1	7,040,000	1.000	0.93996	1.050	6,950,000	256,114,450	256,000,000
합계		36.851	-	-	-	-	-	-	-	256,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
오피스텔	노선 상가지대	광대로	7,000,000 내외	-

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	의정부동 214-76 -/10/10**	오피스텔	36.851	61.923	287,000,000	2022.01.07 (2022.01.05)	담보
					(@7,790,000)		
(3)	의정부동214-76 */-/11/11**	오피스텔	21.314	36.737	150,000,000	2025.05.02 (2022.01.05)	법원경매
					(@7,040,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	경기 의정부시 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	24,084,708,160	15,236,161,968	63.3	361	112	31.0
연립	585,000,000	433,399,900	74.1	22	3	13.6
오피스텔(주거)	14,164,000,000	9,107,327,133	64.3	253	60	23.7
주상복합(주거)	612,000,000	521,570,000	85.2	19	3	15.8

(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)
가	혜성루첸리 제11층 제1104호	36.851	7.167	256,000,000
합계		36.851	7.167	256,000,000
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)감정평가명세표

건 물 명		혜성루첸리 제11층 제1104호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 의정부시 의정부동 [도로명주소] 경기도 의정부시 호국로 1311 (의정부동)	214-76 214-79, 214-77 혜성루첸리	아파트-원 룸형주택, 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 16층 지1층 1층 2층 3층 ~ 7층 각 8층 9층 ~ 13층 각 14층 ~ 16층 각 옥탑1층				
1	상동	214-76	대	일반상업지역	154.7			
2	상동	214-79	대	일반상업지역	57.5			
3	상동	214-77	대	일반상업지역	311.7			
가				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호	36.851	36.851	256,000,000	비준가액 공용부분 포함 61.923㎡
				소유권 1~3.x ----- 대지권	7.167 523.9 x---- 523.9	7.167		
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 76,800,000 179,200,000	
	합 계						₩256,000,000.-	
				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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 '의정부중앙초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트, 주택 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에는 다수의 버스정류장 및 지하철역이 소재하여 종합적인 교통상황은 대체로 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층건 내
 혜성루첸리 제11층 제1104호로서,
 외벽 : 시멘트 몰탈 위 페인팅 등 마감,
 창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생시설, 급배수 시설, 도시가스 난방 설비, 승강기 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 사다리형 토지로서, 공동주택 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 30m 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

의정부동 214-76 :일반상업지역(일반상업지역), 대로2류(폭 30m~35m)(접합),
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설
 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(경전철)),중점경관관리구역(중점경관관리구역(
 호국로))

의정부동 214-79 :일반상업지역(일반상업지역), 대로2류(폭 30m~35m)(접합),
 상대보호구역(의정부중앙초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
 철도보호지구<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및
 주민지원 등에 관한 법률>,
 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(경전철)),중점경관관리구역(중점경관관리구역(
 호국로))

의정부동 214-77 :일반상업지역(일반상업지역), 대로2류(폭 30m~35m)(접합),
 상대보호구역(의정부중앙초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
 철도보호지구<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및
 주민지원 등에 관한 법률>,
 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(경전철)),중점경관관리구역(중점경관관리구역(
 호국로))

(9) 공부와의 차이

·.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

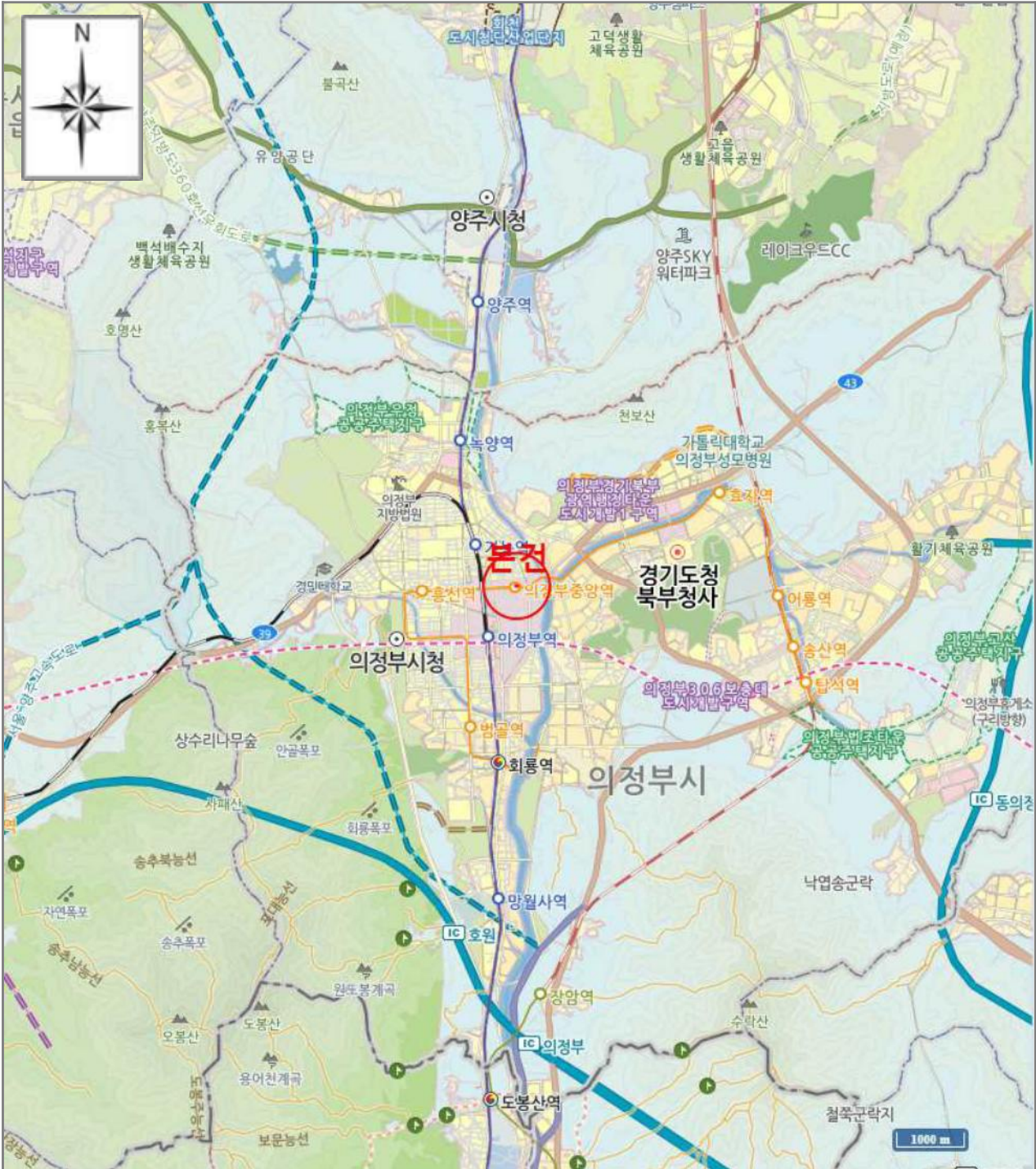
구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

·

광역위치도

소재지	경기도 의정부시 의정부동 214-76 외 혜성루철펀리 제혜성루철펀리동 제11층 제1104호
-----	---



[범례]

■ 본 건

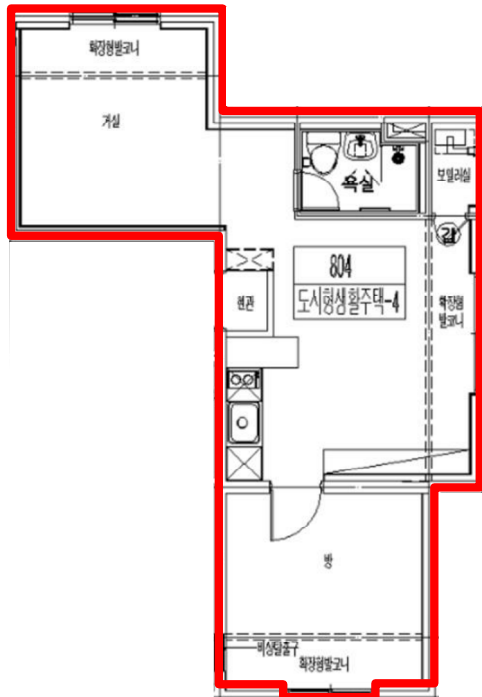
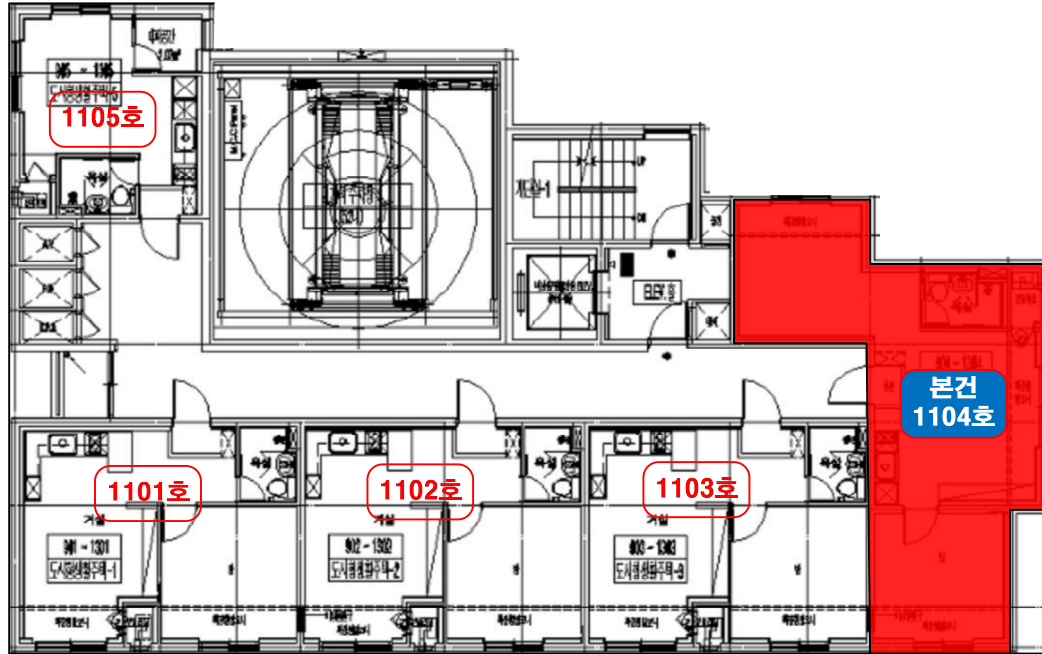
■ 평가사레

■ 거래사레

건물개황도



No Scale



【 11층 평면도 및 1104호 내부구조도 】

사 진 용 지

소재지

경기도 의정부시 의정부동 214-76 외

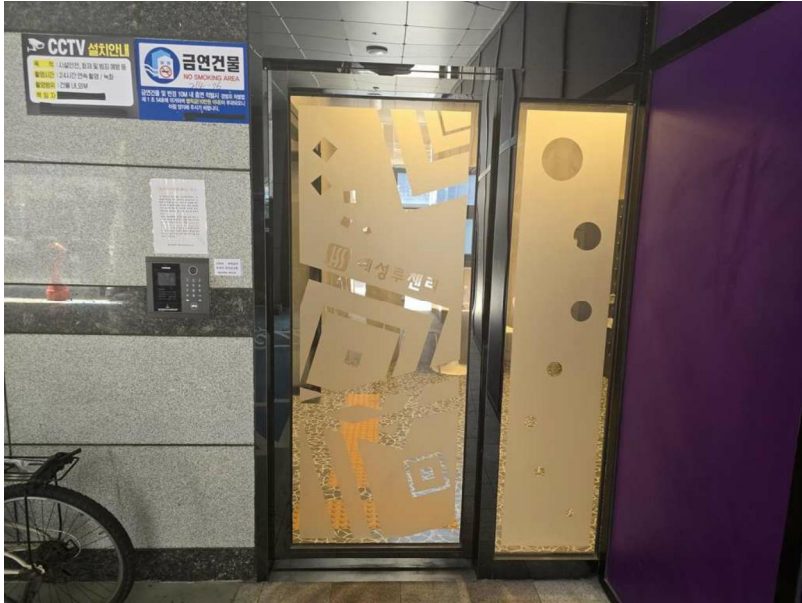


해성루첸리 전경

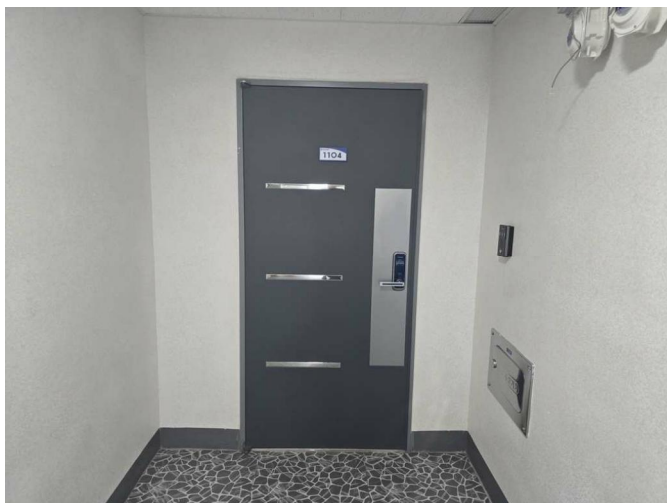
사 진 용 지

소재지

경기도 의정부시 의정부동 214-76 외



공동 출입문



본건 1104호



승강기

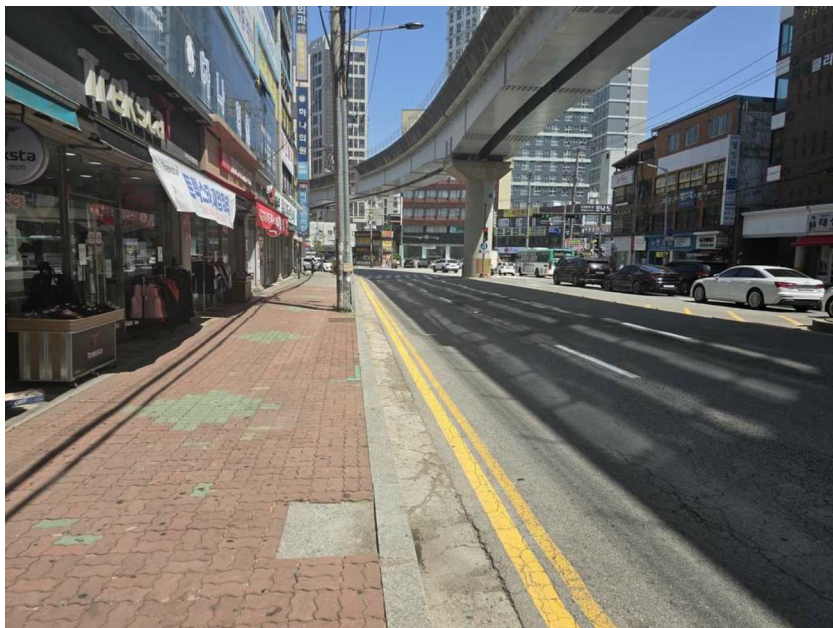
사 진 용 지

소재지

경기도 의정부시 의정부동 214-76 외



인접도로 및 주위환경



인접도로 및 주위환경