

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱
건명	배인숙 소유물건(2025타경72341)
감정서번호	GB2025-1-34

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.

고봉감정평가사사무소

TEL. 031-855-1005 FAX. 031-879-0680

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
송 병 채

감정평가액	삼억육천삼백만원정 (₩363,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	배인숙 (2025타경72341)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.27	2025.05.26 ~ 2025.05.27	2025.05.27		
감 정 평 가 내 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
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-	363,000,000  백
	합 계					₩363,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 “경의초등학교” 남서측 인근에 위치하는 의정부 역진산앤월드메르디앙 제9층 901호(전유면적: 67.097㎡)에 대한 감정평가로서 경매목적에 위한 감정평가건입니다.

### 2. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 토지소유권대 지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 3. 그 밖의 사항

가. 본건 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지·건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 감정평가 가격을 한국감정평가협회에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건은 폐문부재로 내부구조는 건축물현황도면등에 의하였는 바 현황과 상이할 수 있음에 경매시 유의하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 본건의 기준시점은 가격조사완료일인 2025. 05. 27.입니다.

라. 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 2. 거래사례의 선정

“부동산거래신고등에관한법률”에 따라 신고된 실제거래이고, 거래사정이 정상적이라고 판단되며, 제반조건이 해당 감정평가와 유사한 사례인 것으로 판단되는 사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 가>를 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점	
								사용승인일	
가	의정부동 378-1	의정부역진 산앤월드메 르디앙	**층/ ****호	67.097	9.02	365,000	등기사항 전부증명서	2025.01.15	
								2020.12.04	
가	의정부동 378-1	의정부역진 산앤월드메 르디앙	**층/ ****호	67.097	9.02	370,000	등기사항 전부증명서	2024.07.24	
								2020.12.04	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 사정보정

매도자와 매수자간 거래가능한 거래사례로 판단하였습니다(1.00).

## 4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경원권 연립주택 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례 “가”의 매매 당시 가격지수 : 100.5(2024.12)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.9(2025.04)
- ▶ 시점 수정치 :  $99.9/100.5 \div 0.99403$

## 5. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	기호	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계·설비·시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모·구성·상태 등			
개별적 요인	층별·위치별 차이	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00	1.000	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 비준가격

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	요인비교치	면적비교(㎡)	지분	비준가격(원)
1	365,000,000	1.00	0.99403	1.000	67.097/67.097	1/1	362,820,950

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	거래가격은 위치에 따라 365,000,000원~370,000,000원 수준입니다
------	--

### 2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(천원)	가격시점
							사용승인일
의정부동 378-1	의정부역진산앤 월드메르디앙	**층/ ****호	77.285	10.394	경매	401,000	2024.08.02
							2020.12.04
의정부동 378-1	의정부역진산앤 월드메르디앙	**층/ ****호	68.15	-	공매	383,000	2023.10.12
							2020.12.04

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액

### 1. 감정평가액

연번	호	전용면적 (㎡)	감정가액(원)	비고
1	9층 901호	67.097	363,000,000	

### 2. 결정의견

비준가격을 기준으로 참고가격자료인 인근 유사부동산의 가격수준, 인근 감정평가전례가격, 부동산시장동향 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.



# 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 "경의초등학교" 남서측 인근에 위치하고, 부근은 공동주택, 근린생활시설등이 혼재되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통편은 무난한 상태입니다.

## (3) 건물의 구조

2020.12.04. 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 26층건 내 9층 901호로서  
외벽: 몰탈위페인트,  
창호: 샷시창입니다.

## (4) 이용상태

아파트 단위세대(내부구조는 건물개황도 참조)로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

승강기설비, 난방설비, 위생설비등이 구비되어 있습니다

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

형상은 세로장방형이고, 공동주택 건부지로 이용중입니다.

# 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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

북측으로 폭 약8미터, 동측으로 폭 약15미터 내외의 도로와 접해 있습니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반상업지역), 특정용도제한지구, 소로2류(폭8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 상대보호구역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설설치제한지역입니다.

## (9) 공부와의 차이

-

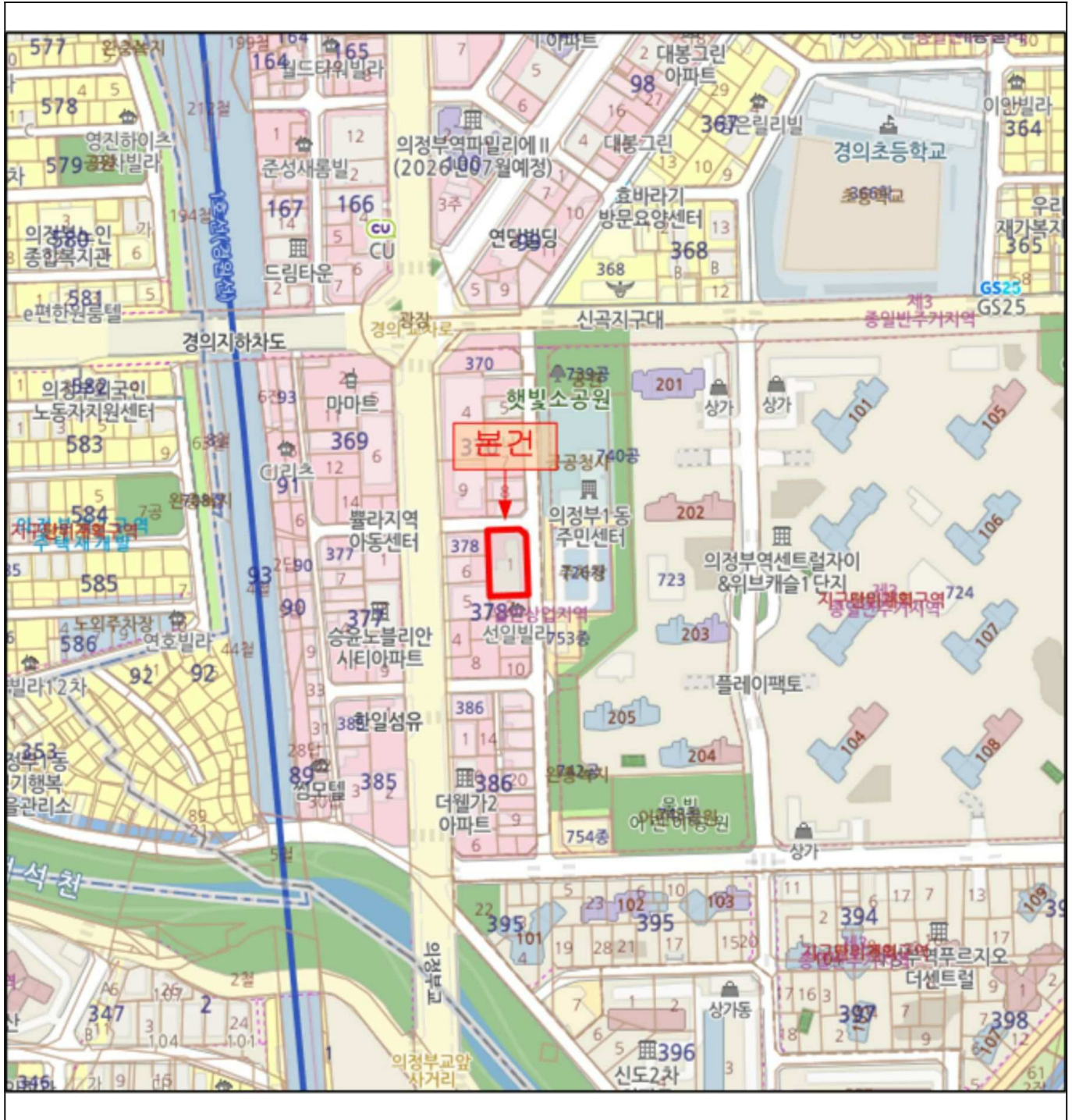
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

# 위 치 도



소 재 지	경기도 의정부시 의정부동 378-1 의정부역신산앤월드메르디앙 제9층 제901호
-------	---

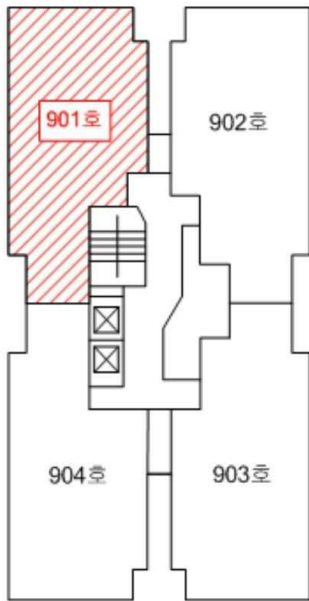


# 건물개황도

축적( No Scale )



<호별배치도>



본건(엘지원앙아파트 101동 15층 1503호)

<내부구조도>



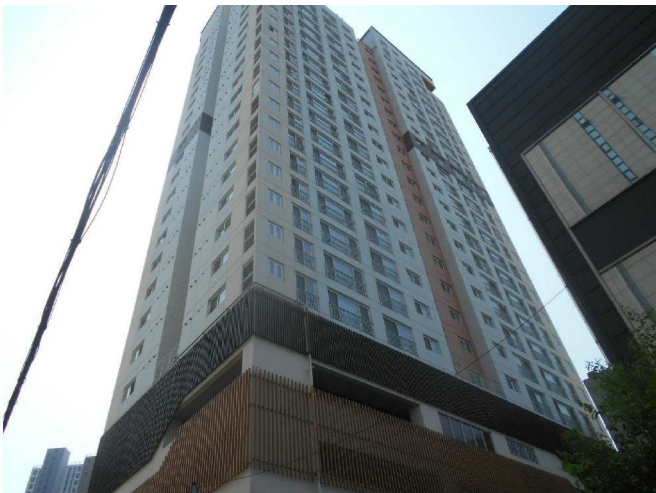
# 사 진 용 지



1. 출입문



2. 현관



3. 본건



4. 부근상황