

# 감정평가서

건명	손유경 외 1명 소유물건(2025타경72564)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱
감정서번호	DA12506-05



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.

동아감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김 석 구

감정평가액	사억칠천삼백만원정 (₩473,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	손유경 외 1명 (2025타경72564)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.04	2025.07.02 ~ 2025.07.04	2025.07.07

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-	백
<b>합계</b>						<b>₩473,000,000</b>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 의정부시 민락동 소재 "삼현초등학교" 북동측 인근에 위치하는 민락2지구18단지호반베르디움 1804동 15층 1503호로서, 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### 가. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항의 단서에 의거 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 07월 04일을 기준시점으로 하였음.

#### 나. 실지조사기간

2025년 07월 04일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

### 나. 감정평가방법

- ① 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- ② 본건 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 대상부동산의 감정평가가격을 『집합건물 구분평가지 토지, 건물 배분비율에 대한 지침』에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 그 밖의 사항

- ① 본건 내부구조는 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 내부를 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도 및 인근 탐문조사 등에 의하였는 바, 실제 구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니 경매참여시 재확인하시기 바랍니다.
- ② 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건 개요

구 분	내 용				
소 재 지	경기도 의정부시 민락동 894번지				
건물명, 동, 층, 호수	민락2지구18단지호반베르디움 1804동 15층 1503호				
용 도	아파트				
사용승인일자	2017. 10. 11				
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	전용율 약(%)
	84.9564	56.0244	140.9808	56.0244	60.3

※ 공용면적은 집합건축물대장 공용부분의 '주'에 해당하는 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등 ]

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	민락동 894 민락2지구 18단지 호반베르디움 1805동	28층 /****호	84.9788	56.0392	480,000,000	5,648,468	2025.02.14	-
							2017.10.11	
#2	민락동 894 민락2지구 18단지 호반베르디움 1805동	18층 /****호	84.9788	56.0392	477,000,000	5,613,165	2024.09.20	-
							1993.09.24	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 같은 아파트단지 내에 소재하는 사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 위 사례#1을 비교사례로 선정하였음.

## 3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.  
(사정보정치 = 1.000)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 의정부시 아파트매매가격지수"를 활용하여 산정함.

구 분	적 용 년 월	가격지수	비 고
기준시점	2025년 05월	99.8	A
거래시점	2025년 01월	100.3	B
시점수정치		<b>0.99501</b>	A/B

※ 시점수정치는 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 적용하여 월할 계산하되, 거래시점은 2025년 01월 지수를 적용하였으며, 기준시점은 2025년 06월 지수를 적용 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 05월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	사례	대상	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례 대비 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례 대비 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	0.99	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	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	본건은 사례 대비 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	0.990	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	비준가액(원)
기호	전유면적 (m <sup>2</sup> )							
1	84.9564	5,648,468	1.000	0.99501	0.990	5,564,079	472,704,121	<b>473,000,000</b>

## 7. 참고가격 자료

### 가. 인근 감정평가전례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

기호	소재지	층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
						사용승인일	
#a	민락동 894 민락2지구 18단지 호반베르디움 1803동	17층 /****호	84.9788	경매	461,000,000	2024.05.30	-
						2017.10.11	
#b	민락동 894 민락2지구 18단지 호반베르디움 1804동	11층 /****호	84.9788	경매	472,000,000	2024.10.29	-
						2017.10.11	

### 나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
아파트 (전유면적 기준)	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별 및 위치별 차이 등에 따라 5,000,000 ~ 5,800,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준으로 탐문조사됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정 : 473,000,000원

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 인근 유사 구분건물의 거래사례, 인근감정평가사례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 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 민락동  [도로명주소] 경기도 의정부시 송양로 93	894  민락 2지구 18단지 호반 베르디움 1804동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 26층				
	1. 경기도 의정부시 민락동	894	대	제3종 일반주거지역  (내)  15층 1503호 철근콘크리트구조				
<b>합 계</b>							<b>₩473,000,000.-</b>	
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 민락동 소재 "삼현초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 각종 근린생활시설 및 학교 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통 여건은 무난시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상26층 건물 내 15층 1503호로서,  
외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.  
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 등 마감.  
창 호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

아파트(전유면적 : 84.9564㎡, 계단식)로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적 위생설비, 급·배수설비, 소화설비, 화재경보설비, 승강기설비 및 개별난방설비 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

인접필지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 남서측 진입로를 통하여 차량출입 가능함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(민락2지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 공공주택지구(민락2)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(2025-06-05)(삼현초등학교) <교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2025-06-05)(삼현초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

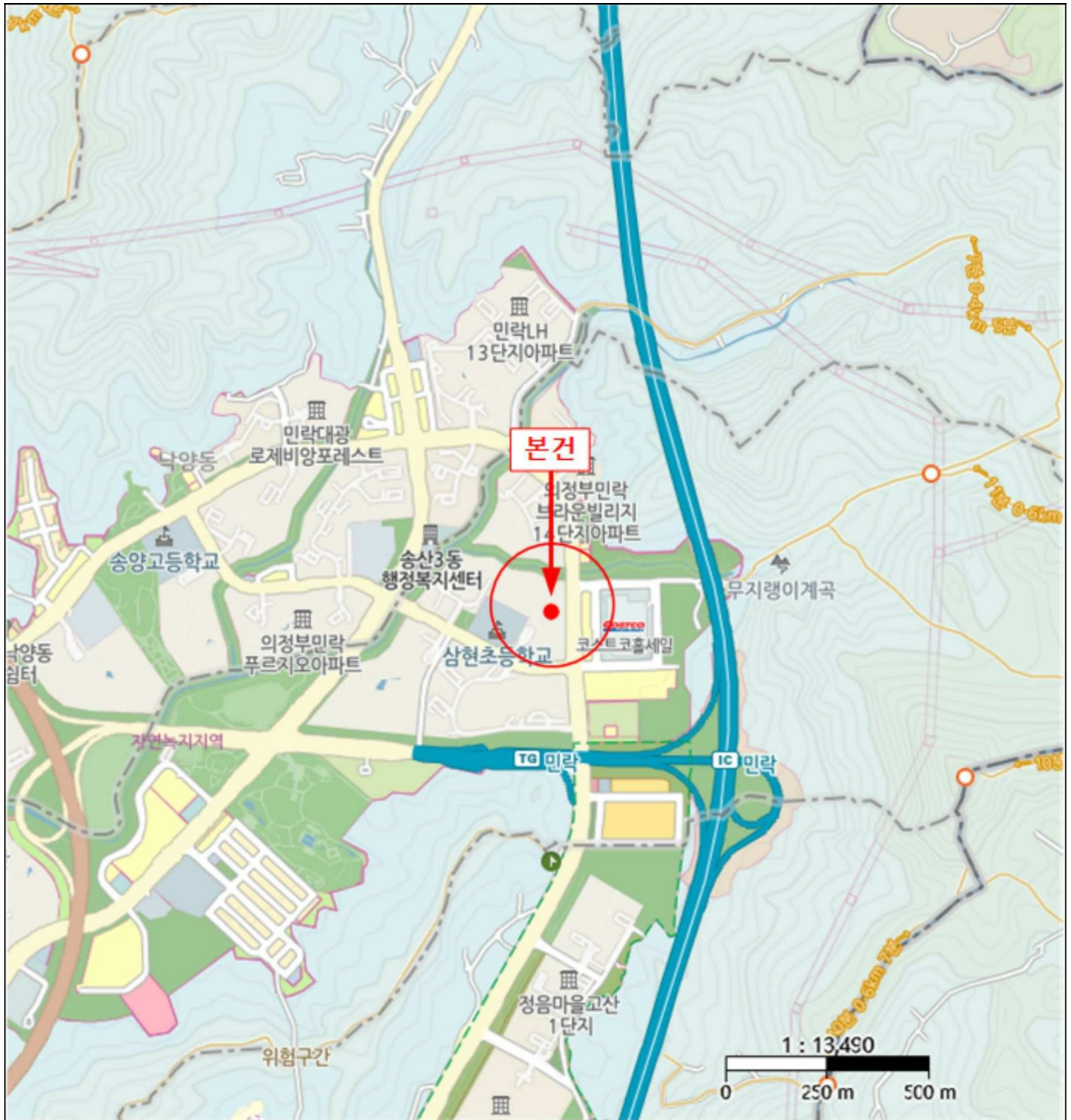
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 의정부시 민락동 894 민락2지구 18단지호반베르디움 1804동 15층 1503호
-----	---



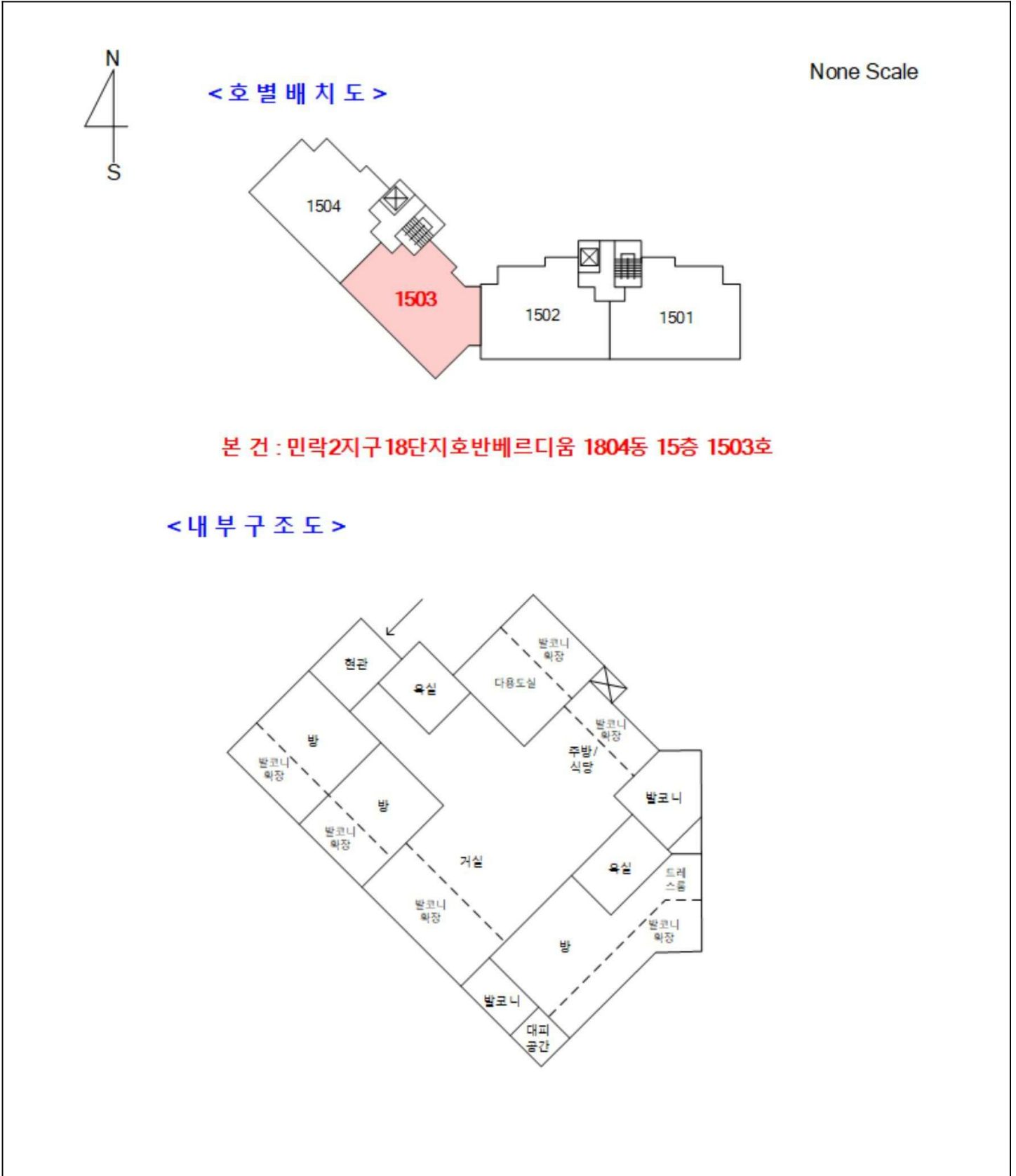
# 상세위치도



소재지	경기도 의정부시 민락동 894 민락2지구18단지호반베르디움 1804동 15층 1503호
-----	--



# 호별배치 및 내부구조도







1804 3-4

