

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

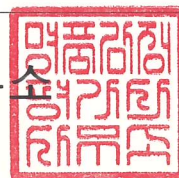
건명: 황재윤 소유물건 (2025타경71695)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 이주호

감정평가서번호: mp202502-03

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

배명부

張

明

富



감정평가액	일억사천만원정 (₩140,000,000.-)		
-------	--------------------------	--	--

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	황재운 (2025타경71695)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.05	2025.03.03 ~ 2025.03.05	2025.03.05

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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	140,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩140,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 “의정부중앙역” 북동측 인근에 위치하는 혜성루첸리 제4층 제404호 (전유면적 22.079㎡)로서, 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가방법

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
  - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분 소유권에 배분하는 "원가법"
  - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 집합건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 05일로 함.

## 5. 그 밖의 사항

- 본건 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 및 건축물현황도면을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.

- 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 경매 진행시 참고하시기 바람.

- 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면 및 현황 점유부분 등에 의거하여 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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. 대상물건 개요

소재지	경기도 의정부시 의정부동 214-76, 214-77, 214-79 [도로명 주소] 경기도 의정부시 호국로 1311			
건물명, 동, 층, 호수	혜성루첸리 제4층 제404호			
용도	아파트-원룸형주택, 업무시설(오피스텔)	사용승인일	2022.01.05	
구분	전유	공용	분양	대지권
면적(㎡)	22.079	15.066	37.145	4.294

※ 공용면적은 집합건축물대장 상 “(주)” 부분 표기

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(경기도 의정부시)

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	
						전유면적당단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
ㄱ	의정부동 ○○○- ○○	해성루첸리/ -	7/***	36.072	7.016	212,000,000	2024.01.31
						@5,877,135	2022.01.05
ㄴ	의정부동 ○○○- ○○	가우디캐슬/ -	7/***	43.399	5.571	225,000,000	2023.09.18
						@5,184,451	2019.08.29
ㄷ	의정부동 ○○○- ○○	해성루첸리/ -	3/***	22.079	4.294	146,000,000	2022.10.17
						@6,612,618	2022.01.05

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음. (이하동일)

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 본건 단지 내 거래사례로서 대상물건과 주위환경, 연식 등 유사성이 높은 거래사례인 < 사례 ㄱ >을 비교사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 “전국주택가격동향조사” 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가 능성이 있다고 판단되는 “경기도 오피스텔 매매가격지수”를 활용함.
- 시점 수정치 산출(조사기준월: 2021.06 = 100)

구분	대상 기준시점	적용 월	매매가격지수	시점수정치
	사례 거래시점			
대상물건	2025.03.05	2025.01	97.95	0.97950
사례 ㄱ	2024.01.31	2023.12	100.00	

\* 거래시점 : 2024.01.31, 2023년 12월 지수를 적용함.

\* 기준시점 : 2025.03.05, 2025년 1월 지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

#### (1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	1.10	본건은 사례대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
누계		1.100	1.00 x 1.00 x 1.10 x 1.00	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 비준가액

거래사례가격 (전유면적당 단가(원/㎡))	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡) (본건/사례)	산출가격 (원)	비준가액 (전유면적당 단가(원/㎡))
212,000,000	1.000	0.97950	1.10	22.079 /36.072	139,811,264	140,000,000
@5,877,135						@6,340,867

※ 비준가액은 유효숫자 셋째자리까지 표시하고 그 이하에서 반올림하였음.

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건과 유사한 오피스텔의 경우 전유면적당 @6,000,000원/㎡ ~ @6,800,000원/㎡ 내외 수준임. (층별, 위치별 효용, 내부구조 등에 따라 가격차이가 있음)
------	--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 인근 평가사례

(경기도 의정부시)

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

전례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (전유면적당 단가(원/㎡))	기준시점
								사용승인일
a	의정부동 ○○-○ 외 1필지	아이콘스타 로데오/ -	4/***	18.948	3.67	담보	112,000,000 @5,910,914	2024.11.01
								2019.07.16
b	의정부동 ○○○- ○○	해성루첸리/ -	8/***	31.721	6.17	담보	216,000,000 @6,809,369	2023.02.06
								2022.01.05
c	의정부동 ○○○- ○○	해성루첸리/ -	4/***	22.079	4.294	담보	142,000,000 @6,431,451	2022.01.07
								2022.01.05

## 3. 낙찰가율 통계분석

(출처: 태인경매정보)

구분	용도	경기도 의정부시			의정부시 의정부동		
		낙찰가율(%)	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	오피스텔	63.01	64.75	63	64.15	65.28	24

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : W 140,000,000원

#### 2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가전례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 최근 시장동향 등을 종합 고려하여 상기와 같이 본건의 가격을 결정함.



# 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

경기도 의정부시 의정부동 소재 "의정부중앙역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 오피스텔, 아파트, 근린공원 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위 환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입이 가능하며, 인근에 의정부중앙역 및 노선 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

구조 : 철근콘크리트구조 평지붕 16층 건물내 제4층 제404호  
(사용승인일 : 2022.01.05)  
외벽 : 몰탈위 페인트, 화강석 마감.  
창호 : 하이샷시 창호임.

## (4) 이용상태

이용상태 : 아파트-원룸형주택, 업무시설(오피스텔)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 승강기설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 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 및 인접도로 대비 등고·평탄한 3필지 일단의 사다리형의 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약 30미터 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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)) 임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 의정부시 의정부동 214-76 혜성루첸리 4층 404호
-----	------------------------------------



# 위 치 도



소재지	경기도 의정부시 의정부동 214-76 혜성루첸리 4층 404호
-----	------------------------------------

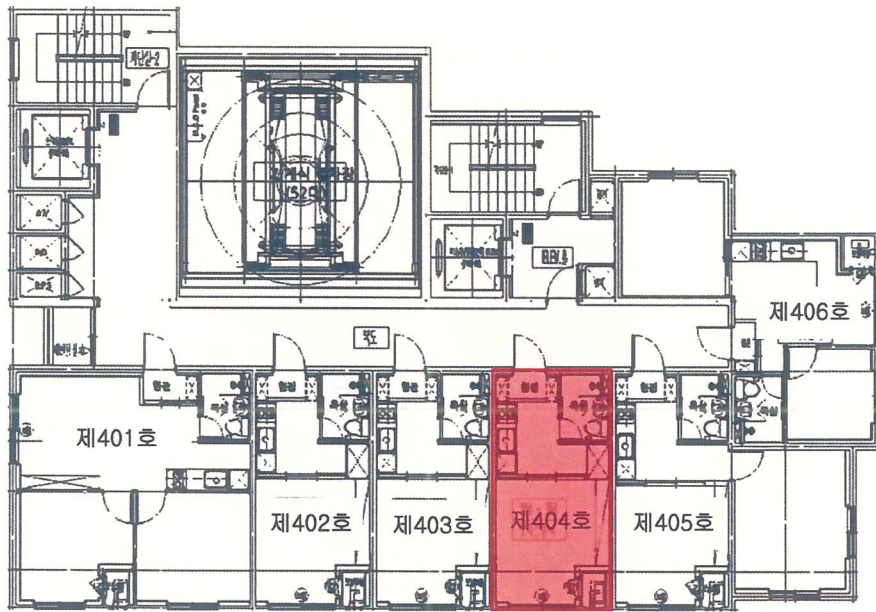


# 내부구조도

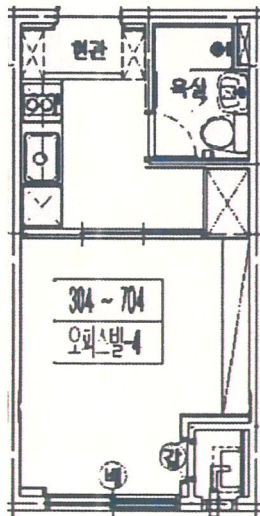


소재지 경기도 의정부시 의정부동 214-76 혜성루첸리 4층 404호

S= No Scale



< 4층 호별배치도 >



< 제4층 제404호 >

# 사진용지



< 본건 전경 >



< 본건 및 주위환경 >

# 사 진 용 지



< 본건 출입구 >



< 본건 현관 >