

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 권영만 소유물건(2025타경71952)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 이주호

감정평가서번호: DI-250331-01



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

DI감정평가사사무소

TEL. 010-6310-3463 FAX. 0505-182-4007

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 도 익

감정평가액	이억일천오백만원정 (₩215,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	권영만 (2025타경71952)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.02	2025.04.02	2025.04.04		
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	-	215,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩215,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 의정부시 호원동 소재 “호암초등학교” 북측 인근에 위치하는 “(통칭) 삼성솔리체 비동 2층 203호(업무시설(주거형 오피스텔))”에 대한 “의정부지방법원”의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙 및」 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준하여 평가하였습니다. 「시장가치」란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 현장조사 및 가격조사완료일인 2025년 04월 02일을

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기준시점으로 결정하였습니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 04월 02일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

6. 감정평가방법

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권·대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(감정평가목적)에 의거 대상부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가지 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」 등에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장조사시, 거주자의 부재 등으로 인해 내부구조를 확인하지 못하여 내부확인은 건축물현황도, 외부관찰, 탐문 등에 의하였는바, 실제와 상이할 수 있으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건의 소재지, 지번 등 부동산의 표시는 귀제시목록 및 공부를 기준하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 가격산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하였습니다. 거래사례비교법은 시장에서 수요와 공급의 상호작용에 의하여 어느 정도의 가격으로 거래되는가하는 시장성 및 대체·경쟁의 관계에 있는 다른 부동산 가격과 상호작용에 의하여 가치가 결정된다는 대체성에 근거를 두고 있습니다.

2. 대상 부동산 개요

단지 전체의 개요							
건물명	(통칭) 삼성솔리체				사용승인일	2016.05.20	
소재지	경기도 의정부 호원동 119-70 [도로명 주소 : 경기도 의정부시 호암로 73]				복도형태	계단식	
용도	공동주택 및 업무시설				구조, 지붕	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	
평가대상 물건의 개요							
일련 번호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도	
						공부	현황
1	비동 제2층 제203호	59.32	13.925	73.245	30.91	업무시설 (주거형 오피스텔)	주거형 오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

가. 비교거래사례의 선정

① 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서)

기호	소재지	동	면적(㎡)		거래가격 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	거래시점
	건물명	호수	전유	대지권			사용승인일
a	경기도 의정부시 호원동 1**-7*	*	37.88	19.25	145,000,000	3,827,878	2022.08.17
	***빌2차	7**					2014.07.16.
b	경기도 의정부시 호원동 1**-7*	*	55.03	28.67	172,000,000 (미등기)	3,125,568	2025.02.10
	(**)**리체	3**					2016.05.20.
c	경기도 의정부시 호원동 1**-7*	*	52.32	30.91	235,000,000	4,491,590	2021.05.03.
	(**)**리체	2** (**)					2016.05.20.

② 비교사례선정

인근 단지내 거래사례로서 물적유사성에 있어 비교가능성이 큰 기호(a)를 비교사례로 선정하였습니다.

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업으로, 상기 선정된 사례는 매도자와 매수자간 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

① 산정기준

전국주택가격동향조사 유형별 주택 매매 가격지수 (출처:한국부동산원, 전국주택가격동향조사) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “[경기 오피스텔] 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

② 시점수정치

- 오피스텔
- 지역 :경기도(22.08.17~25.04.02)
- 거래시점 : 2022.08.17., 2022년 07월 지수를 적용함
- 기준시점 : 2025.04.02., 2025년 03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년 02월 지수를 적용함
- 2022.08.17 매매 가격지수 (적용: 2022년 07월) : 104.09
- 2025.04.02 매매 가격지수 (적용: 2025년 02월) : 97.84
- 시점수정치 : $97.84/104.09 \approx 0.93996$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 기호(a)	본건	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.03	본건은 비교사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세합니다.
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도 등			
	단지내 면적구성(대, 중, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별요인	층별 효용(일조, 조망, 방법, 접근성 등)	1.00	0.98	본건은 비교사례 대비 층별효용 등에서 열세합니다.
	향별 효용(일조, 조망, 채광 등)			
	위치별 효용(동별, 라인별, 통풍 등)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	기타 효용(독립된 주거공간, 테라스 존재, 세대수 등)			
기타요인	기타 가격에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누계		1.000	1.009	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 적용단가 결정

거래가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(m ²)비교 (본건/사례)		산출가격(원)	적용가격(원)
145,000,000	1.00	0.93996	1.009	59.32	37.88	215,357,357	215,000,000

4. 참고가격 자료

가. 인근 유사 면적 부동산의 가격수준

3,400,000 ~ 3,650,000원/m² (전유면적당, 층별, 위치별 요인 등에 따라)

나. 인근 유사부동산 평가사례

기호	유형	건물명칭 동/호	전유면적 (m ²)	대지권	평가액(원)	전유면적 기준단가 (원/m ²)	기준시점	비고
A	경매	경기도 의정부시 호원동 119-70 (**)*리체 **동 2**호(오피스텔)	57.62	30.02	209,000,000	3,627,213	2024.08.14	-
B	경매	경기도 의정부시 호원동 119-70 (**)*리체 **동 2**호(오피스텔)	61.35	31.96	215,000,000	3,504,482	2024.07.30	-
C	경매	경기도 의정부시 호원동 119-70 (**)*리체 **동 2**호(오피스텔)	57.62	30.02	201,000,000	3,488,372	2023.12.14	-

다. 유사부동산의 매각가율 통계(2025.04.01.기준)

지역	용도	매각가율	
의정부시	연립주택, 다세대	2024/03 ~ 2025/04	63.2%
	오피스텔		64%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 결정

215,000,000원 [약 3,620,000원/m²(전유면적)]

2. 결정의견

참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례), 거래사례 등을 종합적으로 비교분석한 결과 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 호원동	119-70 비동	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
	[도로명주소] 경기도 의정부시 73			1층	16.46			
				2층	212.3			
				3층	212.3			
				4층	169.16			
				5층	151.075			
				6층	131.1			
				7층	106.625			
		옥탑1층 (연면적제외)	16.81					
	(1)경기도 의정부시 호원동	119-70	대	제2종일반주거지역	1,249			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	59.32	59.32	215,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				(1). 소유권대지권	30.91	30.91		
					1,249 × -----			
					1,249			
						토지 · 건물		
					토 지 :			
			건 물 :					
				배분내역	64,500,000			
					150,500,000			
	합 계					₩215,000,000.-		
			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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 의정부시 호원동 소재 "호암초등학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 단독 주택, 소규모 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위 환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 북측 인근에 버스정류장 및 지하철 1호선 "망월사역"이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

구 조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 중 2층 203호로서
(사용승인일 : 2016.05.20),

외 벽 : 세멘물탈 위 페인팅 등 마감

내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 등 마감

창 호 : 샷시 창호입니다.

(4) 이용상태

주거형 오피스텔으로 이용중이며, 상세내역은 후첨 '내부구조도'를 참고하시기 바랍니다.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 화재경보기, 옥내소화전, 승강기 설비 등이 되어 있습니다.

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

인접 도로 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약 7미터 내외의 포장도로에 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 상대보호구역(꿈나무유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(신흥대학)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역 위치도



소재지	경기도 의정부시 호원동 119-70 비동 2층 203호
-----	--------------------------------



위치도



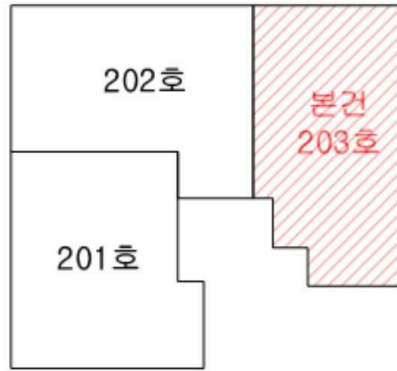
소재지	경기도 의정부시 호원동 119-70 비동 2층 203호
-----	--------------------------------



내부구조도

소재지 경기도 의정부시 호원동 119-70 비동 2층 203호

None Scale



[호별배치도]



[내부구조도]





