

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호
건명	김건희 소유물건(2025타경72201)
감정서번호	250507D3-A062

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.

(주)대상감정평가법인 경기북지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박정현

(인)

(주)대상감정평가법인 경기북지사 지사장 전경구

(서명또는인)

감정평가액	이억이천팔백만원정 (₩228,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김건희 (2025타경72201)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.13	2025.05.09 ~ 2025.05.13	2025.05.14	
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	-	228,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩228,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사			(인)		
	전경구					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 의정부경전철 “의정부중앙역” 북동측 인근에 위치하는 혜성루첸리 제10층 제1003호로서, 의정부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가 근거 및 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.05.13. 임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025.05.09 ~ 05.13에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건은 수차례에 걸쳐 현장실사를 하였으나, 소유자 및 그 이해관계인의 폐문부재로 내부는 건축물대장상 현황도, 동일라인 인접호 탐문조사, 외부관찰 등에 의거하여 도시하였는 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였 으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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 (도로명주소 : 경기도 의정부시 호국로 1311)				
건물명 층,호	해성루첸리 제10층 제1003호				
용도	아파트(원룸형)	사용승인		2022.01.05	
면적(㎡)	전유면적	공용(주)면적	전유+공용면적	대지권	전용율
	31.721	20.853	52.574	6.17	-

3. 거래사례의 선정

본건과 동일건물내에 소재하고 비교적 최근에 거래된 본건과 유사한 거래사례로서 대상물건과 물적유사성이 높은 사례#1를 선정함.

(자료출처:등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래금액(전유면적당)(원)	거래시점
								사용승인일
#1	의정부동 214- 76 외	해성루첸리	00층/0000호	36.851	7.17	300,000	8,140,892	2022.05.14
								2022.01.05
#2	의정부동 214- 76 외	해성루첸리	00층/0000호	21.314	4.42	150,000	7,037,628	2022.05.30
								2022.01.05

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래금액 (전유면적당) (원)	거래시점
								사용승인일
#3	의정부동 214-76 외	혜성루첸리	00층/ 0000호	21.314	4.42	150,000	7,037,628	2022.05.20
								2022.01.05

4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사자료 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 경원권 의정부시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

▶ 사례#1의 매매 당시 지수 : 107.3 (2022. 04)

:거래시점(2022.05.14.): 2022년 04월 지수를 적용 함.

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 84.6 (2025. 03)

:기준시점(2025.05.13.): 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년03월 지수를 적용함.

▶ 시점 수정치 : $84.6/107.3 \approx 0.78844$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물내에 소재하는 바 외부요인은 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물내에 소재하는 바 건물요인에서 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.12	본건은 사례에 비해 향별효용, 규모 등 개별적요인에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.12		1.00 x 1.00 x 1.12 x 1.00

7. 비준가격

거래사례 전유면적당 가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	산출가격(원)	적용 비준가격(원)
8,140,892	1.00	0.78844	1.12	31.721	228,037,114	228,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사규모 아파트의 경우 층, 위치, 면적 등에 따라 다소간의 차이가 있으나 대체로 전유면적을 기준으로 7,000,000원/㎡ ~ 7,200,000원/㎡ 수준으로 조사됨.
------	--

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
의정부동 214-76 외	혜성루첸리	0층/000호	22.08	4.29	경매	140,000,000	2025.03.05
							2022.01.05
의정부동 214-76 외	혜성루첸리	00층/0000호	21.31	4.14	경매	150,000,000	2025.05.02
							2022.01.05

3. 아파트 낙찰가율 통계분석

(단위:%)

지역통계	경기도	의정부시	의정부동
1년간 평균	72.11	72.80	69.65
6개월평균	73.71	71.86	67.59

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

본건은 구분건물로서 거래사례비교법에 의한 비준가격과 다른 평가방식에 의한 평가방법으로 산출한 시산가격을 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상 물건의 특성으로 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하며, 거래사례비교법에 의한 비준가격이 시장가치를 반영하고 있고, 유사 부동산의 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 비교검토할 때 거래사례를 기준으로 한 비준가격이 타당한 것으로 판단되는 바, 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 :

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	경기도 의정부시 의정부동 214- 76 외	혜성루첸리	제10층 제1003호	31.721	6.17	228,000,000

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	1동의 건물의 표시 경기도 의정부시 의정부동 [도로명주소] 경기도 의정부시 호국로 1311 전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시 1. 경기도 의정부시 의정부동 2. 동 소 3. 동 소 대지권의 종류: 1,2,3 소유권 대지권의 비율:1,2,3	214-76, 214-77, 214-79 해성 루첸리	아파트 -원룸형 주택, 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 평지붕 16층 지1층 1층 2층 3층~7층(각) 8층 9층~13층(각) 14층~16층(각) 옥탑1층 10층 1003호 철근콘크리트구조	278.94		228,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
					126.83			
					304.78			
					297.473			
					232.452			
					238.749			
					286.629			
					21.41			
					31.721	31.721		
					154.7			
311.7								
57.5								
6.17								
523.9	6.17							
		토지·건물	배분내역					
		토 지 :	68,400,000					
		건 물 :	159,600,000					
		합 계	₩228,000,000.-					

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 의정부동에 소재하는 의정부 경전철 '의정부중양역' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 노선 상가지대로서 인근에 학교, 공원, 아파트, 오피스텔, 주택 및 근린생활시설 등 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 의정부경전철 "의정부중양역"이 소재하는 등 대중교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 16층 건물 내 제10층 제1003호로서,
(사용승인일:2022.01.05)
외벽 : 몰탈위 페인팅마감, 화강석마감.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

구분건물(아파트(원룸형))로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생급배수설비, 도시가스공급설비, 난방설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기, 주차장 등을 갖추고 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

인접지 대비 등고평탄한 3필 일단의 사다리형의 토지로서 아파트-원룸형주택, 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 로폭 약 30m 내외의 아스콘포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

의정부동 214-76

:일반상업지역(일반상업지역), 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(경전철)), 중점경관관리구역(중점경관관리구역(호국로)).

의정부동 214-77, 214-79

:일반상업지역(일반상업지역), 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 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

없 음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



소재지

경기도 의정부시 의정부동 214-76 외 해성루첸리 10층 1003호



위 치 도



소재지

경기도 의정부시 의정부동 214-76 외 혜성루첸리 10층 1003호



내부구조도



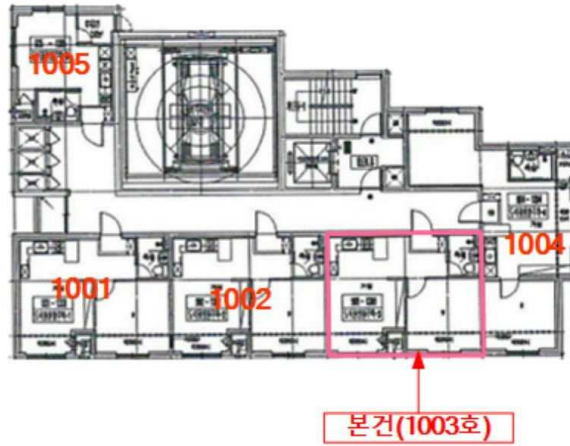
소재지

경기도 의정부시 의정부동 214-76 외 해성루첸리 10층 1003호

NO SCALE

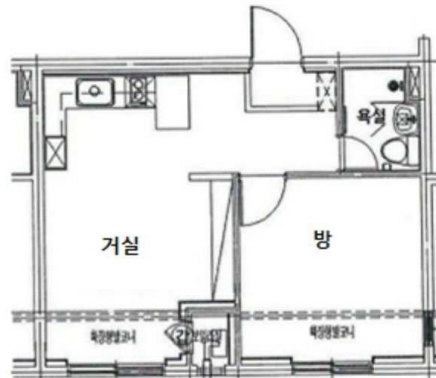
[호별배치도]

[해성루첸리 제10층]



[내부구조도]

[해성루첸리 제10층 제1003호]







1

