

감정평가서

건명	김복희 외 1명 소유물건(2025타경72133)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민
감정서번호	WS2025-04-09

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.

우신감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
배 원 용

감정평가액	삼억일천만원정 (₩310,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김복희 외 1명 (2025타경72133)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.02	2025.05.01 ~ 2025.05.02	2025.05.07		
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	-	310,000,000
	합 계					₩310,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원의 경매 목적을 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 의정부시 신곡동 소재 “신곡초등학교” 동측 인근에 위치하는 “신곡지역주택조합아파트” 제101동 22층 2207호 아파트입니다.

구분 및 동호수		면적(㎡)				전용율 (%)	용도	사용승인일
기호	동호수	전유	공용	공급	대지권			
1	101동 22층 2207호	84.96	19.9061	104.8661	38.867	81.02	아파트	1994.06.14

※ 상기 공용면적은 지하 주차장 등의 11.3691㎡를 제외한 면적입니다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 02일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 05월 01일 ~ 02일 이며 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- ① 대상 구분건물에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 중소도시에 소재하는 고층 아파트로서, 층수 등을 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 구분건물 감정평가명세 표상에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- ② 대상 구분건물의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도를 기준으로 작성하였는 바, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- ③ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정가액의 산출근거

(1) 대상 구분건물의 감정평가방법의 적용

대상 구분건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 구분건물의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례와 비교하여 대상 구분건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교를 통하여 대상 구분건물의 감정평가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 같은 단지에 소재하며 같은 타입의 물건으로서 물적 유사성이 높은 <사례 #1>을 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래 자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
						(단가: 원/㎡)		사용승인일
#1	신곡동 486-13	신곡지역 주택조합아파트 102동	14층/0000	84.96	38.867	305,000	실거래 자료	2024.08.16
						(@3,589,924)		1994.06.14
#2	신곡동 486-13	신곡지역 주택조합아파트 101동	7층/000	84.96	38.867	285,000	실거래 자료	2024.05.09
						(@3,354,519)		1994.06.14
#3	신곡동 486-13	신곡지역 주택조합아파트 101동	3층/000	84.96	38.867	294,000	실거래 자료	2023.10.23
						(@3,460,451)		1994.06.14

(3) 사정보정

인근의 유사 부동산의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적정가격에 거래된 것으로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

- ① 대상 구분건물이 소재하는 의정부시 “아파트 매매가격지수” (한국부동산원 발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.
- ② 월별 의정부시 아파트 매매가격지수

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	85.8	85.6	85.3	85.1	85.0	84.9	85.0	85.1	85.1	85.2	85.1	85.0
2025년	84.9	84.7	84.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-

③ 시점 수정치 산출

2025년 04월 이후 매매가격지수가 발표되지 않아 2025년 03월 매매가격지수를 연장하여 적용하였습니다.

- ▶ 거래사례 #1의 거래시점 당시 가격지수 : 85.0(2024.07, 직전월 기준)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 84.6 (2025.03, 가장 최근에 발표된 지수)
- ▶ 시점 수정치 : $84.6/85.0 \approx 0.9953$

(5) 지역요인 비교

본 건은 거래사례 물건 소재지와 동일지역으로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바, 단지 외부요인 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심 및 상업, 업무시설의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바, 단지 내부요인 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별 및 기타요인	층별 효용성 등(방법과 접근성등)	1.00	1.02	거래사례와 비교할 때 층별요인에서 우세함
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등 소음			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 격차율 누계		1.02	1.00 x 1.00 x 1.02	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 시신가액의 산정

거래사례 (단위:원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (단위:㎡)	산출가격 (단위:원)	비준가격 (단위:원)
305,000,000	1.00	0.9953	1.02	84.96/84.96	309,637,830	310,000,000 (@3,648,775)

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

본건의 일반적 가격수준	인근시세: 전유면적(㎡)당 3,300,000원~3,600,000원 내외
-----------------	---

(2) 인근 평가전례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPANUB』

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	가격시점
							사용승인일
신곡동 486-13	신곡지역 주택조합아파트 101동	21층/ 0000	84.96	38.387	공매	271,000,000	2023.09.25
						(@3,189,736)	1994.06.14
신곡동 486-13	신곡지역 주택조합아파트 101동	6층/ 000	84.96	38.387	경매	216,000,000	2020.08.06
						(@2,542,373)	1994.06.14
신곡동 473-2외	성원아파트 102동	11층/ 0000	84.94	36.785	경매	301,000,000	2024.01.25
						(@3,543,678)	1998.01.09

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처 : 인포케어]

지역통계	경기도	의정부시	신곡동
1년간 평균	87.12%	84.73%	85.16%
6개월 평균	86.20%	84.08%	86.43%

(4) 시산가액의 조정검토

대상 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준, 평가전례, 아파트 낙찰가율 통계분석 등의 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법으로 산정한 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정합니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 신곡지역주택조합아파트 제101동 22층2207호 감정평가액 : 310,000,000원

2. 결정의견

대상 구분건물의 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준 및 동일 또는 인근 유사 구분건물의 매매사례와 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상 구분건물의 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 신곡동 소재 "신곡초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지 및 근린생활시설, 소규모 공동주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장 및 의정부 경전철역인 "동오역"이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 24층 중 22층 2207호로서, (사용승인일 : 1994.06.14)
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임
창호 : 샷시 창호 마감

(4) 이용상태

아파트(방3, 주방/식당, 거실, 욕실 겸 화장실2, 발코니, 현관 등)로 이용 중이며 내부구조는 지적 및 건물개황도 참조.

(5) 설비내역

급배수, 상하수도, 위생설비, 화재경보기, 옥내소화전설비, 난방설비, 도시가스설비, 엘리베이터설비 등을 갖추었음.

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

부정형의 토지로서 인접지와 평탄하며 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내외로 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)접합), 상대보호구역(신곡중), 상대보호구역(의정부신곡초), 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(2024-11-05)(토지거래허가구역(2024.11.10~2029.11.9)).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

기 타 : -

위치도



소재지 경기도 의정부시 신곡동 486-13 신곡지역주택조합아파트 101동 22층 2207호



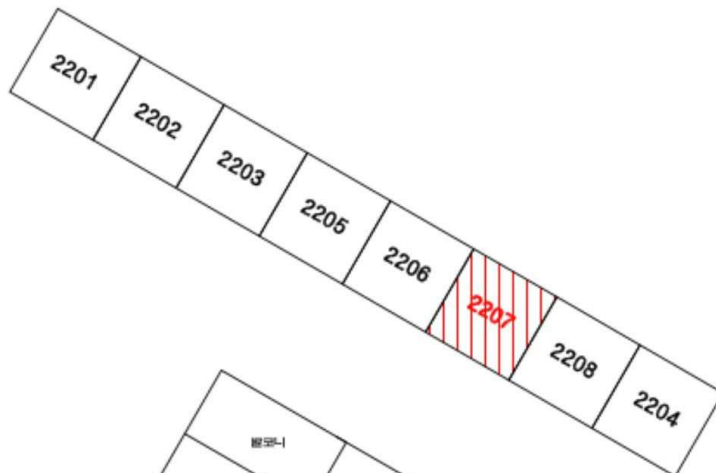
내부구조도



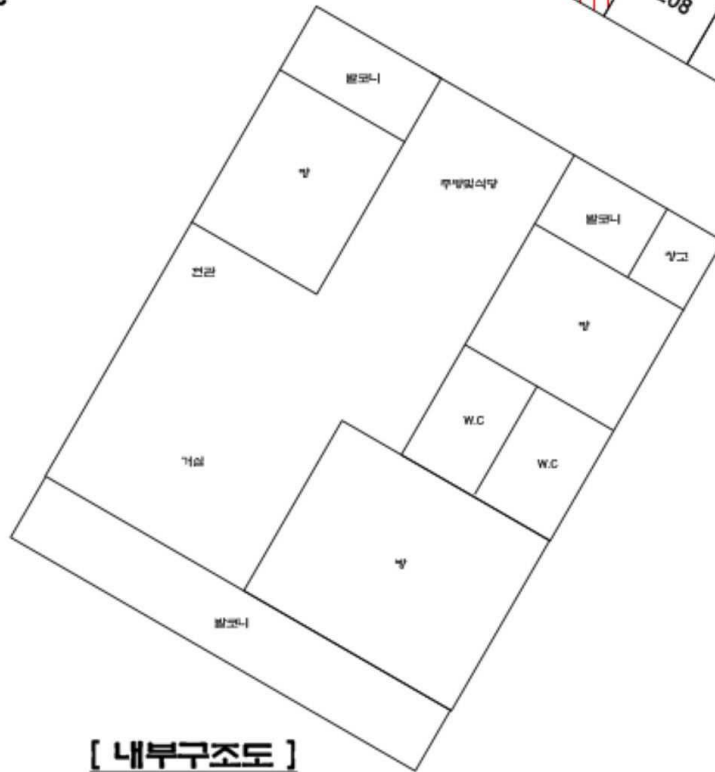
소재지

경기도 의정부시 신곡동 486-13 신곡지역주택조합아파트 101동 22층 2207호

[101동 22층 배치도]



No Scale



[내부구조도]

사 진 용 지



단지 내



본건 동(101동)

사 진 용 지



본건(22층 2207호)



지하 주차장 출입구