

감정평가서

건명	조영관 소유물건(2025타경72412)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민(경매4계)
감정서번호	DS12506-02



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.

동신감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김종권

감정평가액	사역사천만원정 (₩440,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목적	법원경매(임의경매)	
제출처	의정부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	조영관 (2025타경72412)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.17	2025.06.16 ~ 2025.06.17	2025.06.18

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 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	440,000,000
합 계					₩440,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 낙양동 소재 “송양초등학교” 남서측 인근에 위치하는 구분건물 “의정부민락푸르지오 제702동 제1층 제104호”에 대한 감정평가로서, 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사완료일자인 2025년 06월 17일을 기준시점으로 정하였음.

4. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- ㄱ) 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 요청(감정평가목적)에 따라 대상 부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가지 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물명세표상에 기재하였음.
- ㄴ) 본건 구분건물의 위치확인은 집합건축물대장 상의 건축물현황도 및 현장조사 등에 의거하였음.
- ㄷ) 본건 구분건물의 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 내부를 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 인근 탐문조사 및 외부관찰 등에 의거 하였는 바, 실제 구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니, 공매 참여시 재확인을 요합니다.
- ㄹ) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 건축물대장 등을 기준으로 하였음.

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 거래사례비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 의정부시 낙양동 757 [도로명주소 : 경기도 의정부시 송양로 46]		
건물명, 층, 호수	의정부민락푸르지오 제702동 제1층 제104호		
용도	공동주택 (아파트)	사용승인일	2015.07.15
면적	전유면적(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.937	26.291	50.873

※ 본건 공용부분의 면적은 집합건축물대장 상의 “주” 부분의 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 실거래사례

[출처 : KAIS : 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	낙양동 757	의정부민락 푸르지오 704동	22층 /2204호	84.937	50.873	465,000,000	실거래 자료	2025.03.03
								2015.07.15
#2	낙양동 757	의정부민락 푸르지오 705동	13층 /1304호	84.937	50.873	465,000,000	실거래 자료	2024.10.03
								2015.07.15

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일 단지 내에 소재하며 대상물건과 물적 유사성이 높아 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 중 <기호#1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 경원권 의정부시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함(기준월 : 2025.03 = 100).

[월별 경기도 경기 경원권 의정부시 아파트 매매가격지수]

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.3	100.1	100.0	99.9	99.8	-	-	-	-	-	-	-

※ 2025년 06월 경원권 의정부시 아파트 매매가격지수는 미고시임.

[시점수정치 산출]

구분	기준일자	지수	변동률
거래시점 당시의 매매가격지수	2025. 03. 03	100.1 (적용:2025년02월)	99.8/100.1 ≒ 0.99700
기준시점 당시의 매매가격지수	2025. 06. 17	99.8 (적용:2025년05월)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례와 동일단지 내 에 소재하여 외부요인은 대 등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 동일단지 내 에 소재하여 내부요인은 대 등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편리성			
개별적 요인	층별효용	1.00	0.95	본건(1층)은 사례(22층)대비 층별효용 및 위치별 효용 등 개별적요인에서 열등함.
	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	대등함
누계		0.950		1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 본건 비준가격

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격	비준가격
1	465,000,000	1.00	0.99700	0.950	84.937 /84.937	440,424,750	440,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	층별 및 위치별 차이 등에 따라, 전용면적 기준으로 약 400,000,000원 ~ 450,000,000원 내외 수준으로 조사됨.
------	--

2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
						사용승인일
낙양동 757	의정부민락 푸르지오 708동	27층 /2704호	84.86	경매	467,000,000	2024.09.30
						2015.07.15
낙양동 757	의정부민락 푸르지오 704동	9층 /903호	84.94	경매	447,000,000	2024.03.27
						2015.07.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	낙양동 757	의정부민락 푸르지오아파트 제702동	제1층/ 제104호	84.937	50.873	440,000,000
합계						440,000,000

2. 결정의견

상기의 참고가격자료인 인근 유사부동산의 가격수준, 인근감정평가사례에 의하여 거래 사례비교법에 의해 산정된 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 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	1동의 건물의 표시 경기도 의정부시 낙양동 [도로명주소] 경기도 의정부시 송양로 46	757 의정부 민락 푸르지오 702동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 24층				
					1층	366.961		
					2층	430.853		
					3층	430.853		
					4층	430.853		
					5층	430.853		
					6층	430.853		
					7층	430.853		
					8층	430.853		
					9층	430.853		
					10층	430.853		
					11층	430.853		
					12층	430.853		
					13층	430.853		
					14층	430.853		
					15층	430.853		
16층	430.853							

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 낙양동	757	대	17층	430.853		440,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				18층	430.853			
				19층	430.853			
				20층	430.853			
				21층	430.853			
				22층	430.853			
				23층	430.853			
				24층	430.853			
				제3종 일반주거지역	46,293.7			
				(내) 1층 104호 철근콘크리트구조	84.937	84.937		
	1 소유권 대지권	50.873	50.873					
		46,293.7 × ---- 46,293.7						
				토지·건물 토 지 : 132,000,000 건 물 : 308,000,000				
	합 계						₩440,000,000.-	
			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 낙양동 소재 '송양초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지 및 근린생활시설, 단독주택, 학교, 근린공원 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 중 1층 104호로서,
(사용승인일 : 2015. 07. 15)

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 석재 마감 등
- 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일마감 등
- 창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(상세내역은 후첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

급,배수설비 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 지하주차장 등이 구비되어 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

사다리형의 평지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로를 통해 외곽의 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2015-01-12), 지구단위계획구역(민락2지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 공공주택지구(민락2)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(민락고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(송양초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(송양초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

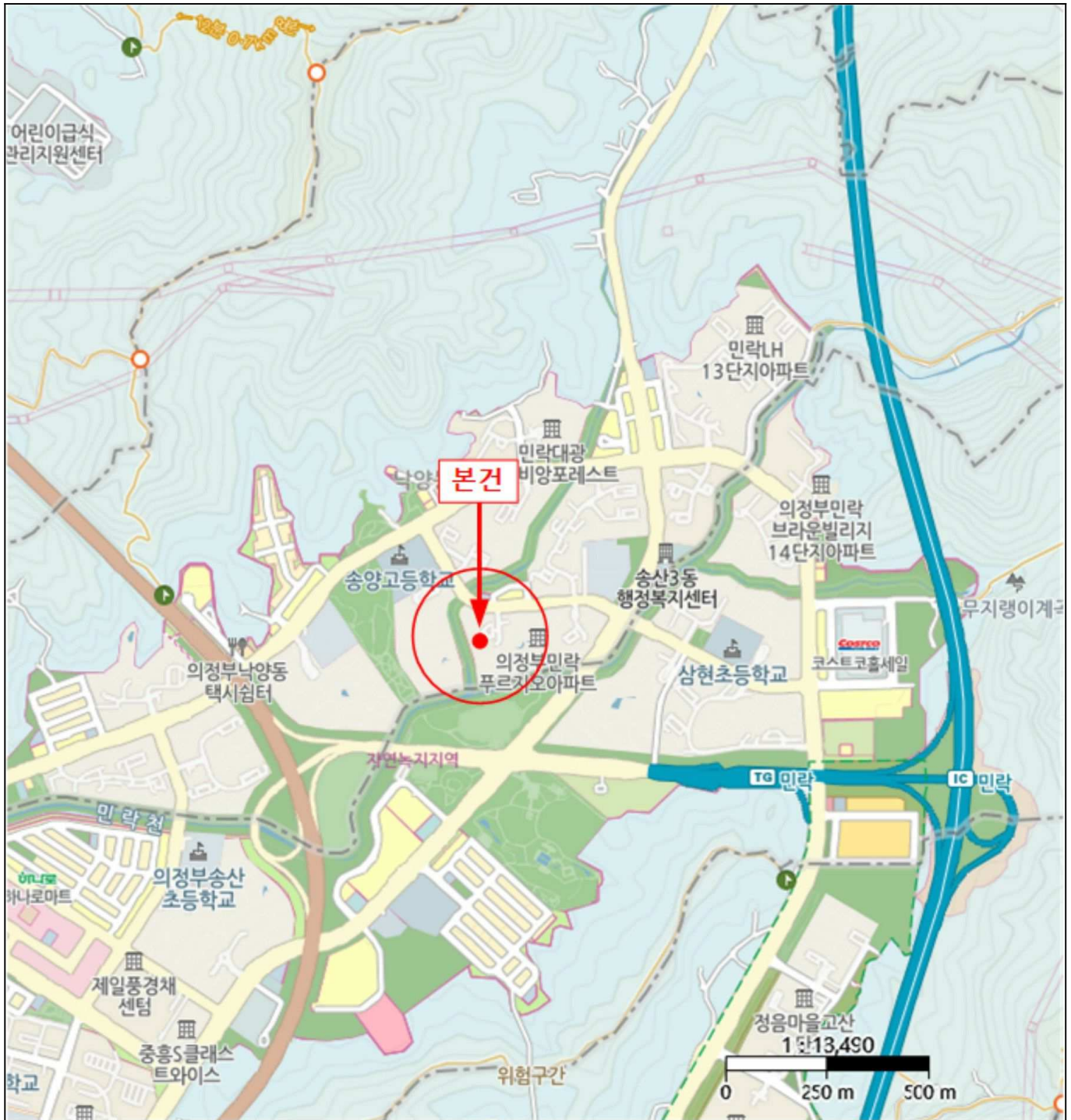
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 의정부시 낙양동 757 의정부민락푸르지오 702동 1층 104호
-----	---



상세위치도



소재지	경기도 의정부시 낙양동 757 의정부민락푸르지오 702동 1층 104호
-----	---



호별배치 및 내부구조도



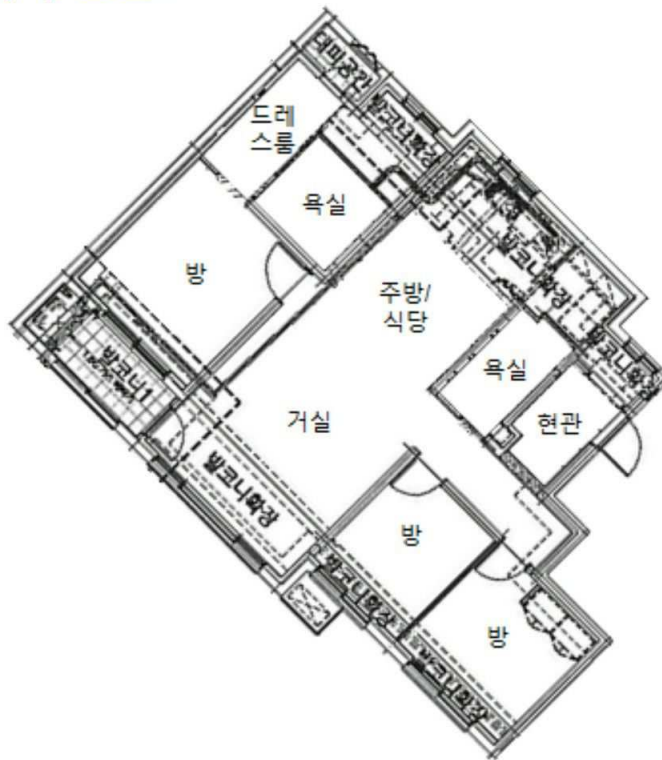
<호별배치도>

None Scale



본 건 : 의정부민락푸르지오 702동 1층 104호

<내부구조도>





(,)



(,)



1

