

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 제갈혁 소유물건(2025타경72507)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: FA2506-105

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.

김인규감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김인규

감정평가액	오억구백만원정 (₩509,000,000.-)		
-------	--------------------------	--	--

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	제갈혁 (2025타경72507)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.24	2025.06.23 ~ 2025.06.24	2025.06.24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	509,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩509,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 호원동 소재 "회룡초등학교" 동측 인근에 위치하는 "호원우성아파트(1차) 제101동 제8층 제801호"에 대한 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계 제 법령 및 감정평가 일반이론에 따라 평가하였습니다.

3. 감정평가방법

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, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점 및 실지조사 기간

- (1) 기준시점 : 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 24일을 기준시점으로 하였습니다.
- (2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 06월 24일 대상물건의 개별적인 상황을 조사, 확인하는 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치

본건 감정평가에 적용한 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

6. 기타사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 제공부에 의하였습니다.
- (2) 본건의 호별 위치는 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현장조사로 확인하였으며, 내부구조 및 이용상태 등의 확인은 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 건축물현황도, 탐문 등에 의하였으니 실제구조 및 이용상황 등을 업무진행시 재확인하시기 바랍니다.
- (3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지므로 일괄평가가 원칙이나, 토지와 건물의 가격을 지역구분에 따라 배분비율을 기준으로 산정한 금액을 감정평가명세표 상에 토지·건물 배분내역으로 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가방법 및 적용

1. 감정평가3방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 따르면, 감정평가의 방식은 다음과 같습니다.

- (1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- (2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식 : 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서, “감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.” 라고 규정하고 있습니다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격형성요인을 비교 또는 검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 “거래사례비교법”으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건의 개요

소재지 구 분	의정부시 호원동 446, 446-1, 446-2, 446-5, 446-6, 447-5, 447-6, 447-7, 447-8 [도로명주소] 경기도 의정부시 안말로85번길 10		
건물명·층·호수	호원우성아파트(1차) 101동 제8층 제801호	용도	아파트
사용승인일	1993년 09월 24일	구조	철근콘크리트조 슬래브지붕
용도지역	제3종일반주거지역	층수	지하1층, 지상14층
면 적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	127.42	21.505	52.809
단지 정문 전경(남측 촬영)		※공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용부분 주부분 면적임.	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층,호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
A	호원동 446외 8필지	호원우성아파트(1차) 제101동	제5층 제501호	83.21	59.18	485,000,000 (@3,806,309)	2025.05.29
							1993.09.24
B	호원동 446외 8필지	호원우성아파트(1차) 제101동	제13층 제1305호	83.21	59.18	480,000,000 (@3,767,069)	2024.10.21
							1993.09.24

※ 출처 : 등기사항전부증명서

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상과 물적 유사성이 있고 비교가능성이 높으며, 본건과 동일 아파트단지로서 가치형성요인이 유사한 **거래사례(A)**를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정치의 산정

상기의 사례 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨. **(1.00)**

4. 시점수정치의 산정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경기(경원권) 의정부시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치 산정(2021년 06월 = 100.0)

구 분	가격지수
거래시점 : 2025.05.29, 2025년04월 지수를 적용 함	99.9
기준시점 : 2025.06.24, 2025년05월 지수를 적용 함	99.8
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	99.8/99.9=0.99900

5. 가치형성요인비교치 산정

(1) 가치형성요인 비교항목

구 분		비고
조건	세부항목	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	본건과 사례는 동일 아파트단지에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대 등함.
	교육시설 등의 배치	
	도심지,상업,업무시설과의 접근성	
	차량이용의 편리성	
	공공시설 및 편의시설과의 배치	
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	본건과 사례는 동일 단지, 동일 동으 로서 시공업체, 구조, 마감 등 제반 단지내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수	
	건물의 구조 및 마감상태	
	경과연수에 따른 노후도	
	단지내 통로구조(복도식/계단식)	
	주차의 편리성	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		비고
조건	세부항목	
개별적 요인	층별 효용	본건은 사례대비 층, 향, 위치별효용 등을 종합적으로 감안할 때 제반 개별적요인에서 우세함.
	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	대등함.

(2) 가치형성요인 비교치

구 분	비교항목				가치형성요인 비교치
	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	기타요인	
기호(1)/ 사례(A)	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
1	3,806,309	1.00	0.99900	1.050	127.42	508,740,638	509,000,000 (@3,994,663)

※ 시산가액은 결정은 100,000단위에서 반올림 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건과 전용면적을 고려한 유사 아파트의 가격수준은 신축년도, 층별, 위치별 차이, 교통시설과의 접근성 등을 고려할 때, 전용면적 가격수준은 약 4,000,000원/m² 내외 수준으로 조사되었음.

2. 참고가격자료(평가전례)

기호	소재지	건물명	층,호수	전유면적(m ²)	평가금액(원)	평가목적
						기준시점
가	호원동 446외	호원우성아파트(1차) 제101동 본건	제8층 제801호	127.42	509,000,000 (@3,994,663)	경매
						2024.11.22
나	호원동 446외	호원우성아파트(1차) 제101동	제4층 제405호	127.42	498,000,000 (@3,908,335)	시가참고
						2023.12.09

※ 출처 : 감정평가협회 감정평가정보

3. 낙찰통계

지역통계		경기			의정부			호원동		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	87.34%	86.56%	3,721	85.52%	85.10%	196	85.76%	84.36%	23
6개월 평균	아파트	86.72%	86.16%	1,855	85.58%	85.04%	102	84.82%	82.81%	11

최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.06.24 ~ 2025.06.24)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따른 비준가액을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

기호	소재지	건물명	층·호수	전유면적(m ²)	대지권면적(m ²)	감정평가액(원)
1	경기도 의정부시 호원동 446외 8필지	호원우성아파트(1차) 제101동	제8층 제801호	127.42	52.809	509,000,000
합 계					₩	509,000,000

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 호원동	446 외 8필지 호원우성 아파트	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 14층				
	[도로명주소] 경기도 의정부시 안말로85번길 10	(1차) 제101동		1층	887.80			
				2층~14층 각	826.56			
				지하층	854.11			
	전유부분의 건물의 표시			제8층 제801호 철근콘크리트조	127.42	127.42	509,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시:							
	1. 경기도 의정부시 호원동	446	대	제3종일반주거지역	861.3			
	2. 동소	446-1	대	제3종일반주거지역	1,567			
3. 동소	446-2	대	제3종일반주거지역	936.5				
4. 동소	446-5	대	제3종일반주거지역	1,600.7				
5. 동소	446-6	대	제3종일반주거지역	1,129				
6. 동소	447-5	대	제3종일반주거지역	3,630.1				
7. 동소	447-6	대	제3종일반주거지역	1,654.4				
8. 동소	447-7	대	제3종일반주거지역	1,851.7				

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		
	9. 동소	447-8	대	제3종일반주거지역	900.7			
	대지권의 종류:			1,2,3,4,5,6,7,8,9 소유권				
	대지권의 비율:			1,2,3,4,5,6,7,8,9	52.809 14,129.3x----- 14,129.3	52.809		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 305,400,000 203,600,000	
	합 계						₩509,000,000.-	
				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 "회룡초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택 등의 공동주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대로 제반 입지조건 및 주변환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 망월사역(지하철1호선)이 소재하는 등 전반적인 대중교통 사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 14층건내 제8층 제801호로서,
 (사용승인일 : 1993.09.24)
 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트(침실4, 욕실2, 주방/식당, 거실, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | | | |

인접필지 대비 등고평탄한 장방형의 토지로서 아파트의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내외로 포장도로가 개설되어 있으며, 남측의 정문과 북측의 후문을 통해 외부도로와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

▶ 호원동 446 :
제3종일반주거지역, 소로2류(폭8m~10m)(접합), 소로3류(폭8m미만)(접합), 과밀억제권역<수도권 정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계상수원수질개선및주민지원등에 관한 법률>임.

▶ 호원동 446-1, 446-2 :
제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한법률>임.

▶ 호원동 446-5 :
제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

▶ 호원동 446-6 :
제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

▶ 호원동 447-5 :

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)

제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 상대보호구역(회룡초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한법률>임.

▶ 호원동 447-6 :

제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 상대보호구역(회룡초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한법률>임.

▶ 호원동 447-7, 447-8 :

제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 상대보호구역(회룡초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 의정부시 호원동 446 호원우성아파트(1차) 101동 8층 801호
-----	---



호별배치 및 내부구조도

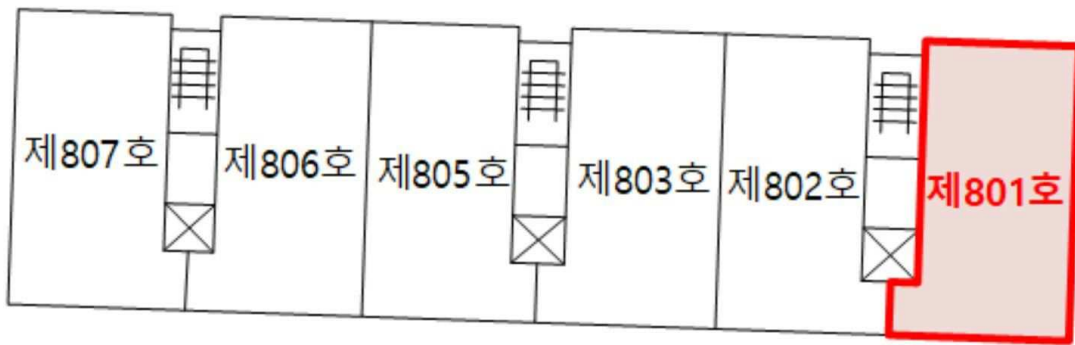


소재지

경기도 의정부시 호원동 446 호원우성아파트(1차) 101동 8층 801호



No scale



['호원우성아파트(1차)' 제101동 제8층 호별배치도]



['호원우성아파트(1차)' 제101동 제8층 제801호 내부구조도]



()



()



1 , 2

