

감정평가서

건명	권영만 소유물건(2025타경71828)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱
감정서번호	청구2503-013나

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

청구감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
조창희

감정평가액	이억이천만원정 (₩220,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	권영만 (2025타경71828)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.21	2025.03.21	2025.03.24		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	220,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩220,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본 평가는 경기도 의정부시 호원동 소재 "호암초등학교" 남동측 인근에 위치하는 "자연예가 제106동 제6층 제602호"에 대한 의정부지방법원의 부동산강제경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 의정부시 호원동 468-13 [도로명 주소 : 경기도 의정부시 평화로 113-1]		
건물명, 동, 층, 호수	자연예가 제106동 제6층 제602호		
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2018.09.03.
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	64.143	8.57	29.73

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부,갑)중 공용부분 '주' 부분의 면적으로 기재함.

3. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

4. 감정평가조건

별도의 제시된 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가 방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 대상물건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례 및 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기준시점

본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 03월 21일자임.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025.03.21. 실지조사를 실시하고 귀 제시목록 및 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인 및 각종 자료를 수집하였음.

8. 그 밖의 사항

- 1) 본건 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 의거 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물이나 귀 평가명령서에 따라 대상 부동산의 가액을 “한국부동산연구원”에서 발행한 연립 및 다세대주택의 토지 · 건물 배분비율표’에 의거 토지가액과 건물가액으로 각각 배분하여 ‘감정평가명세표’에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 현장조사시 소유자 등 관계인의 부재 등으로 내부구조 등은 집합건물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰, 탐문조사 및 표준적인 상황 등을 상정하여 작성하였으므로 경매 진행시 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 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. 거래사례의 선정

(1) 본 단지 내 유사 오피스텔의 거래사례

(가격 단위: 원)

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m ²)	거래가격	거래시점	비 고
				대지권(m ²)		신축년도	
(A)	의정부시 호원동 468-15	수정샤인빌 제*동	2/20*	70.48	239,000,000	2025.01.06	
				33.1739		2017.03.29	
(B)	의정부시 호원동 468-11	자연예가 제10*동	9/90*	59.905	220,000,000	2023.04.07	
				29.02		2018.09.21	

▶ 자료출처 : 건설교통부 실거래자료, 등기사항전부증명서.

(2) 비교사례의 선정

유사 오피스텔의 거래사례로서 대상물건과 비교가능성이 높으며 제반요인 등을 고려하여 거래사례 기호(B)를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

상기의 선정된 거래사례 기호(C)는 실거래 신고된 사례로서 현재 동 오피스텔의 가격수준 및 최근 주변지역내 부동산시장 동향 등을 고려시 특별한 사정은 없는 것으로 판단되므로 별도의 사정보정은 필요치 않음 : **1.000**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 "경기도 오피스텔"을 기준하여 시점수정치를 산정하였음.

[월별 경기도 오피스텔 매매가격지수(2021.06 = 100.0)]

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	97.95	97.84										
2024년	99.82	99.64	99.42	99.22	99.01	98.81	98.7	98.58	98.46	98.36	98.28	98.08
2023년	102.52	102.0	101.56	101.16	100.92	100.73	100.6	100.51	100.42	100.35	100.19	100.0

[시점수정치 산출]

구 분	기준월	매매가격지수	변동률(시점수정치)
기준시점(25.03.21.) 당시 매매가격지수	2025.02	97.84	0.96337
거래시점(23.04.07..) 당시 매매가격지수	2023.03.	101.56	

▶ 기준시점 지수 : 기준시점 당시 발표된 지수 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

대상 / 거래사례 (B)

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	대상	사례	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일단지로서 교통시설 및 편의시설과의 접근성 등 외부요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는 동일단지로서 건물의 구조 및 노후도 등 내부요인 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	0.97	1.00	대상은 사례 대비 층별 효용 및 조망 등 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	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	기타 가치에 미치는 영향 유사함.
격차율 누계		0.970		1.00 × 1.00 × 0.97 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액(시산가액) 산정

위의 제반 자료를 종합적으로 참작하여 다음과 같이 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 산출하였음.

대상물건	거래사례(원) (거래가액)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액 (원)	비준가액 (시산가액)
1	220,000,000	1.000	0.96337	0.970	64.143/ 59.905	220,127,210	220,000,000

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 동 단지내 오피스텔의 가격 수준

동 단지내 가격수준	동 단지내 유사면적 오피스텔의 가격수준은 층별 · 향별차이 및 관리상태 등에 따라 200,000,000~230,000,000원 정도 호가함.
------------	--

2. 동 단지내 오피스텔의 감정평가 사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인
의정부시 호원동 468-1*	자연예가 10*동	6/60*	56.17	27.21	담보	191,000,000	2024-05-14
							2018-09-21
의정부시 호원동 468-23	자연예가 10*동	7/70*	52.91	25.65	담보	180,000,000	2023-06-05
							2018-11-06

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

위와 같이 산출된 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 기준으로 참고가격 자료, 시장가격 수준 및 최근의 부동산 시장동향 등을 종합 고려하여 검토하면 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)의 적정성이 인정되므로 다음과 같이 대상물건의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

대상 오피스텔 명칭. 동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 소유권(㎡)	감정평가액(원)
자연예가 제106동	제6층 제602호	64.143	29.73	220,000,000

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 의정부시 호원동 소재 "호암초등학교"남동측 인근에 위치하며 인근일대는 공동주택, 각급학교, 근린생활시설 등이 혼재 형성되어 있으며 주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장 및 근거리 지하철1호선 '망월사역'이 위치하여 대중교통사정 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층건내 제6층 제602호로서
외벽 : 석재붙임 마감 등
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

주거용 오피스텔로 이용중임(상세내역은 후면 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수,급탕설비, 난방설비, 화재경보설비, 승강기설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 사다리형 공동주택부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 대로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 , 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(평화로))

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 의정부시 호원동 468-13 자연예가 106동 6층 602호
-----	---------------------------------------



위 치 도



소재지	경기도 의정부시 호원동 468-13 자연예가 106동 6층 602호
-----	---------------------------------------

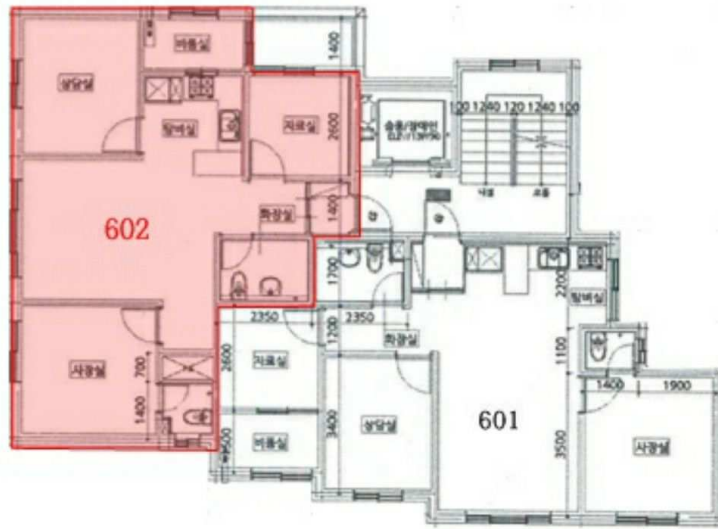


내부구조도



소재지

경기도 의정부시 호원동 468-13 자연예가 106동 6층 602호



No Scale

<호별배치도>



<내부구조도>



()





6

