

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석 (2025타경4629)
건명	박은종 소유물건(2025타경4629)
감정서번호	H2510- 2- 0101

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.

프라임감정평가법인(주) 경기북부지사

지사장 하세영

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

옥치홍

(인)

프라임감정평가법인(주) 경기북부지사 지사장 하세영

(서명또는인)

감정평가액	팔천오백만원정 (₩85,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	박은중 (2025타경4629)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.10.02	2025.10.01 ~ 2025.10.02	2025. 10. 10	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	85,000,000
			이 하	여 백		
	합계				₩85,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사			(인)		
	김미래					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 녹양동 소재 “의정부종합운동장” 북동측 인근에 위치하는 구분건물(통칭 “삼전네오빌” 제5층 제501호)로서 의정부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

[출처 : 귀 제시목록 등]

소재지 [도로명주소]	경기도 의정부시 녹양동 382- 21 경기도 의정부시 진등로11번길 4				
건물명	통칭 “삼전네오빌”				
주용도	다세대주택				
주구조	철근콘크리트조 평슬라브지붕				
규모	지상 5층				
용도지역 및 기타 공법상 제한	제2종일반주거지역				
사용승인일	2003.04.08				
기호	층/호	용도	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비 고
1	5/501	다세대주택	40.82	20.88	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였음. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 관련 규정 검토

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

□ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(구분건물의 감정평가)

감정평가법인등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법(대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법)을 적용하여 평가하였음.

2) 다른 감정평가방법

본건은 대상 물건의 특성상 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단됨.

3) 시산가액 조정 및 합리성 검토에 관한 사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하되, 동 유형 구분건물의 가격수준, 평가사례, 거래사례, 기타 가격 참고자료 등을 종합적으로 참작하여 합리성을 검토하였음.

다. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 10월 2일임.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

사전조사 및 실지조사는 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 10월 1일 ~ 2025년 10월 2일에 실시하였으며, 공부와 현황의 일치 여부 등을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황, 구조 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.
- 본건을 감정평가하기 위하여 현장조사를 실시하였으나, 소유자 등 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부 확인이 불가하여 집합건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰, 탐문조사 등에 의하여 내부구조를 도시하였는 바, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 참여시 재확인 바람.
- 본건의 감정평가액은 귀 요청에 의거하여 토지와 건물의 가액을 배분하여 표기하였으며, 배분 비율은 한국부동산연구원의 「토지·건물 배분비율표」 등을 참조하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 비준가액

가. 거래사례 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치적·물적 유사성 등 가치형성요인이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높은 아래의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서]

구분	소재지	건물명	동	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
			층/호		거래단가(원/㎡)	
㉠	녹양동 386-16	성경하이빌	103	42.78	85,000,000	2024.05.11
			4/***		1,986,910	

나. 사정보정

보정치 결정의견	보정치
비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

다. 시점수정

본건 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 연립다세대 매매가격지수를 적용하였음.

지역	산정기간	월별 매매가격지수		산출내역	시점수정치
		연월	지수		
경기도 경원권	2024.05.11	2024년 4월	100.7	99.5/100.7	0.98808
	~ 2025.10.02	2025년 8월	99.5		

*거래시점 : 2024.05.11, 2024년 4월 지수를 적용함.

*기준시점 : 2025.10.02, 2025년 9월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년 8월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 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

2) 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호 (1)	1.05	1.00	1.01	1.00	1.061
----- 거래사례 ㉠	본건은 사례 대비 단지외부요인(대중교통의 편의성 등) 및 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 비준가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가액 (원)
1	1,986,910	1.000	0.98808	1.061	40.82	85,027,359	85,000,000

※ 비준가액은 사사오입하여 백만단위까지 표시하였음.

2. 참고가격 자료

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

구분	소재지	건물명	동	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	목적
			층/호		평가단가(원/㎡)		
㉠	녹양동 79- 4	한울빌라	가	45.72	102,000,000	2024.08.20	경매
			4/***		2,230,971		
㉡	녹양동 383- 19	한라쉐르빌	-	38.56	93,000,000	2024.11.25	경매
			3/***		2,411,826		
㉢	녹양동 387- 19	벤엘하이츠빌	-	62.05	113,000,000	2025.02.27	담보
			4/***		1,821,112		

나. 인근 유사부동산의 가격수준

건물의 입지 및 층, 위치, 구조, 마감상태 등에 따라 가격편차는 있으나 동 유형의 구분건물의 가격은 80,000,000 ~ 85,000,000원 수준으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액

감정평가액	85,000,000원
-------	-------------

2. 감정평가액 결정 및 결정의견

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 감정평가액을 결정하였음.

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 녹양동 [도로명주소] 경기도 의정부시 진등로11번길 4	382- 21	다세대 주택	철근콘크리트조 평슬라브지붕 지상5층				통칭 "삼전 네오빌"	
			계단실	1층	11.04				
			다세대 주택	2층	124.08				
			다세대 주택	3층	124.08				
			다세대 주택	4층	114.08				
			다세대 주택	5층	92.68				
			계단실	옥탑 (연면적제외)	8.16				
	1.동소	382- 21	대	제2종일반 주거지역 (내) 철근콘크리트조 제5층 제501호 1 소유권 ----- 대지권	210.1 40.82 20.88 210.1	40.82 20.88	85,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
	합 계							\ 85,000,000.-	
					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 녹양동 소재 "의정부종합운동장" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 지상5층 건 내 제5층 제501호로서,
 외 벽 : 드라이비트 마감 등,
 내 벽 : 벽지 및 타일 등(탐문조사),
 창 호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 대체로 평탄한 정방형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약 8미터 도로와 접함.

(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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2025- 03- 10)(제2종일반주거지역), 소로2류(폭 8m~ 10m)(접합), 상대보호 구역(국제크리스천학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(희망학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

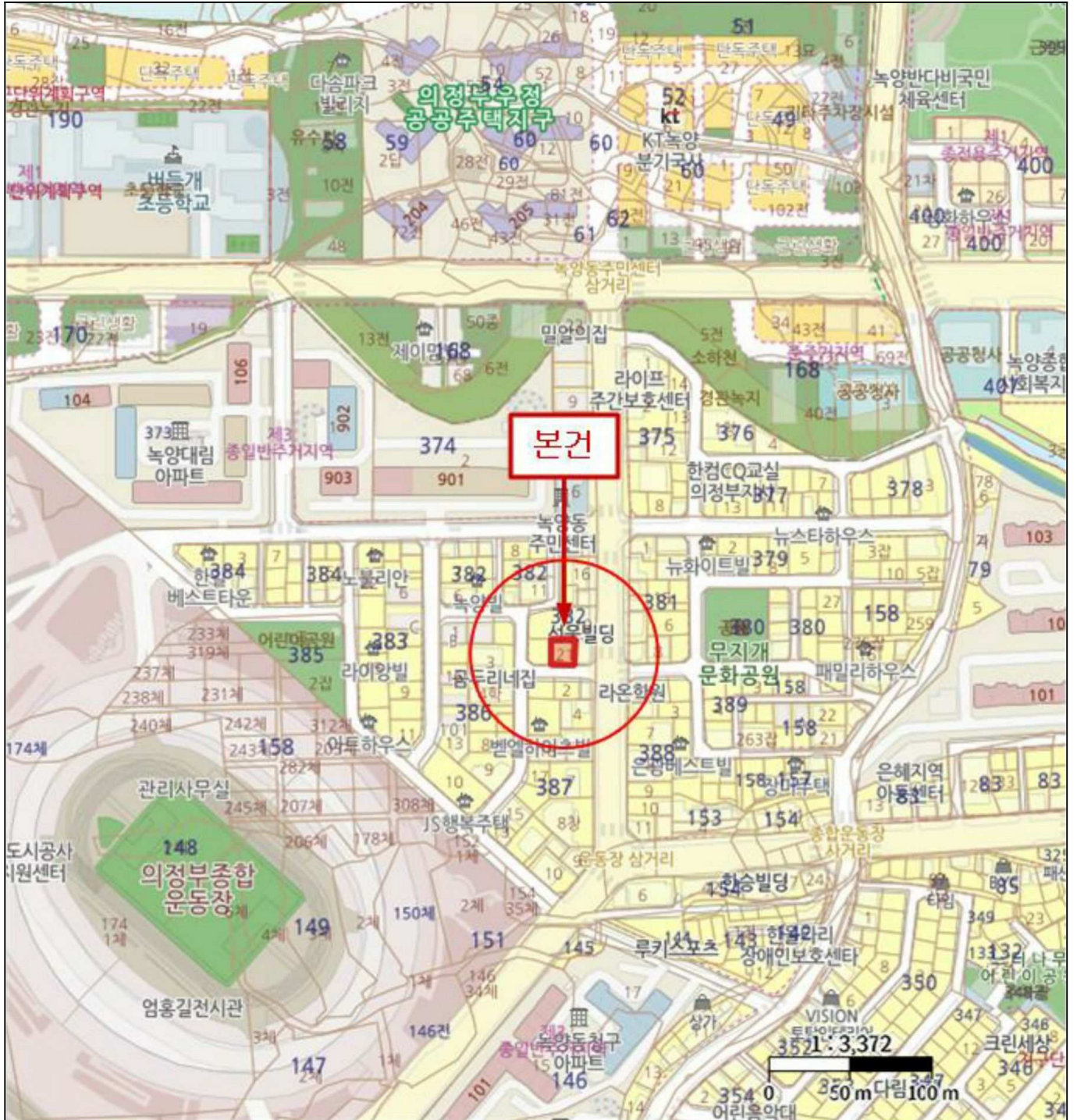
- .

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 이상임.

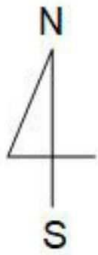
위치도

소재지 경기도 의정부시 녹양동 382- 21 제5층 제501호

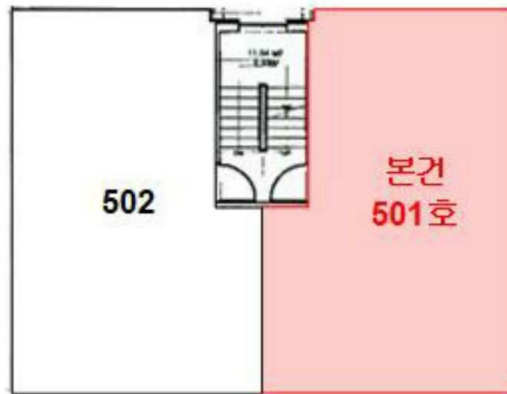


내부구조도

소재지 경기도 의정부시 녹양동 382-21 제5층 제501호



None Scale



< 제5층 호별 배치도 >

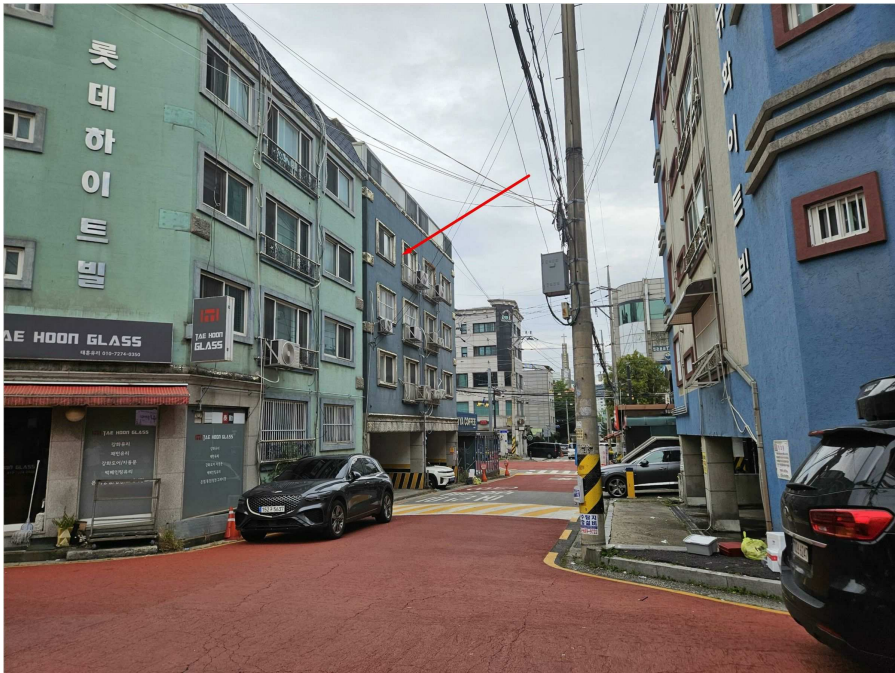


< 본건 내부구조도 >

사 진 용 지



본건전경



주위전경

사 진 용 지



5층 전경



표찰전경