

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박명진 소유물건(2025타경72213)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 장용석

감정평가서번호: 다원2025-72213

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.

다원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 동 원

감정평가액	일억팔천사백만원정(₩184,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박명진 (2025타경72213)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록 등.		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.05.12	2025.05.09 ~ 2025.05.12	2025.05.13	
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	1개호 하 여	- 백	184,000,000
	합 계					₩184,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 김 재 유					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 “의정부경찰서” 남동측 인근에 위치하는 ‘드림팰리스 제2층 제203호’에 대한 의정부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

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 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.12.을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물을 별도로 평가하는 것은 곤란하나, 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 지역구분에 따라 노후정도를 감안한 일반적 배분비율을 기준으로 산정한 금액을 구분건물감정평가명세표상에 토지·건물 배분내역으로 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- (2) 본건의 내부구조 및 이용상태 등은 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 건축물현황도, 동일라인의 내부구조, 탐문 등에 의거 하였으니 실제구조 및 이용상황 등은 경매 참여시 재확인하시기 바람.
- (3) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 의정부시 의정부동 206-6 [도로명주소] 경기도 의정부시 평화로 573		
건물명,층,호수	드림팰리스 제2층 제203호		
용도	오피스텔	사용승인일	2018.04.06.
건물의 구조 및 층수	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	53.58	14.450	9.15

*공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분(부면적 제외) 면적임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	용도	전유면적 (m ²)	대지권 면적 (m ²)	거래금액(원)	거래시점
A	의정부동 206-6	드림팰리스 11**호	오피 스텔	55.44	9.467	209,000,000원	2022.03.14
B	의정부동 206-6	드림팰리스 3**호	오피 스텔	55.5	9.478	170,000,000원	2021.09.16

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상과 위치적, 물적 유사성이 있고 비교가능성이 높은 사례로서 본건과 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 A사례를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

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

5. 시점수정치의 산정

1) 한국감정원이 조사 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

2) 시점수정치 산정

매매가격지수(2022.03.14. ~ 2025.05.12.)		
경기도	-5.995%	오피스텔 지역 : 경기도(2022.03.14 ~ 2025.05.12) 2022.03.14 매매 가격지수 (적용:2022년02월) : 103.92 2025.05.12 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 97.69 시점수정치 : $97.69/103.92 \approx 0.94005$

※미고시 월은 직전 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교치 산정

조 건	항 목	비 교 치		비 고
		대상	사례	
단지 외부 요인	가로의 폭, 구조 등의 상태 등 가로조건, 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	1.00	층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
비교치		0.970		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가액)

사례가격	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가액
209,000,000	1.00	0.94005	0.970	53.58 /55.44	184,183,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 내 동일유형의 토지 건물 일체로 한 오피스텔의 일반적 가격수준	170,000,000원 ~ 190,000,000원 내외 수준임.
---	-------------------------------------

2. 인근 평가전례

[출처:감정평가협회 감정평가정보]

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	용도	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가목적
						기준시점
#a	의정부동 206-6	드림팰리스 3**호	오피스텔	55.44	211,000,000	경매 2024.01.05.
#b	의정부동 206-6	드림팰리스 2**호	오피스텔	55.44	206,000,000	경매 2023.02.02.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	소재지 지번	건물명	층 호 수	시산가액	감정평가액
1	의정부동 206-6	드림팰리스	2층 203호	184,183,000	184,000,000

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 의정부동 [도로명주소] 경기도 의정부시 평화로 573 전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1. 경기도 의정부시 의정부동 대지권의종류 : 1. 소유권 대지권의비율 : 1.	206-6 드림 팰리스	오피스텔 및 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층 지1층 1층 2층 ~ 11층 각각 12층 ~ 14층 각각 옥탑1층 (연면적제외) 옥탑2층 (연면적제외) 2층 203호 철근콘크리트구조			184,000,000	비준가액 (공용부분 포함)	
						127.57			
						139.47			
						195.23			
						182.15			
						30.49			
						30.49			
						53.58			53.58
						374.2			
						9.15			9.15
	374.2x-----								
	374.2								

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 55,200,000 128,800,000	
	합 계						₩184,000,000.-	
			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 의정부동 소재 "의정부경찰서" 남동측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔, 근린생활시설, 교육시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 경전철(의정부중앙역) 등이 소재하는 등 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층건 중 제2층 제203호로서,
외벽 : 석재붙임 등 마감.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감.
창호 : 샷시창호 등 마감.

(4) 이용상태

오피스텔 1개호로 이용중임.(보다 자세한 사항은 후첨 '내부구조도' 참조.)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 전기설비, 주차설비, 승강기 설비 등 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

인접도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 오피스텔 및 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 대로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반상업지역), 특정용도제한지구, 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 상대 보호구역(의정부중앙초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(평화로))임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

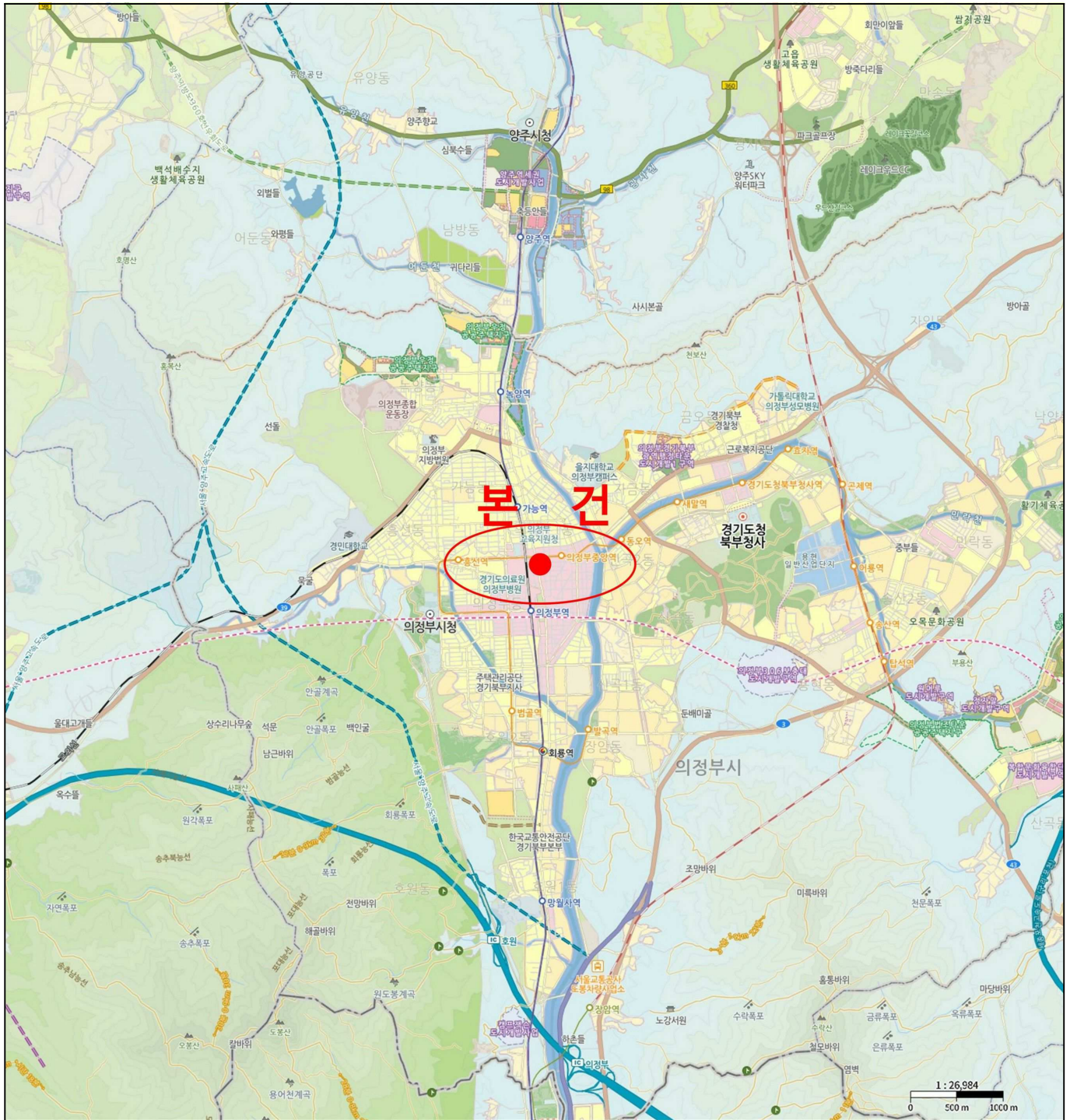
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'의 "그 밖의 사항"란을 참조하시기 바람.

광역위치도



소재지	경기도 의정부시 의정부동 206-6 드림팰리스 2층 203호
------------	-----------------------------------



위치도



소재지 경기도 의정부시 의정부동 206-6 드림팰리스 2층 203호



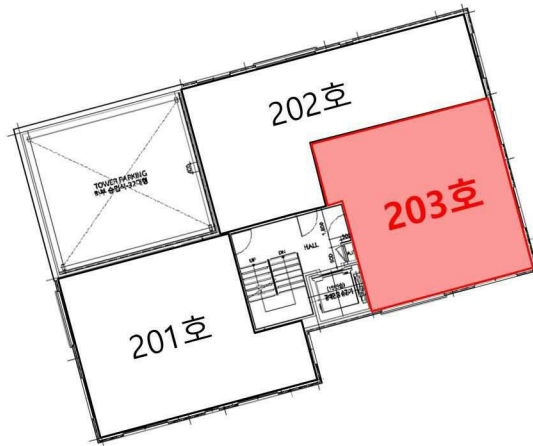
내부구조도



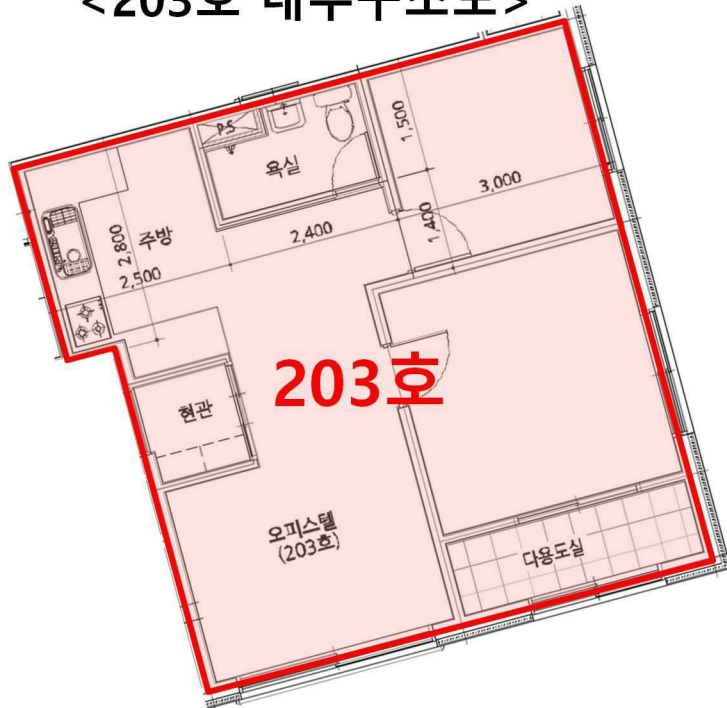
소재지

경기도 의정부시 의정부동 206-6 드림팰리스 2층 203호

<2층 호별배치도>



<203호 내부구조도>



● 건축물대장(건축물현황도) 도면을 기준으로 도시함.

