

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김민지 소유물건(2025타경72490)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

감정평가서번호: JS12506-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

정심감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
이 종 환

감정평가액	팔천사백만원정 (₩84,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김민지 (2025타경72490)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.16	2025.06.13 ~ 2025.06.16	2025.06.17		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	84,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩84,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본 평가는 경기도 의정부시 의정부동 소재 "경의초등학교" 남서측 인근에 위치하는 도시형 생활주택(의정부역한양수자인파크뷰 12층 1210호)에 대한 의정부지방법원의 부동산강제경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 의정부시 의정부동 369-2 [도로명 주소 : 경기도 의정부시 경의로 108]		
건물명, 동, 층, 호수	의정부역한양수자인파크뷰 12층 1210호		
용도	도시형생활주택 (원룸형주택)	사용승인일	2020.12.21
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )
	14.5384	2.1707	11.615

\*상기 공용면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)의 공용부분면적임.

### 3. 기준가치

대상물건에 대한 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 감정평가조건

별도의 제시된 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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 『감정평가에 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 06월 16자임.

## 7. 기타 참고사항

- 1) 대상물건에 대한 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 부재로 내부구조 및 실내현황을 직접 확인하지 못한 관계로 집합건축물대장 건축물현황도, 감정평가사례 및 탐문조사 등에 의한 표준적 이용상황 등을 바탕으로 내부구조도를 작성하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 2) 귀 요청에 의거하여 대상물건에 대한 감정평가액을 토지와 건물의 가액으로 각각 배분하여 표기하였으며, 배분비율은 한국부동산연구원의 「토지·건물 배분비율표」등을 참조하였음.

# 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) 인근지역내 유사 다세대주택의 거래사례

(가격 단위: 원)

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	거래가격 (단가/m <sup>2</sup> )	거래시점	비 고
				대지권(m <sup>2</sup> )		신축년도	
(A)	의정부시 의정부동 369-2	한양수자인 파크뷰	23층/ 23**호	14.5384	86,000,000 (@5,915,000)	2024.05.13	실거래
				2.1707		2020.12.21	
(B)	의정부시 의정부동 369-2	한양수자인 파크뷰	22층/ 22**호	14.5384	90,000,000 (@6,190,000)	2023.09.21	실거래
				2.1707		2020.12.21	
(C)	의정부시 의정부동 369-2	한양수자인 파크뷰	15층/ 15**호	14.5384	80,000,000 (@5,502,000)	2024.04.19	실거래
				2.1707		2020.12.21	

▶ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원KAIS자료

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교사례의 선정

상기의 거래사례 중 대상물건과 동일건물내 소재하며 물적 유사성 및 비교성이 높은 거래사례 기호(A)를 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

상기의 선정된 비교사례는 인근지역내 유사 부동산의 가격수준 등을 고려하면 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 사정보정요인은 없음.(1.000)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 「전국주택가격동향조사」중 「경기(경원권) 연립·다세대 매매가격지수」를 활용하여 산정함.

[월별 경기(경원권) 연립 · 다세대 매매가격지수]

(2025.03 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
<b>2025년</b>	100.2	100.1	100.0	99.9	99.7	미고 시						
<b>2024년</b>	101.1	101.0	100.9	100.7	100.4	100.5	100.6	100.6	100.5	100.4	100.5	100.3

[시점 수정치 산출]

구 분	기준월	지 수	시점수정치/변동률((a)/(b))
기준시점 당시 매매가격지수	2025.05	99.7 (a)	-0.993% (0.99007)
거래시점 당시 매매가격지수	2024.04	100.7 (b)	

▶ 기준시점 지수 : 기준시점 당시 발표된 지수 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인비교

가. 비교항목(비교사례 대비 대상물건)

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	대상	사례	
일반요인		1.00	1.00	대상과 사례는 일반요인 및 지역요인은 동일함.
지역요인		1.00	1.00	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대상과 사례는 동일건물이므로 가로조건 및 접근조건 등 동일함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대상과 사례는 동일건물이므로 시공상태, 노후도 등 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	0.99	1.00	대상은 사례에 비하여 층별요인 및 조망성에서 다소 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
격차율 누계		<b>0.990</b>		1.00x 1.00x 1.00x 1.00x 0.99

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 비준가액(시산가액) 산정

상기 자료를 종합적으로 참작하여 다음과 같이 대상물건의 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 산정함.

대상 물건	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액 (원)	비준가액 (단가:원/㎡)
1	86,000,000	1.000	0.99007	0.990	14.5384/ 14.5384	84,294,560	84,000,000 (@5,777,000)

## Ⅲ. 참고 가격자료

### 1. 부동산업체 조사가격 수준

동일건물내 유사면적 원룸형주택의 시중시세	층별 · 위치별 차이 및 내부 관리상태 등에 따라 전유면적당 @5,500,000원/㎡ ~ @6,000,000원/㎡ 정도 호가함.
---------------------------	--

### 2. 동일건물내 유사면적 원룸형주택의 감정평가 사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가:원/㎡)	기준시점
				대지권(㎡)			사용승인일
(1)	의정부시 의정부동 369-2	한양 수자인 파크뷰	9층/ 90*호	14.5384	경매	85,000,000 (@5,846,000)	2025.04.29
				2.1707			2020.12.21
(2)	의정부시 의정부동 369-2	한양 수자인 파크뷰	10층/ 100*호	14.5384	경매	80,000,000 (@5,502,000)	2025.02.26
				2.1707			2020.12.21

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 결정의견

위와 같이 산출된 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 기준하여 참고 가격자료, 시장가격수준 및 최근의 부동산 시장동향 등을 종합 고려하여 검토하면 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)의 적정성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 비준가액에 의하여 감정평가대상 도시형생활주택(원룸형주택)의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

대상물건 기호	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 소유권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	의정부역 한양수자인 파크뷰	12층 1210호	14.5384	2.1707	84,000,000

# 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	경기도 의정부시 의정부동  [도로명주소] 경기도 의정부시 경의로 108	369-2 의정부역 한양수자 인파크뷰	도시형생활 주택 (원룸형 주택)  숙박시설 (생활숙박 시설)  근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 25층				
				1층	312.1842			
				2층-6층(각층)	412.9188			
				7층-16층(각층)	353.7389			
				17층-24층(각층)	484.1446			
				25층	263.5449			
	1. 동 소	369-2	대	일반상업지역	988.5			
				(내)				
				12층 1210호	14.5384	14.5384	84,000,000	비준가격
				대지권의 종류	2.1707			
1. 소유권				988.5	2.1707			
<b>합 계</b>							<b>₩84,000,000.-</b>	
			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"경의초등학교" 남서측 인근에 위치하는 한양수자인  
파크뷰이며 주변지역은 공동주택, 오피스텔 및 근린생활시설 등으로 형성된 의정부시 중심권  
지역으로 제반 주거환경 등은 양호한 지역임.

## (2) 교통상황

간선도로변에 위치하며 버스정류장 및 전철역(1호선 의정부역)이 근거리에 소재하므로 제반  
교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 중 12층이며  
(사용승인일 : 2020.12.21)  
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 기타 외벽재 마감,  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등.  
창호 : 새시유리창.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형/방1실, 욕실, 주방 등)

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 소화설비, 주차설비 등.

# 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

가장형의 형태로서 인접지대와 등고 평탄한 지반을 이루고 있는 지형으로서 도시형생활주택 생활숙박시설 및 근린생활시설 건부지임.

### (7) 인접 도로상태등

동측 및 북측으로 대로에 접하며 차량 출입 용이함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반상업지역), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(평화로))

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 의정부시 의정부동 369-2 의정부역한양수자인파크뷰 12층 1210호
-----	--



# 위 치 도



소재지	경기도 의정부시 의정부동 369-2 의정부역한양수자인파크뷰 12층 1210호
-----	--



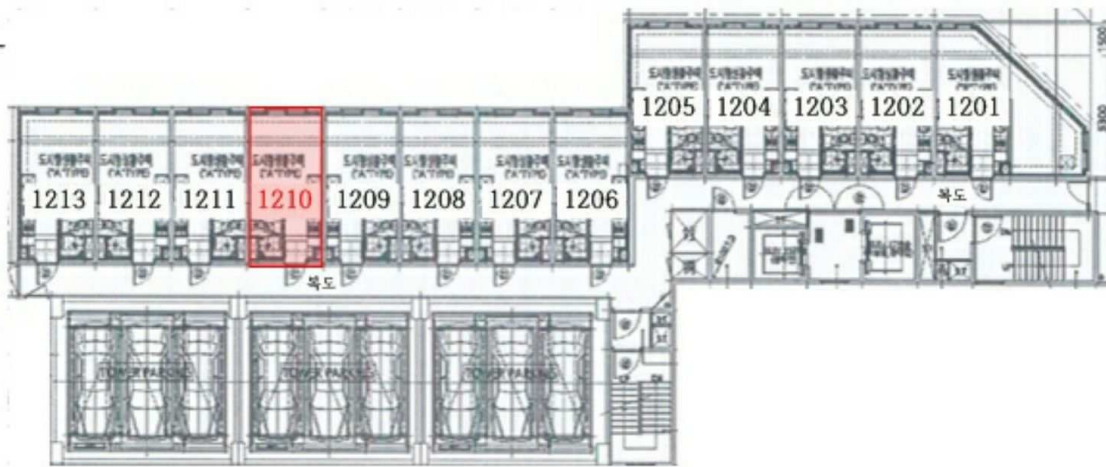
# 내부 구조도



**소재지** 경기도 의정부시 의정부동 369-2 의정부역한양수자인파크뷰 12층 1210호



No Scale



<호별 배치도>



<내부 구조도>



12 1210

