

# 감정평가서

건명	오승훈 소유물건(2024타경92223)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 김지울
감정서번호	U1241220-03-002

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.

(주)유앤아이감정평가법인 북부지사

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
조채윤

(주)유엔아이감정평가법인 북부지사 지사장 조채윤 (서명또는인)

감정평가액	칠천칠백만원정 (₩77,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 김지율		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오승훈 (2024타경92223)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.26	2024.12.20 ~ 2024.12.26	2024.12.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	77,000,000
	합계					₩77,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 고은옥					

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 의정부시 호원동 소재 “호암초등학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산 (공동주택 통칭 “르네상스시티” 제1동 제11층 제1102호)으로서 의정부지방법원의 강제경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 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, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 26일로 함.

### 5. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 따라 실지조사기간은 2024.12.20 ~ 2024.12.26.임.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 6. 그 밖의 사항

- 본건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물의 가격을 일괄로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고 바람.

- 본건의 내부구조도 및 이용상태는 수차례 방문하였으나 관계인 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부구조를 조사치 못하여 부득이 건축물현황도면, 인근주민 탐문조사, 외부관찰 및 동일 건물 내 내부구조 등을 참고하여 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으니 경매 진행 시 참고바람.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 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. 대상물건 개요

소재지	경기도 의정부시 호원동 468-4 [도로명주소] 경기도 의정부시 평화로 137			
건물명, 동, 층, 호수	통칭 “르네상스시티” 제1동 제11층 제1102호			
용도	공동주택(아파트)		사용승인일	2017.01.17
기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	15.64	16.27	31.91	9.5622

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래 금액	거래 단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	호원동 468-○	통칭 "르네 상스시티 "	제1동/제6층 /제60*호	15.64	9.5622	75,000,000	4,795,396	2024-05-24
								2017-01-17
2	호원동 468-○	통칭 "르네 상스시티 "	제1동/제9층 /제90*호	15.64	9.5622	71,500,000	4,571,611	2024-11-22
								2017-01-17
3	호원동 468-○	통칭 "르네 상스시티 "	제1동/제5층 /제51*호	15.64	9.5622	73,000,000	4,667,519	2024-10-23
								2017-01-17

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

※ 비교사례의 선정시 국토교통부 실거래가 시스템에 등록되어 있으나, 등기사항전부증명서상 등재되지 않은 실거래가는 고려하지 않음.

#### (2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례 중 대상과 위치적 · 물적 유사성이 있고 동일한 단지 내 정상적인 거래 사례 중 기준시점 현재의 시장상황을 보다 잘 반영하고 있다고 인정되는 거래 사례인 <사례 1>을 선정함.

### 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트 매매가격지수(경기 경원권 의정부시)” 를 활용하여 산정함.

거래사례 거래시점은 직전 월인 2024년 04월 지수를 적용하고, 본건 기준시점은 직전 월인 2024년11월 지수를 적용함.

- ▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 85.1 (2024.04.)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 85.1 (2024.11.)
- ▶ 시점 수정치 :  $85.1 / 85.1 \approx 1.00000$

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		격차율		비 고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	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	본건은 사례와 동일 단지내 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	본건은 사례와 동일단지 내 소재하고 있어, 제반 단지 내부요인은 대등함.
개별적 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	1.00	1.03	본건은 층별효용, 위치별 효용 등을 종합적으로 고려시 개별적 요인이 다소 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.030		1.00 × 1.00 × 1.03 × 1.00

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
1	75,000,000	1.00	1.00000	1.030	15.64 / 15.64	77,250,000	77,000,000

※백만원 미만에서 사사오입함.

### III. 참고가격 자료 (인근 평가전례)

#### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 위치별, 향별 등  
차이에 따라 전유면적 당 @4,400,000 ~  
@5,200,000 (원/㎡) 수준으로 조사되었음.

#### 2. 인근 평가전례

[출처: 한국 감정평가사협회 KAPA HUB]

전례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(천원)	기준시점	평가목적
						사용승인일	
A	호원동 46○-○	통칭 “르네상스 시티”	7층/71*	15.64	75,000	2024.09.06	법원 경매
						2017.01.17	
B	호원동 46○-○	엘리시아	18층/180*	18.05	97,000	2024.10.16	법원 경매
						2018.11.07	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	시산가액(원)	감정평가액(원)
1	호원동 468-4	통칭 “르네상스시티”	제1동/제11층/ 제1102호	15.64	77,000,000	77,000,000

# (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 호원동  [도로명주소] 경기도 의정부시 평화로 137	468-4 1동	공동주택	<1동의 건물의 표시> 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층 지상 13층				
				지1층	1,511.5			
				1층	362.72			
				2층	350.28			
				3층 ~ 12층	348.28			
				13층	313.87			
				<전유부분의 건물의 표시> 제11층 제1102호 철근콘크리트구조	15.64	15.64	77,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				<대지권의 목적인 토지의 표시> 제2종일반주거지역	1,804			
					9.5622			
				1. 소유권	1,804x-----	9.5622		
대지권	1,804							
<b>합 계</b>							<b>₩77,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

<b>토지 · 건물</b>		<b>배분내역</b>
토 지 :		23,100,000
건 물 :		53,900,000

# (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 경기도 의정부시 호원동 소재 "호암초등학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 아파트 단지, 다세대 주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하며 북측 근거리에 수도권 전철 ("망월사역")이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상13층 중 제11층 제1102호로서,

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 및 석재 붙임 마감 등,
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일마감.
- 창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트(거실 겸 방, 화장실, 보일러실 등)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

# (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

인접지 대비 대체로 평탄한 정방형의 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 왕복4차선 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 상대보호구역(호암초, 호암유치원), 상대 보호구역(호원고), 과밀억제권역, 철도보호지구(철도보호지구), (한강)폐기물매립시설 설치 제한지역, 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(평화로))임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

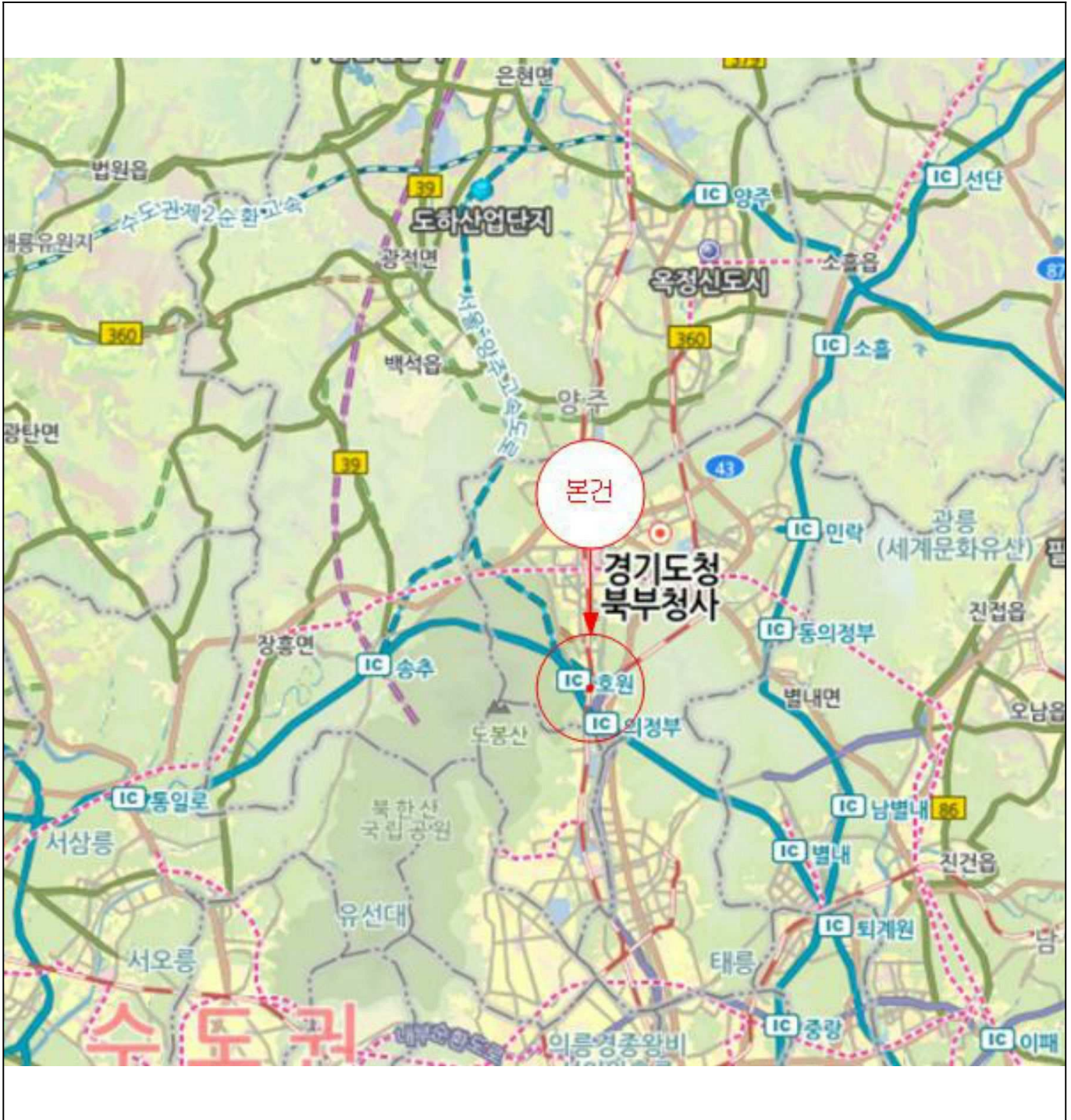
- 임대관계 : 미상임.

- 기타 : 없음.

# 광역 위치도



소재지	경기도 의정부시 호원동 468-4
-----	--------------------



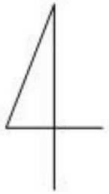
# 상세위치도



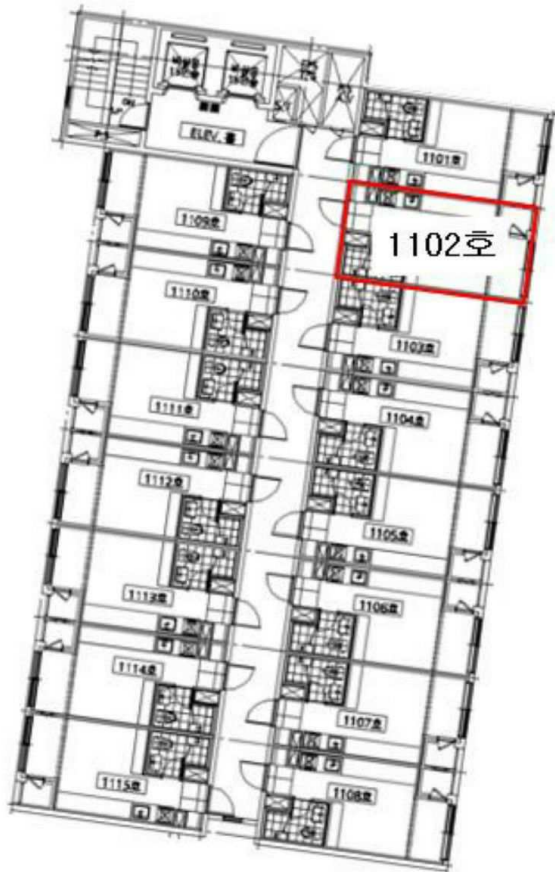
소재지 경기도 의정부시 호원동 468-4



# 호 별 배치도



Free Scale



# 내부 구조도



소재지

경기도 의정부시 호원동 468-4 제1동 제11층 제1102호

4

Free Scale



< 경기도 의정부시 호원동 468-4 제1동 제11층 제1102호 >





( )



