

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱
건명	박정후 소유물건(2025타경71758)
감정서번호	202503-1-03

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.

연성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
임 상 돈

감정평가액	이억삼천오백만원정 (₩235,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박정후 (2025타경71758)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.13	2025.03.11 ~ 2025.03.13	2025.03.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	235,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩235,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 "경의초등학교" 북서측 인근에 위치하는 순영에이 타워 7층 703호(전유면적 : 59.9609㎡)에 대한 감정평가로서 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 의정부시 의정부동 136-1			
건물명, 층, 호수	순영에이타워 7층 703호			
용도	업무시설, 다세대		사용승인일	2019.02.12.
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
	59.9609	19.4343	6.7592	-

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 1호의 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

나. 본건 평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 3월 13일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타

본건 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 탐문조사 등을 기준으로 작성하였음.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 『감정평가에관한규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등의 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 구분소유건물은 "집합건물의소유및관리에관한법률"에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란한 상태이나 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 "구분건물감정평가명세표" 에 표기하였는 바, 경매진행시 업무에 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 비교사례의 선정

본건과 동일한 건물 내의 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 다음의 거래사례 기호 #1을 선정함.

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	의정부동 136-1	순영에이타워	18층 0000호	59.9609	6.7592	225,000	실거래 자료	2022.02.14.
								2019.02.12.
#2	의정부동 136-1	순영에이타워	20층 0000호	51.86	5.85	236,000	실거래 자료	2024.07.20.
								2019.02.12.

나. 사정보정

본건은 인근 유사 부동산의 거래사례 및 인근 가격수준, 부동산 경기 동향 등을 종합적으로 고려하여 상향보정함. (1.10)

다. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 경원권 연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 100.9 (2022. 1월 지수 적용)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 96.0 (2025. 1월 지수 적용)
- ▶ 시점 수정치 : $96.0/100.9 \div 0.95144$

라. 가치형성요인의 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사 례	대 상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 건물에 속하여 외부요인은 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 건물에 속하여 건물요인은 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	동별, 층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등함.
	발코니의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00 X 1.00 X 1.00 = 1.00		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 비준가액 결정

산식: 거래사례 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 = 비준가액						
거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격 (원)	비준가액 (원)
225,000,000	1.10	0.95144	1.00	59.9609/ 59.9609	235,481,400	235,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	210,000,000원 ~ 240,000,000원 내외 수준으로 조사됨.
------	--

2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)
의정부동 136-1	순영에이타워	4층 000호	59.9715	경매	2024.06.21.	210,000,000
의정부동 136-1	순영에이타워	7층 000호	59.9609	담보	2021.04.12.	235,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액 (원)	비고
1	경기도 의정부시 의정부동 136-1	순영에이 타워	7층 703호	59.9609	6.7592	235,000,000	

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 참고자료, 인근 시세, 최근의 부동산 시장 정책 및 부동산 시장의 가격변동 추이 등을 종합 참작하고 평가 목적 등을 고려하여 최종적인 감정 평가금액을 결정하였음.

구분건물감정평가명세표

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 경기도 의정부시 의정부동 [도로명주소] 경기도 의정부시 평화로 494번길 30	표시	업무시설 다세대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층				
		136-1			지1층	247.81		
		순영			1층	133.295		
		에이			2층	300.8183		
		타워			3층	300.8183		
					4층	300.8183		
					5층	300.8183		
					6층	300.8183		
					7층	300.8183		
					8층	300.8183		
					9층	300.8183		
					10층	300.8183		
					11층	300.8183		
					12층	300.8183		
					13층	300.8183		
					14층	300.8183		
					15층	300.8183		
					16층	300.8183		
					17층	300.8183		
					18층	300.8183		
					19층	241.4402		
	20층	241.4402						
	전유부분의	건물의	표시	7층 703호 철근콘크리트구조	59.9609	59.9609	235,000,000	비준가액
	대지권의 목적	인 토지의	표시					
	토지의 표시: 1. 경기도 의정부시 의정부동	136-1	대		510.4			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대지권의 종류:	1.	소유권		6.7592	6.7592		
	대지권의 비율:	1.			-----	-----		
					510.4	510.4		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 47,000,000 188,000,000	
	합 계						₩235,000,000.-	
			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 "경의초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

인근에 노선버스 정류장 및 지하철1호선 의정부역이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층건내 7층 703호로서,
외벽: 몰탈위 페인트 등 마감
내벽: 벽지 도배 및 일부 타일 마감 등
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

주거용 오피스텔임.

(5) 설비내역

급,배수설비, 위생설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비 및 난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지로서, 주상용 건부지로 이용됨.

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

북측 및 남동측으로 폭 8미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반상업지역), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 상대보호구역(경의초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.
기타: 없음.

위치도



소재지	경기도 의정부시 의정부동 136-1 순영에이타워 7층 703호
-----	------------------------------------

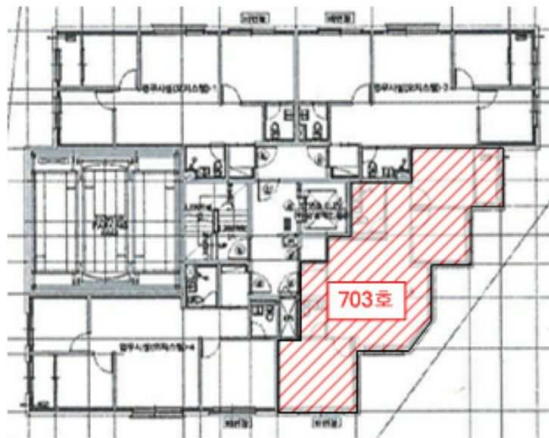


건물개황도



축적(No Scale)

<호별배치도>



본건(순영에이타워 7층 703호)

<내부구조도>

