

감정평가서

건명	손재현 소유물건(2025타경71835)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱
감정서번호	나인2025-03-06

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.

나인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
장영철

감정평가액	일억사천만원정 (₩140,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	손재현 (2025타경71835)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.27	2025.03.24 ~ 2025.03.27	2025.03.27	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하여	- 백	140,000,000
	합계					₩140,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 “의정부중앙역” 북동측 인근에 위치하는 “혜성루 첸리“ 6층 602호로서, 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 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 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.03.27.임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025.03.24. ~ 2025.03.27.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도 및 인근 탐문조사 등에 의하였는 바, 경매진행시 재확인을 요함.
- 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 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. 대상물건 개요

소재지	경기도 의정부시 의정부동 214- 76, 214- 77, 214- 79 (도로명 주소 : 경기도 의정부시 호국로 1311)				
건물명 동,층,호	혜성루첸리 6층 602호				
용도	오피스텔		사용승인	2022.01.05.	
면적(㎡)	전유면적	공용면적	전유+공용 면적	대지권	전용률
	22.079	15.066	37.145	4.294	-

※ 공용면적은 집합건축물대장상 “(주)” 부분 표기.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

본건과 인근 단지 내에 소재하고 비교적 최근에 거래된 본건과 유사한 거래사례로서 대상물건과 물적유사성이 높은 사례#1을 선정함.(자료출처:실거래자료)

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점
							사용승인일
#1	의정부시 의정부동 214- 7* 외	혜성 루첸리	7층/ 000호	36.072	7.016	212,000,000	2024.01.31.
							2022.01.05.

4. 사정보정

본건 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)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

- 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사자료 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

구분	가격지수	비고
2024.01.31.	99.82	거래시점(적용:2024.01.지수)
2025.03.27.	97.84	기준시점(적용:2025.02.지수)
시점수정치	0.9802	$97.84/99.82 \approx 0.9802$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지로 외부요인은 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지로 건물요인에서 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.10	본건은 사례대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.10		1.00 x 1.10 x 1.00

7. 비준가격

구분	거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산정가격(원)	비준가격(원)
1	212,000,000	1.00	0.9802	1.10	22.079 / 36.072	139,911,180	140,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격 수준	층별 및 위치별 차이에 따라 130,000,000 ~ 150,000,000원 수준임.
----------	---

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
의정부시 의정부동 214- 7* 외	혜성 루첸리	4층/ 000호	22.08	4.29	경매	140,000,000	2025.03.05.
							2022.01.05.
의정부시 의정부동 214- 7* 외	혜성 루첸리	8층/ 000호	31.72	6.17	담보	216,000,000	2023.02.06.
							2022.01.05.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

본건은 구분건물으로서 거래사례비교법에 의한 비준가격과 다른 평가방식에 의한 평가방법으로 산출한 시산가격을 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상 물건의 특성으로 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하며, 거래사례비교법에 의한 비준가격이 시장가치를 반영하고 있고, 유사 부동산의 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 비교 검토할 때 거래사례를 기준으로 한 비준가격이 타당한 것으로 판단되는 바, 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 :

기 호	소재지	건물명	층 /호 수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	의정부시 의정부동 214- 76, 214- 77, 214- 79	혜성 루첸리	6층/ 602호	22.079	4.294	140,000,000	-

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 표시 경기도 의정부시 의정부동 [도로명 주소] 경기도 의정부시 호국로 1311 전유부분의 건물의표시 대지권의 목적인 토지의표시 1. 경기도 의정부시 의정부동 2. 동 소 3. 동 소 대지권의 종류:1,2,3. 소유권 대지권의 비율:1,2,3.	214-76, 214-77, 214-79 해성 루첸리	아파트 -원룸형 주택. 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 평지붕 16층 지1층 1층 2층 3층~7층(각각) 8층~13층(각각) 14층~16층(각각) 옥탑1층 6층602호 철근콘크리트구조	278.94		140,000,000	비준가격
					126.83			
					304.78			
					297.473			
					238.749			
					286.629			
					21.41			
					22.079	22.079		
					154.7			
					311.7			
57.5								
4.294								
-----	4.294							
523.9								
					토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 42,000,000 98,000,000	
합 계							₩140,000,000.-	
			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 "의정부중양역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 단독주택, 근린생활시설, 근린공원 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통으로 보임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 의정부중양역 및 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통으로 보임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 16층 건물 내 6층 602호로서,
외벽 : 몰탈 위 페이트, 석재 마감 등
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 화재경보설비, 승강기설비 등을 갖추었음

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

인접필지 및 도로 대비 등고 평탄한 3필지 일단의 사다리형 토지로서 주상용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약 30m 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 일반상업지역(일반상업지역), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(경전철)), 중점경관관리구역(중점경관관리구역(호국로)).

기호(2, 3): 일반상업지역(일반상업지역), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 상대보호구역(의정부중앙초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(경전철)), 중점경관관리구역(중점경관관리구역(호국로)).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 의정부시 의정부동 214-76외 혜성루첸리 6층 602호
-----	-------------------------------------

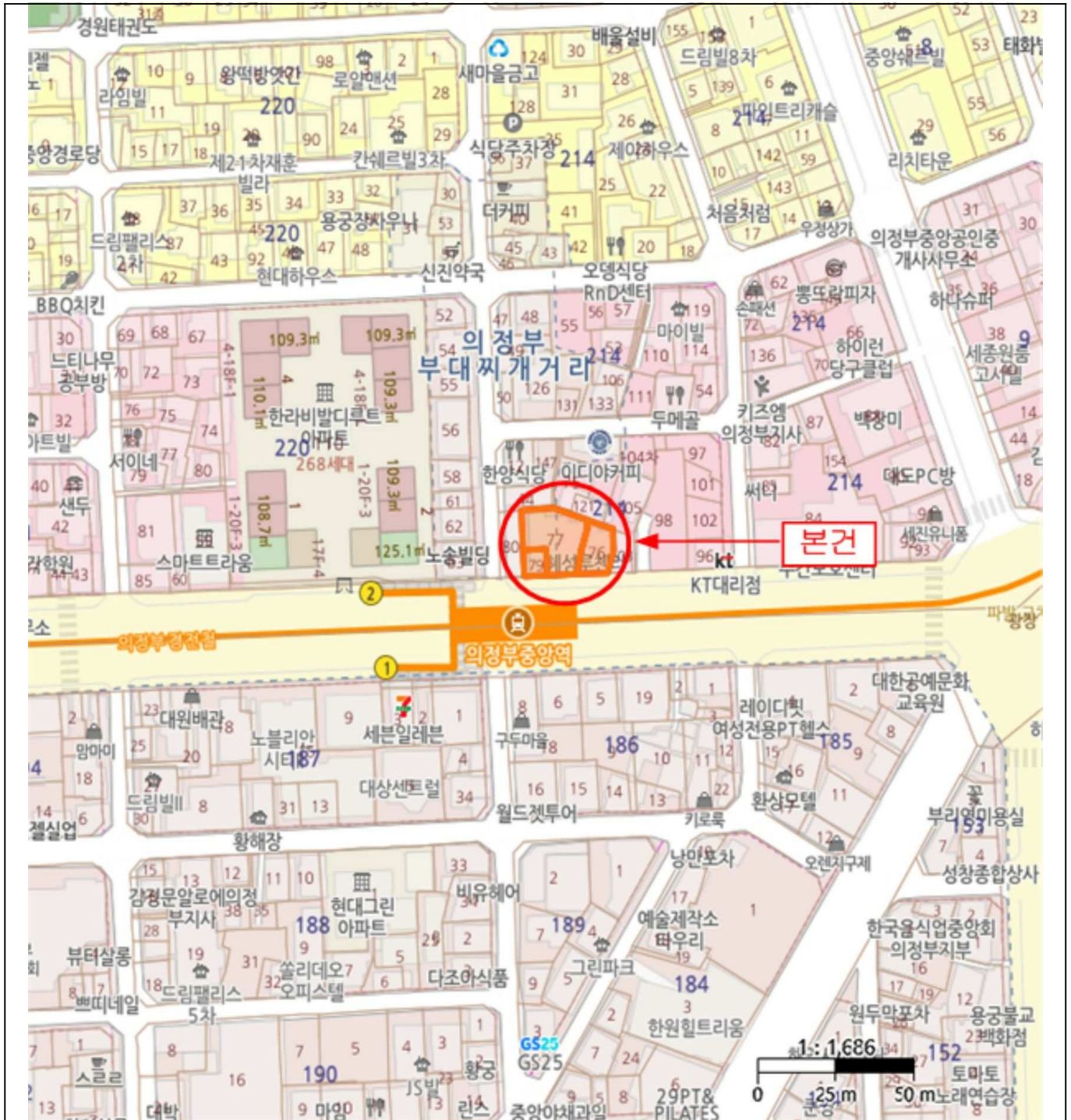


위치도

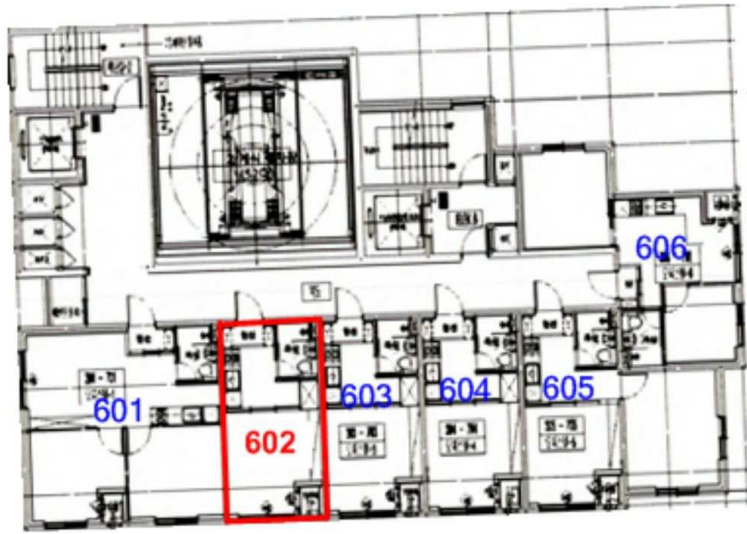


소재지

경기도 의정부시 의정부동 214-76외 혜성루첸리 6층 602호



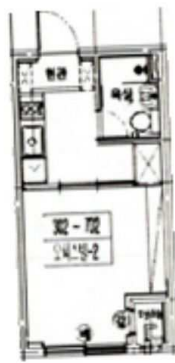
건물개황도



NO SCALE

[호별배치도]

[해성루첸리 6층 602호]



[내부구조도]

[해성루첸리 6층 602호]



