# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| 건 명 | 황재윤 소유물건(2025타경72011) |
| 의 뢰 인 | 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱 |
| 감정평가서번호 | dg4-250410-301 |

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..

(주)감정평가법인 대교 북부지사

# (구분건물)감정평가표



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

감 정 평 가 사
채 성 훈 채 성 훈 (인)

(주)감정평가법인 대교 북부지사 지사장 정혁민 (서명또는인)

| 감정평가액 | 일억사천만원정(₩140,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 의정부지방법원<br>사법보좌관 박형욱 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 의정부지방법원 경매10계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 황재윤<br>(2025타경72011) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2025.04.14 | 2025.04.10 ~ 2025.04.14 | 2025.04.14 |

| 감정평가내용 | 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 | 구분건물 | 1개호 | - | 140,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | | ₩140,000,000 |

심사확인

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 정혁민 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅰ. 감정평가방법

### 1. 감정평가의 대상 및 목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 "의정부중앙역" 인근에 위치하는 건물[건물명: 혜성루첸리, 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물" 이라 한다.)] 내 제4층 제402호로서, 본 감정평가는 의정부지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기준시점

본건 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 4월 14일로 하였음.

### 4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 4월 10일부터 2025년 4월 14일임.



㈜감정평가법인 대교

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기가 부적합하며, 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있어 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

6. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

7. 기타 참고사항 및 유의사항

- 본건은 수차례 방문하였으나 폐문부재로 인하여 집합건축물대장상의 층별평면도상 도면에 의해 위치확인하였으며, 내부구조는 집합건축물 대장상의 호별평면도에 의하여 도시하였으니, 경매진행시 참고 바람.

- 본건은 폐문부재로 내부구조를 확인치 못하여 일반적인 이용상태를 기준하였음.

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법이며, 시장성을 반영하는 평가방법임.

### 2. 전체 건물의 개요(집합건축물대장(표제부,갑)기준)

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| 소 재 지 | 경기도 의정부시 의정부동 214-76외 2필지<br>[도로명주소: 경기도 의정부시 호국로 1311 (의정부동)] |
| 건물명,층,호수 | 혜성루첸리 제4층 제402호 |
| 용도지역 | 일반상업지역 |
| 사용승인일 | 2022.1.5. |
| 주 용 도 | 아파트-원룸형주택, 업무시설(오피스텔) |
| 구 조 | 철근콘크리트구조 |
| 층수, 연면적 | 지하1층/지상16층, 4,483.999㎡ |

### 3. 대상부동산의 개요

| 기호 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (주:㎡) | 분양면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 용도 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 제 4 층<br>제 402 호 | 22.079 | 15.066 | 37.145 | 4.294 | 오피스텔 |

4. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산 거래사례 및 평가사례

(출처:등기사항전부증명서 및 KAPA HUB)

| 기호 | 소재지 | 층/호 | 전유면적(㎡) | 거래금액 평가금액(원) | 전유면적 기준단가(원/㎡) | 거래시점 기준시점 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 의정부동 000-00외 ***** | 0/000 | 36.072 | 212,000,000 | 5,877,135 | 2024.1.31. | 매매 |
| B | 의정부동 000-00외 ***** | 0/000 | 22.079 | 161,000,000 | 7,291,997 | 2022.8.12. | 매매 |
| C | 의정부동 000-00외 ***** | 0/000 | 22.079 | 140,000,000 | 6,340,867 | 2025.3.27. | 경매 평가 사례 |
| D | 의정부동 000-00외 ***** | 0/000 | 22.079 | 140,000,000 | 6,340,867 | 2025.3.5. | 경매 평가 사례 |

2) 비교사례의 선정

동일건물 내 소재하는 유사 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높은 사례인 **거래사례(A)를** 선정함.

5. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.**(1.000)**

6. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국부동산원이 조사·발표한 오피스텔 매매가격지수[경기]를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

| 구 분 | 적 용 치 | 비 고 |
|---|---|---|
| 본건 기준시점<br>매매가격지수 | 97.84 | 2025년 2월 |
| 사례의 매매시점<br>매매가격지수 | 100.00 | 2023년 12월 |
| **시점수정치** | **0.97840** | **97.84 / 100.00** |

※ 본건 기준시점 매매가격지수는 2025년 3월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년 2월 지수를 적용하고, 사례의 매매시점 매매가격지수는 2023년 12월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 가치형성요인비교

| 기호(가)/ 거래사례(A) | | | |
|---|---|---|---|
| 조건 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
| 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 | 대체로 유사함. |
| 단지 내부 요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 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 | 1.10 | 본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 열세하나, 전유부분의 면적 등에서 우세하여 전체적으로 우세함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인. | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 누 계 | - | 1.100 | - |

8. 비준단가 결정

| 기호 | 사례단가 | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 5,877,135 | 1.000 | 0.97840 | 1.100 | 6,325,208 | **6,330,000** |

※ 결정단가는 산출단가의 만원 단위 미만에서 반올림하였음.

## Ⅲ. 참고가격 자료

1. 본건 가격수준

| 기호 | 구 분 | 가격수준(원/㎡) (전유면적 기준) |
|---|---|---|
| 가 | 본건 유사 구분건물 시세 | 6,200,000원/㎡ ~ 6,400,000원/㎡ 내외수준임 |

2. 최근 경매시장 추이

<※출처- 태인경매>

◎ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.04.11 ~ 2025.04.11)

▪ 경기 의정부 의정부동

| 지역통계 | | 경기 | | | 의정부 | | | 의정부동 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 기간 | 용도 | 낙찰가율 | 평균낙찰가율 | 낙찰건수 | 낙찰가율 | 평균낙찰가율 | 낙찰건수 | 낙찰가율 | 평균낙찰가율 | 낙찰건수 |
| 1년간 평균 | 오피스텔 | 71.81% | 71.21% | 947 | 63.91% | 65.76% | 72 | 67.09% | 68.46% | 28 |
| 6개월 평균 | 오피스텔 | 72.04% | 71.34% | 485 | 62.31% | 63.75% | 42 | 70.21% | 71.18% | 14 |

## Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

| 기호 | 층/호수 | 전유면적(㎡) (A) | 결정단가 (원/㎡) (B) | 산출가액(원) (C=A×B) | 감정평가액(원) |
|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 제 4 층 제 402 호 | 22.079 | 6,330,000 | 139,760,070 | 140,000,000 |

※ 감정평가액은 산출가액의 백만원 단위 미만에서 반올림하였음.

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(본건 가격수준, 인근호수 및 인근 유사부동산 거래사례, 경매시장 추이 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 구분건물 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) 공 부 | 면 적 (㎡) 사 정 | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 경기도 의정부시 의정부동 [도로명주소] 경기도 의정부시 호국로 1311 | 214-76, 214-77, 214-79, 혜성 루첸리 | 아파트-원룸형주택.업무시설 (오피스텔) | 철근콘크리트구조 평지붕 16층 | | | | |
| | | | | 지1층 | 278.94 | | | |
| | | | | 1층 | 126.83 | | | |
| | | | | 2층 | 304.78 | | | |
| | | | | 3층 | 297.473 | | | |
| | | | | 4층 | 297.473 | | | |
| | | | | 5층 | 297.473 | | | |
| | | | | 6층 | 297.473 | | | |
| | | | | 7층 | 297.473 | | | |
| | | | | 8층 | 232.452 | | | |
| | | | | 9층 | 238.749 | | | |
| | | | | 10층 | 238.749 | | | |
| | | | | 11층 | 238.749 | | | |
| | | | | 12층 | 238.749 | | | |
| | | | | 13층 | 238.749 | | | |
| | | | | 14층 | 286.629 | | | |
| | | | | 15층 | 286.629 | | | |
| | | | | 16층 | 286.629 | | | |
| | | | | 옥탑1층 | 21.41 | | | |
| 1 | 동소 | 214-76 | 대 | 일반상업지역 | 154.7 | | | |
| 2 | 동소 | 214-77 | 대 | 일반상업지역 | 311.7 | | | |
| 3 | 동소 | 214-79 | 대 | 일반상업지역 | 57.5 | | | |
| 가 | | | | (내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 | 22.079 | 22.079 | 140,000,000 | 비준가액 (공용면적 포함) |
| | | | | 1~3.소유권 | 4.294 | | | |
| | | | | ---------- | 523.9x----- | 4.294 | | |
| | | | | 대지권 | 523.9 | | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 42,000,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 98,000,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩140,000,000.- | |

# 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 의정부동 소재 "의정부중앙역" 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 학교, 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 양호함.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 평지붕 16층 건물내 4층 402호로서,

외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 및 석재 등 마감,
창호 : 샷시 창호임.

**(4) 이용상태**

오피스텔로 이용중임.

**(5) 설비내역**

위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 엘리베이터설비 등이 되어 있음.

**(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)

3필지 일단의 유사 사다리형 토지로서, 아파트-원룸형주택, 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건은 남측으로 노폭 약 30미터 내외의 도로가 있음.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

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

기호(2),(3)토지 공히: 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))임.

**(9) 공부와의 차이**

--.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

# 광 역 위 치 도



| 소 재 지 | 경기도 의정부시 의정부동 214-76외 2필지 혜성루첸리 제4층 제402호 |
|---|---|

# 상 세 위 치 도



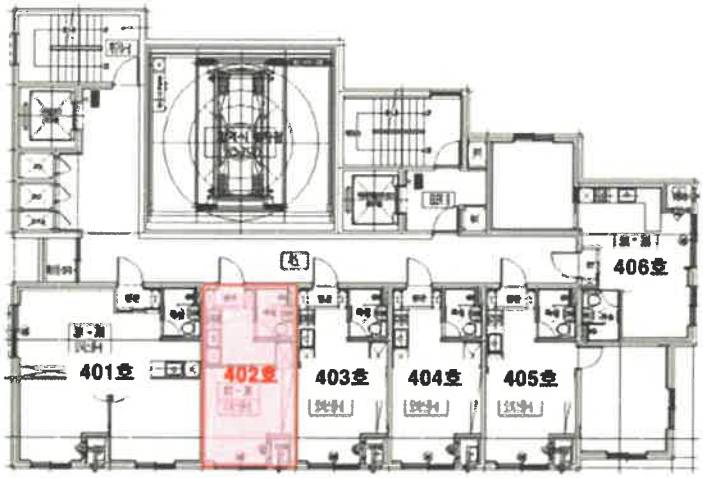
| 소 재 지 | 경기도 의정부시 의정부동 214-76외 2필지 혜성루첸리 제4층 제402호 |
|---|---|

# 건 물 개 황 도



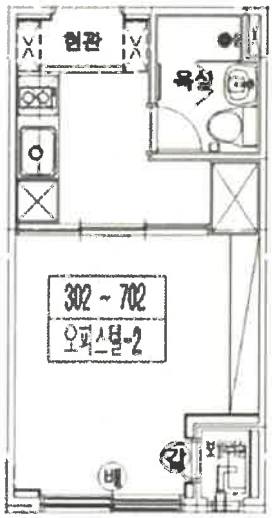
4

## [호별배치도]




(헤성루첸리 제4층)

## [내부구조도]




(제4층 제402호)

# 사 진 용 지

[본건 외부전경]

[주변전경]

# 사 진 용 지

[입구전경]

[현관문전경]