

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:

의정부지방법원
사법보좌관 박형욱

건명:

배상만 소유물건
(2025타경72078)

평가서번호:

중앙 052025-0422-005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

경기도 의정부시 시민로 39 대정프라자 701호
(의정부동)

북부지사 : T) 031-879-3900 F) 879-6661

e-mail : jungang5@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 박아람

박아람



(주)중앙감정평가법인 북부지사장

강경환



감정평가액	육천삼백만원정 (₩63,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱		감정평가목적	경매		
제출처	경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	배상만 (2025타경72078)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀제시 목록 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.24	2025.04.24	2025.04.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	--	63,000,000
			이	하 여	백	
	합계					₩63,000,000

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 최원철

최원철



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 '의정부시청' 동측 인근에 위치하는 '남해오네뜨' 제6층 제613호(공동주택(도시형생활주택-원룸형))로서, 의정부지방법원(경매10계)의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 4월 24일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 4월 24일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택(도시형생활주택-원룸형)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장 조사시 소유자 및 이해관계인의 부재, 폐문으로 인해 부득이 내부 구조 등의 현황은 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 기준하였는 바, 경매 진행시 참고바람.

나. 본건은 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가 가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세 표상에 기재하였는 바, 경매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경기도 의정부시 의정부동 487-4 [도로명주소] 경기도 의정부시 시민로 27		
건물명	남해오네뜨		
구조	철근콘크리트구조 슬래브평지붕	층수(지하/지상)	-3층/20층
주용도	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔), 제1,2종근린생활시설	단지규모	16호 / 288세대
사용승인일	2014.06.17	대지면적(㎡)	807.9
연면적(㎡)	8,992.5642 ㎡	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	6/613	공동주택 (도시형생활주택-원룸형)	15.7546	12.2377	27.9923	2.4835	56.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	의정부동 487-4 남해오네뜨 -10/009	15.7546	2.4835	61,000,000	3,872,000	2024.10.04
							2014.06.17
#2	매매	의정부동 487-4 남해오네뜨 -10/004	15.7546	2.4835	60,000,000	3,808,000	2024.07.05
							2014.06.17

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	경매	의정부동 487-4 남해오네뜨 -110/0003	15.7546	68,000,000	4,317,000	2024.08.09
						2014.06.17
(2)	경매	의정부동 487-4 남해오네뜨 -10/015	15.7546	60,000,000	3,808,000	2024.11.14
						2014.06.17

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트(경기 경원권)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.03)	85.1
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.09)	85.3
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$85.1 / 85.3 \approx 0.99766$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.05	본건이 사례대비 층별효용에서 다소 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치		1.050	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	3,872,000	1.00	0.99766	1.050	4,056,086	15.7546	63,902,012	63,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	6 / 613	15.7546	63,000,000	3,998,000

2. 결정의견

본건은 공동주택(도시형생활주택-원룸형)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시	487-4	공동주택 (도시형 생활주택), 업무시설 (오피스텔) , 제1.2종 근린 생활시설 남해오네뜨	철근콘크리트구조 슬래브 평지붕 20층 지3층 지2층 지1층 1층 1층 2층 3층 ~ 20층 (각)			63,000,000	공용부분 12.2377㎡
	전유부분의 건물의 표시				6층 613호 철근콘크리트구조	15.7546		
	대지권의 목적 인 토지의 표시 토지의 표시: 1. 경기도 의정부시 의정부동	487-4	대	일반상업지역	807.9			토지, 건물 배분내역 토지: 25,200,000 원 건물: 37,800,000 원
	대지권의 종류: 1. 소유권 대지권의 비율: 1.				2.4835 807.9x----- 807.9	2.4835		
	합 계						₩63,000,000	- 이 하 여 백 -

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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 '의정부시청' 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 주택, 관공서 등이 소재하는 지역임.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 차량출입 가능하며, 인근으로 의정부역, 경전철역, 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통시됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브평지붕 지하3층/지상20층 건물로서,
외벽 : 메탈판넬 마감 등
내벽 : 벽지, 타일 마감 등
창호 : 하이샤시임.

4. 이용상태

공동주택(도시형생활주택-원룸형)으로 이용중임.
(후면 "건물개황도" 참조)

5. 설비내역

본건 건물 내 기계식주차설비, 승강기설비, 소화설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

세장형평지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

구분건물평가요항표

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 도로상태 등

본건 남측으로 광대로, 동측으로 소로와 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반상업지역), 시가지경관지구(2020-06-03), 특정용도제한지구, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
 역사문화환경보존지역(문화재(보호구역포함)으로부터300m이내(의정부2동성당)<경기도문화재보호조례>, 상대보호구역(다운중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(의정부서초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>
 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(경전철)),
 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(시민로-송산로))

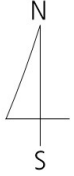
9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

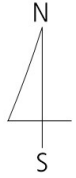
광역 위치도



소재지	경기도 의정부시 의정부동 487-4(시민로 27) 남해오네뜨 제6층 제613호
-----	---



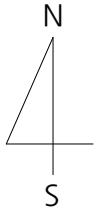
상세위치도



소재지 경기도 의정부시 의정부동 487-4(시민로 27) 남해오네뜨 제6층 제613호

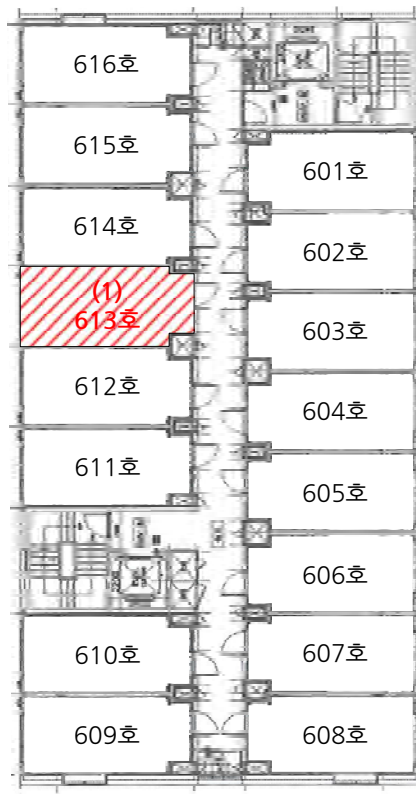


건물개황도

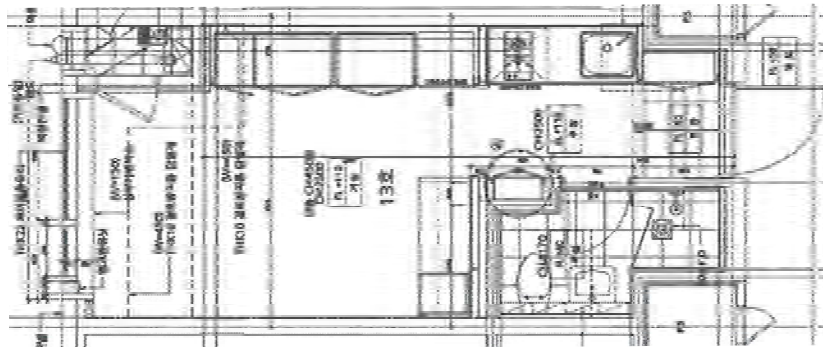


NO SCALE

<제6층 호별배치도>



<제613호 내부구조도>



사진용지



본건전경



본건전경

사진용지



본건전경



본건전경



(주) 중앙 감정평가법인

수 신 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱
참 조 경매10계장
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.04.22일자 귀 제 『 2025타경72078 』로 의뢰하신 『 배상만 소유물건(2025타경72078) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 1부
2) 청구서 1부
3) 수수료산정내역서 1부 끝.

복 부 지 사 장



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 박아람

시행 중앙 052025-0422-005 (2025.04.24)

우11673 경기도 의정부시 시민로 39 대정프라자 701호 (의정부동)

TEL. 031-879-3900 FAX. 031-879-6661 / <http://www.jaa.co.kr>

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 031-879-3900, FAX: 031-879-6661)

문서번호 : 중앙 052025-0422-005

수 신 : 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.22 자 귀 제 『

2025타경72078

』호로

의뢰하신 『

배상만 소유물건(2025타경72078)

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평가수수료	290,000	$(63,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ $\approx 290,000$
실		
여비교통비	112,000	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	
기타실비	9,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	133,000	
공 급 가 액	423,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	42,300	
합 계	465,300	
기납부 착수금	—	
정산청구액	465,300	

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 127-85-28182 』

신한은행 100-016-488778 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0422005" 로 해주시면 감사하겠습니다.

북 부 지 사 장



수수료산정내역서

수 신: 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

평가서번호: 052025-0422-005

정산청구액: **사십육만오천삼백원정 (₩465,300.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩63,000,000		-		₩63,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	13,000,000		1만분의11	x1.0	14,300	
	5억원초과 10억원까지						
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
합 계					264,300		
평가수수료	1.0배	$(63,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ $\approx 290,000$				290,000	
	1.5배					-	
	기 타					-	
	소 계					290,000	
실비	여비교통비	의정부시				112,000	
	토지조사비					-	
	물건조사비	1개호 x 10,000원				10,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원				2,000	
	기 타 실비	사진 4컷 x 1,000원 + 5,000원				9,000	
	특별용역비					-	
	소 계					133,000	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩423,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				42,300		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩465,300		

북 부 지 사 장

