

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱
건명	이진재 소유물건(2025타경72286)
감정서번호	250515-1-01

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.

JM감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
신정미

감정평가액	일억칠천사백만원정(₩174,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱	감정평가 목적	법원경매(강제)			
제출처	의정부지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이진재 (2025타경72286)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.22	2025.05.22	2025.05.23		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	174,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩174,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 의정부시 호원동 소재 “회룡초등학교” 남서측 인근에 소재하는 도시형생활주택(원룸형) “에이치에스골든뷰” 제102동 제3층 제304호로서, “의정부지방법원”의 경매(강제) 목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.05.22.일을 기준시점으로 정하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.05.22일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 방법

가. 평가방식

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

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 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 합니다.

2) 적용 평가방법

(1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

(2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택으로서 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타사항

가. 본건 내부구조는 이해관계인의 부재 등으로 인하여 건축물관리대장현황도면, 외부관찰, 탐문 조사 등을 근거로 작성하였으며 일부 실제구조와 상이할 수 있으며, 동종 유형의 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 및 참여시 참고 하시기 바랍니다.

나. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가 가격을 한국감정평가사협회에서 발행한 연립·다세대주택의 토지·건물 배분비율표를 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사 정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

구 분	내 용		
소 재 지	경기도 의정부시 호원동 252-21, 252-2 (경기도 의정부시 전좌로 45)		
건물명, 층, 호수	“에이치에스골든뷰” 제102동 제3층 제304호		
사용승인일자	2019.06.04		
구조	철근콘크리트조 평지붕 5층		
주 용 도	도시형생활주택(원룸형)		
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
기호1(304호)	34.36	5.49	29.083

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례 (KAIS 실거래정보 등)

기호	소재지 건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
1	의정부시 호원동 226-51 이정슬레빌 *동 6**호	58.93	35.18	295,000,000	5,005,939	2024.08.23
						2018.01.23
2	의정부시 호원동 260-23 코아빌라 3**호	36.42	28.25	150,000,000	4,118,616	2025.02.14
						1991.07.30
3	의정부시 호원동 240-21 진원M빌라 **동 2**호	62.92	31.14	224,000,000	3,560,076	2024.10.23
						2014.08.14

나. 비교사례의 선정

본건과 인근에 소재하고 비교적 최근에 거래된 사례로서 특별한 사정이 개입되지 않았다고 판단되어지며, 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례로 사례기호 <1> 를 선정하였습니다.

4. 사정보정치의 산정

제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래된 사례로서 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단됩니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

가. 산정기준

한국부동산원이 조사발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 경원권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

나. 시점수정치의 산정 (경기도 경원권 연립다세대 매매가격지수)

$$\frac{2025년\ 04월\ 지수\ (본건기준시점)※1}{2024년\ 07월\ 지수\ (사례거래시점)※2} = \frac{99.9}{100.6} \approx 0.99304$$

※1 : 기준시점이 2025.05.22.일로 2025년 04월 지수를 적용함.

※2 : 거래시점이 2024.08.23.일로 2024년 07월 지수를 적용함.

6. 지역요인 비교

본건은 거래사례와 인근지역내에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.(1.00)

7. 가치형성요인(개별요인)비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부 요인	대중교통 편의성, 교통시설 등의 배치	1.00	1.02	본건은 사례대비 대중교통 편의성, 상업 및 편익시설 접근성 등 외부요인에서 우세함.
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용 편의성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례대비 건물요인 대체로 대등시 됨.
	단지규모 및 층수 등			
	건물의 구조, 마감상태 등			
	경과년수에 따른 노후도 등			
	면적구성, 통로구조, 구성, 상태 등			
개별적 요인	공용시설의 규모, 구성 상태 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 개별요인 대체로 대등시 됨.
	층별, 위치별, 향별 차이			
	전용률, 내부 평면방식(베이)			
	베란다 및 주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.000	1.020	

8. 비준가격

기호	거래사례가격 (전유면적당 단가)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적	산출가격(원)	비준가격 (원)
1	5,005,939	1.00	0.99304	1.020	34.36	174,223,054	174,000,000

※ 비준가격은 십만단위에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

이용상황	호가수준 (전용면적 기준)
본건 유사 구분건물	본건 유사 구분건물의 호가수준은 위치, 신축년도 등에 따라 4,800,000 ~ 5,500,000원/㎡ 수준이며, 본건 방매수준은 165,000,000원 ~ 175,000,000원임.

2. 인근 평가선례

(한국감정평가사협회)

기 호	소재지 건물명 층/호수	평가 목적 등	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점
							사용승인일
1	호원동 252-21외 에이치에스골든뷰 102동 403호	경매	35.09	29.701	173,000,000	4,930,180	2024.10.02
							2019.06.04
2	호원동 252-21외 에이치에스골든뷰 102동 402호	경매	35.09	29.701	176,000,000	4,930,180	2024.09.24
							2019.06.04
3	호원동 252-21외 에이치에스골든뷰 101동 204호	경매	34.71	29.38	173,000,000	4,984,154	2025.03.04
							2019.06.04

3. 유사부동산의 낙찰가율 통계(KAIS(태인))

지역	용도	낙찰가율(%)		낙찰건율(%)	
		6개월 기준	1년 기준	6개월 기준	1년 기준
의정부시	연립 다세대주택 전체	6개월 기준	59.49	6개월 기준	28.23
		1년 기준	63.73	1년 기준	26.38

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 제반가격 참고가격 자료(평가전례, 유사부동산의 가격수준)를 비교분석한 결과 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

소재지	건물명	기호	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
경기도 의정부시 호원동 252-21, 252-2	에이치에스골든뷰 102동	1	3층 304호	34.36	29.083	174,000,000
		계				174,000,000

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	252-21 252-2	에이치 에스 골든뷰 102동	철근콘크리트구조 평지붕 5층 도시형생활주택 (원룸형) 1층 2층 3층 4층 5층 옥탑1층 (연면적제외)				
						13.3		
						166.68		
						158.58		
						158.58		
						159.1		
		18.81						
	1. 동소	252-21	대	제2종일반주거지역	483			
	2. 동소	252-2	대	제2종일반주거지역	469			
				(내) 3층 304호 철근콘크리트구조	34.36	34.36	174,000,000	비준가격 (공용포함)
			소유권, 대지권	29.083 952x----- 952	29.083			
합 계						₩174,000,000.-		
			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 호원동 소재 "회룡초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 및 학교 등 공공시설 등이 소재하는 주택지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 원활하며, 인근에 버스정류장 및 지하철1호선 망월사역이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 5층건내 제3층 304호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 및 일부 석재마감 등
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일마감 등(탐문조사)
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형)으로 이용중임.(별첨 "내부구조도(건축물대장상 현황도면 기준)참조)

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 도시가스설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 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

2필 일단의 사다리형에 가까운 토지로서 도시형생활주택 건부지로 이용중임,

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 중로1류에 접하며, 남측으로 폭 약 4미터의 세로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1, 2 공히 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(안말2지구), 상대보호구역(회룡중), 상대보호구역(회룡초), 과밀억제권역이며, 기호 1은 소로3류(폭 8m미만)(접합), 기호2는 중로1류(폭 약 20m~25m)(접합).

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



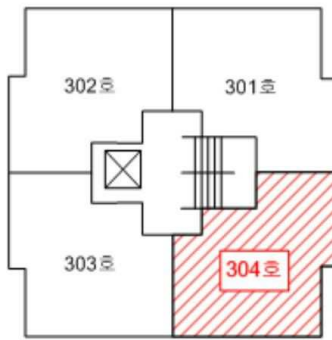
소재지	경기도 의정부시 호원동 252-21외 에이치에스골든뷰 102동 3층 304호
-----	--



건물개황도

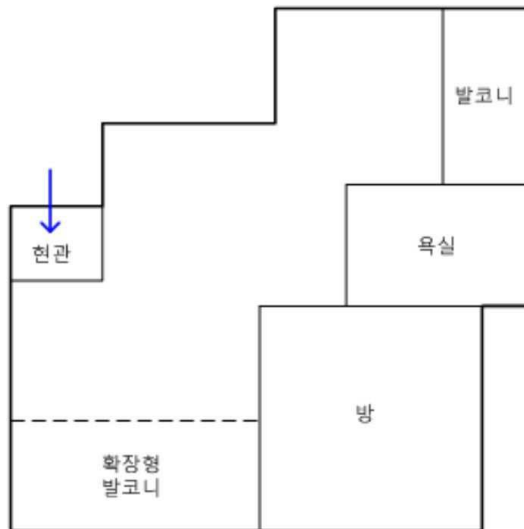
축적(No Scale)

<호별배치도>



본건(에이치에스골든뷰 102동 3층 304호)

<내부구조도>







102

