감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱
건 명	강미자 소유물건(2025타경72500)
감정서번호	지일2025-06-04

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

지일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 재 유

감정평가액	**일억팔천팔백만원정(₩188,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	강미자 (2025타경72500)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.19	2025.06.19	2025.06.20

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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여 백	188,000,000
	합 계					₩188,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

가. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 의정부시 신곡동에 소재하는 부동산(도시형 생활주택 : 다세대주택)으로서, 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="7">경기도 의정부시 신곡동 119-7
(경기도 의정부시 추동로108번길 36-12)</td></tr>
<tr><td>건물명.동.호</td><td colspan="7">“성우빌라” 3층 301호</td></tr>
<tr><td>구조</td><td colspan="3">철근콘크리트구조
(철근)콘크리트지붕 5층</td><td>사용
승인일</td><td colspan="2">2015.06.09</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적
(㎡)</td><td>전유</td><td>공유</td><td>공급</td><td>대지권</td><td rowspan="2">용도</td><td>공부</td><td>다세대주택</td></tr>
<tr><td>61.02</td><td>8.886</td><td>69.906</td><td>35.99</td><td>현황</td><td>다세대주택</td></tr>
</table>

3. 감정평가 기준 및 방법

(1) 본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규에 근거하고 일반 감정평가 이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 본 평가는 구분건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권을 일체로 한 “거래사례비교법”을 적용하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 평가하였음.

(3) 본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」제5조제1항에 따라 시장가치를 기준하였으며, 감정평가조건은 없음.

(4) 본건의 내부 이용상황은 거주자의 협조를 구할 수 없어 집합건축물대장의 건축물 현황도를 기준하여 표기하였음.

(5) 본건 감정평가액에 대한 토지 및 건물의 배분가격은 한국감정평가사협회의「공동주택 토지.건물 배분비율표」에 따라 구분건물 평가명세표에 기재하였음.

4. 그 밖의 사항

(1) 본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.06.19임.

(2) 본 평가의 실지조사 기간은 2025.06.19이며, 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등으로 실시하였음.

(3) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 구분건물가격 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 평가하였음.

2. 거래사례의 선정

대상물건 인근지에 소재하며 물적 유사성이 높은 사례 가를 비교사례로 선정하였음.

(출처 : 한국부동산원 KAIS)

사례기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	사용승인일	거래시점
가	신곡동 109-27	한마음빌라	4층/000	43.62	24.98	130,000 (@2,980,294)	2003.02.28	2023.05.30
나	신곡동 119-9외	럭스빌리지 3동	4층/000	50.01	34.02	200,000 (@3,999,040)	2020.03.03	2025.03.16
다	신곡동 119-9외	럭스빌리지 3동	4층/000	56.41	38.37	240,000 (@4,254,565)	2020.03.03	2024.10.01

3. 사정보정

적정하게 거래된 것으로 판단되어 보정요인 없음.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 월간 “연립.다세대 매매가격지수” 중 본건과 물적 특성과 지리적 비교 가능성이 높다고 판단되는 “경기도 경원권 연립.다세대매매가격지수”를 적용하였음.

(2) 시점수정치 결정

- 사례 가의 매매 당시 가격지수 : 103.1 (2023.04, 직전 월 지수)
- 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.70 (2025.04, 가장 최근에 발표된 지수)
- 시점수정치 : 99.70/103.1 ≒ 0.9670

5. 지역요인 비교

본건은 거래사례지와 동일지역이므로 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	인근지역에 소재하여 외부요인 대등함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계 · 설비 · 시공상태의 양부 등	1.00	1.07	본건이 사례물건 대비 노후도에서 우세함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모 · 구성 · 상태 등			
개별적 요인	층별 · 위치별 차이	1.00	1.00	대등함
	내부 평면방식,베란다의 유무 등			
	전우면적,대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.070		1.00 ×1.07 ×1.00 × 1.00 = 1.070

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액의 산정

거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
130,000,000	1.00	0.9670	1.00	1.070	61.02/43.62	188,165,563	188,000,000

8. 시산가액의 합리성 검토

(1) 인근 부동산 시세

가격수준	전유면적(㎡) 당 2,800,000 ~ 3,200,000원 내외

(2) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB)

소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
신곡동 119-7	성우빌라	3층/ 000	61.11	36.04	경매	201,000	2022.07.19
						(@3,289,150)	2015.06.09
신곡동 121-14	송송 스위트빌	3층/ 000	61.13	38.48	취득 처분	220,780	2023.11.15
						(@3,611,647)	2022.10.27
신곡동 119-7	성우빌라	5층/ 000	36.72	21.66	경매	112,000	2023.12.04
						(@3,050,109)	2015.06.09

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 다세대주택 낙찰가율 통계분석

(출처 : 인포케어)

지역통계	의정부시 신곡동	낙찰건수
1년간 평균	68.93%	9건
6개월 평균	58.27%	2건

(4) 시산가액의 합리성 검토

본 평가는 대상물건의 시산가액 산정 후 시산가액의 합리성 검토를 위하여 다른 감정평가 방법으로 산정한 시산가액과의 비교 과정이 필요하나, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 거래사례, 평가사례 등의 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한바, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정함.

다. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 188,000,000원

2. 감정평가액의 결정의견

감정목적, 관련규정, 인근 거래사례, 평가사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 고려할 때 대상물건의 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 감정평가액을 결정함.

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
1	1동의 건물의표시 경기도 의정부시 신곡동 [도로명 주소] 경기도 의정부시 추동로108번길 36-12	119-7 성우빌라	도시형 생활주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
				1층	10.08			
				2층~3층(각층)	134.61			
				4층	108.96			
				5층	83.76			
	전유부분의 건물의표시			3층 301호 철근콘크리트구조	61.02	61.02	188,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시							
	1:경기도 의정부시 신곡동	119-7	대	제1종 일반주거지역	243			
	대지권의 종류:1. 소유권							
	대지권의 비율:1.				35.99			
					243x------- 243	35.99		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	75,200,000	
						건 물 :	112,800,000	
	합 계						**₩188,000,000.-**	
			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 신곡동 소재 "새말초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 소규모 공동주택 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하며, 북서측 인근에 의정부 경전철 "새말역" 이 소재하며 대중교통 상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 중 3층 301호로서 (사용승인일 : 2015.06.09)
외벽 : 치장벽돌 마감 등
내벽 : 벽지 도배, 일부 타일 붙임 등
창호 : 샤시 창호

(4) 이용상태

도시형 생활주택(다세대주택 : 방3, 주방/식당, 거실, 욕심겸화장실, 발코니, 현관 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

급배수, 상하수도시설, 위생설비, 난방설비(개별난방 구조) 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

사다리형의 평지로서 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약 6 미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 상댑호구역(새말초), 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 토지거래계약에관한허가구역(2024-11-05)(토지거래계약허가구역 (2024.11.10~2029.11.9)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

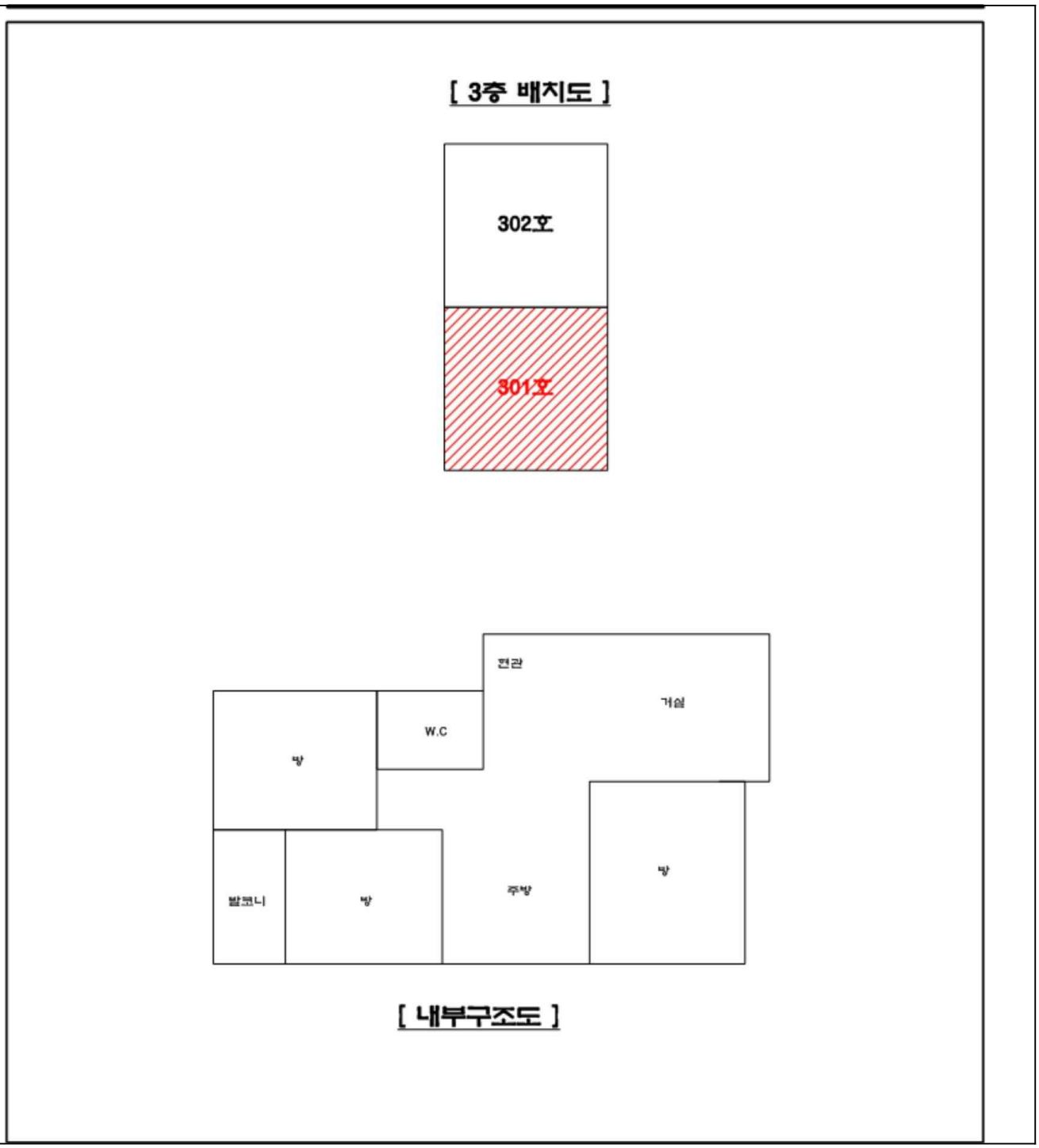
임대관계 : 미상
기 타 : -

위 치 도

소 재 지	경기도 의정부시 신곡동 119-7 성우빌라 3층 301호

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 의정부시 신곡동 119-7 성우빌라 3층 301호



사 진 용 지

주변 전경

본건 동

사 진 용 지

본건(3층 301호)

본건 현관 출입문