

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 정혁준 소유물건(2025타경72708)

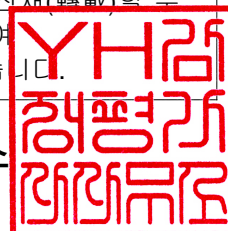
의뢰인 : 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

감정서번호 : YH-C250717-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

YH감정평가사사무소



TEL. 02-3159-8307 FAX. 0505-182-4887

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사  
전갑중

전갑중 

감정평가액	육천팔백만원정 (₩68,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정혁준 (2025타경72708)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 25	2025. 07. 24 ~ 2025. 07. 25	2025. 07. 25	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	68,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩68,000,000.-

심사  
확인

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

심사자  
감정평가사

김준형 

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 '의정부역' 남동측 인근에 위치하는 '맥스타워' 제3층 제303호에 대한 의정부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 25일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 24일 ~ 2025년 7월 25일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


### 2. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 구조 등은 제시목록 및 관련공부서류, 현장조사 등에 의하였음.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장 상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였으며, 현장 조사 당시 폐문 등의 사유로 실질 점유 상태 및 내부구조 등은 확인하지 못 하였는 바, 추후 경매 진행 시 현실 점유 현황과 공부상 일치 여부에 대하여는 반드시 재확인하시기 바라며, 후첨 내부 구조도는 건축물현황도에 근거하여 도시하였으니 참고하시기 바람..

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 의정부시 의정부동 166-12외 맥스타워 제3층 제303호		
도로명주소	경기도 의정부시 평화로 471 (의정부동, 맥스타워)		
	주용도	공동주택(아파트(도시형생활주택)), 오피스텔, 근린생활시설 531개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2013.06.18	
	건물규모	층수	지하 4층/지상 19층
		연면적	22,717 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 3/303	오피스텔	24.3	21.77	46.07	4.01	52.75
<b>합계 (1개호)</b>			<b>24.3</b>	<b>21.77</b>	<b>46.07</b>	<b>4.01</b>	<b>-</b>

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

·

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	의정부동 166-12	3/3**	오피스텔	24.3	46.07	68,500,000 (@2,820,000)	2024.12.13 (2013.06.18)	-
#2	의정부동 166-12	4/4**	오피스텔	24.3	46.07	65,000,000 (@2,670,000)	2024.03.16 (2013.06.18)	-
#3	의정부동 166-12	7/7**	오피스텔	24.3	46.07	65,000,000 (@2,670,000)	2024.07.02 (2013.06.18)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.12.13/ 2025.07.25	
경기 오피스텔(주거용)	-1.068% (0.98932)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.11	98.28
			기준시점 당시 지수	2025.06	97.23
		산식		$1 + (97.23 - 98.28) / 98.28$ $= 0.98932$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		<b>1.000</b>	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	3/303	24.3	#1	2,820,000	1.000	0.98932	1.000	2,790,000	67,797,000	68,000,000
<b>합계</b>		<b>24.3</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>68,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
구분건물	주택지대	-	2,800,000 선 내외수준	유사면적

입지여건, 경과년수 등에 따라 시세 차이가 발생함.

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	의정부동 166-12 5/5**	오피스텔	24.3	46.07	65,000,000 (@2,670,000)	2024.01.25 (2013.06.18)	법원경매
(2)	의정부동 166-12 19/19**	아파트 (도시형생 활주택)	18.09	39.04	72,000,000 (@3,980,000)	2023.02.01 (2013.06.18)	법원경매
(3)	의정부동 166-12 19/19**	아파트 (도시형생 활주택)	18.23	39.32	72,000,000 (@3,950,000)	2022.02.04 (2013.06.18)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 경매동향

용도별	경기 의정부시 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	13,560,000,000	8,626,245,243	63.6	271	56	20.7
주상복합(주거)	1,127,000,000	1,011,569,999	89.8	23	4	17.4

(출처: 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제3층 제303호	24.3	4.01	68,000,000
<b>합계</b>		<b>24.3</b>	<b>4.01</b>	<b>68,000,000</b>
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

### 2. 기타 참고사항

·

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		맥스타워 제3층 제303호											
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고					
					공 부	사 정							
1	경기도 의정부시 의정부동  [도로명주소] 경기도 의정부시 평화로 471 (의정부동, 맥스타워)	166-12  166-2 맥스타워	공동주택 (아파트 (도시형 생활 주택)) 오피스텔 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 19층  지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 ~ 9층 각 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 ~ 19층 각									
							312.2						
							1,332.49						
							1,607.92						
							1,605.77						
							461.29						
							1,047.96						
							1,041.22						
							905.66						
							907.07						
							905.66						
							905.66						
							907.07						
							905.66						
							905.66						
							907.07						
							905.66						
					2	상동	166-12	대	일반상업지역	1,230.7			
					2	상동	166-2	대	일반상업지역	624.1			

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		맥스타워 제3층 제303호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	24.3	24.3	68,000,000	비준가액 공용부분 포함
				1,2 소유권 대지권	4.01 1,854.8 x----	4.01 1,854.8		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 20,400,000 47,600,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩68,000,000.-</b>	
				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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 "의정부역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 지역임.

### (2) 교통상황

본건 맥스타워 건물까지 차량 접근이 가능하며, 근처에 가까운 버스정류장 등이 소재하는 점, 도보 5분거리에 의정부역이 있는 점 등을 고려할 때, 종합적인 교통상황은 대체로 양호한 편임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상19층 건물 내 3층 303호로서,  
 외 벽 : 돌붙임 및 드라이비트 등 마감,  
 내 벽 : 벽지 등 마감,  
 창 호 : 샷시 창호 등 마감임.

### (4) 이용상태

공동주택(오피스텔)로 이용중임.

### (5) 설비내역

오피스텔로서 기본적인 위생, 급배수, 화재탐지설비 및 승강기 설비를 갖추고 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 가장형의 토지로서, 근린생활시설 및 공동주택(오피스텔) 건부지로 이용중임.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(7) 인접 도로상태등**

본건 맥스타워 동측으로 노폭 약 25미터, 북측 및 서측으로 노폭 약 8미터 포장도로에 각각 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

의정부동 166-12 :일반상업지역(일반상업지역), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(평화로))

의정부동 166-2 :일반상업지역(일반상업지역), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(평화로))

**(9) 공부와의 차이**

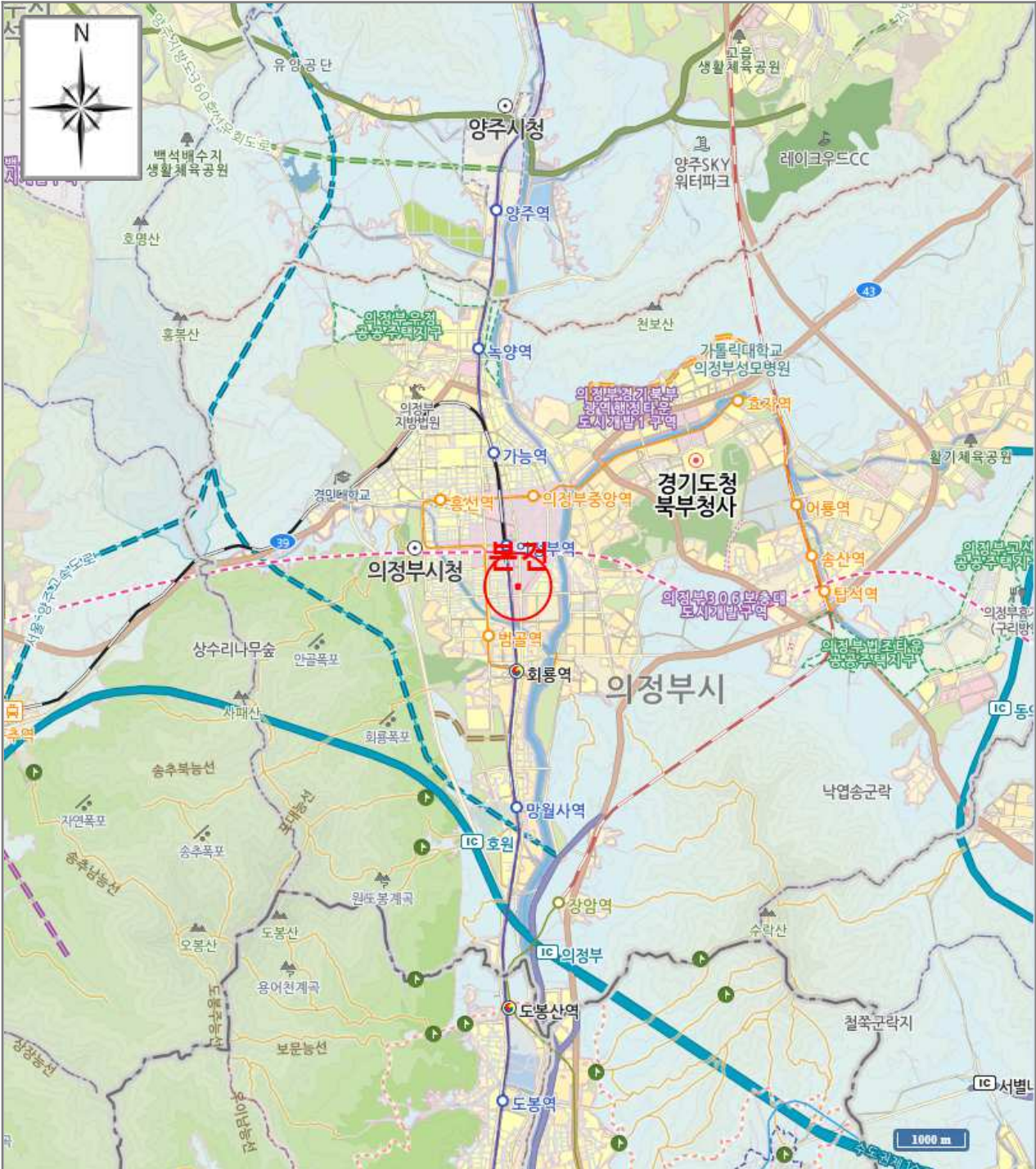
·

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

·

# 광역위치도

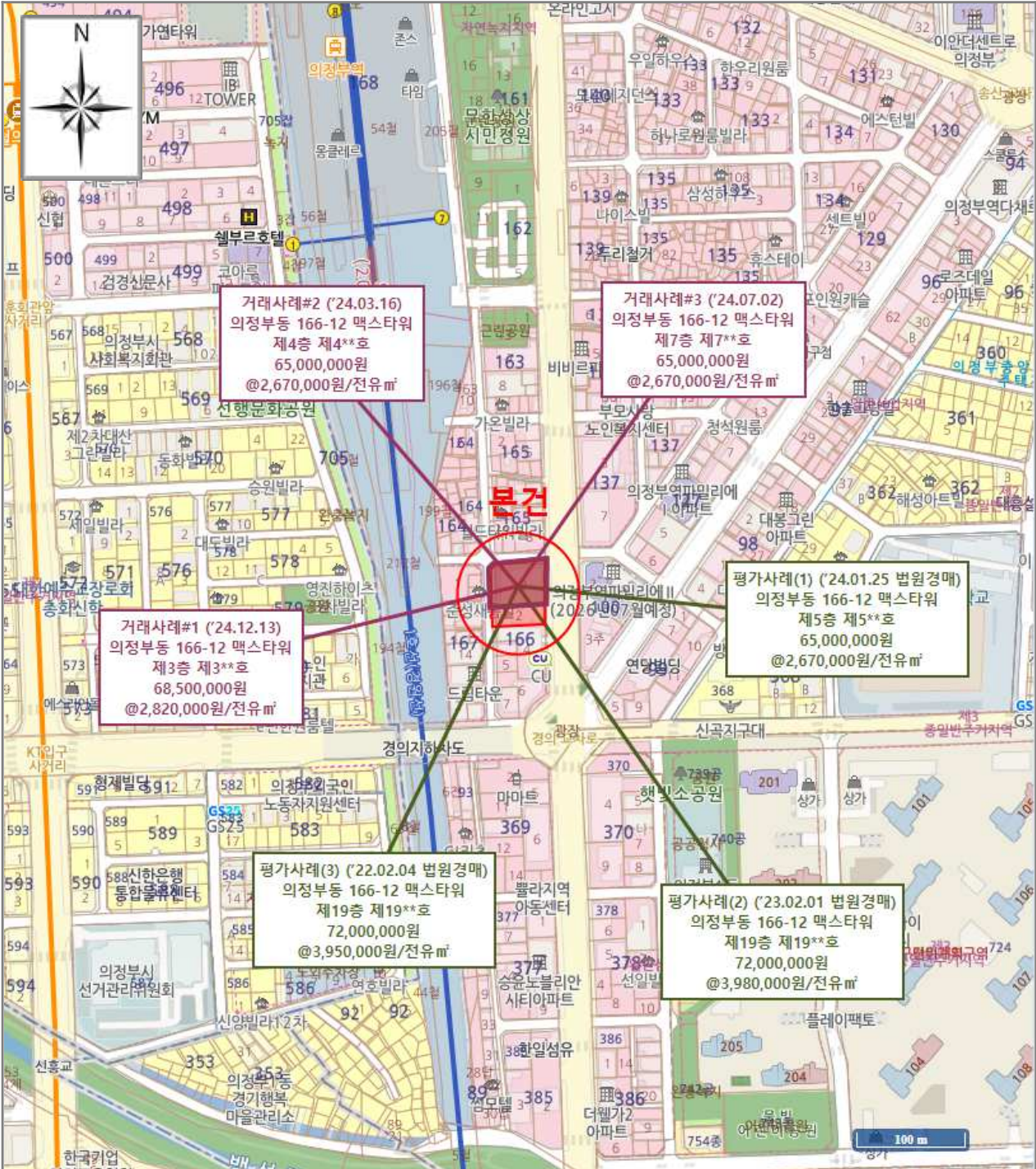
소재지	경기도 의정부시 의정부동 166-12 외 맥스타워 제3층 제303호
-----	---------------------------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지	경기도 의정부시 의정부동 166-12 외 맥스타워 제3층 제303호
-----	---------------------------------------



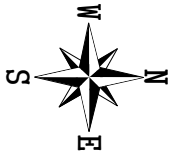
[ 범례 ]

■ 본건

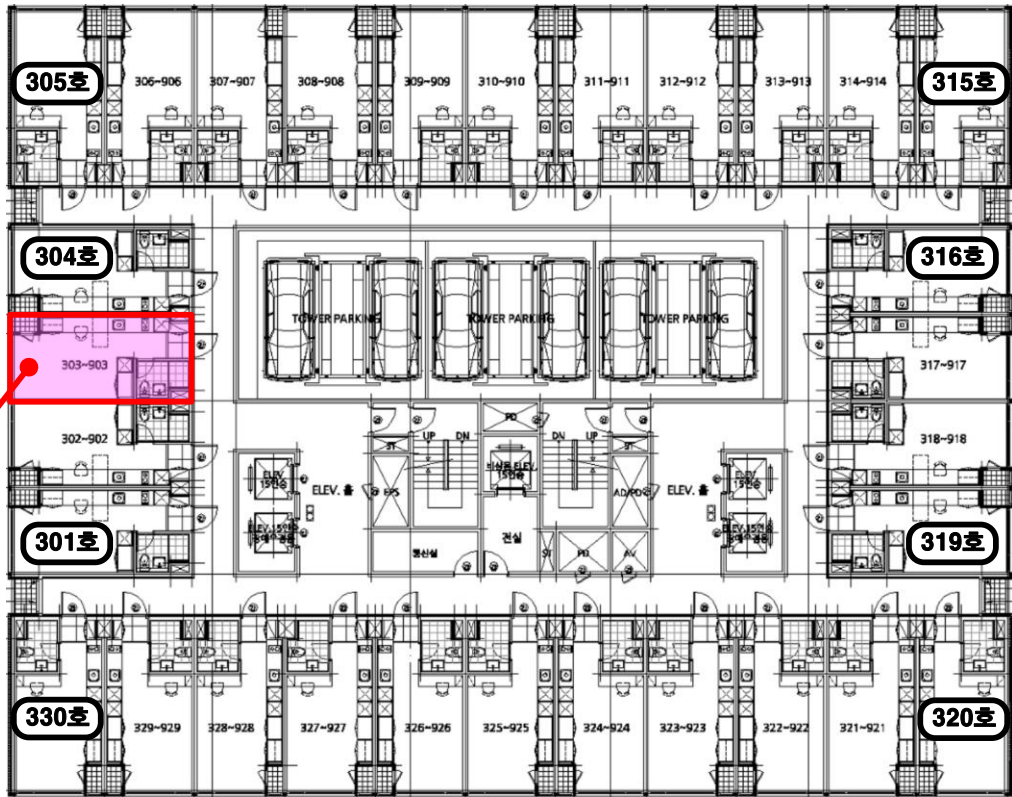
■ 평가사례

■ 거래사례

# 건물개황도

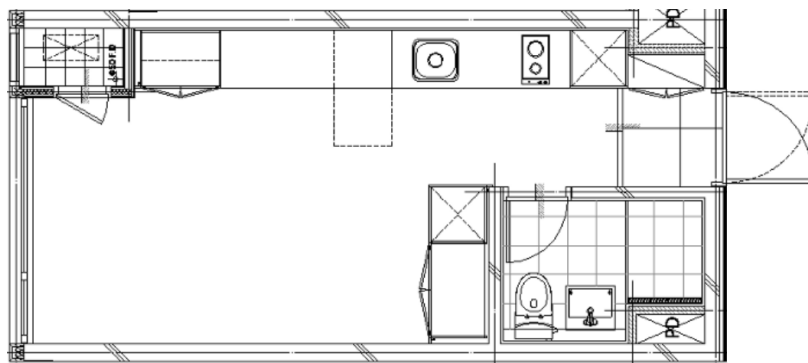


No Scale



본건 303호

【 3층 호별 배치도 】



【 303호 내부구조도 】

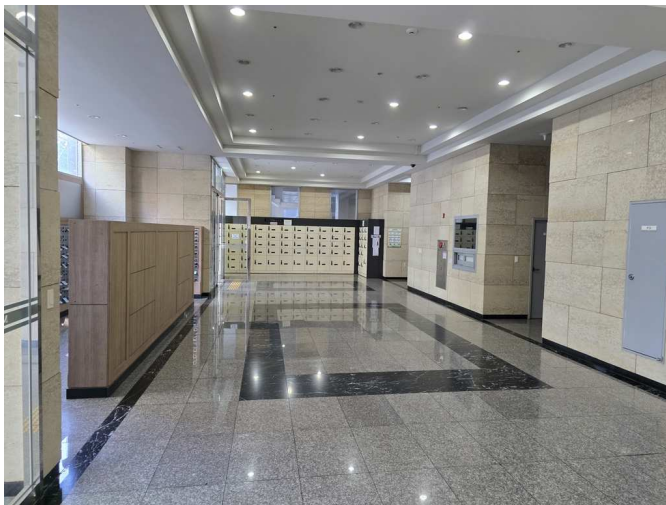
# 사 진 용 지

소재지

경기도 의정부시 의정부동 166-12 외



맥스타워 전경



1층 로비 전경



공동 출입문

# 사 진 용 지

소재지

경기도 의정부시 의정부동 166-12 외



승강기



본건 303호

# 사 진 용 지

소재지

경기도 의정부시 의정부동 166-12 외



접면도로 및 주위환경



접면도로 및 주위환경