

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	이명현 소유물건(2025타경72002)
평가서번호	가온 2504-03-4038
의뢰인	의정부지방법원장
의뢰번호	2025타경72002



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

경기북부지사

TEL:(031) 879-6600 FAX:(031) 879-6085



제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

구분건물 감정평가요약

감정평가요약(구분건물)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 의정부시 의정부동 165-2 은가람 제13층 제1304호 [도로명 주소: 경기도 의정부시 평화로483번길 11]		
물건종류	구분건물	이용상황	업무시설

2. 감정평가액

구분	층/호수	수량	감정평가액(원)	비고
구분건물	13/1304	1	185,000,000	-
감정평가액 합계			185,000,000	-

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	-			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년 이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적/기준시점	-	감정평가액(원)	-

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 아파트단지 및 단독주택, 빌라, 각종 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 주거지역으로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
참고 및 유의사항	본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 건물로서 상호간 견고한 벽체로 구분되어 있으며, 기준시점 현재 각 호별 위치와 면적이 건축물현황도면 등에 의해 특정 가능함

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김성태








(인)

|주가온감정평가법인 경기북부지사 지사장 임 경 진

(서명 또는 인)


(인)

감정평가액	일억팔천오백만원정 (₩185,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가 목적		법원경매	
채무자	-		제출처		의정부지방법원 경매4계	
소유자 (대상업체명)	이명현 (2025타경72002)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2025.04.17		2025.04.17	2025.04.17
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	185,000,000
			이하	여백		
	합계					₩185,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					
					 (인)	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동의 건물의 표시	165-2 은가람	업무시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 14층				
	지1층 1층 2~10층 각 11~14층 각 옥탑1층				297.24 100.525 262.283 310.943 19.815			
	전유부분의 건물의 표시			13층 1304호 철근콘크리트 구조	52.123	52.123	185,000,000	비준가액 (공용면적포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시	165-2	대					
	1. 경기도 의정부시 의정부동				449.4			
	대지권의 종류 : 1. 소유권							

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대지권의 비율 : 1.				7.805 ----- 449.4	7.805		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 74,000,000 111,000,000	
	합 계			이 하	여 백		₩185,000,000.-	

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 지하철1호선 "의정부역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 주택 및 빌라, 각종 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량 진·출입 가능하고, 북동측 인근에 지하철1호선 '의정부역' 및 인근에 노선버스정류장이 소재하며, 전반적인 대중교통사정은 보통시 됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 / 지상14층건 내 제13층 제1304호로서,
(사용승인일자: 2018.02.20)

외 벽: 몰탈위 페인팅 및 석재 붙임 마감 등
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등(탐문)
바 닷: 장판 깔기 및 일부 타일 깔기 마감 등(탐문)
창 호: 하이샷시 창호 마감 등임.

4. 이용상태

'아파트'로 이용 중임.(내부구조는 "호별배치 및 내부구조도" 참조)

5. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 경보설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어있음.

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

인접필지대비 등고평탄하게 조성된 사다리형 토지로서, 주거 및 상업용(오피스텔,상가) 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

단지 주위로 차량 진·출입이 가능한 도로시설이 개설되어 있음.

8. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반상업지역), 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

해당사항 없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미 상 임.

기 타: 해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적


본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 지하철 1호선 "의정부역" 남동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명 주소)	경기도 의정부시 의정부동 165-2 [도로명 주소: 경기도 의정부시 평화로483번길 11]		
건물명	은가람		
주용도	업무시설		
용도지역	일반상업지역	지목	대
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일	2018.02.20
건물규모	동수	층수	호수
	1	-1/14	57
면적	대지면적		연면적
	449.4		4,002.084
비고	-		



2.2 대상개요

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
1	13/1304	52.123	17.383	69.506	7.805	74.99	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료 일자인 2025.04.17일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.04.17일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 오피스텔로 이용 중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정 하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

미상임.

- 물적 동일성 여부, 환가성 등

본건은 구분건물로서, 공부(집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 부근상황, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

- 그 밖의 사항

- ① 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 인하여 확인하지 못하였는 바, 본 감정평가서는 집합건축물대장상 현황도면 및 외부관찰, 주변 탐문내용 등을 기준으로 내부구조를 표기하여 실제와 다소 상이할 수 있으니, 경매 진행시 이해관계인은 이점 참고하시기 바람.
- ② 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지와 건물로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 경매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

2.1.1 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	의정부동 0000	14/1403	50.924	68.4	3,534,000	180,000,000	2024.05.20 (2018.02.20)
2	의정부동 0000	5/504	50.43	69.33	3,628,000	183,000,000	2025.02.12 (2019.03.21)
3	의정부동 0000	5/501	68.22	79.84	3,591,000	245,000,000	2025.01.18 (2018.03.22)

2.2 인근감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
1	의정부동 0000	4/403	50.924	3,495,000	178,000,000	2024.12.03 (2018.02.20)	법원경매
2	의정부동 0000	2/203	50.924	3,475,000	177,000,000	2024.01.31 (2018.02.20)	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 부동산	리모델링 여부 및 향별, 층별 등 따라 약 3,500,000원/㎡ 수준	전유면적기준

의견

본건과 유사한 부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사됨.

2.4 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	종별	의정부시		의정부동	
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)
최근 1년간 평균	집합건물/ 오피스텔(주거)	63.90	57	69.43	23
최근 6개월간 평균	집합건물/ 오피스텔(주거)	64.00	36	76.14	12

※ 기준통계기간은 2024.04.01 ~ 2025.03.31.

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례#1>을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	의정부동 0000	14/1403	50.924	68.4	3,534,000	180,000,000	2024.05.20 (2018.02.20)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

5. 시점수정

5.1 지가변동률(경기도 의정부시 상업지역)

(자료출처: 국토교통부)

기간	변동률(%)	비고
2024.05.20 ~ 2025.04.17	1.286 (1.01286)	거래사례#1 거래시점~기준시점

5.2 오피스텔 매매가격지수(경기도)

(자료출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

2024.04	2025.03	변동률(%)	비고
99.22	97.69	0.98458	97.69 / 99.22 ≙ 0.98458

※ 기간은 2024.05.20 ~ 2025.04.17일임.

5.3 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나, 본건은 아파트로서, 일반경제의 경기변동과 밀접한 관계가 있다고 판단되는 오피스텔 매매가격지수(경기도)를 시점수정치로 결정하였음. (0.98458)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

구분	조건	항목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계,설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무,종류 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등
	위치별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 프라이버시 보호 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
1	13/1304	1.00	1.00	1.02	1.020
의견					
외부요인		본건은 거래사례#2와 비교하여, 외부요인은 유사함.			
건물요인		본건은 거래사례#2와 비교하여, 건물요인은 유사함.			
개별요인		본건은 거래사례#2와 비교하여, 개별요인(향별효용<본건: 동향, 거래사례: 북향> 등)에서 우세함.			

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/호수						
1	13/1304	3,534,000	1.000	0.98458	1.020	3,549,096	3,550,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
1	13/1304	52.123	69.506	3,550,000	185,036,650	185,000,000
합 계						<u>₩185,000,000</u>

※결정가액은 백만단위에서 절사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가방법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
1	13/1304	52.123	69.506	3,550,000	<u>₩185,000,000</u>

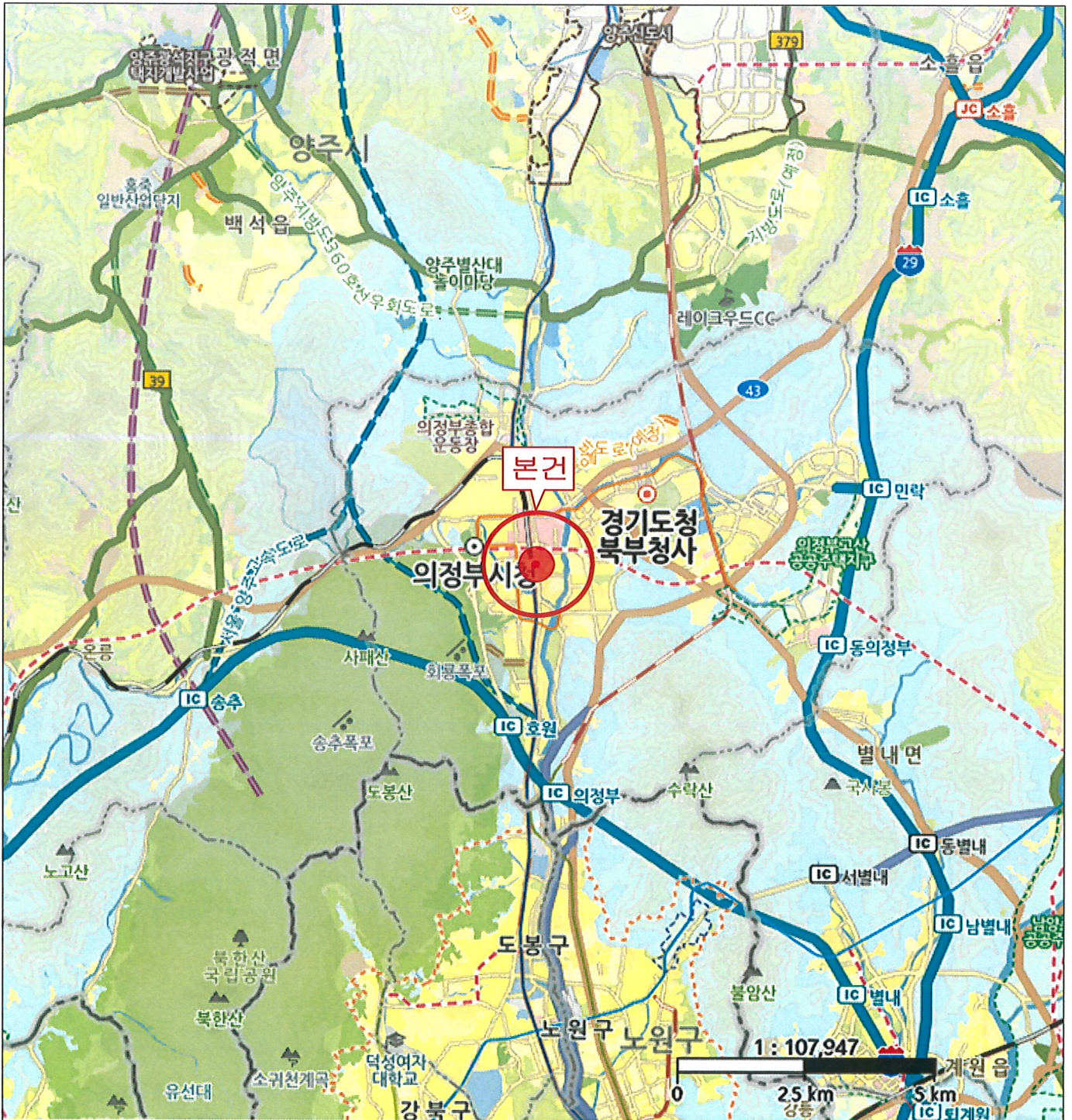
2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

광역위치도



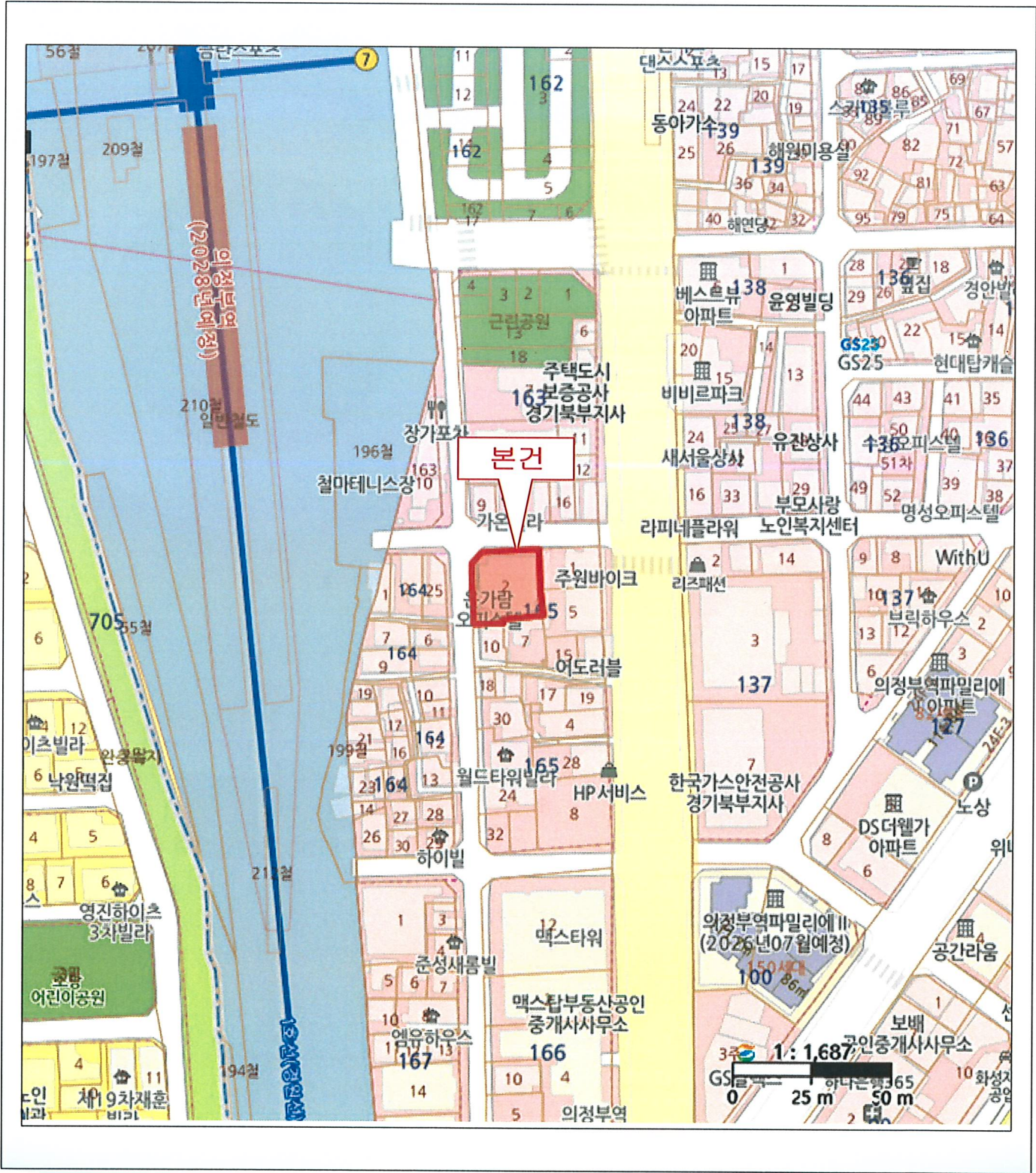
소재지	경기도 의정부시 의정부시 의정부동 165-2 은가람 제13층 제1304호 [도로명 주소: 경기도 의정부시 평화로483번길 11]
-----	--



상세위치도

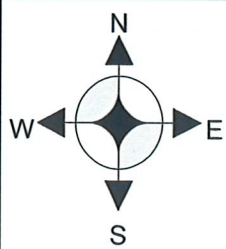


소재지	경기도 의정부시 의정부동 165-2 은가람 제13층 제1304호 [도로명 주소: 경기도 의정부시 평화로483번길 11]
-----	---

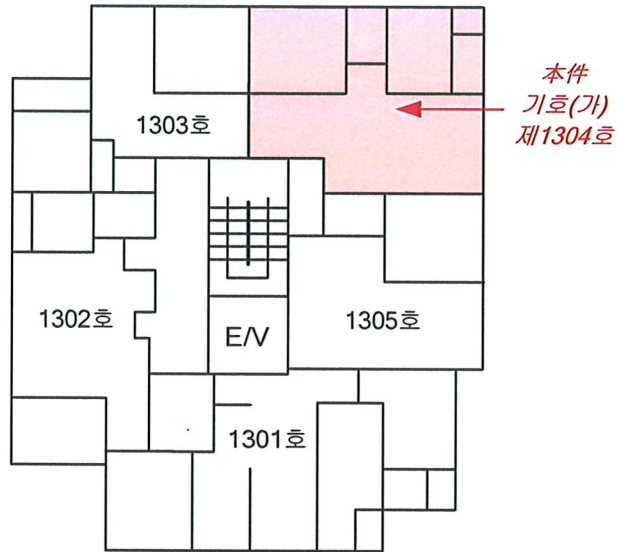


건 물 이 용 도

NO SCALE



호별배치도



내부구조도

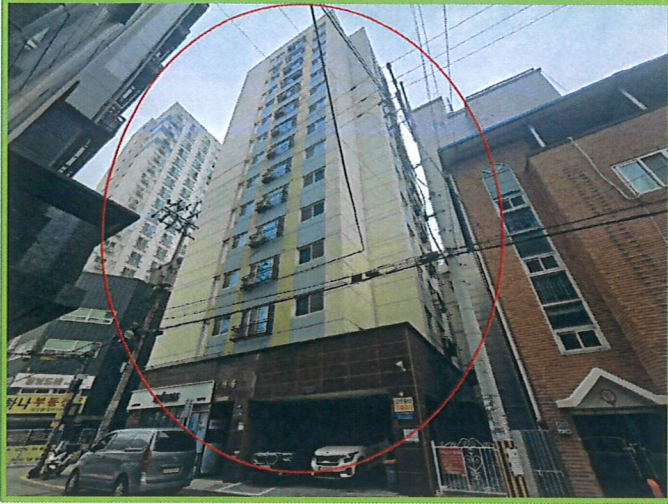
본건
기호(가)
제1304호



< 본건 : 경기도 의정부시 의정부동 165-2 은가람 제13층 제1304호 >

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
			미상임.		

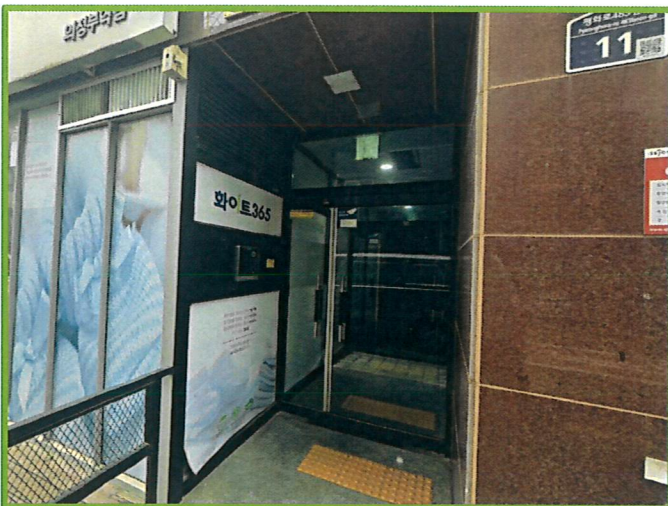
사 진 용 지



본건물 전경



본건물 전경



본건물 입구

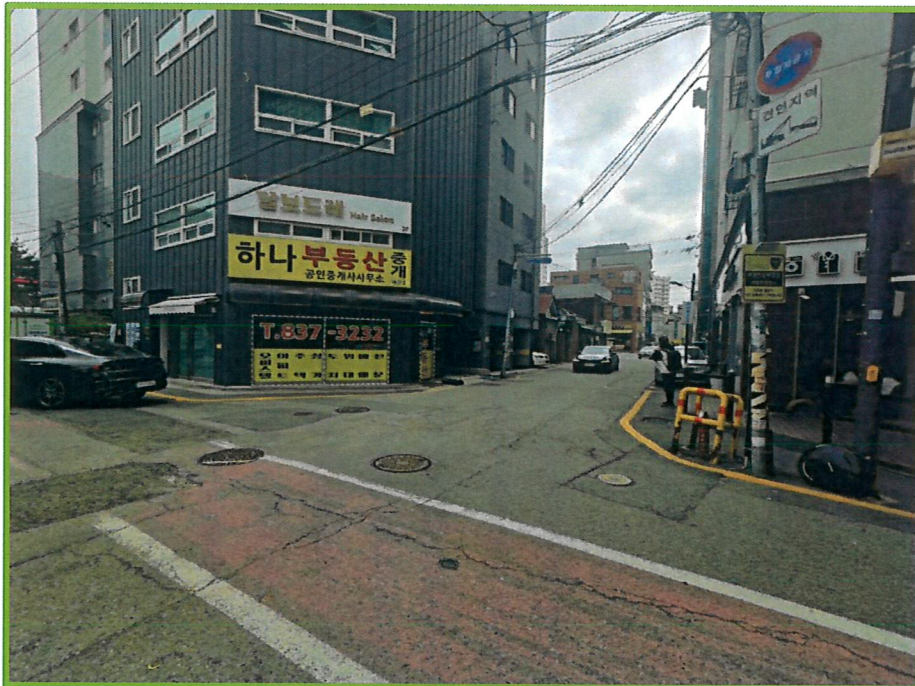


기호(가) 입구

사 진 용 지



접면도로 및 주위환경



접면도로 및 주위환경