

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박명진 소유물건(2023타경83055)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 이성민

감정평가서번호: K202310-04



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

김호감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김속호

감정평가액	일억육천팔백만원정 (₩168,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이성민	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박명진 (2023타경83055)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2023.11.04	2023.11.04 ~ 2023.11.04	2023.11.06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물  하	1세대  여	-  백	168,000,000
<b>합계</b>					<b>₩168,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 의정부시 호원동 소재 “호동초등학교” 북서측 인근에 위치하는 은하 수아트빌 6층 601호에 대한 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.
- 본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료 일자인 2023.11.04일자로 함.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

- 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 일괄평가 한 후 감정평가목적에 의거 대상부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가 시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하였음.
- 본 건물의 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부를 확인할 수 없어 집합건축물대장상의 건축물 도면 및 같은 건물의 옆 세대의 구조, 외부관찰 등에 의하였는바, 실제 구조 및 이용상황이 상이 할 수 있으니, 경매참여 시 별도 확인을 요합니다.
- 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 의정부시 호원동 357-11		
건물명, 층, 호수	은하수아트빌 6층 601호		
용도	다세대주택 및 오피스텔	사용승인일	2018.01.25
면적	전유면적(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
	41.48	12.41	25.21

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	호원동 357-*	양지빌라 다동	2층/20*호	75.96	39.22	170,000,000	등기사항 전부증명서	2023.03.31
								2012.10.15
#2	호원동 357-*	꿈의그린	5층/50*호	55.15	26.67	185,000,000	등기사항 전부증명서	2022.04.13
								2015.10.01
#3	호원동 357-**	채움빌13차	2층/20*호	58.05	27.81	220,000,000	등기사항 전부증명서	2022.04.12
								2018.01.26

※ 본건 평가 시 거래사례나 평가사례를 인용할 때 개인정보보호를 위하여 지번 및 층호수의 일부를 \*\*처리하였음.

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례는 인근에 소재한 다세대주택의 거래사례로서 건축 연도가 유사한 기호 #3 사례를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

상기 거래사례는 인근 주택의 가격수준에 비해 다소 낮게 거래된 것으로 판단됨 (1.05).

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 의정부시 연립 다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함(기준월 : 2021.06 = 100).
- 거래시점 - 2022년 04월 12일 매매가격지수 : 100.9
- 기준시점 - 2023년 11월 04일 매매가격지수 : 97.7
- 시점 수정치 :  $97.7/100.9 \approx 0.96829$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	사례건물은 본건 인근에 소재하는 주택으로 가로, 접근, 환경조건 등 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	사례건물과 본건은 사용승인일이 비슷한 건물로서 외부상태 등 건물요인 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.05	층별 요인 등 사례에 비해 본건이 다소 우세함,
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.050		1.00 x 1.00 x 1.05

## 7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	산정가격	비준가격
220,000,000	1.05	0.96829	1.050	41.48 / 58.05	167,819,819	168,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	층별 및 위치별 등에 따라 다양하게 형성되고 있으며, 최근 지속적인 하락추세에서 다소 회복되는 추이를 보이고 있음. 본건 오피스텔의 경우 약 150,000,000원~170,000,000원 수준 이나 거래는 희소함.
------	---

### 2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
호원동 357-**	은하수아트빌	6층/60*호	42.34	25.74	법원경매	174,200,000	2023.02.06
							2018.01.25
호원동 357-*	꿈의그린	5층/50*호	55.15	26.67	담보	184,000,000	2022.05.12
							2015.10.01

### 3. 해당지역 집합건물(다세대) 낙찰가율 통계

(출처 : 인포케어 지역별, 기간별 낙찰통계)

기간별/지역별	경기도 낙찰가율/낙찰건수	의정부시 낙찰가율/낙찰건수	호원동 낙찰가율/낙찰건수
1년간 평균	74.51%/1,215	72.68%/39	72.29%/5
6개월 평균	74.45%/655	74.27%/22	72.22%/3
3개월 평균	75.12%/330	76.70%/11	72.22%/3

# **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

## **IV. 감정평가액 결정의견**

**1. 감정평가액 : 168,000,000원**

### **2. 결정의견**

대상물건의 가격결정은 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액과 단지 내 유사부동산의 가격수준, 인근 감정평가사례가격 등을 종합적으로 분석한 결과 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물감정평가명세표

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  [도로명주소] 경기도 의정부시 백석로 13-6	357-11 은하수 아트빌	다세대주택 및 오피스텔	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층						
					1층	18.8				
					2층	137.35				
					3층	137.35				
					4층	113.7				
					5층	93.26				
					6층	108.29				
					옥탑1층	18.8				
					1. 경기도 의정부시 호원동	357-11	대	제2종일반주거지역	298	
			(내) 철근콘크리트구조 제6층 재601호	41.48	41.48	168,000,000	비준가액			
			1소유권	25.21						
			대지권	298 × ----- 298	25.21					
					토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 50,400,000 117,600,000				
	<b>합 계</b>					<b>₩168,000,000.-</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 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 의정부시 호원동 소재 "호동초등학교" 북서측 인근에 위치하여 있으며, 주위는 아파트, 단독주택, 다세대(빌라), 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 환경보통임.

## (2) 교통상황

인근의 간선도로에 노선버스정류장이 소재하며, 남동측 인근에 의정부 경전철 "범골역"이 소재하는 등 제반교통사정 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 6층 건물내 제6층 제601호로서  
외벽 : 외장 석재 붙임.  
내벽 : 벽지 및 인테리어 마감.  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

주거용 오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생급배수설비, 난방설비, 소화전, 승강기설비 등 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지와 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용되고 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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접하여 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2019-01-02)(제2종일반주거지역) 상대보호구역(상우고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(의정부호동초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권 정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

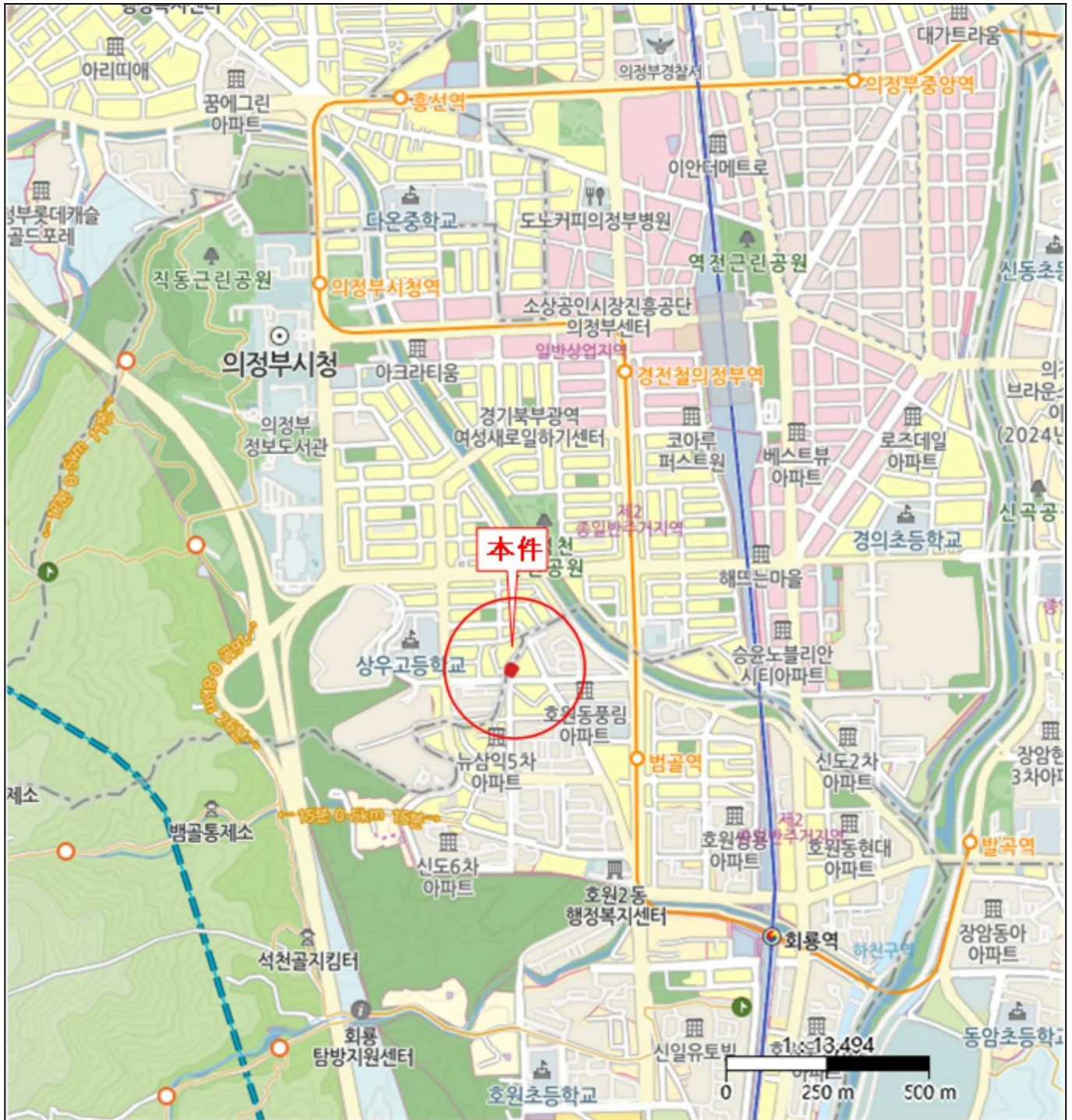
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.(임대관계는 미상임)

# 광역위치도



소재지	경기도 의정부시 호원동 357-11 은하수아트빌 6층 601호
-----	------------------------------------



# 상세위치도



소재지	경기도 의정부시 호원동 357-11 은하수아트빌 6층 601호
-----	------------------------------------



# 호별배치 및 내부구조도

