

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김수연 소유물건(2025타경71148)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

감정평가서번호: k20250211-004

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.

고려감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
고 봉 규

(인)

감정평가액	이억구백만원정 (₩209,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김수연 (2025타경71148)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.13	2025.02.11 ~ 2025.02.13	2025.02.17		
감 정 평 가 내 용	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	1개호	구분건물	1개호	-	209,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩209,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 금오동에 위치한 구분소유건물(오피스텔)에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

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

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.02.13. 일자로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 의거 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방식을 적용하는 것이 곤란하여 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 귀 요청에 의거 결정된 감정평가액을 합리적인 기준에 따라 토지가격과 건물가격으로 구분하여 표시하였으니 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 본건을 수차례 방문하였으나 폐문부재로 호별 위치 확인은 건축물현황도 및 현장에서 탐문조사된 사항을 근거로 표시하였으니 업무 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건의 개요

소재지	경기도 의정부시 금오동 292-38외				건물명	정은펠리체
구조	철근콘크리트구조				규모	지상7층
용도	오피스텔				사용 승인일	2014.06.16
기호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	
가	6	602	63.55	8.9	32.26	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 등)

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
#1	금오동 271-4	정은스카이 ○동	○층/ ○호	64.43	235,000,000	2022.03.23

(2) 비교사례의 선정

본건과 위치적, 물적 유사성이 가장 높다고 인정되는 <사례#1>을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함. 상기 선정된 사례는 당사자간 특별한 사정 또는 동기는 없는 것으로 사료됨.(1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 경원권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

시점수정
연립다세대 지역 : 경기 경원권 (22.03.23~25.02.13)
거래시점 : 2022.03.23, 2022년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.02.13, 2025년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년12월 지수를 적용함
2022.03.23 매매 가격지수 (적용:2022년02월) : 100.9 2025.02.13 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 96.1 시점수정치 : $96.1/100.9 \approx 0.95243$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인 항목

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교

기호	사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
가	#1	1.05	0.90	1.00	1.00	0.945

본건은 거래사례 대비 단지 외부요인(차량이용의 편리성 등)에서 우세하며, 단지 내부요인(노후도 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격

거래금액 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인 비교	면적비교 (전유 면적)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
235,000,000	1.000	0.95243	0.945	0.986	208,549,739	209,000,000

- 면적비교 63.55 / 64.43

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 참고가격자료

1. 인근 부동산 탐문조사

본건과 유사한 부동산의 가격수준	160,000,000원 ~ 200,000,000원
-------------------	-----------------------------

V. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 금오동에 소재하며, 주위는 다세대주택, 아파트 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

본 건물의 구조는 철근콘크리트구조임.

(4) 이용상태

주거용 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 전기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 부정형으로 주거용 건부지 등으로 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

인접도로를 통하여 본건으로 진출입 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 등임.

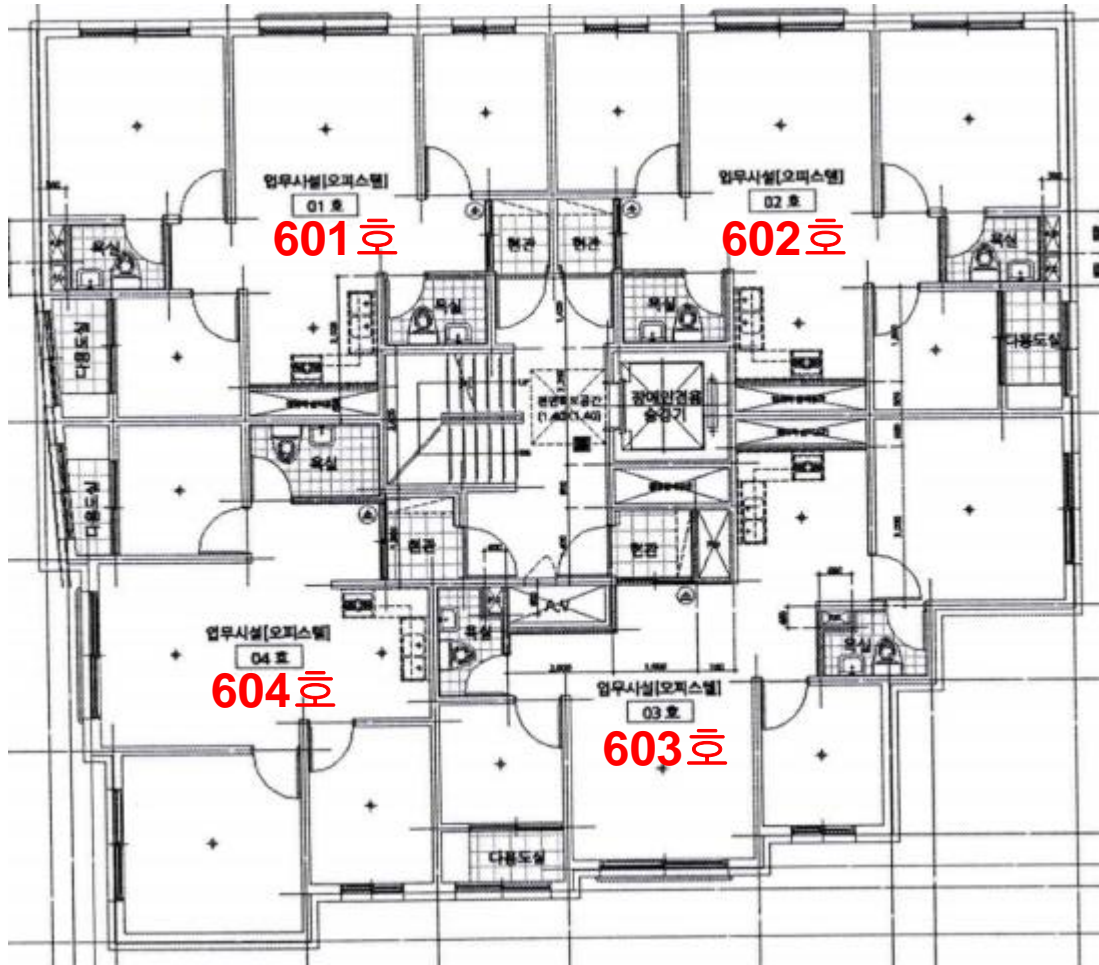
(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

호별배치도 및 내부구조도



정은펠리체 6층 호별배치도 및 내부구조도









6 602



6 602

