

감정평가서

| | |
|-------|-----------------------|
| 건명 | 이설화 소유물건(2025타경71672) |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱 |
| 감정서번호 | BB25-07A |

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

북부감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
구 태 군

| | | | |
|-------|-----------------------|--|--|
| 감정평가액 | 팔천만원정 (₩80,000,000.-) | | |
|-------|-----------------------|--|--|

| | | | | |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|------------|
| 의뢰인 | 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱 | 감정평가 목 적 | 법원경매 | |
| 제출처 | 의정부지방법원 경매5계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 이설화 (2025타경71672) | 감정평가 조 건 | - | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.02.26 | 2025.02.25 ~ 2025.02.26 | 2025.02.27 |

| 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 |
| | 원룸형주택 | 1세대 이 | 원룸형주택 | 1세대 하 여 | - | 백 |
| 합 계 | | | | | | ₩80,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

1) 대상 원룸형주택의 개요

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 “경의초등학교” 서쪽 인근에 위치하는 “의정부역한양수자인파크뷰” 10층 1002호(전유면적 14.5384㎡) 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2) 감정평가 방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3) 그 밖의 사항

① 본건 구분소유 건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가협회에서 발행한 집합건물 평가 시 토지·건물 배분 비율표에 따라 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기를 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장등본상의 건축물현황도 및 인근 원룸형주택의 탐문 조사 등에 근거하여 기재하였으니 경매 진행 시 유의 바랍니다.

③ 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따랐습니다.

2. 가치 기준 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상 원룸형주택과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 원룸형주택의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 원룸형주택의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 있는 <사례 #1>을 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (천원) | 자료 출처 | 거래 시점 |
|----|---------------|-------------------|------------|-------------|------------|--------------|----------|------------|
| | | | | | | | | 사용승인일 |
| #1 | 의정부동 369-2 | 의정부역 한양수자인 파크뷰 | 16 0000 | 14.5384 | 2.1707 | 80,000 | 실거래자료 | 2024.09.03 |
| | | | | | | | | 2020.12.21 |
| #2 | 의정부동 369-2 | 의정부역 한양수자인 파크뷰 | 23 0000 | 14.5384 | 2.1707 | 86,000 | 실거래자료 | 2024.05.13 |
| | | | | | | | | 2020.12.21 |

3. 사정보정(1.00)

인근 유사부동산의 거래사례 및 시가 수준 등을 종합적으로 판단할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.

4. 시점수정(0.99765)

① 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기도 의정부시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

② 월별 경기도 의정부시 아파트 매매가격지수

(2021.06=100.0)

| 구분 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2023 | 93.7 | 92.0 | 90.1 | 88.7 | 87.6 | 87.0 | 86.5 | 86.4 | 86.3 | 86.2 | 86.0 | 85.9 |
| 2024 | 85.8 | 85.6 | 85.3 | 85.1 | 85.0 | 84.9 | 85.0 | 85.1 | 85.1 | 85.2 | 85.1 | 85.0 |
| 2025 | 84.9 | | | | | | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 시점 수정치 산출

(거래시점은 거래시점 직전 달의 지수인 2024년 8월 매매지수를 적용하고 기준시점은 기준시점 직전 달의 지수인 2025년 1월 매매지수를 적용하였습니다.)

- ▶ 사례 #1의 거래시점 당시 가격지수 : 85.1(2024.08)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 84.9(2025.01)
- ▶ 시점 수정치 : $84.9/85.1 \approx 0.99765$

5. 지역요인 비교(1.00)

본건은 거래 사례지 동일지역 내에 위치하므로 지역요인은 같습니다.

6. 가치형성요인 비교(1.00)

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|--------|----------------------------------------------|--------|------|--------------------------------|
| 조건 | 세항목 | 사례 (1) | 대상 | |
| 외부요인 | 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건 | 1.00 | 1.00 | 같은 단지 내에 소재하는바 외부요인은 같음 |
| 건물요인 | 설계·설비·시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모·구성·상태 등 | 1.00 | 1.00 | 같은 단지 내에 소재하는바 건물요인은 같음 |
| 개별적 요인 | 층별·위치별 차이, 베란다의 유무 등, 주차장 등의 유무 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| 누계 | | 1.00 | | $1.00 \times 1.00 \times 1.00$ |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 산정가격

| 기호 | 거래사례 (원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적 비교 (㎡) | 산출가격 (원) | 비준가격 (원) |
|----|-------------|------|---------|--------------|-----------------|-------------|-------------|
| 1 | 80,000,000 | 1.00 | 0.99765 | 1.00 | 14.5384/14.5384 | 79,812,000 | 80,000,000 |

8. 참고자료

① 인근 부동산 탐문 조사

| | |
|------|------------------------------|
| 가격수준 | 75,000,000원 - 85,000,000원 수준 |
|------|------------------------------|

② 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

| 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가 목적 | 감정평가액 (천원) | 가격시점 |
|---------------|-------------------|-----------|-------------|------------|----------|---------------|------------|
| 의정부동 369-2 | 의정부역 한양수자인 파크뷰 | 9 000 | 14.5384 | 2.1707 | 경매 | 80,000 | 2024.12.05 |
| 의정부동 369-2 | 의정부역 한양수자인 파크뷰 | 9 0000 | 14.5384 | 2.1707 | 경매 | 83,000 | 2024.10.30 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 80,000,000원

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액은 상기 가격자료(평가전례, 인근 부동산의 탐문 조사에 의한 가격수준 등)를 참고하면 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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 | 1동의 건물의 표시 경기도 의정부시 의정부동 [도로명 주소] 경기도 의정부시 경의로 108 | 369-2 의정부역 한양수자 인파크뷰 | 도시형생활 주택(원룸 형주택) 숙박시설 (생활숙박 시설)근린 생활시설 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 25층 | 1층 | 312.1842 | | | |
| | | | | | 2층 | 412.9188 | | | |
| | | | | | 3층 | 412.9188 | | | |
| | | | | | 4층 | 412.9188 | | | |
| | | | | | 5층 | 412.9188 | | | |
| | | | | | 6층 | 412.9188 | | | |
| | | | | | 7층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 8층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 9층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 10층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 11층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 12층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 13층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 14층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 15층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 16층 | 353.7389 | | | |
| | | | | | 17층 | 484.1446 | | | |
| | | | | | 18층 | 484.1446 | | | |
| | | | | | 19층 | 484.1446 | | | |
| | | | | | 20층 | 484.1446 | | | |
| | | | | | 21층 | 484.1446 | | | |
| | | | | | 22층 | 484.1446 | | | |
| | | | | | 23층 | 484.1446 | | | |
| | | | | | 24층 | 484.1446 | | | |
| | | | | | 25층 | 263.5449 | | | |
| | 전유부분의 건물의 표시 | | | 10층1002호 철근콘크리트구조 | 14.5384 | 14.5384 | 80,000,000 | 비준가격 | |
| | 대지권의 목적인 토지의 표시 | | | | | | | | |
| | 토지의 표시: | | | | | | | | |

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 의정부동 | 369-2 | 대 | 일반상업지역 | 988.5 | | | |
| | 대지권의종류: | | | 1. 소유권 | 2.1707 | 2.1707 | | |
| | 대지권의비율: | | | 1. | 988.5 | 988.5 | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 24,000,000 56,000,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩80,000,000.- | |
| | | | | 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

경기도 의정부시 의정부동 소재 "경의초등학교" 서쪽 인근에 위치하며 부근은 아파트단지, 상업시설, 숙박시설, 오피스텔 등으로 형성되어있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입 용이하고 인근에 지하철1호선 "의정부역" 및 시내버스 정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 중 10층 1002호 로서
외벽;시멘트몰탈 위 페인트 마감, 화강석 붙임 등
내벽;벽지도배, 타일붙임
창호;프라스틱샤시창으로 탐문조사됨.

(4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형주택, 상세는 내부구조도 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 위생설비 등이 되어있는 것으로 탐문조사됨.

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

부정형 토지로서 인접지와 등고 평탄한 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북쪽, 동쪽으로 대로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반상업지역), 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(평화로))임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

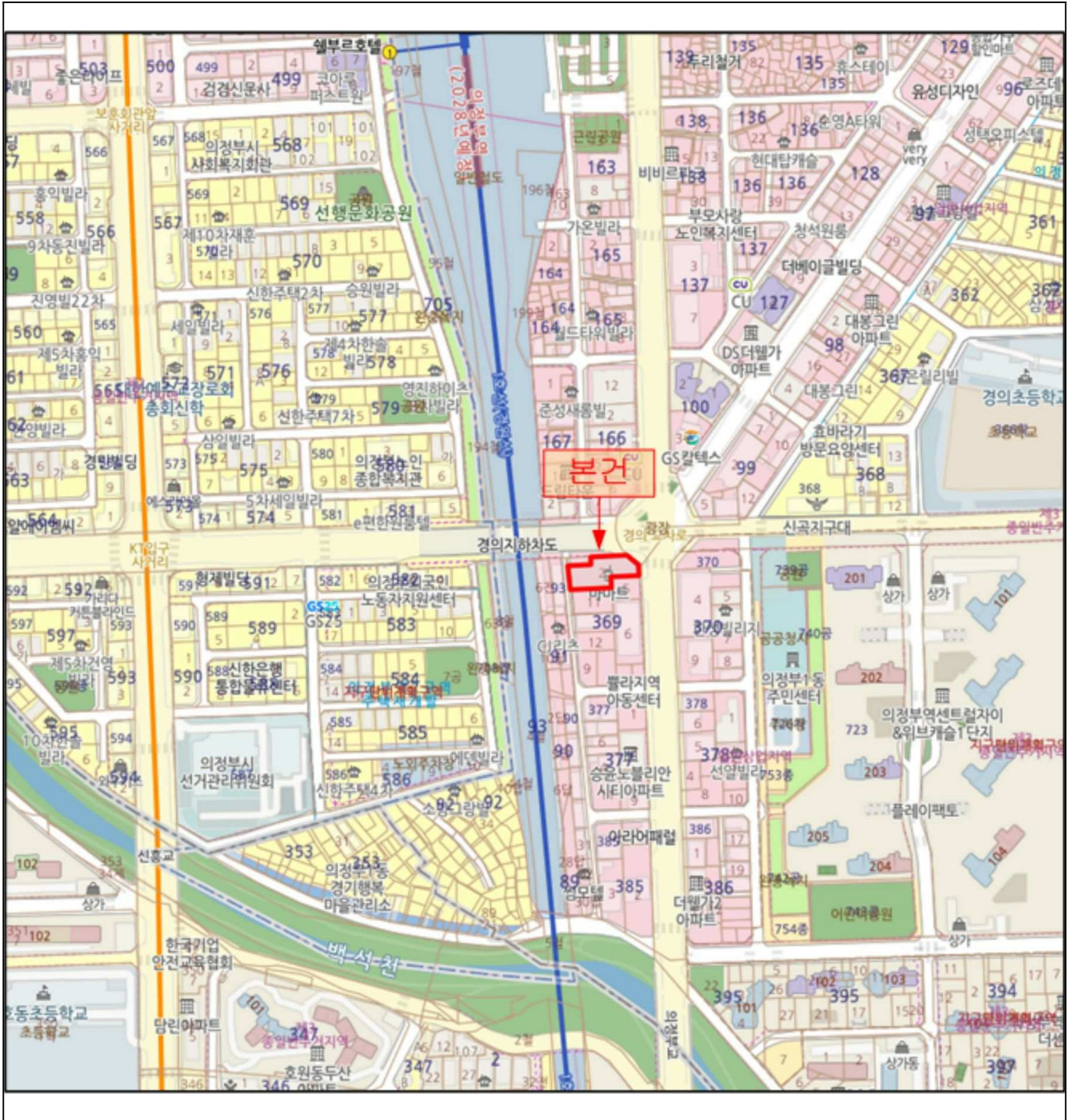
임대관계;미상임.

위 치 도



소재지

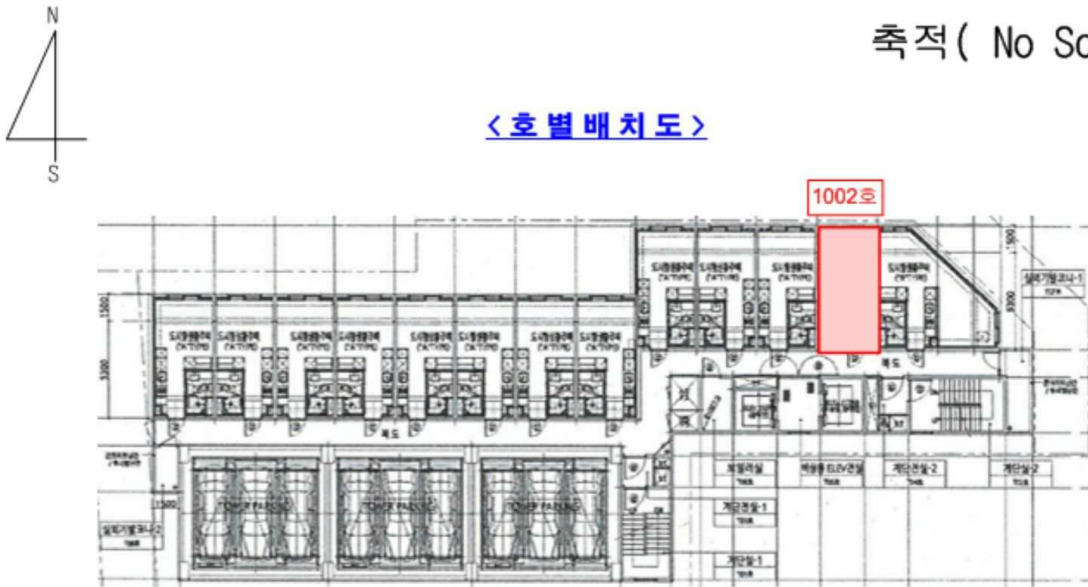
경기도 의정부시 의정부동 369-2 의정부역한양수자인파크뷰 10층 1002호



건물개황도

축적(No Scale)

<호별배치도>



본건(의정부역한양수자인파크뷰 10층 1002호)

<내부구조도>





