감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	이명옥 소유물건(2025타경72558)
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민
감정평가서번호	dg4-250625-301

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.

(주)감정평가법인 대교 북부지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 채 성 훈 (인)

채 성 훈

(주)감정평가법인 대교 북부지사 지사장 정혁민 (서명또는인)

감정평가액	이억육천오백만원정(₩265,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이명옥 (2025타경72558)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.01	2025.06.25 ~ 2025.07.01	2025.07.01

감정평가내용

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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	265,000,000
합 계					₩265,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 정 혁 민 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가방법

1. 감정평가의 대상 및 목적

본건은 경기도 의정부시 녹양동 소재 "의정부종합운동장" 남동측 인근에 위치하는 건물[건물명: 녹양힐스테이트 제101동, 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물" 이라 한다.)] 내 제1층 제101호로서, 본 감정평가는 의정부지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 7월 1일로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 6월 25일부터 2025년 7월 1일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기가 부적합하며, 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있어 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

6. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

7. 기타 참고사항 및 유의사항

(1) 본건은 수차례 방문하였으나 폐문부재 및 집합건축물 대장상의 층별평면도상 호별 위치가 표시되지 않아 위치확인은 현재 점유 사용부분 및 탐문조사에 의하였으며, 내부구조는 집합건축물 대장상의 호별평면도를 기준하여 도시하였으므로 경매진행시에 참고바람.

(2) 본건은 폐문부재로 내부구조를 확인하지 못하여 일반적인 이용상태를 기준하였음.

(3) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법이며, 시장성을 반영하는 평가방법임.

2. 전체 건물의 개요(집합건축물대장(표제부,갑) 등 기준)

구 분	내 용
소 재 지	경기도 의정부시 녹양동 355 [도로명주소: 경기도 의정부시 녹양로62번길 12(녹양동)]
건물명,동,층,호수	녹양힐스테이트 제101동 제1층 제101호
용도지역	제3종일반주거지역
사용승인일	2006.08.25
주 용 도	아파트
구 조	철근콘크리트구조
층수, 연면적	지상18층, 2,617.79㎡

3. 대상부동산의 개요

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (주:㎡)	합계면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	제 1 층 제 101 호	59.98	20.99	80.97	25.86	아파트

4. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산 거래사례 및 평가사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 KAPA HUB)

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액 평가금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비 고
A	의정부시 녹양동 000 ******* 제000동	0/000	59.98	273,000,000	4,551,517	2025.05.07	매매
B	의정부시 녹양동 000 ******* 제000동	0/000	59.98	275,000,000	4,584,862	2025.02.12	매매
C	의정부시 녹양동 000 ******* 제000동	00/0000	59.98	274,000,000	4,568,189	2024.12.25	매매
D	의정부시 녹양동 000 ******* 제000동	00/0000	59.98	289,000,000	4,818,273	2024.11.04	법원 경매 평가

2) 비교사례의 선정

동일단지 내 소재하는 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높고 가장 최근에 매매된 **거래사례(A)**를 선정함.

5. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.**(1.00)**

6. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사 아파트 매매가격지수[경기도-경원권-의정부시]를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

구 분	적 용 치	비 고
본건 기준시점 매매가격지수	99.8	2025년 5월
사례의 매매시점 매매가격지수	99.9	2025년 4월
시점수정치	**0.99900**	**99.8 / 99.9**

※ 본건 기준시점 매매가격지수는 2025년 6월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년 5월 지수를 적용하고, 사례의 매매시점 매매가격지수는 2025년 4월 지수를 적용함.

7. 가치형성요인비교

기호(가)/ 거래사례(A)			
조건	세항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	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	대체로 유사함.
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	0.97	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.	1.00	대체로 유사함.
누 계	-	0.970	-

8. 비준단가 결정

기호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	결정단가 (원/㎡)
가	4,551,517	1.00	0.99900	0.970	**4,410,557**

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 본건 가격수준

기호	구 분	가격수준(원/㎡) (전유면적 기준)
가	본건 유사 구분건물 시세	4,300,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡ 수준임

2. 최근 경매시장 추이

<※출처- 태인경매>

O 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.07.01 ~ 2025.07.01)

▪ 경기 의정부 녹양동

지역통계		경기			의정부			녹양동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	87.34%	86.56%	3,786	85.53%	85.14%	201	76.13%	77.03%	7
6개월 평균	아파트	86.90%	86.36%	1,920	86.08%	85.55%	106	78.68%	79.34%	5

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1.감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡) (A)	결정단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C=A×B)	감정평가액(원)
가	1/101	59.98	4,410,557	264,545,209	265,000,000

※ 감정평가액은 산출가액의 백만원 단위 미만에서 반올림하였음.

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(본건 가격수준, 인근호수 및 인근 유사부동산 거래사례, 경매시장 추이 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 의정부시 녹양동 [도로명주소] 경기도 의정부시 녹양로62번길 12	355 녹양힐스테이트 제101동	아파트	철근콘크리트구조 금속기와잇기지붕 18층				
				1층	99.69			
				2층	161.82			
				3층	161.82			
				4층	161.82			
				5층	161.82			
				6층	159.02			
				7층	159.02			
				8층	159.02			
				9층	159.02			
				10층	159.02			
				11층	159.02			
				12층	159.02			
				13층	159.02			
				14층	159.02			
				15층	159.02			
				16층	93.54			
				17층	93.54			
				18층	93.54			
1	동소	355	대	제3종일반주거지역	41,800.8			
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	59.98	59.98	265,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권 ---------- 대지권	25.86 41,800.8x----- 41,800.8	25.86		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	106,000,000	
						건 물 :	159,000,000	
	합 계			이 하	여	백	W265,000,000.-	

(주)감정평가법인 대교

(주)감정평가법인 대교

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 녹양동 소재 "의정부종합운동장" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독 및 다세대주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본 아파트단지까지 차량 접근이 가능하고 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 금속기와잇기지붕 18층 건물내 제1층 제101호로서,
외벽 : 시멘트모르타르위 페인팅 등 마감,
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등 마감,
창호 : 플라스틱새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 아파트 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

아파트단지 북측의 진입로를 통해 출입하고 있으며 도로상태는 무난함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(가능지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 상대보호구역(의정부고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(의정부광동고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(의정부광동고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

---.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

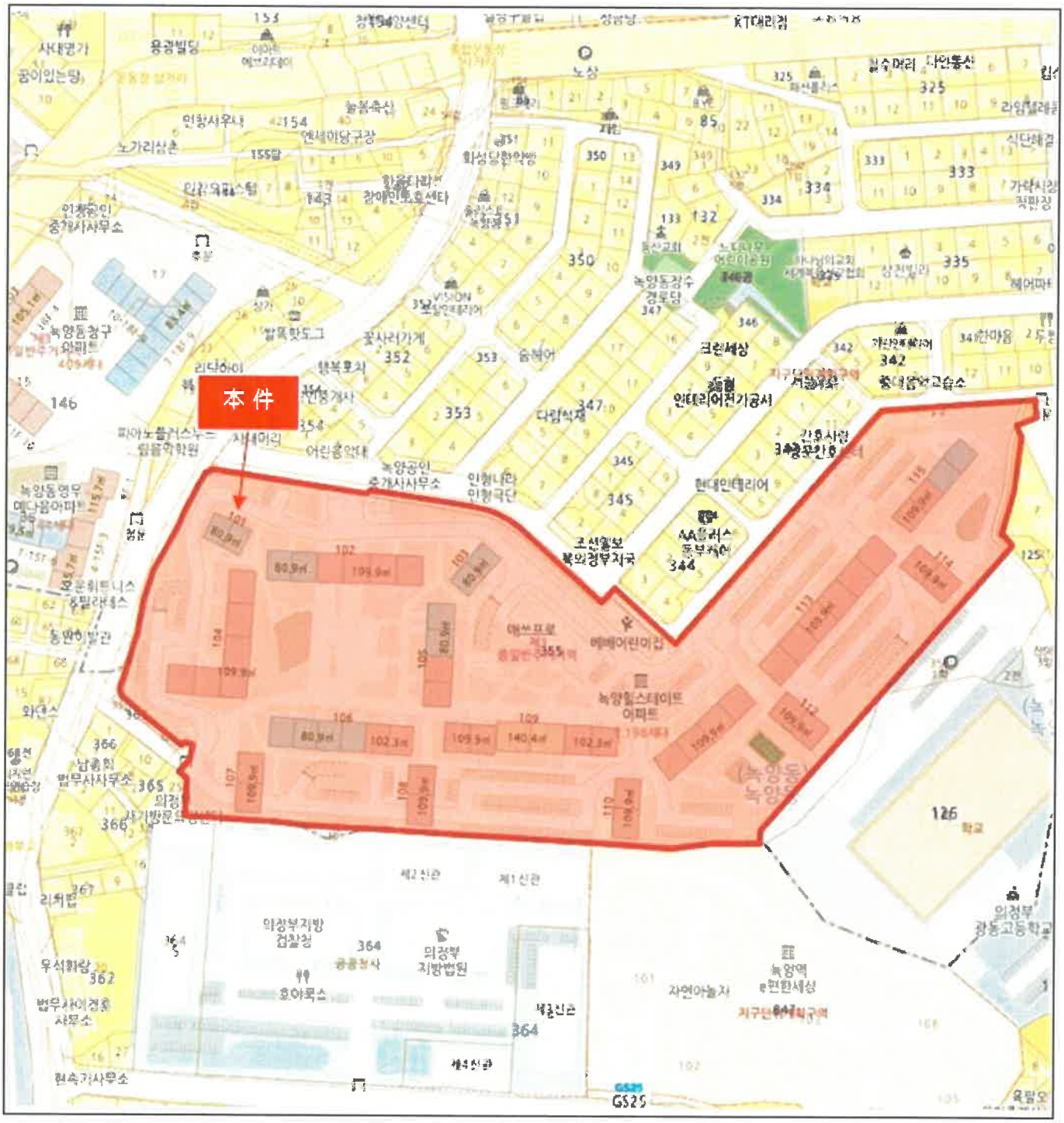
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 의정부시 녹양동 355 녹양힐스테이트 제101동 제1층 제101호



위 치 도

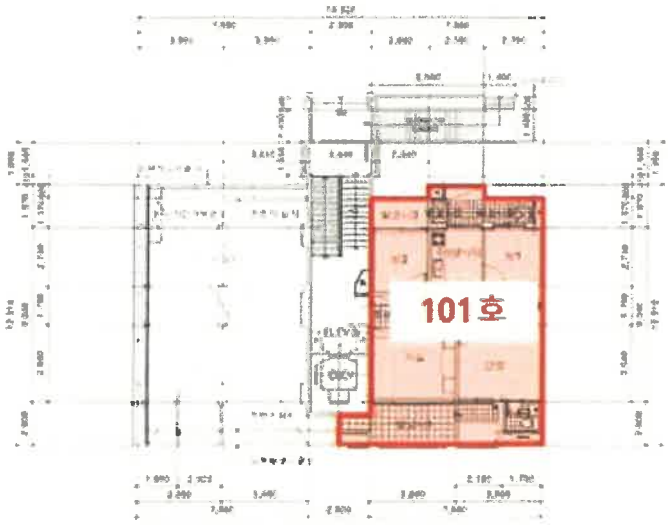
소 재 지	경기도 의정부시 녹양동 355 녹양힐스테이트 제101동 제1층 제101호



호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도

NO SCALE

[호 별 배 치 도]



(녹양헐스테이트 제101동)

[내 부 구 조 도]



(제1층 제101호)

사 진 용 지



[본건 외부전경]



[단지 외부전경]

사 진 용 지



[입구전경]



[현관문 전경]