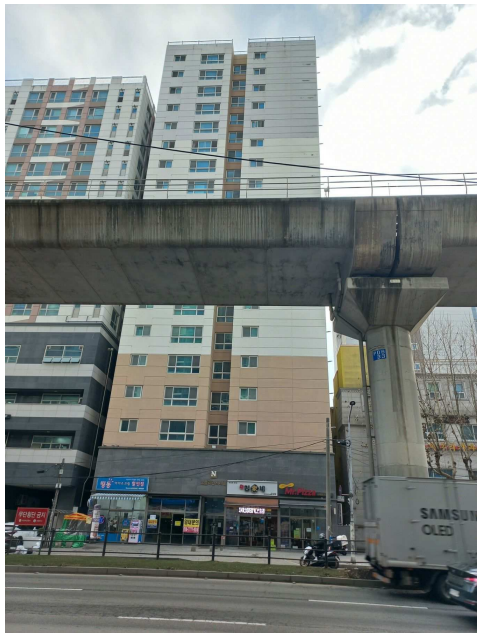
감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	승윤종합건설주식회사 소유물건 (2025타경73782)
의 뢰	인:	의정부지방법원 사법보좌관 정호경
감정평가서번호:		TP 2025A-12-004



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.

감정평가사사무소 토평

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 윤 호

감정평가액	이십이억이천팔백만원정(₩2,228,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 정호경	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	의정부지방법원 경매7계	
소 유 자 (대상업체명)	승윤종합건설주식회사 (2025타경73782)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서, 귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.12.19	2025.12.16 ~ 2025.12.19	2025.12.22

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	4	구분건물	4	-	1,500,000,000
	아파트	4	아파트	4	-	728,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩2,228,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

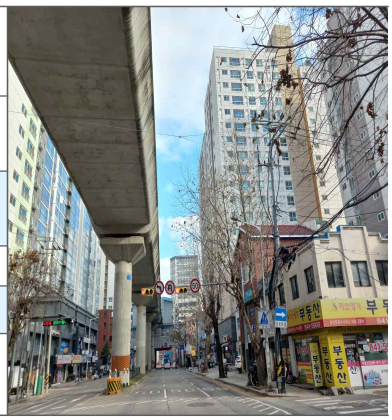
본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 '의정부중앙역' 남서측 인근에 위치하는 구분건물(공동주택(아파트) 및 근린생활시설)에 대한 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 평가건임

2. 감정평가의 대상 물건

가. 대상물건 개요

(집합건축물대장 기준)

소재지	경기도 의정부시 의정부동 187-15 외 2필지 [도로명주소 : 경기도 의정부시 호국로 1302]		
건물명 및 층·호수	승윤노블리안시티2차 제1층 제101호 외 7개호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수 (지하/지상)
	1,231.9	15,080.2342	3/19층
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 기타지붕	아파트 (도시형생활주택)	2019.06.05



기호	층 · 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 사정면적(㎡)
1	제1층 제101호	소매점	54	33.0291	87.0291	7.1643
2	제1층 제102호	소매점	54	33.0291	87.0291	7.1643
3	제2층 제204호	업무시설(오피스텔)	52.0239	35.3724	87.3963	6.9022
4	제3층 제302호	업무시설(오피스텔)	25.3463	18.2907	43.637	3.3628
5	제4층 제405호	공동주택(도시형생활주택)	45.3904	27.7627	73.1531	6.0221
6	제6층 제611호	공동주택(도시형생활주택)	45.3304	27.7261	73.0565	6.0142
7	제11층 제1111호	공동주택(도시형생활주택)	45.3304	27.7261	73.0565	6.0142
8	제15층 제1511호	공동주택(도시형생활주택)	45.3304	27.7261	73.0565	6.0142

※ 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분의 '주'에 해당하는 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 12월 19일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대해 2025년 12월 16일부터 공부발급 및 자료조사 등 사전조사와 2025년 12월 19일 현장을 방문하여 귀 제시목록 및 공부를 기준하여 대상물건을 확인하고 개별적 상황 등 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

본 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제2항에 따라 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

본 건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

1) 본 건의 소재지, 지목, 이용상황, 면적은 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등 관련공부와 귀 제시목록에 의거하였음.

2) 본 건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도면과 현관 표기호수, 평가선례 등을 참고하여 위치확인하였음.

3) 본 건 구분건물에 대한 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부조사가 곤란하여 집합건축물대장상의 건축물현황도를 기준하여 탐문조사, 외부관찰 및 평가선례 등을 종합 참작하여 평가하였는바, 실제 이용상태 및 내부구조와 다소 차이가 있을 수 있으므로 참고하시기 바람.

4) 본 건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 의하여 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물이나, 귀 요청에 의거하여 대상부동산의 감정평가액을 한국감정평가사협회의『토지·건물 배분비율표』에 따라 토지가액과 건물가액을 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으므로 참고하시기 바람.

5) 본 건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

> ① 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본 건에 적용한 감정평가방법

1) 감정평가방식은 객관적이고 합리적인 시장가치를 도출하기 위해 대상물건의 성격 · 평가목적 또는 평가조건에 따라 시장성의 원리를 따르는 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법)과 비용성의 원리를 따르는 원가방식(원가법, 적산법) 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식(수익환원법, 수익분석법)이 있음.

- 비교방식이란 대상물건이 어느정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 시장성에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도의 수익을 얻을 수 있는가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

2) 본 건 구분건물은 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 "감정평가에 관한 규칙" 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가격 형성

요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

3) 본 건 구분건물에 대한 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부조사가 곤란하여 집합건축물대장상의 건축물현황도를 기준하여 탐문조사, 외부관찰 및 평가선례 등을 종합 참작하여 평가하였음.

4) 본 건 구분건물 단위세대의 감정평가액에 대한 건물 및 토지의 배분가액은 한국감정평가사협회의 『토지·건물 배분비율표』를 참조하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

가. 선정기준

거래사례비교법의 적용을 위한 거래사례는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 및 감정평가실무기준에 의해 그 적정성을 검토한 후 다음의 요건을 갖춘 사례를 선정함.

① 거래시점이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

나. 본건 거래사례

최근 3년내 거래사실 없음.

다. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	의정부동 199-10 우미쁘띠린2차 10*호	소매점	33.21	360,000,000	10,840,108	2025.08.20 2014.02.26	-
#2	의정부동 491-5 월드메르디앙스마트씨티 10*호	근린생활 시설	54.0015	613,740,000	11,365,240	2024.07.03 2023.08.29	-
#3	의정부동 15-3 미리온타워 102-*호	근린생활 시설	53.46	720,000,000	13,468,013	2023.01.24 2017.05.29	-
#4	의정부동 15-3 미리온타워 10*호	근린생활 시설	114.84	1,445,000,000	12,582,724	2023.01.24 2017.05.29	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#5	의정부동 187-15 승윤노블리안시티 51*호	아파트	45.3304	168,000,000	3,706,122	2025.04.08 2019.06.05	-
#6	의정부동 187-15 승윤노블리안시티 91*호	아파트	47.3256	180,000,000	3,803,438	2023.03.16 2019.06.05	-
#7	의정부동 187-8 밀레니움 120*호	오피스텔	42.82	170,000,000	3,970,107	2025.01.22 2019.03.21	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

라. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례로서 사용승인일 이후 거래되어 거래가격의 신뢰성이 확보된 다음 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
1, 2	**#1**
3~8	**#5**

마. 선정된 비교사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	의정부동 199-10 우미쁘띠린2차 10*호	소매점	33.21	360,000,000	10,840,108	2025.08.20 2014.02.26	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#5	의정부동 187-15 승윤노블리안시티 51*호	아파트	45.3304	168,000,000	3,706,122	2025.04.08 2019.06.05	-

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 최근거래사례로 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

2. 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.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ 소매점 (본 건 기호 1, 2 / 사례 기호 #1)

- 본 건은 구분건물으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약하므로 한국부동산원이 조사, 발표하는 지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기 의정부역지역 집합상가의 자본수익률”을 활용하여 산정하였음.

- 집합상가 자본수익률 (경기 의정부역지역)

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

구분	1 분기 (%)	2 분기 (%)	3 분기 (%)	4 분기 (%)
2025년	-0.5	0.12	0.08	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 시점수정치

기호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
1, 2	#1	경기 의정부역 (2025.08.20 ~ 2025.12.19)	집합 상가	집합상가 지역 : 경기 의정부역(25.08.20~25.12.19) 2025년 03분기 : 0.08 2025년 04분기 : 0.08 (2025년 03분기 자료) (1+0.0008*42/92)*(1+0.0008*80/92) ≒ 1.00106

※ 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하였으며, 시점수정치는 소수점 이하 여섯째자리에서 사사오입하였음

.

■ 오피스텔 및 도시형생활주택 (본 건 기호 3~8 / 사례 기호 #5)

- 본 건은 구분건물으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약하므로 한국부동산원이 조사. 발표하는 전국주택가격동향조사 중 경기 경원권 의정부시 아파트 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100.0	2025.03지수
기준시점 당시 매매가격지수	99.9	2025.11지수
시점수정치	**0.99900**	**99.9 / 100.0**

※ 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하였으며, 시점수정치는 소수점 이하 여섯째자리에서 사사오입하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ **가치형성요인 비교항목 (상업용)** [본 건 기호 1, 2) / 사례 기호 #1]

가치형성요인		검토의견	격차율
항목	세 부 항 목		
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	비교사례 대비 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)과 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등 외부요인 우세함.	1.10
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건물요인	단지내 주차의 편리성	비교사례 대비 단지내 주차의 편리성 등 건물요인 대체로 유사함	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개별요인	층별 효용	본 건은 사례대비 층별 효용 등에서 대체로 유사하나, 대지권의 크기 및 전면 대비 상가 깊이가 깊어 전체적인 개별요인은 열세임.	0.94
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사함.	1.00
가치형성요인 비교치			**1.034**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 구분건물(주거용) [본 건 기호 3) / 사례 기호 #5]

조 건	세 부 항 목	검토의견	격차율
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	비교사례와 동일 건물내에 소재하여 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 등 단지 외부요인 동일함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	비교사례와 동일 건물로 시공업체의 브랜드 등 단지 내부요인 동일함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	비교사례 대비 용도, 소음, 층별 효용, 면적에 따른 선호도 등 개별요인 열세임.	0.94
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건의 아파트 등의 거래사례는 대부분 장기간 방매로 인해 가격 하향조정되어 거래되는 바, 대상물건의 일반적인 방매가격수준 등을 고려하였음.	1.05
개별요인 비교치			**0.987**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 구분건물(주거용) [본 건 기호 4) / 사례 기호 #5]

조 건	세 부 항 목	검토의견	격차율
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	비교사례와 동일 건물내에 소재하여 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 등 단지 외부요인 동일함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	비교사례와 동일 건물로 시공업체의 브랜드 등 단지 내부요인 동일함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	비교사례 대비 면적에 따른 선호도 등은 우세하나, 용도, 층별 효용등 개별요인 열세함.	0.99
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건의 아파트 등의 거래사례는 대부분 장기간 방매로 인해 가격 하향조정되어 거래되는 바, 대상물건의 일반적인 방매가격수준 등을 고려하였음.	1.05
개별요인 비교치			**1.040**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 구분건물(주거용) [본 건 기호 5) / 사례 기호 #5]

조 건	세 부 항 목	검토의견	격차율
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	비교사례와 동일 건물내에 소재하여 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 등 단지 외부요인 동일함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	비교사례와 동일 건물로 시공업체의 브랜드 등 단지 내부요인 동일함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	비교사례 대비 위치별 효용, 면적에 따른 선호도 등 개별요인 유사함	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건의 아파트 등의 거래사례는 대부분 장기간 방매로 인해 가격 하향조정되어 거래되는 바, 대상물건의 일반적인 방매가격수준 등을 고려하였음.	1.05
개별요인 비교치			**1.050**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 구분건물(주거용) [본 건 기호 6) / 사례 기호 #5]

조 건	세 부 항 목	검토의견	격차율
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	비교사례와 동일 건물내에 소재하여 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 등 단지 외부요인 동일함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	비교사례와 동일 건물로 시공업체의 브랜드 등 단지 내부요인 동일함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	비교사례 대비 층별 효용 등 개별요인 다소 우세함.	1.01
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건의 아파트 등의 거래사례는 대부분 장기간 방매로 인해 가격 하향조정되어 거래되는 바, 대상물건의 일반적인 방매가격수준 등을 고려하였음.	1.05
개별요인 비교치			**1.061**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 구분건물(주거용) [본 건 기호 7. 8) / 사례 기호 #5]

조 건	세 부 항 목	검토의견	격차율
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	비교사례와 동일 건물내에 소재하여 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 등 단지 외부요인 동일함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	비교사례와 동일 건물로 시공업체의 브랜드 등 단지 내부요인 동일함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	비교사례 대비 층별 효용 등 개별요인 우세함.	1.06
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건의 아파트 등의 거래사례는 대부분 장기간 방매로 인해 가격 하향조정되어 거래되는 바, 대상물건의 일반적인 방매가격수준 등을 고려하였음.	1.05
개별요인 비교치			1.113

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	전체 부동산 산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	#1	10,840,108	1.000	1.00106	1.034	11,220,553	54	605,909,862	**606,000,000**
2	#1	10,840,108	1.000	1.00106	1.034	11,220,553	54	605,909,862	**606,000,000**
3	#5	3,706,122	1.000	0.99900	0.987	3,654,284	52.0239	190,110,105	**190,000,000**
4	#5	3,706,122	1.000	0.99900	1.040	3,850,513	25.3463	97,596,258	**98,000,000**
5	#5	3,706,122	1.000	0.99900	1.050	3,887,537	45.3904	176,456,859	**176,000,000**
6	#5	3,706,122	1.000	0.99900	1.061	3,928,263	45.3304	178,069,733	**178,000,000**
7	#5	3,706,122	1.000	0.99900	1.113	4,120,789	45.3304	186,797,014	**187,000,000**
8	#5	3,706,122	1.000	0.99900	1.113	4,120,789	45.3304	186,797,014	**187,000,000**

※ 시산가액은 십만원 단위에서 사사오입하였음.

6. 시산가격의 합리성 검토

가. 인근 유사부동산의 가격수준

용도	용도	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 건물내	오피스텔 및 아파트	3,400,000~4,100,000원/㎡ 내외	층별, 향별, 전망, 내부 평면방식 등에 따라 가격 차이가 있으며, 방매물건은 대부분 장기 방매 중임.
	소매점	10,000,000~12,000,000/㎡ 내외	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건 평가전례

최근 3년내 평가 사실 없음.

다. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	의정부동 187-15 승윤노블리안시티2차 10*호	소매점	54	612,000,000	11,333,333	2025.09.02 담보	2012.10.30
#ㄴ	의정부동 15-3 미리온타워 1층 *호	근린생활 시설	53.46	641,000,000	11,990,273	2025.03.14 법원경매	2012.10.30
#ㄷ	의정부동 184-3 한원힐트리움더테라스 1층 10*호	근린생활 시설	70.46	805,000,000	11,424,922	2025.07.18 법원경매	2019.12.23
#ㄹ	의정부동 187-15 승윤노블리안시티 91*호	아파트 (도시형생 활주택)	45.3304	154,000,000	3,397,279	2025.03.10 시가참고	2019.06.05
#ㅁ	의정부동 187-15 승윤노블리안시티 61*호	아파트 (도시형생 활주택)	23.31	95,000,000	4,075,504	2025.10.30 법원경매	2019.06.05
#ㅂ	의정부동 187-8 밀레니움 150*호	오피스텔	45.88	180,000,000	3,923,278	2025.07.10 담보	2019.03.21

라. 공동주택 등 경매낙찰가율 통계 분석

(출처 : 지지옥션, 의정부시, 최근 1년)

용도별	진행건수	매각건수	매각율(%)	매각가율(%)
상가	124	27	21.77	72.61
아파트	46	29	63.04	111.74
오피스텔(주거용)	18	6	33.33	93.99

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

본 건은 인근지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 비교 검토할 때 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층 · 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)
1	제1층 제101호	54	33.0291	87.0291	7.1643	606,000,000
2	제1층 제102호	54	33.0291	87.0291	7.1643	606,000,000
3	제2층 제204호	52.0239	35.3724	87.3963	6.9022	190,000,000
4	제3층 제302호	25.3463	18.2907	43.637	3.3628	98,000,000
5	제4층 제405호	45.3904	27.7627	73.1531	6.0221	176,000,000
6	제6층 제611호	45.3304	27.7261	73.0565	6.0142	178,000,000
7	제11층 제1111호	45.3304	27.7261	73.0565	6.0142	187,000,000
8	제15층 제1511호	45.3304	27.7261	73.0565	6.0142	187,000,000
합 계						2,228,000,000

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 의정부동 [도로명주소] 경기도 의정부시 호국로 1302	187-15 187-13 187-31 승윤 노블리안 시티 2차	공동주택 (아파트)및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 기타지붕 19층				
				지하1~3층 각	932.8338			
				1층	472.4477			
				2~3층 각	774.8726			
				4~18층 각	665.4446			
				19층	302.5642			
				옥탑1	89.1			
				옥탑2	11.76			
(1)	동소	187-15	대	일반상업지역	966.6			
(2)	동소	187-13	대	일반상업지역	156.4			
(3)	동소	187-31	대	일반상업지역	108.9			
				(내)				
1				제1층 제101호 철근콘크리트구조	54	54	606,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.2.3 소유권	7.1643			
				----------	----------	7.1643		
				대지권	1,231.9			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**181,800,000**	
						건 물 :	**424,200,000**	
				(내)				
2				제1층 제102호 철근콘크리트구조	54	54	606,000,000	비준가액 (공용면적

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
								포함)
				1.2.3 소유권	7.1643			
				----------	----------	7.1643		
				대지권	1,231.9			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**181,800,000**	
						건 물 :	**424,200,000**	
				(내)				
3				제2층 제204호	52.0239	52.0239	190,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				(공용면적
								포함)
				1.2.3 소유권	6.9022			
				----------	----------	6.9022		
				대지권	1,231.9			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**57,000,000**	
						건 물 :	**133,000,000**	
				(내)				
4				제3층 제302호	25.3463	25.3463	98,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				(공용면적
								포함)
				1.2.3 소유권	3.3628			
				----------	----------	3.3628		
				대지권	1,231.9			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**29,400,000**	
						건 물 :	**68,600,000**	
				(내)				
5				제4층 제405호	45.3904	45.3904	176,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				(공용면적
								포함)
				1.2.3 소유권	6.0221			
				----------	----------	6.0221		
				대지권	1,231.9			

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
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**52,800,000**	
						건 물 :	**123,200,000**	
				(내)				
6				제6층 제611호	45.3304	45.3304	178,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				1.2.3 소유권	6.0142			
				----------	----------	6.0142		
				대지권	1,231.9			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**53,400,000**	
						건 물 :	**124,600,000**	
				(내)				
7				제11층 제1111호	45.3304	45.3304	187,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				1.2.3 소유권	6.0142			
				----------	----------	6.0142		
				대지권	1,231.9			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**56,100,000**	
						건 물 :	**130,900,000**	
				(내)				
8				제15층 제1511호	45.3304	45.3304	187,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				1.2.3 소유권	6.0142			
				----------	----------	6.0142		
				대지권	1,231.9			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**56,100,000**	
						건 물 :	**130,900,000**	
	합 계						**₩2,228,000,000.-**	

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 의정부경전철 '의정부중앙역' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 노선 상가지대로 아파트, 오피스텔, 업무시설 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 자유로우며, 인근에 노선시내버스정류장 및 의정부경전철 '의정부중앙역'이 위치하여 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 기타지붕 지하3층/지상19층 중 제1층 제101호외 7개호로서
(사용승인일 2019.06.05)

외벽 : 치장석재 붙임 및 몰탈위 페인팅
내벽 : 인테리어, 벽지 및 일부 타일마감
창호 ; 샤시창호임.

(4) 이용상태

기호 1, 2)는 근린생활시설(101호: Mr.Pizza, 102호 : 김가네), 기호 3, 4)는 오피스텔, 기호 5 ~ 8)은 아파트로 이용중이며, 상세 세부내역은 별지 내부구조도 참조 바람.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 옥내소화전, 주차장설비,시스템냉난방설비 등이 되어 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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 3필지 일단의 부정형 토지로서 공동주택(아파트) 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 로폭 약 30미터, 남측으로 로폭 약8미터 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) 일반상업지역(일반상업지역), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 상대보호구역(의정부중앙초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(경전철)),중점경관관리구역 (중점경관관리구역(호국로))

기호 2, 3) 일반상업지역(일반상업지역), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 상대보호구역(의정부중앙초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

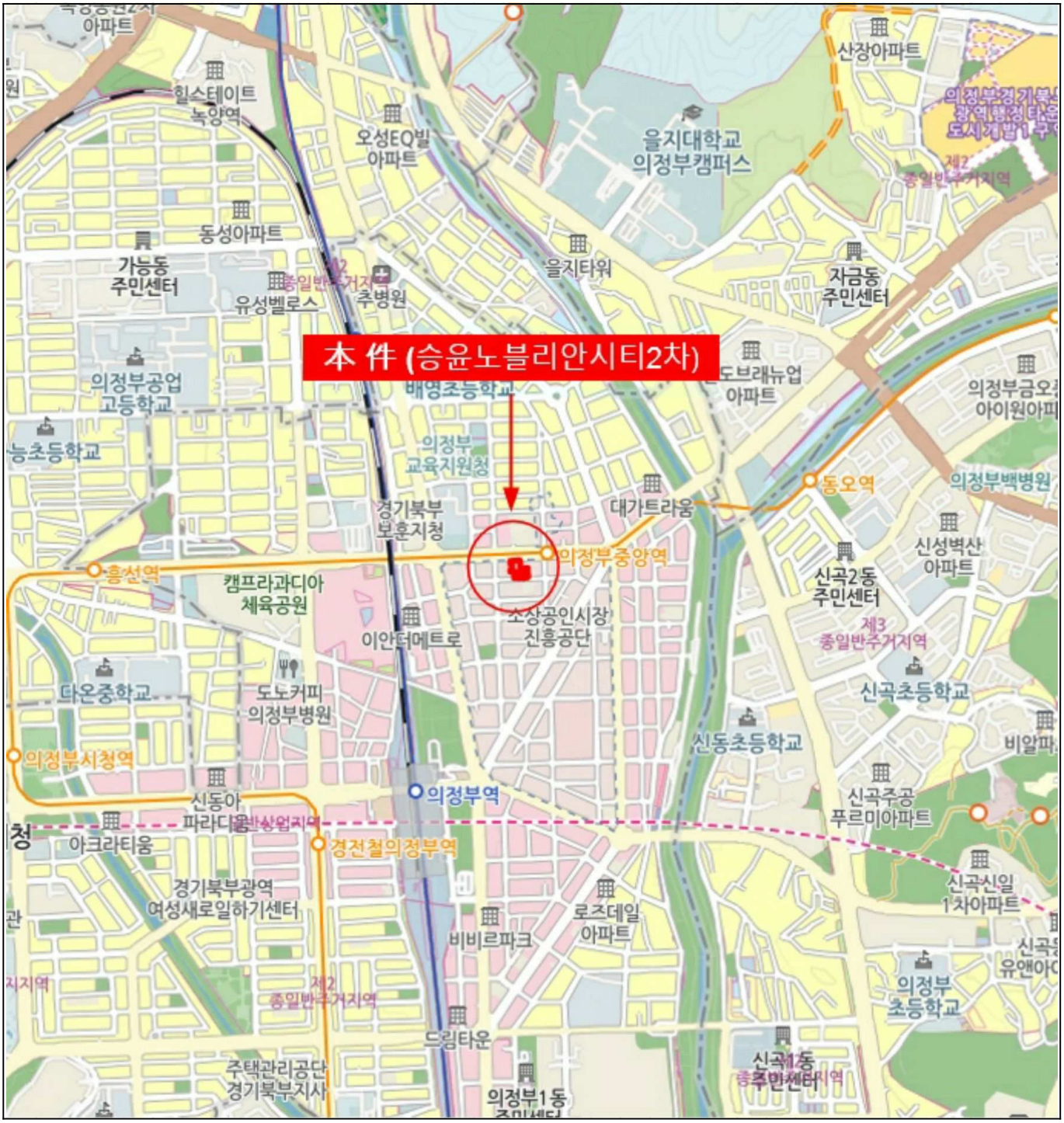
구분건물 감정평가요항표

(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)

이해관계인 부재로 임대여부 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 의정부시 의정부동 187-15 승윤노블리안시티2차 1층 101호 외



위 치 도

소 재 지	경기도 의정부시 의정부동 187-15 승윤노블리안시티2차 1층 101호 외

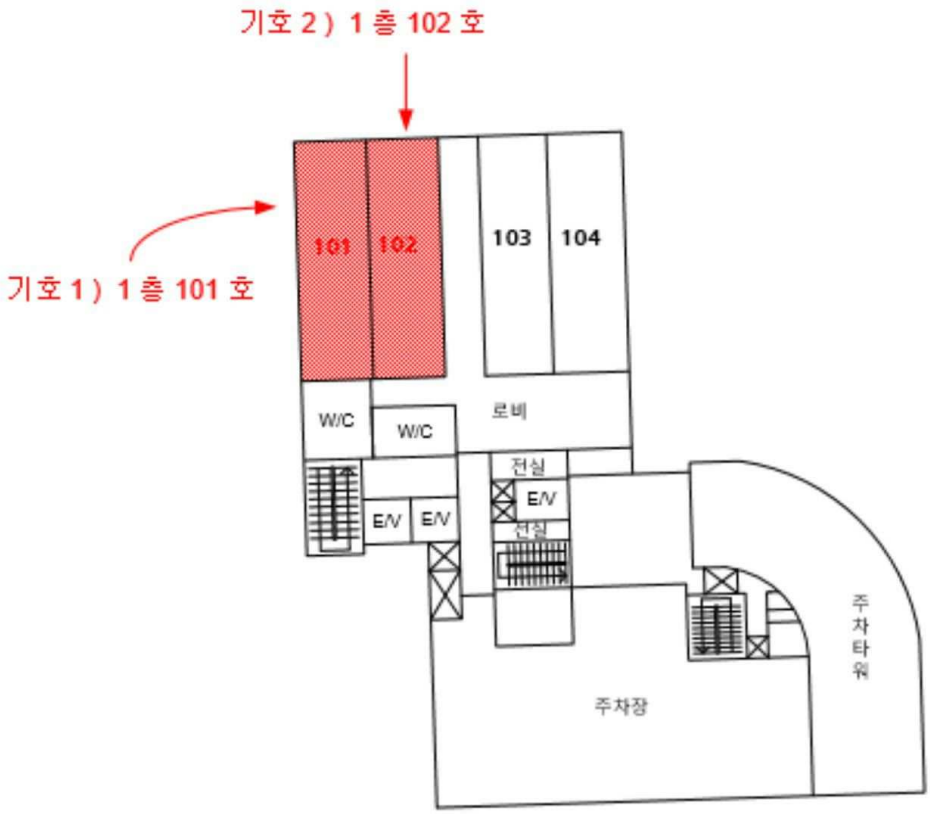


내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 의정부시 의정부동 187-15 승윤노블리안시티2차 1층 101호 외

N
4
S
NO SCALE

호 별 배 치 도 및 내부구조도



**본 내부구조도는 이해를 돕기 위해 건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 작성한 것으로 실제와 다소 상이할 수 있음.

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 의정부시 의정부동 187-15 승윤노블리안시티2차 1층 101호 외

N

4

S

NO SCALE

호 별 배 치 도 및 내부구조도



**본 내부구조도는 이해를 돕기 위해 건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 작성한 것으로 실제와 다소 상이할 수 있음.

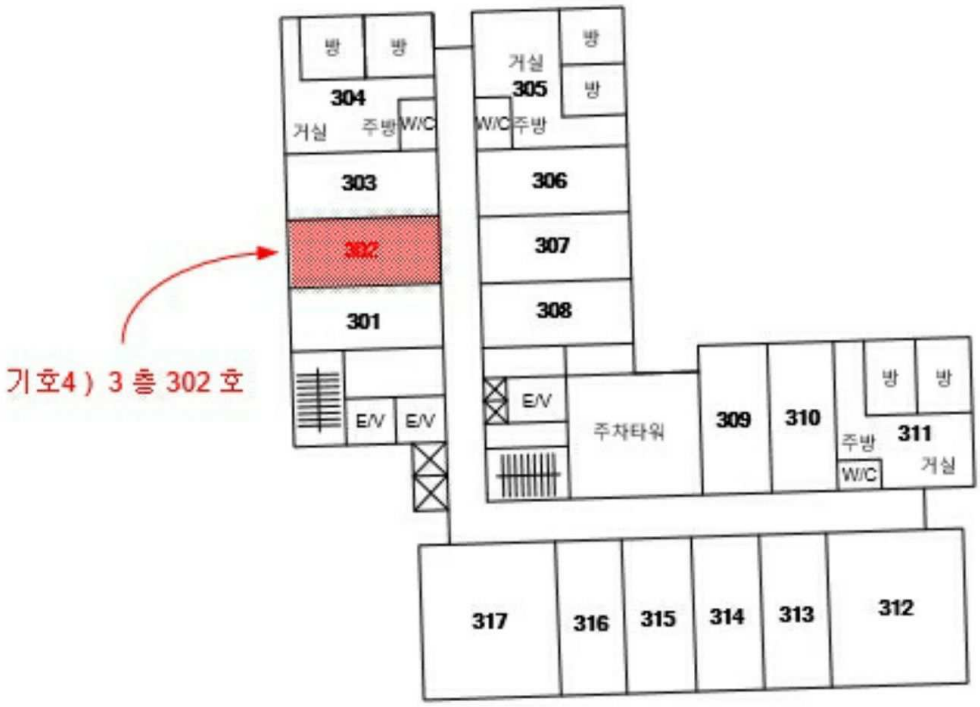
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 의정부시 의정부동 187-15 승윤노블리안시티2차 1층 101호 외

N
4
S

NO SCALE

호 별 배 치 도 및 내부구조도



기호4) 3 층 302 호

**본 내부구조도는 이해를 돕기 위해 건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 작성한 것으로 실제와 다소 상이할 수 있음.

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 의정부시 의정부동 187-15 승윤노블리안시티2차 1층 101호 외

N
4
S

NO SCALE

호 별 배 치 도 및 내부구조도



**본 내부구조도는 이해를 돕기 위해 건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 작성한 것으로 실제와 다소 상이할 수 있음.

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 의정부시 의정부동 187-15 승윤노블리안시티2차 1층 101호 외

N
4
S

NO SCALE

호 별 배 치 도 및 내부구조도



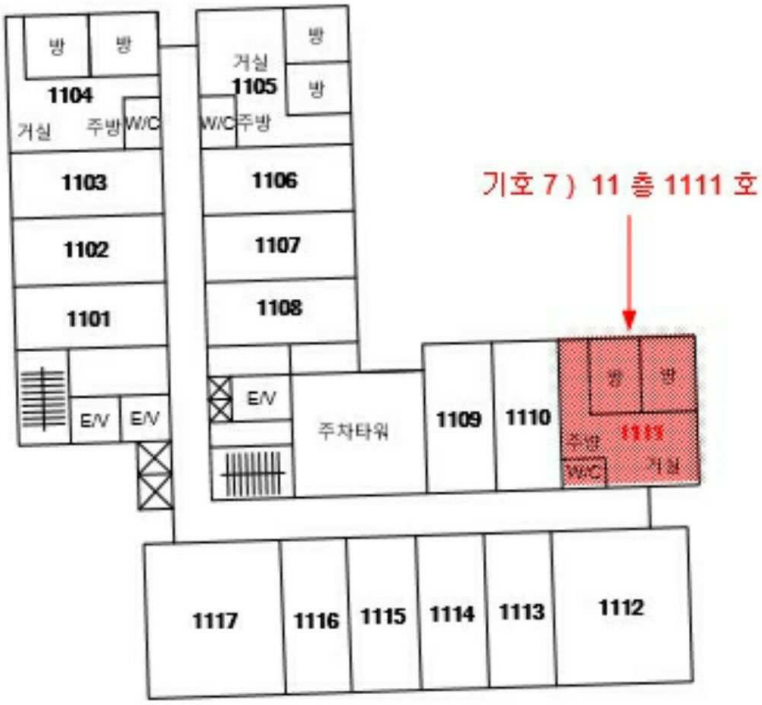
**본 내부구조도는 이해를 돕기 위해 건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 작성한 것으로 실제와 다소 상이할 수 있음.

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 의정부시 의정부동 187-15 승윤노블리안시티2차 1층 101호 외

N
S
NO SCALE

호 별 배 치 도 및 내부구조도



**본 내부구조도는 이해를 돕기 위해 건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 작성한 것으로 실제와 다소 상이할 수 있음.

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 의정부시 의정부동 187-15 승윤노블리안시티2차 1층 101호 외

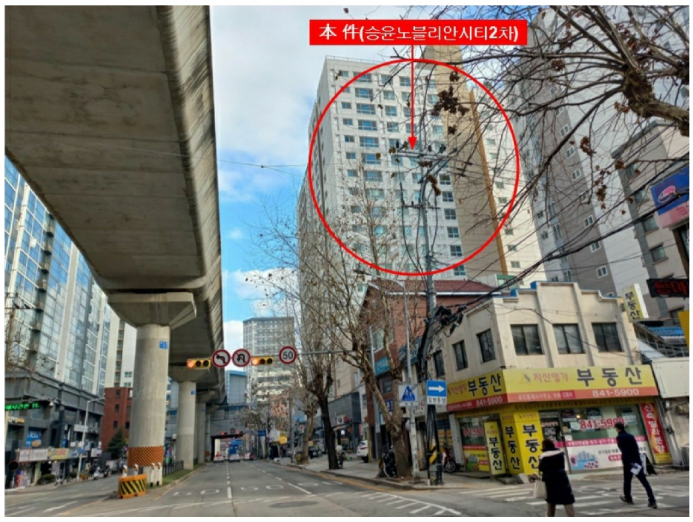
N
4
S

NO SCALE

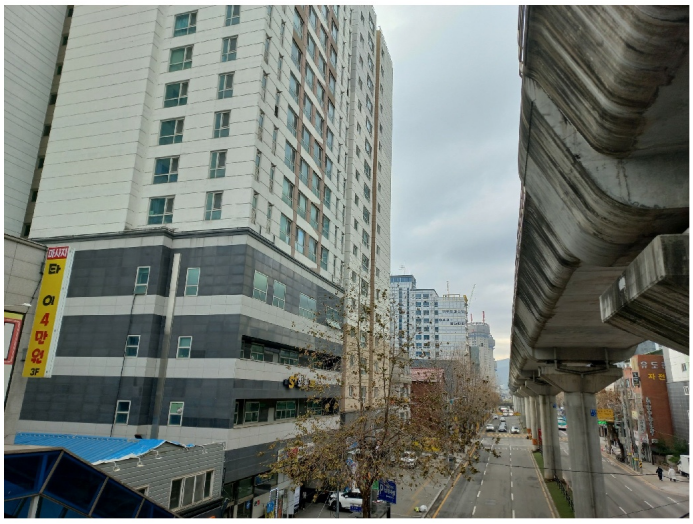
호 별 배 치 도 및 내부구조도



**본 내부구조도는 이해를 돕기 위해 건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 작성한 것으로 실제와 다소 상이할 수 있음.


本 件(승윤노블리안시티2차)
부동산
부 동 산

(->)



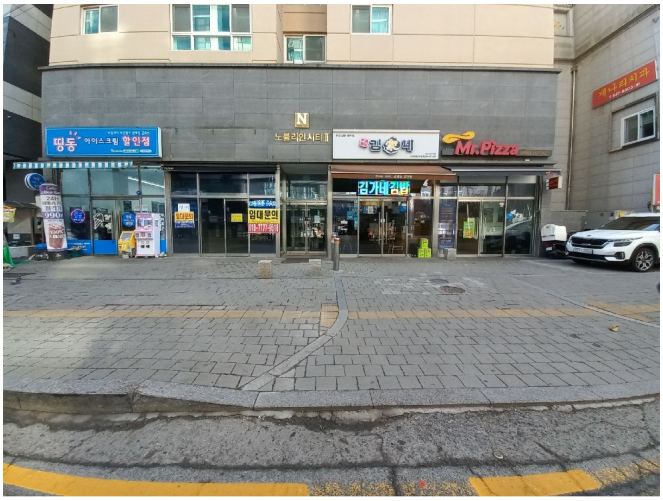
(->)

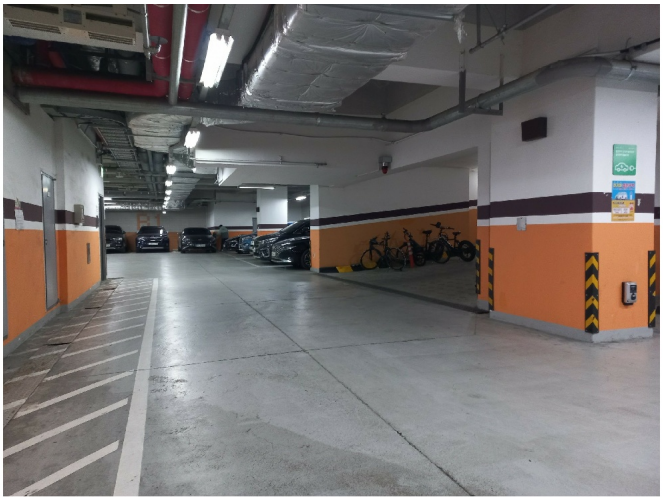


(->)









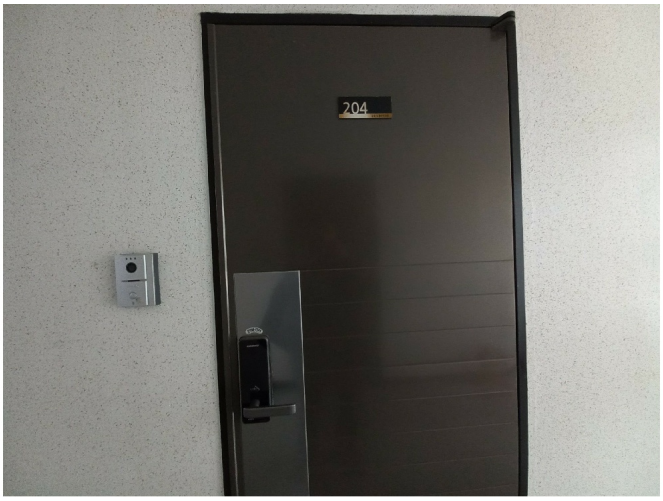
1



1) 101



2) 102



3) 204



4) 302



5) 405



6)611



7) 1111



8) 1511