

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경기도 의정부시 금오동 283-1 제201호 외 6개호 소재 부동산
의뢰인	 포항수협 돈암동지점장
평가서 번호	대화 01-2408-2-0056

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주) 대화 감정평가법인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 정우종 (인)

(주)대화 감정평가법인

대표이사 조근렬 (서명 또는 인)

감정평가액	이십삼억사백만원정 (₩2,304,000,000.-)			
의뢰인	포항수협 돈암동지점장	감정평가 목적	공매	
제출처	신영부동산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이수철	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2024. 08. 07	2024. 08. 07	2024.08.08

	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
평가	구분건물	7개호	구분건물	7개호	-	2,304,000,000
가	합계					₩2,304,000,000.-
내		이	하	여	백	
용						

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

심사자 : 감정평가사

전영배

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

소재지	경기도 의정부시 금오동 283-1 "스타클래스" [도로명주소] 경기도 의정부시 하금로33번길 11-3
주용도	오피스텔, 다세대주택
사용승인일자	2022.06.16.
건물의 구조	철근콘크리트구조 경사지붕
층수	지상 7층
건물의 규모	16호 / 8세대

기 호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)	용도
가	제2층 제201호	71.57	17.59	89.16	43.65	80.27	오피스텔
나	제2층 제203호	72.73	17.84	90.57	44.35	80.30	오피스텔
다	제2층 제204호	71.57	17.59	89.16	43.65	80.27	오피스텔
라	제4층 제401호	71.57	17.59	89.16	43.65	80.27	오피스텔
마	제4층 제402호	71.57	17.59	89.16	43.65	80.27	오피스텔
바	제4층 제403호	72.73	17.84	90.57	44.35	80.30	오피스텔
사	제4층 제404호	71.57	17.59	89.16	43.65	80.27	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

경기도 의정부시 금오동 소재 "금오중학교" 북동측 인근에 위치하는 "스타클래스" 제2층 제201호외 6개호에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 07일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 08월 07일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

6-1. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.

6-2. 대상물건의 위치는 건축물현황도면 및 현실 점유부분으로 확인하였으니 업무진행시 참고 바람.

6-3. 대상물건의 내부확인은 건축물 현황도면, 외부조사 및 탐문에 의하였는 바, 업무진행시 참고바람.

6-4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 토지의 소유권대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 이뤄지므로 토지, 건물의 개별평가는 곤란하나, 귀 조합(포항수협 돈암동지점)의 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 "한국부동산연구원 토지·건물 배분 비율표"상 「최종 비주거용 토지·건물 배분비율표(오피스,매장용,오피스텔 등)」 및 대상물건의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성요인 등을 종합적으로 고려하여 토지 39%, 건물 61%로 명세표에 기재하였으니 공매 진행시 참고바람.

- 비주거용 집합건물 배분비율에 대한 한국부동산연구원 연구자료

(출처 : 한국부동산연구원)

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가 방식)

감정평가법인등은 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 공시지가 기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

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

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제16조」(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조」(건물의 구분 소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 수익용 부동산이 아니므로 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

2.1. 유사 물건의 거래사례

경기도 의정부시

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액(원)	비 고
				사용승인일	거래단가(원/㎡)	
사례1	금오동 260-5외 3필지 정은솔레빌	제에이동 제7층 제702호	77.22	2021.09.24.	345,000,000	업무시설 (오피스텔)
				2016.08.17.	4,470,000	
사례2	금오동 403-25 통칭 이현엘리지움	제6층 제601호	67.96	2022.09.13.	305,000,000	오피스텔
				2017.05.08.	4,490,000	
사례3	금오동 439-13 이유플라자	제5층 제507호	26.89	2023.11.01.	164,480,000	업무시설 (오피스텔)
				2022.02.18.	6,120,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 유사 물건의 평가선례

경기도 의정부시

(출처: 한국감정평가사협회)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	기준시점	목적	감정평가액(원)	비 고
				사용승인일		평가단가(원/㎡)	
선례 1	금오동 265-1외 3필지 해성아트빌	제10층 제1001호	76.45	2023.02.02.	경매	345,000,000	업무시설 (오피스텔)
				2016.11.04.		4,510,000	
선례 2	금오동 283-1 스타클래스	제2층 제202호	71.57	2022.10.14.	담보	315,000,000	오피스텔
				2022.06.16.		4,400,000	
선례 3	금오동 439-13 이유플라자	제3층 제301호	49.47	2022.08.26.	시가 참고	331,000,000	업무시설 (오피스텔)
				2022.02.18.		6,690,000	

2.3. 정상가격 수준 검토

용 도	전유면적당 가격 수준	비 고
오피스텔(주거용)	4,500,000원/㎡ ~ 4,600,000원/㎡내외	-

2.4. 최근 1년간 경매 낙찰가율(2023-08-01 ~ 2024-07-31)

(출처: 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
집합건물 / 오피스텔(주거)	경기	75.65	75.21	429
	의정부시	70.08	71.53	26

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

3.1. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 가치형성요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례 1>을 선정하였음.

경기도 의정부시

(출처: 등기사항전부증명서)

구 분	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자	거래가액(원)	비 고
				사용승인일	거래단가(원/㎡)	
사례 1	금오동 260-5외 3필지 정은솔레빌	제에이동 제7층 제702호	77.22	2021.09.24.	345,000,000	업무시설 (오피스텔)
				2016.08.17.	4,470,000	

3.2. 사정보정

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.3. 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상물건의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 오피스텔 매매가격지수자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 오피스텔 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 오피스텔 매매가격지수(경기)

경기 (자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2021년	100.18	100.34	100.58	100.71	100.93	101.23	101.44	101.88	102.46	102.91	103.55	103.74
2022년	103.8	103.92	103.92	103.93	104.04	104.1	104.09	104.03	103.93	103.79	103.51	103.15
2023년	102.52	102.0	101.56	101.16	100.92	100.73	100.6	100.51	100.42	100.35	100.19	100.0
2024년	99.82	99.64	99.42	99.22	99.01	98.81	-	-	-	-	-	-

"거래사례 1"의 거래시점 적용(2021.08) 지수	101.88
대상물건의 기준시점 적용(2024.06) 지수	98.81

거래시점 : 2021.09.24., 2021년 08월 지수를 적용함.

기준시점 : 2024.08.07., 2024년 07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 06월 지수를 적용함.

■ 시점수정치 결정

시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점지수	$98.81 / 101.88 \approx 0.96987$
--------------------------	----------------------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.4. 개별요인(가격형성요인) 비교

■ 개별요인 비교항목(주거용)

요 인	세 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
가~다	사례 1	1.00	1.07	0.98	1.000	1.049
라~사	사례 1	1.00	1.07	0.99	1.000	1.059

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
가~다	단지외부요인	대체로 유사함.
	단지내부요인	대상은 2022년 06월, 사례는 2016년 08월에 사용승이 되었는데, 경과 연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	호별요인	층별 효용(2층/7층) 등에서 열세함.
	기타요인	대체로 유사함.
라~사	단지외부요인	대체로 유사함.
	단지내부요인	대상은 2022년 06월, 사례는 2016년 08월에 사용승이 되었는데, 경과 연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	호별요인	층별 효용(4층/7층) 등에서 열세함.
	기타요인	대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

4.1. 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기 호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	제2층 제201호	4,470,000	1.000	0.96987	1.049	4,547,750	4,550,000	-
나	제2층 제203호	4,470,000	1.000	0.96987	1.049	4,547,750	4,550,000	-
다	제2층 제204호	4,470,000	1.000	0.96987	1.049	4,547,750	4,550,000	-
라	제4층 제401호	4,470,000	1.000	0.96987	1.059	4,591,103	4,590,000	-
마	제4층 제402호	4,470,000	1.000	0.96987	1.059	4,591,103	4,590,000	-
바	제4층 제403호	4,470,000	1.000	0.96987	1.059	4,591,103	4,590,000	-
사	제4층 제404호	4,470,000	1.000	0.96987	1.059	4,591,103	4,590,000	-

4.2. 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제2층 제201호	71.57	4,550,000	325,643,500	326,000,000	-
나	제2층 제203호	72.73	4,550,000	330,921,500	331,000,000	-
다	제2층 제204호	71.57	4,550,000	325,643,500	326,000,000	-
라	제4층 제401호	71.57	4,590,000	328,506,300	329,000,000	-
마	제4층 제402호	71.57	4,590,000	328,506,300	329,000,000	-
바	제4층 제403호	72.73	4,590,000	333,830,700	334,000,000	-
사	제4층 제404호	71.57	4,590,000	328,506,300	329,000,000	-
합 계		-			2,304,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가액 결정

5.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가~사	2,304,000,000	-

5.2. 시산가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적절한 것으로 판단됨.

5.3. 감정평가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제2층 제201호	71.57	4,550,000	325,643,500	326,000,000	-
나	제2층 제203호	72.73	4,550,000	330,921,500	331,000,000	-
다	제2층 제204호	71.57	4,550,000	325,643,500	326,000,000	-
라	제4층 제401호	71.57	4,590,000	328,506,300	329,000,000	-
마	제4층 제402호	71.57	4,590,000	328,506,300	329,000,000	-
바	제4층 제403호	72.73	4,590,000	333,830,700	334,000,000	-
사	제4층 제404호	71.57	4,590,000	328,506,300	329,000,000	-
합 계		-			2,304,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
가	경기도 의정부시 금오동 [도로명주소] 경기도 의정부시 하금로33번길 11-3	283-1 스타 클래스	업무시설	철근콘크리트구조				
				경사지붕				
				7층				
				1층	166.11			
				2층	326.59			
				3층	326.59			
				4층	326.59			
				5층	326.59			
	경기도 의정부시 금오동	283-1	대	제2종	979			
				일반주거지역				
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제2층 제201호	71.57	71.57	326,000,000	비준가액 (공용면적: 17.59㎡)
				1 소유권	43.65			

				대지권	979			
		토지·건물	배분내역					
		토지	127,140,000					
		건물	198,860,000					

구분건물 감정평가명세서

Page : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	72.73	72.73	331,000,000	비준가액 (공용면적: 17.84㎡)
				1 소유권	44.35			
				대지권	-----	44.35		
					979			
다				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	71.57	71.57	326,000,000	비준가액 (공용면적: 17.59㎡)
				1 소유권	43.65			
				대지권	-----	43.65		
					979			
						토지·건물 토지 건물	배분내역 129,090,000 201,910,000	
						토지·건물 토지 건물	배분내역 127,140,000 198,860,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 3

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
라				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	71.57	71.57	329,000,000	비준가액 (공용면적: 17.59㎡)
				1 소유권	43.65			
				대지권	-----	43.65		
					979			
마				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	71.57	71.57	329,000,000	비준가액 (공용면적: 17.59㎡)
				1 소유권	43.65			
				대지권	-----	43.65		
					979			
						토지·건물 토지 건물	배분내역 128,310,000 200,690,000	
						토지·건물 토지 건물	배분내역 128,310,000 200,690,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
바 사				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	72.73	72.73	334,000,000	비준가액 (공용면적: 17.84㎡)
				1 소유권	44.35			
					-----	44.35		
				대지권	979			
						토지·건물	배분내역	
						토지	130,260,000	
						건물	203,740,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	71.57	71.57	329,000,000	
				1 소유권	43.65			
					-----	43.65		
	대지권	979						
		토지·건물	배분내역					
		토지	128,310,000					
		건물	200,690,000					
합 계							₩2,304,000,000.-	
				이 하 여 백				

구분건물 감정평가요항표

위치 및 주위환경

경기도 의정부시 금오동 소재 "금오중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

교통 상황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 등이 소재하는 바, 대중교통의 이용편의도는 보통시됨.

건물의 구조 및 이용상태

(1) 건물의 구조
2022년 06월 사용승인된 철근콘크리트구조 경사지붕 7층건 내,
제2층 제201호외 6개호로서,
외벽 : 석재붙임 마감 등,
창호 : PVC새시 창호 등임.

(2) 이용상태
기호 가)~사)는 오피스텔로 이용 중임.
(후면 "건물이용상태 및 임대상황표" 참조.)

위생,냉난방설비등

위생 및 급·배수 설비, 보일러에 의한 난방 설비, 승강기 설비, 화재탐지설비, 소화전 설비 등이 되어 있음.

토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 오피스텔 및 다세대주택 건부지로 이용 중임.

도로상태 및 주차장시설등

북측으로 노폭 약 4~5미터 내외의 포장도로와 접하며, 1층에 피로티 주차장 있음.

도시계획 및 기타 공법관계

제2종일반주거지역(2017-12-22), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

공부와의 차이

-

기타

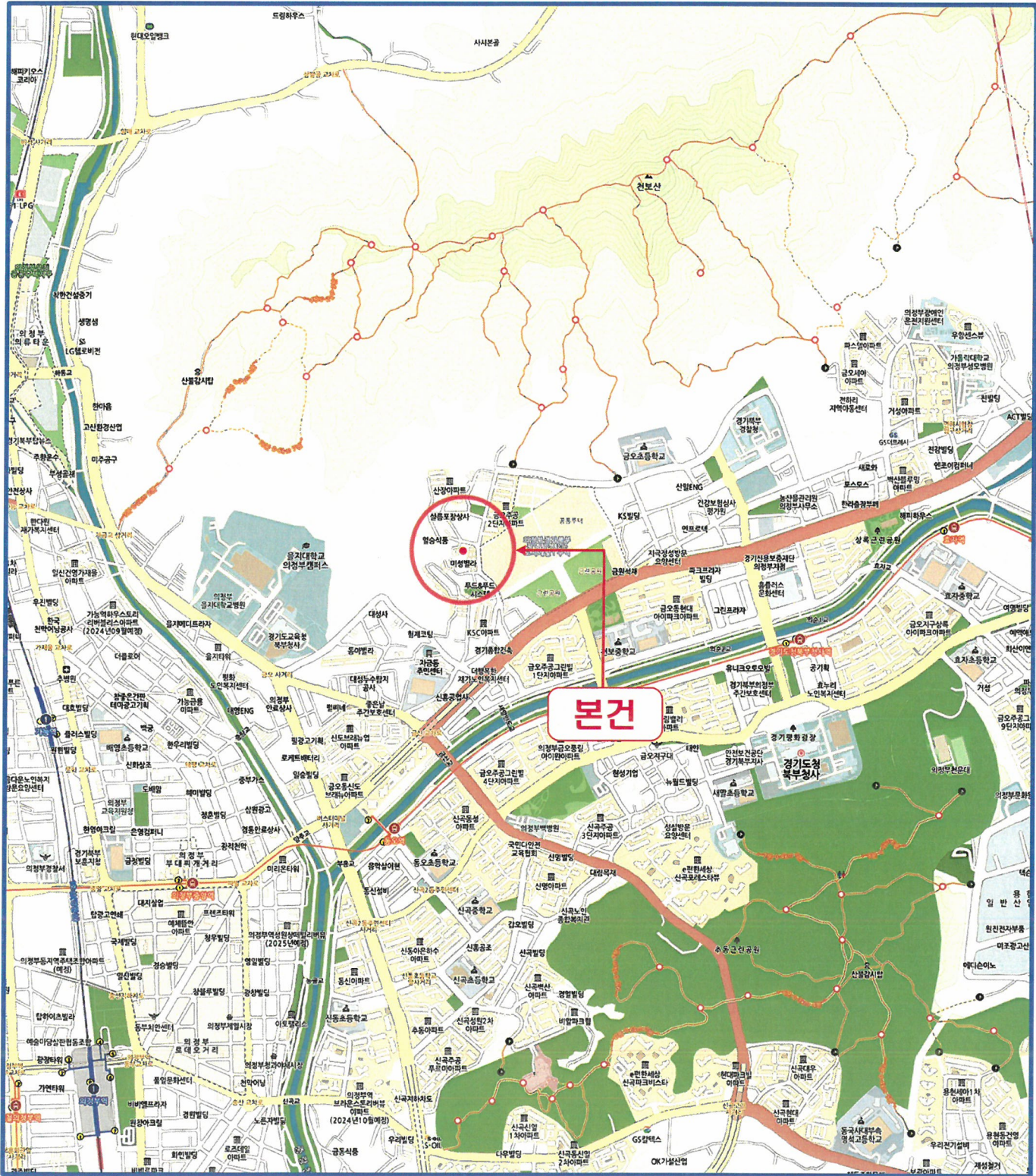
-

광역위치도



소재지

경기도 의정부시 금오동 283-1
"스타클래스"

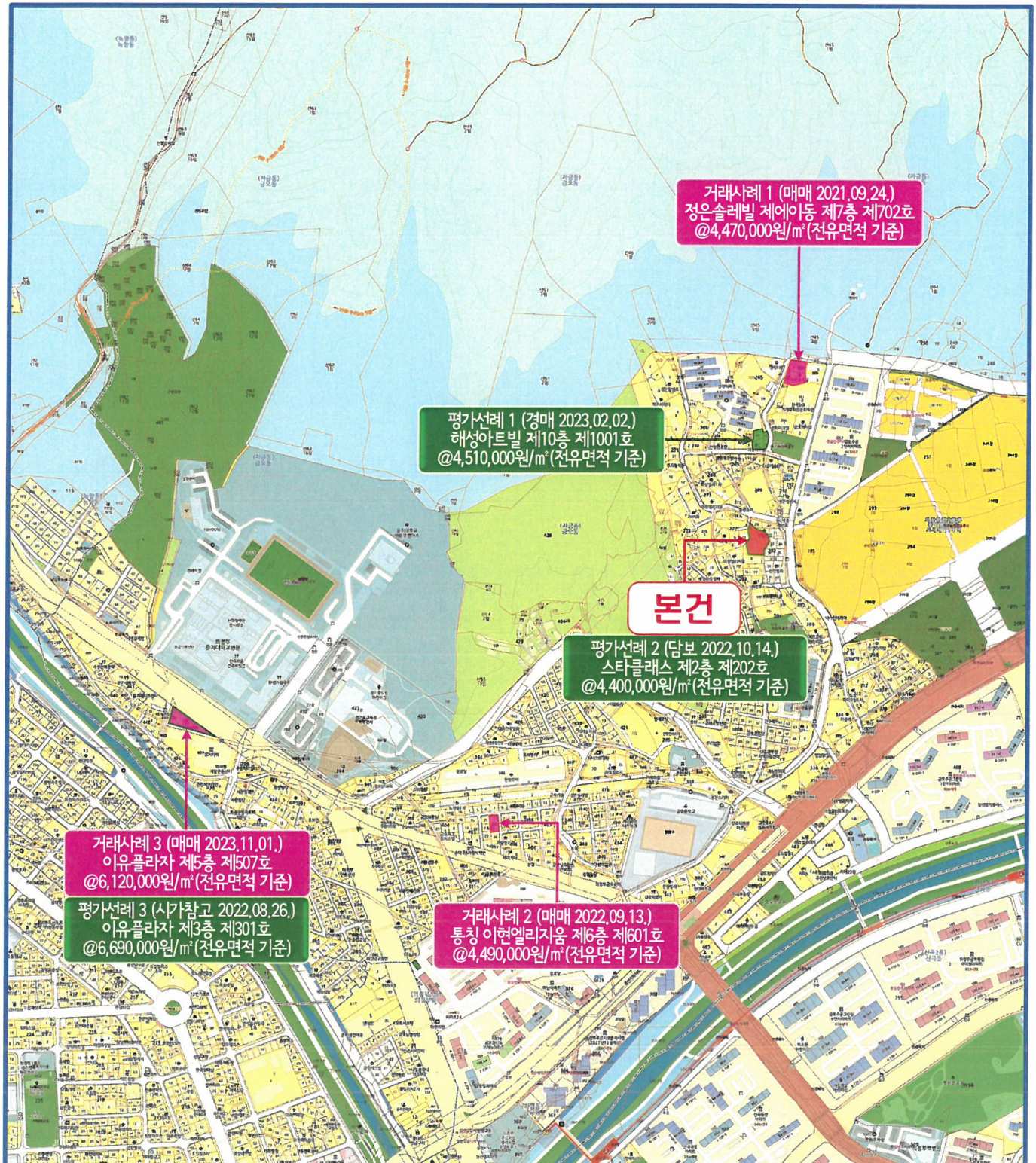


상 세 위 치 도



소재지

경기도 의정부시 금오동 283-1
"스타클래스"

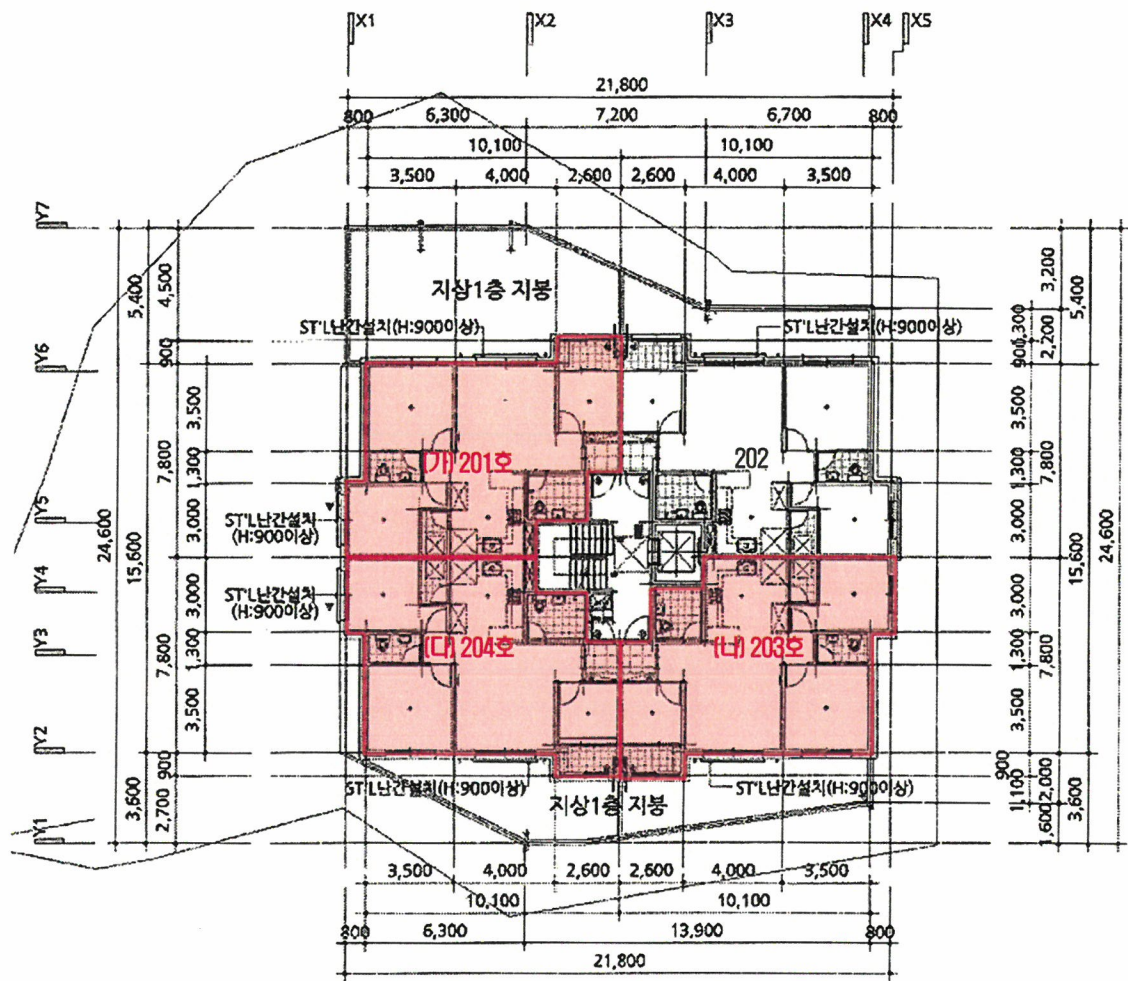


건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale



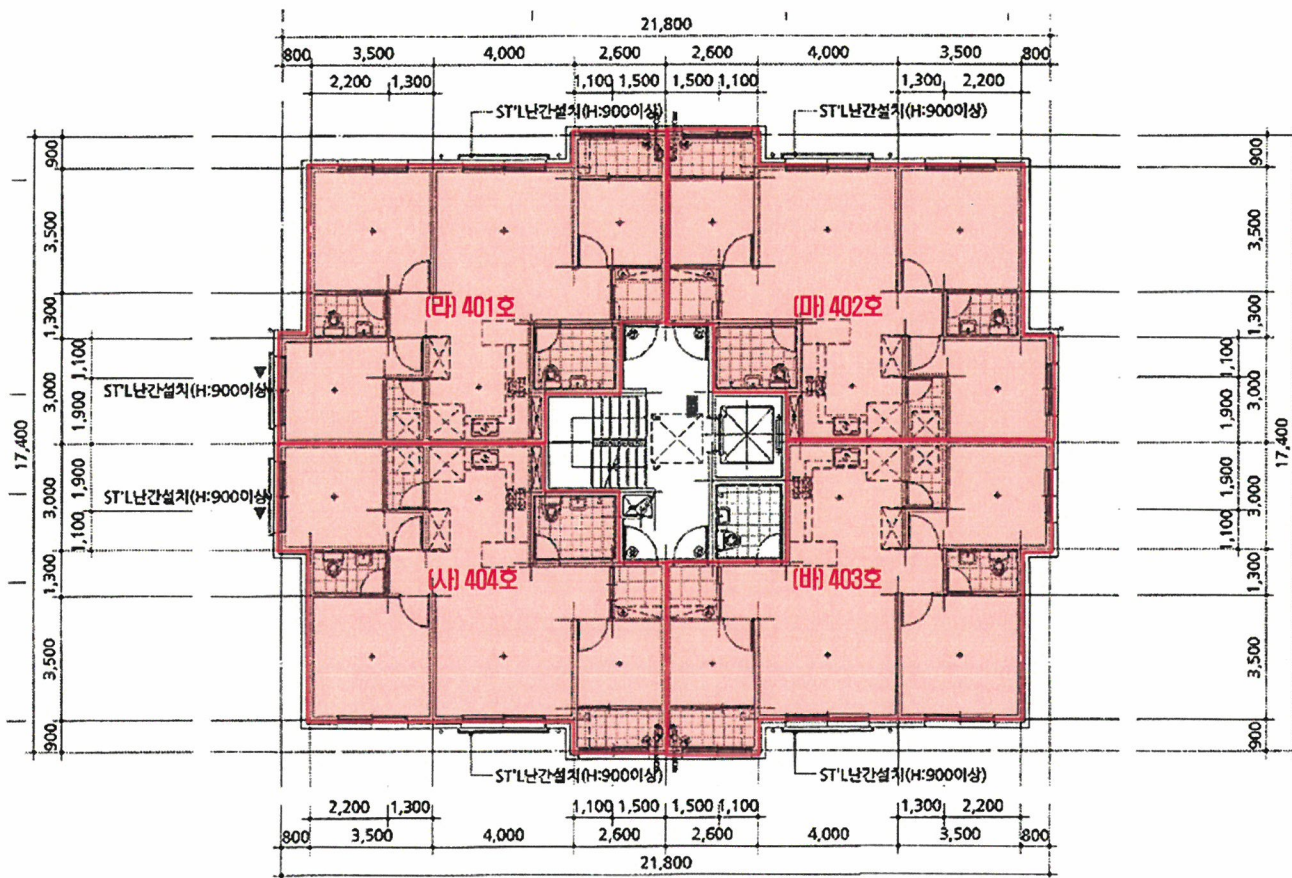
스타클래스 제2층 제201호외 6개호



【 2층 호별배치도 및 내부구조도 】

건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale



【 4층 호별배치도 및 내부구조도 】

현 황 사 진



【 대상물이 속한 건물 전경 】



【 주위환경 】

현황 사진



【 주위환경 】



【 주위환경 】

현 황 사 진



【 기호 가) 출입문 】



【 기호 나), 다) 출입문 】

현 황 사 진



【 기호 라), 마) 출입문 】



【 기호 바), 사) 출입문 】

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

(우:06720) 서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)

TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

문서번호 : 대 화 01-2408-2-0056호

시행일자 : 2024-08-12

수 신 : 이수철

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선 결			지 시		
접	일자 시간		결 재		
수	번호				
처 리 과			공 람		
담 당 자					

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024-08-06자로 의뢰하신 『경기도 의정부시 금오동 283-1
제201호 외 6개호 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-2408-2-0056호

이수철 귀하

—금이백일십구만일천이백원整 (₩2,191,200.-)

2024-08-06 일자로 의뢰하신 『경기도 의정부시 금오동 283-1 제201호 외 6개 호 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		1,790,560	● 평 가 수 수 료 ●
실 비	여 비	102,400	956,000+((2,304,000,000-1,000,000,000)x8/10,000x0.8) ≒1,790,560 ◎감정평가수수료 체계◎ 956,000원 + 10억원 초과금액의 8/10,000 X 0.8
	물 건 조 사 비	70,000	
	공 부 발 급 비	13,900	
	기 타 실 비	16,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		₩202,300	
합 계		₩1,992,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩199,200.-	
총 계		₩2,191,200.-	
기 납 부 착 수 금		₩.-	
정 산 청 구 액		₩2,191,200.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(240820056)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 수협은행 : 033-01-098976 (예금주 : (주)대화감정평가법인)

◆ 사업자번호 : 214-87-46436

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

(TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555)