감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	주선화 소유물건(2026타경344)
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호
감정평가서번호	dg4-260716-301

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

한국감정평가사협회

(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	삼억사천만원정(₩340,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주선화 (2026타경344)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.23	2026.07.16 ~ 2026.07.23	2026.07.27

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	구분건물	1세대	-	340,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩340,000,000

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 김 주 희 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가방법

1. 감정평가의 대상 및 목적

본건은 경기도 의정부시 호원동 소재 "호동초등학교" 남서측 인근에 위치하는 건물 [건물명: 호원가든아파트 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, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 7월 23일로 하였음.

4. 실지조사기간 등

본건은 2026년 7월 16일부터 2026년 7월 23일까지 귀 제시목록 및 각종 공부서류를 기준으로 가격자료를 수집하고 실지조사를 행하여 대상물건을 확인하였음.

(주)감정평가법인 대교

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 그 적용에 한계가 있는 바, 「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) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

(2) 본건은 집합건축물대장상의 층별평면도 및 현재 점유 사용부분을 기준으로 대상물건의 위치를 확인하였고, 내부구조도는 집합건축물대장상의 평면도 등을 기준하여 도시하였으므로 경매진행시에 참고하시기 바람.

(3) 본건의 내부구조 등은 집합건축물대장상의 평면도, 일반적인 이용상태 및 인근 평가사례 등을 기준하였는 바, 경매진행시에 참고하시기 바람.

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 호원동 360 [도로명주소: 경기도 의정부시 호동로 56 (호원동)]
건물명,동,층,호	호원가든아파트 제101동 제1층 제101호
용도지역	제3종일반주거지역
사용승인일	1997.3.25.
주 용 도	아파트
구 조	철근콘크리트구조
층수, 연면적	지하1층,지상24층, 14,886.27㎡

3. 대상부동산의 개요(집합건축물대장(전유부,갑) 등 기준)

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (주:㎡)	합계면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	제 1 층 제 101 호	84.96	23.009	107.969	32.289	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	비고
A	의정부시 호원동 000 ******* 제000동	0/000	84.96	355,000,000	4,178,437	2026.03.16	매매
B	의정부시 호원동 000 ******* 제000동	00/0000	84.96	380,000,000	4,472,693	2026.01.17	매매
C	의정부시 호원동 000 ******* 제000동	0/000	84.96	370,000,000	4,354,991	2025.12.21	매매
D	의정부시 호원동 000 ******* 제000동	0/000	84.96	396,000,000	4,661,017	2024.10.28	경매 평가 사례

(주)감정평가법인 대교

(2) 비교사례의 선정

본건 인근에 소재하는 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높고 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[경기-경원권-의정부시]를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

구 분	적 용 치	비 고
본건 기준시점 매매가격지수	100.8	2026년 6월
거래사례의 매매시점 매매가격지수	100.0	2026년 2월
시점수정치	**1.00800**	**100.8 / 100.0**

※ 본건 기준시점 매매가격지수는 2026년 6월 지수를 적용하였고 거래사례의 매매시점 매매가격지수는 2026년 2월 지수를 적용함.

7. 가치형성요인비교

요인구분	비교항목	세부항목	격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성, 공공시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 거래사례 대비 대체로 유사함.
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면), 획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건은 거래사례 대비 대체로 유사함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무, 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		

(주)감정평가법인 대교

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

요인구분	비교항목	세부항목	격차율	비고
호별 요인	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부	0.95	본건은 거래사례 대비 층별 효용에서 열세함
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
	층별 효용	-		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설 · 교육시설 · 교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락 · 테라스 · 베란다 등의 유무, 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발 · 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건은 거래사례 대비 대체로 유사함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누계	-	-	0.950	-

㈜감정평가법인 대교

8. 비준단가 결정

기호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	결정단가 (원/㎡)
가	4,178,437	1.00	1.00800	0.950	4,001,271

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 본건 가격수준

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

2. 최근 경매시장 추이

<※출처- 태인경매>

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2025.07.23 ~ 2026.07.23)

■ 경기 의정부 호원동

지역통계		경기			의정부			호원동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	86.94%	84.52%	3,370	79.20%	76.25%	182	79.21%	76.92%	23
6개월 평균	아파트	86.77%	83.86%	1,794	76.73%	73.33%	129	77.56%	75.75%	15

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1.감정평가액

기호	층/호	전유면적(㎡) (A)	결정단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C=A×B)	감정평가액(원)
가	1/101	84.96	4,001,271	339,947,984	340,000,000

※ 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.

dg4-260716-301

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경기도 의정부시 호원동 [도로명주소] 경기도 의정부시 호동로 56	360 호원가든 아파트 제101동	아파트	벽식철근콘크리트조 평지붕 24층				
				1층	604.53			
				2층 ~ 4층	601.29			
				5층 ~ 24층	594.81			
				지하층	581.67			
1 가	동소	360	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트벽식 구조	23,400			
				제1층 제101호	84.96	84.96	340,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권 ---------- 대지권	32.289 23,400x------ 23,400	32.289		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	136,000,000	
						건 물 :	204,000,000	
합 계			이 하	여		백	₩340,000,000.-	

한국감정평가사협회

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 호원동 소재 "호동초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량 진입이 가능하며 대중교통 이용편은 인근에 버스정류장 및 의정부경전철"범골역"이 소재하는 등 전반적으로 보통임.

(3) 건물의 구조

벽식철근콘크리트조 평지붕 24층 건물내 제1층 제101호로서
외벽: 시멘트모르타르위 페인트 마감 등,
내벽: 벽지 마감, 타일붙임 등,
창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강비설비, 옥내소화전설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지로 현재 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

본건 아파트단지 내 도로를 통하여 외부 도로에 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2019-01-02), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2020-06-30)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(의정부호동초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한빛유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(호동초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 의정부시 호원동 360 호원가든아파트 101동 1층 101호



한국감정평가사협회

(주)감정평가법인 대교

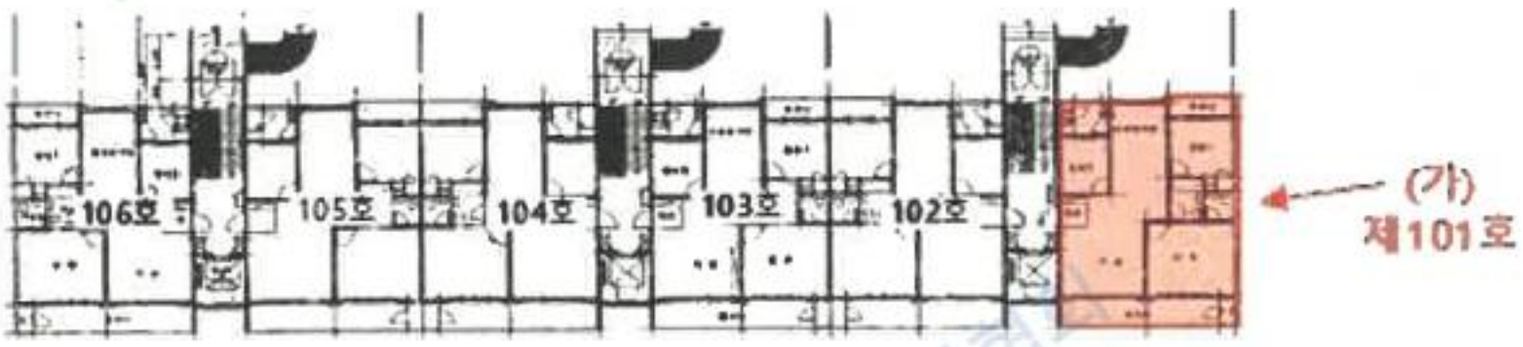
위 치 도

소 재 지	경기도 의정부시 호원동 360 호원가든아파트 101동 1층 101호

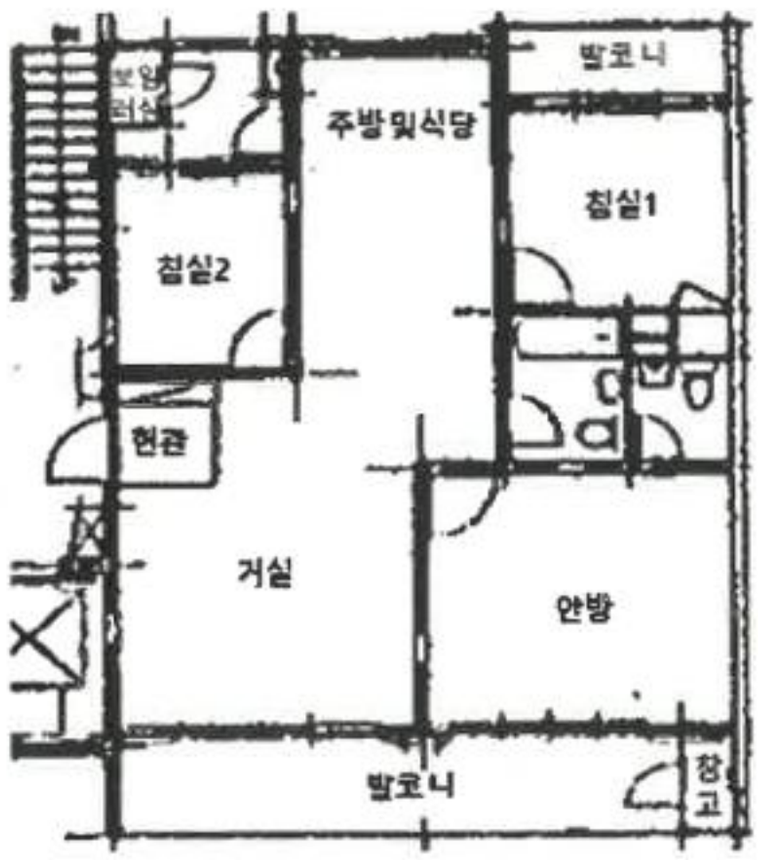


호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	경기도 의정부시 호원동 360 호원가든아파트 101동 1층 101호



< 제101동 제1층 호별배치도>



<제101호 내부구조도>

< 본건 기호(가) : 호원가든아파트 제101동 제1층 제101호 >

사 진 용 지



단지 전경



동 전경

사 진 용 지



1층 건물 출입구



본건 출입문

한국감정평가사협회
(주)감정평가법인 대교