# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

건　　명: 김충선 소유물건(2026타경368)

의 뢰 인: 의정부지방법원 사법보좌관 유재호

감정평가서번호: KY2026-08-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

KY감정평가사사무소

한국감정평가사협회

# (구분건물)감정평가표



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

감 정 평 가 사 강 영 철 (인)

| 감정평가액 | 사억칠백만원정(₩407,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 의정부지방법원<br>사법보좌관 유재호 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 의정부지방법원 경매8계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 김충선<br>(2026타경368) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 등 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2026.08.14 | 2026.08.13 ~ 2026.08.14 | 2026.08.14 |

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<br>이 | 구분건물 | 1세대<br>하 여 | -<br>백 | 407,000,000 |
| 합 계 | | | | | ₩407,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅰ. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 의정부시 금오동 소재 “천보중학교” 북동측 인근에 위치하는 현대아이파크아파트 제102동 제9층 제906호(집합건물등기사항전부증명서 상 전유면적 84.68㎡)에 대한 의정부지방법원의 경매목적의 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

「감정평가에 관한규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

#### (2) 감정평가조건

없습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 08월 14일자로 하였습니다.

### 4. 감정평가방법

(1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

(2) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

- 본건은 2026년 08월 13일부터 2026년 08월 14일까지 귀 제시목록 및 각종 공부서류를 기준으로 가격자료를 수집하고 실지조사를 행하여 대상물건을 확인하였습니다.

## 6. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지,건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(감정평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가가격을 한국감정평가사협회 “주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표”, “비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표” 및 한국부동산연구원의 “공동주택 토지건물 배분비율 작성연구”, “비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율 작성연구” 등에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

- 본건 구분건물의 내부구조 및 이용상황 등은 현장조사시 만난 점유자의 진술, 현관에서의 육안 관찰, 건축물현황도, 감정평가전례, 건물외관 관찰 및 인근 탐문조사 등에 의거 표준적인 상황을 기준하였는 바 실제 구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니 경매참여시 재확인하시기 바랍니다.

- 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였습니다.

한국감정평가사협회

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 대상물건의 개요

| | | | |
|---|---|---|---|
| 소재지 | 경기도 의정부시 금오동 469-4<br>[도로명 주소 : 경기도 의정부시 부용로 87] | | |
| 건물명,동,층,호수 | 현대아이파크아파트 102동 9층 906호 | | |
| 용 도 | 아파트 | 사용승인일 | 2002.06.03 |
| 면 적 | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | |
| | 84.68 | 49.4781 | |

### 2. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적(㎡) | 거래금액(천원) | 자료출처 | 거래시점<br>사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| #1 | 금오동 469-4 | 현대아이파크 아파트 000동 | 0층 /000호 | 84.68 | 405,000 | 감정평가 정보체계 | 2026.06.13<br>2002.06.03 |

(2) 비교사례의 선정

같은 아파트단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 <사례#1>을 선정하였습니다.

## 4. 사정보정

거래시점 당시 인근지역내 동유형의 시세수준 및 부동산시장의 동향 등으로 판단하건대 매도자와 매수자간의 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정 요인은 없습니다.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적, 시점 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 의정부시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

**아파트**

**지역 : 경기도 의정부시(26.06.13~26.08.14)**

거래시점 : 2026.06.13, 2026년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2026.08.14, 2026년07월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로
2026년06월 지수를 적용함

2026.06.13 매매 가격지수 (적용:2026년05월) : 100.3

2026.08.14 매매 가격지수 (적용:2026년06월) : 100.8

**시점수정치 : 100.8/100.3≒1.00499**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 요인 구분 | 세부항목 | 사례 | 대상 | |
| 단지 외부 요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무용시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 1.00 | 같은 현대아이파크아파트 내에 소재하며, 제반 외부요인은 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 | 1.00 | 같은 현대아이파크아파트 내에 소재하며, 제반 내부요인은 유사함. |
| 호별 요인 | 층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 1.00 | 같은 현대아이파크아파트 내에 소재하며, 제반 호별요인은 유사함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 누계 | | 1.00 | | 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 |

## 7. 비준가격

| 거래사례 (원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 산정가격 (원) | 비준가격 (원) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 405,000,000 | 1.00 | 1.00499 | 1.00 | 84.68 /84.68 | 407,020,950 | 407,000,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 기타 참고가격

※인근 유사부동산의 거래사례 및 평가전례

| 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적(㎡) | 평가금액<br>거래금액<br>(원) | 평가목적<br>거래사례 | 기준(거래)시점<br>사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 금오동<br>469-4 | 현대아이파크<br>아파트<br>000동 | 0층<br>/000호 | 84.68 | 385,000,000 | 거래사례 | 2026.07.25<br>2002.06.03 |
| 금오동<br>469-4 | 현대아이파크<br>아파트<br>000동 | 0층<br>/000호 | 84.68 | 380,000,000 | 거래사례 | 2026.07.18<br>2002.06.03 |
| 금오동<br>469-4 | 현대아이파크<br>아파트<br>000동 | 0층<br>/000호 | 84.68 | 391,000,000 | 거래사례 | 2026.07.07<br>2002.06.03 |
| 금오동<br>469-4 | 현대아이파크<br>아파트<br>000동 | 0층<br>/000호 | 84.68 | 389,000,000 | 거래사례 | 2026.06.24<br>2002.06.03 |
| 금오동<br>469-4 | 현대아이파크<br>아파트<br>000동 | 0층<br>/000호 | 84.68 | 416,000,000 | 법원경매 | 2026.07.22<br>2002.06.03 |

## IV. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액 : 407,000,000원

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 구분건물로서 거래사례비교법에 의한 비준가격과 다른 평가방식에 속하는 평가방법으로 산출한 시산가격을 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상물건의 특성으로 인하여 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하며, 거래사례비교법이 시장가치를 반영하고 있고, 인근 유사부동산의 거래사례 및 감정평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등에 의해 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 위와 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

# 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 경기도<br>의정부시<br>금오동<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>의정부시<br>부용로<br>87 | 469-4<br>현대<br>아이파크<br>아파트<br>102동 | 아파트 | 철근콘크리트<br>벽식구조<br>철골트러스<br>경사지붕<br>20층 | | | | |
| | | | | 1층 | 380.175 | | | |
| | | | | 2층~20층(각) | 653.034 | | | |
| | 1.경기도<br>의정부시<br>금오동 | 469-4 | 대 | 제3종일반주거지역 | 40,744.0 | | | |
| | | | | (내)<br>9층 906호<br>철근콘크리트<br>벽식구조 | 84.68 | 84.68 | 407,000,000 | 비준가액<br>공용부분<br>포함평가 |
| | | | | 1.소유권대지권 | 49.4781<br>40,744×---<br>40,744 | 49.4781 | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 162,800,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 244,200,000 | |
| 합 계 | | | | | | | ₩407,000,000.- | |
| | | 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

본건은 경기도 의정부시 금오동 소재 "천보중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 연립 및 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장, 경기도청북부청사역(의정부경전철) 및 새말역(의정부경전철)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 철골트러스 경사지붕 20층 아파트 중 9층 906호로서

외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 등 마감.
창호 : 샤시 창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.(후첨 "내부구조도" 참조)

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 전기설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

대체로 사다리형에 가까운 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 단지내 포장도로를 통하여 외곽공도와 연계되어 있음.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2013-06-28), 소로1류(폭 10m~12m)(특수도로)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(의순초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(천보중)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(의순초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(천보중)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
중점경관관리구역(중점경관관리구역(호국로))임.

**(9) 공부와의 차이**

해당사항 없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 : 미상임.
기 타 : -.

# 광 역 위 치 도



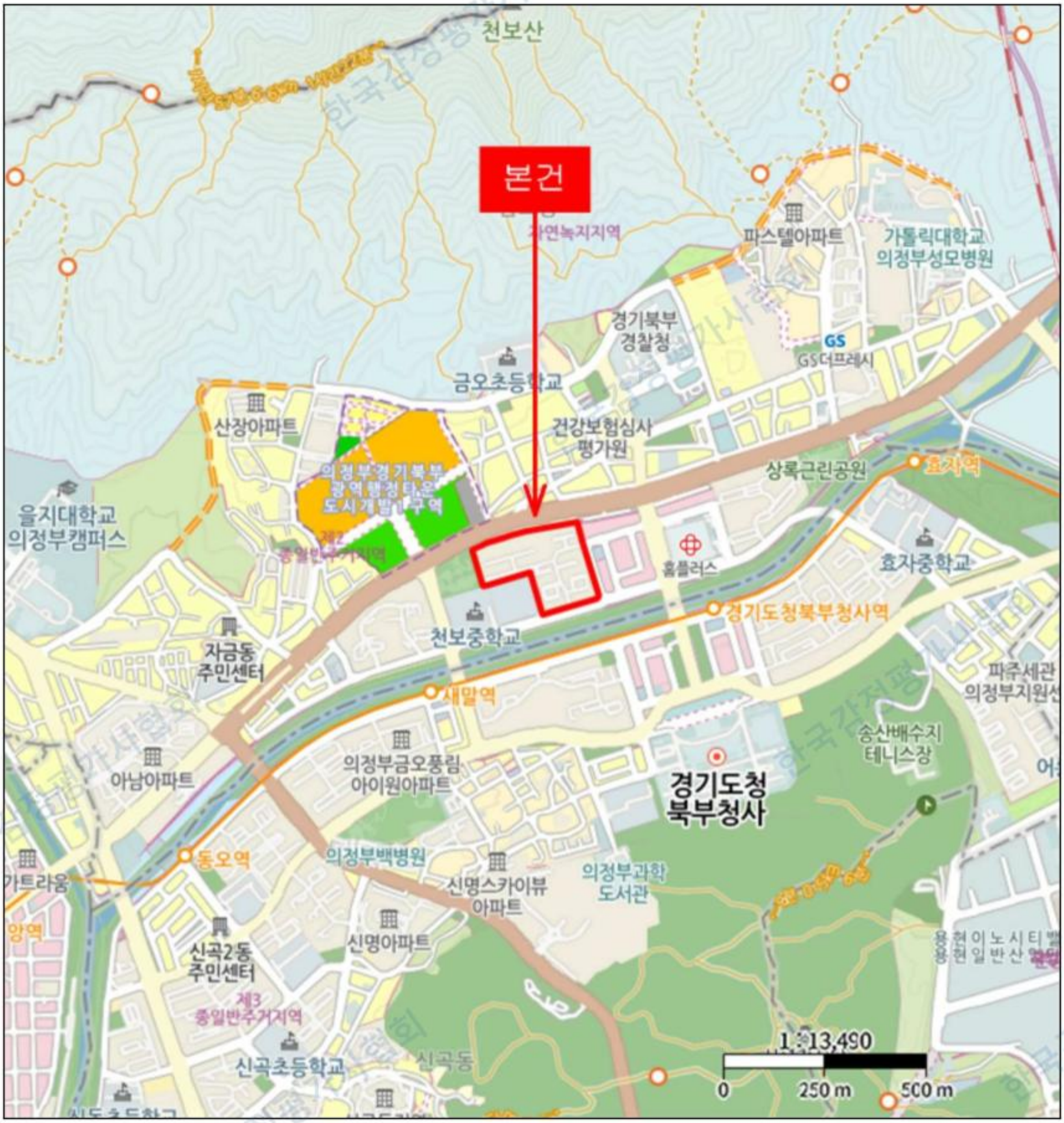
| 소 재 지 | 경기도 의정부시 금오동 469-4 현대아이파크아파트 102동 9층 906호 |
|---|---|



# 위 치 도



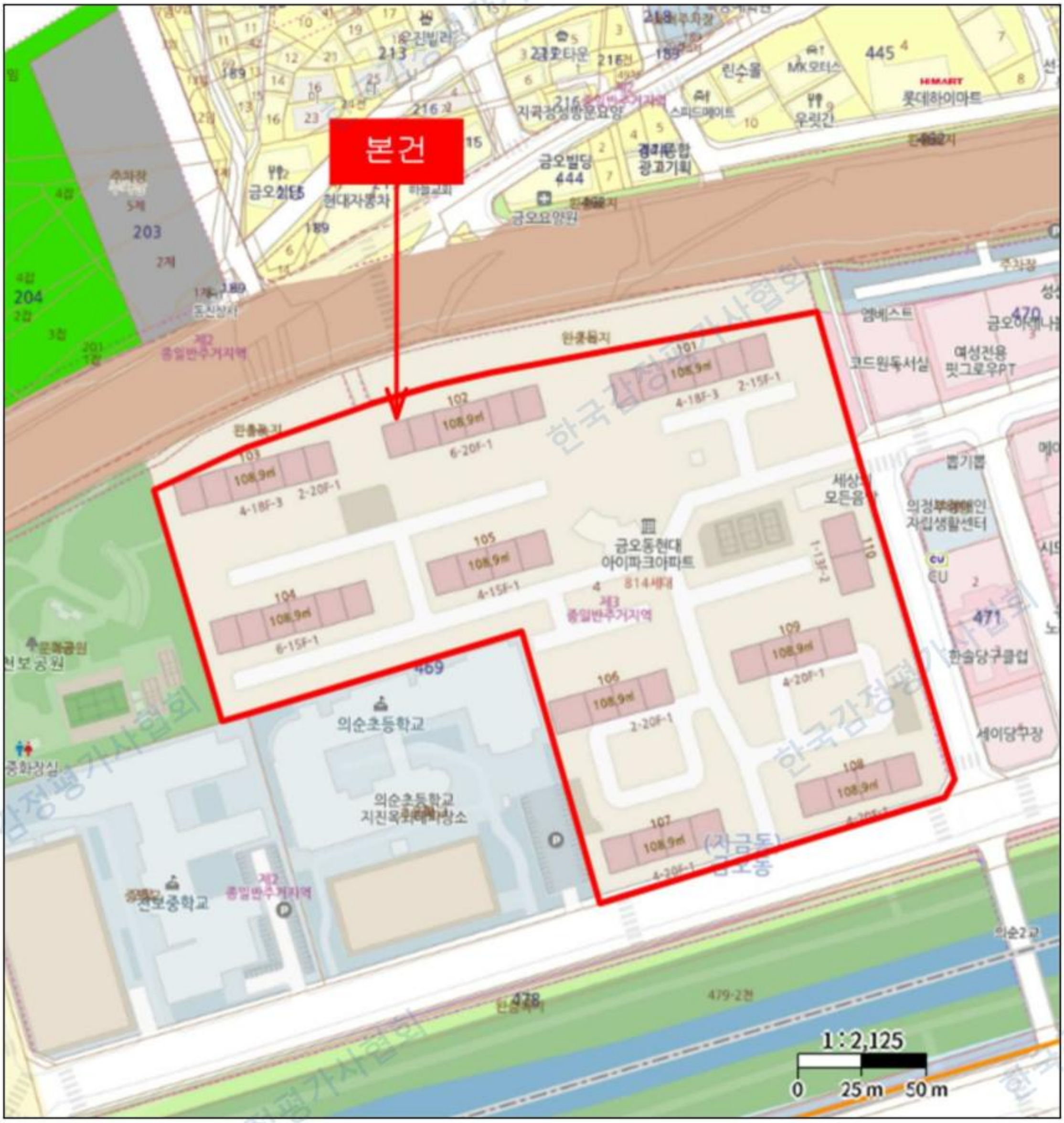
| 소 재 지 | 경기도 의정부시 금오동 469-4 현대아이파크아파트 102동 9층 906호 |
|---|---|



# 지 번 약 도



| 소 재 지 | 경기도 의정부시 금오동 469-4 현대아이파크아파트 102동 9층 906호 |
|---|---|



# 내 부 구 조 도



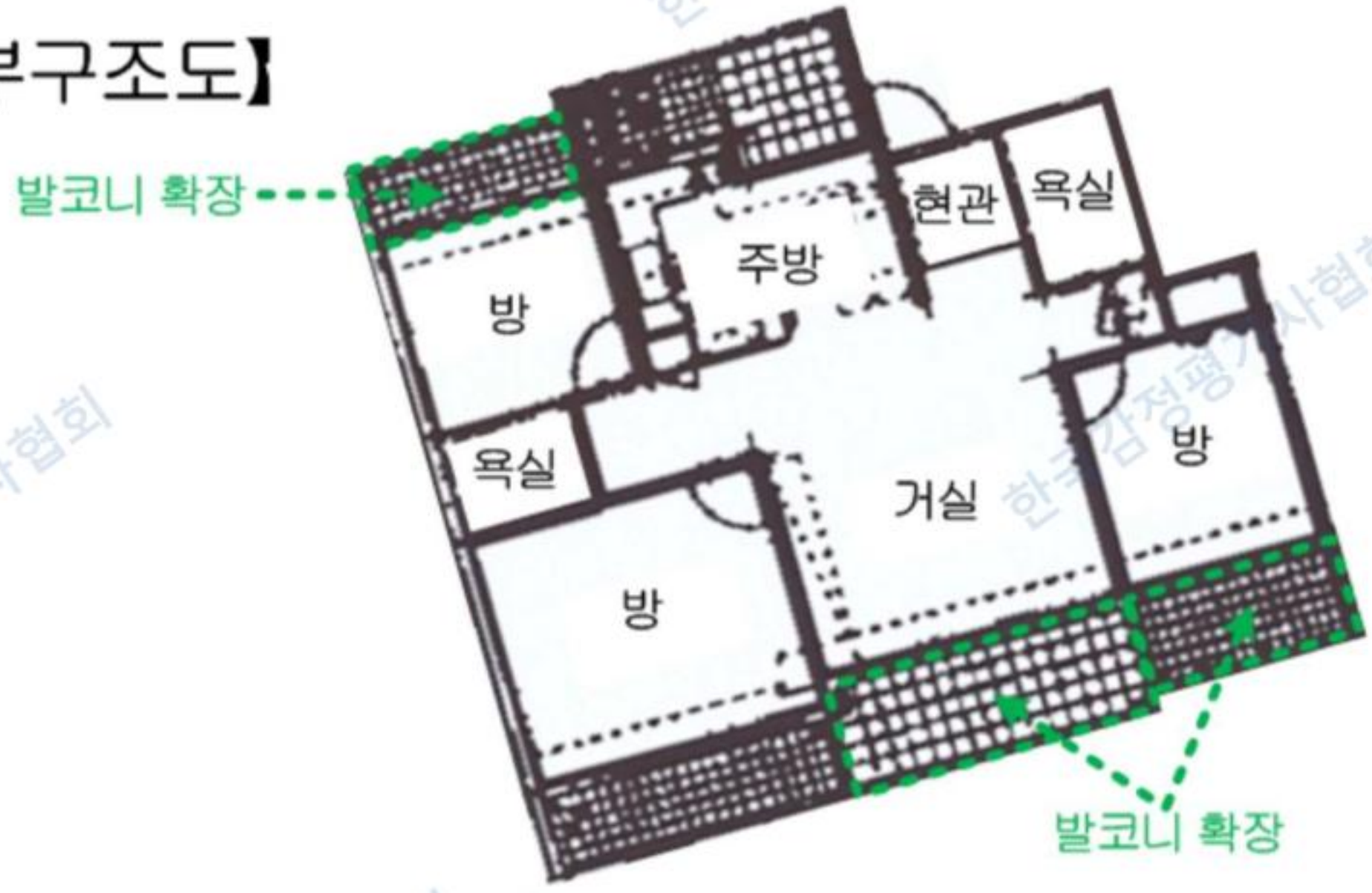
| 소 재 지 | 경기도 의정부시 금오동 469-4 현대아이파크아파트 102동 9층 906호 |
|---|---|

## 【호별배치도】

본건 : 현대아이파크아파트 102동 9층 906호




## 【내부구조도】




발코니 확장 부분은 점유자의 진술에 의거 도시하였는 바 경매참여시 재확인하시기 바람.



주위 전경



주위 전경



단지 출입구




102동 전경



102동 전경



102동 5-6호라인 공동 출입구




본건 전경



본건 전경



본건 출입구