감 정 평 가 서

건 명	박병하 소유물건(2026타경70237)
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호
감정서번호	WS2026-02-01

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

우신감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

배 원 용

감정평가액	일억삼천일백만원정(₩131,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박병하 (2026타경70237)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.04	2026.02.04	2026.02.06

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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	131,000,000 백
	합 계					₩131,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원의 경매 목적을 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 동두천시 송내동 소재 “송내중앙중학교” 남동측 인근에 위치하는 “송내주공아파트” 제403동 3층 304호 아파트입니다.

구분 및 동호수		면적(㎡)				전용율 (%)	용도	사용승인일
기호	동호수	전유	공용	공급	대지권			
1	403동 3층 304호	45.48	15.4963	60.9763	33.1344	74.59	아파트	2003.05.20

※ 상기 공용면적은 지하 주차장 등의 5.4258㎡를 제외한 면적입니다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 02월 04일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2026년 02월 04일 이며 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

① 대상 구분건물에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 중소도시에 소재하는 중층 아파트로서, 층수 등을 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 공매진행 시 참고하시기 바랍니다.

② 대상 구분건물의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도를 기준으로 작성하였는 바, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

③ 본건의 소재지,지번,지목,면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정가액의 산출근거

(1) 대상 구분건물의 감정평가방법의 적용

대상 구분건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 구분건물의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례와 비교하여 대상 구분건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교를 통하여 대상 구분건물의 감정평가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 같은 단지에 소재하여 물적 유사성이 높은 <사례 #1>을 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래 자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	송내동 665-3외	송내주공 410동	4층/000	45.32	33.0178	132,000	실거래자료	2025.12.10
						(@2,912,621)		2003.05.20
#2	송내동 665-3외	송내주공 409동	9층/000	45.32	33.0178	129,000	실거래자료	2025.05.29
						(@2,846,425)		2003.05.20
	송내동 665-3외	송내주공 409동	12층/0000	45.48	33.1344	134,000	실거래자료	2016.01.19
						(@2,946,350)		2003.05.20

(3) 사정보정

인근의 유사 부동산의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적정가격에 거래된 것으로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

① 대상 아파트가 소재하는 동두천시 “아파트 매매가격지수”(한국부동산원 발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

② 월별 동두천시 아파트 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.2	100.1	100.0	100.0	100.1	99.9	99.7	99.6	99.3	99.1	98.9	98.6
2026년	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

③ 시점 수정치 산출

2026년 01월 이후 매매가격지수가 발표되지 않아 2025년 12월 매매가격지수를 연장하여 적용하였습니다.

▶ 거래사례 #1의 거래시점 당시 가격지수 : 98.9 (2025.11,직전월 기준)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 98.6 (2025.12,가장최근 발표된 지수)

▶ 시점 수정치 : 98.61/98.9 ≒ 0.9970

(5) 지역요인 비교

본 건은 거래사례 물건 소재지와 동일지역으로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바, 단지 외부요인 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심 및 상업, 업무시설의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바, 단지 내부요인 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별 및 기타요인	층별 효용성 등(방범과 접근성등)	1.00	0.99	거래사례와 비교할 때 층별요인에서 열세함
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등 소음			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 격차율 누계		0.990		1.00 x 1.00 x 0.99

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 시산가격의 산정(1개 호수 전체의 가격)

거래사례 (단위:원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (단위:㎡)	산출가격 (단위:원)	비준가격 (단위:원)
132,000,000	1.00	0.9970	0.990	45.48/45.32	130,747,935	131,000,000 (@2,880,386)

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

본건의 일반적 가격수준	전유면적(㎡)당 2,700,000원~ 3,000,000 내외

(2) 인근 평가전례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB』

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	가격시점 / 사용승인일
송내동 665-3외	송내주공 409동	4층/ 000	45.32	33.0178	경매	126,000,000	2025.08.26
						(@2,780,229)	2003.05.20
송내동 665-3외	송내주공 411동	2층/ 000	45.48	33.1344	경매	133,000,000	2025.01.10
						(@2,924,362)	2003.05.20
송내동 665-3외	송내주공 404동	15층/ 0000	45.48	33.1344	경매	134,000,000	2024.08.20
						(@2,946,350)	2003.05.20

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처 : 인포케어]

지역통계	경기도	동두천시	송내동
1년간 평균	87.18%	76.95%	81.26%
6개월 평균	87.15%	75.76%	879.25%

(4) 시산가액의 조정검토

대상 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준, 평가전례, 아파트 낙찰가율 통계분석 등의 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법으로 산정한 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정합니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 송내주공아파트 제403동 3층 304호 감정평가액 : 131,000,000원

2. 결정의견

대상 구분건물의 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준 및 동일 또는 인근 유사 구분건물의 매매사례와 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상 구분건물의 감정평가액을 결정하였습니다.

아파트 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	1동의 건물의표시 경기도 동두천시 송내동 [도로명 주소] 경기도 동두천시 동두천로 63	665-3 665-6 송내 주공 아파트 403동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 벽식구조 철골경사지붕 15층 지층 1층 2층~4층(각층) 5층~18층(각층)	18.240 332.206 328.181 323.641			
	전유부분의 건물의표시 대지권의 목적인 토지의표시:			3층 304호 철근콘크리트 벽식구조	45.48	45.48	131,000,000	비준가격
	1.경기도 동두천시 송내동	665-3	대	제3종 일반주거지역	15,000.3			
	2.동소	665.6	대	제3종 일반주거지역	40,728.1			
	대지권의 종류:1,2. 소유권 대지권의 비율:1,2.				33.1344 55,728.4*----- 55,728.4	33.1344		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	52,400,000	
						건 물 :	78,600,000	
	합 계						**₩131,000,000.-**	
			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 동두천시 송내동 소재 "송내중앙중학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 중대규모 아파트단지가 주를 이루는 주거지대이며 인근으로 각급 학교 및 각종 생활 편익시설, 공공시설이 소재하는 바, 아파트로서의 제반 입지조건 및 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 용이하고 인근에 노선버스 정류장 및 경원선 "지행역"이 소재하고 있는 등 전반적인 교통상태 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 철골경사지붕 15층 중 3층 304호로서
(사용승인일 : 2003.05.20)
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등.
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임.
창호 : 샷시 창호 마감.

(4) 이용상태

아파트(방2, 욕실 겸 화장실, 주방, 거실, 발코니, 현관 등)로 이용 중이며 내부구조는 지적 및 건물개황도 참조.

(5) 설비내역

급배수, 상하수도, 위생설비, 화재경보기, 옥내소화전설비, 난방설비, 승강기설비, 지하 주차장시설 등을 갖추었음.

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

2필 일단지의 부정형 토지로서 인접지와 평탄하며 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 내외로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역), 상대보호구역, 상대보호구역(2018-09-20), 절대보호구역, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역.

기호 2 : 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역), 상대보호구역, 상대보호구역(2018-09-20), 절대보호구역, 절대보호구역(2018-09-20), 배출시설설치제한지역, 성장관리권역.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상
기 타 : -

WS2026-02-01

위 치 도

N

S

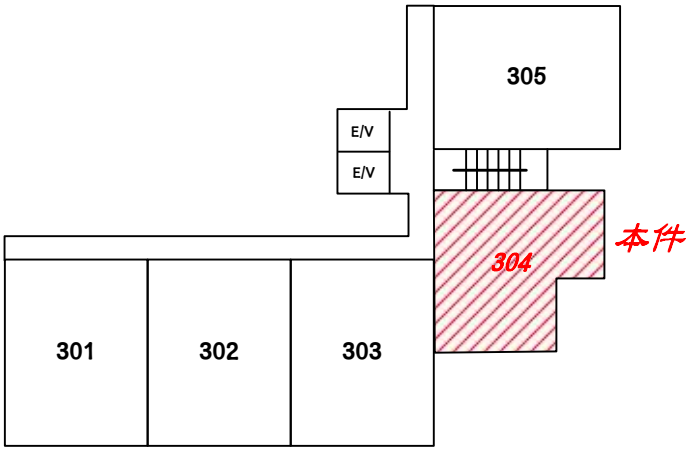
소 재 지	경기도 동두천시 송내동 665-3 외 송내주공아파트 403동 3층 304호



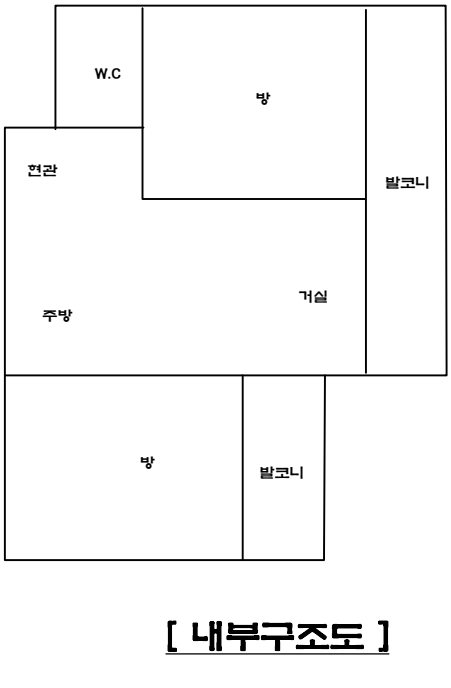
WS2026-02-01

건물 이용상태

[403동 3층 배치도]



No Scale



[내부구조도]

사 진 용 지



단지 내



본건 동(송내주공아파트 403동)

사 진 용 지



본건(3층 304호)



지하 주차장 출입구