감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 :　박연걸 소유물건(2026타경70998)

의 뢰 인 :　의정부지방법원

감정서번호 :　SI2605-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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 수인

TEL. 031-522-5238　　FAX. 0504-151-4400

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

백 선 (인)

감정평가액	**칠천칠백만원정(₩77,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매9계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박연걸(2026타경70998)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.22	2026.05.20 ~2026.05.22	2026.05.22

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	77,000,000
	합 계					₩77,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가사사무소 수인

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	경기도 의정부시 호원동 [도로명주소] 경기도 의정부시 평화로 137	468-4 1동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층 지상13층				
				지1층	1,511.5			
				1층	362.72			
				2층	350.28			
				3층 ~ 12층 각	348.28			
				13층	313.87			
	1. 동소	468-4	대	제2종일반주거지역	1,804			
1	동소	468-4 위지상		(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1209호	15.64	15.64	77,000,000	비준가액 공용면적 포함
				1 소유권대지권	1,804분의 9.5622	9.5622		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**23,100,000**	
						건 물 :	**53,900,000**	
	합 계						**₩77,000,000.-**	
			이	하	여	백		

감정평가사사무소 수인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 호원동 소재 '호암초등학교' 남동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 의정부지방법원 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조에 의거하여 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 05월 22일입니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 05월 20일 ~ 05월 22일에 실시하였습니다.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 기타 참고사항

① 본건 평가대상의 확인은 귀 제시목록에 기초하여 관련 공부 및 현황조사 등에 의거하였으며, 현황조사시 내부 확인이 곤란하여 물건의 내부구조도는 건축물현황도면, 외부관찰 등을 바탕으로 개략적으로 작성하였으니 업무 진행 시 참고 바랍니다.

② 본건 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제 20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가목적에 의거 대상부동산의 감정평가가격을「집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」및 시장거래관행 등을 참작하여 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가 대상물건의 개요

	소재지	건물명	주용도	구조	층수	사용승인일
건물 개황	경기도 의정부시 호원동 468-4	-	공동주택	철근콘크리트 구조	지하 1층 지상 13층	2017.01.17.

	연번	동	층/호수	대지권 (㎡)	건물면적(㎡)		
					전유	공유	합계
평가 대상	1	1	12/1209	9.5622	15.64	16.27	31.91

※ 출처: 등기사항전부증명서, 건축물대장 등
※ 대상물건의 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였습니다.

2. 거래사례비교법

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

평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

Ⅵ. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 비교거래사례의 선정

인근지역 내 유사물건 또는 동일 단지 내 유사물건으로 대상물건과 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례를 선정합니다.

일련번호	소재지 (경기도 의정부시)	건물명 동/층/호수	용도	면적(㎡)		거래가액 (원/전유㎡)	거래시점
				전유	대지권		
가	호원동 4**-*	- 1/2/2**	공동주택	15.64	9.5622	70,000,000 (@4,475,703)	2026.02.

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정치

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. **(1.00)**

다. 시점수정

(가) 적용기준

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사, 발표하는 "경기도 의정부시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정합니다.

지 역	구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
경기도 의정부시	2026년	100.0	100.0	100.0	100.1	-	-	-	-	-	-	-	-

(나) 시점수정치 산출

적용 시점수정치의 산출	시점수정치
아파트 지역 :경기도 의정부시(26.02.28~26.05.22) 거래시점 : 2026.02.28, 2026년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.05.22, 2026년04월 지수를 적용 함 2026.02.28 매매 가격지수 (적용:2026년01월) : 100.0 2026.05.22 매매 가격지수 (적용:2026년04월) : 100.1 시점수정치 : 100.1/100.0≒1.00100	**1.00100**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인(주거용)

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	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	
	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
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	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
호별요인	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
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 가치형성요인 비교

일련번호	적용사례	가치형성요인 비교					결정	비고
		외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	산출		
1	가	1.00	1.00	1.10	1.00	1.1000	**1.100**	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 우세함

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	전용면적 (㎡)	사례단가 (원/전용㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전용㎡)		
1	15.64	4,475,703	1.00	1.00100	1.100	4,928,197	77,077,001	**77,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅶ. 감정평가액의 결정

1. 유사부동산의 가격수준

본건 인근은 아파트단지, 단독주택 및 다세대주택, 각종 근린생활시설, 교육시설 등이 혼재하는 지역으로, 인근 유사부동산의 거래가격 수준은 기준시점 당시 층, 향, 위치, 노후화의 정도 등에 따라 전용면적 기준 제곱미터 당 약 400~500만원 정도 수준으로 탐문됩니다.

2. 유사 사례 검토

일련번호	소재지(경기도 의정부시)	동/층/호수	용도	전유면적(㎡)	거래(평가)액(원/전유㎡)	거래(평가)시점	비고
나	호원동 4**-*	1/6/6**	공동주택	15.64	86,000,000 (@5,498,721)	2025.10.	거래사례
다	호원동 4**-*	1/8/8**	공동주택	15.64	70,700,000 (@4,520,460)	2026.04.	평가전례
라	호원동 4**-*	1/13/13**	공동주택	15.64	100,000,000 (@6,393,862)	2026.04.	평가전례
마	호원동 4**-*	1/2/2**	공동주택	15.64	80,000,000 (@5,115,090)	2026.04.	평가전례

3. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등과 인근 유사부동산의 시장수준과 최근 거래가격수준 및 평가목적 등을 고려할 때 거래사례비교법에 의하여 산정한 대상부동산의 감정평가액이 적정하다고 판단되어 본건에 대한 감정평가액을 상기 거래사례비교법에 의한 가액으로 결정합니다.

연번	건물명	동/층/호수	감정평가액(원)
1	-	1/12/1209	77,000,000

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 호원동 소재 '호암초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택 및 다세대주택, 각종 근린생활시설, 교육시설 등이 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장, 근거리에 '망월사역(1호선(경원선))' 등이 소재하고 있습니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상13층 건물 내 제12층 제1209호로서,
(사용승인일: 2017.01.17.)

외벽: 몰탈위 페인트 마감 등,
내벽: 몰탈위 페인트 마감 등,
창호: 새시 등 입니다.

(4) 이용상태

현황 아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지대비 등고평탄한 정방형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 25M 내외의 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(호암초, 호암유치원)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(호원고)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉, 철도보호지구(철도보호지구)〈철도안전법〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉, 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(평화로)).

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)

(9) 공부와의 차이

-.

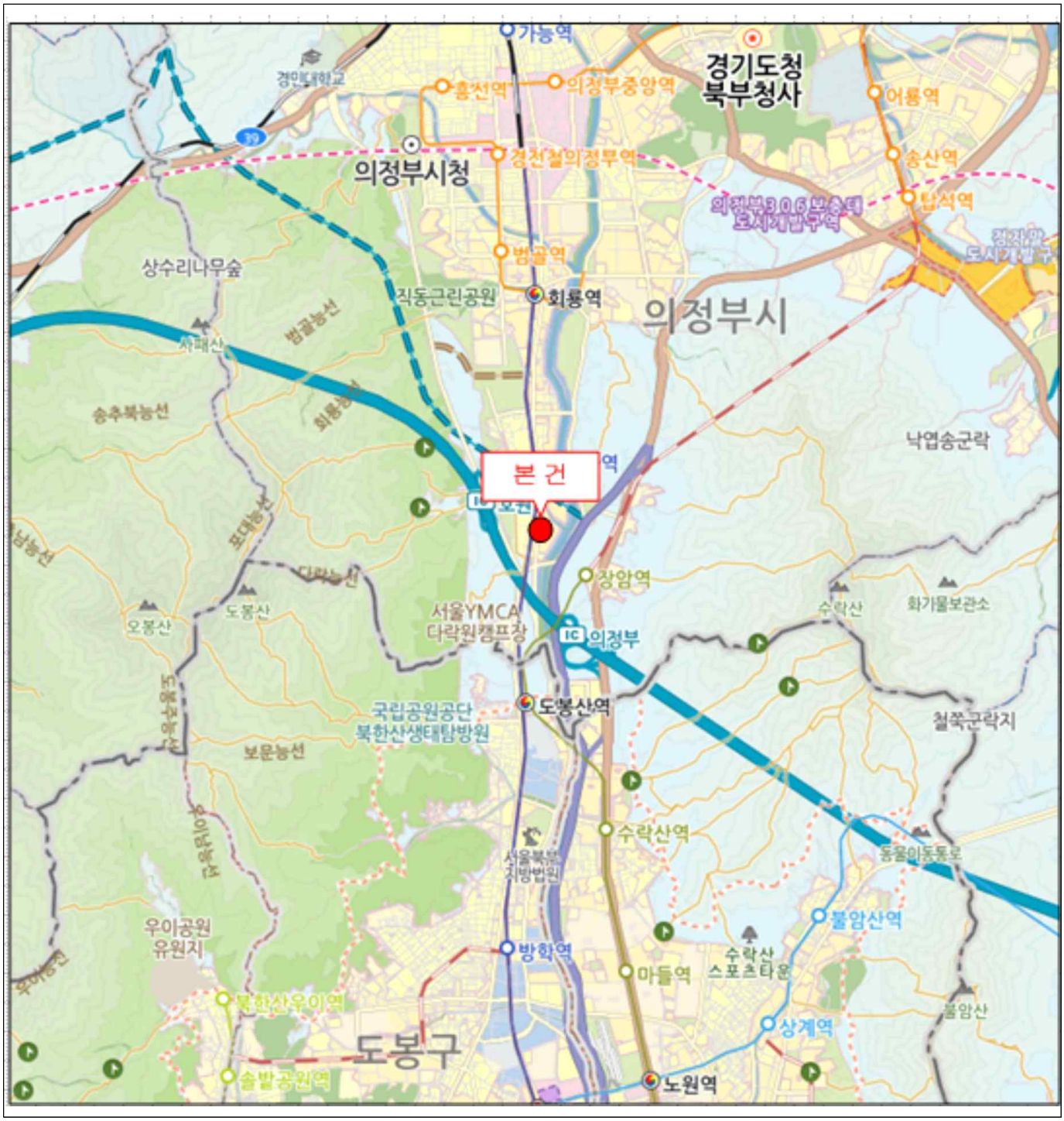
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

○ 임대관계 등 미상입니다.

○ 본건 현장조사시 폐문부재하여 귀 제시목록 및 공부 등을 통해서 대상물건을 확인하였으니 경매입찰시 참고바랍니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 의정부시 호원동 468-4 1동 12층 1209호



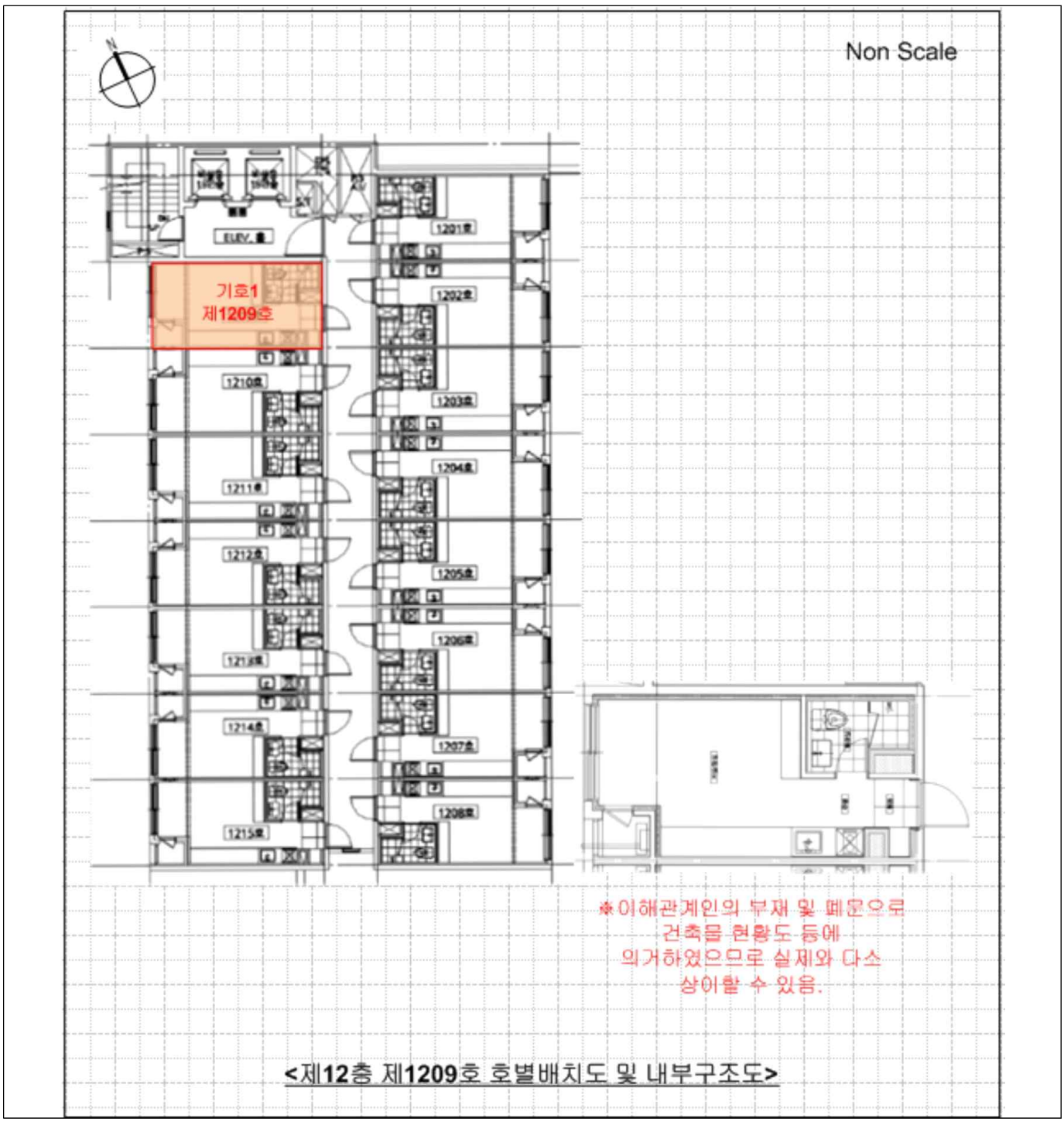
상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 의정부시 호원동 468-4 1동 12층 1209호



호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	경기도 의정부시 호원동 468-4 1동 12층 1209호

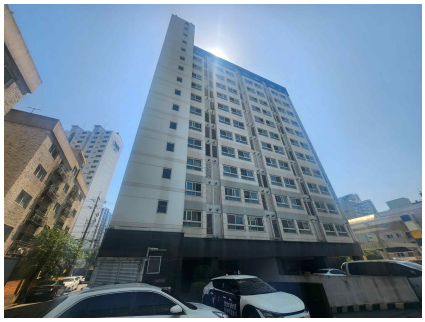


<제12층 제1209호 호별배치도 및 내부구조도>

사 진 용 지



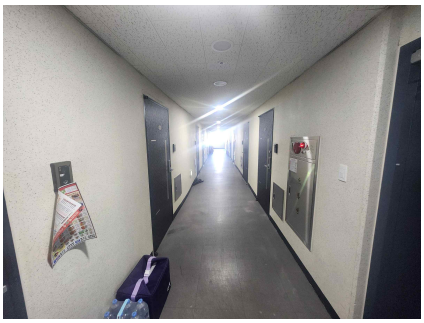
본건 외부 전경(전면)



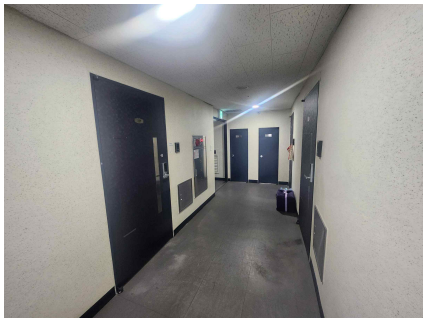
본건 외부 전경(후면)



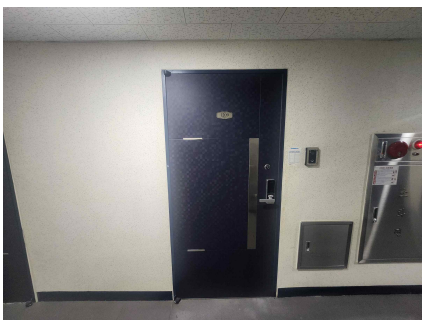
공동출입구



12층 복도



12층 복도



본건 현관문

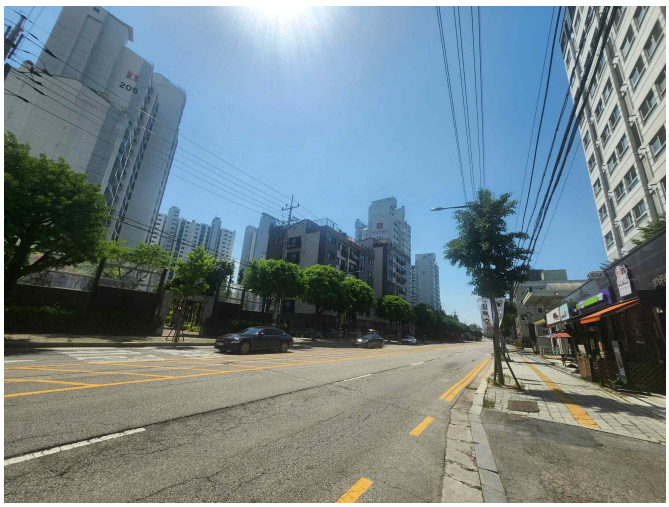
사 진 용 지



지하1층 주차장입구



지상1층 주차장



주위 전경



주위 전경