감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호
건 명	유희순 소유물건(2026타경71001)
감정서번호	260527D3-A054

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.

(주)대상감정평가법인 경기북지사

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 정 현

(주)대상감정평가법인 경기북지사 지사장 전 경 구 (서명또는인)

감정평가액	사억사천삼백만원정(₩443,000,000.-)				
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	의정부지방법원 경매9계		
소 유 자 (대상업체명)	유희순 (2026타경71001)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2026.05.28	2026.05.27 ~ 2026.05.28		2026.05.28

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	443,000,000 백
	합 계					₩443,000,000

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 (인)
정 해 근

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 의정부시 금오동 소재 “의순초등학교” 동측 인근에 위치하는 현대아이파크아파트 107동 13층 1303호(전용면적 : 84.68㎡)에 대한 의정부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 실지조사기간 및 기준시점

본건에 대한 실지조사는 2026년 05월 27일부터 2026년 05월 28일이며, 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 05월 28일임.

4. 감정평가방법

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

본건의 명세표상 토지• 건물 가액 배분은「 집합건물 구분평가시 토지• 건물 배분비율표에 관한 지침」의 배분 비율표에 의거 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를수 있으니 참고 바람.

본건의 내부구조 및 설비내역 등은, 이해관계인의 부재 등으로, 내부확인 등이 곤란하여, 집합건축물대장 상 건축물 현황도면을 기준으로, 외부 육안관찰 등에 의한 탐문조사 등에 근거하여 개략적으로 평가하였으므로, 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니, 경매진행시 재확인 등 참고 바람.

본건 구분소유건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 의정부시 금오동 469-4 (도로명주소:경기도 의정부시 부용로 87)				
건물명, 층, 호수	현대아이파크아파트 107동 13층 1303호				
용 도	아파트		**사용승인일**	2002년 06월 03일	
면 적	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)** **(지하주차장포함)**	**계약면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**	**전용률**
	84.68	44.599	129.279	49.4781	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	의정부시 금오동 469-4	현대아이파크 108동	13/○○	84.68	49.4781	443,000	2026.01.22
							2002.06.03
#2	의정부시 금오동 469-4	현대아이파크 108동	9/○○	84.68	49.4781	440,000	2026.02.23
							2002.06.03

(2) 비교사례의 선정

동일한 아파트 단지내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **<사례#1>**를 선정함.

4. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격 동향조사의 지역별 유형별 월별 매매가격지수 중, 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 " 경기도 경원권 의정부시 아파트 매매가격지수 "를 활용하여 산정함.

- 월별 경기도 경원권 의정부시 아파트 매매가격지수(2026.01 = 100.0)

  2025년 12월 아파트 매매가격지수 : 99.9
  2026년 01월 아파트 매매가격지수 : 100.0
  2026년 04월 아파트 매매가격지수 : 100.0
  2026년 05월 아파트 매매가격지수 : 미발표

- 시점 수정치 산출(2026.01.22. ~ 2026.05.28)

  ▶ 2026. 01. 22. 아파트 매매가격지수 : 99.9
  ▶ 2026. 05. 28. 아파트 매매가격지수 : 100.0

  * 거래시점 및 기준시점이 속하는 직전 월 매매가격지수를 적용함.
  * 2026년 05월이후 매매가격지수가 미발표되어, 2026년 04월 매매가격지수를 유추 적용함.

  ▶ 시점 수정치 : 100.0 / 99.9 ≒ **1.00100**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	비교항목	세부항목	격차율		비교내용
			사례	대상	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	1.00	본건이 사례에 비해, 공공시설 등과의 접근성 및 편의성 등에서 대등함.
		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		1.00	1.00	본건이 사례에 비해, 단지 구성 및 환경 등에서 대등함.
	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			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인구분	비교항목	세부항목	격차율		비교내용
			사례	대상	
		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			
호별 요인	층별 효용		1.00	1.00	본건이 사례에 비해, 층별, 위치별 효용 등에서 대등함.
	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	1.00	대등함.
	행정적 규제				
	기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
격 차 율			1.00	1.000	1.00*1.00*1.00*1.00 = 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
443,000,000	1.00	1.00100	1.000	84.68/ 84.68	443,443,000	443,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

본건 가격수준	층별, 향별, 위치별 차이 등에 따라 390,000,000원 ~ 450,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
1	의정부시 금오동 469-4	현대아이파크 아파트 105동	3/○○	84.68	49.4781	경매	422,000	2025.11.26 2002.06.03
2	의정부시 금오동 469-4	현대아이파크 아파트 103동	4/○○	84.68	49.4781	경매	392,000	2025.10.13 2002.06.03

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 집합건물(아파트) 낙찰가율 통계분석

[출처: 부동산태인]

지역통계	경기도	의정부시	금오동
1년간 평균	87.43%	84.45%	80.99%
6개월 평균	87.23%	83.53%	84.11%

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 443,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례 및 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 평가목적 등을 고려하여, 상기 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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
	경기도 의정부시 금오동 [도로명주소] 경기도 의정부시 부용로 87	469-4 현대 아이파크 아파트 107동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 철골트러스 경사지붕 20층				
				1~5층 각	441.348			각층 동일
				6~20층 각	435.356			각층 동일
	1. 경기도 의정부시 금오동	469-4	대	제3종일반주거지역	40,744			
1				(내) 철근콘크리트 벽식구조 13층 1303호	84.68	84.68	443,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1. 소유권 대지권	49.4781 ----------	49.4781		
					40,744			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	221,500,000	
						건 물 :	221,500,000	
	합 계						**₩443,000,000.-**	
			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 "의순초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지 및 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 주거지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 경전철(경기도청북부청사역) 등이 소재하는 등 대중교통상황은 무난한 편 임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 철골트러스 경사지붕 20층 건 내 13층 1303호로서
- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
- 내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 마감 등
- 창호 : 샷시창호 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중 임.

(5) 설비내역

기본적인 위생급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등을 갖추고 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)

인접지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중 임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 내외로 포장도로가 개설되어 잇음.

(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

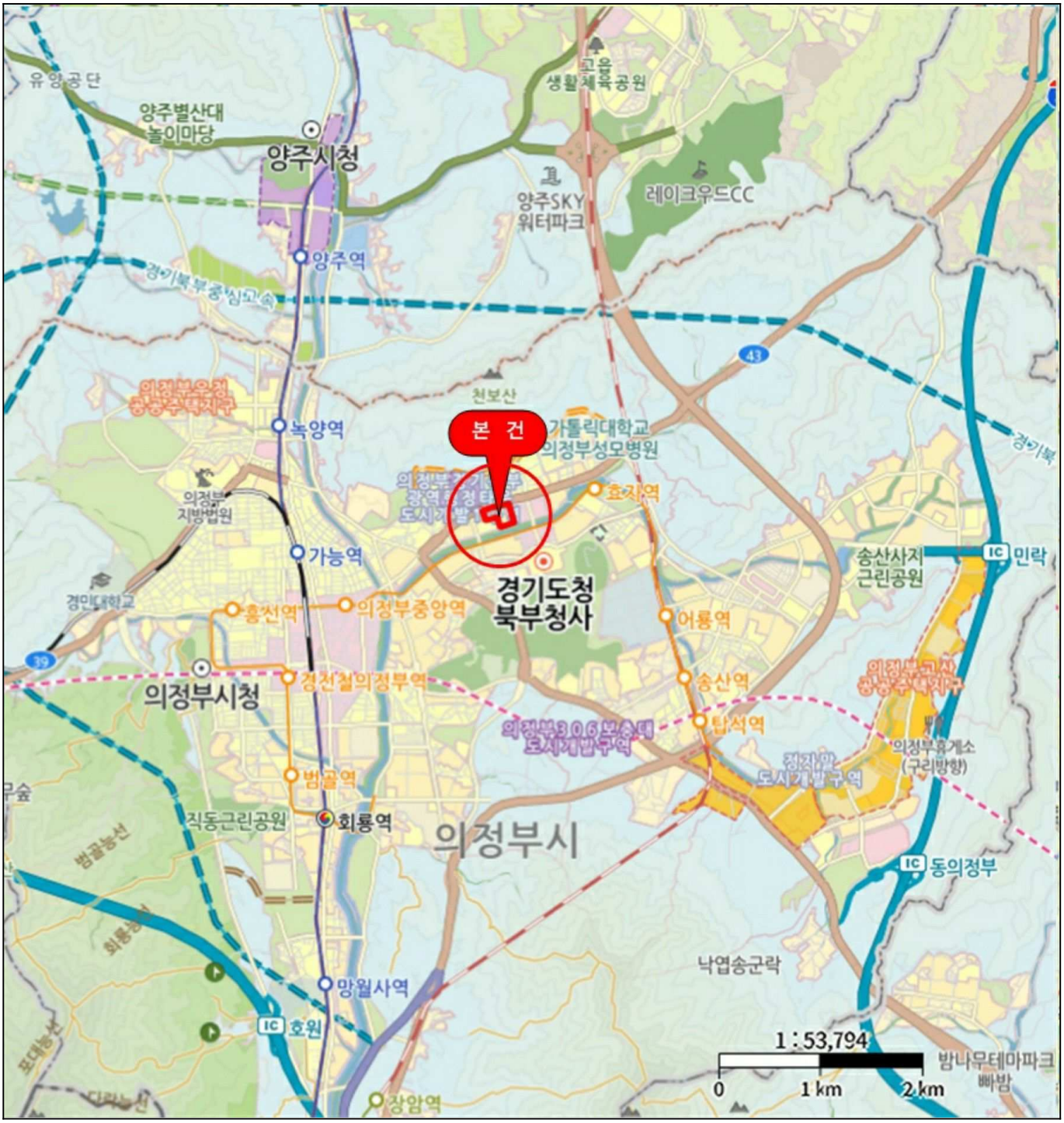
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상 임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 의정부시 금오동 469-4 현대아이파크아파트 107동 13층 1303호



위 치 도

소 재 지	경기도 의정부시 금오동 469-4 현대아이파크아파트 107동 13층 1303호



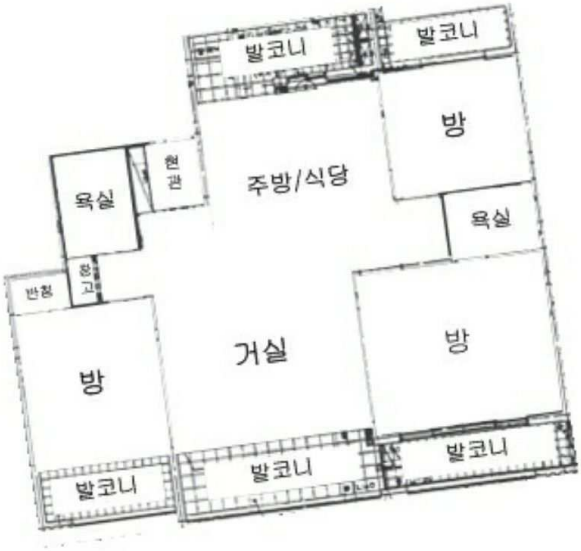
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 의정부시 금오동 469-4 현대아이파크아파트 107동 13층 1303호

S : NO SCALE



[현대아이파크아파트 107동 13층 호별배치도]



[현대아이파크아파트 107동 13층 1303호 내부구조도]



107 (1)



107 (2)



107 3~4



107 1303


OUT
지하3주차장
PARKING
OUT
P
IN
IN


107