감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 안재광
건 명	망 천세희의 상속인 천세운 소유물건(2026타경71200)
감정서번호	2607-1-004

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.

성진감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 창 재 (인)

감정평가액	이억사천칠백만원정(₩247,000,000.-)		
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 안재광	감정평가 목 적	법원경매
제 출 처	의정부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치
소 유 자 (대상업체명)	망 천세희의 상속인 천세운 (2026타경71200)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간 / 작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.20	2026.07.20 / 2026.07.21

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	1	아파트	1	-	247,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩247,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 의정부시 용현동 소재 의정부경전철 “곤제역” 남서측 인근에 위치하는 아파트로서, 의정부지방법원의 경매를 위한 감정평가건입니다.

2. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 의정부시 용현동 547-3				
건물명, 동, 층, 호수	송산주공아파트 113동 10층 1003호				
용 도	공동주택(아파트)		**사용승인일**	2002.08.16	
면적	**전유면적(㎡)**	**공유면적(㎡)**	**계약면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**	**전용률(%)**
	59.42	30.858	90.278	37.1218	-

3. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가합니다.
- 본건 평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2026.07.20을 기준시점으로 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

가. 본건 내부구조는 현장방문시 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장 현황도면 및 외부관찰 등에 의하여 내부구조 및 이용상태를 조사하였고 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고 바랍니다.

나. 본건의 면적 및 수량은 귀 제시목록에 의하였습니다.

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 『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 결정합니다.

나. 구분소유건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률"에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지 · 건물의 별도 평가는 곤란한 상태이나 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 "구분건물감정평가명세표" 에 표기하였는바, 경매진행시 업무에 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 비교사례의 선정

본건과 동일한 단지 내 거래사례로서 제반 가격형성요인이 유사한 다음의 거래사례를 선정합니다.

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래일자 사용승인
A	용현동 ○○○-○	○○○○ 아파트	○○○동/○○층/○○○○호	59.42	245,000,000	2026.03.04 2002.08.16

나. 사정보정

인근 유사 부동산의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 정상적인 사례로 판단되는바 별도의 사정보정을 요하지 아니합니다. **(1.00)**

다. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 경기도 의정부시 월간 아파트 매매가격지수를 활용하여 산출합니다.
- 시점 수정치 산출

* 본건 기준시점의 가격지수:100.8

(기준시점 기준 가장 최근의 발표지수:2026년 6월 기준)

* 사례A의 거래 당시의 가격지수: 100.0(2026년 2월 기준)

* 시점수정치: 100.8/100.0 ≒ **1.00800**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

- 비교의 내용

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
호별 요인	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

- 비교치 산정

요인구분	비교항목	비교 내용	격차율(본건/사례)
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	대등함.	1.00
	교통 및 도보의 편의성		
	교육환경		
	자연환경		
	거주환경		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	대등함.	1.00
	건물의 규모		
	단지의 구성 및 환경		
	건물의 구조 및 설비		
	건물의 노후도		
	주차시설 및 공용시설의 상태		
	보안 및 유지관리		
호별 요인	층별 효용	대등함.	1.00
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	향별 효용		
	전유면적 및 대지사용권		
	내부 설계 및 구조		
기타요인	개발사업 가능성	대등함.	1.00
	행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		
격차율 계		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 ≒	1.000

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 비준가격 결정

산식: 거래사례 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적비교 = 비준가격

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)	비준가격(원)
245,000,000	1.000	1.00800	1.000	59.42/59.42	**246,960,000**

3. 참고가격(인근 평가전례)

소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	사용승인
용현동 ○○○ -○	○○○○ 아파트	○○○동/○층 /○○○호	59.42	경매	2026.01.27	240,000,000	2002.08.16
용현동 ○○○ -○	○○○○ 아파트	○○○동/○층 /○○○호	59.42	공매	2025.04.09	240,000,000	2002.08.16

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액: 247,000,000원

2. 결정의견

비준가격을 기준으로 참고자료, 인근 시세, 실거래자료, 부동산 시장 동향 등을 종합 참작하여 감정평가금액을 결정하였습니다.

구분건물감정평가명세표

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	건물의	표시					
	경기도 의정부시 용현동	547-3 송산주공 아파트 113동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 벽식구조 철골경사지붕 18층				
				1층 2~4층 각 5~18층 각	312.656 310.856 304.716			
	전유부분의	건물의	표시 10층 1003호	철근콘크리트조	59.42	59.42	247,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
	대지권의 1. 경기도 의정부시 용현동	목적인 547-3	토지의 대	표시 3종일반주거지역	53,798.7			
	대지권의 비율:	1.	53,798.7	분의	37.1218	37.1218		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	61,750,000	
						건 물 :	185,250,000	
	합 계						₩247,000,000.-	
			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 용현동 소재 "곤제역" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트 및 이를 기반으로 하는 근린시설, 학교 등으로 형성된 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 의정부경전철 "곤제역" 이 소재하는 등 대중교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

2002년 8월에 사용승인된 철근콘크리트벽식구조 철골경사지붕 18층건내 10층 1003호로서 외벽은 몰탈위 페인팅 마감, 내벽은 벽지 및 일부 타일 마감, 창호는 샷시 이중창임.

(4) 이용상태

후첨 "내부 구조도" 참조.

(5) 설비내역

기본적인 급배수, 위생, 난방, 승강기 설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사 부정형의 광평수 토지로 아파트 부지로 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 단지 북서측 및 남서측으로 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역 , 지구단위계획구역(송산지구) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(어룡초)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(유정유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(의정부효자초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(어룡초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>,
중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(경전철))
<추가기재>건폐율:50%이하,용적률:220%이하,층수:25층이하12층이상,건축물용도:아파트60㎡이하(자세한사항은 주택과에서 확인)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

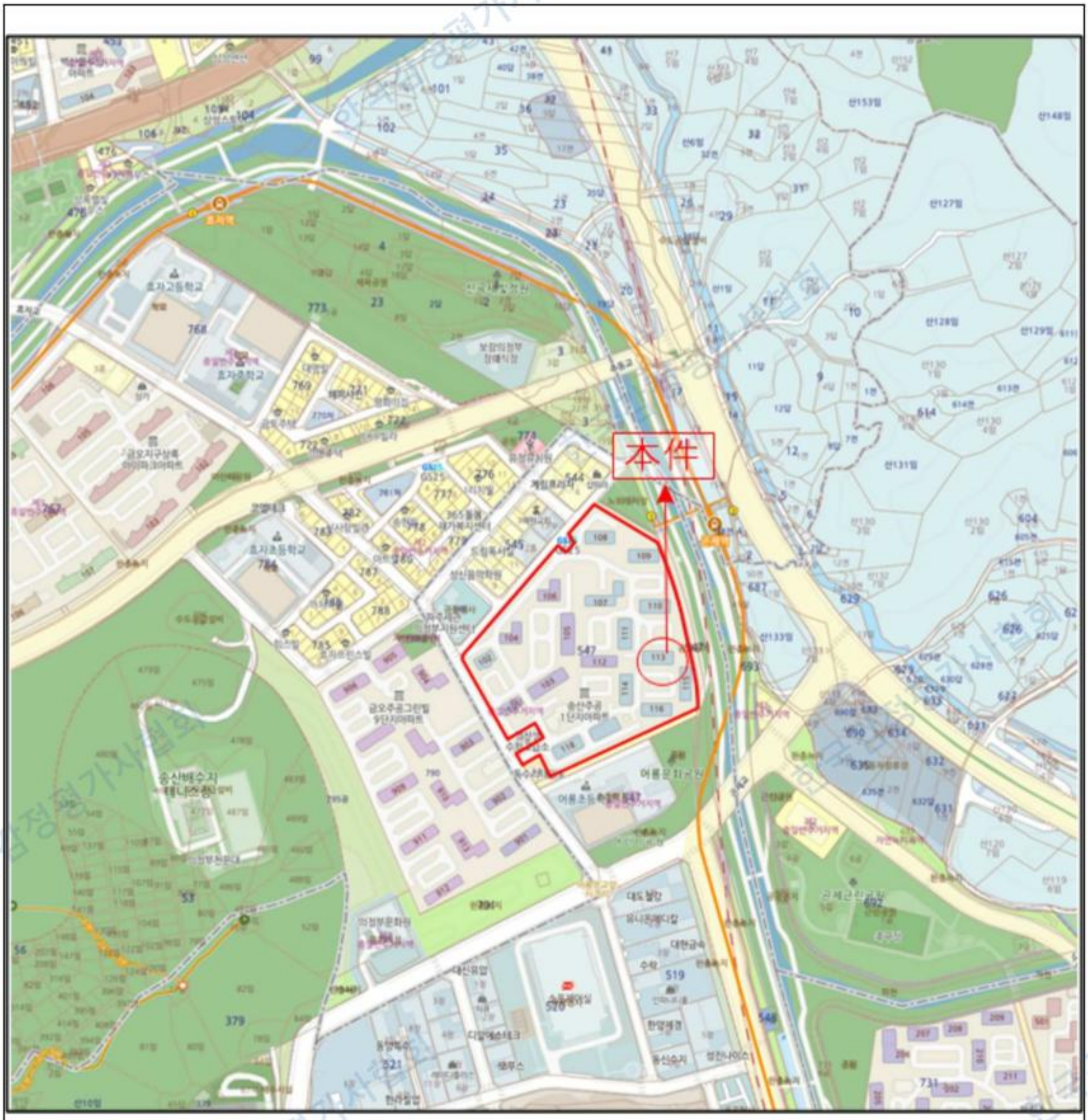
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 의정부시 용현동 547-3 송산주공아파트 113동 10층 1003호



위 치 도

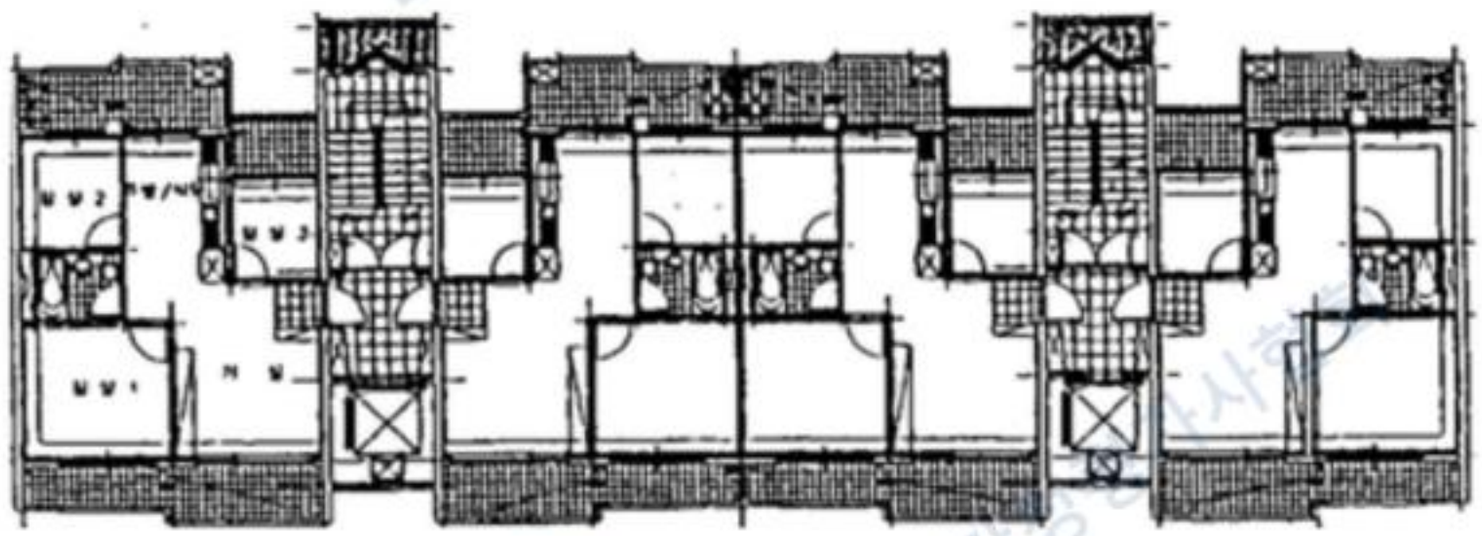
소 재 지	경기도 의정부시 용현동 547-3 송산주공아파트 113동 10층 1003호

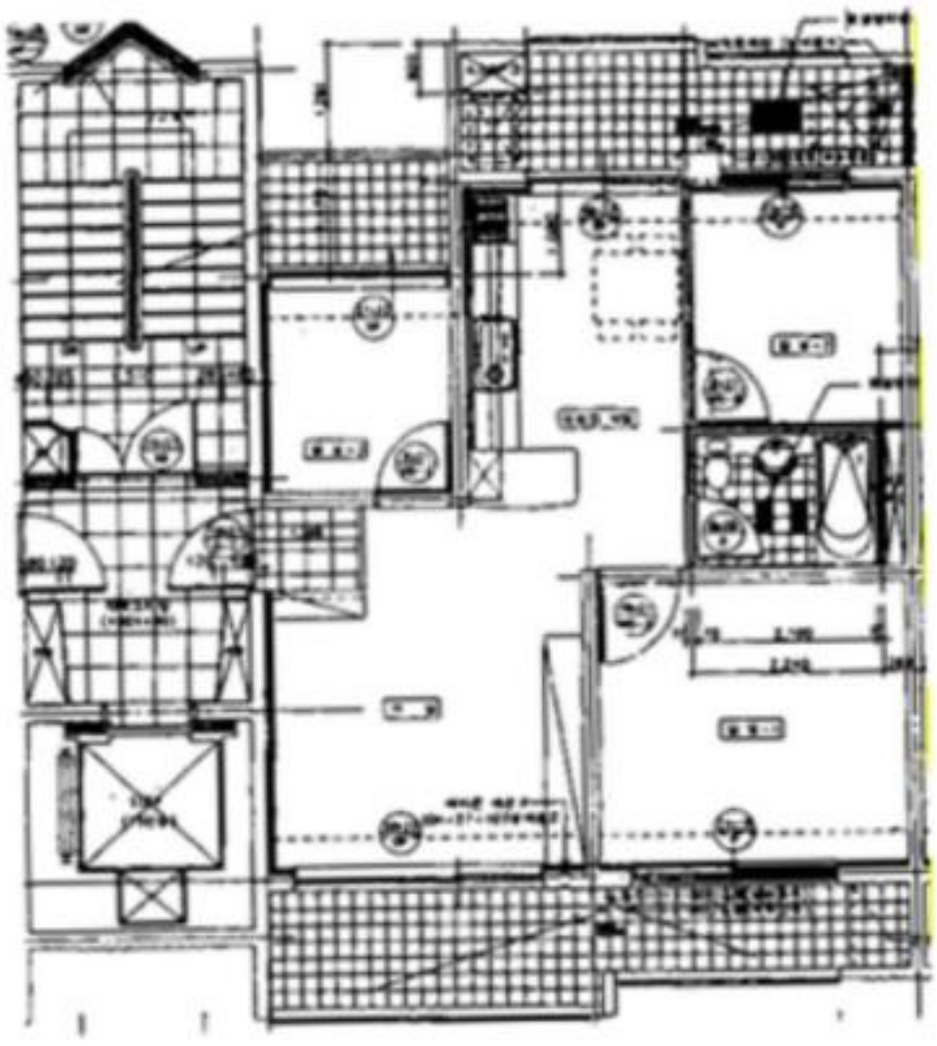


내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 의정부시 용현동 547-3 송산주공아파트 113동 10층 1003호

None scale





<본건: 송산주공아파트 113동 10층 1003호>

사 진 용 지



전면



출입구



출입문



후면