감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 김홍권 소유물건(2026타경71484)

의 뢰 인 : 의정부지방법원
사법보좌관 유재호

감정서번호 : G03-260804-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 또는 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.

감정평가법인 공감(주) 경기북부지사

TEL. 031-928-4774　　FAX. 0505-182-4775

G03-260804-001

(부동산) 감정평가표

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

감정평가법인 공감(주) 경기북부지사 (인)
지사장 윤종성

감 정 평 가 사 (인)
한영섭

감정평가액	삼억일천삼백만원정 (₩313,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호	감정평가 목적	경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매7계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김홍권 (2026타경71484)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 08. 06	2026. 08. 06	2026. 08. 07

평가내용

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	1세대	아파트	1세대	-	313,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩313,000,000.-

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 윤종성 (인)

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 용현동 소재 '솔뫼중학교' 동측 인근에 위치하는 '용현동문아파트' 제101동 제8층 제803호에 대한 의정부지방법원 경매7계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 8월 6일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 8월 6일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.

② 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 부득이 집합건축물대장상 건축물현황도 및 동일라인의 내부구조 등을 근거하였는 바, 실제 구조, 이용상황이 상이할 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

③ 대상 부동산에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가사협회에서 발행한 물건별 배분비율 등을 고려하여 배분하여 기재하였음.

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 의정부시 용현동 227 용현동문아파트 제101동 제8층 제803호
도로명주소	경기도 의정부시 오목로4번길 25 (용현동, 용현동문아파트)



주용도	아파트 80개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	1991.08.10	
건물규모	층수	8층
	연면적	7,812.085 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	101동/8/803호	아파트	77.52	34.672	112.192	56.096	69.10
합계 (1개호)			77.52	34.672	112.192	56.096	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 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, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

한국감정평가사협회

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원)(원/전유㎡)	거래시점(사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	용현동 227	101/8/80*	아파트	70.08	101.436	280,000,000 (@4,000,000)	2026.01.23 (1991.08.10)	-
#2	용현동 227	101/4/40*	아파트	70.08	101.424	252,000,000 (@3,600,000)	2026.02.07 (1991.08.10)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
경기 경원권 의정부시 아파트	0.901% (1.00901)	거래시점 / 기준시점		2026.01.23/ 2026.08.06	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.12	99.9
			기준시점 당시 지수	2026.06	100.8
		산식		1 + (100.8 - 99.9) / 99.9 ≒ 1.00901	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	동일함.
		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 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	동일함.
	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 및상태		
	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	-	1.00	유사함.
	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	동일함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
가	101/8 /803	77.52	#1	4,000,000	1.000	1.00901	1.000	4,040,000	313,180,800	313,000,000
합계		77.52	-	-	-	-	-	-	-	313,000,000

한국감정평가사협회

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	용현동 227 101/4/40*	아파트	70.08	101.424	290,000,000 (@4,140,000)	2024.01.12 (1991.08.10)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

2. 경매동향

용도별	경기 의정부시 2025년 08월 ~ 2026년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	97,704,330,000	73,387,322,577	75.1	1,834	371	20.2

(출처 : 인포케어)

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제101동 제8층 제803호	77.52	56.096	313,000,000
합계		77.52	56.096	313,000,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

G03-260804-001

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	용현동문아파트 제101동 제8층 제803호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 의정부시 용현동 [도로명주소] 경기도 의정부시 오목로4번길 25	227 동문 아파트 101동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 8층 8층 지층 1층 ~ 8층 각	 469.77 523.83			
1 가	상동	227	대	제2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호 소유권 1.x ------ 대지권	3,917 77.52 56.096 x---- 3,917	77.52 56.096	313,000,000	비준가액
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	156,500,000	
						건 물 :	156,500,000	
	합 계						**₩313,000,000.-**	
				이 하	여	백		

한국감정평가사협회

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 "솔뫼중학교" 동측 인근에 위치하며 부근은 근린생활시설, 학교 및 아파트단지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본단지까지 차량출입이 용이하며 인근에 경전철(탑석역)이 소재하는 등 일반대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 8층건물(지하1층)내 8층 803호로서
외벽: 몰탈위페이팅 마감
내벽: 타일 등 내부마감
창호: 알미늄샷시 창임.

(4) 이용상태

아파트임.(내부 구조도 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 소화전설비 및 승강기 설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인근 토지와 평탄한 사다리형 토지로서, 아파트건부지로 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

본 아파트 단지 남서측, 북동측, 동측으로 폭약 5~ 7m 정도의 도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

용현동 227 :제2종일반주거지역(제2종일반주거지역), 소로3류(폭 8m 미만)(저촉),
가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(솔뫼중)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
토지거래계약에관한허가구역(2024-11-05)(토지거래계약허가구역(2024. 11. 10.~2029. 11. 9.))

(9) 공부와의 차이

-.

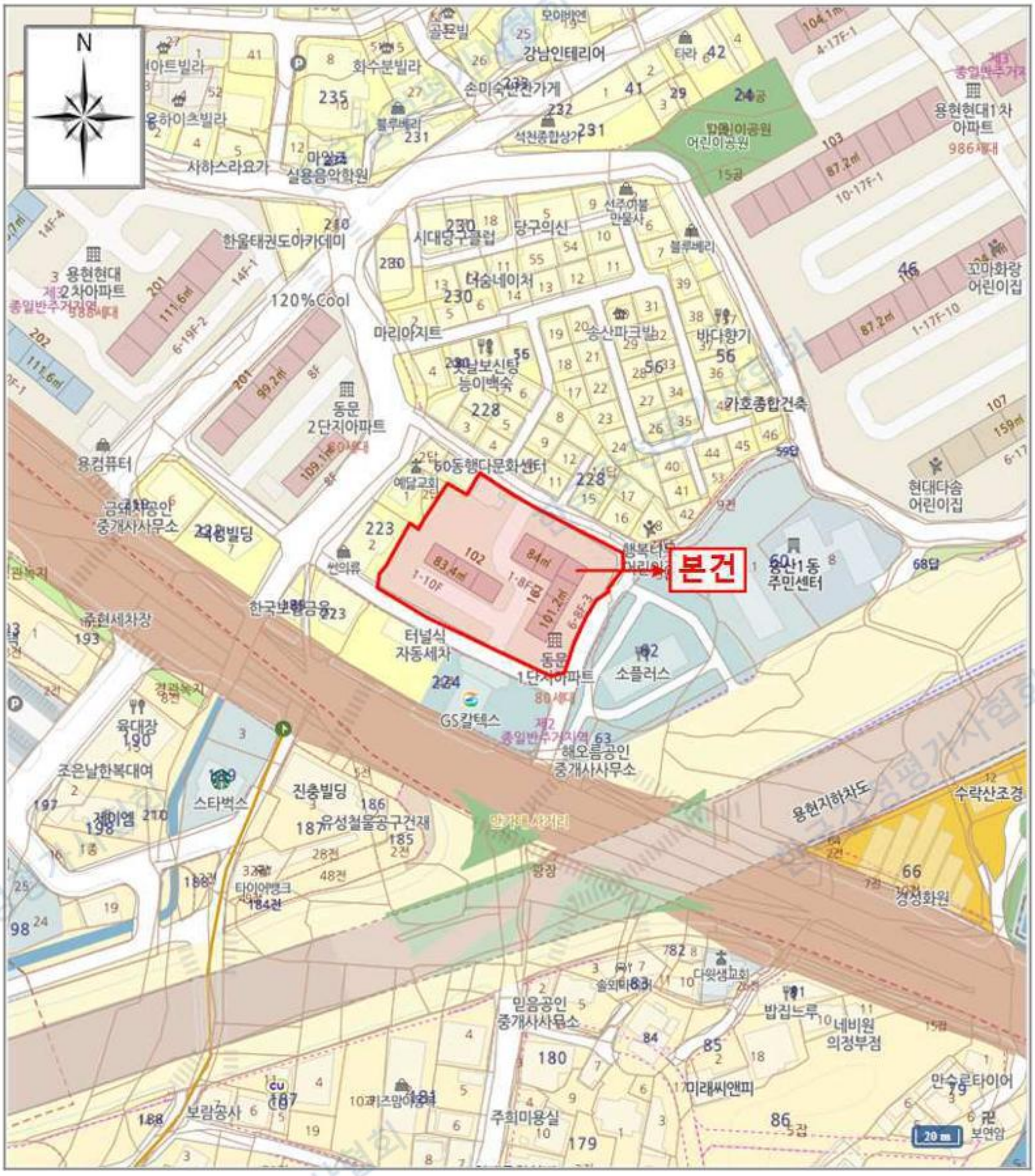
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

G03-260804-001

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 의정부시 용현동 227 동문아파트 제101동 제8층 제803호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 의정부시 용현동 227 동문아파트 제101동 제8층 제803호

None Scale



[호별배치도]



[내부구조도]

한국감정평가사협회

G03-260804-001

사 진 용 지

소 재 지	경기도 의정부시 용현동 227 동문아파트 제101동 제8층 제803호



전경



현관문



8층복도

한국감정평가사협회

G03-260804-001

사 진 용 지

소 재 지	경기도 의정부시 용현동 227 동문아파트 제101동 제8층 제803호



승강기



남서측 도로상태(입구)



북동측 도로상태

한국감정평가사협회