감 정 평 가 서

건 명	이창수 소유물건(2026타경71584)
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호
감정서번호	중산2026-08-02

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.

중산감정평가사사무소

한국감정평가사협회

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 강 기 태 (인)

감정평가액	일억칠천만원정(₩170,000,000.-)		
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호	감정평가 목 적	법원경매
제 출 처	의정부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치
소 유 자 (대상업체명)	이창수 (2026타경71584)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간 / 작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.08.11	2026.08.11 / 2026.08.12

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	아파트	1개호	-	170,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩170,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

(1) 대상아파트의 개요

본건은 의정부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가로서 대상물건은 경기도 포천시 소흘읍 송우리 소재 “태봉초등학고” 서측 인근에 위치하는 “태봉마을주공아파트“ 제318동 1층 102호 아파트입니다.

소재지		경기도 포천시 소흘읍 송우리 727-2 「도로명 주소」경기도 포천시 소흘읍 태봉로 153」						
건물명.동.호수		태봉마을주공아파트 제318동 1층 102호						
구조		철근콘크리트구조 경사지붕 12층				사용승인일자	2005.03.15	
구분		면적(㎡)				전용률 (%)	용도	
기호	호수	전유	공유	공급	대지권		공부	현황
1	102호	59.06	18.7044	77.7644	40.9646	75.95	아파트	아파트

※ 상기 공용면적은 지하주차장 등의 6.7287㎡를 제외한 면적입니다.

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 08월 11일로 하였습니다.

.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지 조사기간은 2026년 08월 11일이며, 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등을 실시하였습니다.

2. 가치기준 및 감정평가조건

본 감정평가는 시장가치를 기준으로 결정하였으며 감정평가조건은 없습니다.

3. 그 밖의 사항

① 본건에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가사협회의「집합건물 구분평가시 토지.건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 구분건물 평가명세표상에 기재하였습니다.

② 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문, 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도를 기준하여 표기하였습니다.

③ 본건은 소재지,지번,지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하여 평가하였습니다.

한국감정평가사협회

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액의 산출근거

(1) 아파트의 감정평가방법의 적용

① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여, 대상아파트와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상아파트의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상아파트의 가액을 산정하였습니다.

② 대상아파트의 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 일반적 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 거래사례의 선정

대상물건과 같은 동에 소재하여 물적 유사성이 높은 <사례 #1>를 비교사례로 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인일
#1	송우리 727-2	태봉마을 주공아파트 318동	2층/000	59.06	40.9646	174,000 (@2,945,156)	2026.04.20 2005.03.15
#2	송우리 727-2	태봉마을 주공아파트 301동	3층/000	59.06	40.9646	178,000 (@3,013,884)	2025.12.04 2005.03.15
#3	송우리 727-2	태봉마을 주공아파트 314동	4층/000	59.36	41.1727	177,000 (@2,981,805)	2025.09.12 2005.03.15

.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

본건은 인근 유사 부동산의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 가격에 거래된 것으로 판단됩니다. (1.00)

(4) 시점수정

① 한국부동산원이 발표하는 월간 아파트 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경기도 포천시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

② 월별 경기도 포천시 아파트 매매가격지수

(2026.01 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2026년	100.0	100.0	100.0	99.9	99.9	99.8	-	-	-	-	-	-

③ 시점수정치 산출

(2026년 07월 이후 매매지수가 발표되지 않아 2026년 06월 매매가격지수를 연장유추 적용하였습니다.)

▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 100.0(2026.03, 직전월 적용)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.8 (2026.06.가장 최근 발표된 지수)

▶ 시점수정치 : 99.8/100.0 ≒ 0.99800

(5) 지역요인 비교

본건은 거래사례지와 동일지역이므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	같은 동에 소재하여 외부요인 대등함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계 · 설비 · 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	같은 동에 소재하여 내부요인 대등함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모 · 구성 · 상태 등			
개별적 요인	층별 · 위치별 차이	1.00	0.98	본건이 층별효용도에서 열세함
	베란다의 유무 등			
	주차장의 유무			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		0.980		1.00 × 1.00 × 0.98 × 1.00 = 0.980

한국감정평가사협회

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 산정 비준가격

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
174,000,000	1.00	0.99800	0.980	75.79/75.79	170,178,960	**170,000,000** (@2,878,429)

(8) 참고 가격자료

① 인근 부동산 중개업소 탐문조사

가격수준	전유면적(㎡) 당 2,800,000 ~ 3,100,000원 내외 수준

② 인근 평가전례

『출처 : 감정평가사협회 KAPAHUB』

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점 / 사용승인일
송우리 727-2	태봉마을 주공아파트 310동	7층/ 000	59.06	40.9646	경매	189,000 (@3,200,135)	2025.08.24 / 2005.03.15
송우리 727-2	태봉마을 주공아파트 319동	9층/ 000	59.06	40.9646	경매	190,000 (@3,217,067)	2025.09.29 / 2005.03.15
송우리 727-2	태봉마을 주공아파트 313동	16층/ 0000	84.87	58.8667	경매	289,000 (@3,400,208)	2024.02.15 / 2005.03.15

감정평가액 산출근거 및 결정의견

③ 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처 : 인포케어]

지역통계	경기도	포천시	소흘읍
1년간 평균	86.82%	79.69%	73.80%
6개월 평균	86.54%	74.73%	73.41%

III. 감정평가액 결정의견

(1) 감정평가액 : 태봉마을 주공아파트 제318동 1층 102호 : 170,000,000원

(2) 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 평가전례, 인근 부동산 중개업소 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 검토한바, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

한국감정평가사협회

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 포천시 소흘읍 송우리 [도로명 주소] 경기도 포천시 소흘읍 태봉로 153	727-2 태봉마을 주공 아파트 318동	아파트	철근콘크리트구조 경사지붕 12층 지하1층 1층 2층~4층(각층) 5층~12층(각층)	68.298 428.046 477.232 467.808			
	전유부분의 건물의표시			1층 102호 철근콘크리트구조	59.06	59.06	170,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시: 1.경기도 포천시 소흘읍 송우리	727-2	대	제3종 일반주거지역	84,779.3			
	대지권의 종류:1. 소유권							
	대지권의 비율:1.				$84,779.3 \times \frac{40.9646}{84,779.3}$	40.9646		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	68,000,000	
						건 물 :	102,000,000	
	합 계						₩170,000,000.-	
			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 포천시 소흘읍 송우리 소재 "태봉초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하고 인근으로 각급 학교, 공공시설, 생활편익시설이 소재하는 바, 아파트로서의 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통 여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

구 조 : 철근콘크리트구조 경사지붕 12층 중 1층 102호로서
(건물사용승인일 : 2005.03.15)
외 벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타밀 마감 등
창 호 : 샷시 창호 마감

(4) 이용상태

아파트(방3, 주방/식당, 거실, 욕실 겸 화장실2, 발코니, 현관 등)로 이용중이며,
내부구조는 지적 및 건물개황도 참조.

(5) 설비내역

급배수, 위생, 상하수도, 난방설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비 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

부정형의 평지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 남동측으로 폭 약 20 미터, 남동측으로 폭 약 15 미터, 북동측으로 폭 약 8 미터의 포장도로에 접하여 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(소흘도시), 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(송우택지개발지구), 대로3류(폭 25m~30m)(주간선)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합),소하천(송우천2)(저촉) 중로1류(폭 20m~25m)(2021-04-27)(보조간선)(접합), 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역), 상대보호구역, 상대보호구역(2022-01-13), 절대보호구역(2022-01-13), 배출시설설치제한지역, 소하천구역(2025-06-18)(송우천2), 성장관리권역, 토지거래계약에 관한 허가구역(2025-08-26)(20250826)대상외국인등,용도주택,국토교통부공고제2025-1058호, 포천시공고제2025-2452호).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.
기 타 : -.

위 치 도

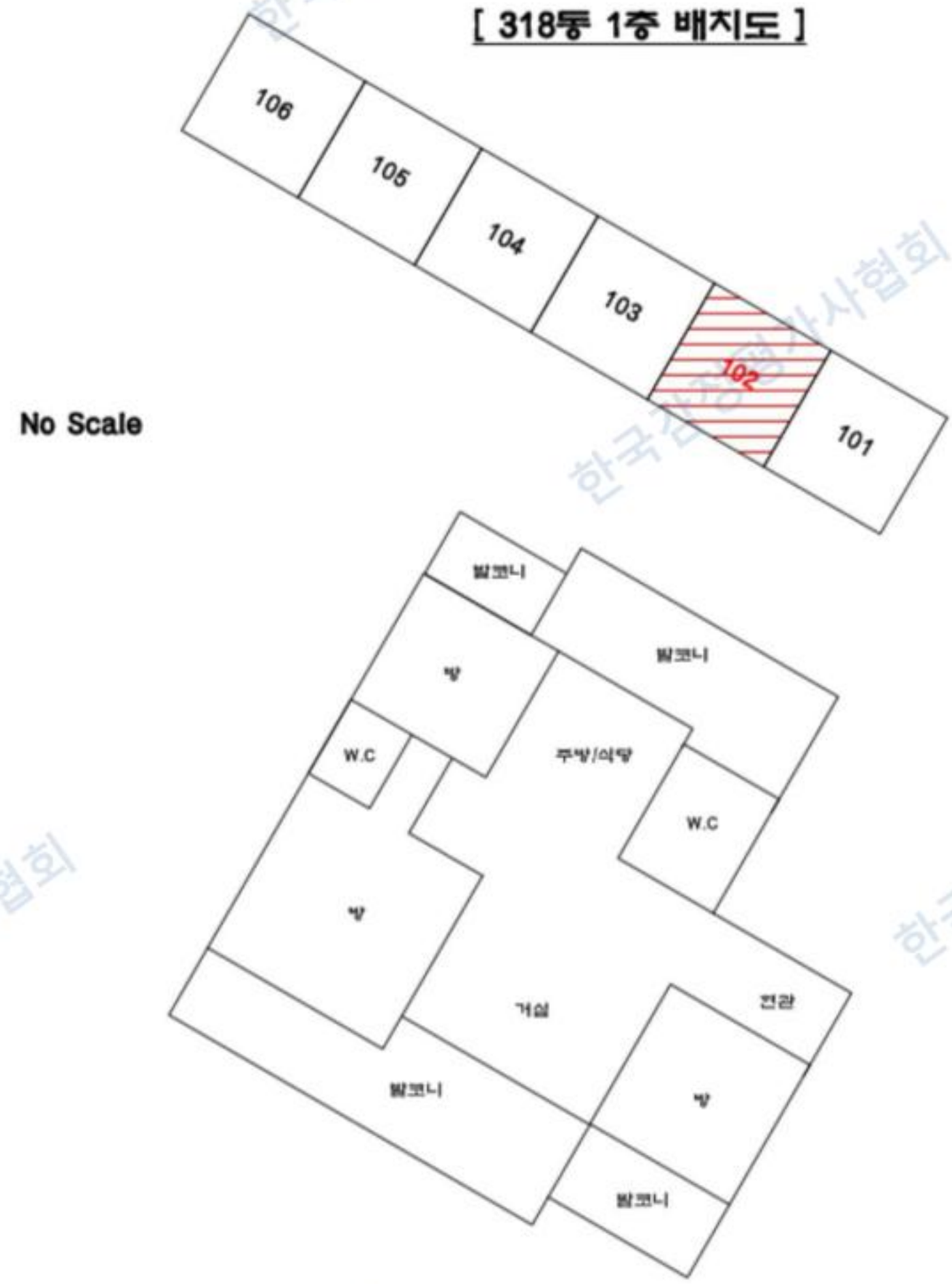
소 재 지	경기도 포천시 소흘읍 송우리 727-2 태봉마을주공아파트 318동 1층 102호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 포천시 소흘읍 송우리 727-2 태봉마을주공아파트 318동 1층 102호

[318동 1층 배치도]



No Scale

[내부구조도]

한국감정평가사협회



단지 내



본건 동(318동)

한국감정평가사협회



본건(1층 102호)



현관 출입문