감 정 평 가 서

건 명	심춘보 소유물건 (2025타경73426)
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호
감정서번호	청솔2025-11-02

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.

청솔감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 지 덕

감정평가액	이억삼천삼백만원정(₩233,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	심춘보 (2025타경73426)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.05	2025.11.04 ~ 2025.11.05	2025.11.05

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	233,000,000 백
	합 계					₩233,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

가. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원의 경매목적을 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 동두천시 생연동 소재 “사동초등학교” 동측 인근에 위치하는 “부영아파트” 105동 15층 1502호입니다.

소재지	경기도 동두천시 생연동 714-2 [도로명주소] 경기도 동두천시 생연로 72			
단지 규모	13개동 938세대			
용도	아파트	사용승인일	2004.10.26	
건물명, 층 호수	부영아파트 105동 15층 1502호			
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	84.9842	23.3933	48.9368	78.41

(상기 공용면적은 23.555㎡(집합건축물대장상의 부면적)을 제외한 면적입니다)

나. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 구분건물의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 05일로 하였습니다.

다. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 11월 04일 ~ 2025년 11월 05일이며 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 가치기준 및 감정평가조건

대상 구분건물에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

3. 그 밖의 사항

가. 대상 아파트에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가협회에서 발행한 물건별 배분비율에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였습니다.

나. 본건 아파트의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 동일라인의 내부구조, 탐문조사 등에 근거하여 표시 하였습니다.

다. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액의 산출근거

가. 구분건물의 감정평가방법의 적용

구분소유권의 대상이되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여, 대상 아파트와 가치형성요인이 같거나 비슷한 아파트의 거래사례와 비교하여 대상 아파트의 현황에 맞게 사정보정 · 시점수정 · 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상 아파트의 감정평가액을 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 대상 구분건물과 물적 유사성이 있는 <사례 #1>을 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원) (단가:원/㎡)	자료출처	거래시점 사용승인일
#1	생연동 714-2	부영아파트 106동	6층/000	84.9842	48.9368	230,000,000 (@2,706,385)	실거래자료	2025.07.22 2004.10.26
#2	생연동 714-2	부영아파트 113동	7층/000	84.9842	48.9368	238,000,000 (@2,800,520)	실거래자료	2025.03.08 2004.10.26

※ 단가는 전유면적 기준임.

다. 사정보정

인근 유사 구분건물의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

라. 시점수정

(1) 대상 아파트가 소재하는 경기도 동두천시의 “아파트매매가격지수”(한국부동산원 발표자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

(2) 시점 수정치 산출

2025년 10월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2025년 09월 지수를 연장하여 적용하였습니다.

▶ 사례#1의 거래시점 당시 가격지수 : 99.9 (2025.07)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.3 (2025.11)

▶ 시점 수정치 : 99.3/99.9 ≒ 0.99399

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

대상 아파트는 거래사례 아파트와 동일단지 내에 위치하여 지역요인은 동일합니다.

(1.00)

바. 가치형성요인 비교

(기호 001)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일단지내 소재하여 외부요인은 대등함
	교육시설 등의배치			
	도심 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일단지내 소재하여 내부요인은 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식,계단식)			
호별요인	층별·효용(방범과 접근성 등)	1.00	1.02	층별요인에서 우세함
	향별 효용(일조,채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및철도 등 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 요인은 없음
가치형성요인 누계		1.020		1.00 × 1.00 × 1.02 × 1.00

감정평가액 산출근거 및 결정의견

사. 산정 비준가액

거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
230,000,000 (@2,706,385)	1.00	0.99399	1.00	1.020	84.9842/ 84.9842	233,190,054	233,000,000 (@2,741,686)

※ 단가는 전유면적 기준임.

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

가. 인근 부동산 탐문조사

인근 유사 아파트 일반적 가격수준	190,000,000원 ~ 235,000,000원 내외 수준

나. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	가격시점 사용승인일
생연동 714-2	부영아파트 107동	3층/ 000	84.9842	48.9368	경매	210,000,000 (@2,471,047)	2025.03.12 2004.10.26
생연동 714-2	부영아파트 113동	5층/ 000	84.9842	48.9368	경매	212,000,000 (@2,494,581)	2025.02.12 2004.10.26

※ 단가는 전유면적 기준임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어,단위 :%]

지역통계	경기도	동두천시	생연동
1년간 평균	87.00%	76.62%	73.81%
6개월 평균	87.84%	76.65%	73.56%

라. 시산가액의 조정검토

대상 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준, 평가전례, 아파트 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정합니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	대상호수	감정평가액(원)	비고
기호 001	105동 15층 1502호	233,000,000	-
합계	-	233,000,000	-

2. 결정의견

대상 구분건물과 동일 또는 인근 동의 평가전례, 탐문조사에 의한 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액이 적정한 것으로 판단되므로 위 산정내용인 **233,000,000원**을 감정평가액으로 결정합니다.

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
001	1동의 건물의 표시 경기도 동두천시 생연동 [도로명주소] 경기도 동두천시 생연로 72	714-2 부영 아파트 105동	아파트	철근콘크리트조 경량철골트러스위 금속기와경사지붕 15층				
				지1층	433.5072			
				1층	429.3332			
				2층	429.3332			
				3층	429.3332			
				4층	429.3332			
				5층	420.9332			
				6층	420.9332			
				7층	420.9332			
				8층	420.9332			
				9층	420.9332			
				10층	420.9332			
				11층	420.9332			
				12층	420.9332			
				13층	420.9332			
				14층	420.9332			
				15층	420.9332			
	전유부분의 건물의 표시			15층 1502호 철근콘크리트조	84.9842	84.9842	233,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	1.경기도 동두천시 생연동	714-2	대	제3종일반주거지역	41,948.9			
	대지권의 종류:1.소유권							
	대지권의 비율:1.				48.9368 ------- 41,948.9	48.9368		

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
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	93,200,000	
						건 물 :	139,800,000	
	합 계						₩233,000,000.-	
			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 동두천시 생연동 소재 "사동초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 각급 학교, 생활편의시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 인근에 버스정류장 및 근거리에 지하철1호선 '동두천중앙역'이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경량철골트러스위 금속기와 경사지붕 15층 중 15층 1502호로서
외벽 : 몰탈 위 페인팅 등 마감
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 화장실 및 욕실2, 드레스룸, 발코니 등)로 이용중임.
(내부구조는 별첨 "건물이용상태" 참조)

(5) 설비내역

급배수, 위생설비, 난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화설비, 승강기설비, 지하주차장 설비 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

사다리형의 토지로서 인접지와 등고평탄한 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 서측으로 왕복4차선 및 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 보행자전용도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구억(2016-12-01)(전부제한구역), 상대보호구역, 상대보호구역(2018-09-20), 절대보호구역, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.
기 타 : -

청솔2025-11-02

위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 동두천시 생연동 714-2 부영아파트 105동 15층 1502호

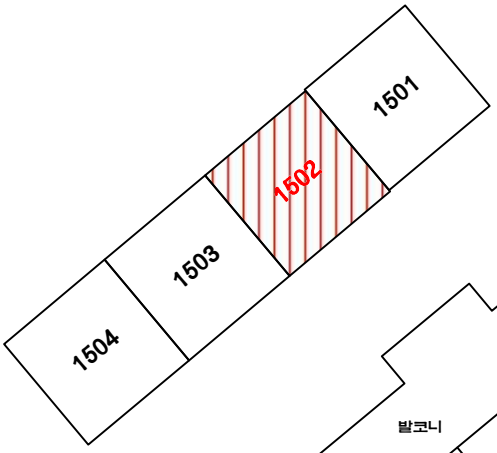


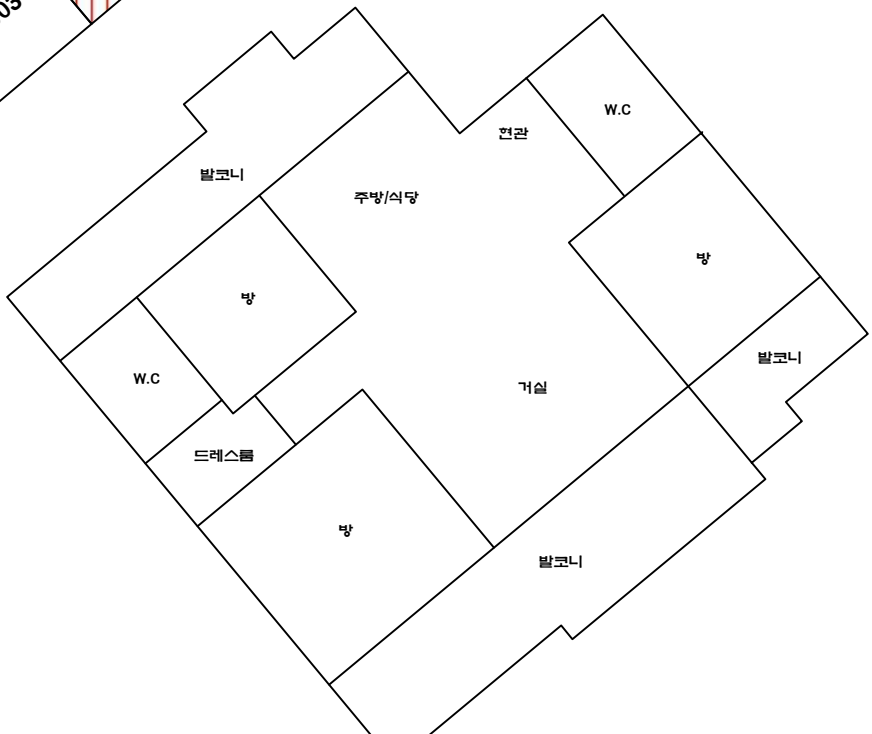
청솔2025-11-02

건물 이용상태

[105동 15층 배치도]

No Scale





[내부구조도]

사 진 용 지



본건 동 전경



본건 동 전경

사 진 용 지



본건 전경



지하주차장 출입구