감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 정호경
건 명	권동훈 소유물건(2025타경73639)
감정서번호	GB2025-1-79

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.

고봉감정평가사사무소

TEL. 031-855-1005 FAX. 031-879-0680

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

송 병 채

감정평가액	이억사백만원정(₩204,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 정호경	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	권동훈 (2025타경73639)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.27	2025.11.26 ~ 2025.11.27	2025.11.27

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	204,000,000 백
	합 계					₩204,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 동두천시 지행동 소재 “신천초등학교” 북동측 인근에 위치하는 부영아파트 302동 11층 1101호(전유면적: 84.9868㎡)에 대한 감정평가로서 경매목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 토지소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 그 밖의 사항

(1) 본건 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지 · 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 감정평가 가격을 한국감정평가협회에서 발행한 토지 · 건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건의 기준시점은 가격조사완료일인 2025. 11. 27. 일입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 본건의 폐문부재로 내부구조는 건축물현황도면에 의하였는 바, 현황과 상이할 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

(4) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

"부동산거래신고등에관한법률"에 따라 신고된 실제거래이고, 거래사정이 정상적이라고 판단되며, 제반조건이 해당 감정평가와 유사한 사례인 것으로 판단되는 사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 가>를 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
가	지행동 691	부영아파트 ***동	**층/ ****호	84.9868	48.0919	207,000	등기사항 전부증명서	2025.10.18
								2003.07.25
나	지행동 691	부영아파트 ***동	**층/ ****호	84.9868	48.0919	230,000	등기사항 전부증명서	2025.03.21
								2003.07.25
다	지행동 691	부영아파트 ***동	*층/ ***호	84.9868	48.0919	192,000	등기사항 전부증명서	2025.03.20
								2003.07.25

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

매도자와 매수자간 거래가능한 정상적인 거래사례로 판단되었습니다(1.00).

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “동두천시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

- 시점 수정치 산출

▶ 사례 가의 매매 당시 가격지수 : 100.5(2025.09)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.1(2025.10)

▶ 시점 수정치 : 99.1/100.5 ≒ 0.98607

5. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	제반요인 대체로 대등합니다
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계 · 설비 · 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	제반요인 대체로 대등합니다
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모 · 구성 · 상태 등			
개별적 요인	층별 · 위치별 차이	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00	1.000	

6. 비준가격

구분	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	지분 비율	비준가격 (원)
1	207,000,000	1.00	0.98607	1.000	84.9868 /84.9868	1/1	204,116,490

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	인근지역의 유사평형 방매가격은 200,000,000원~225,000,000원 수준, 로얄층 거래가격은 192,000,000원~235,000,000원 수준입니다

2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(천원)	가격시점 사용승인일
지행동 691	부영아파트 ***동	**층/****호	84.9868	48.0919	경매	227,000,000	2025.04.18 2003.07.25

Ⅳ. 감정평가액

1. 감정평가액

기호	감정평가액(원)	비고
1	204,000,000	

2. 결정의견

비준가격을 기준으로 참고가격자료인 인근 유사부동산의 가격수준, 인근 감정평가전례가격, 최근 부동산시장동향 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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
1	경기도 동두천시 지행동 [도로명주소] 경기도 동두천시 생연로 28	691 부영 아파트 302동	아파트	철근콘크리트조 경량철골트러스위 금속기와잇기지붕 12층 지1층 1층~4층 각 5층~12층 각	 425.2216 429.0928 420.6928			
	1.경기도 동두천시 지행동	691	대	제3종일반주거지역	18,732.8			
				(내)				
				철근콘크리트조 11층 1101호 1.소유권대지권	84.9868 48.0919 18,732.8x----- 18,732.8	84.9868 48.0919	204,000,000	비준가격 공용부분: 44.2236㎡
						토지·건물 **토 지 :** **건 물 :**	**배분내역** **81,600,000** **122,400,000**	
	합 계						**₩204,000,000.-**	
			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 지행동 소재 "신천초등학교" 북동측 인근에 위치하고, 부근은 공동주택, 노변 근린생활시설등이 혼재되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통편은 무난한 상태입니다.

(3) 건물의 구조

2003.07.25. 사용승인된 철근콘크리트조 경량철골트러스위금속기와잇기지붕 12층건 내 11층 1101호로서
외벽: 몰탈위페인트,
창호: 샷시창입니다.

(4) 이용상태

아파트 단위세대(내부구조는 건물개황도 참조)로 이용중입니다.

(5) 설비내역

승강기설비, 난방설비, 위생설비등이 구비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

형상은 가장형이고, 아파트건부지입니다.

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

단지내 도로를 통하여 외부공도와 연계되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 절대보호구역, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역입니다.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

위 치 도

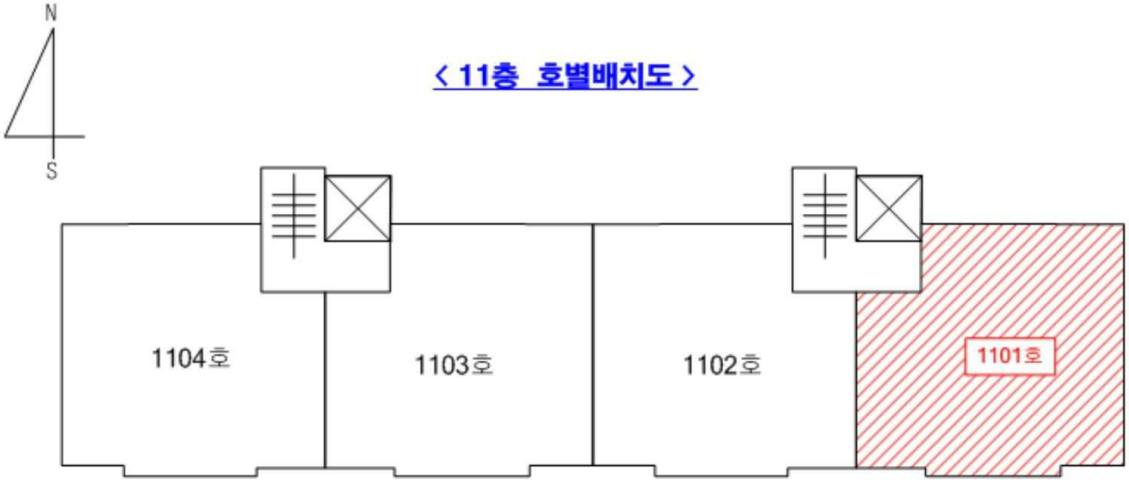
소 재 지	경기도 동두천시 지행동 691 부영아파트 302동 11층 1101호



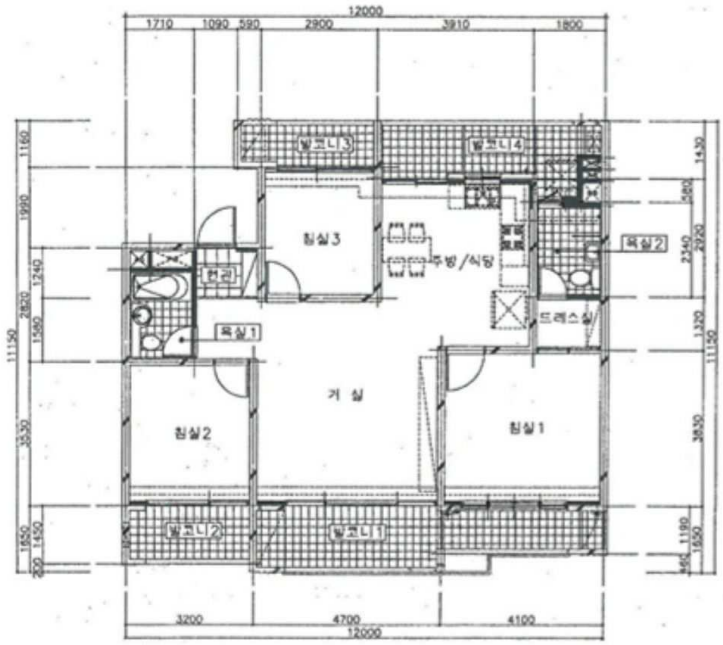
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 동두천시 지행동 691 부영아파트 302동 11층 1101호

〈11층 호별배치도〉



〈내부구조도〉





1.



2.



3.



4.