감 정 평 가 서

건 명	문점숙 소유물건(2025타경73716)
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석
감정서번호	이레-2512-063

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.

이레감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 보 령 (인)

이 보 령

감정평가액	육천일백만원정(₩61,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	문점숙 (2025타경73716)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.17	2025.12.08 ~ 2025.12.17	2025.12.17

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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	61,000,000 백
	합 계					₩61,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 동두천시 생연동에 소재한 '생연초등학교' 동측 인근에 위치한 '태양아파트' 제1동 제1층 제106호로서, 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 감정평가의 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

1) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』제2조 제1항의 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2) 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항 등에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2025.12.17.입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고사항

1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 일괄 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분 표기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

2) 본건 현장조사시 내부조사를 실시하지 못하였는바, 내부 조사는 관련 도면, 외부관찰, 탐문조사 등에 의하였으니 경매 참여시 주의 및 재확인 하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 동두천시 생연동 280-2 외		
건물명	태양아파트 1동		
구조 및 층수	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상6층/지하1층		
사용승인일	1990.02.17		
구분	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	공부상용도
기호 / 동,호수			
1 / 1동 1층 106호	64.26	43.12	아파트

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

본건과 인근지역에 소재하며, 물적 유사성이 높은 거래사례인 하기 사례를 비교사례로 선정함.

구분	소재지	동,호수	전유 면적 (㎡)	거래시점	자료 출처	거래금액(원)
1	동두천시 생연동 280 외	2동 ***호	75.24	2025.04.07	감정평가 정보체계	69,000,000

*사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 중 “경기도 동두천시 아파트 매매가격지수”를 활용함.

2025.04.07 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0
2025.12.17 매매 가격지수 (적용:2025년11월) : 98.9
시점수정치 : 98.9/100.0≒0.98900

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

요 인	항 목	격차율		비고
		사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	제반 외부요인 대체로 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	제반 건물요인 대체로 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.05	층별 차이에서 열세하며, 면적의 대소에서 우세함.
	베란다의 유뮤 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제반 기타요인 대체로 대등함
누 계		1.00	1.050	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교	면적비교 (㎡)		산출가액	시산가액
1	69,000,000	1.000	0.98900	1.050	64.26	75.24	61,196,504	61,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

[평가사례]

(출처 : 한국감정평가사협회)

소재지	동, 호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)
동두천시 생연동 251	*동 ***호	59.94	경매	2025.11	54,000,000
동두천시 생연동 280-2 외	*동 ***호	44.02x1/2	경매	2024.06	30,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 : 61,000,000원

2. 결정의견

유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정함.

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	경기도 동두천시 생연동 [도로명주소] 경기도 동두천시 못골로49번길 101	280-2 281 태양 아파트 1동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층				
				1층~6층	476.32			각층
				지하	472.32			
1	경기도 동두천시 생연동	280-2	전		1,426			현황 '대'
2	동소	281	전		341			현황 '대'
				(내)				
				1층 106호	64.26	64.26	61,000,000	
				철근콘크리트조				
				1,2 소유권	43.12	43.12		
				-------	------	------		
				대지권	1,767	1,767		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**25,620,000**	
						건 물 :	**35,380,000**	
	합 계						**₩61,000,000.-**	
			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 생연동에 소재한 '생연초등학교' 동측 인근에 위치한 '태양아파트' 내 단위세대로서, 인근은 아파트 및 근린생활시설, 일반주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 단지까지 차량 진출입 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리와 노선수 및 간선도로와의 접근성 등으로 보아 제반 대중교통여건은 대체로 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상6층/지하1층 건물 내 제1층 제106호로서
(사용승인일 : 1990.02.27)
외벽 : 몰탈위 페인트 등
내벽 : 벽지 및 일부 타일마감 등
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비 되어 있으며, 난방설비 등이 되어있음.

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

2필 일단의 부정형의 토지로, 아파트 단지 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 진입 도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

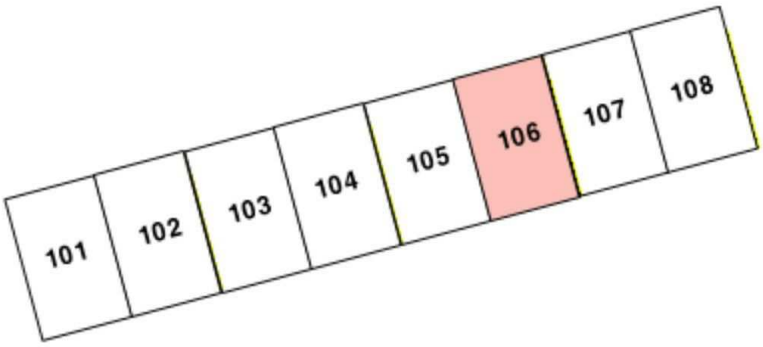
위 치 도

소 재 지	경기도 동두천시 생연동 280-2 외 태양아파트 1동 1층 106호

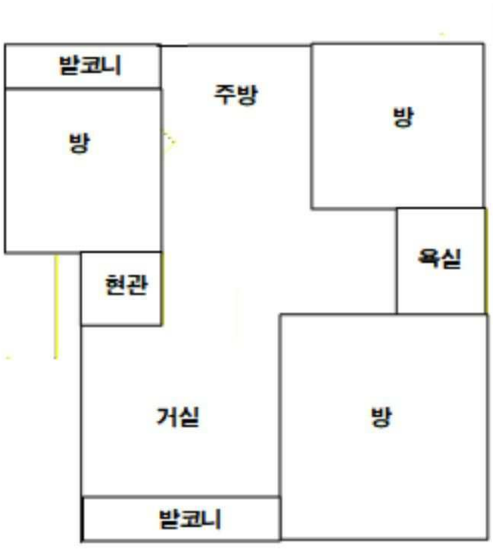


건 물 개 황 도

[호별배치도]



[내부구조도]



*내부구조도는 관련도면 및 외부관찰 등에 의한 도시인바, 경매 참여시 재 확인 하시기 바람.




1
EH
양
쓰레기 무단 투기금지


5 태양 6


105
106


2
태 양
1
태 양