감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 이성태 소유물건(2026타경25)

의 뢰 인: 의정부지방법원 사법보좌관 유재호

감정평가서번호: 으뜸26-02-03

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.

으뜸감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 창 상

감정평가액	일억삼천구백만원정(₩139,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이성태 (2026타경25)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.26	2026.02.23 ~ 2026.02.26	2026.02.26

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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	139,000,000 백
	합 계					₩139,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

감정평가 대상물건은 경기도 동두천시 생연동 소재 “불현동행정복지센터” 남측 인근에 위치하는 에이스아파트 제201동 제1층 제109호[전유면적 : 84.72㎡]에 대한 의정부지방법원 부동산임의경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 가치 및 감정평가 조건

감정평가 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

감정평가 대상물건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권 소유권을 일체로 하는 대상물건의 특성상 평가방법 중 「거래사례 비교법」이 가장 적합하여 이 방법으로 비준가액을 산정 후 인근 아파트의 가격수준 및 감정평가 선례 등 제반 가격자료를 통하여 비준가액의 합리성을 검토, 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점

감정평가 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026. 02. 26.일을 기준시점으로 함.

5. 기타 참고사항.

(1) 감정평가 대상물건인 공동주택(아파트)의 소재지, 지번, 지목, 구조, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

(2) 감정평가 대상물건 아파트 단위세대의 감정평가액에 대한 건물 및 토지의 배분가액을 한국감정평가협회의 「아파트의 토지•건물 배분 비율 표」에 따라 각각 배분하여 구분건물감정평가명세표상에 기재하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.

(3) 감정평가 대상물건 아파트에 대한 현장 조사 시 거주인의 부재 및 잠금장치로 내부 조사를 못하였으나 탐문조사 및 집합건축물대장상 건축물 현황도에 의한 건물의 내부구조를 참고하고 현황을 상정하여 감정평가하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 동두천시 생연동 335 [도로명주소] 경기도 동두천시 행선로 100-9		
건물명, 층, 호수	에이스아파트 제201동 제1층 제109호		
용도	공동주택 (아파트)	**사용승인일**	1993. 06. 02.
면적	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)** **(지하주차장 포함)**	**대지권면적(㎡)**
	84.72	31.607	33.048

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가 대상물건과의 비교 사례 선정

(1) 동 단지 내 유사아파트의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래일자	소재지	아파트명	층 • 호	전용면적 (㎡)	거래가액(원)
A	2024.02.14	생연동 33*	에이스아파트 제201동	제11층 제11**호	84.72	145,000,000
B	2025.04.07	생연동 33*	에이스아파트 제201동	제4층 제4**호	84.72	147,000,000
C	2025.04.21	생연동 33*	에이스아파트 제201동	제12층 제12**호	84.72	144,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 동 단지 내 유사아파트의 감정평가 선례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	평가 목적	평가 기준시점	소재지	아파트명	층•호	전용면적 (㎡)	감정평가가액 (원)
1	법원 경매	2023.03.23	생연동 33*	에이스아파트 제201동	제10층 제10**호	84.72	152,000,000
2	법원 경매	2024.07.01	생연동 33*	에이스아파트 제201동	제11층 제11**호	84.72	144,000,000

(3) 비교 사례의 선정

감정평가대상 아파트와 비교할 사례는 동일한 아파트의 거래사례로서 감정평가 대상물건과 유사하고, 적정 시장가치를 반영하고 있다고 판단되는 거래사례 기호(#B)를 비교 사례로 선정함.

4. 사정 보정

상기 거래사례(#B)의 거래가액은 동일 단지 내 동일 면적 아파트의 호가 수준, 거래사례 실적 등을 고려할 때 개별적인 특수동기가 개입되지 아니한 정상 거래로 추정됨 (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점 수정

시점 수정치는 한국감정원이 발표한 경기도 동두천시 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

2025.03.=100.0 [자료 출처 : 한국감정원 부동산통계]

구 분	년도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
매매 가격지수	2024	100.8	100.4	100.2	100.1	100.2	100.1	100.3	100.4	100.5	100.5	100.4	100.3
	2025	100.2	100.1	100.0	100.0	100.1	99.9	99.7	99.6	99.3	99.1	98.9	98.6
	2026	98.4											

❑ 시점 수정치의 산출

- 거래사례 기호(#B)의 2025. 04. 07. 당시의 매매가격지수 : 100.0
  (2025. 04. 07. 시점은 2025년 03월 지수를 적용함.)
- 평가 기준시점 2026. 02. 26. 의 매매가격지수 : 98.4
  (2026년 02월 이후 매매지수가 발표되지 않아 2026년 01월 매매지수를 연장하여 유추 적용함.)
- 시점 수정치 : 98.4 / 100.0 ≒ 0.98400

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일한 아파트의 유사한 물건으로 단지 외부요인 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심 및 사업, 업무시설의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일한 아파트의 유사한 물건으로 단지 내부요인 대등함
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과 년 수에 따른 노후도			
	단지 내 면적 구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로 구조(복도식, 계단식)			
호별요인	층별 효용(방범과 접근성 등)	1.00	0.96	향별 효용에서 평가대상 물건이 비교 사례보다 약간 우세하나 층별 효용에서 평가대상 물건이 열세임
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 동일함
가치형성요인 비교치 (격차율 누계)		0.96		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7.「거래사례 비교법」에 의한 비준가액 산출

상기 자료를 참작하여 다음과 같이「거래사례 비교법」에 의한 비준가액을 산출하였음.

거래사례(#B)의 거래가액 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인 비교	면적 비교 (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
147,000,000	1.00	0.98400	0.96	84.72 / 84.72	138,862,080	139,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가 대상물건 아파트 내 동일 면적 아파트의 일반적인 가격 수준은 위치별, 층별 및 향별 차이에 따라 ₩ 120,000,000원 ~ ₩ 160,000,000원 정도임.

2. 상기와 같이 거래사례비교법에 의하여 산출된 비준가액을 기준하여 감정평가 선례 및 동단지 내 동일 면적 아파트의 시가 수준과 감정평가 대상물건의 특성 등을 종합적으로 검토하면 상기의 비준가액이 적정하다고 판단되므로 감정평가 대상물건인 통칭 **에이스아파트 제201동 제1층 제109호**에 대한 감정평가액을 ₩ 139,000,000.ㅡ 으로 결정하였음.

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.	1동의 건물의 표시 경기도 동두천시 생연동 [도로명주소] 경기도 동두천시 행선로 100-9	335 에이스 제201동	아파트	철근콘크리트 슬래브지붕 15층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 지층	 1,099.305 1,016.465 1,016.465 1,016.465 1,016.465 1,016.465 1,016.465 1,016.465 824.705 824.705 824.705 824.705 701.76 298.80 298.80 2,744.90			
	전유부분의 건물의 표시			제1층 제109호 철근콘크리트조	84.72	84.72	139,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
1.	토지의 표시 : 경기도 동두천시 생연동 대지권의 종류 : 1. 소유권	335	대	제3종일반주거지역	6,844			

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
	대지권의 비율 : 1.				33.048 / 6,844 × ------ / 6,844	33.048		
							토지 · 건물 배분내역	
							토 지 : 69,500,000	
							건 물 : 69,500,000	
	합 계						₩139,000,000.-	
			이 하		여 백			

구분건물 감정평가요항표

기호(1)

(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

감정평가 대상물건은 경기도 동두천시 생연동에 소재하는 "불현동행정복지센터" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 연립주택 및 다세대주택, 공공시설 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

감정평가 대상물건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 일반 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 상황 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 슬래브지붕 제15층건 내 제1층 제109호로,

외벽 : 몰탈 위 페인팅 등 마감.
내벽 : 벽지 도배, 일부 타일 붙임 등 마감.
창호 : 샤시 창호임.

(4) 이용상태

감정평가 대상물건은 "아파트"로 이용 중임.
(내부구조 : 방3, 거실, 주방 및 식당, 욕실겸 화장실, 현관, 발코니 등)

(5) 설비내역

감정평가 대상물건에는 기본적인 위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 화재 경보설비, 소화전설비, 승강기설비(8인승, 550kg), 지하 주차장 등이 되어 있음.

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

감정평가 대상물건이 소재하는 토지는 완경사지에 소재하는 부정형의 토지로 "아파트건부지"로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

감정평가 대상물건 단지 내에 포장도로가 개설되어 있으며, 이를 통하여 외곽 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로 3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축 분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계 : 미상임.

② 기타 : -.

위 치 도

소 재 지	경기도 동두천시 생연동 335 에이스아파트 제201동 제1층 제109호



위 치 도

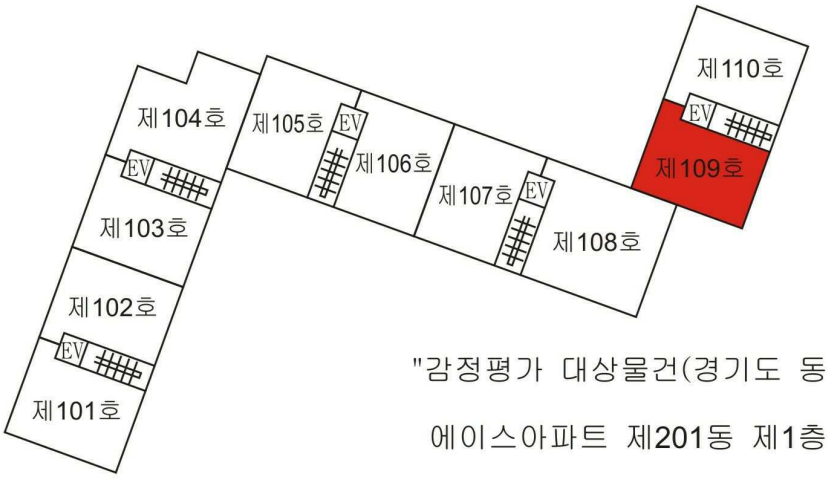
소 재 지	경기도 동두천시 생연동 335 에이스아파트 제201동 제1층 제109호



건 물 개 황 도

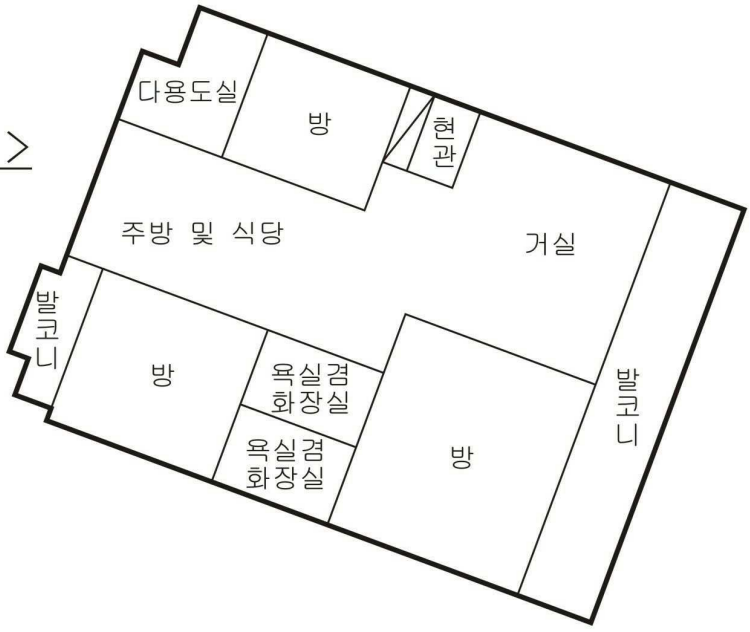
NONE SCALE

< 제201동 제1층 호별 배치도 >



"감정평가 대상물건(경기도 동두천시 생연동 335,
에이스아파트 제201동 제1층 제109호)"

< 내 부 구 조 도 >




ACE
에이스
201





201 9, 10



201 1 109



201



201



201



201