감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김은진 소유물건(2026타경36)

의 뢰 인: 의정부지방법원 사법보좌관 유재호

감정평가서번호: G2602-1-01



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.

굿 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 복 중

감정평가액	일억이천만원정(₩120,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김은진 (2026타경36)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.04	2026.02.04	2026.02.06

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	120,000,000 백
	합 계					₩120,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경기도 동두천시 지행동 소재 '1호선 지행역' 북측 인근에 위치하는 '부영아파트' 제605동 제4층 제402호로서, 의정부지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가.「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2026년 02월 04일로 함.

나. 실지조사(2026년 02월 04일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등 관련공부에 의거하였음.

나. 대상물건의 내부구조 및 이용상황 등은 이해관계인의 부재 및 잠금장치 등과 집합건축물대장상의 건축물현황도 등으로 내부 구조를 도시하였으며, 실제 내부구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니 경매참여시 별도 확인을 요합니다.

다. 대상물건의 토지·건물 가격 배분은 한국부동산연구원에서 발행한 '공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구'를 참고하여 배분비율을 적용 산정한 금액을 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

6. 대상물건의 확정

가. 대상물건이 속한 건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

명칭	부영아파트 제605동		
소재지	경기도 동두천시 생연동 715-7 [도로명 주소] 경기도 동두천시 동두천로171(생연동)		
건물의 구조	철근콘크리트조	사용승인일	2003.7.25.

나. 대상 부동산의 현황

일련번호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	건축물대장 용도	비고
1	605	4	402	49.847	24.854	33.935	아파트	-

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 거래사례

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)
					사용승인일	(원/전유면적㎡)
㉠	생연동 715-7 부영아파트	603/6/601	49.847	아파트	2025.11.18	120,000,000
					2003.7.25.	(약 2,407,000)
㉡	생연동 715-7 부영아파트	602/10/1002	49.847	아파트	2025.11.20	120,000,000
					2003.7.25.	(약 2,407,000)
㉢	생연동 715-7 부영아파트	602/10/1003	49.847	아파트	2025.11.05	124,100,000
					2003.7.25.	(약 2,490,000)

2) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	감정평가목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	생연동 715-7 부영아파트	603/7/705	49.847	아파트	법원경매	2026.01.09	132,000,000
						2003.7.25.	(약 2,648,000)
②	생연동 715-7 부영아파트	603/7/708	49.847	아파트	법원경매	2025.03.13	145,000,000
						2003.7.25.	(약 2,909,000)

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매통계자료

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
대상물건과 유사한 아파트	전유면적당 : @2,300,000원~@2,700,000/㎡ 내외 수준	인근 부동산

■ 경매통계자료(아파트)

(출처: 인포케어)

지역통계	경기도	동두천시	생연동
1년간 평균(낙찰가율)	87.18	76.95	75.29
건 수	3,800	59	16

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 ㉢을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉢	생연동 715-7 부영아파트	602/10/1003	49.847	아파트	2025.11.05	124,100,000	한국부동산원 감정평가정보체계
					2003.7.25.	(약 2,490,000)	

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 1)/비교사례 ㉡

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '경기도 동두천시(아파트)'을 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2025.11.05.~2026.02.04)

$$\frac{\text{2025년 12월}}{\text{2025년 10월}} = \frac{98.6}{99.1} \fallingdotseq 0.99495$$

※ 거래시점 : 2025.11.05, 2025년10월 지수(99.1)를 적용함.

※ 기준시점 : 2026.02.04, 2026년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년12월 지수(98.6)를 적용함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99495).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉡	일련번호 1	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.97	본건이 층별 및 향별(동향) 효용 등 호별요인 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		**1.000**	**0.970**	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
1	2,490,000	1.000	0.99495	0.970	2,403,103

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동/층/호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
1	605/4/402	49.847	33.935	2,403,103	119,787,475	120,000,000
합 계		**49.847**	**33.935**	-	-	**120,000,000**

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가 전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

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
	경기도 동두천시 생연동 아파트 제605동 [도로명주소] 경기도 동두천시 동두천로 171	715-7 부영 아파트	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 14층				
				지1층	385.146			
				1층~13층 각	430.166			
				14층	366.930			
1	경기도 동두천시 생연동	715-7	대	제3종일반주거지역	14,542.4			
				(내) 철근콘크리트조 제4층 제402호	49.8470	49.8470	120,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				1소유권대지권	33.935 14,542.4X----- 14,542.4	33.935		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	48,000,000	
						건 물 :	72,000,000	
	합 계						**₩120,000,000.-**	
			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

대상물건은 경기도 동두천시 지행동 소재 '1호선 지행역' 북측 인근에 위치하며 주위는 대단위 아파트단지, 근린생활시설, 공원, 관공서, 각급 학교 등이 혼재하는 지역으로서, 아파트로서의 제반 입지조건 및 주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 진출입이 용이하고, 인근에 버스정류장과 1호선 '지행역'이 소재하는 등 전반적인 교통편의 이용은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 14층건 중 4층 402호로서,
(사용승인일 : 2003.7.25.)
외벽 : 외장페인트 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(건축물 현황도상 : 방2, 거실, 주방겸식당, 욕실1, 현관, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 도시가스 설비, 개별도시가스난방 설비, 승강기설비, 지하주차장 시설 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

장방형의 평지로서, 아파트 및 상가 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측과 북측으로 소로와 접하고, 동측과 남측으로 중로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2018-09-20)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2018-09-20)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-. 임대관계 : 미상임.
-. 기타 : -

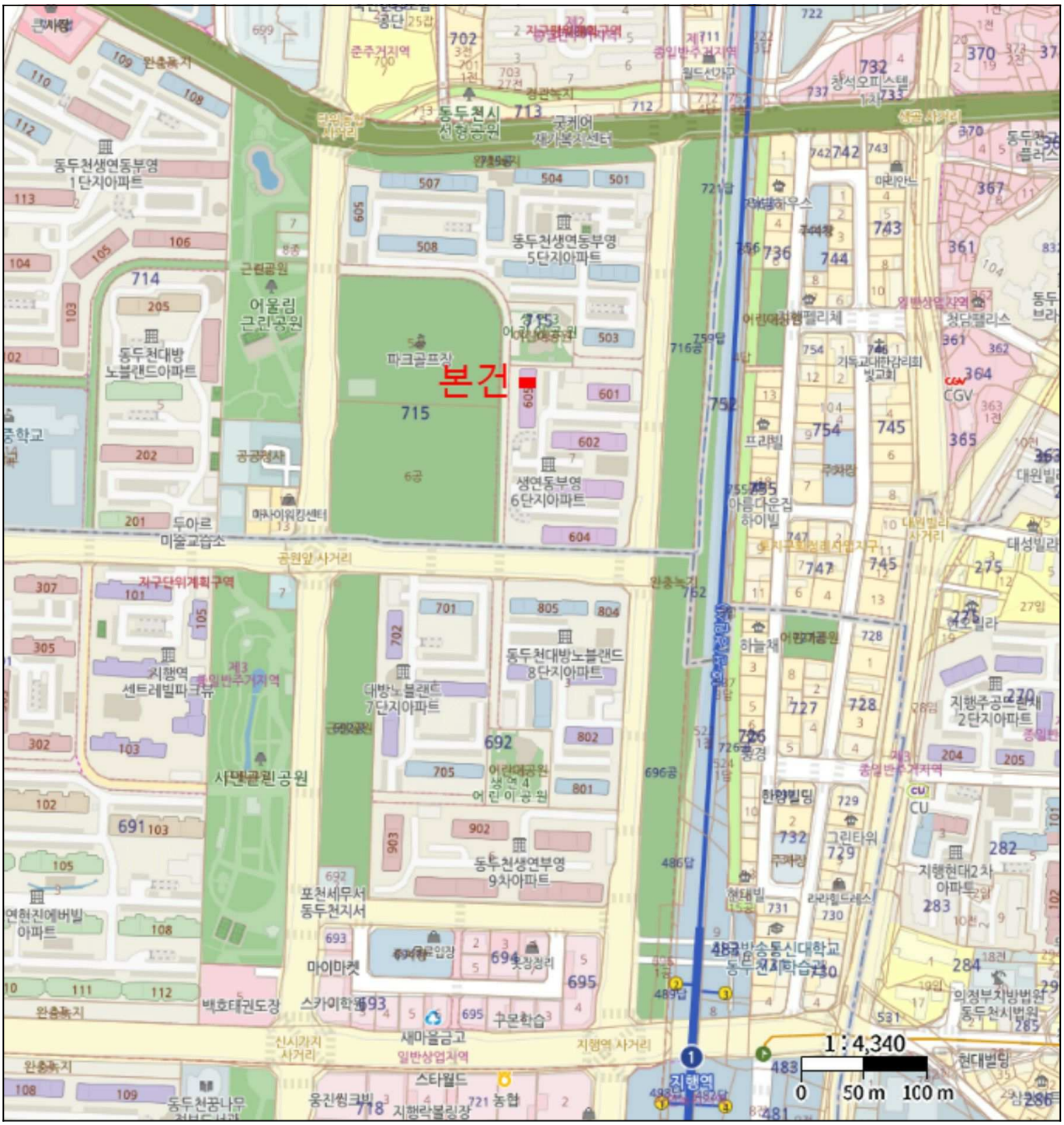
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 동두천시 생연동 715-7 부영아파트 605동 4층 402호



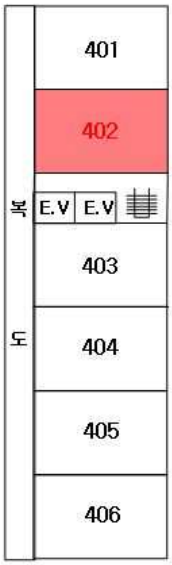
위 치 도

소 재 지	경기도 동두천시 생연동 715-7 부영아파트 605동 4층 402호

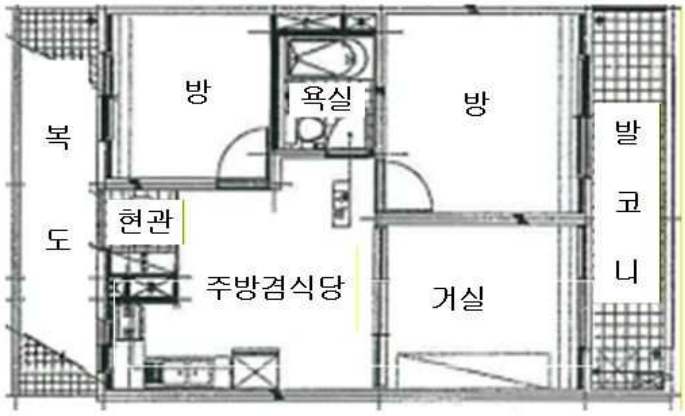


내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 동두천시 생연동 715-7 부영아파트 605동 4층 402호



[본건 "부영아파트" 제605동 제4층 호별배치도]



[본건 "부영아파트" 제605동 제4층 제402호]

본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부 구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 표준적인 상황을 기준하였음.




601
601
T.(031)867-610
T.867-6100


6-605-1

