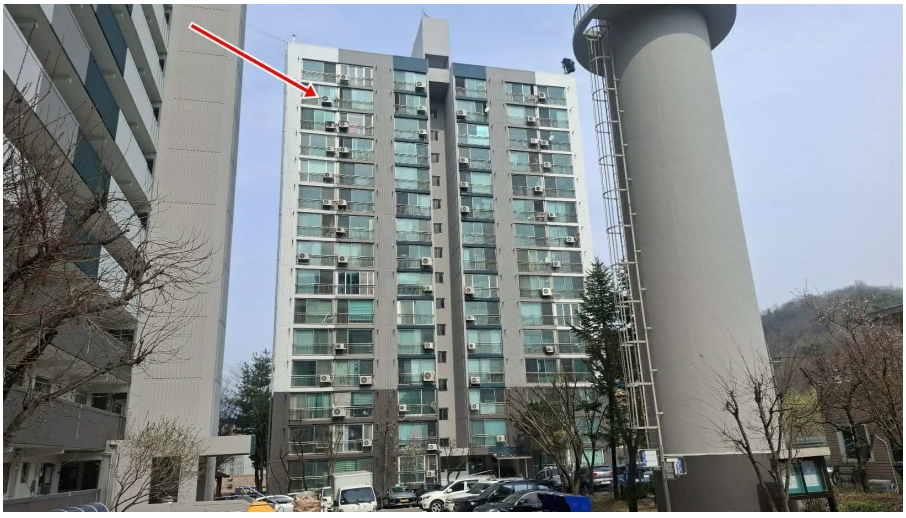
감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 안혜경 소유물건(2026타경70574)

의 뢰 인: 의정부지방법원 사법보좌관 유재호

감정평가서번호: G2604-1-01



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	칠천일백만원정(₩71,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	안혜경 (2026타경70574)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.03	2026.04.03	2026.04.07

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	71,000,000 백
	합 계					₩71,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경기도 동두천시 생연동 소재 '보산초등학교' 남측 인근에 위치하는 '생연주공아파트' 제101동 제14층 제1406호로서, 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 04월 03일로 함.

나. 실지조사(2026년 04월 03일)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 부재로 집합건축물대장의 건축물현황도의 표준적 이용상황을 기준으로 내부 구조를 도시하였으며, 발코니 확장 등 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	생연주공아파트 제101동 제14층 제1406호		
소재지	경기도 동두천시 생연동 163 [도로명 주소] 경기도 동두천시 중앙로 424		
건물의 구조	철근콘크리트 벽식조	사용승인일	1996.10.19

나. 대상 부동산의 현황

일련번호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	건축물대장 용도	비고
가	101	14	1406	37.67	15.48	22.6540	공동주택 (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 163 생연주공아파트	101/3/304	37.67	공동주택 (아파트)	2025.12.19	65,000,000
					1996.10.19	(1,725,511)
㉡	생연동 163 생연주공아파트	101/2/201	37.67	공동주택 (아파트)	2025.10.24	62,500,000
					1996.10.19	(1,659,145)
㉢	생연동 163 생연주공아파트	101/12/1204	37.67	공동주택 (아파트)	2025.07.23	80,000,000
					1996.10.19	(2,123,706)

2) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	생연동 163 생연주공아파트	101/2/202	37.67	공동주택 (아파트)	법원 경매	2025.11.17	65,000,000
						1996.10.19	(1,725,511)
②	생연동 163 생연주공아파트	103/14/1405	58.14	공동주택 (아파트)	법원 경매	2025.08.27	85,000,000
						1996.10.19	(1,461,988)

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매통계자료

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
대상물건과 유사한 아파트	전유면적당 : @1,600,000원~@2,100,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매통계자료(집합건물/아파트)

(출처: 인포케어)

지역통계	경기도	동두천시	생연동
1년간 평균(낙찰가율)	87.80%	76.67%	73.60%
건 수	3,662	53	20

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 외부요인 및 건물요인 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 ㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준) / 사용승인일	거래가액(원) / (원/전유면적㎡)	출처
㉠	생연동 163 생연주공아파트	101/3/304	37.67	공동주택(아파트)	2025.12.19	65,000,000	한국부동산원 감정평가정보체계
					1996.10.19	(1,725,511)	

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

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

1) 시점수정치 산출 (2025.12.19.~2026.04.03)

$$\frac{\text{2026년 02월}}{\text{2025년 11월}} = \frac{100.0}{100.6} \fallingdotseq 0.99404$$

거래시점 : 2025.12.19, 2025년11월 지수를 적용함.

기준시점 : 2026.04.03, 2026년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년02월 지수를 적용함.

2025.12.19 매매 가격지수 (적용:2025년11월) : 100.6

2026.04.03 매매 가격지수 (적용:2026년02월) : 100.0

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99404).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

요인구분	비교항목	세부항목	비교치	비 고
외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건은 사례와 유사함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음 유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		
건물요인	시공사의 브랜드		1.00	본건은 사례와 유사함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
개별적 요인	층별 효용		1.10	본건은 사례와 비교시 층별효용에서 우세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
	향별 효용			
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건은 사례와 유사함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
개별요인 비교치계			1.100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 산정단가의 결정

일련번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	1,725,511	1.000	0.99404	1.100	1,886,750

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	101/14/1406	37.67	22.6540	1,886,750	71,073,873	71,000,000
합 계		**37.67**	**22.6540**	-	-	**71,000,000**

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 [도로명주소] 경기도 동두천시 중앙로 424	163 생연주공 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트 벽식조 철근콘크리트 평스라브지붕 15층 1층 2층~15층 각 지층 (대피소)	 285.31 296.07 300.17			
1 가	동 소	163	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트벽식조 제14층 제1406호 1소유권대지권	15,914 37.67 22.6540 15,914 X ----- 15,914	 37.67 22.6540	71,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 공용부분 포함 배분내역 28,400,000 42,600,000
	합 계						**₩71,000,000.-**	
			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 생연동 소재 '보산초등학교' 남측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 단독 및 다세대주택, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서, 아파트로서의 제반 입지조건 및 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 진출입이 용이하고, 인근에 버스정류장과 근거리에 1호선 '보산역'이 소재하는 등 전반적인 교통편의 이용은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 철근콘크리트 평스라브지붕 15층건 중 14층 1406호로서,
(사용승인일 : 1996.10.19.)
외벽 : 외장페인트 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(건축물 현황도상 : 방2, 주방, 욕실, 현관, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

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

북측 하향 완경사의 부정형의 토지로서, 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측과 남서측으로 소로와 접하고, 동측 및 북동측으로 중로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(2026-03-31)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2023-10-31)(저촉), 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-. 임대관계 : 미상임.
-. 기타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'란의 '그 밖의 사항' 참조.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 동두천시 생연동 163 생연주공아파트 101동 14층 1406호



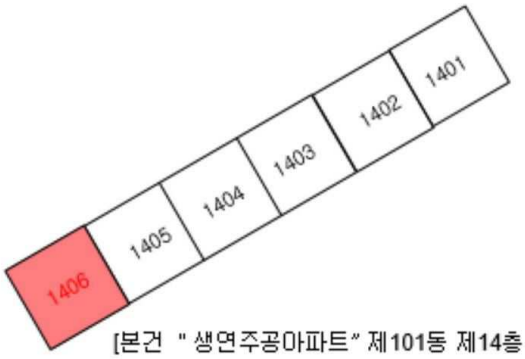
위 치 도

소 재 지	경기도 동두천시 생연동 163 생연주공아파트 101동 14층 1406호

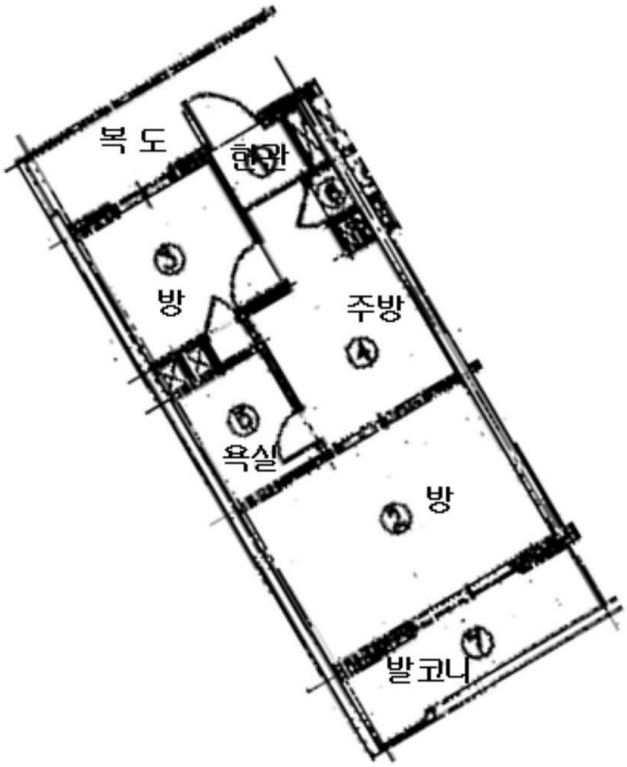


내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 동두천시 생연동 163 생연주공아파트 101동 14층 1406호



[본건 "생연주공아파트" 제101동 제14층 호별배치도]



[본건 "영진그린필아파트" 제106동 제13층 제1306호 평면도]

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







