감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	박수연 소유물건(2026타경70886)
의 뢰 인 :	의정부지방법원 사법보좌관 양제륜
감정서번호 :	HS-260429-1023

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.

화성감정평가사사무소

TEL. 070-8019-0762 FAX. 0505-182-3127

HS-260429-1023

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

김수현 (인)

감정평가액	**칠천구백만원정 (₩79,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목적	경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매7계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박수연 (2026타경70886)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 05. 04	2026. 05. 04	2026. 05. 07

평가내용	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	구분건물	1세대	-	79,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩79,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	백의리아느칸빌아파트 제104동 제2층 제204호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시 경기도 연천군 청산면 백의리 [도로명주소] 경기도 연천군 청산면 청창로 677	50-1 백의리 아느칸빌 아파트 104동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층	 95.7804 448.2492 448.2492 448.2492 448.2492 448.2492			
	전유부분의 건물의 표시			2층 204호 철근콘크리트구조	59.3544	59.3544	79,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시: 1. 경기도 연천군 청산면 백의리	50-1	대	계획관리지역	15,639			
	대지권의 종류: 1. 소유권							

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	백의리아느칸빌아파트 제104동 제2층 제204호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	대지권의 비율: 1.				104.4614 15,639x-------- 15,639	104.4614		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	31,600,000	
						건 물 :	47,400,000	
	합 계						**₩79,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 연천군 청산면 백의리 소재 '백의초등학교' 북서측 근거리에 위치하는 '백의리아느칸빌아파트' 제104동 제204호에 대한 의정부지방법원 경매7계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 5월 4일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 5월 4일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 기호(1) 내부구조는 현장방문시 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사에 의하여 내부구조 및 이용상태 등을 조사하였고, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

② 본건의 면적 및 수량은 귀 제시목록에 의함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 연천군 청산면 백의리 50-1 백의리아느칸빌아파트 제104동 제204호
도로명주소	경기도 연천군 청산면 청창로 677 (백의리아느칸빌아파트)



주용도	공동주택 146개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2006.02.06	
건물규모	층수	-
	연면적	11,936.146 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	공급		
(1)	104동/2/204	아파트	59.3544	17.6102	76.9646	104.4614	약 77%
합계 (1개호)			59.3544	17.6102	76.9646	104.4614	-

※ 공급면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 공용면적은 부속면적을 제외한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1.「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며,「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

2. 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지.건물의 별도 평가는 곤란한 상태이나 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 “구분건물감정평가명세표”에 표기하였는바, 경매진행시 업무에 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	백의리 50-1	104/*/***	아파트	59.3544	80.4371	79,000,000 (@1,330,000)	2026.04.24 (2006.02.06)	-
#2	백의리 50-1	102/*/***	아파트	59.3544	80.4371	74,000,000 (@1,250,000)	2026.04.19 (2006.02.06)	-
#3	백의리 50-1	104/*/***	아파트	59.3544	80.4371	77,000,000 (@1,300,000)	2026.03.22 (2006.02.06)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">경기
경원권
아파트</td><td rowspan="4">0.000%
(1.00000)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2026.04.24/
2026.05.04</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2026.03</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.03</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (100.0 - 100.0) / 100.0
≒ 1</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		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 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태		
	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		
호별요인	층별 효용	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
(1)	104/2 /204	59.3544	#1	1,330,000	1.000	1.00000	1.000	1,330,000	78,941,352	79,000,000
합계		59.3544	-	-	-	-	-	-	-	79,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
동일단지 내 유사 규모	@1,300,000 선 내외	
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.		

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	백의리 50-1 104/*/***	아파트	59.3544	80.4371	77,000,000 (@1,300,000)	2026.02.10 (2006.02.06)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 연천군 2025년 05월 ~ 2026년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	351,000,000	245,040,000	69.8	12	3	25.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1)	제104동 제2층 제204호	59.3544	104.4614	79,000,000
합계		59.3544	104.4614	79,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 연천군 청산면 백의리 소재 '백의초등학교' 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택 및 소규모 점포, 농경지 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 건 내 2층 204호로서,

외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등(탐문),
창호: 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 전기설비, 주차장시설 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로를 통하여 외부도로와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

백의리 50-1 :계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(2023-10-19)(전 축종 제한지역(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(2023-10-19)(주거밀집지역 1000m이내(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-11-14)(백의초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(행정위임9m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제3종 구역(2026-01-22)(제3종구역)<군용비행장・군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도로구역(국도37호선)<도로법>, 배출시설설치제한지역(임진강유역)<물환경보전법>

(9) 공부와의 차이

없음.

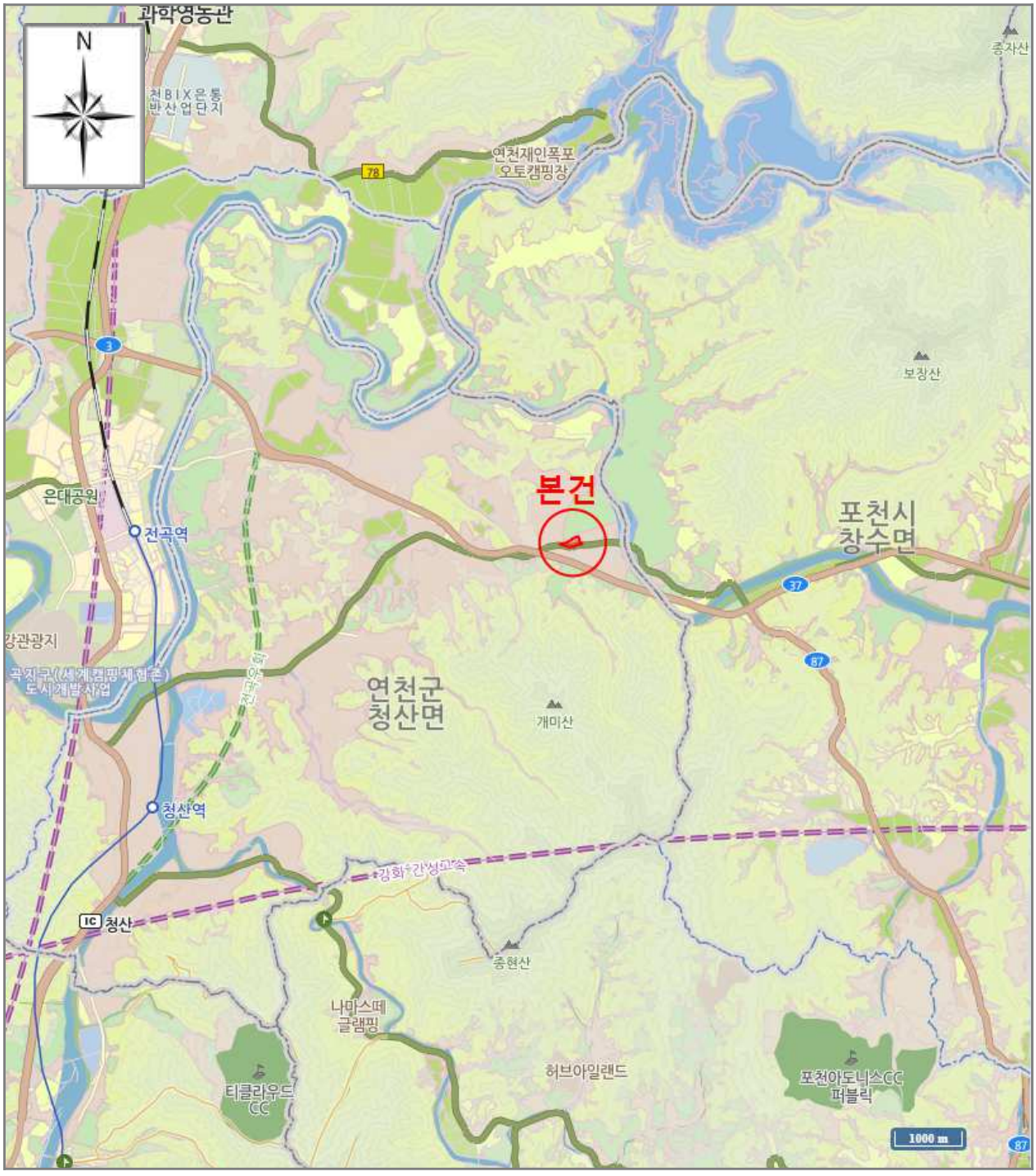
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.
-기 타: --.

HS-260429-1023

광 역 위 치 도

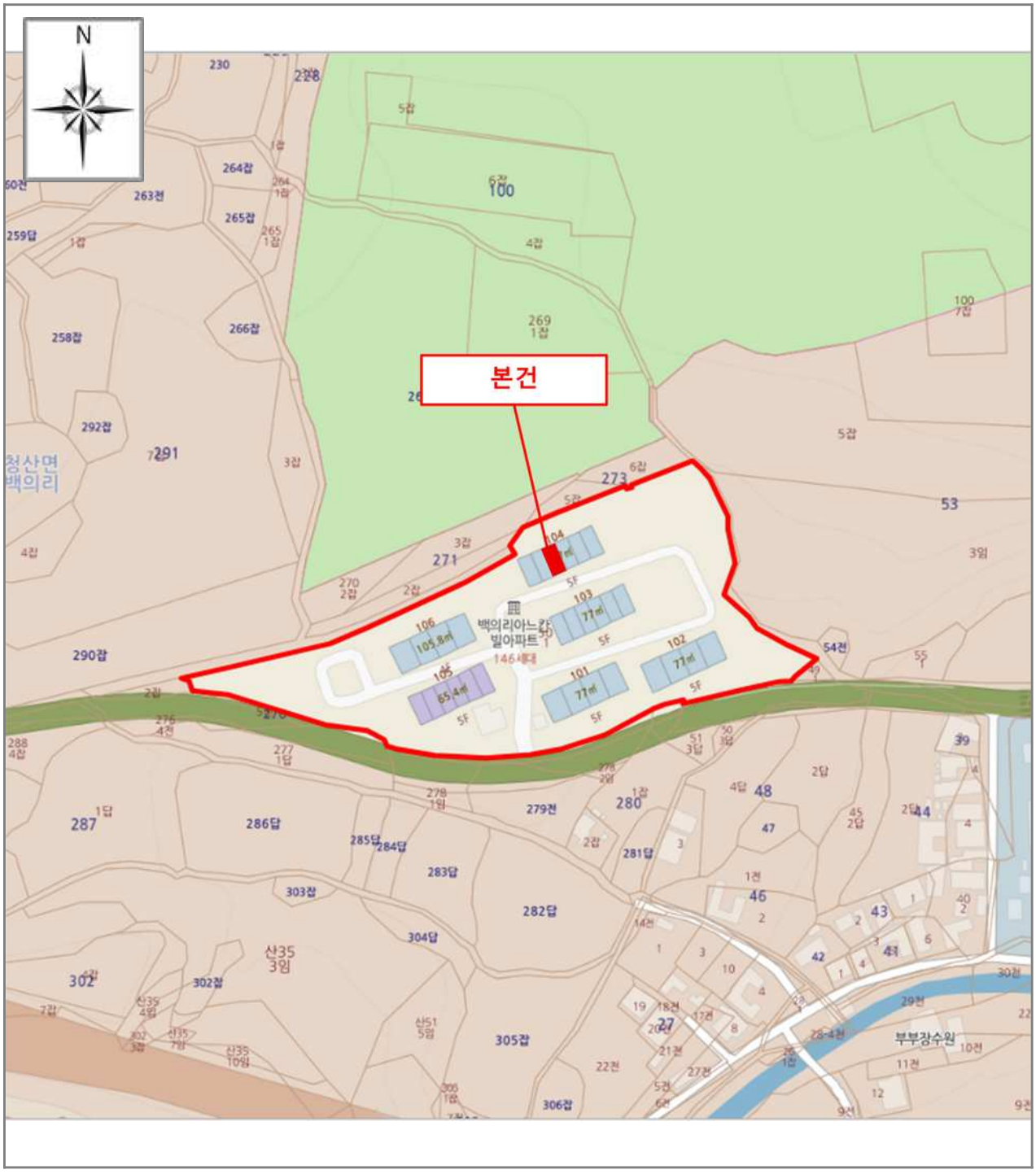
소 재 지	경기도 연천군 청산면 백의리 50-1 백의리아느칸빌아파트 제104동 제2층 제204호



HS-260429-1023

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 연천군 청산면 백의리 50-1 백의리아느칸빌아파트 제104동 제2층 제204호

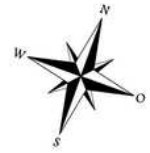


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

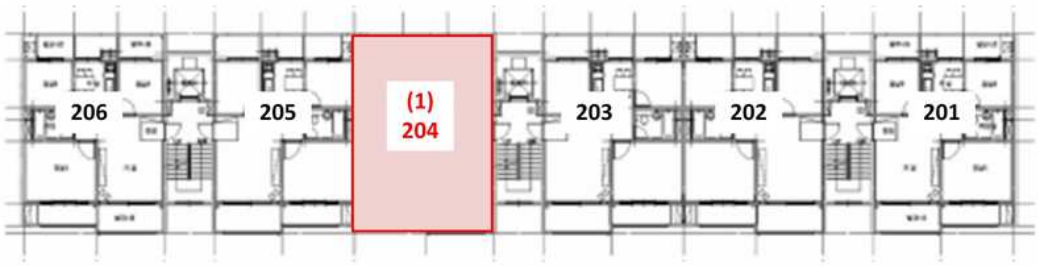
HS-260429-1023

호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	경기도 연천군 청산면 백의리 50-1 백의리아느칸빌아파트 제104동 제2층 제204호



S = NON SCALE



본건(백의리아느칸빌아파트 104동, 2층 204호)



HS-260429-1023

사 진 용 지

소 재 지	경기도 연천군 청산면 백의리 50-1



동전경1



동전경2

HS-260429-1023

사 진 용 지

소 재 지	경기도 연천군 청산면 백의리 50-1



주출입구



출입문