# 감 정 평 가 서

| | |
|---|---|
| 건 명 | 박수연 소유물건(2026타경70887) |
| 의 뢰 인 | 의정부지방법원<br>사법보좌관 유재호(경매8계) |
| 감정서번호 | DS12604-10 |




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.

동신감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표



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

**감 정 평 가 사** (인)

김 종 권

| 감정평가액 | 칠천오백만원정(₩75,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 의정부지방법원<br>사법보좌관 유재호 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매(임의경매) | |
| 제 출 처 | 의정부지방법원 경매8계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 박수연<br>(2026타경70887) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2026.05.11 | 2026.05.10 ~ 2026.05.11 | 2026.05.12 |

| 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 | 1개호<br>이 | 구분건물 | 1개호<br>하 여 | -<br>백 | 75,000,000 |
| | **합 계** | | | | | ₩75,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅰ. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 연천군 청산면 백의리 소재 “백의초등학교” 북서측 인근에 위치하는 “백의리아느칸빌아파트” 제104동 제1층 제104호에 대한 평가로서 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026년 05월 11일을 기준시점으로 정하였음.

### 4. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

**5. 그 밖의 사항**

ㄱ) 본건 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(감정평가목적)에 따라 대상 부동산의 감정평가가격을「집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물명세표상에 기재하였음.

ㄴ) 본건 구분건물의 위치확인은 집합건축물대장 상의 건축물현황도 및 현장조사 등에 의거하였음.

ㄷ) 본건 구분건물의 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부를 확인하지 못하여 평가선례 및, 외부관찰 등에 의거 표준적인 상황을 기준하여 평가하였는 바, 실제 구조 및 이용상황, 내부설비 등이 상이할수 있으니, 경매 참여시 재확인을 요합니다.

ㄹ) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 건축물대장 등을 기준으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

**「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**
감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 대상물건 개요

| | | | |
|---|---|---|---|
| **소재지** | 경기도 연천군 청산면 백의리 50-1<br>[도로명주소 : 경기도 연천군 청산면 청창로 677] | | |
| **건물명, 층, 호수** | 백의리아느칸빌아파트 제104동 제1층 제104호 | | |
| **용 도** | 아파트 | **사용승인일** | 2006.02.06 |
| **면 적** | **전유면적(㎡)** | **공용부분(㎡)** | **대지권면적(㎡)** |
| | 59.3544 | 17.6102 | 104.4614 |

※본건 공용부분의 면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분의 “주”에 해당하는 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 실거래사례

[출처 : KAIS : 감정평가정보체계]

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (단위:원) | 거래시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 사용승인일 |
| #1 | 백의리 50-1 | 백의리 아느칸빌 아파트 제104동 | 제3층 /제30*호 | 59.3544 | 79,000,000 | 2026.04.24 |
| | | | | | | 2006.02.06 |
| #2 | 백의리 50-1 | 백의리 아느칸빌 아파트 제102동 | 제5층 /제50*호 | 59.3544 | 74,000,000 | 2026.04.19 |
| | | | | | | 2006.02.06 |

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일 단지 내에 소재하며 대상물건과 물적 유사성이 높아 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 중 <기호#1>을 비교사례로 선정함.

### 4. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 경원권 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함(기준월 : 2026.01 = 100).

[ 월별 경기 경원권 아파트 매매가격지수 ]

| 구 분 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026년 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

※ 2026년 04월 및 05월 경기 경원권 아파트매매가격지수는 미고시되어, 03월지수를 연장 적용함.

[ 시점수정치 산출 ]

| 구분 | 기준일자 | 지수 | 변동률 |
|---|---|---|---|
| 거래시점 당시의 매매가격지수 | 2026.04.24 | 100.0<br>(적용:2026년03월) | 100.0/100.0<br>≒ 1.00000 |
| 기준시점 당시의 매매가격지수 | 2026.05.11 | 100.0<br>(적용:2026년03월) | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 동일단지에 소재하여 대중교통의 편의성, 도심지,상업,업무시설과의 접근성 등, 단지 외부요인에서 대등함. |
| | 교육시설 등의 배치 | | | |
| | 도심지,상업,업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이용의 편리성 | | | |
| | 공공시설 및 편익시설과의 배치 | | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | | | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 동일단지에 소재하여 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등, 단지 내부요인에서 대등함. |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) | | | |
| | 주차의 편리성 | | | |
| 개별적 요인 | 층별효용 | 1.00 | 0.95 | 본건(1층)은 사례(3층) 대비 층별효용 및 위치별 효용 등, 개별적요인에서 열등함. |
| | 향별 효용 | | | |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 | | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| **누계** | | **0.950** | | **1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00** |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 본건 비준가격

| 거래사례(원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 산정가격 | 비준가격 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 79,000,000 | 1.00 | 1.0000 | 0.950 | 59.3544 /59.3544 | 75,050,000 | 75,000,000 |

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

| | |
|---|---|
| 가격수준 | 층별 및 위치별 차이 등에 따라<br>약 70,000,000원/㎡ ~ 78,000,000원 내외 수준으로 조사됨. |

### 2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 동<br>층/호수 | 전유면적<br>(㎡) | 거래금액<br>(단위:원) | 기준시점 | 평가<br>목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| #1 | 백의리<br>50-1 | 백의리<br>아느칸빌<br>아파트 | 제104동<br>제4층/제403호 | 59.3544 | 76,000,000 | 2025.07.22 | 경매 |
| #2 | 백의리<br>50-1 | 백의리<br>아느칸빌<br>아파트 | 제103동<br>5층/제506호 | 59.3544 | 78,000,000 | 2025.05.23 | 경매 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅳ. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 감정평가액 결정(원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 백의리 50-1 | 백의리 아느칸빌 아파트 제101동 | 제1층 /제104호 | 75,000,000 | - |

### 2. 결정의견

상기의 참고가격자료인 인근 유사부동산의 가격수준, 인근감정평가사례에 의하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 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<br>경기도<br>연천군<br>청산면<br>백의리<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>연천군<br>청산면<br>청창로<br>677 | 50-1<br>백의리<br>아느칸빌<br>아파트<br>제104동 | 아파트 | 철근콘크리트구조<br>철근콘크리트지붕<br>5층<br><br>지하1층<br><br>1층<br><br>2층<br><br>3층<br><br>4층<br><br>5층 | <br><br><br><br>95.7804<br><br>448.2492<br><br>448.2492<br><br>448.2492<br><br>448.2492<br><br>448.2492 | | | |
| | 1. 경기도<br>연천군<br>청산면<br>백의리 | 50-1 | 대 | 계획관리지역 | 15,639 | | | |
| | | | | [전유부분]<br>제1층 제104호<br>철근콘크리트구조 | 59.3544 | 59.3544 | 75,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>포함) |
| | | | | 1. 소유권 대지권 | 104.4614<br>15,639×-----<br>15,639 | 104.4614 | | |
| | | | | | | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>30,000,000<br>45,000,000 | |
| | **합 계** | | | | | | **₩75,000,000.-** | |
| | | | 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 연천군 청산면 백의리 소재 "백의초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설, 단독주택, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등, 제반 대중교통 여건은 보통시됨.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 아파트 중 1층 104호로서
(사용승인일 : 2006.02.06)

외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 등 마감.(탐문조사)
창호 : 샤시 창호 등임.

**(4) 이용상태**

아파트로 이용중임.
(후첨 "내부구조도" 참조)

**(5) 설비내역**

위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 전기설비, 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**

부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 단지내 포장도로를 통하여 외곽공도와 연계되어 있음.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

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**

없 음.

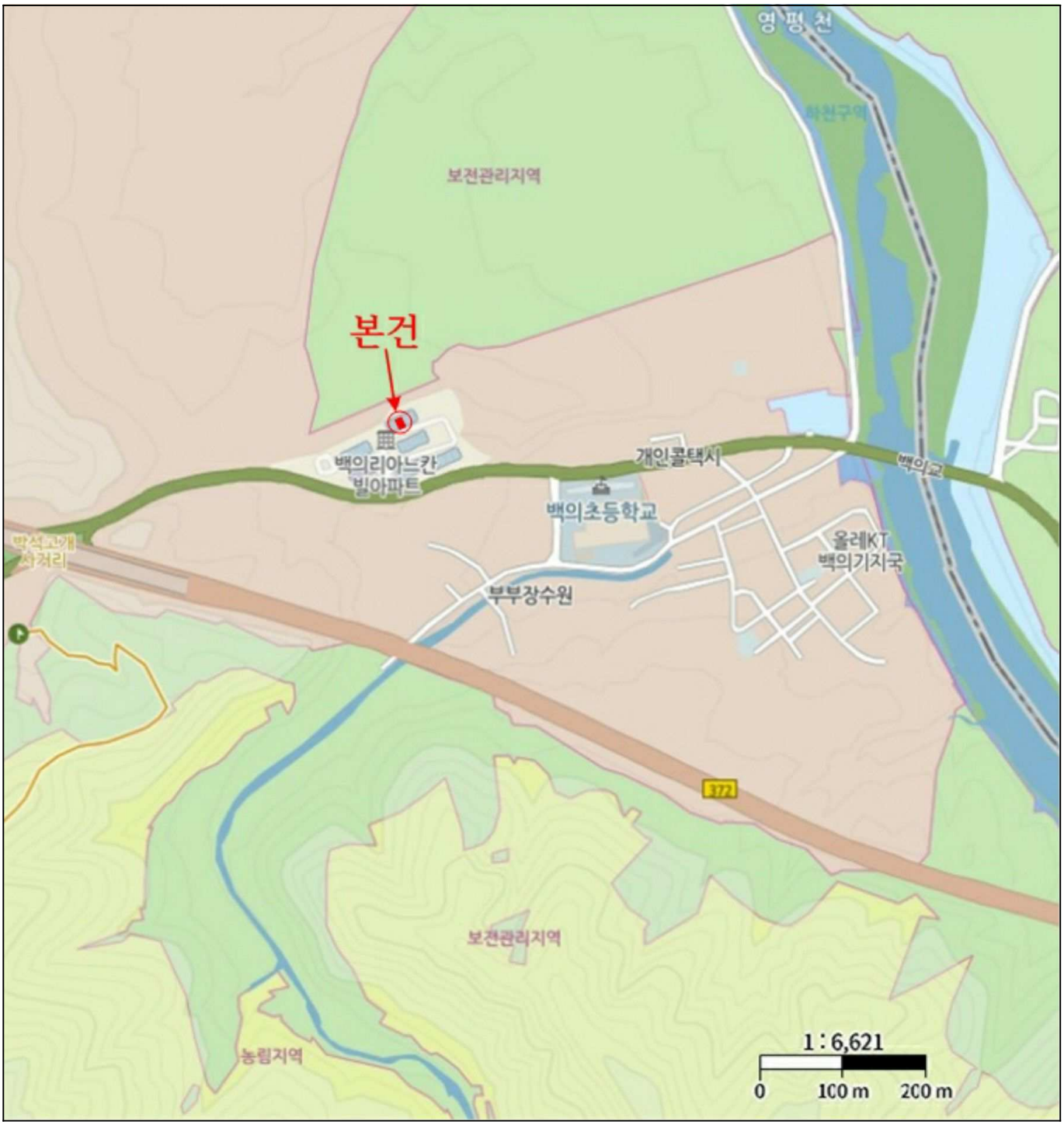
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

# 광 역 위 치 도



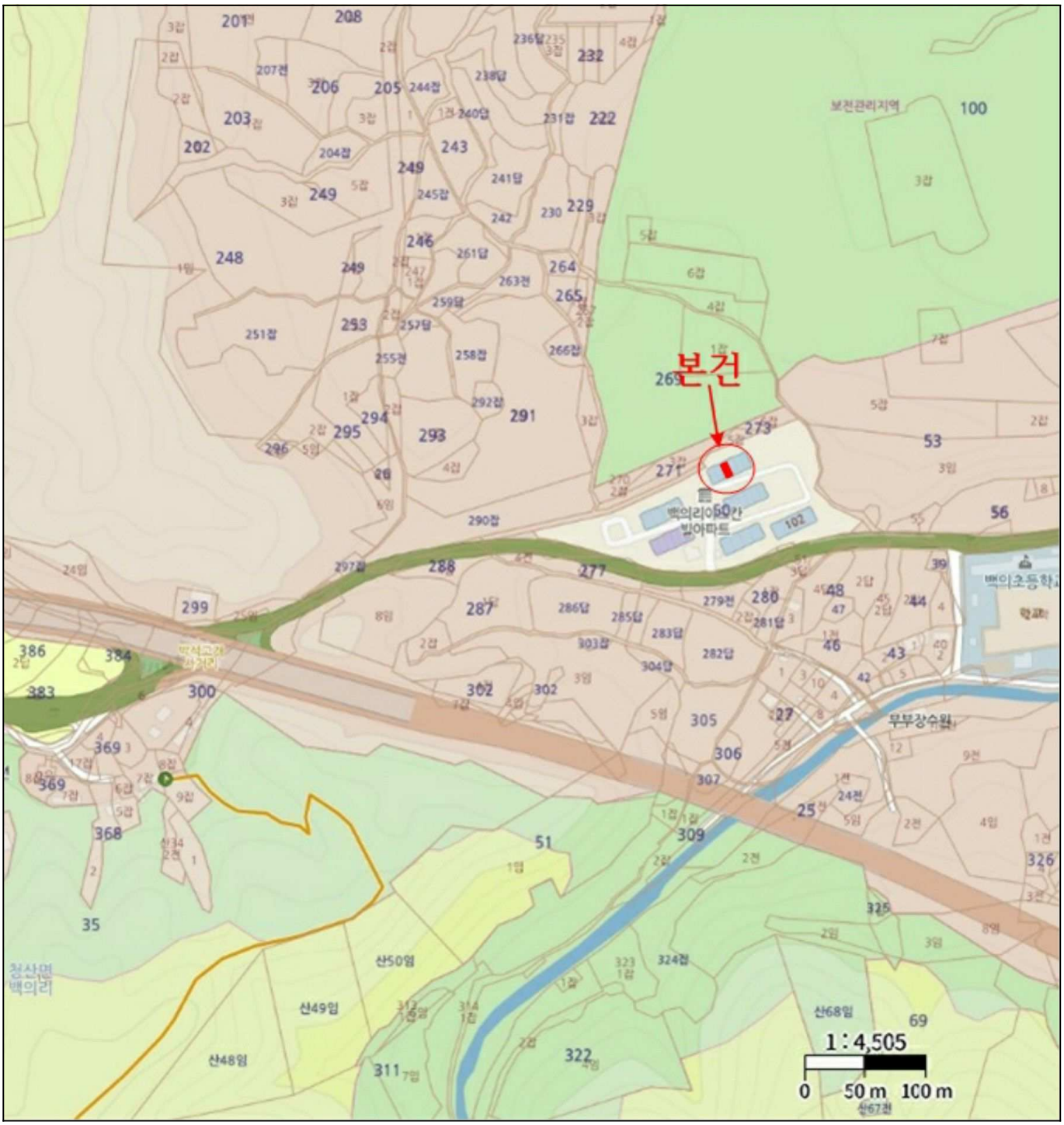
| 소 재 지 | 경기도 연천군 청산면 백의리 50-1 백의리아느칸빌아파트 104동 1층 104호 |
|---|---|



# 위 치 도



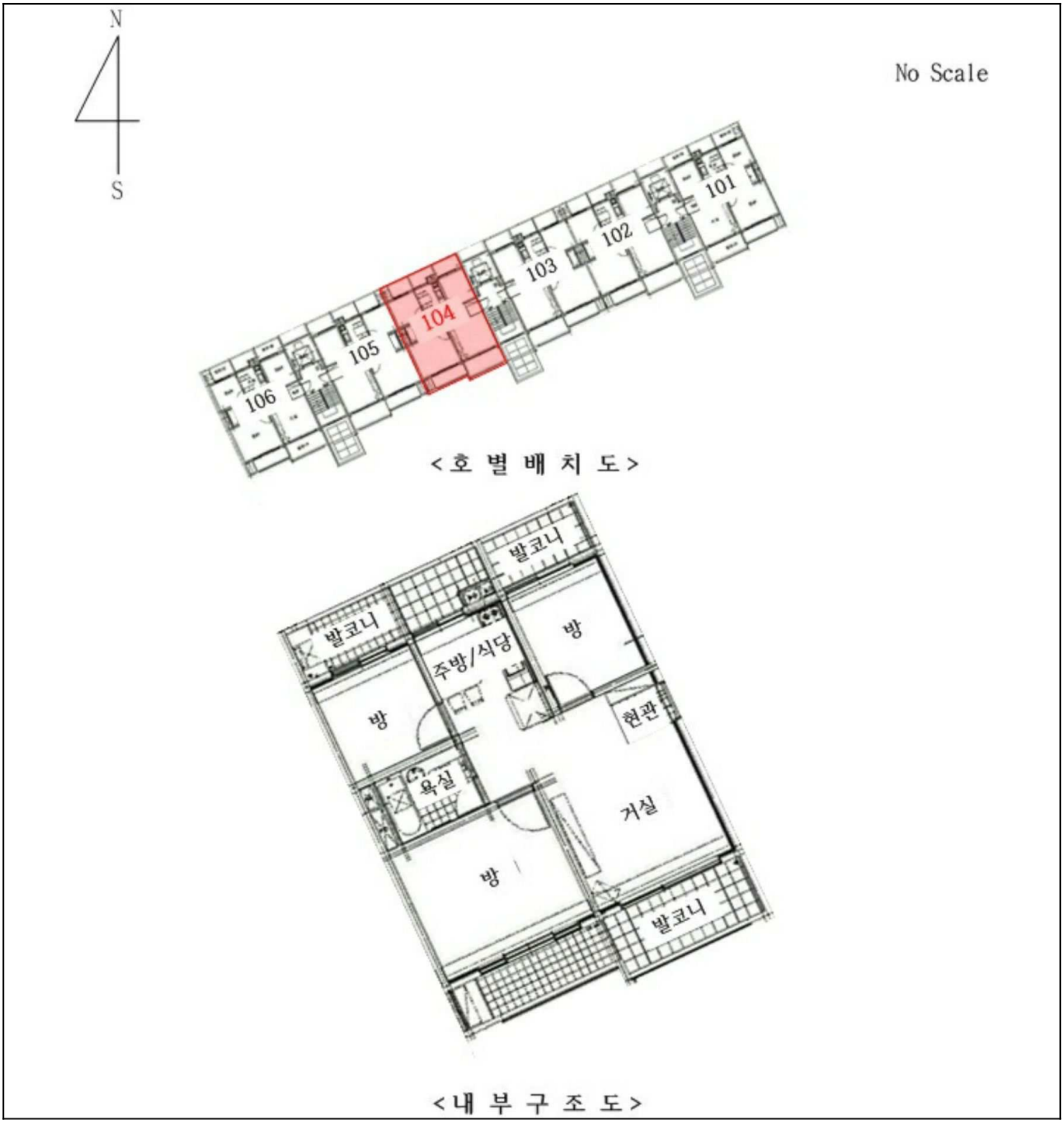
| 소 재 지 | 경기도 연천군 청산면 백의리 50-1 백의리아느칸빌아파트 104동 1층 104호 |
|---|---|



# 내 부 구 조 도



| 소 재 지 | 경기도 연천군 청산면 백의리 50-1 백의리아느칸빌아파트 104동 1층 104호 |
|---|---|




104
6-104-5

( , )


4-104-3

( , )




1

