감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 박맹순 소유물건(2026타경70974)

의 뢰 인: 의정부지방법원 사법보좌관 유재호

감정평가서번호: DI-260514-01



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

DI감정평가사사무소

TEL. 010-6310-3463　　FAX. 0505-182-4007

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 도 익

감정평가액	일억칠백만원정(₩107,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박맹순 (2026타경70974)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.18	2026.05.18	2026.05.22

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 (아파트)	1세대 이	구분건물 (아파트)	1세대 하	- 여	107,000,000 백
	합 계					₩107,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 연천군 전곡읍 은대리 소재 "전곡고등학교" 남서측 인근에 위치하는 “가람채아파트” 제101동 제8층 제805호’ 에 대한 “의정부지방법원” 의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상 부동산 개요

단지 전체의 개요						
건물명	가람채아파트			**사용승인일**	2009.07.24.	
소재지	경기도 연천군 전곡읍 은대리 530-9외 4필지 [도로명주소 : 경기도 연천군 전곡읍 평화로 698번길 81]			**주용도**	아파트	
총동수 및 총세대수	2개동 114세대			**구조, 지붕, 층**	철근콘크리트 벽식구조 (철근)콘크리트지붕 14층	
평가대상 물건의 개요						
일련번호	구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	2026년 공동주택가격(원)
1	101동 8층 805호	58.66	33.1928	91.8528	54.1208	61,400,000

※ 상기 공용면적은 공용부분 ㈜의 합계액입니다.

3. 감정평가의 근거 및 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙 및」 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준하여 평가하였습니다. 「시장가치」란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 현장조사 및 가격조사완료일인 2026년 05월 18일을 기준시점으로 결정하였습니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2026년 05월 18일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

7. 감정평가방법

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권·대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(감정평가목적)에 의거 대상부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」 등에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

8. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장조사시, 거주자의 부재 등으로 인해 내부구조를 확인하지 못하여 내부확인은 건축물현황도, 외부관찰, 탐문 등에 의하였는바, 실제와 상이할 수 있으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건의 소재지, 지번 등 부동산의 표시는 귀제시목록 및 공부를 기준하였습니다.

다. 본건은 경매 목적을 위한 평가로서 감정평가의뢰의 목적 이외에 금융기관 등의 담보목적 또는 타인(감정평가의뢰인 또는 확인기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 않으니, 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 가격산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다. 거래사례비교법은 시장에서 수요와 공급의 상호작용에 의하여 어느 정도의 가격으로 거래되는가하는 시장성 및 대체·경쟁의 관계에 있는 다른 부동산 가격과 상호작용에 의하여 가치가 결정된다는 대체성에 근거를 두고 있습니다.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

가. 비교거래사례의 선정

1) 본건 거래사례

최근 3년 이내의 본건 매매사례는 없습니다.

2) 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서)

기호	소재지	동	면적(㎡)		거래가격 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	거래시점
	건물명	호수	전유	대지권			사용승인일
a	경기도 연천군 전곡읍 은대리 5**-*외	1**	58.66	54.1208	101,500,000	1,730,310	2026.03.13
	***아파트	4**					2009.07.24
b	경기도 연천군 전곡읍 은대리 5**-*외	1**	58.66	54.1208	100,000,000	1,704,739	2025.12.02
	***아파트	3**					2009.07.24

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보보호차원에서 미상 처리하였습니다.

3) 비교사례선정

동일 아파트 내 거래사례로서 물적유사성에 있어 비교가능성이 크고 최근에 거래된 기호(a)를 비교사례로 선정하였습니다.

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업으로, 상기 선정된 사례는 매도자와 매수자간 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

다. 시점수정

1) 산정기준

전국주택가격동향조사 유형별 주택 매매 가격지수 (출처:한국부동산원, 전국주택가격동향조사) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “[경기 경원권 아파트] 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

2) 시점수정치 (조사기준월 : 2026.01=100)

- 아파트
- 지역 :경기 경원권(26.03.13~26.05.18)

- 거래시점 : 2026.03.13., 2026년 02월 지수를 적용함
- 기준시점 : 2026.05.18., 2026년 04월 지수를 적용함

- 2026.03.13 매매 가격지수 (적용: 2026년 02월) : 100.0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

· 2026.05.18 매매 가격지수 (적용: 2026년 04월) : 100.0

· 시점수정치 : 100.0/100.0≒ 1.00000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 기호(a)	본건	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등합니다.
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도 등			
	단지내 면적구성(대, 중, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별요인	층별 효용(일조, 조망, 방범, 접근성 등)	1.00	1.05	본건은 비교사례 대비 층별효용 등에서 우세합니다.
	향별 효용(일조, 조망, 채광 등)			
	위치별 효용(동별, 라인별, 통풍 등)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 철도 등에 의한 소음			
	기타 효용(독립된 주거공간, 테라스 존재, 세대수 등)			
기타요인	기타 가격에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누계		1.000	1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 적용단가 결정

거래가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)비교 (본건/사례)		산출가격(원)	적용가격(원)
101,500,000	1.00	1.00000	1.050	58.66	58.66	106,575,000	107,000,000

3. 참고가격 자료

가. 인근 유사 면적 부동산의 가격수준

1,400,000원/㎡~1,830,000원/㎡ 내외 수준 (전유면적당, 층별, 위치별 요인 등에 따라)

나. 인근 유사부동산 평가선례

기호	유형	소재지/건물명칭 층/호	면적(㎡)		평가액(원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	비고
			전유 면적	대지권				
A	법원 경매	경기도 연천군 전곡읍 은대리 5**-*외 ***아파트 1**동 *층 3**호	58.66	54.1208	100,00,0000	1,705,000	2024.07.22	-
B	법원 경매	경기도 연천군 전곡읍 은대리 5***-*외 ***아파트 1**동 *층 9**호	58.66	54.1208	108,00,0000	1,841,000	2024.09.09	-

※ 본건과 유사한 최근의 평가사례는 포착되지 아니하였습니다.

다. 2025/01 ~2026/01 사이의 용도별 매각 통계 (2026.05.01.기준)

지역	용도	경매건수	매각건수	매각율(%)	매각가율(%)
연천군	아파트	34	11	32.4	61.7
	연립다세대	55	10	18.2	43.1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 결정

107,000,000원 [약 1,824,000원/㎡(전유면적)]

2. 결정의견

참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례), 거래사례 등을 종합적으로 비교분석한 결과 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 연천군 전곡읍 은대리	530-9, 530-10, 530-35, 530-45, 530-46 가람채	아파트	철근콘크리트 벽식구조 (철근)콘크리트지붕 14층				
	[도로명주소] 경기도 연천군 전곡읍 평화로 698번길 81	아파트 제101동		1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층	176.67 426.13 426.13 426.13 426.13 426.13 426.13 344.55 232.73 232.73 232.73 232.73 232.73 157.90			
	1. 경기도 연천군 전곡읍 은대리	530-9	대	제2종일반주거지역	565			
	2. 동소	530-10	대	제2종일반주거지역	1,145			
	3. 동소	530-35	대	제2종일반주거지역	1,932			
	4. 동소	530-45	대	제2종일반주거지역	1,967			
	5. 동소	530-46	대	제2종일반주거지역	150			

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				(내) 철근콘크리트조 벽식구조 제8층 제805호 1~5.소유권대지권	58.66 54.1208 5,759×---- 5,759	58.66 54.1208	107,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 42,800,000 건 물 : 64,200,000	비준가액 (공용면적 포함)
	합 계						**₩107,000,000.-**	
			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 전곡읍 은대리 소재 "전곡고등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설, 학교, 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건내 8층 805호로서

외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
창호: 샷시 창호입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.(상세내역은 후첨 "내부구조도"를 참고하시기 바랍니다.)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 되어 있습니다.

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

인접 도로 대비 등고평탄한 5필 일단의 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

아파트단지내 도로를 통해 외곽공도와 연계됩니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

은대리 530-9 번지: 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2023-10-19)(전 축종 제한지역(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역(임진강유역)<물환경보전법>
은대리 530-10 번지: 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2023-10-19)(전 축종 제한지역(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2024-11-14)(전곡고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역(임진강유역)<물환경보전법>
은대리 530-35 번지: 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-전곡4)(접합), 가축사육제한구역(2023-10-19)(전 축종 제한지역(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역(임진강유역)<물환경보전법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)건축과문의
은대리 530-45 번지: 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-전곡4)(접합), 가축사육제한구역(2023-10-19)(전 축종 제한지역(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역(임진강유역)<물환경보전법>
은대리 530-46 번지: 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-전곡10)(접합), 가축사육제한구역(2023-10-19)(전 축종 제한지역(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역(임진강유역)<물환경보전법>

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)

(9) 공부와의 차이

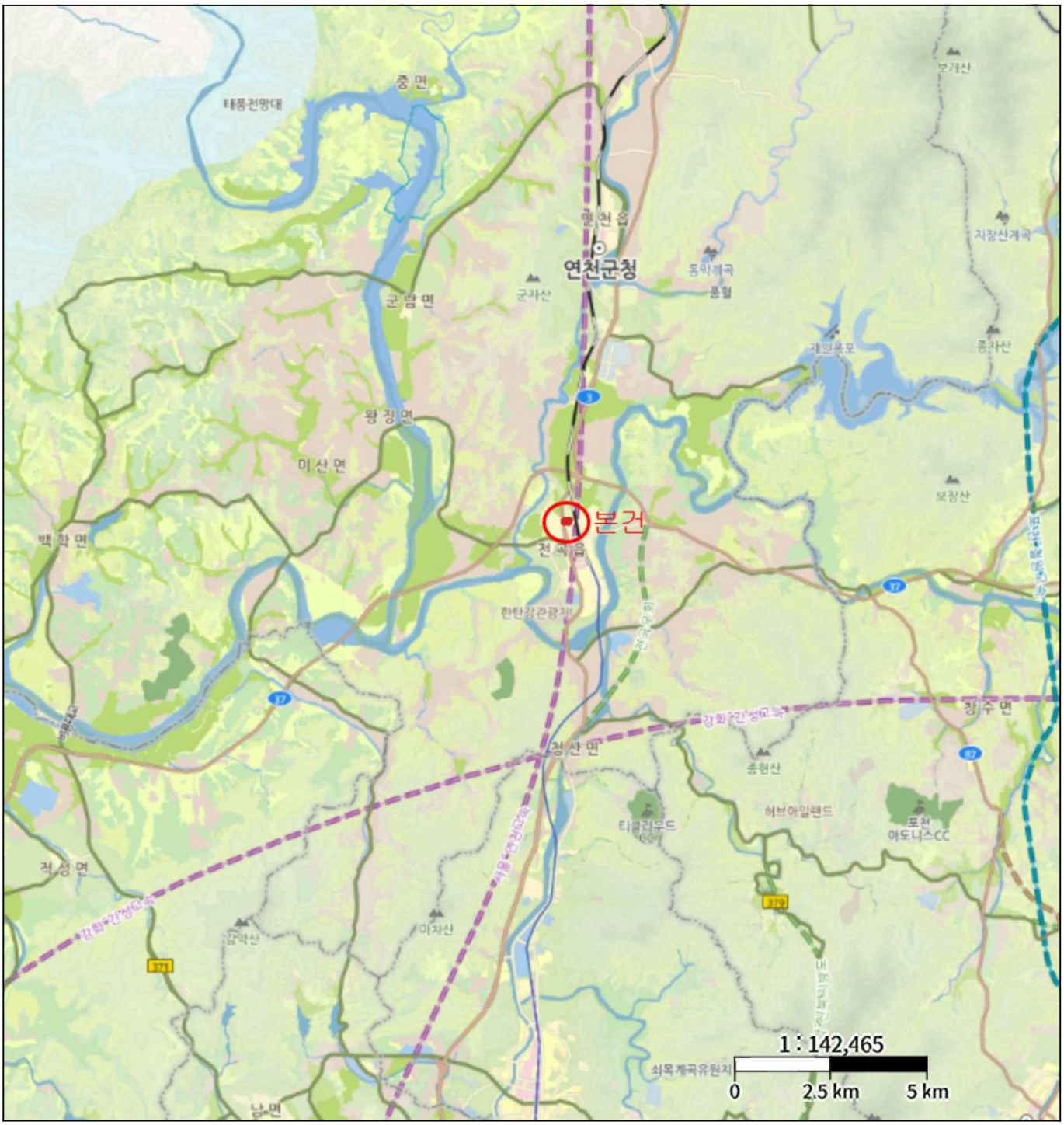
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 연천군 전곡읍 은대리 530-9 가람채아파트 101동 8층 805호



위 치 도

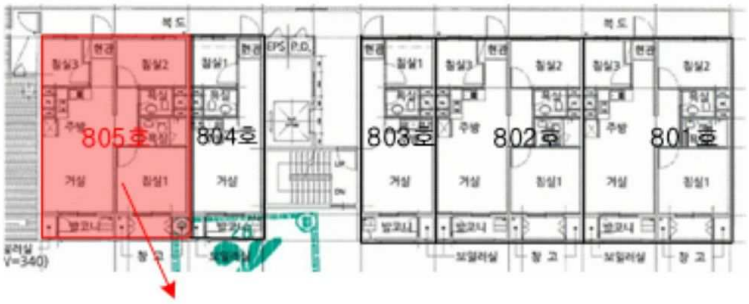
소 재 지	경기도 연천군 전곡읍 은대리 530-9 가람채아파트 101동 8층 805호



내 부 구 조 도

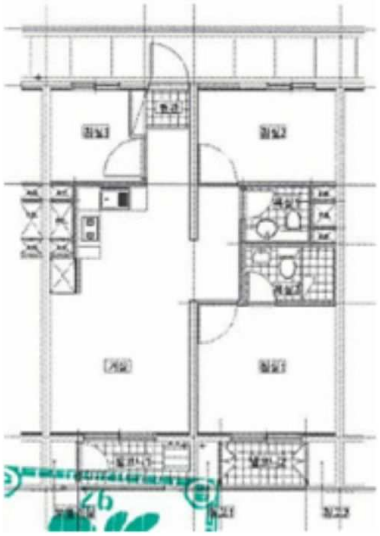
소 재 지	경기도 연천군 전곡읍 은대리 530-9 가람채아파트 101동 8층 805호

None Scale



본건 : 가람채아파트 101동
8층 805호

[호별배치도]



[내부구조도]

사 진 용 지



본건 및 101동 전경



본건 및 101동 전경

사 진 용 지



101동 출입구



본건 출입문

사 진 용 지



주위 전경



주위 전경