

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이주미 소유물건(2025타경72048(2))

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

감정평가서번호: KY2025-11-003

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.

KY감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
강 영 철

감정평가액	오천사백만원정 (₩54,000,000.-)		
-------	-------------------------	--	--

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이주미 (2025타경72048(2))	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.14	2025.11.11 ~ 2025.11.14	2025.11.17

감 정 평 가 내 용	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  이	구분건물  하	1세대  여	-  백	54,000,000
<b>합 계</b>					<b>₩54,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 동두천시 생연동 소재 “동두천시종합운동장” 북서측 인근에 위치하는 동양아파트 제2동 제3층 제307호(집합건물등기사항전부증명서 상 전유면적 59.94㎡)에 대한 의정부지방법원의 경매목적의 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

「감정평가에 관한규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

#### (2) 감정평가조건

없습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 14일자로 하였습니다.

### 4. 감정평가방법

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였습니다.
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

- 본건은 2025년 11월 11일부터 2025년 11월 14일까지 귀 제시목록 및 각종 공부서류를 기준으로 가격자료를 수집하고 실지조사를 행하여 대상물건을 확인하였습니다.

## 6. 그 밖의 사항

- 본건 구분건물의 내부구조 및 이용상황 등은 현장조사시 만난 점유자의 안내 및 진술 등에 의하였으며, 점유자에 의하면

약 10여년 전부터 누수현상이 있었으며, 그 당시에는 심하지 아니하였으나 시간이 경과함에 따라 누수현상이 심해지고 있는 상태로서 누수업체 2군대를 통하여 누수현상을 해결하려고 시도하였으나 배관 등 본건 및 위층(4층) 자체의 문제라기보다는 건물자체가 노후화되어 건물벽체를 통하여 누수 문제가 발생하는 것으로 보인다는 누수업체들의 진단 결과에 따라 누수현상을 해결하지 못하고 현재에 이른 상태라는 진술이 있으며,

이러한 누수현상과 관련하여 본건 점유자가 관리사무소에 문의하였으나 관리사무소 측에서는 장기수선충당금이 없는 상태로 관리사무소측에서 할 수 있는 부분이 없고 누수현상이 발생한 각 세대별 소유자가 해결하여야 한다는 답변이 있었다는 진술이 있고,

관리사무소를 방문하여 문의한 바에 의하면 장기수선충당금이 없어 건물외벽 등의 보수공사를 할 수 없는 상태로 누수문제는 각 세대별로 해결할 문제로서 누수현상이 발생한 일부 세대가 자체적으로 위층 벽체부분을 보수하고는 있으나 일시적인 방법으로 알고 있다는 진술이 있으며,

현장조사시 내부상태는 안방 전체와 거실 일부가 누수현상이 발생되고 있어 안방 및 거실 일부의 정상적인 이용이 곤란하고, 발코니 천장부분의 침하현상이 일부 있는 상태로 목측 및 점유자의 진술이 있는 상황으로서(후첨 “건물개황도 및 내부구조도” 및 “사진용지” 참조)

본건 감정평가에서는 상기 내용들을 종합참작하여 감정평가하였는 바 경매시 참고하시기 바라며 경매참여시 상기 내용들을 재확인하시고 유의하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지,건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(감정평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가가격을 한국감정평가사협회 “주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표” 및 한국부동산연구원의 “공동주택의 구분평가시 토지·건물배분비율에 관한 연구” 등에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.
- 본건은 동양아파트 2동 3층 307호로서 건물 외부표시는 “B동”으로 표시되어 있는 바 경매시 참고하시기 바랍니다.(후첨 “사진용지” 참조)
- 본건은 경매목적의 감정평가건이며, 감정평가목적(담보, 보상 등)에 따라 감정평가액이 상이할 수 있는 점 경매참여시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 대상물건의 개요

소재지	경기도 동두천시 생연동 251 [도로명 주소 : 경기도 동두천시 못골로49번길 2]		
건물명,동,층,호수	동양아파트 2동 3층 307호		
용도	아파트	사용승인일	1992.05.12
면적	전유면적(㎡)		대지권(㎡)
	59.94		31.93

#### 2. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

#### 3. 거래사례의 선정

##### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	생연동 251	동양아파트 2동	제2층 /000호	59.94	31.93	68,000	감정평가 정보체계	2024.04.03
								1992.05.12

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 비교사례의 선정

같은 아파트단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 <사례# 1>을 선정하였습니다.

### 4. 사정보정

거래시점 당시 인근지역내 동유형의 시세수준 및 부동산시장의 동향 등으로 판단하건대 매도자와 매수자간의 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정 요인은 없습니다.(1.00)

### 5. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적, 시점 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 동두천시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

#### 아파트

지역 :경기도 동두천시(24.04.03~ 25.11.14)

거래시점 : 2024.04.03, 2024년03월 지수를 적용함

기준시점 : 2025.11.14, 2025년10월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년09월 지수를 적용함

2024.04.03 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 100.2

2025.11.14 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 99.3

시점수정치 :  $99.3/100.2 \approx 0.99102$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
요인 구분	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무용시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	같은 동양아파트 내에 소재하며 제반 외부요인은 유사함.
단지 내부 요인	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	같은 동양아파트 내에 소재하며 제반 내부요인은 유사함.
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.80	층별효용에서 우세하나, 누수현상 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		0.80		1.00 × 1.00 × 0.80 × 1.00

### 7. 비준가격

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격 (원)	비준가격 (원)
68,000,000	1.00	0.99102	0.80	59.94 / 59.94	53,911,488	54,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 기타 참고가격

※인근 유사부동산의 거래사례 및 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 거래금액 (천원)	평가목적 거래사례	기준(거래)시점
						사용승인일
생연동 251	동양아파트 1동	2층 /000호	59.94	44,000	거래	2025.07.19
						1991.01.16
생연동 251	동양아파트 1동	4층 /000호	59.94	63,000	거래	2024.02.06
						1991.01.16
생연동 251	동양아파트 1동	6층 /000호	59.94	53,000	거래	2024.04.15
						1991.01.16
생연동 85	기상아파트 102동	4층 /000호	59.52	70,000	거래	2025.04.14
						1994.02.18
생연동 246-1	한영아파트 에이동	4층 /000호	57.934	50,000	경매	2024.08.07
						1992.04.10

### IV. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

**1. 감정평가액 : 54,000,000원**

**2. 감정평가액 결정에 관한 의견**

본건은 구분건물로서 거래사례비교법에 의한 비준가격과 다른 평가방식에 속하는 평가방법으로 산출한 시산가격을 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상물건의 특성으로 인하여 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하며, 거래사례비교법이 시장가치를 반영하고 있고, 인근 유사부동산의 거래사례 및 감정평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등에 의해 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 위와 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 동두천시 생연동  [도로명주소] 경기도 동두천시 뚝골로49번길 2  1. 경기도 동두천시 생연동	251  동양 아파트 2동  251	공동주택 (아파트)  대	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층			54,000,000	비준가액 공용부분 포함평가
				1층~6층(각) 지층	522.72			
					522.72			
				제3종일반주거지역	4,247			
			(내)					
			3층 307호 철근콘크리트조	59.94		59.94		
			1. 소유권대지권	31.93		31.93		
				4,247 × --- 4,247				
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 27,000,000 27,000,000
	<b>합 계</b>						<b>₩54,000,000.-</b>	
			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 동두천시 생연동 소재 "동두천시종합운동장" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 연립 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 아파트 중 3층 307호로서

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
- 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 등 마감.
- 창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트(방, 주방, 거실, 욕실 등)으로 이용중임.  
(후첨 "내부구조도" 참조)

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 전기설비 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

사다리형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지내 포장도로를 통하여 외곽공도와 연계되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합),  
가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 본건 현장조사시 안방 및 거실 일부에 누수현상이 있는 바 경매참여시 재확인 및 유의하시기 바람.

# 광역 위치도



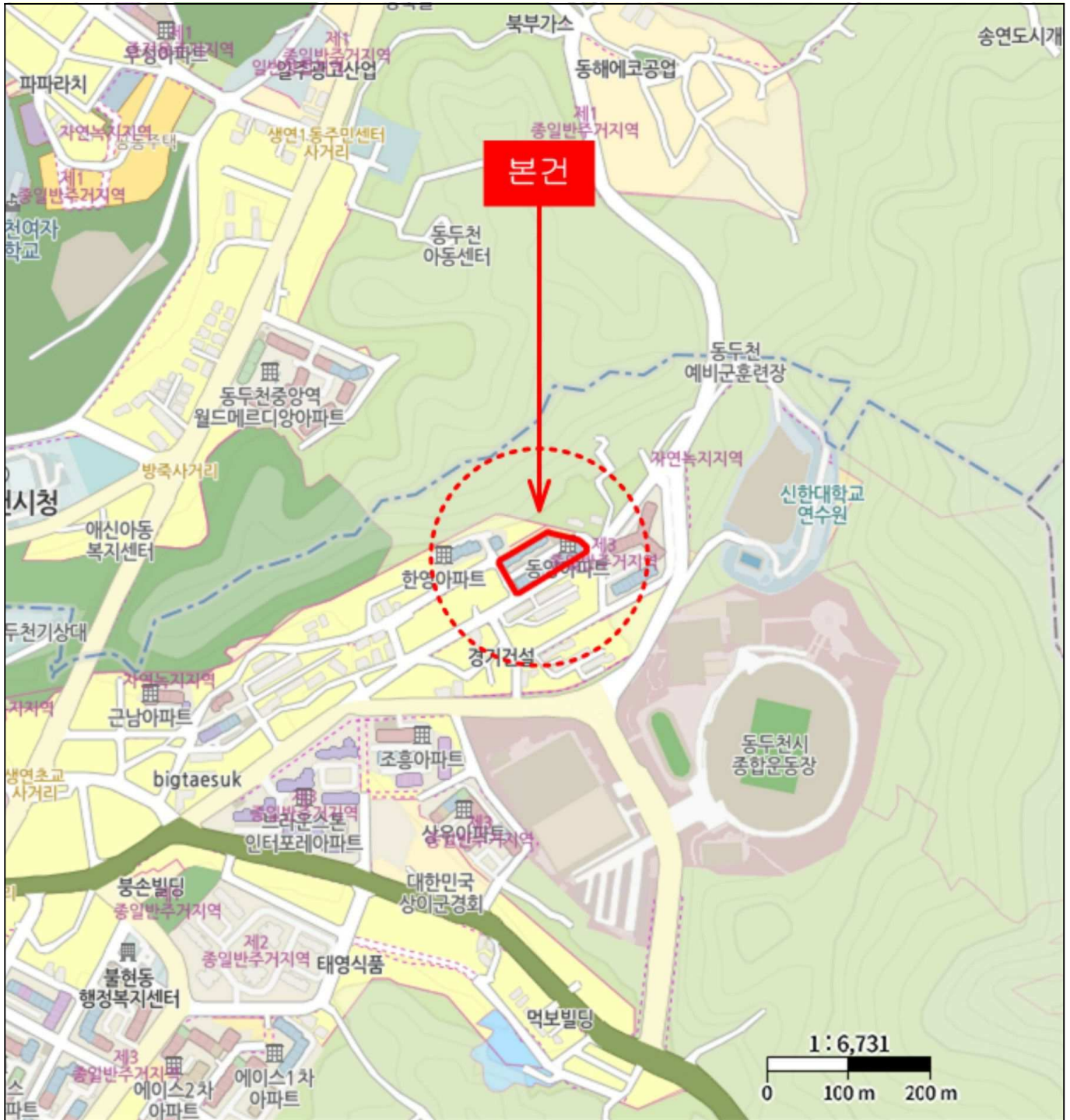
소재지	경기도 동두천시 생연동 251 동양아파트 2동 3층 307호
-----	-----------------------------------



# 위치도



소재지	경기도 동두천시 생연동 251 동양아파트 2동 3층 307호
-----	-----------------------------------



# 지 번 약 도



소재지 경기도 동두천시 생연동 251 동양아파트 2동 3층 307호



# 내부구조도



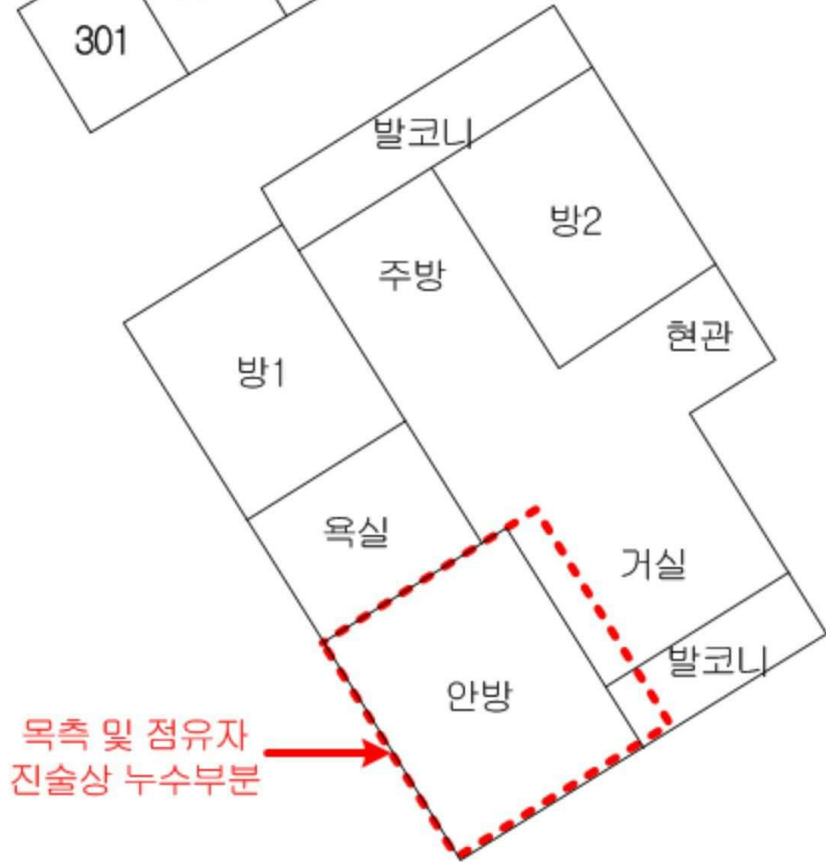
소재지 경기도 동두천시 생연동 251 동양아파트 2동 3층 307호

## 【호별배치도】

본건 : 동양아파트 2동 3층 307호

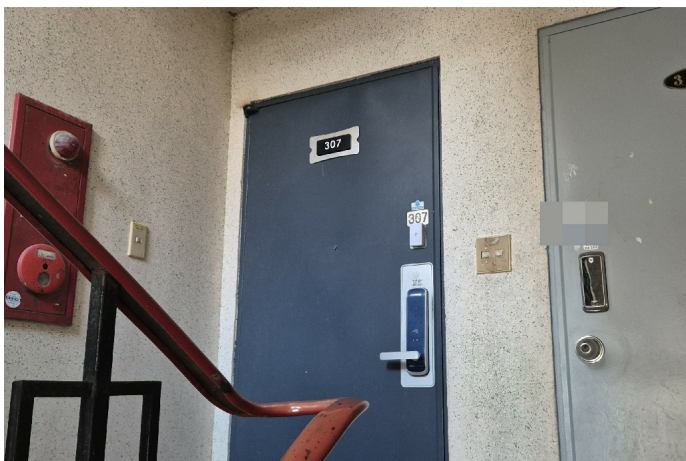


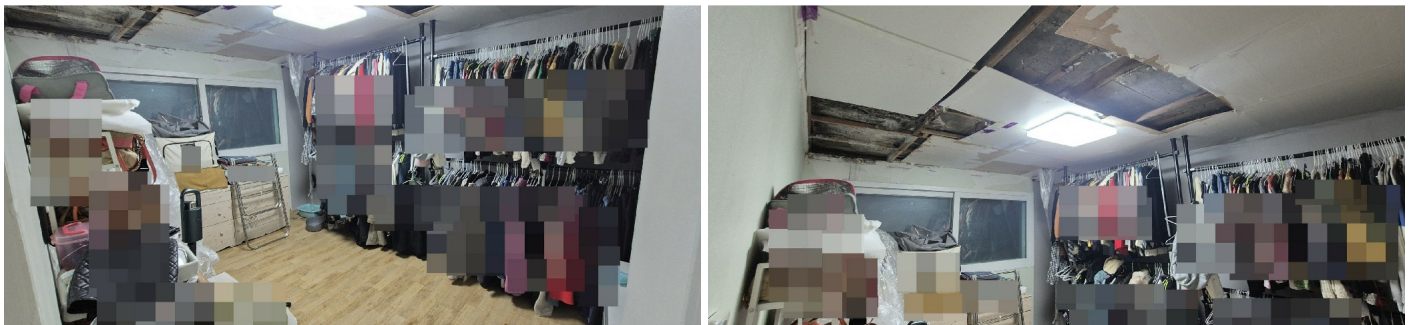
## 【내부구조도】

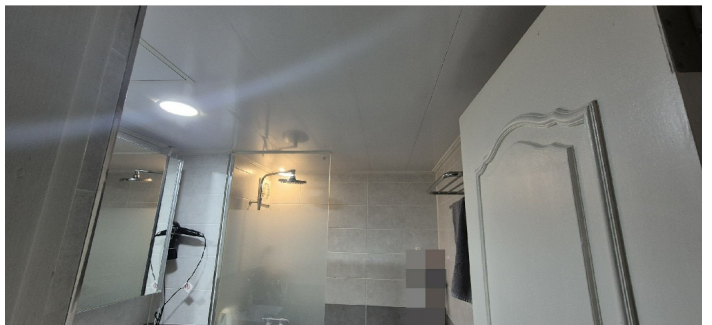
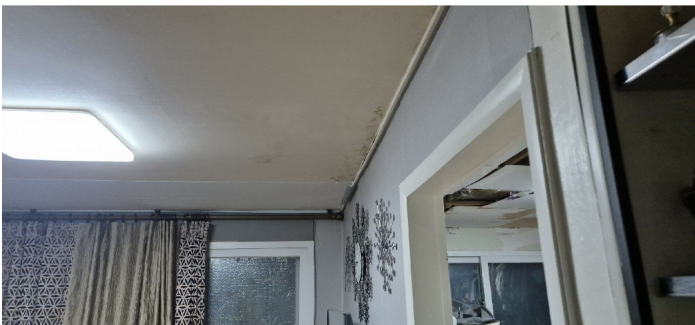














1



2