

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 | 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

건 명 | 오상진 소유물건(2025타경72608)

감정평가서 No. | DH250701-048

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인 은행이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

다산혜가 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박해민

(인)

감정평가액	일억오천삼백만원정(₩153,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오상진 (2025타경72608)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.07	2025.07.07 ~ 2025.07.07	2025.07.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1 개호	구분건물	1 개호	-	153,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩153,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 양주시 덕계동 669 [도로명 주소 : 경기도 양주시 평화로1429번길 66]		
건물명 층, 호수	덕계리한주아파트 제101동 제1층 제101호		
건물구조	철근콘크리트조, 경사스라브지붕 / 20층	물건종류	구분건물
용도	공동주택(아파트)	사용승인일자	1999년 02월 20일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제1층 제101호	59.92	153,000,000	@2,550,000	오상진
감정평가액 합계			₩153,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건	소로각지	아파트	@2,400,000 ~ @2,700,000원/m ²	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

아파트의 경우 선호면적 및 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 있음.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	- 임대관계 미상임.
-----------	-------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양주시 덕계동 소재 『덕계 초등학교』 남서측 인근에 위치하는 덕계리한주 아파트 제101동 제1층 제101호로서, 의정부지방법원의 경매(2025타경72608)를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그에 따른 적정 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가 사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 07월 07일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 07월 07일이며 가격조사 완료일은 2025년 07월 07일자로, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 위치확인은 인근 탐문, 실제 점유 사용부분 등을 통해 위치 확인하였으며, 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 외부관찰 및 집합건축물 대장의 도면 등의 기준으로 평가하여 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 한 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)'상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 3) 본건 관련 등기사항전부증명서 및 건축물대장 등을 경매참여시 확인하시기 바람.
- 4) 본건의 임대관계는 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 양주시 덕계동 669 [도로명 주소 : 경기도 양주시 평화로1429번길 66]				
건물명 동, 층, 호수	덕계리한주아파트 제101동 제1층 제101호				
단지 규모(현황)	층수	지상 20층		동 / 세대	2 / 320
구분	전유(m²) (A)	공용(m²) (B)	전체(m²) (A+B)	대지권(m²)	전용률
가 제1층 제101호	59.92	22.981	82.901	30.4	72.28%
용도	공동주택(아파트)	사용승인일자	1999년	02월	20일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위치 및 교통상황	본건은 경기도 양주시 덕계동 소재 『덕계 초등학교』 남서측 인근에 위치하며, 본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용편익은 보통임.
주위환경	본건 일대는 단독주택, 연립주택 및 다세대 주택과 아파트 등 공동주택이 주를 이루고 근린생활시설 등이 혼재하는 아파트지대로 제반 주위환경은 보통임.
토지형태 및 이용상태	본건은 인접필지 및 도로와 대체로 평탄한 사다리형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건은 다수의 도로에 접하는 필지로 북측으로 그 상태가 양호한 폭10m 내외의 도로 등이 소재함.
대중교통과의 거리	본건 남동측 인근 및 북측에 각각 버스정류장이 소재함.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.
도시계획 및 기타공법관계	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 소로1류(폭10m~12m)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건물구조 등	철근콘크리트조 경사스라브지붕 지상 20층 건 중 제1층 제101호임.						
이 용 상 황	아파트(침실3, 거실, 주방 및 식당, 욕실, 현관, 발코니 등)로 이용중임.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타
	○	○	-	○	○	○	-
주 차 여 건	지상 및 지하에 주차장 시설이 갖추어져 있음.						
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.						

호 별 배 치 도	사 진 (본 건 북 서 측 전 경)
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 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.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동수 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가:원/㎡)	거래시점
							신축년도
#1	덕계동 669	덕계리한주 아파트	101동 8/806호	59.84	30.36	155,000,000	2025.03.04
						2,590,000	1999
#2	덕계동 669	덕계리한주 아파트	101동 15/1502호	59.92	30.4	153,000,000	2025.04.09
						2,550,000	1999
#3	덕계동 669	덕계리한주 아파트	102동 2/205호	86.84	44.06	163,000,000	2024.09.22
						1,880,000	1999

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

【시점수정치 산출】

유형	시군구	시점수정치	매매가격지수			비고
아파트	경기도 양주시	0.99800	거래시점	2025.03.04	100.0	99.8/100.0
			기준시점	2025.07.07	99.8	

1) 지역 : 지역 :경기도 양주시(25.03.04~25.07.07)

2) 유형 : 아파트

거래시점 : 2025.03.04, 2025년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.07.07, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함

2025.03.04 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.0

2025.07.07 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.8

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

【주거용】

조 건	구 분	격 차 율		비 고
	세 부 항 목	사 례	대 상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	대상은 사례와 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
내부 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대상은 사례와 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.99	대상은 사례대비 층별 차이에서 열세하며, 위치별 차이에서 우세하여 종합적으로 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		0.99		열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
가	155,000,000 (@2,590,000)	1.000	0.99800	0.99	59.92 / 59.84	153,347,837	153,000,000 (@2,550,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

•인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기 호	소재지	건물명	동수 층/호수	전유면 적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가/㎡)	기준시점 신축년도
#1	덕계동 669	덕계아파트	101동 1/102	59.92	30.4	법원경매	155,000 (@2,590)	2024.03.15
								1999
#2	덕계동 646-1	금광 아파트	107동 10/1004	55.92	45.28	법원경매	149,000 (@2,680)	2024.10.10
								2002
#3	덕계동 417-1	신우 아파트	103동 12/1210	59.91	25.43	법원경매	160,000 (@2,670)	2024.08.30
								1994

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

•시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건	소로각지	아파트	@2,400,000 ~ @2,700,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

아파트의 경우 선호면적 및 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 있음.

•경매통계자료

소재지	통계기간	물건구분	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경기도 양주시	최근 1년	전체	58.75	671
		아파트	86.39	160

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	제1층 제101호	59.92	153,000,000	@2,550,000	오상진
감정평가액 합계			₩153,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 가액으로 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양주시 덕계동 소재 『덕계 초등학교』 남서측 인근에 위치하며, 일대는 단독주택, 연립주택 및 다세대 주택과 아파트 등 공동주택이 주를 이루고 근린생활시설 등이 혼재하는 아파트지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용편익은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사스라브지붕 지상 20층 건 중 제1층 제101호로써,

- 외벽: 몰탈 위 페인트 등 마감,
- 내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
- 바닥: 바닥재 및 일부 타일붙임 등 마감,
- 창호: 새시임.

(4) 이용상태

아파트(침실3, 거실, 주방 및 식당, 욕실, 현관, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급, 배수설비 및 전기설비, 난방설비, 승강기설비 등이 갖추어져 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

본건은 인접필지 및 도로와 대체로 평탄한 사다리형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 다수의 도로에 접하는 필지로 북측으로 그 상태가 양호한 폭10m 내외의 도로 등이 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 소로1류(폭10m~12m)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-본건의 위치확인은 인근 탐문, 실제 점유 사용부분 등을 통해 위치 확인하였으며, 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 외부관찰 및 집합건축물 대장의 도면 등의 기준으로 평가하여 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 한 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 참고하시기 바람.

-본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는

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) | |

곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’ 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

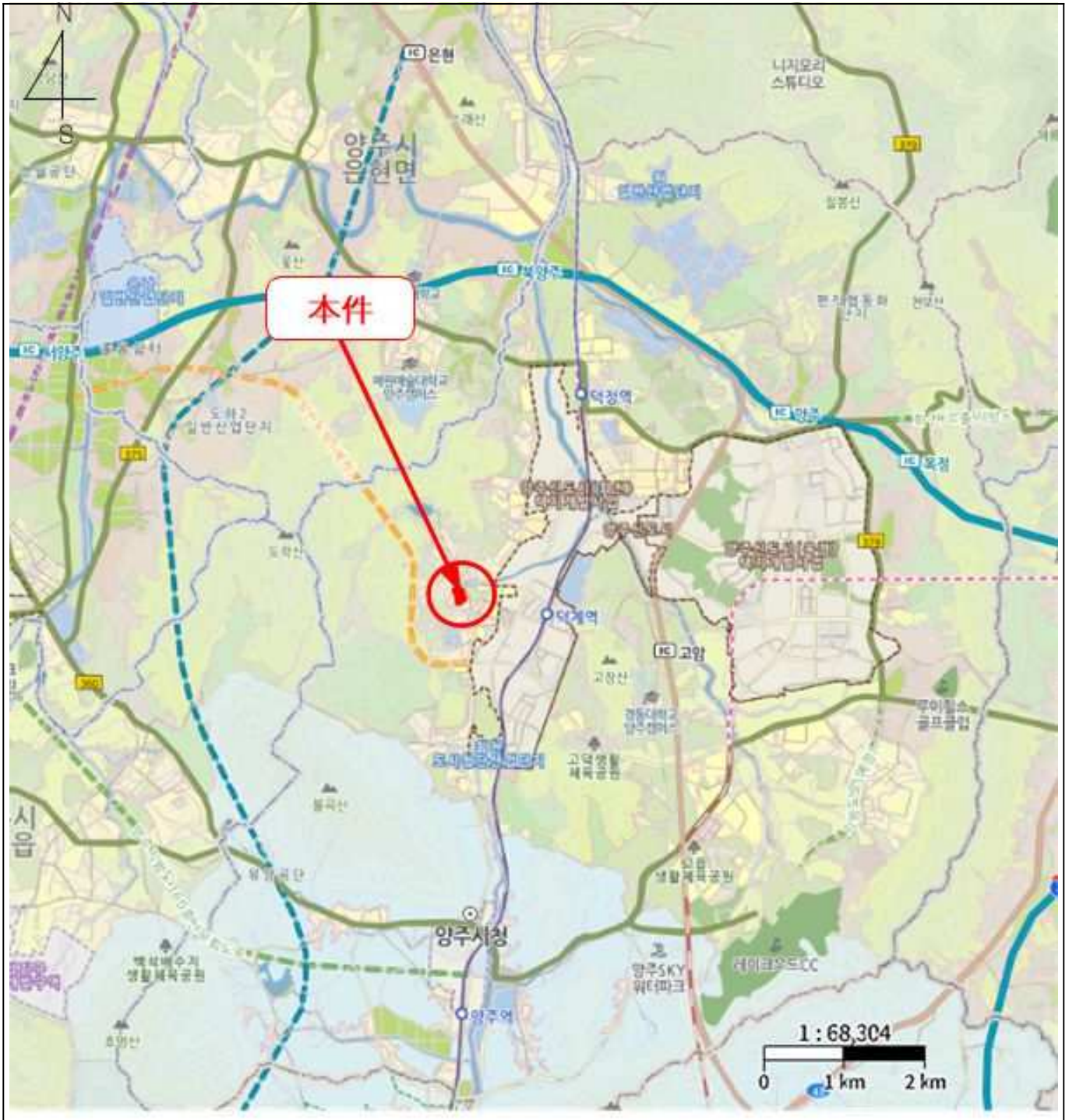
-본건 관련 등기사항전부증명서 및 건축물대장 등을 경매참여시 확인하시기 바람.

-본건의 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 양주시 덕계동 669 덕계리한주아파트 101동 1층 101호
-----	---------------------------------------



위치도



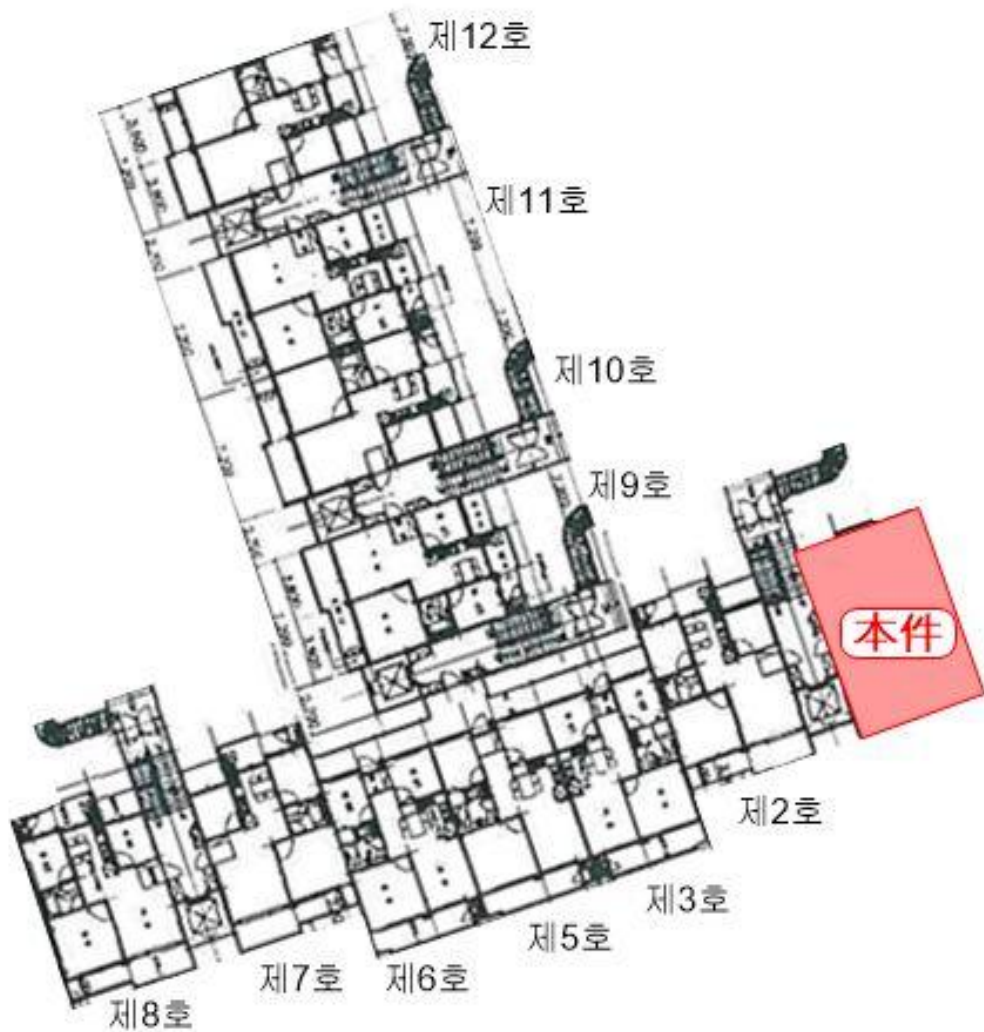
소재지

경기도 양주시 덕계동 669 덕계리한주아파트 101동 1층 101호



호 별 배 치 도

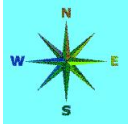
NO SCALE



[기호 가 : 제1층 호별배치도]

※본건 내부구조는 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 집합건축물대장 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

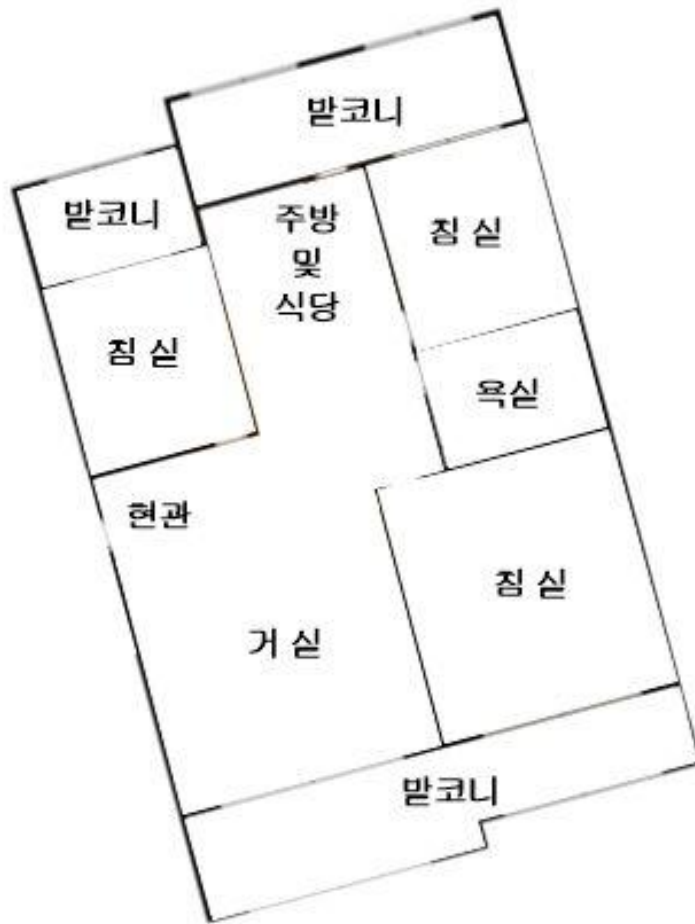
내부구조도



소재지

경기도 양주시 덕계동 669 덕계리한주아파트 101동 1층 101호

NO SCALE



[기호 가 : 제1층 제101호 내부구조도]

※본건 내부구조는 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 집합건축물대장 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.



