

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민
건명	정재헌 소유물건(2025타경72475)
감정서번호	250623-1-08

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

JM감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
신 정 미

감정평가액	일억구천삼백만원정 (₩193,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정재현 (2025타경72475)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.25	2025.06.25	2025.06.27		
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
	아파트	1 1개호 x- 2  이	아파트	1 1개호 x- 2  여	-	193,000,000
	합 계				백	₩193,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 양주시 고읍동 소재 “덕현중학교” 북측 인근에 위치하는 “산내들마을한양수자인” 제110동 6층 제601호로서, “의정부지방법원”의 경매목적에 위한 감정평가건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.06.25을 기준시점으로 정하였습니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.06.25일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 감정평가 방법

### 가. 평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### 나. 구분건물

#### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 합니다.

#### 2) 적용 평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택으로서 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 6. 기타사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 건물의 구조, 면적 등 부동산의 표시는 귀 제시목록에 의거하였으니 경매집행시 참고하시기 바랍니다.
- 나. 본건은 공동소유지분 공동주택에 대한 “정재현 소유지분” 만의 평가로서, 소유지분의 위치를 특정할 수 없어 전체를 기준으로 지분비율을 반영하여 평가하였으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 본건 현장조사시 수차례 방문하였으나 소유자 등 이해관계인의 부재 및 시건장치로 인하여 내부를 육안으로 확인하지 못하였으며, 본건 내부구조는 건축물관리대장 현황도면, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참조 하였는바 실제 구조와 상이할 수 있으며, 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으므로 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.
- 라. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가 가격을 한국감정평가사협회에서 발행한 아파트 토지·건물 배분비율표를 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 대상물건전체의 개요

구분	내용					
소재지	경기도 양주시 고읍동 440 [도로명주소: 경기도 양주시 고읍로 11-7]					
건물명, 층, 호수	산내들마을한양수자인 제110동 6층 601호					
사용승인일자	2009.11.10					
주용도	공동주택(아파트)			주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평슬라브 평지붕 15층	
구분	전유면적 (㎡)	주 공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	용도	
					공부	현황
601호 전체	84.8773	26.9708	111.8481	51.8189	아파트	아파트

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례 ( KAIS 실거래정보 등)

기 호	소재지 건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
1	양주시 고읍동 440 산내들마을한양수자인 10*동 ****호	84.8023	51.7732	400,000,000	4,716,853	2024.07.27
						2009.11.10
2	양주시 고읍동 440 산내들마을한양수자인 10*동 ****호	84.8023	51.7732	390,000,000	4,598,931	2024.08.25
						2009.11.10
3	양주시 고읍동 440 산내들마을한양수자인 1**동 ***호	84.4372	51.5502	360,000,000	4,263,523	2025.04.21
						2009.11.10

## 나. 비교사례의 선정

본건과 동일단지내 소재하고 전용면적, 위치 등이 유사한 거래사례로서 특별한 사정이 개입되지 않았다고 판단되어지며, 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례로 사례기호 <1> 를 선정하였습니다.

## 4. 사정보정치의 산정

제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 인근지역의 유사부동산의 가격수준 및 방매사례 등을 검토시 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정치의 산정

### 가. 산정기준

한국부동산원이 조사발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 양주시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

### 나. 시점수정치의 산정 (경기도 양주시 : 2021.06 = 100.0)

$$\frac{2025년\ 05월\ 지수\ (본건기준시점※1)}{2024년\ 06월\ 지수\ (사례거래시점※2)} = \frac{99.8}{99.5} \approx 1.00302$$

※1 : 본건은 25년 06월 25일 기준시점으로 2025년 05월 지수를 적용함.

※2 : 사례는 24년 07월 27일 거래시점으로 2024년 06월 지수를 적용함.

## 6. 가치형성요인(개별요인)비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부 요인	대중교통 편의성, 교통시설 등의 배치	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 아파트단지내에 소재하므로 외부요인 동일함.
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용 편의성			
	공공 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지내에 소재하므로 건물요인 동일함.
	단지규모 및 층수 등			
	건물의 구조, 마감상태 등			
	경과년수에 따른 노후도 등			
	면적구성, 통로구조, 구성, 상태 등			
개별적 요인	공용시설의 규모, 구성 상태 등	1.00	0.96	본건은 사례대비 층, 향별차이 등 개별적요인에서 열세임.
	층별, 위치별, 향별 차이			
	전용률, 내부 평면방식(베이)			
	베란다 및 주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		1.000	0.96	

## 7. 비준가격

기호	거래사례가격 (전유면적당 단가)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유 면적 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)	평가가격※1 (원)
1	4,716,853	1.000	1.00302	0.96	84.8773	385,500,303	386,000,000	193,000,000

※ 비준가격은 십만단위에서 반올림 하였음.

※ 평가가격은 '정재현 소유지분' 의 가격임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

이용상황	호가수준
본건 인근 아파트	본건 단지내 유사 공동주택의 방매수준은 층, 향, 관리상태 등에 따라 3.6억원 ~ 4억원 내외 수준을 보이고 있고, 유사면적 전세수준은 2억2천만원 내외수준임.

### 2. 인근 평가선례

(한국감정평가사협회 감정정보체계)

기 호	소재지 건물명 층/호수	평가 목적 등	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점
1	양주시 고읍동 440 산내들마을한양수자인 106동 130*호	경매	84.8023	51.7732	391,000,000	4,610,849	2024.11.01
2	양주시 고읍동 440 산내들마을한양수자인 108동 50*호	경매	101.53	61.9857	418,000,000	4,117,010	2024.02.01

### 3. 유사부동산의 낙찰가율 통계( KAIS(태인))

지역	용도	기간	낙찰가율(%)	낙찰건율(%)
양주시	아파트	6개월 기준	86.27%	40.71%
		1년 기준	86.12%	40.76%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 제반가격 참고가격 자료(평가전례, 유사부동산의 가격수준)를 비교분석한 결과 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액 결정

기 호	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	정재헌 소유지분	감정평가액 (원)
1	양주시 고읍동 440	산내들마을 한양수자인 제110동	제6층 제601호	84.8773	51.8189	1/2	193,000,000

# 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 양주시 고읍동 [도로명주소] 양주시 고읍로 11-7  1. 동소	440 산내들 마을 한양 수자인 110동  440	공동주택 (아파트)  대	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트평슬라브 평지붕 15층  1층 2~15층(각)  제2종일반주거지역  (내) 6층 601호 철근콘크리트구조  소유권, 대지권	568.1290		193,000,000	비준가격 (공용포함) 정재현 지분전부
					554.4490			
					36,722			
					84.8773	84.8773		
					1	1		
					x-	x-		
					2	2		
					51.8189			
					36,722x-----	51.8189		
					36,722			
1	1							
x-	x-							
2	2							
						토지 · 건물		
						토 지 :	배분내역	
						건 물 :	48,250,000	
							144,750,000	
	합 계						₩193,000,000.-	
			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 양주시 고읍동 소재 "덕현중학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 중대규모 아파트단지, 각종 근린생활시설, 공공시설 등이 혼재되어 있는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 제차량 진출입이 원활하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평슬라브 평지붕 15층 건내 제6층 제601호로서,

- 외벽 : 몰탈위페인팅마감 등
- 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일마감 등(탐문조사)
- 창호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.(별첨 "내부구조도" 참조)

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 도시가스설비, 소화전설비, 주차장설비 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 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 단지 외로 외곽공도에 접하며, 아파트 진출입로와 연결되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로3류(폭 12M~15M)(접합),  
가축사육제한구역(모든축종 제한), 상대보호구역, 성장관리권역, 택지개발지구,  
배출시설설치제한지역임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

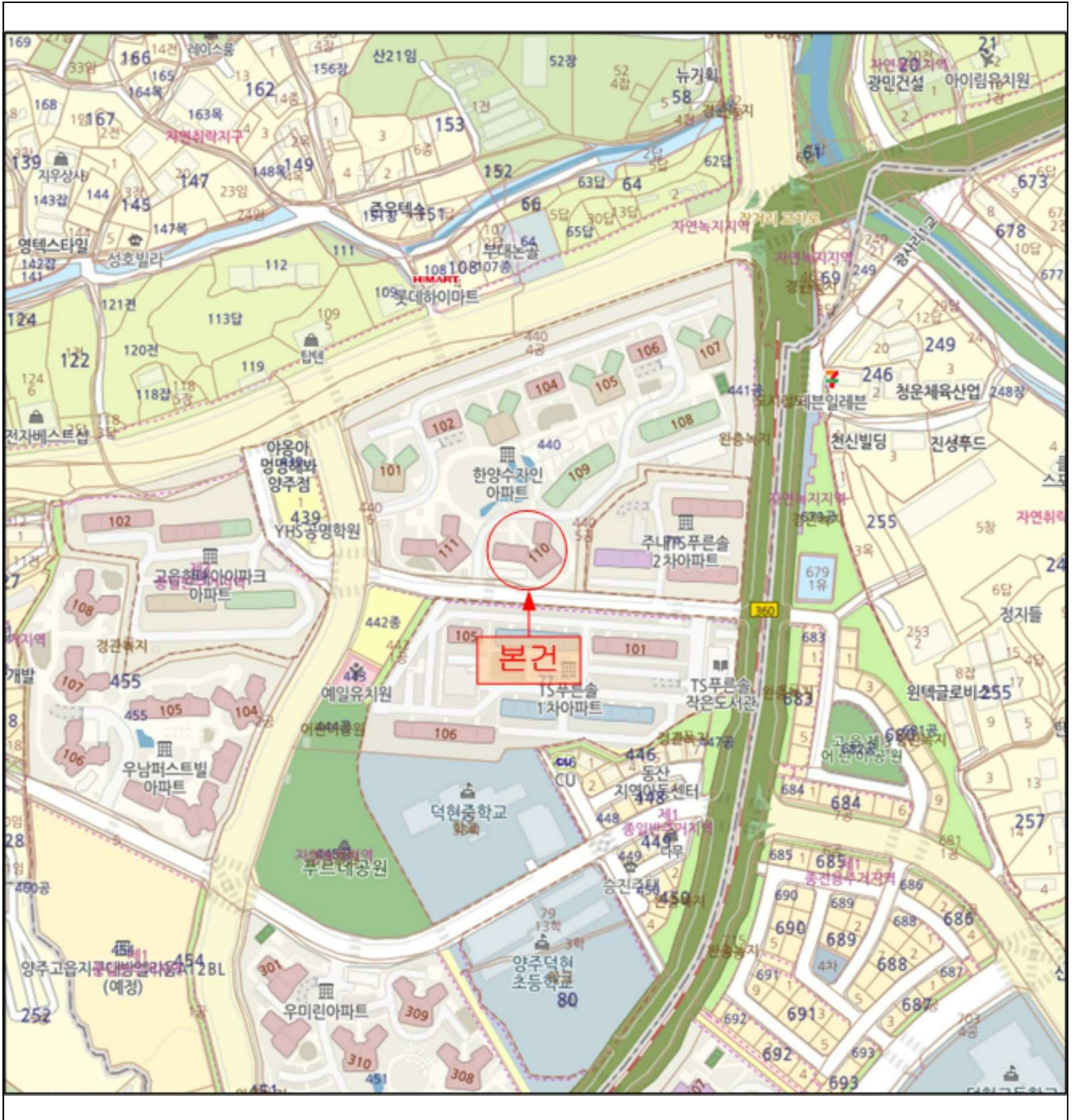
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.  
본건 공동소유지분 구분건물로서, "정재현 소유지분" 만의 평가임.

# 위치도



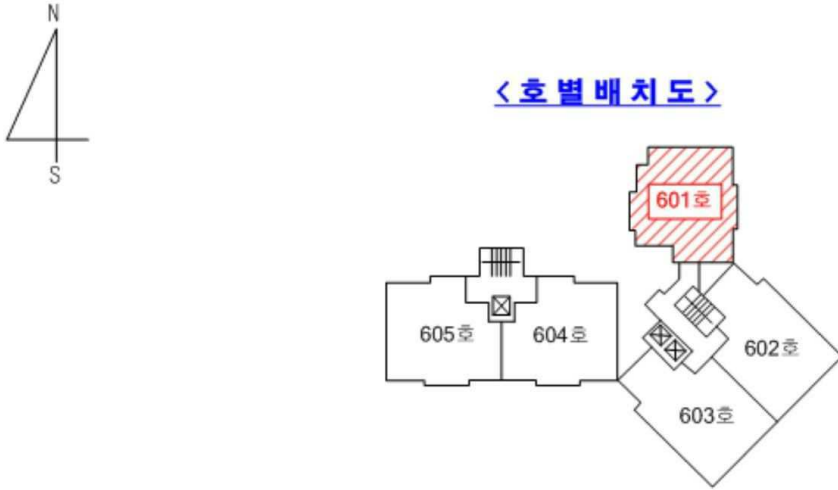
소재지	경기도 양주시 고읍동 440 산내들마을한양수자인 110동 6층 601호
-----	---



# 건물개황도

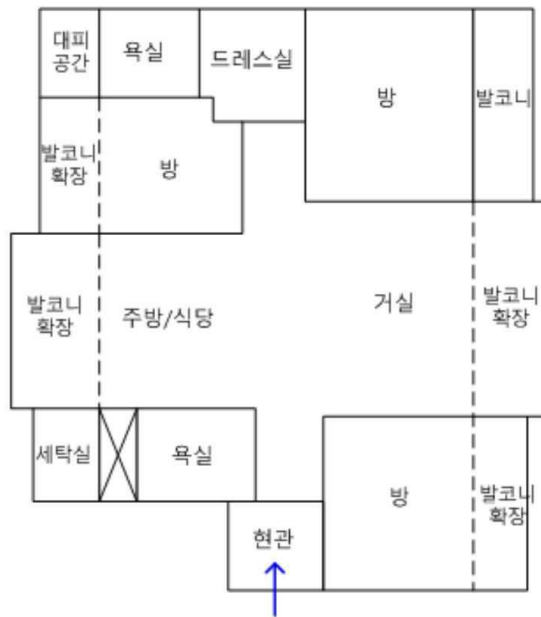
축적( No Scale )

## <호별배치도>



본건(산내들마을한양수자인 110동 6층 601호)

## <내부구조도>



# 사 진 용 지



본건

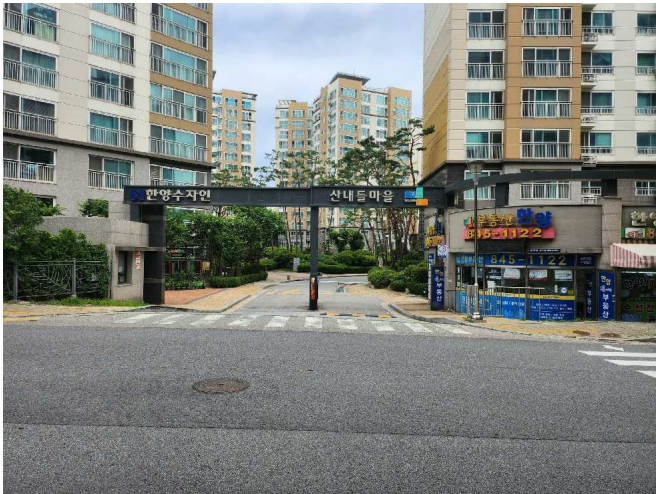


본건



출입구

# 사 진 용 지



단지정문



단지전경



부대설비



110동전경