감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 정봉옥 소유물건(2026타경105)

의 뢰 인: 의정부지방법원 사법보좌관 유재호

감정평가서번호: 다원2026-105

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

다원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 동 원

감정평가액	이억구천만원정(₩290,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정봉옥 (2026타경105)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등.	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.31	2026.03.27 ~ 2026.03.31	2026.04.07

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 이	구분건물	1개호 하	- 여	290,000,000 백
	합 계					₩290,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
김 재 유

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 양주시 장흥면 일영리 소재 “가나아트파크” 남서측 인근에 위치하는 ‘네츄럴시티 제에이동 제4층 제402호’에 대한 의정부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

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.

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026.03.31.을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

(1) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물을 별도로 평가하는 것은 곤란하나, 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 지역구분에 따라 노후정도를 감안한 일반적 배분비율을 기준으로 산정한 금액을 구분건물감정평가명세표상에 토지·건물 배분내역으로 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

(2) 본건의 내부구조 및 이용상태 등은 이해관계인의 부재 등으로 인하여 건축물현황도, 동일라인의 내부구조, 탐문 등에 의거 하였으니 실제구조 및 이용상황 등은 경매 참여시 재확인하시기 바람.

(3) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 양주시 장흥면 일영리 54-2,54-3,54-5 [도로명주소] 경기도 양주시 장흥면 권율로 83-34		
건물명,층,호수	네츄럴시티 제에이동 제4층 제402호		
용도	공동주택 (아파트)	**사용승인일**	2020.09.16.
건물의 구조 및 층수	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
	66.741	14.1918	56

*공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분(부면적 제외) 면적임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	용도	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
A	일영리 37-1	자연애 2**호	아파트	72.26	37.431	302,000,000원	2021.08.07
B	일영리 58 외	브라운힐아파트 102동 10**호	아파트	86.40	49.8473	502,000,000원	2025.10.27

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 B사례는 사정개입의 여지가 있어 제외하고, 대상과 위치적, 물적 유사성이 있고 비교가능성이 높은 사례로서 본건과 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 A사례를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

상기의 사례 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 한국감정원이 조사 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 경원권(양주시) 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

2) 시점수정치 산정

매매가격지수(2021.08.07. ~ 2026.03.31.)		
경기도 경원권 (양주시)	**-17.778%**	아파트 지역 :경기도 양주시(21.08.07~26.03.31) 2021.08.07 매매 가격지수 (적용:2021년07월) : 121.5 2026.03.31. 매매 가격지수 (적용:2026년02월) : 99.9 시점수정치 : 99.9/121.5≒0.82222

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교치 산정

조 건	항 목	비 교 치		비고
		대상	사례	
단지 외부 요인	가로의 폭, 구조 등의 상태 등 가로조건, 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.10	1.00	단지내 총 세대수 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.15	1.00	층별효용 및 전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
비교치		1.265		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가액)

사례가격	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가액
302,000,000	1.00	0.82222	1.265	66.741 /72.26	290,122,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 내 동일유형의 토지 건물 일체로 한 공동주택의 일반적 가격수준	230,000,000원 ~ 350,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처:감정평가협회 감정평가정보]

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	용도	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가목적 / 기준시점
#a	일영리 54-2	네츄럴시티 에이동 5**호	아파트	66.741	294,000,000	담 보 / 2021.01.29.
#b	일영리 54-4	네츄럴시티 비동 7**호	아파트	68.56	303,000,000	담 보 / 2021-07-05

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	소재지 지번	건물명	층 호 수	시산가액	감정평가액
1	일영리 54-2외 2필지	네츄럴시티 제에이동	제4층 제402호	290,122,000	290,000,000

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 경기도 양주시 장흥면 일영리 [도로명주소] 경기도 양주시 장흥면 권율로 83-34	54-2,54-3,54-5 네츄럴 시티 에이동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철근콘크리트 슬라브지붕 7층				2020.09.18. 54-3,54-5는 54-2로 합병됨. (토지대장 참조)
				지1층	18.32			
				1층	36.64			
				2층 ~ 6층 각각	323.966			
				7층	321.266			
				옥탑1층	36.64			
	전유부분의 건물의 표시			4층402호 철근콘크리트구조	66.741	66.741	290,000,000	비준가액 (공용부분 포함.)
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1. 경기도 양주시 장흥면 일영리	54-2	대		413			
	2. 동 소	54-3	대		541			
	3. 동 소	54-5	대		395			
	대지권의종류 : 1,2,3. 소유권							
	대지권의비율 : 1,2,3				56 1,349x---- 1,349	56		

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
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	145,000,000	
						건 물 :	145,000,000	
	합 계						₩290,000,000.-	
			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 양주시 장흥면 일영리 소재 "가나아트파크" 남서측 인근에 위치하며,
주위는 공동주택, 농경지, 숙박시설, 근린생활시설 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은
보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트슬라브지붕 7층 건물 중 제4층 제402호로서,
외벽은 치장벽돌 및 몰탈위 페인트 등 마감.
창호는 샷시 등 창호임.

(4) 이용상태

아파트 1개호(보다 자세한 사항은 후첨 '내부구조도' 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생시설, 급배수시설, 난방시설, 승강기설비, 주차장 시설 등 갖추었음.

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

인접도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약4미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역 , 지구단위계획구역(일영지구), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

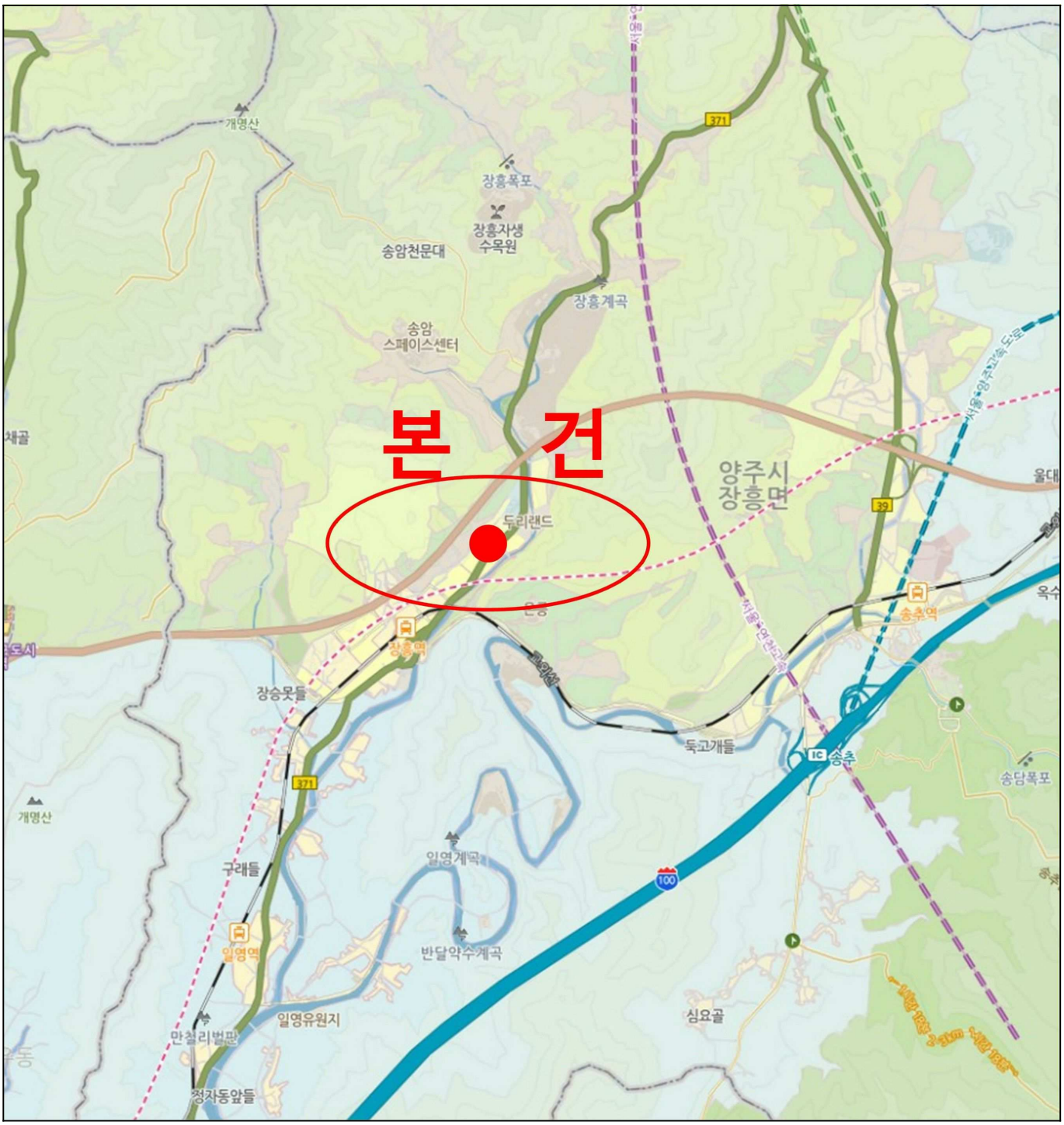
토지대장에 의하면 2020.09.18. 일영리 54-3과 일영리 54-5는 54-2로 합병되었으며, 공부 발급일 기준 등기사항전부증명서에 토지합병이 반영되어 있지 않은 상태임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견"의 '그 밖의 사항'란 참조하시기 바람.

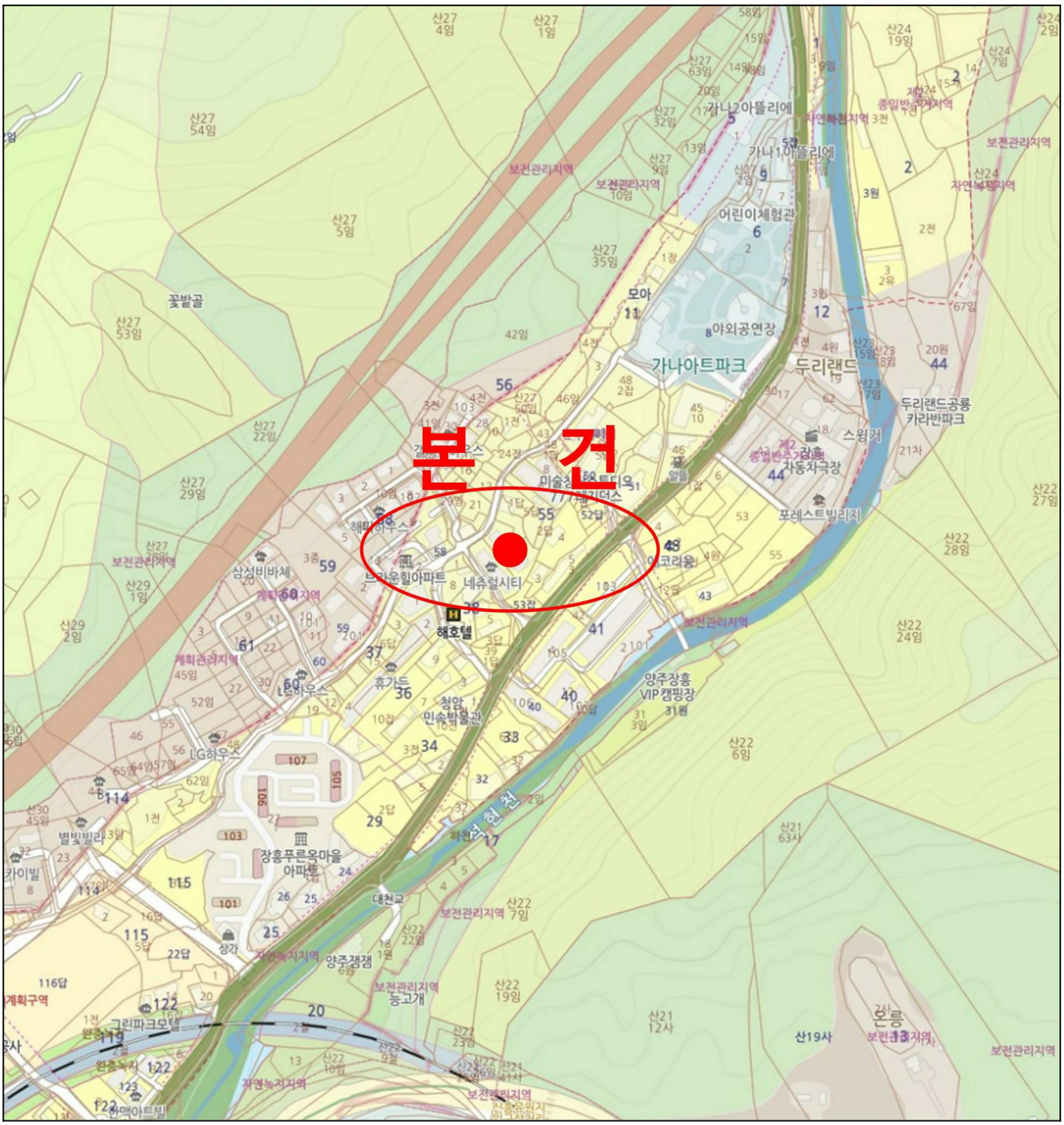
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 장흥면 일영리 54-2외 네츄럴시티 에이동 4층 402호



위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 장흥면 일영리 54-2외 네츄럴시티 에이동 4층 402호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 양주시 장흥면 일영리 54-2외 네츄럴시티 에이동 4층 402호

<4 층 호별배치도>



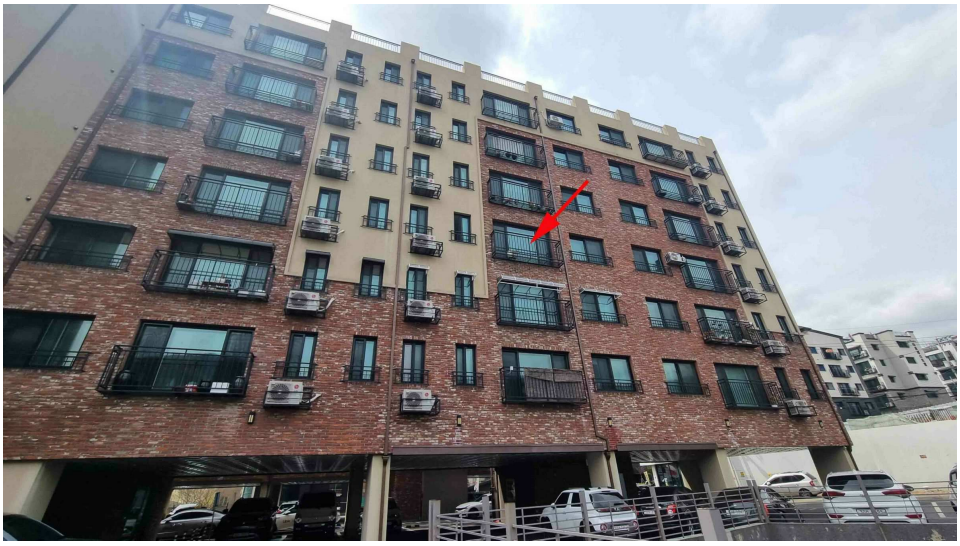
401	402	403	404

<내부구조도(4층 402호)>



● 건축물대장(건축물현황도) 도면을 기준으로 도시함.

사 진 용 지



본건전경

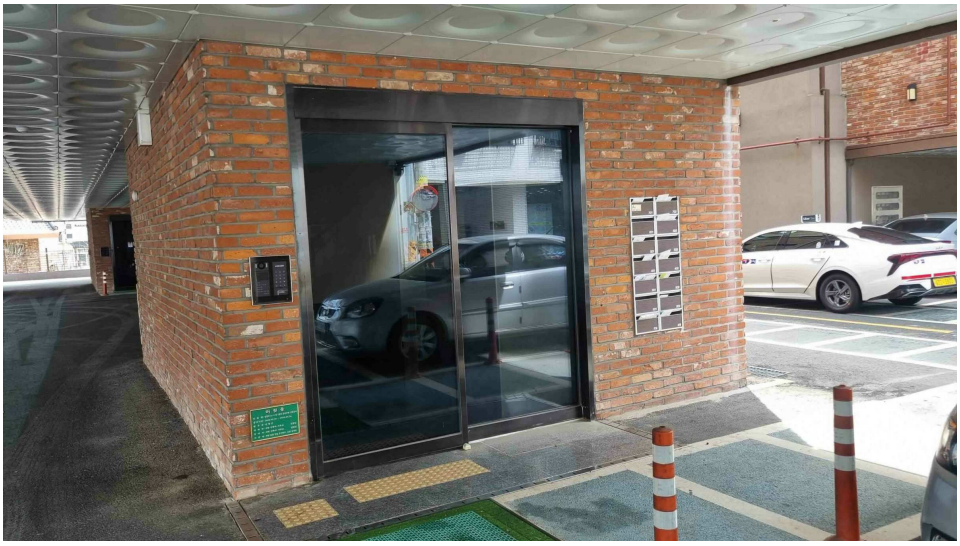


본건이 속한 건물

사 진 용 지

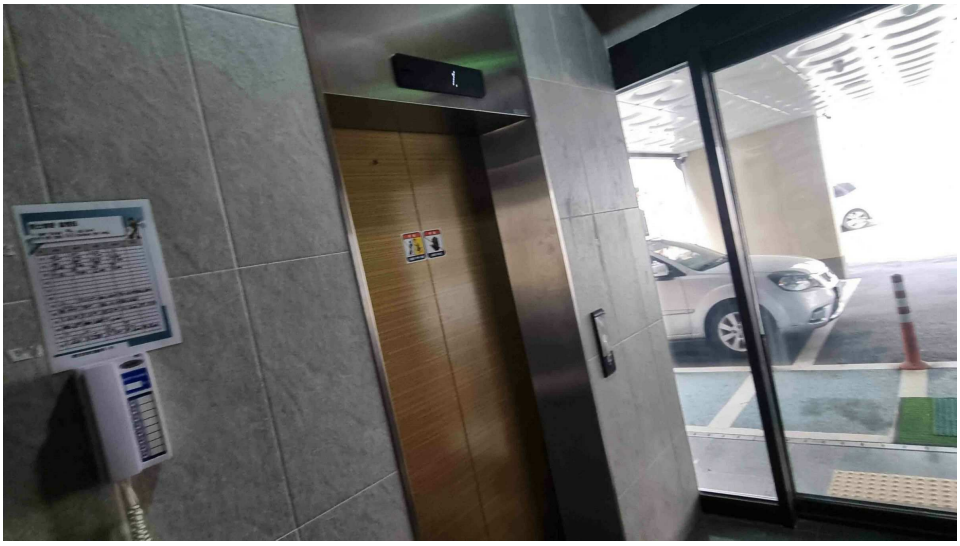


본건이 속한 건물 표식

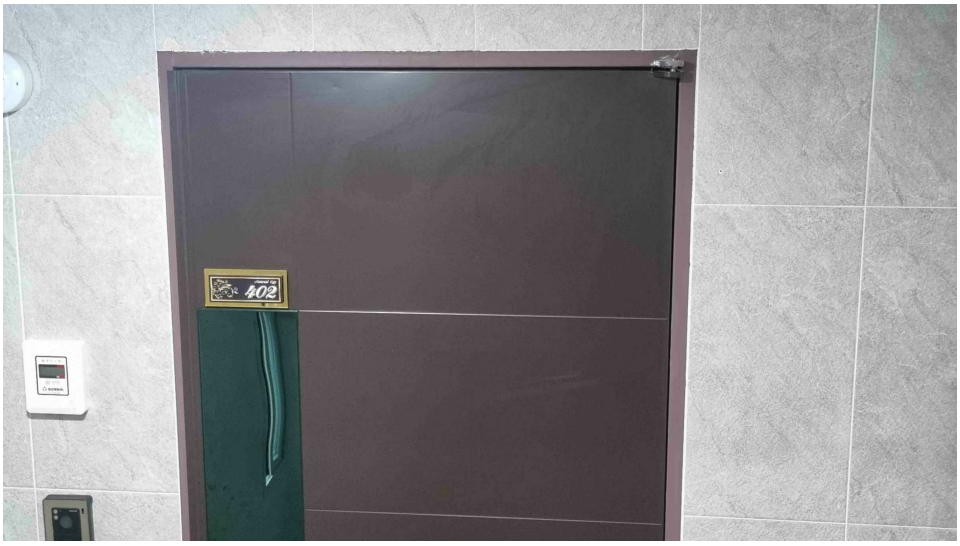


본건이 속한 건물 1층 공동 출입구

사 진 용 지



승강기



본건 출입문

사 진 용 지



주위환경



주위환경