감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	박영천 소유물건(2026타경70625)
의 뢰 인 :	의정부지방법원 사법보좌관 유재호
감정서번호 :	SIE26-0406-001

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.

(주)써브감정평가법인 경기동부지사

TEL. 031-554-5900 FAX. 031-554-5990

SIE26-0406-001

(부동산) 감정평가표

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

(주)써브감정평가법인 경기동부지사 (인) 감 정 평 가 사 (인)

지사장 이해찬 정기만

감정평가액	**일억삼천이백만원정 (₩132,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호	감정평가 목적	경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매3계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박영천 (2026타경70625)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 04. 08	2026. 04. 08	2026. 04. 10

평가내용	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	1세대	아파트	1세대	-	132,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩132,000,000.-

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 이해찬 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양주시 덕계동 소재 '덕계근린공원' 서측 인근에 위치하는 '금광아파트' 제402호에 대한 의정부지방법원 경매3계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 4월 8일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 4월 8일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

① 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.

② 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부서류 등을 기준으로 확인하였음.

③ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

④ 본건의 내부구조는 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부 확인이 불가하여 집합건축물대장상의 건축물 현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등을 기준으로 표시하였으며, 실제 현황과 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 참여시 재확인하시기 바람.

⑤ 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 가격형성이 되어 있으나, 평가목적을 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 감정평가명세표상에 별도 표기하였으니 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 양주시 덕계동 646-1 제102동 제4층 제402호
도로명주소	경기도 양주시 평화로1429번길 89-94 (덕계동)



주용도	공동주택 및 생활편익시설 501개호	
주구조	철근콘크리트 벽식구조	
사용승인	2002.02.09	
건물규모	층수	지하 1층/ 지상 15층
	연면적	40,529.7695 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	102/4/402호	아파트	55.5927	30.7113	86.304	45.2786	64.41
합계 (1개호)			55.5927	30.7113	86.304	45.2786	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	덕계동 646-1	5/5**	아파트	55.5927	86.304	133,500,000 (@2,400,000)	2025.02.26 (2002.02.09)	-
#2	덕계동 646-1	13/13**	아파트	55.5927	86.304	155,000,000 (@2,790,000)	2026.01.21 (2002.02.09)	-
#3	덕계동 646-1	11/11**	아파트	55.5927	86.304	122,000,000 (@2,190,000)	2025.04.17 (2002.02.09)	-
#4	덕계동 646-1	3/3**	아파트	55.5927	86.304	140,000,000 (@2,520,000)	2025.05.31 (2002.02.09)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">경기
경원권
양주시
아파트</td><td rowspan="4">-0.299%
(0.99701)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.02.26/
2026.04.08</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.01</td><td>100.2</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.02</td><td>99.9</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.9 - 100.2) / 100.2
≒ 0.99701</td></tr>
</table>

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공사의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.99	본건은 사례대비 '층별 효용'에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.990	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
가	4/402	55.5927	#1	2,400,000	1.000	0.99701	0.990	2,370,000	131,754,699	132,000,000
합계		55.5927	-	-	-	-	-	-	-	132,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근	아파트지대	세로변	2,400,000선 내외	-
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	덕계동 646-1 10/10**	아파트	55.5927	86.304	149,000,000 (@2,680,000)	2024.10.10 (2002.02.09)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 양주시 2025년 04월 ~ 2026년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	55,838,760,000	38,566,042,490	69.1	603	190	31.5
다세대	14,559,760,000	6,746,351,166	46.3	187	41	21.9
아파트	34,792,000,000	29,049,358,524	83.5	311	119	38.3
연립	3,603,000,000	1,391,944,900	38.6	35	11	31.4

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제102동 제4층 제402호	55.5927	45.2786	132,000,000
합계		55.5927	45.2786	132,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	경기도 양주시 덕계동 646-1 제102동 제4층 제402호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 양주시 덕계동 [도로명주소] 경기도 양주시 평화로 1429번길 89-94 (덕계동)	646-1 제102동	공동주택	철근콘크리트 벽식구조 박공지붕 15층 지층 1층 2층 ~ 4층 각 5층 ~ 15층 각	 81.531 150.238 149.454 146.654			
1 가	상동	646-1	대	보전관리지역 제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트 벽식구조 제4층 제402호 소유권 1.x ------ 대지권	24,604 55.5927 45.2786 24,604 x---- 24,604	 55.5927 45.2786	132,000,000 토지・건물 토 지: 52,800,000 건 물: 79,200,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 86.304㎡
	합 계						**₩132,000,000.-**	
				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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양주시 덕계동 소재 '덕계근린공원' 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근에 덕계역(지하철1호선) 및 노선 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 박공지붕 15층 내 제4층 제402호로서,
(사용승인일: 2002.02.09)

외 벽: 모르타르 위 페인팅 마감 등.
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등.
창 호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니, 현관 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어있음.

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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

(6) 토지의 형상 및 이용상태

① 토지형상 : 인접피지 대비 완경사의 사다리형 토지임.
② 이용상태 : 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내에 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역 , 제1종일반주거지역 , 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

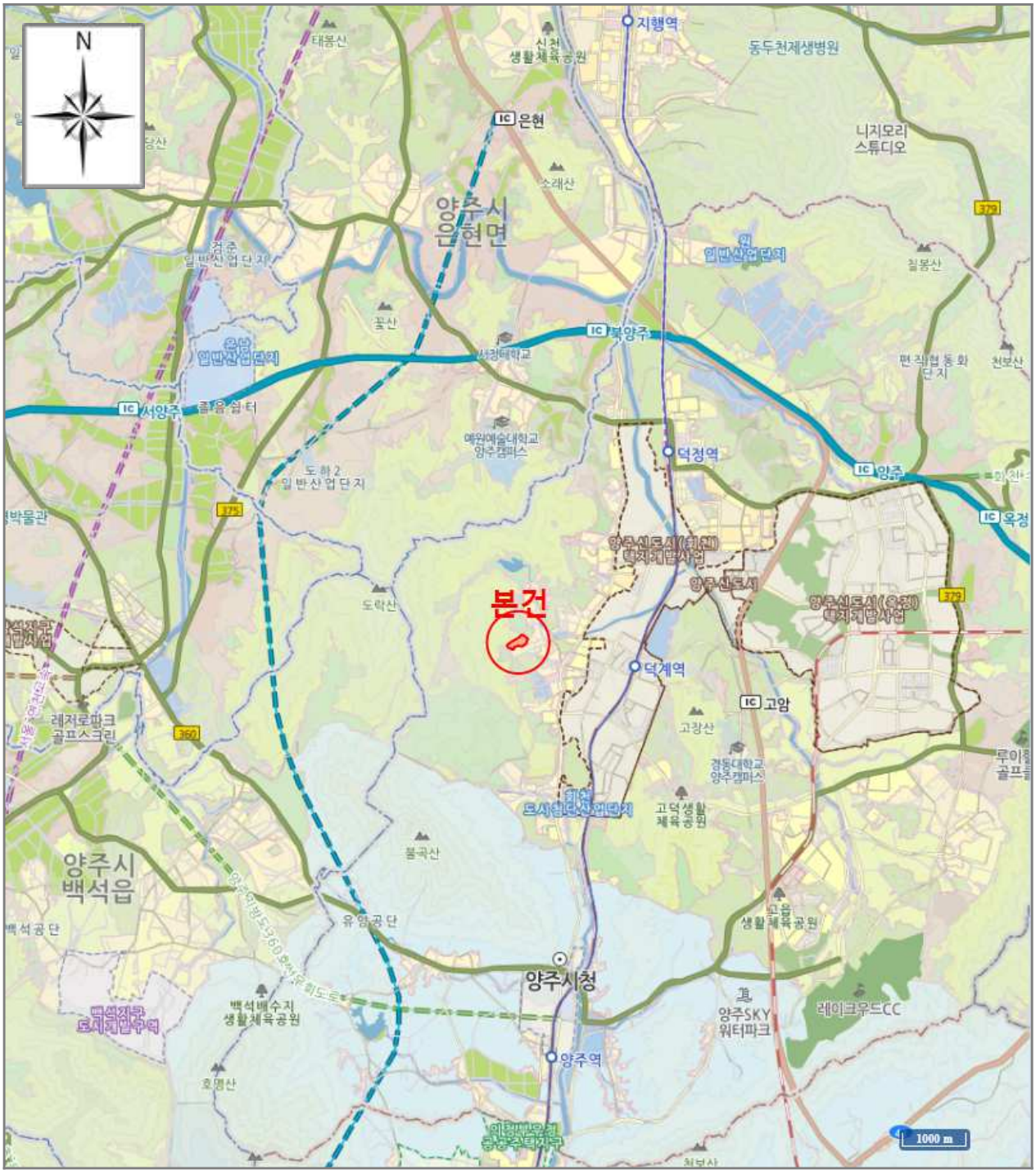
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계 : 미상임.
② 기 타 : -

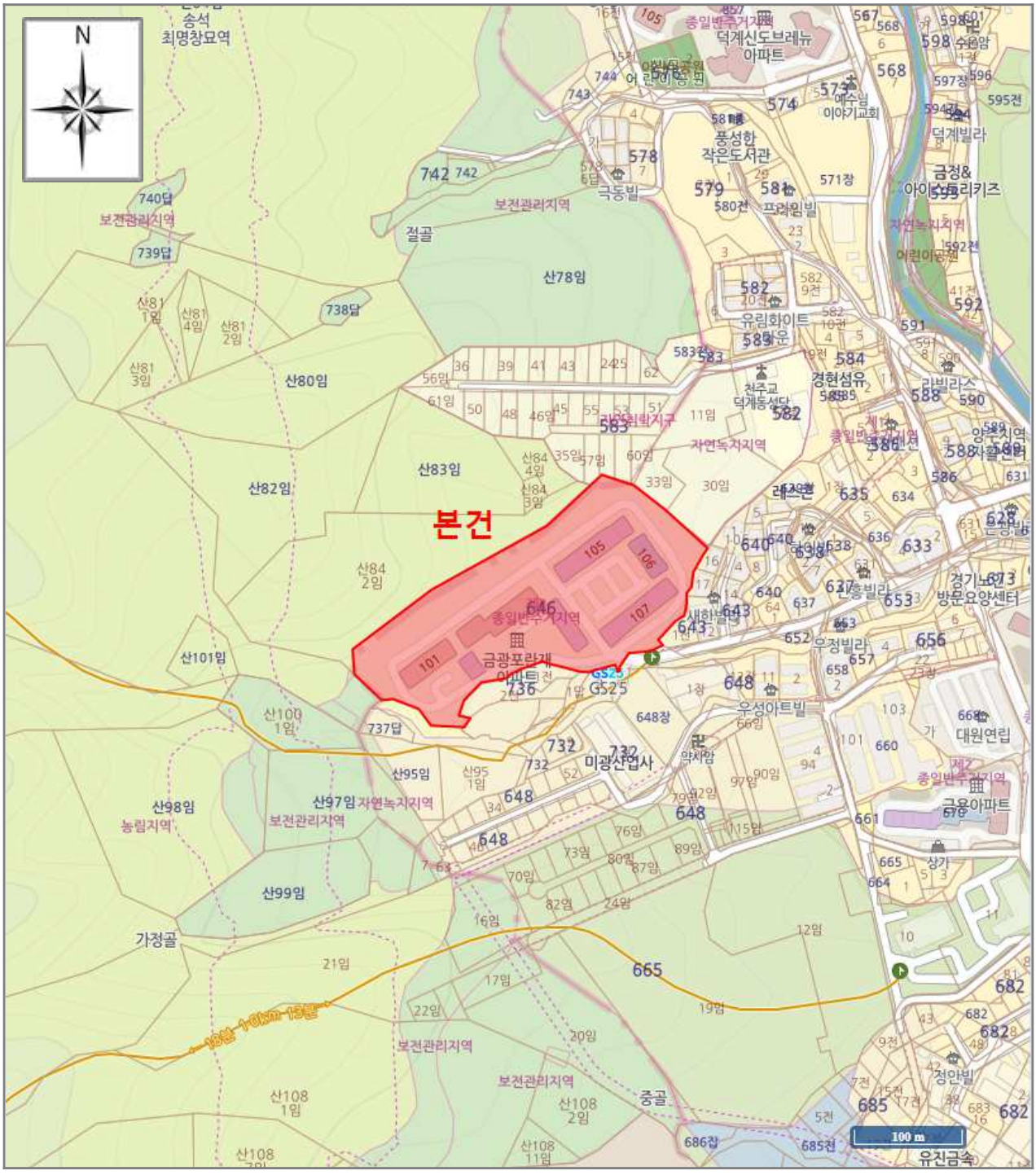
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 덕계동 646-1 제102동 제4층 제402호



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 덕계동 646-1 제102동 제4층 제402호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

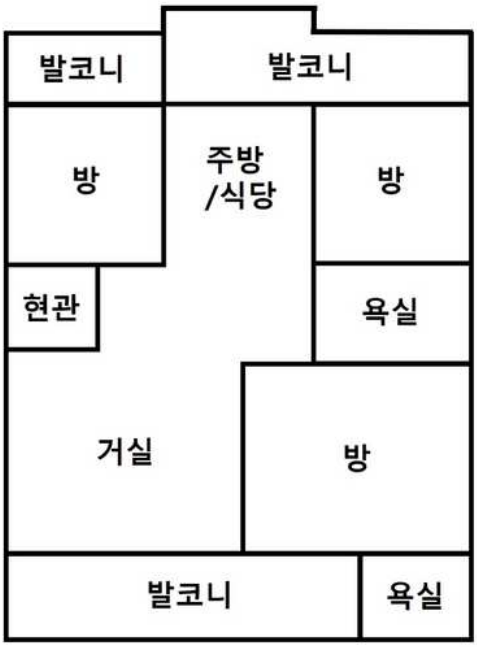
호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	경기도 양주시 덕계동 646-1 제102동 제4층 제402호

[호별배치도]



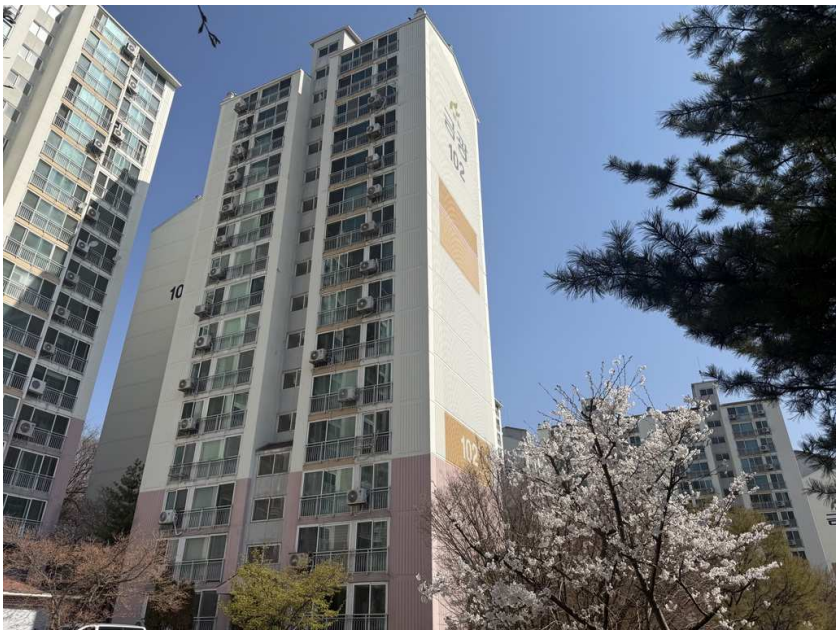
[내부구조도]



SIE26-0406-001

사 진 용 지

소 재 지	경기도 양주시 덕계동 646-1 제102동 제4층 제402호



본건 전경1



본건 전경2

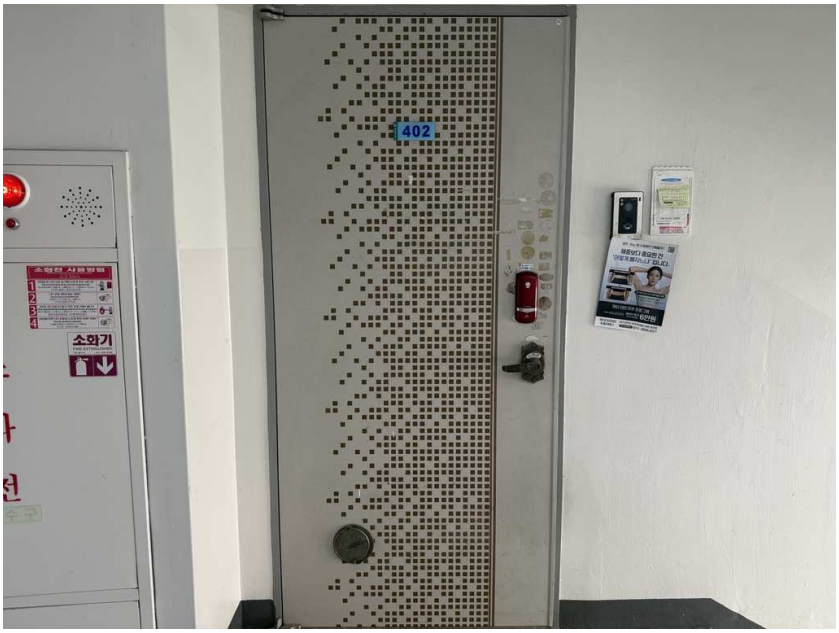
SIE26-0406-001

사 진 용 지

소 재 지	경기도 양주시 덕계동 646-1 제102동 제4층 제402호



본건 전경3



본건 전경4

회 보 서

우)11946 경기도 구리시 이문안로 138 401호(토평동,우신빌딩) TEL. 031-554-5900
E-Mail : serve15@KAPALAND.CO.KR FAX. 031-554-5990

문서번호 : SIE26-0406-001호

시행일자 : 2026. 04. 10

수 신 : 의정부지방법원
사법보좌관 유재호

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)써브감정평가법인 경기동부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2026.04.06자 귀 제 2026타경70625호로 의뢰하신『박영천 소유물건(2026타경70625)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 :

1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부 끝.

(주)써브감정평가법인 경기동부지사

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : SIE26-0406-001

의정부지방법원 사법보좌관 유재호 귀하

의뢰번호 : 2026타경70625

사십오만칠천육백원정 (₩457,600.-)

2026-04-06 일자 귀 제『 2026타경70625 』호로 의뢰하신『 박영천 소유물건(2026타경70625) 』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가.평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000원
나.여 비	110,000	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000 【공부발급비】 등기사항전부증명서 1부/토지이용계획확인서 1부
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	4,000	
특별용역비	-	
소 계	126,000	
수수료합계(공급가액)	**416,000**	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	41,600	
총 계	**457,600**	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	**457,600**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.
※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(SIE26-0406-001)로 하여 주시기 바랍니다.
※ (주)써브감정평가법인경기동부지사 사업자등록번호 : 469-85-02183

★ 계 좌 번 호 ★

신한은행.구리금융센터 : 140-014-286473 **예금주【 (주)써브감정평가법인경기동부지사 】**

(주)써브감정평가법인 경기동부지사

지사장 이해찬

(TEL. : 031-554-5900 FAX. : 031-554-5990)