감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호
건 명	안종각 소유물건(2026타경71464)
감정서번호	260731-1-06

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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
신 정 미 (인)

감정평가액	일억사천만원정(₩140,000,000.-)		
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호	감정평가 목 적	법원경매(강제)
제 출 처	의정부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치
소 유 자 (대상업체명)	안종각 (2026타경71464)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간 / 작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.08.05	2026.08.05 / 2026.08.06

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	1개호	아파트	1개호	-	140,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩140,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 양주시 백석읍 유양동 소재 “오산삼거리” 북서측 인근에 위치하는 “대교산과내아파트” 제105동 제13층 제1305호로서, “의정부지방법원” 의 경매목적을 위한 감정평가건 입니다.

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 2026.08.05일을 기준시점으로 정하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2026.08.05일에 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」 제16조를 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 아파트로서 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 기타사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

나. 본건 내부구조 및 설비내역은 이해관계인의 부재 등으로 인하여 건축물관리대장상 현황도면, 외부관찰, 탐문조사 등을 참고하여 작성하였으며 일부 실제구조와 상이할 수 있으며, 동종 유형의 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 및 참여시 참고 하시기 바랍니다.

다. 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 배분비율표을 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

구 분	내 용
소 재 지	경기도 양주시 백석읍 방성리 511-2, 511-24 (도로명주소: 경기도 양주시 백석읍 부흥로 1166-3)
건물명, 층, 호수	대교산과내아파트 제105동 제13층 제1305호
사용승인일자	1999.12.01
구조	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 19층
주 용 도	아파트

구분	전유면적(㎡)	주 공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
기호1 (1305호)	59.85	14.537	31.5269

3. 거래사례의 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 인근 유사 부동산의 거래사례 (등기사항전부증명서, KAIS 실거래정보 등)

기호	소재지 건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	방성리 511-2외 대교산과내 아파트 105동 1***호	59.85	31.5269	140,000,000	2,339,181	2025.09.11 1999.12.01
2	방성리 511-2외 대교산과내 아파트 104동 1***호	59.85	31.5269	137,000,000	2,289,05	2025.12.12 1999.12.01
2	방성리 511-2외 대교산과내 아파트 104동 9**호	59.85	31.5269	135,000,000	2,255,639	2026.02.23 1999.12.01

나. 비교사례의 선정

본건과 인근지역내 소재하는 아파트로서 비교적 최근에 거래되었고 특별한 사정이 개입되지 않았다고 판단되어지며, 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례인 **사례기호 <1>** 를 선정하였습니다.

4. 사정보정치의 산정

제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래된 사례로서 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단됩니다. (1.00)

5. 시점수정치의 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 산정기준

본건은 아파트로서 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 아파트 매매가격지수)

$$\frac{\text{2026년 06월 지수 (본건기준시점)※1}}{\text{2025년 08월 지수 (사례거래시점)※2}} = \frac{99.70}{100.0} \fallingdotseq 0.99700$$

※1 : 기준시점이 2026.08.05.일로 2026년 07월 지수를 적용하여야 하나 미고시로 2026년 06월 지수를 적용함.

※2 : 거래시점이 2025.09.11일로 2025년 08월 지수를 적용함.

6. 지역요인 비교

본건은 거래사례와 인근지역내에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.(1.00)

7. 가치형성요인(개별요인)비교

구분			격차율		비고
요인구분	비교항목	세항목	사례	본건	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일동 으로서 외부요인 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획지 · 단지의 여건(경사지, 고저)			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			격차율		비고
요인구분	비교항목	세항목	사례	본건	
(단지) 내부요인	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일동 으로서 내부요인 대체로 대등함.
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
	거주환경	거주환경 조성상태			
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리			
	시공사의 브랜드				
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무*			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			
호별 요인	층별 효용		1.00	1.00	본건은 사례대비 호별요인에서대체로 대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			격차율		비고
요인구분	비교항목	세항목	사례	본건	
		사생활 침해의 정도			
		공용시설 · 교육시설 · 교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락 · 테라스 · 베란다 등의 유무*			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)*			
기타요인	개발사업 가능성	재개발 · 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	본건과 사례는 기타요인 대체로 대등함.
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
누계			1.00	1.000	

7. 비준가격

기호	거래사례가격 (전유면적당 단가)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적	산출가격(원)	비준가격 (원)
1	2,339,181	1.000	0.99700	1.000	59.85	139,579,983	140,000,000

※ 비준가격은 십만단위에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

이용상황	호가수준 (전용면적 기준)
본건 유사 구분건물	본건 인근 유사 면적 구분건물의 호가수준은 내부수리여부, 층별, 위치별, 등에 따라 2,100,000 ~ 2,400,000원/㎡내외 수준이며 전세수준은 1억2천만원 내외 수준, 월세는 1000만원/ 50만원 수준임.

2. 인근 평가선례

(한국감정평가사협회 평가정보)

기호	소재지 건물명 층/호수	평가 목적 등	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점
1	방성리 511-2외 대교산과내아파트 104동 1***호	경매	59.85	31.5269	140,000,000	2,339,181	2026.02.05
2	방성리 511-2외 대교산과내아파트 104동 ***호	경매	59.85	31.5269	146,000,000	2,439,432	2024.10.14
3	방성리 511-2외 대교산과내아파트 105동 1***호	일반 거래	59.85	31.5269	158,000,000	2,639,933	2022.01.05

한국감정평가사협회

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

기호	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	경기도 양주시 백석읍 방성리 511-2외	대교산과내 아파트 제105동	제13층 제1305호	59.85	31.5269	140,000,000
계						140,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경기도 양주시 백석읍 방성리 [도로명주소] 경기도 양주시 백석읍 부흥로 1166-3	511-2 511-24	대교산과내 아파트 제105동	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 19층 아파트 지층 1층 2층~4층(각) 5층~12층(각) 13층~19층(각)	 409.02 414.27 411.84 405.09 296.64			
	1. 경기도 양주시 백석읍 방성리	511-2	대	제3종일반주거지역	14,056			
	2. 동소	511-24	대	제3종일반주거지역	537			
1				(내) 13층 1305호 철근콘크리트 벽식구조 소유권,대지권	 59.85 31.5269 14,593x------- 14,593	59.85 31.5269	140,000,000	비준가격 (공용포함)
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	56,000,000	
						건 물 :	84,000,000	
합 계							₩140,000,000.-	
			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 백석읍 유양동 소재 "오산삼거리" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택 등 공동주택, 단독주택, 소규모점포 등이 혼재하는 기존 주택지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제차량 진출입이 원활하며, 인근 부흥로변으로 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크라트 벽식구조 슬래브지붕 지층/19층 건물내 제13층 제1305호로서,

외벽 : 몰탈위 패인팅 마감 등
내벽 : 벽지도배 및 일무 타일마감 등(탐문조사)
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.(별첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소화전설비, 개별난방설비, 승강기설비, 도시가스설비 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

2필 일단의 부정형의 토지로서, 아파트건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로 되어 있으며, 아파트부지 동측 진출입로를 통하여 "부흥로"와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 제3종일반주거지역 , 지구단위계획구역(방성2지구) , 소로1류(폭 10m~12m)(저촉) , 중로3류(폭 12m~15m)(저촉), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
기호 2 : 제3종일반주거지역 , 지구단위계획구역(방성2지구) , 중로1류(폭 20m~25m)(저촉), 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)

임대관계 미상임.

위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 백석읍 방성리 511-2외 대교산과내아파트 105동 13층 1305호



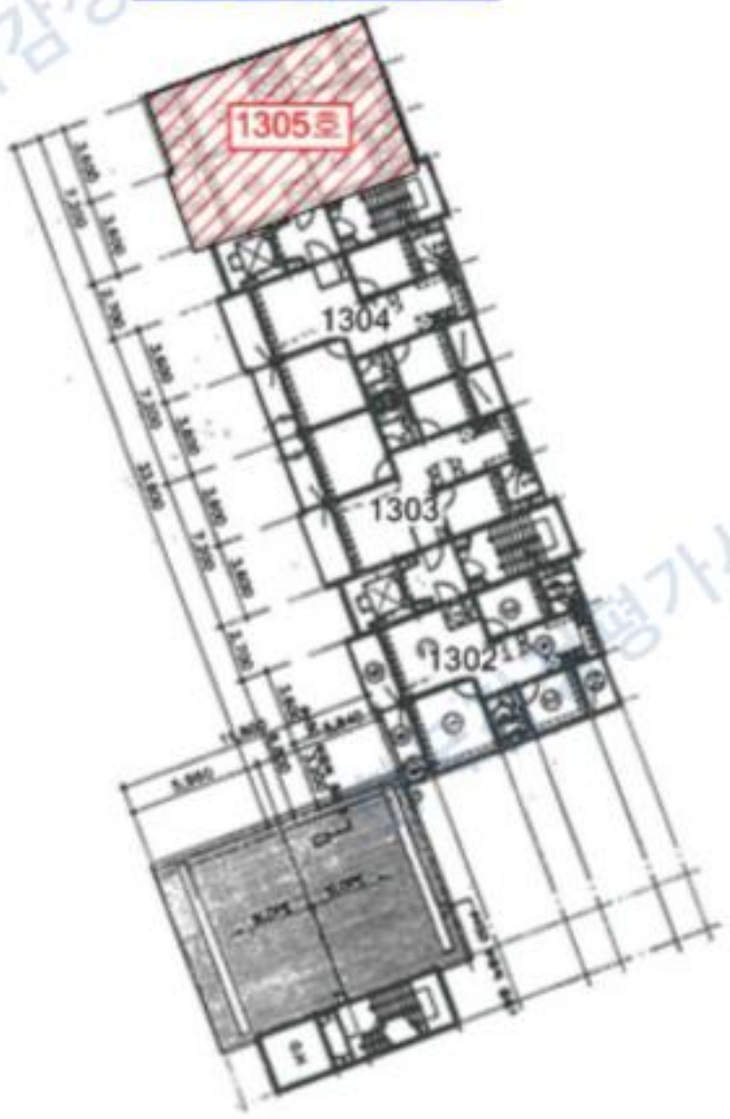
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 양주시 백석읍 방성리 511-2외 대교산과내아파트 105동 13층 1305호



〈호 별 배 치 도〉

축적(No Scale)



본건(대교산과내아파트 105동 13층 1305호)

〈내부구조도〉



사 진 용 지



본건



본건



사 진 용 지



105동 전경



주차장



단지 출입구