감 정 평 가 서

건 명	송은주 소유물건(2026타경78)
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김영주(경매3계)
감정서번호	HS12604-02



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.

회산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

황 민 환

감정평가액	이억칠천일백만원정(₩271,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김영주	감정평가 목 적	법원경매(강제경매)	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	송은주 (2026타경78)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.17	2026.04.16 ~ 2026.04.17	2026.04.20

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	271,000,000 백
	합 계					₩271,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 진건읍 용정리에 소재하는 “진건초등학교” 북측 인근에 위치하는 “한신그린아파트” 제2동 제10층 제1004호에 대한 평가로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026년 04월 17일을 기준시점으로 정하였음.

4. 감정평가 방법

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

ㄱ) 본건 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(감정평가목적)에 따라 대상 부동산의 감정평가가격을「집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물명세표상에 기재하였음.

ㄴ) 본건 구분건물의 위치확인은 집합건축물대장 상의 건축물현황도가 미등재되어 있어 현장조사 및 평가선례 등에 의거하였음.

ㄷ) 본건 구분건물의 내부구조는 집합건축물대장 상의 건축물현황도가 미등재 되어있고 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부를 확인하지 못하여 평가선례 및, 외부관찰 등에 의거 표준적인 상황을 기준하여 평가하였는 바, 실제 구조 및 이용상황, 내부설비 등이 상이할수 있으니, 경매 참여시 재확인을 요합니다.

ㄹ) 본건은 기준시점일 현재 후첨 “사진용지”와 같이 출입문에 세대별 호수(1004호)가 표시된 호별 표시판이 미부착된 상태인 바, 경매진행시 참고 바랍니다.

ㅁ) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 건축물대장 등을 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 진건읍 용정리 750-1 [도로명주소 : 경기도 남양주시 진건읍 진건오남로 100]		
건물명, 층, 호수	한신그린아파트 제2동 제10층 제1004호		
용 도	아파트	**사용승인일**	1991.09.10
면 적	**전유면적(㎡)**	**공용부분(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
	84.96	18.524	36.855

※본건 공용부분의 면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분의 “주”에 해당하는 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 실거래사례

[출처 : KAIS : 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (단위:원)	거래시점
						사용승인일
#1	용정리 750-1	한신그린 아파트 제1동	제7층 /제70*호	84.74	265,000,000	2026.02.27
						1991.09.10
#2	용정리 750-1	한신그린 아파트 제2동	제12층 /제120*호	84.96	261,000,000	2025.08.02
						1991.09.10

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일 단지 내에 소재하며 대상물건과 물적 유사성이 높아 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 중 <기호#1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 동부1권 남양주시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함(기준월 : 2026.01 = 100).

[월별 경기 동부1권 남양주시 아파트 매매가격지수]

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2026년	100.0	100.5	101.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025년	98.6	98.5	98.4	98.4	98.3	98.3	98.6	98.7	98.8	98.9	99.3	99.6

※ 2026년 04월 경기 동부1권 남양주시 아파트매매가격지수는 미고시되어, 03월지수를 연장 적용함.

[시점수정치 산출]

구분	기준일자	지수	변동률
거래시점 당시의 매매가격지수	2026.02.27	100.0 (적용:2026년01월)	101.0/100.0 ≒ 1.01000
기준시점 당시의 매매가격지수	2026.04.17	101.0 (적용:2026년03월)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일단지에 소재하여 대중교통의 편의성, 도심지,상업,업무시설과의 접근성 등, 단지 외부요인에서 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지,상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일단지에 소재하여 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등, 단지 내부요인에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편리성			
개별적 요인	층별효용	1.00	1.01	본건(10층)은 사례(7층) 대비 층별효용 및 위치별 효용 등, 개별적요인에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		**1.010**		**1.00 × 1.00 × 1.01 × 1.00**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 본건 비준가격

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격	비준가격
265,000,000	1.00	1.01000	1.010	84.96 /84.74	271,028,315	271,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	층별 및 위치별 차이 등에 따라(전용면적 기준) 약 3,000,000원/㎡ ~ 3,500,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (단위:원)	기준시점	평가 목적
#1	용정리 750-1	한신그린 아파트	제5동 제7층/제709호	84.96	263,000,000	2026.04.08	경매
#2	용정리 750-1	한신그린 아파트	제1동 제6층/제609호	84.96	261,000,000	2026.02.12	공매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	감정평가액 결정(원)	비고
1	용정리 750-1	한신그린 아파트 제2동	제10층 /제1004호	271,000,000	-

2. 결정의견

상기의 참고가격자료인 인근 유사부동산의 가격수준, 인근감정평가사례에 의하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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 남양주시 진건읍 용정리 [도로명주소] 경기도 남양주시 진건읍 진건오남로 100	750-1 한신그린 아파트 2동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕 15층				
				1층	597.90			
				2층	570.60			
				3층	570.60			
				4층	570.60			
				5층	570.60			
				6층	570.60			
				7층	570.60			
				8층	570.60			
				9층	570.60			
				10층	570.60			
				11층	570.60			
				12층	570.60			
				13층	570.60			
				14층	570.60			
				15층	570.60			
				지층	585.12			

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. 경기도 남양주시 진건읍 용정리	750-1	대	제3종 일반주거지역	26,264			토지대장 기준
				[전유부분] 10층 1004호 철근콘크리트 벽식구조	84.96	84.96	271,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권 대지권	37.439 / 26,264 × ----- / 26,680	36.855		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	162,600,000	
						건 물 :	108,400,000	
	합 계						₩271,000,000.-	
			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 남양주시 진건읍 용정리 소재 "진건초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 연립 및 다세대주택, 단독주택, 학교 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등, 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 평슬래브지붕 15층 아파트 중 10층 1004호로서
(사용승인일 : 1991. 09. 10)

외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 등 마감(탐문조사).
창호 : 샤시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(후첨 "내부구조도" 참조)

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)

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 전기설비, 승강기설비 등이 되어 있음(탐문조사).

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 포장도로를 통하여 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(한신그린유치원(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(진건초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2012-11-29)(한신그린유치원(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(진건초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역((2025-08-26지정)(국토교통부 제2025-1058호(대상:외국인 등/용도:주택)))).

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)

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상임.
2) 본건 토지는 귀 제시목록 상 경기도 남양주시 진건면 용정리이나, 공부상은 1995년 01.01일자로 행정구역이 변경되어 경기도 남양주시 진건읍 용정리로 변경되었음.

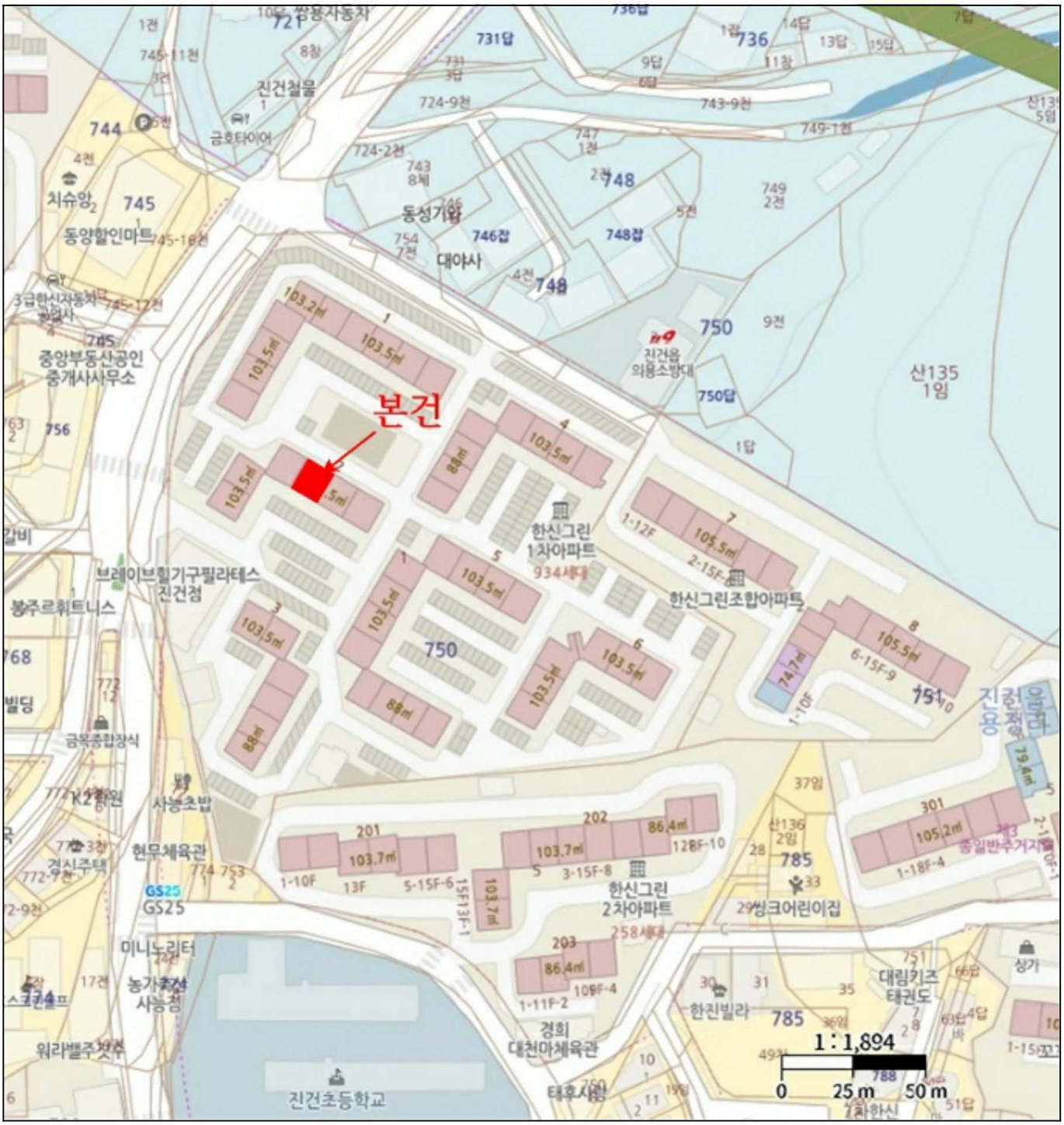
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 진건읍 용정리 750-1 한신그린아파트 2동 10층 1004호



위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 진건읍 용정리 750-1 한신그린아파트 2동 10층 1004호



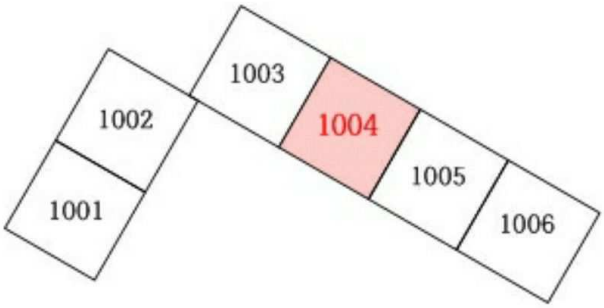
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 남양주시 진건읍 용정리 750-1 한신그린아파트 2동 10층 1004호

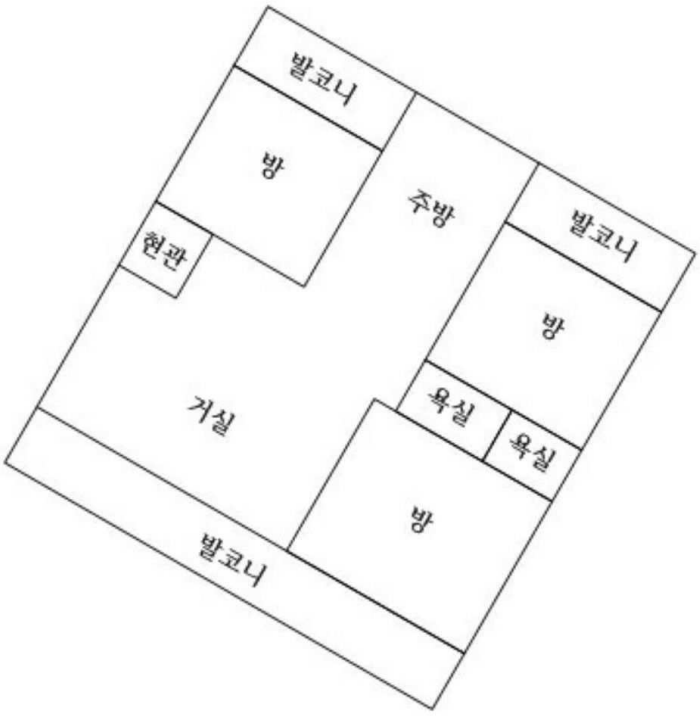
N

S

No Scale



<호 별 배 치 도>



<내 부 구 조 도>



(,)



(,)



1



( )