감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	망 캐나다국인 이봉우의 상속재산관리인 변호사 권정호 소유물건(2026타경32)
의 뢰 인 :	의정부지방법원 사법보좌관 유재호
감정서번호 :	AA-260812-01



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

공정한가치평가, 당신을 향한 +a

알파감정평가사사무소

한국감정평가사협회

AA-260812-01

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

정 미 화 (인)

감정평가액	일억육천삼백만원정(₩163,000,000.-)		
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	의정부지방법원 경매7계
소 유 자 (대상업체명)	망 캐나다국인 이봉우의 상속재산관리인 변호사 권정호 (2026타경32)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가조건	-
목 록 표시근거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2026.08.24	2026.08.19 ~2026.08.24 / 2026.08.24

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
아파트	1세대	아파트	1세대	-	163,000,000
합 계					₩163,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"별 지 참 조"

알파감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양주시 덕정동 소재 '고암초등학교' 북서측 인근에 위치하는 공동주택(아파트) "융보아파트 제3층 제304호(전유면적 : 81.30㎡)"에 대한 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026.08.24.을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 가격조사기간 2026.08.19. ~ 2026.08.24.까지 귀 제시목록에 따른 대상물건에 대하여 개별적인 상황을 조사 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 의뢰목록에 의거하였으며, 본건의 위치확인은 현황 호별 표식 및 건축물현황도면 등을 기준하였음.

- 본건은 폐문부재로 내부는 확인하지 못하여, 인근 탐문, 외부관찰 등을 토대로 표준적 이용상황을 기준으로 평가하였음. 후첨 내부구조도에 이를 개략적으로 표시하였으나, 실제와 차이가 있을 수 있으니 경매참여시 유의하시기 바람.

- 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있으므로, 토지·건물 가격을 일괄로 평가하였으며, 귀 법원의 요청에 따라 한국감정평가사협회에서 제공하는 토지·건물 배분비율표에 의거하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 표시하였으니 참고하시기 바람.

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

(2) 본건 구분건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로, 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로, 인근 유사 구분건물의 거래시세와, 입지조건, 부근의 상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

(2) 본건 구분건물의 평가시 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 규정에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액(거래사례비교법)과 다른 방법에 의한 시산가액을 통하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

Ⅲ. 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. 대상물건 개요

소재지	경기도 양주시 덕정동 280-5 (도로명 주소 : 경기도 양주시 독바위로 55)		
건물명, 층, 호수	융보아파트 제3층 제304호		
용 도	아파트	사용승인일	1992.10.09.
공동주택(아파트)가격 (2026.01.01.)	83,100,000	기타	복도식
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	81.30	27.93	25.989

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계]

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점 사용승인일
#가	덕정동 280-5	융보아파트	3층/30○호	81.30	25.989	163,000,000	2025.06.27. 1992.10.09.
#나	덕정동 280-5	융보아파트	9층/90○호	81.30	25.989	167,000,000	2024.11.20. 1992.10.09.

알파감정평가사사무소

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일단지 내에 위치하여 위치적 · 물적 유사성이 높고, 가치형성 측면에서 비교가능성이 높다고 판단되는 사례인 #가 거래사례를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.000)

5. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "월간 아파트 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매 가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함. (거래 및 기준시점의 전월지수를 각각 적용함.)

월별 경기 경원권 양주시 아파트 매매가격지수

(2026.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2026년	100.3	100.2	100.2	100.2	100.1	100.0	**100.0**	-	-	-	-	-
2025년	100.5	100.5	100.5	100.4	**100.3**	100.3	100.3	100.3	100.3	100.4	100.5	100.4

※ 2026년 08월 이후 지수는 미발표임.

구분	가격지수
거래사례의 거래시점(적용 : 2025년 05월) 가격지수	100.3
대상물건의 기준시점(적용 : 2026년 07월) 가격지수	100.0
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	100.0 / 100.3 ≒ 0.99701

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일 단지에 위치하여 제반 단지외부요인 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	본건과 사례는 동일 단지에 위치하여 사용승인, 마감상태 등 단지내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	본건과 사례는 위치별 효용 등 개별별적 요인에서 대등함.
	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	기타요인에서 대등함.
비교치계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	1.000	-

7. 비준가액

사례	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가액(원)	결정가액(원)
#가	163,000,000	1.000	0.99701	1.000	81.30/81.30	162,512,630	163,000,000

※ 비준가액(결정가액)은 산출가액 십만자리에서 반올림함.

알파감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건 단지 내 유사 부동산의 최근 실거래 내역은 층별, 위치별, 리모델링 정도 등에 따라 상이하나
대략 1억원 초반에서 1억원 중반 내외의 거래내역이 확인되고 있으며,
방매사례의 경우는 1억원 초반에서 2억원 초반 내외에 호가가 형성되어 있는 것으로 조사됨.

2. 인근 유사물건 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일
A	덕정동 280-5	융보아파트	3층/30○호	81.30	25.989	170,000,000	법원 경매	2024.06.25. / 1992.10.09.

Ⅴ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

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

2. 감정평가액 : 163,000,000원

기 호	소재지	건물명	층/호수	감정평가액(원)
1	덕정동 280-5	융보아파트	3층/304호	163,000,000원

-끝-

알파감정평가사사무소

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	경기도 양주시 덕정동	280-5 위 지상 융보 아파트	아파트	철근콘크리트조 슬러브지붕 15층				
	[도로명주소] 경기도 양주시 독바위로 55			1층 ~ 15층 각층 지층	1,317.42 1,152.87			
(1)	경기도 양주시 덕정동	280-5	대	제3종일반주거지역	5,068			
1				(내) 철근콘크리트조 제3층 제304호 (1).소유권대지권	81.30 25.989 5,068x--- 5,068	81.30 25.989	163,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 81,500,000 건 물 : 81,500,000	비준가액 (공용면적: 27.93㎡ 포함)
합 계							₩163,000,000.-	
			이	하	여	백		

한국감정평가사협회

(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 덕정동 소재 '고암초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 인근은 아파트단지, 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재하며 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 1호선 '덕정역' 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬러브지붕 지하1층, 지상15층 건물내 제3층 제304호로서, (사용승인 1992.10.09.)

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 창호 : 알루미늄 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 위생 급배수시설, 승강기설비 등이 되어 있으며, 폐문부재로 인해 내부설비의 유무, 정상작동여부는 확인하지 못하였음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접도로와 대체로 평탄한 부정형 토지로서 현황 아파트 건부지 등임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북측 및 서측으로 왕복 4차선 포장도로, 남측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선도로)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(주간선도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

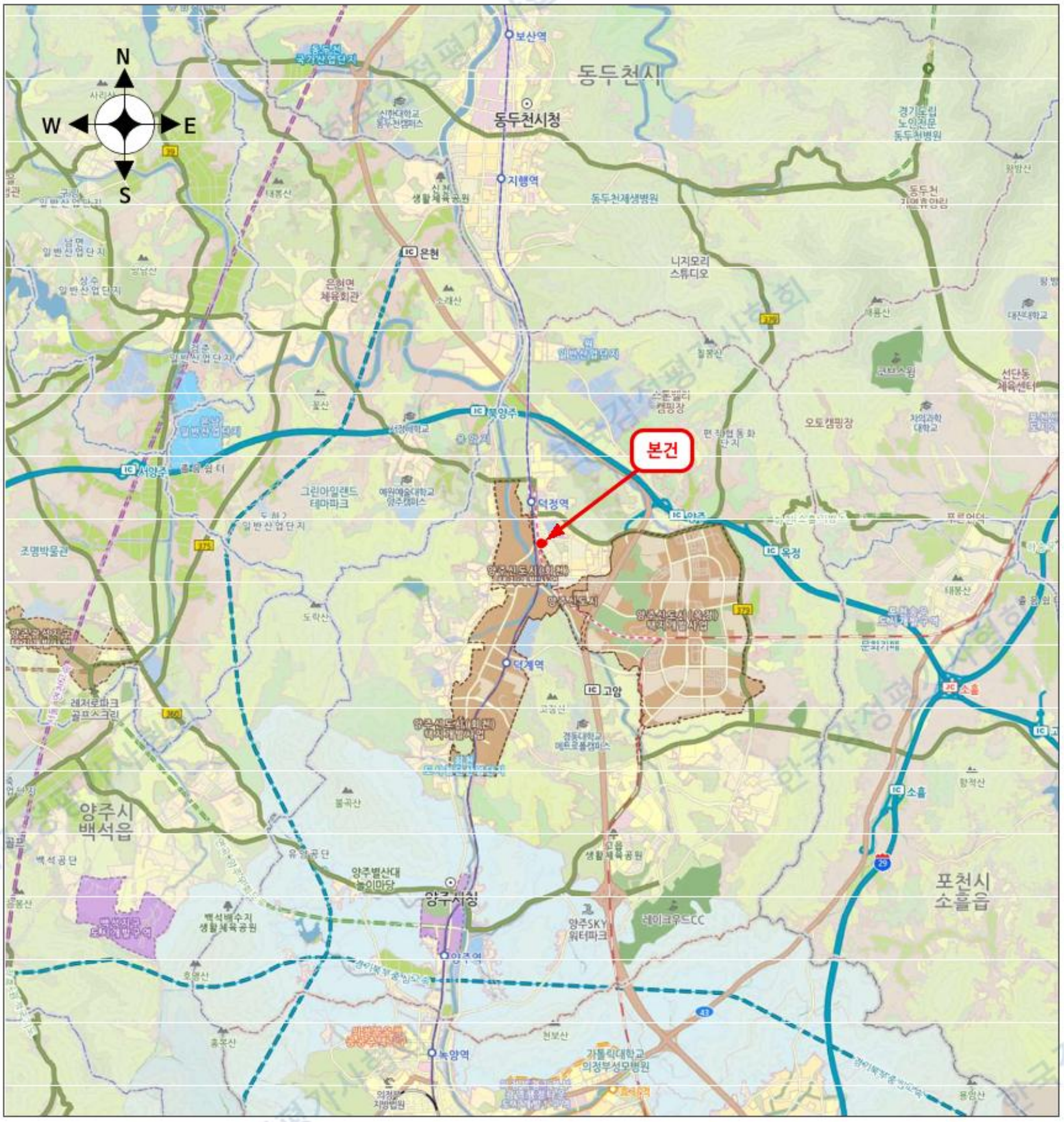
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

폐문부재로 임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

한국감정평가사협회

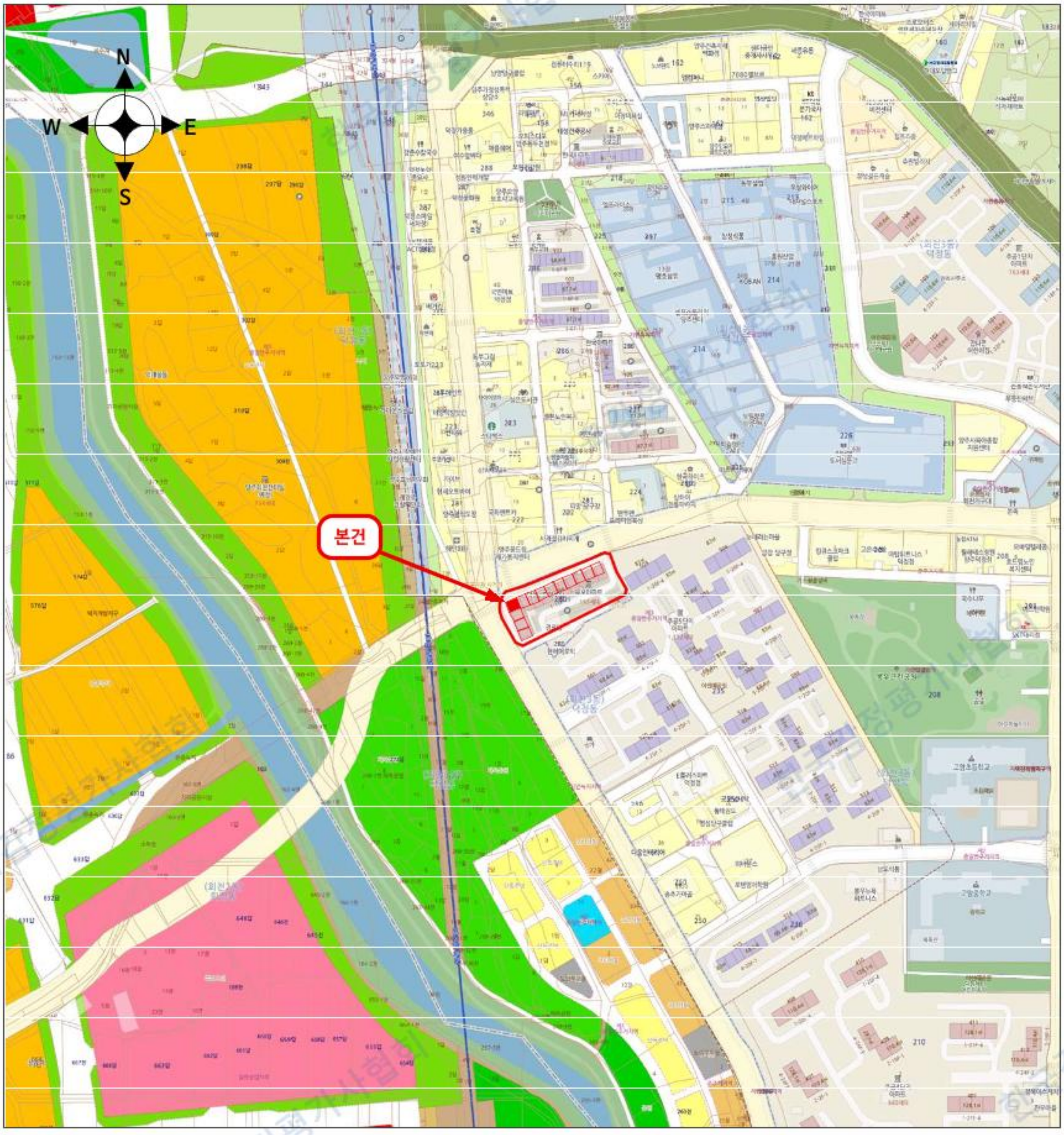
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 덕정동 280-5 융보아파트 제3층 제304호



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 덕정동 280-5 융보아파트 제3층 제304호



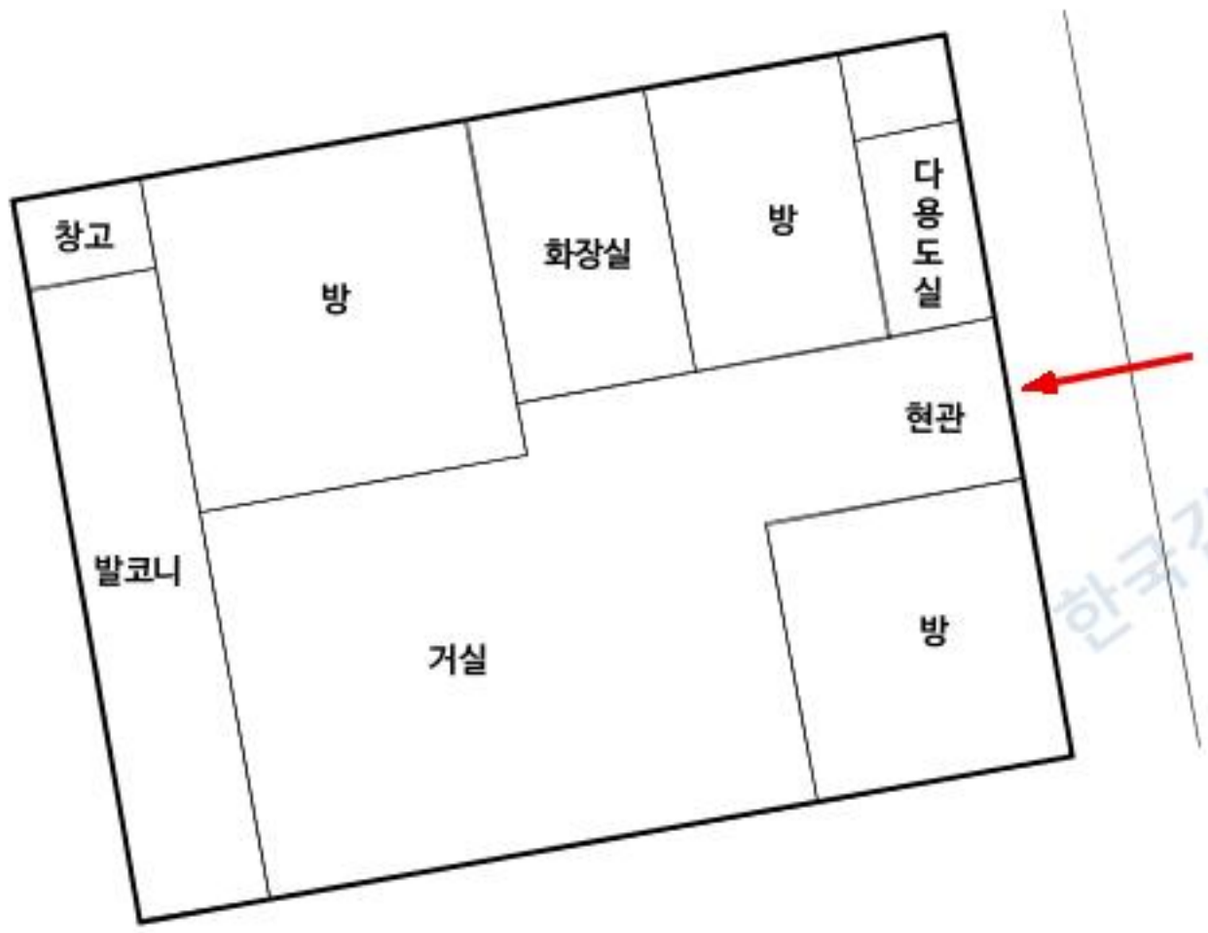
한국감정평가사협회

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 양주시 덕정동 280-5 융보아파트 제3층 제304호



[융보아파트 제3층 호별배치도]



[제304호 내부구조도]

※ 본 도면은 이해를 돕기 위해 개략적으로 표시한 것으로 실제와 차이가 있을 수 있으니 입찰시 유의하시기 바람

사 진 용 지

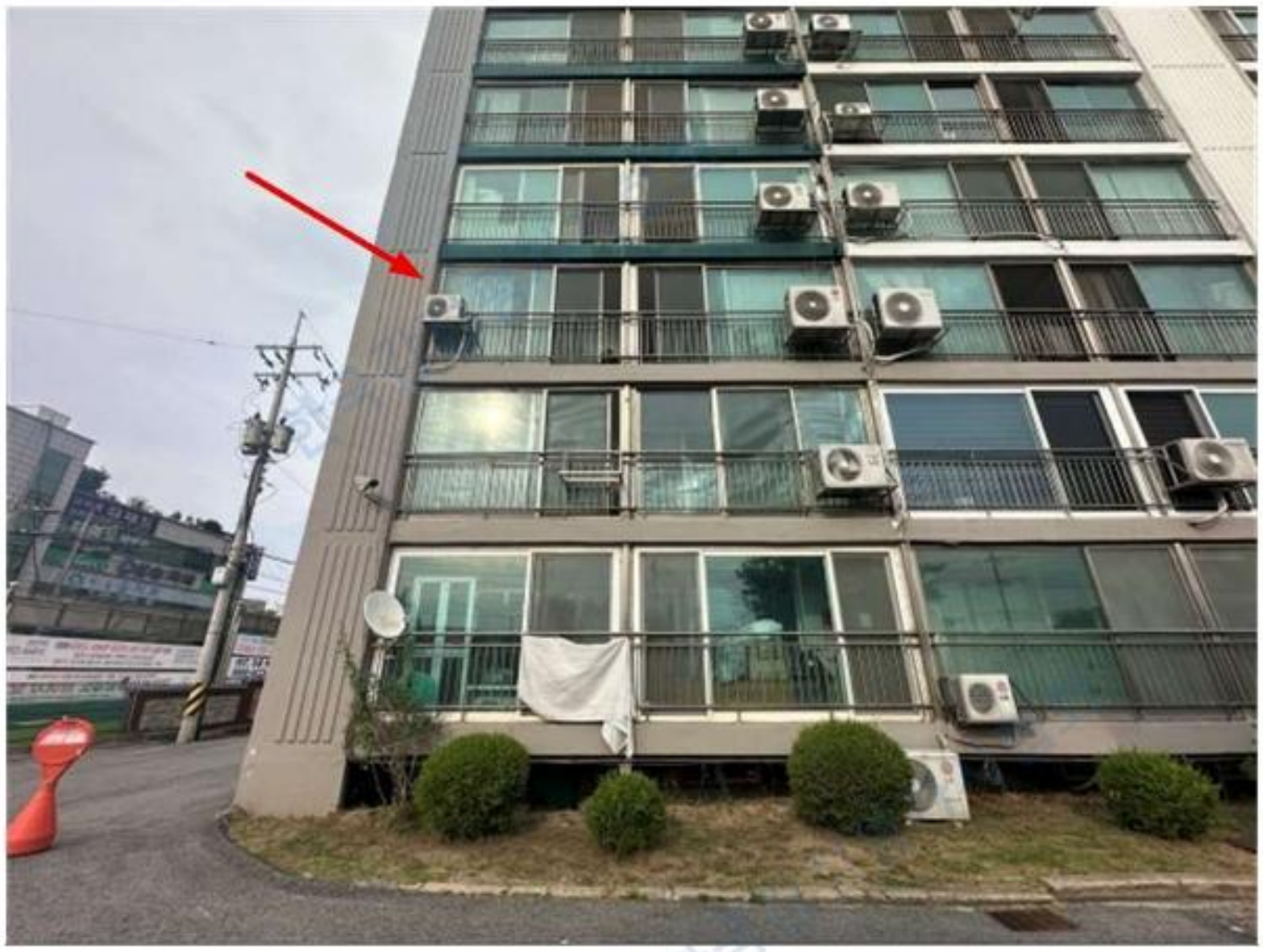


본건 건물 및 인근 전경



본건 건물 전경

사 진 용 지

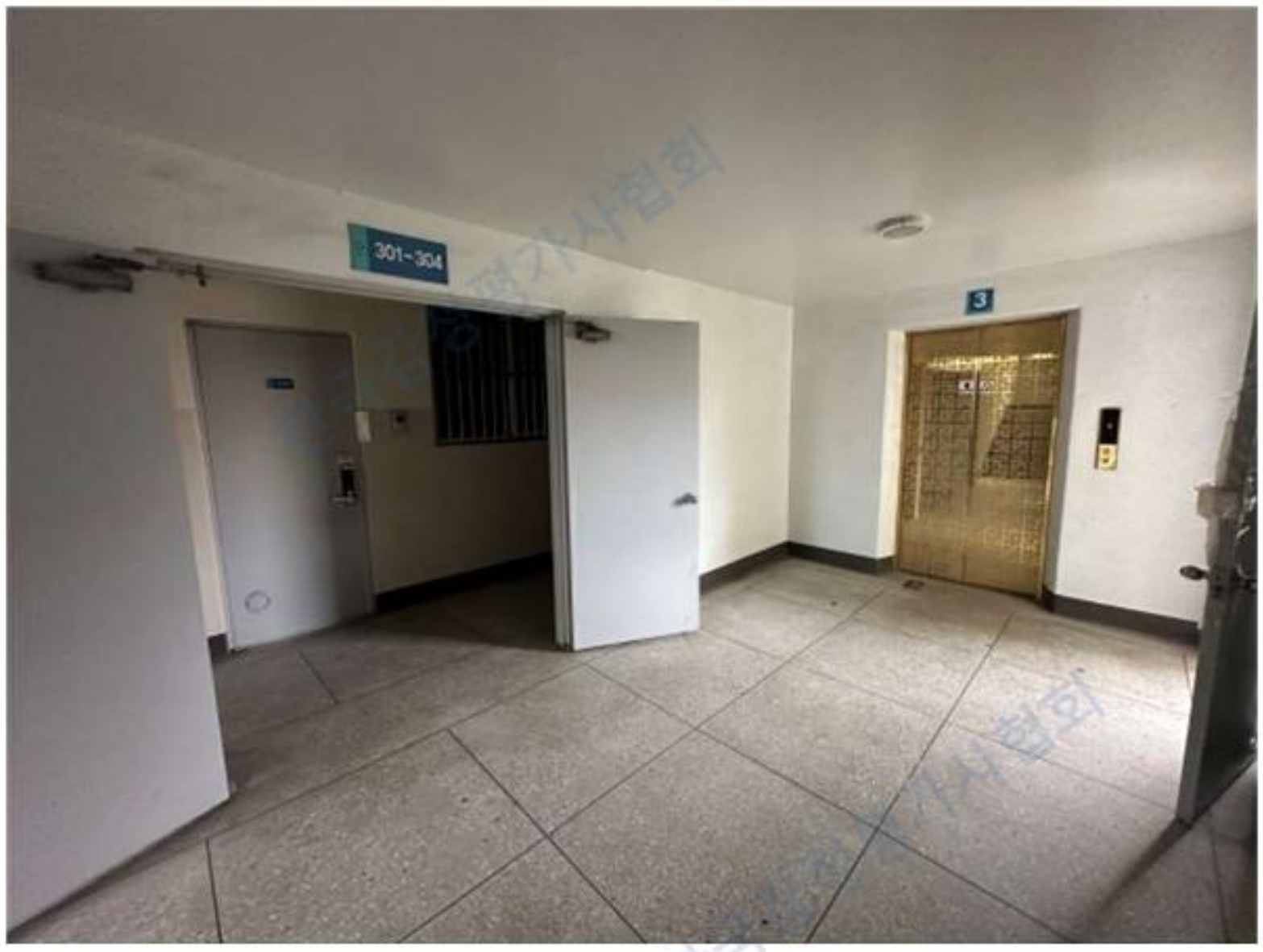


본건(304호) 외부 전경



본건 건물 1층 공동출입구 전경

사 진 용 지



본건 건물 3층 복도 전경



본건 건물 3층 복도 전경

사 진 용 지



본건 출입문(304호) 전경



본건 단지내 지상주차장 전경

한국감정평가사협회
알파감정평가사사무소