감 정 평 가 서

건 명	양옥요 소유물건(2026타경71421)
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 이강주
감정서번호	상록 2607-4



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

상록감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 태 교 (인)

감정평가액	**삼억구천구백만원정(₩399,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 이강주	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	의정부지방법원 경매9계	
소 유 자 (대상업체명)	양옥요 (2026타경71421)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목 록 표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.07.10	2026.07.09 ~2026.07.10	2026.07.15

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
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	399,000,000
	합 계					₩399,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건 감정평가는 경기도 양주시 덕정동 소재 “덕정 제3 어린이공원” 서측 인근에 위치하는 덕정동 536 [도로명주소 : 경기도 양주시 덕정길 105 (덕정동)] 토지상에 위치하는 일성트루엘 106동 4층 402호(전유면적:113.98㎡)에 대한 의정부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하되 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로서「감정평가에 관한 규칙」제16조의 규정에 의거 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기타 참고사항

가. 본건 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지 · 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가가격을 한국감정평가협회에서 발행한 토지 · 건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항의 규정에 따라 가격조사를 완료한 2026.07.10일이며 실질조사기간은 2026.07.09일부터 2026.07.10일까지 이며 그 내용은 사전조사 및 현장을 방문하여 실지조사를 하였습니다.

다. 본건 건물현황 및 내부구조는 관계인 부재 등으로 인근 탐문조사 및 건축물 대장상의 건물현황도에 의거 일반적인 구조를 기준으로 평가하였으며 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 시산가액의 산정

1. 시산가액 산정방법

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

2. 대상물건의 개요

구 분	내 용		
소재지	경기도 양주시 덕정동 536 [도로명주소 : 경기도 양주시 덕정길 105 (덕정동)]		
건물명, 동, 호수	일성트루엘 106동 4층 402호		
용 도	공동주택(아파트)		
사용승인일자	2011.11.28		
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	113.98	25.71	62.366

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 부동산통계정보 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래가격 (원) 전유면적당 (원/㎡)	거래시점 건물사용승인일
1	덕정동 536	일성트루엘 103동	8/80*	84.96	298,000,000 (@3,507,532)	2026.03.12 2011.11.28
2	덕정동 536	일성트루엘 105동	2/20*	84.96	267,000,000 (@3,142,655)	2026.01.17 2011.11.28
3	덕정동 536	일성트루엘 106동	9/90*	113.98	370,000,000 (@3,246,183)	2023.10.20 2011.11.28

나. 거래사례 선정

본건 인근에 위치한 거래사례 중 시기적으로 가까우며 신뢰성있는 가격으로 거래된 아래의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래가격 (원) 전유면적당 (원/㎡)	거래시점 건물사용승인일
1	덕정동 536	일성트루엘 103동	8/80*	84.96	298,000,000 (@3,507,532)	2026.03.12 2011.11.28

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

인근지역 및 최근의 동류형 부동산 실거래사례, 거래당시의 호가 및 거래가액, 인근 동류형 부동산의 평가전례, 거래 당시 및 현재의 부동산 가격동향 등을 감안할 시 거래당사자 간 적정 가격에 거래된 것으로 판단됩니다.
(사정보정율 : 1.00)

5. 시점수정

가액의 산정에 있어 거래사례 자료의 거래시점과 본건 기준시점의 시간적 불일치를 정상화하기 위한 시점수정치를 기준시점 기준 가장 최근에 발표된 한국부동산원 부동산 통계정보 전국주택가격 동향조사 월간동향 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

- 월별 경기도 양주시 아파트 매매가격지수 (경원권)
  2026.01 =100.0

- 시점수정치의 산출 : 99.8/99.9 ≒ 0.99900

구 분	거래시점 (2월 지수)	기준시점 (5월 지수)
년 월	2026.03.12	2026.07.10
지 수	99.9	99.8

※ 매매가격지수는 사례의 거래시점과 평가의 기준시점이 속한달의 직전 월의 지수를 적용하는 것을 원칙으로 하되, 해당월 지수가 미발표시된 경우 가장 최근 발표된 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

가. 개별요인 비교항목

요인구분	세 부 항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등.
건물요인	시공업체의 브랜드, 인근 세대 및 인근 건물의 높이, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 인근 지대의 동류형 부동산의 면적구성(대형,중형, 소형 주택) 등.
개별적요인	층별 효용,향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 주차공간 적부, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 개별요인 비교치 결정

요인구분		세 부 항 목		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례물건과 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심 및 상업시설의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공 및 편익시설의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례물건과 건물요인 대등함.
	인근 세대 및 인근 건물의 높이			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	인근 지대의 동류형 부동산의 면적구성(대형,중형, 소형 주택) 등			
	단지내 통로구조(복도,계단식)			
개별적요인	층별 효용(방범, 접근성 등)	1.00	1.00	본건(4층)은 사례물건(8층) 대비 개별적요인 (층별효용에서 열세하나 향별효용 등에서 우세함)에서 대등함.
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별, 라인별)			
	전유면적과 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등의 소음			
기타요인	기타 가치에 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 대등함.
합 계		1.00	1.00	

본건과 거래사례 부동산은 동일아파트 단지내에 위치하여 외부요인, 건물요인, 기타요인 등은 동일하며 개별적요인(층별효용에서 열세하나 향별효용 등에서 우세함)에서 대등한 것으로 판단됩니다.(가격형성 비교치 :1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 시산가액

거래사례 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	시산가액 (원)
298,000,000	1.00	0.99900	1.00	113.98/ 84.96	399,388,818	399,000,000 (@3,500,614)

Ⅲ. 참고가격자료

가. 인근 공인중개사사무소 탐문조사

조사시점 현재 인근지역의 본건과 유사한 공동주택(아파트)은 위치 및 건축시기, 규모 등에 따라 가격의 차이가 있으나, 대체적으로 전유면적 기준 ㎡당 3,300,000 ~ 3,750,000원 수준입니다.

나. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층 /호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정 평가액(원)	기준시점	전용면적 (㎡)당 가격(원)
							사용승인일	
4	덕정동 536	일성트루엘 102동	2/20*	113.98	경매	384,000,000	2025.03.06 2011.11.28	(@3,369,012)
5	덕정동 536	일성트루엘 106동	10/100*	113.98	경매	424,000,000	2025.01.21 2011.11.28	(@3,719,950)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

상기 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 동 부동산의 특성을 감안 다른 평가방법의 적용이 불필요한 것으로 판단되어 거래사례비교법에 의한 가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 **₩399,000,000원으로** 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
1.	경기도 양주시 덕정동 [도로명주소] 경기도 양주시 덕정길 105	536 일성 트루엘 106동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 경사지붕 15층				
				1층	513.17			
				2층	501.13			
				3층 ~ 13층 (각)	591.93			
				14층 ~ 15층 (각)	219.71			
				(내)				
	전유부분의 건물의 표시			4층 402호 철근콘크리트구조	113.98	113.98	399,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	1.경기도 양주시 덕정동	536	대	제2종일반주거지역	13,566.4			
	대지권의 종류 : 1 소유권							
	대지권의 비율 : 1				62.366 x ---------- 13,566.4	62.366		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	159,600,000	
						건 물 :	239,400,000	
	합 계						**₩399,000,000.-**	
			이	하	여	백		

상록감정평가사사무소

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

본건 감정평가는 경기도 양주시 덕정동 소재"덕정 제3 어린이공원"서측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지 및 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 경사지붕 15층 건내 4층 402호로서 (사용승인일: 2011.11.28)

외 벽 : 몰탈위 페인팅 및 석재 붙임 마감 등
내 벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등
창 호 : 샤시 창호임.

(4) 이용상태

아파트 (방4, 주방 및 식당, 거실, 욕실2, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 주차장설비, 승강기설비, 소화전설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

평탄한 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 포장도로가 개설되어 있으며 외부도로와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역 , 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시

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)

설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임

기 타 : - .

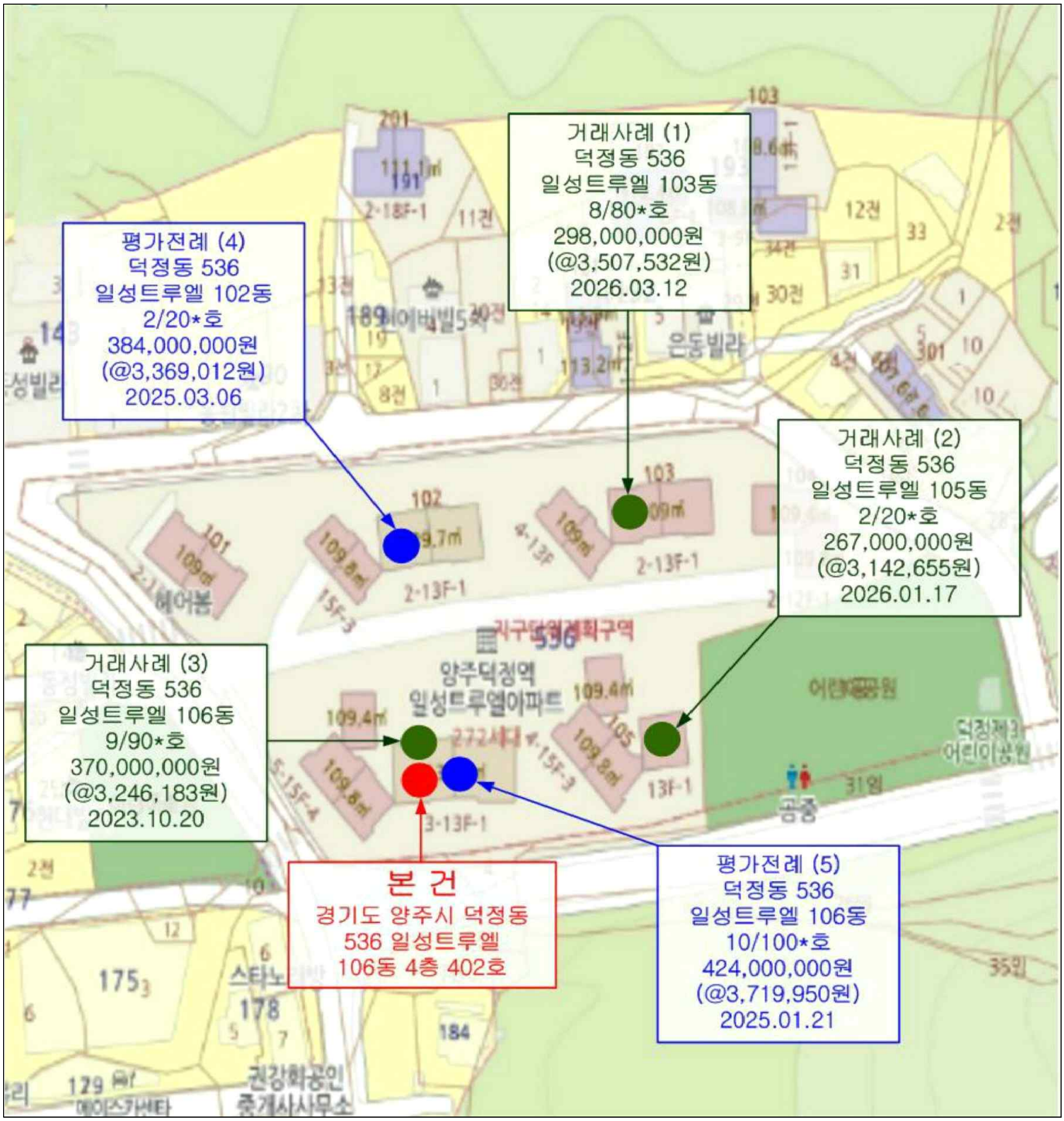
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 덕정동 536 일성트루엘 106동 4층 402호



위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 덕정동 536 일성트루엘 106동 4층 402호



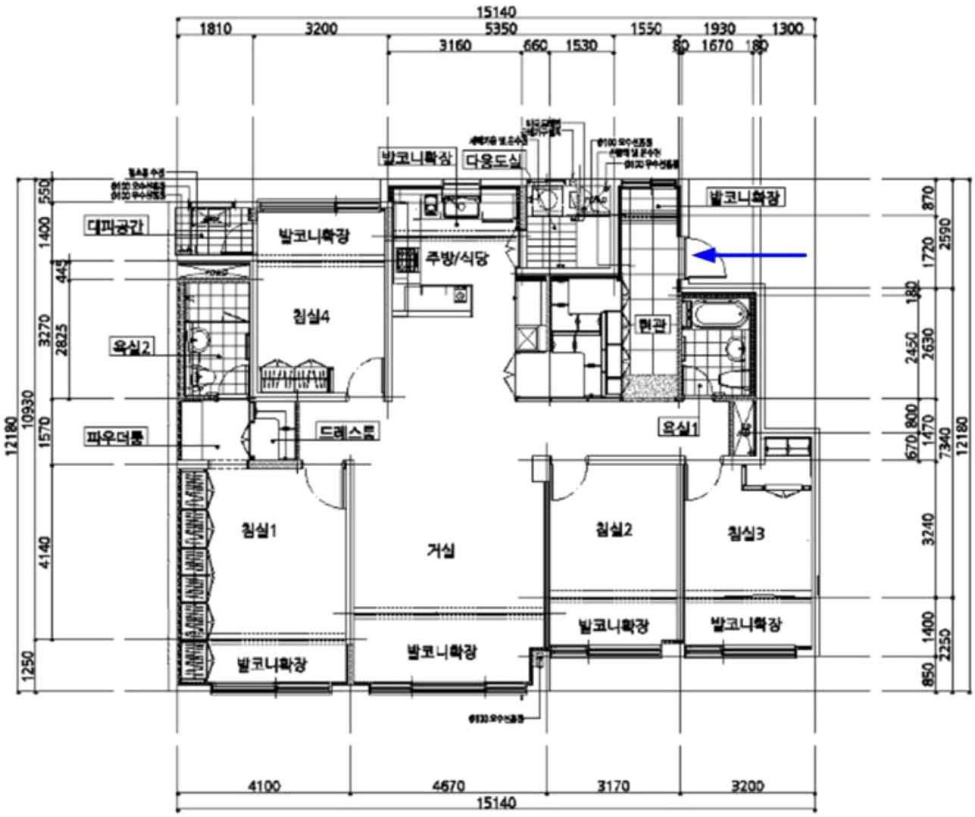
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 양주시 덕정동 536 일성트루엘 106동 4층 402호

NONE SCALE

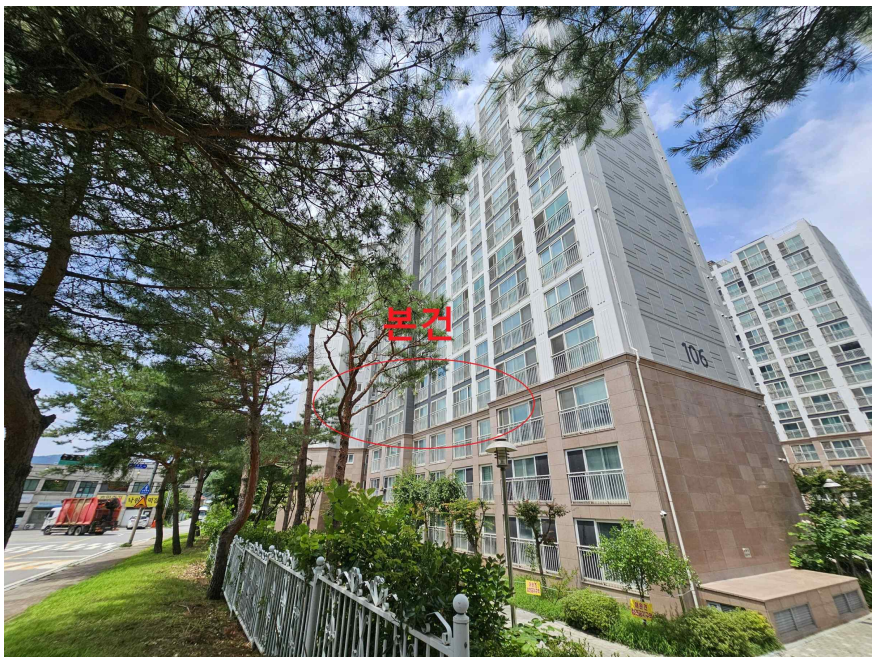


[일성트루엘 106동 4층 호별배치도]



[일성트루엘 106동 4층 402호 내부구조도]

사 진 용 지



주변 환경 (남동측 촬영)

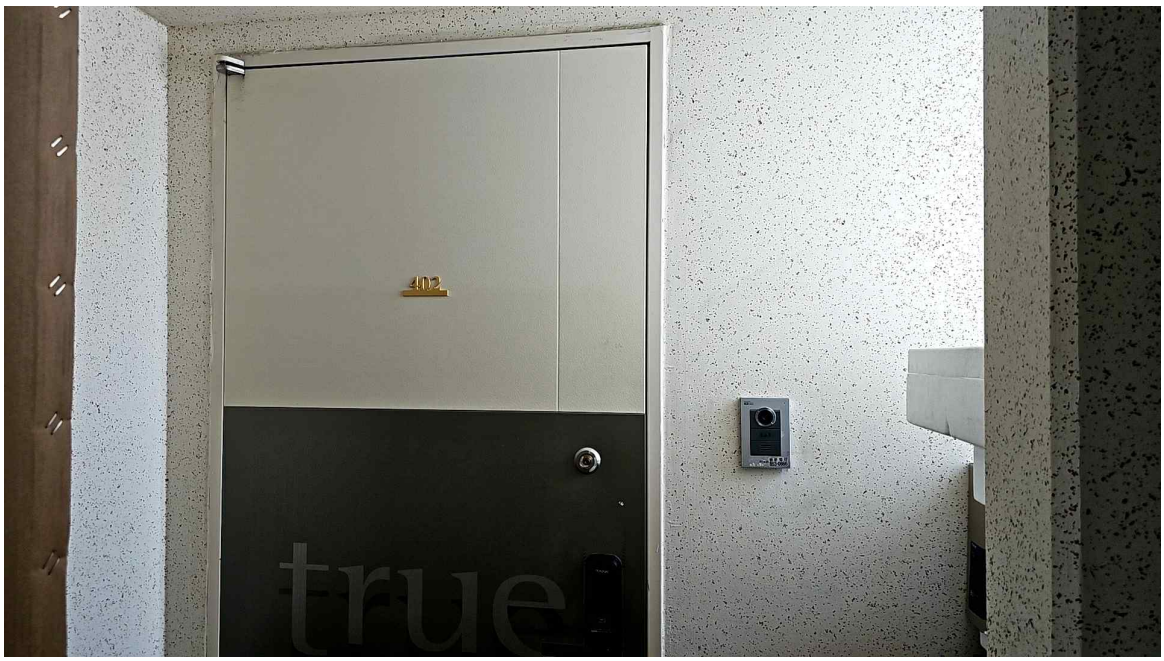


본건 전경 (북측 촬영)

사 진 용 지



공동현관 입구



현관문