

감정평가서

건명	장원 소유물건(2025타경73018)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 최원영
감정서번호	중산2025-08-07

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

중산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
강기태

(인)

감정평가액	삼억삼천팔백만원정 (₩338,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 최원영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장원 (2025타경73018)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.28	2025.08.27 ~ 2025.08.28	2025.08.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	338,000,000
	합계					₩338,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

(1) 대상 아파트의 개요

본건은 의정부지방법원의 경매목적에 의한 감정평가로서 대상물건은 경기도 양주시 옥정동 소재 “옥정고등학교” 남측 인근에 소재하는 “옥정센트럴파크푸르지오” 제905동 2층 202호 아파트입니다.

구분	소재자	경기도 양주시 옥정동 955 「도로명 주소 : 경기도 양주시 옥정서로 130」				
기호 1	건물명 동호수	“옥정센트럴파크푸르지오” 제905동 2층 202호				
	용도	아파트	사용승인일		2016.12.22	
	면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
		58.978	21.1554	80.1334	53.0319	73.60

※ 상기 공용면적은 지하 주차장 등의 33.3728㎡를 제외한 면적입니다.

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

감정평가의 기준시점은 대상 아파트의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 28일로 하였습니다.

(3) 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 08월 27일 ~ 28일이며, 사전조사 및 공부발급과 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 가치기준 및 감정평가조건

대상 아파트에 대한 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

3. 그 밖의 사항

- ① 대상 아파트에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가협회에서 발행한 물건별 배분비율에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- ② 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도를 기준으로 하여 평가하였습니다.
- ③ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액의 산출근거

(1) 아파트의 감정평가방법의 적용

구분소유권의 대상이되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여, 대상 아파트와 가치형성요인이 동일하거나 유사한 아파트의 거래사례와 비교하여 대상아파트의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상 아파트의 감정평가액을 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 대상아파트와 같은 동에 소재하여 물적 유사성이 높은 <사례 #1>을 선정하였습니다.

「출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래 자료」

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	옥정동 955	옥정센트럴파크 푸르지오 905동	4층/000	58.978	53.0319	348,000	실거래 자료	2024.10.26
						(@5,900,595)		2016.12.22
#2	옥정동 955	옥정센트럴파크 푸르지오 914동	19층/0000	58.9923	53.0448	370,000	실거래 자료	2025.02.17
						(@6,272,004)		2016.12.22
#3	옥정동 955	옥정센트럴파크 푸르지오 916동	20층/0000	58.9846	53.0378	366,000	실거래 자료	2025.02.02
						(@6,205,009)		2016.12.22

(3) 사정보정

인근 유사 아파트의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 가격에 거래된 것으로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

- ① 대상 아파트가 소재하는 경기도 양주시 지역의 “아파트매매가격지수” (한국부동산원 발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

「2025.03 = 100」

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	101.4	101.2	100.8	100.6	100.4	100.4	100.5	100.6	100.6	100.6	100.5	100.5
2025년	100.3	100.1	100.0	99.9	99.8	99.7	99.6	-	-	-	-	-

② 시점 수정치 산출

2025년 08월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2025년 07월 지수를 연장하여 적용 하였습니다.

- ▶ 사례#1의 거래시점 당시 가격지수 : 100.6 (2024.09, 직전월 기준)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.6(2025.07.가장 최근에 발표된 지수)
- ▶ 시점 수정치 : $99.6/100.6 \approx 0.9900$

(5) 지역요인 비교

대상 아파트는 거래사례 아파트와 같은 단지내의 아파트로서 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인 비교(기호 1/사례#1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 #1	기호 1	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지내에 소재하는 바 외부요인은 동일함
	교육시설 등의배치			
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 단지내에 소재하는 바 내부요인은 동일함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별요인	층별·효용(방법과 접근성 등)	1.00	0.98	대상물건이 사례대비 층별 효용도에서 열세함
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및철도 등 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
가치형성요인 누계		0.98		$1.00 \times 1.00 \times 0.98$ $\times 1.00 = 0.98$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 산정 비준가격

구분	비교 사례	거래금액 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
기호 1	#1	348,000,000	1.00	0.9900	0.98	58.978/58.978	337,629,600	338,000,000 (@5,730,950)

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

인근 유사아파트 일반적 가격수준	전유면적(㎡)당 5,600,000원 ~ 6,300,000원 내외
----------------------	-------------------------------------

(2) 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
옥정동 955	옥정센트럴파크 푸르지오 904동	27층/0000	58.978	53.0319	경매	368,000	2025.07.18
						(@6,239,403)	2016.12.22
옥정동 955	옥정센트럴파크 푸르지오 902동	4층/000	58.9846	53.0378	경매	355,000	2024.06.15
						(@6,018,989)	2016.12.22
옥정동 955	옥정센트럴파크 푸르지오 915동	22층/0000	58.978	53.0319	경매	366,000	2025.02.10
						(@6,205,493)	2016.12.22

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어, 단위 :%]

지역통계	경기도	양주시	옥정동
1년간 평균	87.31%	86.84%	93.22%
6개월 평균	87.21%	86.43%	91.76%

(4) 시산가액의 조정검토

대상 아파트의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사아파트의 일반적 가격수준, 평가전례, 아파트 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이 적정한 것으로 판단됩니다.

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 옥정센트럴파크푸르지오 제 905동 2층 202호 : 338,000,000원

2. 결정의견

대상 아파트와 동일 또는 인근 동의 평가전례, 탐문조사에 의한 인근 유사 아파트의 일반적 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액의 합리성이 인정되므로 위와 같이 대상 아파트의 감정평가액을 결정합니다.

아파트 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	1동의 건물의 표시 경기도 양주시 옥정동 [도로명 주소] 경기도 양주시 옥정서로 130	955 옥정 센트럴 파크 푸르지오 905동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 28층 1층			338,000,000	비준가액	
						279.1143			
						252.2407			
						317.164			
	전유부분의 건물의 표시			2층 202호 철근콘크리트조	58.978	58.978			
	대지권의 목적인 토지의표시								
	1.경기도 양주시 옥정동	955	대	제3종 일반주거지역	100,017				
	대지권의 종류:1. 소유권								
	대지권의 비율:1.				53.0319				
					100,017*-----	53.0319			
					100,017				
							배분내역		
							토지 · 건물		
							토 지 :	101,400,000	
							건 물 :	236,600,000	
	합 계						₩338,000,000.-		
			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 옥정동 소재 "옥정고등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설, 학교, 공공 및 편익시설이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통사항은 무난함

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 28층 중 2층 202호 로서
(건물사용승인일 : 2016.12.22)
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실 겸 화장실2, ㅍ | ㄹ외기실, 대피공간, 발코니, 현관 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 화재탐지설비, 옥내소화전, 난방설비, 엘리베이터설비, 도시가스설비, 지하주차장 설비 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 내.외로 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(옥정지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종제한), 상대보호구역, 절대보호구역, 배출시설설치제한지역, 토석채취제한지역, 성장관리권역, 택지개발지구.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

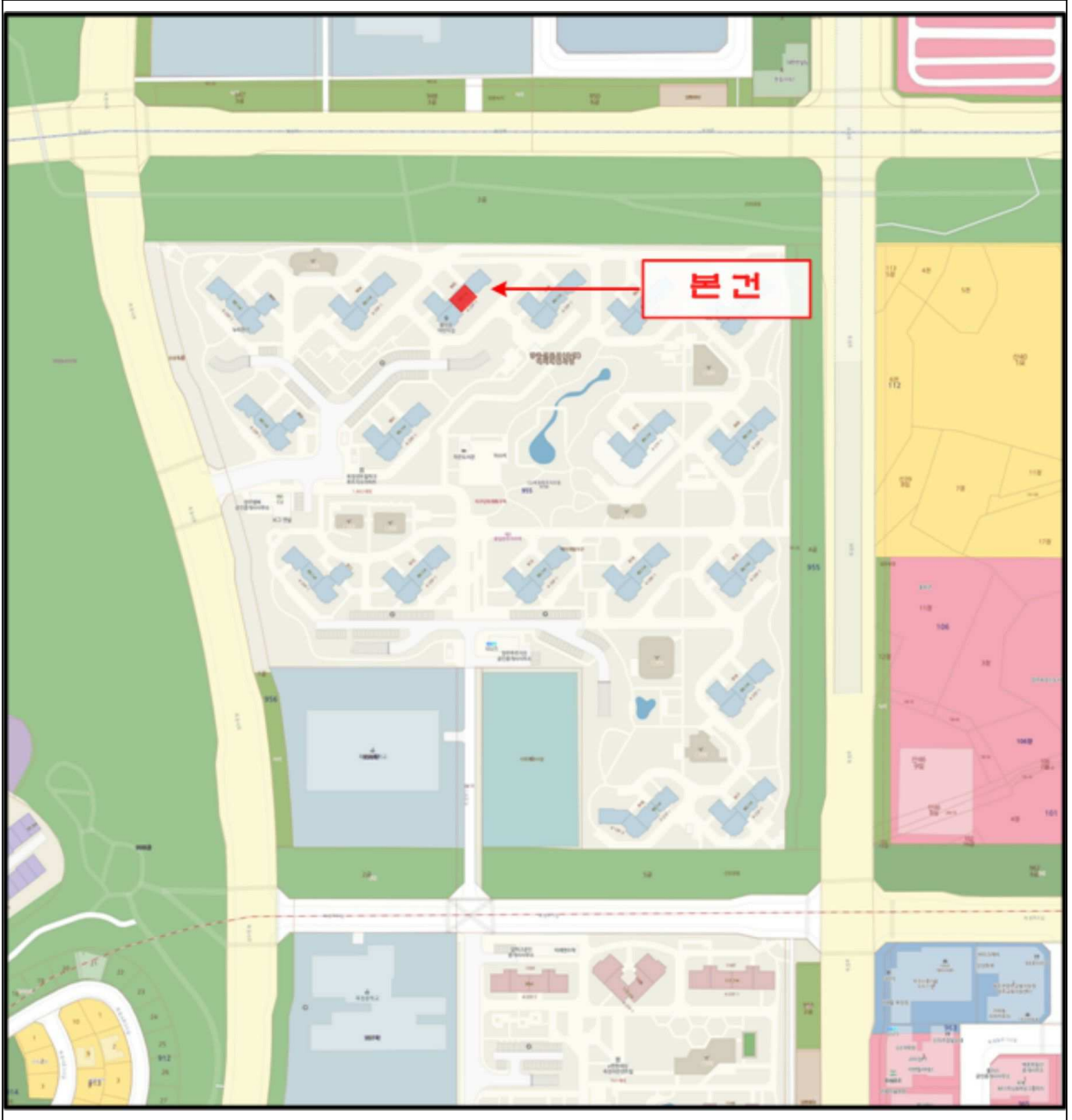
임대관계 : 미상.

기 타 : -

위 치 도



소재지 경기도 양주시 옥정동 955 옥정센트럴파크푸르지오 905동 2층 202호



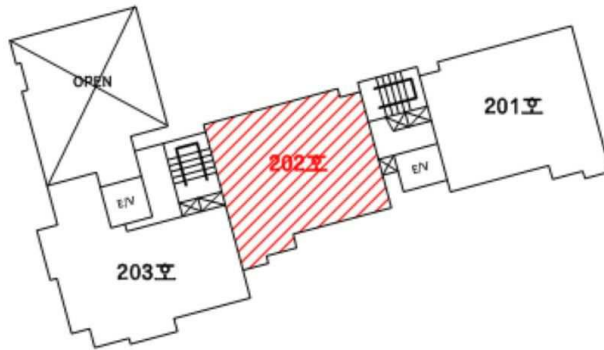
내부구조도



소재지

경기도 양주시 옥정동 955 옥정센트럴파크푸르지오 905동 2층 202호

[905동 2층 배치도]



No Scale



[내부구조도]

사 진 용 지



단지 내



본건 동(옥정센트럴파크푸르지오 905동)

사 진 용 지



본건(2층 202호)



지하 주차장 출입구