

# 감정평가서

건명	양진수 소유물건(2025타경2913)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 정호경
감정서번호	청구2507-040나

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

청구감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
조 창 희

감정평가액	사억일천오백만원정 (₩415,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 정호경	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	양진수 (2025타경2913)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.22	2025.07.18 ~ 2025.07.22	2025.07.23		
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	1	아파트	1	-	415,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				<b>₩415,000,000</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본 감정평가는 경기도 양주시 옥정동 소재 "옥빛중학교" 남측 인근에 위치하는 공동주택(아파트/양주옥정유림노르웨이숲 112동 12층 1201호)에 대한 의정부지방법원의 부동산 임의경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 양주시 옥정동 1097 [도로명 주소 : 경기도 양주시 옥정로2길 229]		
건물명, 동, 층, 호수	양주옥정유림노르웨이숲 112동 12층 1201호		
용도	아파트	사용승인일	2023.01.26
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )
	84.9994	57.1354	84.9666

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부,갑)중 공용부분 '주,부' 부분의 합계면적임.

### 3. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 "시장가치" 를 기준으로 결정하였음.

### 4. 감정평가조건

별도의 제시된 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가 방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- (2) 대상물건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례 및 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 대상물건의 감정평가액을 결정하였음.

## 6. 기준시점

본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 07월 22자임.

## 7. 그 밖의 사항

본 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 따라 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 분양 및 거래되는 집합건물이나 평가명령서의 내용에 따라 대상물건의 감정평가액을 “한국부동산연구원”에서 발행한 아파트의 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가액과 건물가액으로 각각 배분하여 ‘감정평가명세표’에 기재하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 같은 단지내 동일면적 아파트의 거래사례

(가격 단위: 원)

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	거래가격 (전유단가)	거래시점	비 고
				대지권(m <sup>2</sup> )		신축년도	
①	양주시 옥정동 1097	양주옥정유림 노르웨이숲 114동	14층/ 140*호	84.9994	415,000,000	2025.05.25	실거래
				57.1354		2023.01.26	
②	양주시 옥정동 1097	양주옥정유림 노르웨이숲 101동	33층/ 330*호	84.9903	405,000,000	2025.05.22	실거래
				56.9699		2023.01.26	
③	양주시 옥정동 1097	양주옥정유림 노르웨이숲 109	20층/ 200*호	84.9994	425,000,000	2025.05.08	실거래
				57.1354		2023.01.26	

▶ 자료출처 : 한국부동산원KAIS자료, 등기사항전부증명서.

#### (2) 비교사례의 선정

대상물건과 같은 단지내 소재하며 물적 유사성 및 거래시점 등 비교성이 높은 사례인 거래사례 '기호①'을 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 사정보정

상기 비교사례 기호①은 실거래 신고된 사례로서 같은 단지내 동일면적 아파트의 가격수준 등을 고려하면 특별한 개별적 사정이 개입되지 아니한 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정요인은 없음.(1.000)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 "전국주택가격동향조사"중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 "경기도 양주시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정함.

[월별 경기도 양주시 아파트 매매가격지수]

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
<b>2025년</b>	100.1	100.0	100.0	99.9	99.8	99.8	미고 시					
<b>2024년</b>	100.7	100.5	100.4	100.1	99.5	99.5	99.5	99.6	99.8	99.9	100.1	100.1

[시점수정치 산출]

구 분	기준월	지 수	변동률 (시점수정치)
기준시점 당시 매매가격지수	2025.06	99.8	-0.1% (0.99900)
거래시점 당시 매매가격지수	2025.04	99.9	

▶ 기준시점 지수 : 기준시점 당시 발표된 지수 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인비교

대상물건 / 비교사례 (1)

구 분		격차율		비 고
		대상	사례	
조 건	세항목			
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상은 사례와 같은 단지 내 소재하므로 교통시설 및 교육시설 등 각종 편의시설과의 접근성 등 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상은 사례와 같은 단지 내 소재하므로 시공업체의 브랜드, 신축년도 및 단지 구성상태, 건물의 제반 현상 등 동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례와 층별효용성 및 조망성 등 대체로 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	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	기타 가치에 미치는 영향은 대등함.
<b>격차율 누계</b>		<b>1.000</b>		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 비준가액(시산가액) 산정

위의 제반 자료를 종합적으로 참작하여 다음과 같이 대상물건의 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 산출함.

평가대상	거래사례(원) (거래가액)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액 (원)	비준가액 (시산가액)
기호[1]	415,000,000	1.000	0.99900	1.000	84.9994/ 84.9994	414,585,000	415,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 참고 가격자료

### 1. 인근지역내 유사 아파트의 감정평가 사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인
양주시 옥정동 1097	양주옥정유림 노르웨이숲 109동	12층/ 120*호	84.9903	56.9699	경매	428,000,000	2024.11.28
							2023.01.26
양주시 옥정동 1097	양주옥정유림 노르웨이숲 103동	11층/ 110*호	84.9994	57.1354	경매	428,000,000	2024.11.01
							2023.01.26
양주시 옥정동 1097	양주옥정유림 노르웨이숲 103동	11층/ 10*호	84.9994	57.1354	경매	389,000,000	2024.02.19
							2023.01.26

### 2. 부동산업체 조사가격 수준

같은 단지내 같은 면적 아파트의 시장가격 수준	동별위치, 층별 · 향별 차이, 조망성 및 제반 관리상태 등에 따라 @370,000,000 ~ @430,000,000원 정도 호가함.
------------------------------	---

### 3. 최근 1년간 경매 낙찰가율(남양주시 다세대주택)

구분	낙찰가율	낙찰건수	낙찰건율	총경매건수
경기도 양주시	86.39%	160건	39.9%	401건

자료출처 : 부동산태인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정의견

위와 같이 산출된 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 기준으로 참고가격 자료, 시장가격 수준 및 최근의 부동산 시장동향 등을 종합 고려하여 검토하면 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)의 적정성이 인정되므로 다음과 같이 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액

대상물건	동/층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
기호[1]	양주옥정유림노르웨이숲 112동 12층 1201호	84.9994	57.1354	415,000,000

# 구분건물 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	경기도 양주시 옥정동  [도로명주소] 경기도 양주시 옥정로2길 229	1097 양주옥정 유림 노르웨이 숲 112동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 33층  1층  2층 ~ 33층 (각층)	356.9029		415,000,000	비준가격 [공용부분 포함]
					341.2129			
	1. 같은 곳	1097	대	제3종일반주거지역  (내)  12층 1201호 철근콘크리트구조  대지권의 종류 1. 소유권	63,788.1  84.9994  63,788.1 x 57.1354 ----- 63,788.1	84.9994  57.1354		
<b>합 계</b>							<b>₩415,000,000.-</b>	
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

본 건물은 경기도 양주시 옥정동 소재 "옥빛중학교" 남측 인근에 소재하는 양주옥정유림노르웨이숲 단지내 위치하며 주변일대는 대단위 아파트 단지, 각급 학교, 근린생활시설 및 편의시설 등으로 형성된 양주옥정택지지구로서 제반 주거환경은 양호함.

## (2) 교통상황

옥정택지지구내 중심도로에 비교적 가까운 위치로서 본 아파트단지까지 차량출입 용이하며 인근에 대중버스정류장이 소재하므로 제반 교통사정은 대체로 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상33층 내 12층 1201호로서

- 사용승인일 : 2023.01.26
- 외벽 : 시멘트타일 위 페인트, 석재 붙임 마감.
- 내벽 : 벽지 도배, 일부 타일 마감 등.
- 창호 : 새시 유리 이중창호.

## (4) 이용상태

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

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수, 급탕설비, 옥내소화전, 도시가스설비, 개별난방설비, 승강기설비, 지상 및 지하 주차장설비 등.

# 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

유사 가장형의 형태로서 인접지대와 등고 평탄한 지반의 아파트 건부지임.

## (7) 인접 도로상태등

남측으로 개설된 출입정문을 통하여 외부도로와 연결되어 있으며 차량출입 용이함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(옥정지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(경기도동두천양주교육지원청 고시 제2021-15호)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(솔빛유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법> 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.



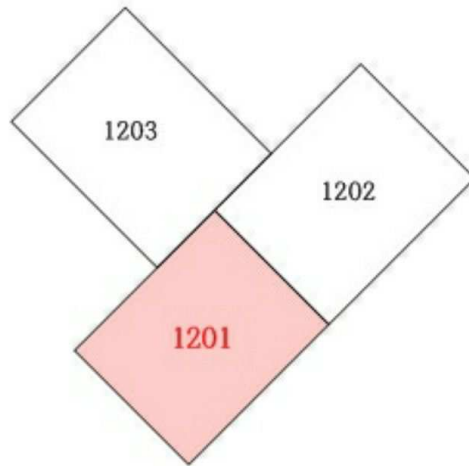


# 내부구조도



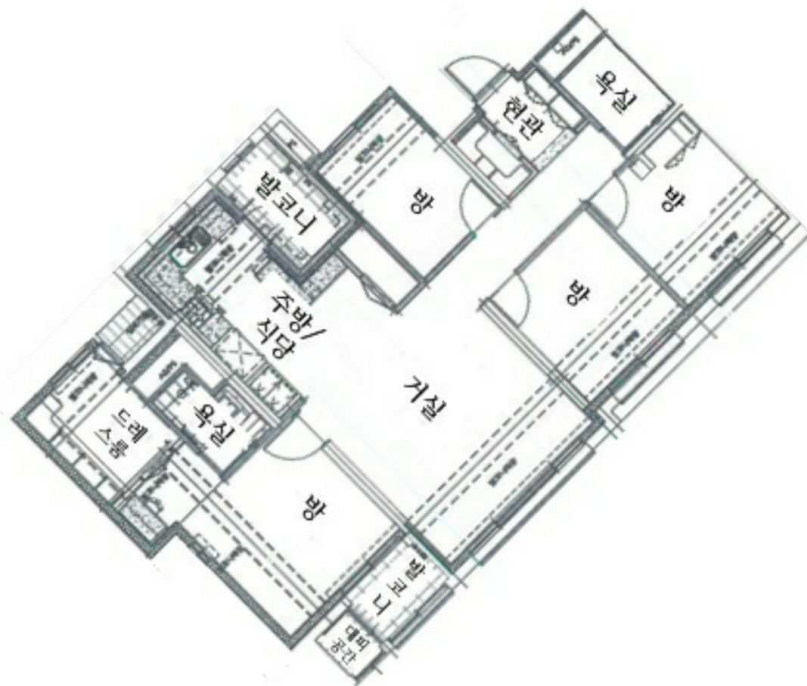
소재지

경기도 양주시 옥정동 1097 양주옥정유림노르웨이숲 112동 12층 1201호



No Scale

<호별배치도>



<내부구조도>



112



112



112 12 1201