감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 양제륜
건 명	양성욱 소유물건 (2026타경71161)
감정서번호	지일2026-06-02

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.

지일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 재 유

감정평가액	오억오천오백만원정(₩555,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	양성욱 (2026타경71161)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.10	2026.06.09 ~ 2026.06.10	2026.06.10

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 이	아파트	1개호 하	- 여	555,000,000 백
	합 계					₩555,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

가. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양주시 옥정동에 소재하는 부동산(아파트)으로서, 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="7">경기도 양주시 옥정동 959
[도로명주소] 경기도 양주시 회천남로 116</td></tr>
<tr><td>건물명.동.호</td><td colspan="7">“옥정중앙역중흥에스-클래스센텀시티3블록” 202동 22층 2203호</td></tr>
<tr><td>단지 규모</td><td colspan="7">8개동 666세대</td></tr>
<tr><td>구조</td><td colspan="3">철근콘크리트구조
(철근)콘크리트지붕 22층</td><td>사용
승인일</td><td colspan="3">2022.04.08</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적
(㎡)</td><td>전유</td><td>공유</td><td>공급</td><td>대지권</td><td rowspan="2">용도</td><td>공부</td><td>아파트</td></tr>
<tr><td>84.9722</td><td>27.3625</td><td>112.3347</td><td>61.3046</td><td>현황</td><td>아파트</td></tr>
</table>

※상기 공용면적은 지하주차장 등의 51.5709㎡을 제외한 면적임.

3. 감정평가 기준 및 방법

(1) 본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규에 근거하고 일반 감정평가 이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 본 평가는 구분건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권을 일체로 한 “거래사례비교법”을 적용하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 평가하였음.

(3) 본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」제5조제1항에 따라 시장가치를 기준하였으며, 감정평가조건은 없음.

(4) 본건의 내부 이용상황은 거주자의 협조를 구할 수 없어 집합건축물대장의 건축물 현황도를 기준하여 표기하였음.

(5) 본건 감정평가액에 대한 토지 및 건물의 배분가격은 한국감정평가사협회의「집합건물 구분평가시 토지.건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 구분건물 평가명세표에 기재하였음.

4. 그 밖의 사항

(1) 본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2026.06.10임.

(2) 본 평가의 실지조사 기간은 2026.06.10이며, 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등으로 실시하였음.

(3) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 구분건물가격 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 평가하였음.

2. 거래사례의 선정

대상물건과 같은 단지에 소재하여 물적 유사성이 높은 사례 가를 비교사례로 선정하였음.

(출처 : 한국부동산원 KAIS)

사례기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	사용승인일	거래시점
가	옥정동 959	옥정중앙역 중흥에스-클래스센텀시티3블록 202동	17층/0000	84.9784	61.3091	555,000 (@6,531,071)	2022.04.08	2026.05.09
나	옥정동 959	옥정중앙역 중흥에스-클래스센텀시티3블록 206동	20층/0000	84.9784	61.3091	550,000 (@6,472,232)	2022.04.08	2026.05.06

3. 사정보정

적정하게 거래된 것으로 판단되어 보정요인 없음.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 월간 “아파트 매매가격지수” 중 본건과 물적 특성과 지리적 비교 가능성이 높다고 판단되는“경기도 경원권 양주시 아파트 매매가격지수”를 적용 하였음.

(2) 시점수정치 결정

- 사례 가의 매매 당시 가격지수 : 99.9 (2026.05, 직전월 기준)
- 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.9 (2026.06, 가장 최근에 발표된 지수)
- 시점수정치 : 99.9/99.9≒ 1.00000

5. 지역요인 비교

본건은 거래사례지와 동일지역이므로 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계 · 설비 · 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모 · 구성 · 상태 등			
ㅋㄹ효용개별적요인	층별 · 위치별 차이	1.00	1.00	대등함
	내부 평면방식,베란다의 유무 등			
	전우면적,대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.000		1.00 ×1.00 ×1.00 × 1.00 = 1.000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액의 산정

거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
555,000,000	1.00	1.00000	1.00	1.000	84.9722/ 84.9784	554,959,507	**555,000,000**

8. 시산가액의 합리성 검토

(1) 인근 부동산 시세

가격수준	전유면적(㎡) 당 5,800,000 ~ 6,600,000원 내외

(2) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB)

소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점 사용승인일
옥정동 959	옥정중앙역중흥 에스-클래스센텀 시티3블록 206동	8층/ 000	84.9722	61.3046	경매	539,000	2025.06.17
						(@6,343,251)	2022.04.08
옥정동 960	옥정중앙역중흥 에스-클래스센텀 시티1블록 106동	19층/ 0000	84.9722	60.5576	경매	515,000	2026.05.01
						(@6,060,805)	2022.04.08
옥정동 960	옥정중앙역중흥 에스-클래스센텀 시티1블록 105동	25층/ 0000	84.9784	60.562	경매	541,000	2025.03.24
						(@6,366,323)	2022.04.08

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 아파트 낙찰가율 통계분석

(출처 : 인포케어)

지역통계	양주시 옥정동	낙찰건수
1년간 평균	86.48%	29건
6개월 평균	85.96%	15건

(4) 시산가액의 합리성 검토

본 평가는 대상물건의 시산가액 산정 후 시산가액의 합리성 검토를 위하여 다른 감정평가 방법으로 산정한 시산가액과의 비교 과정이 필요하나, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 거래사례, 평가사례 등의 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한바, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정함.

다. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 555,000,000원

2. 감정평가액의 결정의견

감정목적, 관련규정, 인근 거래사례, 평가사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 고려할 때 대상물건의 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 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 양주시 옥정동 [도로명주소] 경기도 양주시 회천남로 116	959 옥정 중앙역 중흥에스 -클래스 센텀시티 3블록 202동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상22층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층	86.543 82.6791 435.106 435.106 435.106 435.106 435.106 435.106 435.106 435.106 435.106 435.106 435.106 435.106 435.106 435.106 435.106 435.106 435.106 435.106 215.8256 215.8256 215.8256 215.8256			
	전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시			22층 2203호 철근콘크리트구조	84.9722	84.9722	555,000,000	비준가액
	1.경기도 양주시 옥정동	959	대	제3종일반주거지역	40,330.5			

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
	대지권의 종류:1.소유권							
	대지권의 비율:1.				61.3046 40,330.5x----- 40,330.5	61.3046		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	166,500,000	
						건 물 :	388,500,000	
	합 계						₩555,000,000.-	
			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 "옥정중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 택지개발지구로서 제반 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하고 인근에 버스정류장이 위치하며 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 22층 중 22층 2203호로서
(사용승인일 : 2022.04.08)
외벽 : 몰탈 위 페인팅 및 일부 석재 마감 등
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등
창호 : 샤시 창호

(4) 이용상태

아파트(방3, 주방/식당, 거실, 욕실겸화장실2, 팬트리, 드레스룸, 대피공간, 발코니, 현관 등)로 이용 중임.

(5) 설비내역

급배수, 위생설비, 난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 도시가스설비, 소화전 설비 등을 갖추었음.

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

정방형의 평지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 남측으로 왕복 8차로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(옥정지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한), 상대보호구역, 배출시설설치제한지역, 토석채취제한지역, 성장관리권역, 택지개발지구.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상
기 타 : -

지일2026-06-02

위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 양주시 옥정동 959 옥정중앙역중흥에스-클래스센텀시티3블록 202동 22층 2203호



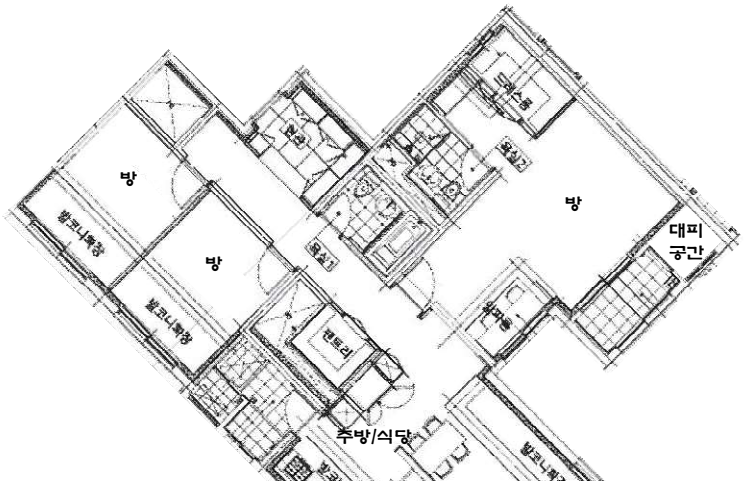
지일2026-06-02

건물 이용상태

[202동 22층 배치도]

No Scale





[내부구조도]








PARKING
OUT
제한높이 2.3M
IN
P