감 정 평 가 서

건 명	안뜰에봄 소유물건(2026타경71595)
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호
감정서번호	WS2026-08-01

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.

우신감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 배 원 용 (인)

감정평가액	사억팔천삼백만원정(₩483,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	안뜰에봄 (2026타경71595)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.08.11	2026.08.10 ~ 2026.08.11	2026.08.12

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
구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	483,000,000
합 계					₩483,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

(1) 대상 아파트의 개요

본건은 의정부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가로서 대상물건은 경기도 양주시 옥정동 소재 "연푸른초등학교" 남서측 인근에 소재하는 "양주옥정신도시한신더휴" 제104동 13층 1301호 아파트입니다.

구분	소재자	경기도 양주시 옥정동 938 「도로명 주소 : 경기도 양주시 옥정서로1길 65」				
기호 1	건물명 동호수	"양주옥정신도시한신더휴" 제104동 13층 1301호				
	용도	아파트	사용승인일		2023.04.19	
	면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
		97.0910	30.1889	127.2799	64.6111	76.28

※ 상기 공용면적은 지하 주차장 등의 65.2922㎡를 제외한 면적입니다.

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

감정평가의 기준시점은 대상 아파트의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 08월 11일로 하였습니다.

(3) 감정평가의 실지조사 기간은 2026년 08월 10일 ~ 11일 이며, 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 단지에 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 938	양주옥정신도시 한신더휴 104동	15층/ 0000	97.091	64.6111	485,000	실거래 자료	2026.01.30
						(@4,995,313)		2023.04.19
#2	옥정동 938	양주옥정신도시 한신더휴 109동	5층/ 000	97.1175	64.6287	485,000	실거래 자료	2026.02.09
						(@4,993,950)		2023.04.19
#3	옥정동 938	양주옥정신도시 한신더휴 104동	11층/ 0000	84.9435	56.5273	450,000	실거래 자료	2026.01.19
						(@5,297,639)		2023.04.19
#4	옥정동 938	양주옥정신도시 한신더휴 104동	21층/ 0000	97.091	64.6111	469,000		2025.12.30
						(@4,830,519)		2023.04.19

(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.

「2026.01 = 100」

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.3	100.2	100.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.1	100.2	100.1
2026년	100.0	99.9	100.0	99.9	99.8	99.7	-	-	-	-	-	-

② 시점 수정치 산출

2026년 07월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2026년 06월 지수를 연장하여 적용하였습니다.

▶ 사례#1의 거래시점 당시 가격지수 : 100.1 (2025.12,직전월 기준)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.7(2026.06.가장 최근에 발표된 지수)

▶ 시점 수정치 : 99.7/100.1 ≒ 0.9960

(5) 지역요인 비교

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

한국감정평가사협회

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(방범과 접근성 등)	1.00	1.00	대상물건이 사례대비 층별 효용도 등도 대등함
	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		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.000

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	485,000,000	1.00	0.9960	1.000	97.091/97.091	483,060,000	**483,000,000** (@4,974,714)

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

인근 유사아파트 일반적 가격수준	전유면적(㎡)당 4,700,000원 ~ 5,100,000원 내외

(2) 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점 / 사용승인일
옥정동 938	양주옥정신도시 한신더휴 101동	25층/ 0000	84.9592	56.5377	경매	464,000	2026.05.19
						(@5,461,394)	2023.04.19
옥정동 938	양주옥정신도시 한신더휴 107동	3층/ 000	84.9592	56.5377	경매	434,000	2026.05.19
						(@5,108,888)	2023.04.19
옥정동 936	이평한세상 옥정더퍼스트 1506동	12층/ 0000	84.9592	64.0213	경매	411,000	2026.05.06
						(@4,836,432)	2019.03.08

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어,단위 :%]

지역통계	경기도	양주시	옥정동
1년간 평균	86.82%	80.46%	85.78%
6개월 평균	86.54%	80.32%	87.22%

(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 : 양주옥정신도시한신더휴 제104동 13층 1301호 : 483,000,000원

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.

한국감정평가사협회

WS2026-08-01

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 건물의표시 경기도 양주시 옥정동 [도로명주소] 경기도 양주시 옥정서로1길 65	938 양주옥정 신도시 한신더휴 104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 29층				
				1층	79.8114			
				2층~23층(각층)	476.1862			
				24층~29층(각층)	253.2382			
	전유부분의 건물의표시			13층 1301호 철근콘크리트구조	97.0910	97.0910	483,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시							
	:1.경기도 양주시 옥정동	938	대	제3종 일반주거지역	44,850.3			
	대지권의 종류:1. 소유권							
	대지권의 비율:1.				64.6111 44,850.3x----- 44,850.3	64.6111		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	144,900,000	
						건 물 :	338,100,000	
	합 계						₩483,000,000.-	
			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 "연푸른초등학교" 남서측 인근에 위치하며 주위는 대단위 아파트단지, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상태는 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 29층 중 13층 1301호로서(사용승인일 : 2023.04.19)
외벽 : 외장재 및 일부 석재 마감 등
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등
창호 : 샷시 창호임

(4) 이용상태

아파트(방3, 주방/식당, 거실, 욕실겸화장실2, 드레스룸, 팬트리, 실외기실, 계단실, 현관 등)로 이용 중임. (소유자 및 이해관계인 부재와 집합건축물대장상 건축물 현황도를 기준하여 내부 이용상태를 표기함).

(5) 설비내역

급배수, 상하수도, 위생설비, 난방설비, 화재탐지설비, 옥내소화전, 승강기설비, 지하 주차장시설 등이 되어 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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북측으로 폭 약 15 미터 내외의 포장도로에 접하며 단지와 외곽 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(옥정지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한), 상대보호구역, 절대보호구역, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, 택지개발지구.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.
기 타 : -.

위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 옥정동 938 양주옥정신도시한신더휴 104동 13층 1301호



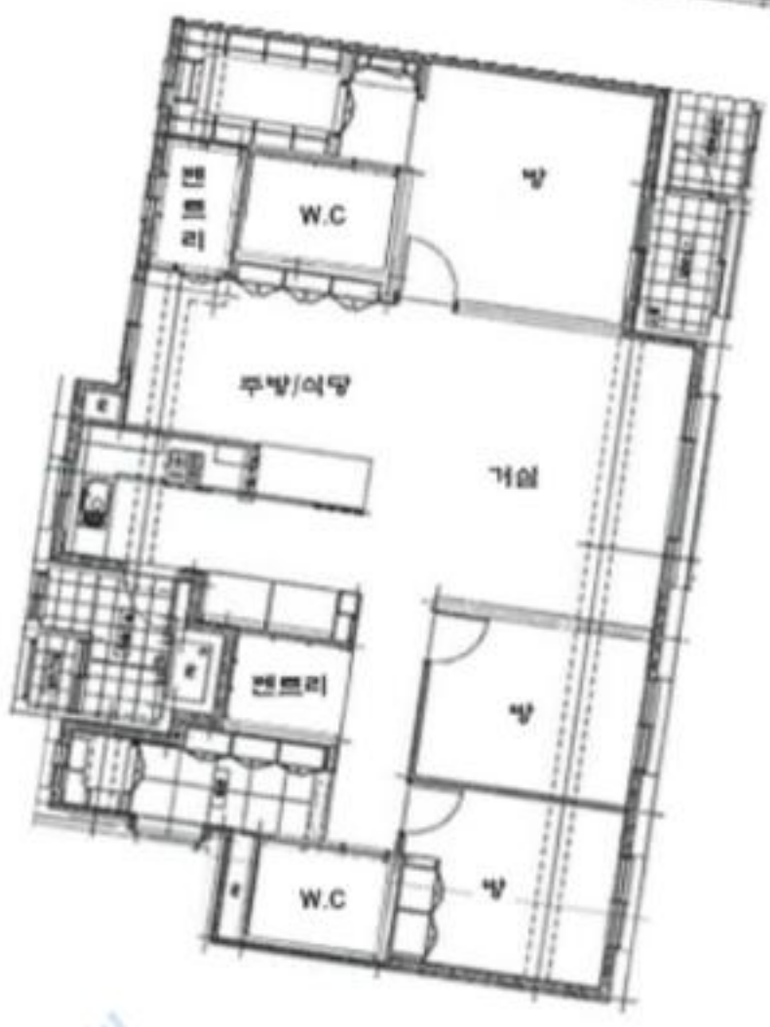
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 양주시 옥정동 938 양주옥정신도시한신더휴 104동 13층 1301호

[104동 13층 호별배치도]



No Scale



[내부구조도]



단지 내



본건 동(101동)



본건(13층 1301호)



지하주차장 출입구