감 정 평 가 서

건 명:	서유덕 소유물건 (2026타경71765)
의 뢰 인:	의정부지방법원 사법보좌관 유재호
감정평가서번호:	경서2026-09-01

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

경서감정평가사사무소

한국감정평가사협회

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 유 영 재 (인)

감정평가액	사억일천팔백만원정(₩418,000,000.-)		
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호	감정평가 목 적	법원경매
제 출 처	의정부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치
소 유 자 (대상업체명)	서유덕 (2026타경71765)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간 / 작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.09.03	2026.09.02 ~ 2026.09.03 / 2026.09.04

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	-	418,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩418,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

가. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원의 경매목적을 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 양주시 옥정동 소재 '옥빛중학교' 남동측 인근에 위치하는 "양주옥정유림노르웨이숲" 102동 33층 3302호입니다.

소재지	경기도 양주시 옥정동 1097 [도로명주소] 경기도 양주시 옥정로2길 229			
단지 규모	14동 1,140세대			
용도	아파트	사용승인일	2023.01.26	
건물명, 층 호수	양주옥정유림노르웨이숲 102동 33층 3302호			
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	84.9903	28.2094	56.9699	75.07

(상기 공용면적은 56.4313㎡(집합건축물대장상의 부면적)을 제외한 면적입니다)

나. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 아파트의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 09월 03일로 하였습니다.

다. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2026년 09월 02일 ~ 2026년 09월 03일이며 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 가치기준 및 감정평가조건

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

3. 그 밖의 사항

가. 대상 아파트에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가협회에서 발행한 물건별 배분비율에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였습니다.

나. 본건 아파트의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 동일라인의 내부구조, 탐문조사 등에 근거하여 표시 하였습니다.

다. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액의 산출근거

가. 아파트의 감정평가방법의 적용

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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 대상아파트와 물적 유사성이 있는 <사례 #1>을 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원) (단가:원/㎡)	자료출처	거래시점 사용승인일
#1	옥정동 1097	양주옥정 유림노르웨이숲 113동	29층/0000	84.9903	56.9699	418,000,000 (@4,918,208)	실거래자료	2026.06.18 2023.01.26
#2	옥정동 1097	양주옥정 유림노르웨이숲 102동	21층/0000	84.9903	56.9699	418,000,000 (@4,918,208)	실거래자료	2025.10.21 2023.01.26

※ 단가는 전유면적 기준임.

다. 사정보정

인근 유사 아파트의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

라. 시점수정

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

(2) 시점 수정치 산출

2026년 08월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2026년 07월 지수를 연장하여 적용하였습니다.

▶ 사례#1의 거래시점 당시 가격지수 : 100.1 (2026.06)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 100.0 (2026.09)

▶ 시점 수정치 : 100.0/100.1 ≒ 0.99900

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

대상 아파트는 거래사례 아파트와 동일단지 내에 소재하여 지역요인은 대등합니다.
(1.00)

바. 가치형성요인 비교

(기호 1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일단지 내에 아파트로서 외부요인은 대등함
	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	동일단지 내의 아파트로서 내부요인은 대등함
	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	호별요인은 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	별도의 요인은 없음
가치형성요인 누계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액 산출근거 및 결정의견

사. 산정 비준가액

거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
418,000,000 (@4,918,208)	1.00	0.99900	1.00	1.000	84.9903/ 84.9903	417,582,000	418,000,000 (@4,918,208)

※ 단가는 전유면적 기준임.

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

가. 인근 부동산 탐문조사

인근 유사 아파트 일반적 가격수준	370,000,000원 ~ 430,000,000원 내외 수준

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	가격시점 사용승인일
옥정동 1097	양주옥정 유림노르웨이숲 109동	14층/0000	84.9994	57.1354	경매	395,000,000 (@4,647,091)	2026.06.24 2023.01.26
옥정동 1097	양주옥정 유림노르웨이숲 114동	6층/000	84.9994	57.1354	경매	387,000,000 (@4,552,973)	2026.05.20 2023.01.26
옥정동 1097	양주옥정 유림노르웨이숲 101동	14층/0000	84.9994	57.1354	경매	416,000,000 (@4,894,152)	2025.11.04 2023.01.26

※ 단가는 전유면적 기준임.

다. 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어,단위 :%]

지역통계	경기도	양주시	옥정동
1년간 평균	86.90%	79.89%	85.84%
6개월 평균	86.54%	79.48%	86.08%

라. 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 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	소재지	대상호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비고
기호 1	양주시 옥정동 1097	양주옥정 유림노르웨이숲 102동 33층 3302호	84.9903	56.9699	**418,000,000**	-
합계	-				418,000,000	-

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 감정평가액이 적정한 것으로 판단되므로 위 산정내용인 **418,000,000원**을 감정평가액으로 결정합니다.

경서2026-09-01

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
1	1동의 건물의 표시 경기도 양주시 옥정동 [도로명주소] 경기도 양주시 옥정로2길 229	1097 양주옥정 유림 노르웨이 숲 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상35층				
				1층	356.9029			
				2층	341.2129			
				3층	341.2129			
				4층	341.2129			
				5층	341.2129			
				6층	341.2129			
				7층	341.2129			
				8층	341.2129			
				9층	341.2129			
				10층	341.2129			
				11층	341.2129			
				12층	341.2129			
				13층	341.2129			
				14층	341.2129			
				15층	341.2129			
				16층	341.2129			
				17층	341.2129			
				18층	341.2129			
				19층	341.2129			
				20층	341.2129			
				21층	341.2129			
				22층	341.2129			
				23층	341.2129			
				24층	341.2129			
				25층	341.2129			
				26층	341.2129			
				27층	341.2129			
				28층	341.2129			
				29층	341.2129			
				30층	341.2129			
				31층	341.2129			
				32층	341.2129			
				33층	341.2129			
				34층	341.2129			

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
				35층	341.2129			
	전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시 1. 경기도 양주시 옥정동 종류:1.소유권 대지권의 비율:1.	1097	대	33층 3302호 철근콘크리트구조 제3종일반주거지역	84.9903 63,788.1 56.9699 63,788.1x----- 63,788.1	84.9903 56.9699	418,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 83,600,000 건 물 : 334,400,000	비준가액
합 계							₩418,000,000.-	
		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 "옥빛중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설, 생활편익시설, 각급 학교 등이 혼재하는 택지개발지구로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 35층 중 33층 3302호로서
(사용승인일 : 2023.01.26)
외벽: 석재붙임 및 몰탈위 페인트 마감.
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감.
창호: 하이샤시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실 및 화장실2, 드레스룸, 알파룸, 발코니 등)로 이용 중임.(내부구조는 건물이용상태 참조)

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비, 지하주차장 시설 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

사다리형의 평지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북측으로 왕복 4~5차선, 남측으로 왕복 2차선 아스팔트포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(옥정지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한), 상대보호구역, 상대보호구역(경기도 동두천양주교육지원청 고시 제2021-15호), 상대보호구역(솔빛유치원), 배출시설설치제한 지역, 성장관리권역, 택지개발지구.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상
2)기 타 : -

위 치 도

N

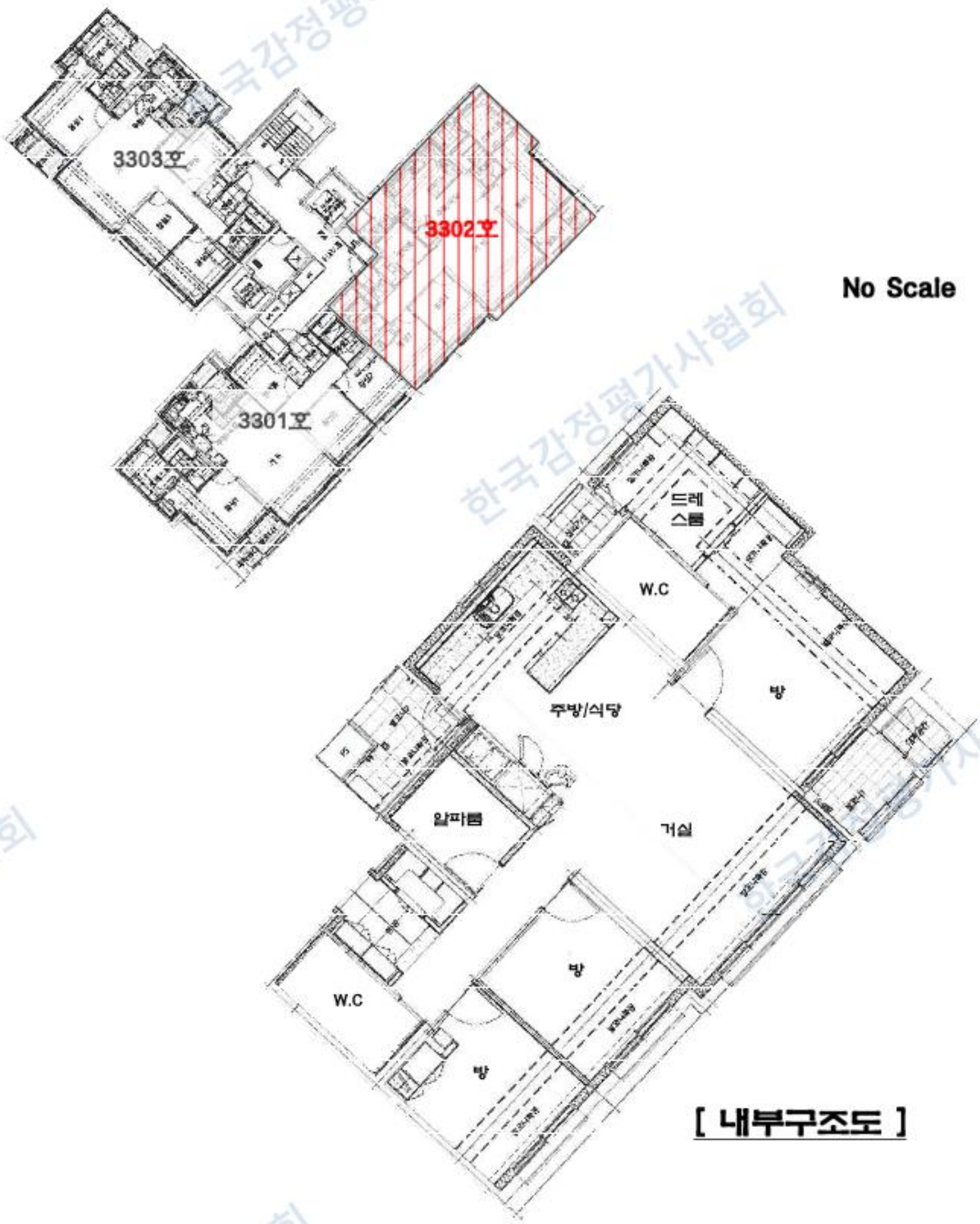
S

소 재 지	경기도 양주시 옥정동 1097 양주옥정유림노르웨이숲 102동 33층 3302호


본 건
옥빛중학교
1082
1087
1097
1098
1099
1100
1101
1102
1103
1104
1105
1106
1107
1108
(양주2동)
삼숭동
(회천4동)
옥정동
오와케이크
양주옥정유림
109노르웨이숲
1,140세대
더파크프레젠
어린이집
태영어린이집
근린생활시설
주민공동시설
경로당
베드민턴장
관리사무소
아이파크
1067
1069
1070
1080
1058
스시야이
THE채움빌
아로니빌
부영사랑노블리움
라인하우스
양주중고등학교
양주삼인교회
양주옥정우체국
양주옥정중앙교회
양주옥정중앙공원
양주옥정호수공원
양주옥정중앙공원 체육시설
양주옥정중앙공원 체육시설
양주옥정중앙공원 체육시설

건물 이용상태

[102동 33층 배치도]



[내부구조도]

한국감정평가사협회



본건 동



본건 동

한국감정평가사협회



본건



지하주차장 출입구