감 정 평 가 서

건 명:	오정은 소유물건 (2025타경72387)
의 뢰 인:	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정평가서번호:	경서2025-09-09

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

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
유 영 재

감정평가액	삼억육천이백만원정(₩362,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	오정은 (2025타경72387)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.26	2025.09.25 ~ 2025.09.26	2025.09.29

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	362,000,000 백
	합 계					₩362,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

가. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적을 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 구리시 수택동 소재 “수택동 사거리” 남서측 인근에 위치하는 “수택동성원상떼빌” 101동 14층 1413호입니다.

소재지	경기도 구리시 수택동 482-2 [도로명주소] 경기도 구리시 원수택로64번길 9			
단지 규모	1개동 182세대/근생 26호			
용도	아파트	사용승인일		2006.10.31
건물명, 층 호수	수택동성원상떼빌 101동 14층 1413호			
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	53.28	16.931	9.63	75.88

(상기 공용면적은 23.563㎡(집합건축물대장상의 부면적)을 제외한 면적입니다)

나. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 아파트의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 26일로 하였습니다.

다. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 09월 25일 ~ 2025년 09월 26일이며 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	수택동 482-2	수택동성원상떼빌 101동	13층/0000	53.675	9.71	360,000,000 (@6,707,033)	실거래자료	2024.05.11 2006.10.31
#2	수택동 482-2	수택동성원상떼빌 101동	11층/0000	68.795	12.44	420,000,000 (@6,105,094)	실거래자료	2023.10.24 2006.10.31

※ 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 구리시 지역의 “아파트매매가격지수”(한국부동산원 발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

(2) 시점 수정치 산출

2025년 09월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2025년 08월 지수를 연장하여 적용하였습니다.

▶ 사례#1의 거래시점 당시 가격지수 : 98.7 (2024.05)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 100.1 (2025.09)

▶ 시점 수정치 : 100.1/98.7 ≒ 1.01418

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 소재하여 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 소재하여 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/㎡)
360,000,000 (@6,707,033)	1.00	1.01418	1.00	1.000	53.28/ 53.675	362,417,955	362,000,000 (@6,794,294)

※ 단가는 전유면적 기준임.

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

가. 인근 부동산 탐문조사

인근 유사아파트 일반적 가격수준	350,000,000원 ~ 370,000,000원 내외 수준

나. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	가격시점 사용승인일
수택동 482-2	수택동성원 상떼빌 101동	14층/ 0000	53.28	9.63	경매	357,000,000 (@6,700,450)	2024.05.22 2006.10.31
수택동 482-2	수택동성원 상떼빌 101동	15층/ 0000	54.007	9.76	경매	390,000,000 (@7,221,286)	2022.04.21 2006.10.31

※ 단가는 전유면적 기준임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어,단위 :%]

지역통계	경기도	구리시	수택동
1년간 평균	87.18%	88.89%	90.03%
6개월 평균	88.12%	91.76%	88.74%

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.

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	대상호수	감정평가액(원)	비고
기호 1	101동 14층 1413호	362,000,000	-
합계	-	362,000,000	-

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 **362,000,000원**을 감정평가액으로 결정합니다.

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 구리시 수택동 [도로명주소] 경기도 구리시 원수택로64번길 9	482-2 수택동 성원 상떼빌 101동	공동주택 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				
				1층	1,385.34			
				2층	1,577.414			
				3층	1,577.414			
				4층	1,577.414			
				5층	1,577.414			
				6층	1,577.414			
				7층	1,577.414			
				8층	1,577.414			
				9층	1,577.414			
				10층	1,399.814			
				11층	1,234.87			
				12층	1,021.75			
				13층	728.218			
				14층	607.154			
				15층	434.738			
				지1층	2,610.88			
				지2층	2,610.88			
				지3층	2,045.47			
				지4층	2,242.13			
				옥탑1층	46.472			
				옥탑2층	69.18			
				(연면적제외)				
	전유부분의 건물의 표시			14층 1413호 철근콘크리트구조	53.28	53.28	362,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시 1. 경기도 구리시 수택동	482-2	대	일반상업지역	3,002.8			

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.				9.63 / 3,002.8	9.63	토지 · 건물 배분내역 토 지 : 181,000,000 건 물 : 181,000,000	
	합 계						₩362,000,000.-	

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 구리시 수택동 소재 "수택동 사거리" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 생활편의시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 중 14층 1413호로서
(사용승인일 : 2006.10.31)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
내벽 : 벽지 도배, 일부 타일 붙임.
창호 : 샤시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(방2, 거실, 주방, 욕실 및 화장실, 발코니, 현관 등)으로 이용중임.
(내부구조는 건물이용상태 참조)

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비, 화재경보기, 소화전설비, 승강기설비, 지하주차장 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

사다리형의 토지로서 인접지와 등고평탄한 아파트 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측 및 북동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반/생활 숙박시설 및 위락시설 제한{「도시계획조례」[별표8] 참조}), 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(2023-07-14)(접합), 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호)), 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제2호)), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.8.26.~2026.8.25.[허가대상자:외국인 등(부동산거래신고 등에 관한법률 제2조제4호)]).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상.
2)기 타 : -

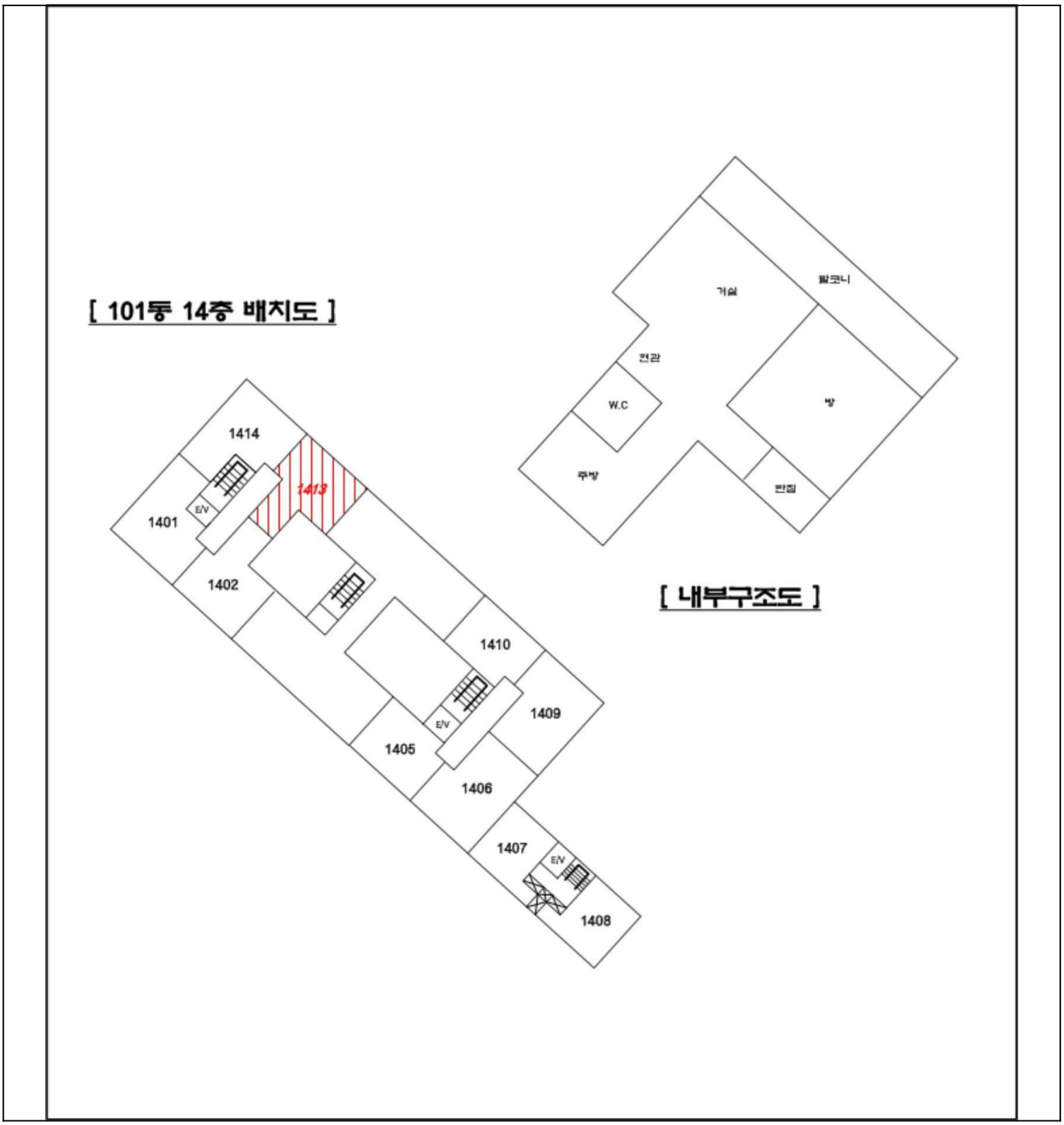
위 치 도

소 재 지	경기도 구리시 수택동 482-2 수택동성원상떼빌 101동 14층 1413호

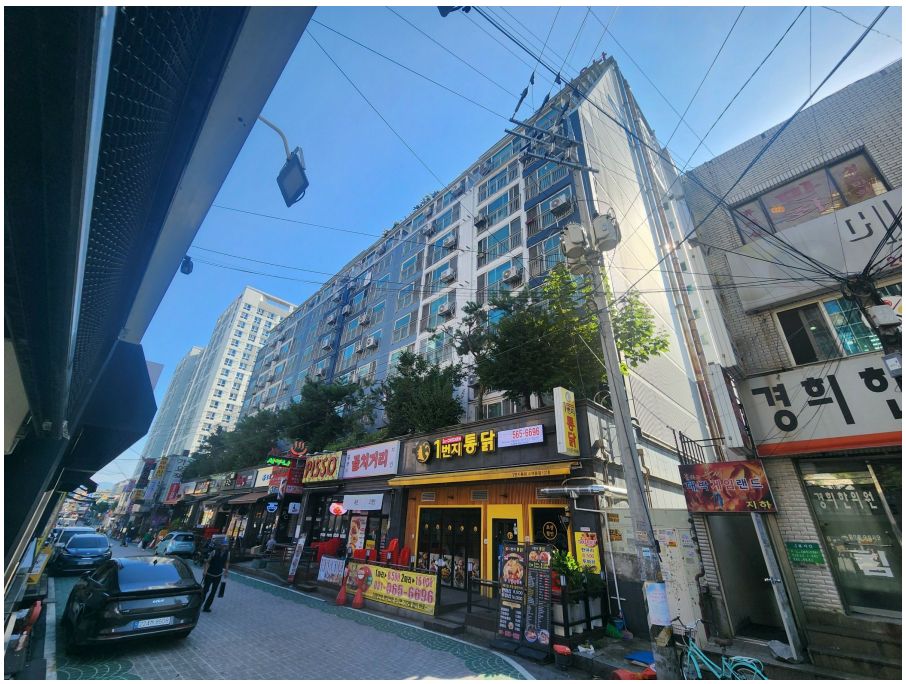


내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 구리시 수택동 482-2 수택동성원상떼빌 101동 14층 1413호



사 진 용 지



본건 동 전경



본건 동 전경

사 진 용 지



본건 전경



지하주차장 출입구