감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 정귀남 소유물건(2025타경72420)

의 뢰 인 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선

감정서번호 : YH-C251015-002



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

YH감정평가사사무소

TEL. 02-3159-8307 FAX. 0505-182-4887

YH-C251015-002

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 전갑중 (인)

감정평가액	칠억팔천삼백만원정 (₩783,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정귀남 (2025타경72420)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 10. 22	2025. 10. 21 ~ 2025. 10. 22	2025. 10. 22

평가내용	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	1세대	아파트	1세대	-	783,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩783,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자
감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 구리시 갈매동 소재 '갈매초등학교' 남측 인근에 위치하는 '구리갈매푸르지오' 제706동 제1604호에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 22일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 21일 ~ 2025년 10월 22일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

III. 기타 참고사항

① 본건의 소재지, 지번, 지목, 구조 등은 제시목록 및 관련 공부서류, 현장조사 등에 의하였음.

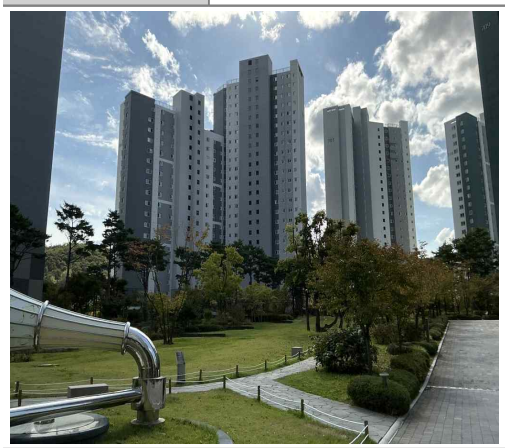
② 본건의 위치는 집합건축물대장 상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였으며, 현장 조사 당시 폐문 등의 사유로 실질 점유 상태 및 내부구조 등은 확인하지 못 하였는 바, 추후 경매 진행 시 현실 점유 현황과 공부상 일치 여부 등에 대하여는 반드시 재확인하시기 바라며, 후첨 내부 구조도는 건축물현황도에 근거하여 도시하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 구리시 갈매동 640 구리갈매푸르지오 제706동 제1604호
도로명주소	경기도 구리시 갈매중앙로 16



주용도	공동주택(아파트) 89개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2017.10.27	
건물규모	층수	25층
	연면적	11,054.25 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	706동/16/1604	아파트	84.5889	69.5258	154.1147	55.6951	54.89
합계 (1개호)			**84.5889**	**69.5258**	**154.1147**	**55.6951**	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 일반적인 감정평가방법

■ 원가방식

-"원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

-"적산법(積算法)"이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법.

■ 비교방식

-"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

-"임대사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법

-"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.

■ 수익방식

-"수익환원법(收益還元法)"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

- "수익분석법"이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	갈매동 640	705/12/12**	공동주택(아파트)	84.5889	154.1147	765,000,000 (@9,040,000)	2025.04.19 (2017.10.27)	-
#2	갈매동 640	704/17/17**	공동주택(아파트)	84.5889	154.1147	770,000,000 (@9,100,000)	2024.12.30 (2017.10.27)	-
#3	갈매동 640	706/7/7**	공동주택(아파트)	84.5889	154.1147	790,000,000 (@9,340,000)	2025.07.26 (2017.10.27)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
경기 동부1권 남양주시 아파트	0.400% (1.00400)	거래시점 / 기준시점		2025.04.19/ 2025.10.22	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.03	100.0
			기준시점 당시 지수	2025.09	100.4
		산식		1 + (100.4 - 100.0) / 100.0 ≒ 1.004	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례대비 호별요인(층별효용 등)에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	706 /16 /1604	84.5889	#1	9,040,000	1.000	1.00400	1.020	9,260,000	783,293,214	783,000,000
합계		**84.5889**	-	-	-	-	-	-	-	**783,000,000**

YH감정평가사사무소 APPRAISERS OFFICE

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	기존 주택지대	-	9,000,000 내외 수준	-
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	갈매동 640 710/17/17**	공동주택 (아파트)	84.7671	154.9643	771,000,000 (@9,100,000)	2025.04.16 (2017.10.27)	법원경매
(2)	갈매동640 702/8/8**	공동주택 (아파트)	99.5986	180.7798	720,000,000 (@7,230,000)	2024.02.05 (2017.10.27)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	경기 구리시 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	31,594,000,000	28,053,664,481	88.8	92	47	51.1

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제706동 제16층 제1604호	84.5889	55.6951	783,000,000
합계		**84.5889**	**55.6951**	**783,000,000**

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	구리갈매푸르지오 제706동 제16층 제1604호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 구리시 갈매동 [도로명주소] 경기도 구리시 갈매중앙로 16 (갈매동)	640 구리갈매 푸르지오 706동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 25층 1층 2층 ~ 19층 각 20층 21층 ~ 25층 각	 518.9546 497.8579 422.4313 230.2847			
1 가	상동	640	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제16층 제1604호 소유권 1.x ------ 대지권	57,548.5 84.5889 55.6951 57,548.5x---- 57,548.5	 84.5889 55.6951	783,000,000	비준가액 공용부분 포함
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 391,500,000 391,500,000	
	합 계						**₩783,000,000.-**	
				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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 구리시 갈매동 소재 '갈매초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 아파트 단지까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 경춘선 '갈매역'이 소재하고 있어 종합적인 교통상황은 대체로 보통 수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 내 16층 1604호로서,
외 벽 : 몰탈 위 페인팅 등 마감,
창 호 : 샤시 창호 등 마감임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

주택으로서 기본적인 위생, 급배수, 난방, 화재탐지, 소화전 및 승강장 설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로 및 토지 대비 대체로 평탄한 사다리형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 내 도로를 통해 외곽 공도와 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(구리갈매공공주택지구), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(구리갈매공공주택지구)<공공주택 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(갈매초등학교/학생환경위생정화구역은 반드시 구리남양주교육청에 재)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(갈매초등학교/학생환경위생정화구역은 반드시 구리남양주교육청에 재)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>,
임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))<수도법>,
토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025. 8. 26.~2026. 8. 25.[허가대상자:외국인 등(부동산거래신고 등에 관한 법률 제2조제4호)])

(9) 공부와의 차이

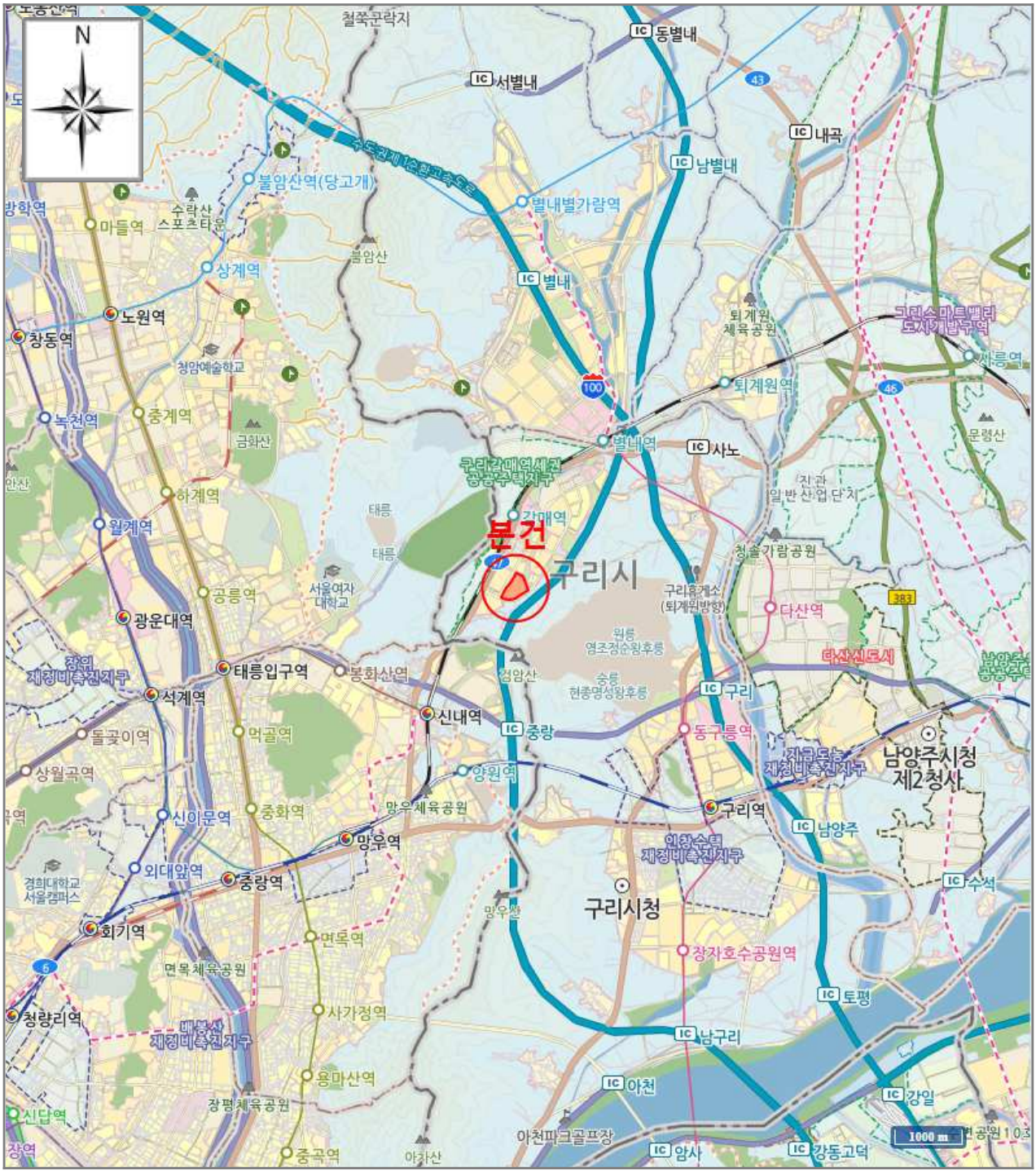
-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

광 역 위 치 도

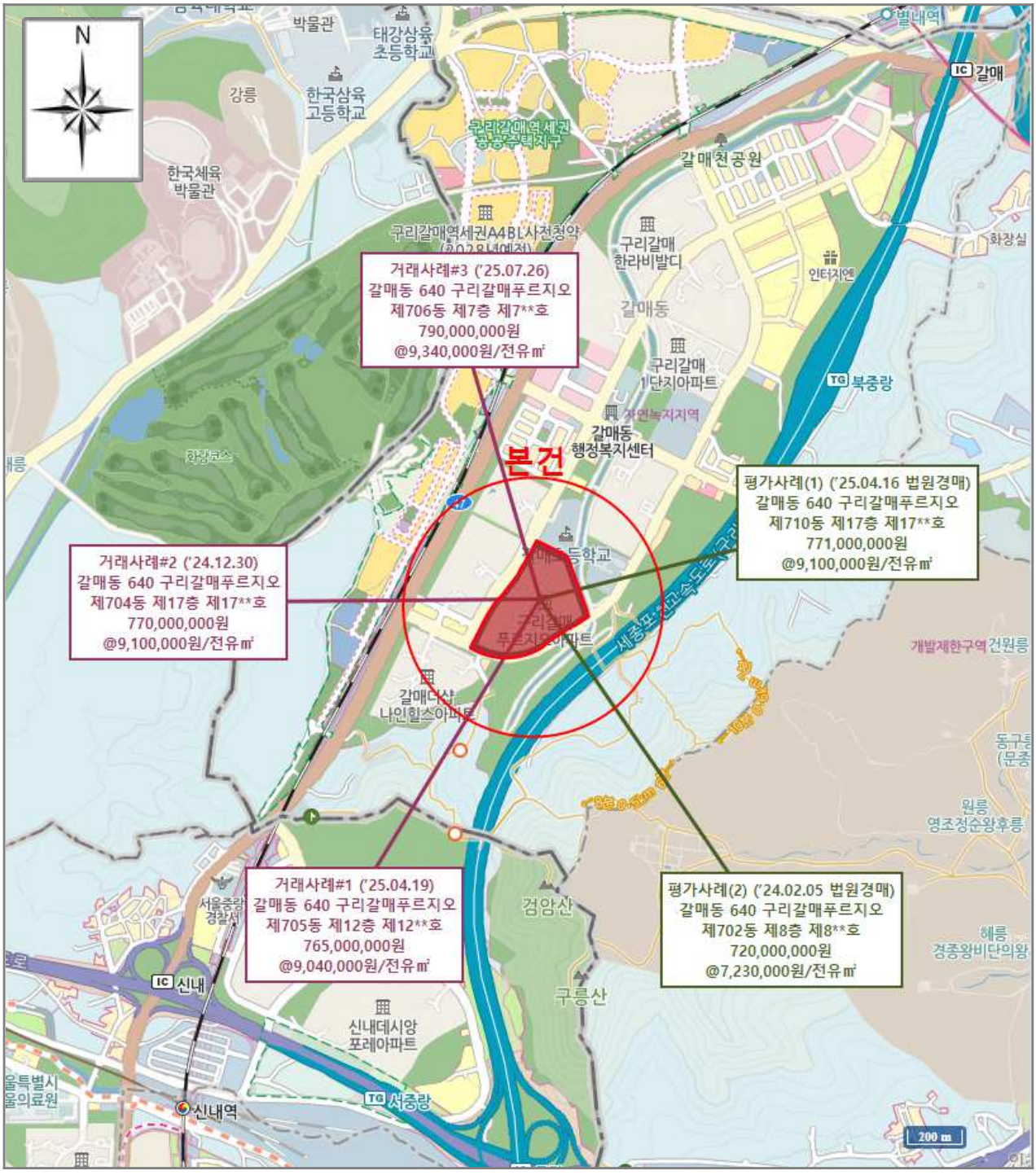
소 재 지	경기도 구리시 갈매동 640 구리갈매푸르지오 제706동 제16층 제1604호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 구리시 갈매동 640 구리갈매푸르지오 제706동 제16층 제1604호



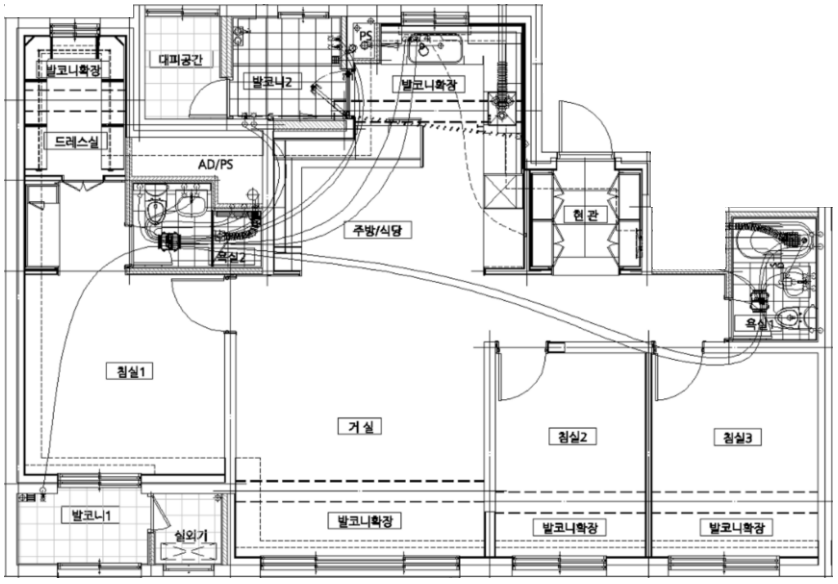
[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

건 물 개 황 도

No Scale



【 16층 호별 배치도 】



【 1604호 내부구조도 】

사 진 용 지

소 재 지	경기도 구리시 갈매동 640



706동 전경

사 진 용 지

소 재 지	경기도 구리시 갈매동 640



공동 출입문

사 진 용 지

소 재 지	경기도 구리시 갈매동 640



1604호

사 진 용 지

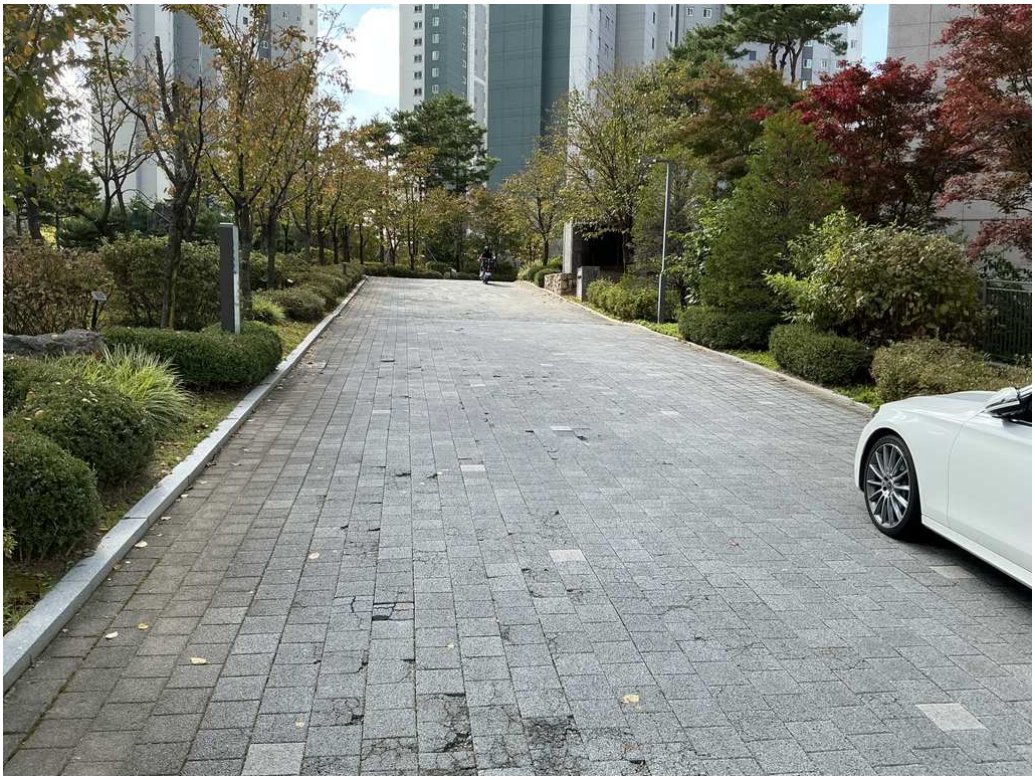
소 재 지	경기도 구리시 갈매동 640



단지 내 도로 및 주위환경

사 진 용 지

소 재 지	경기도 구리시 갈매동 640



단지 내 도로 및 주위환경