감 정 평 가 서

건 명	김미관 소유물건(2025타경72740)
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정서번호	청구2512-076나

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

청구감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

조 창 희

감정평가액	이억사천구백만원정(₩249,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김미관 (2025타경72740)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.11	2025.12.09 ~ 2025.12.11	2025.12.12

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
	아파트	1 이	아파트	1 하	- 여	249,000,000 백
	합 계					₩249,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본 감정평가는 경기도 구리시 수택동 소재 "검배근린공원" 서측 인근에 위치하는 공동주택(아파트/(통칭 '하이스트빌아파트') 8층 808호)에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 부동산 임의경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본 감정평가의 기준가치는『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

평가명령서에 제시된 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』,『감정평가실무기준』등 관계규정에 따라 감정평가하였음.

(2) 대상물건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로하여 거래되는 집합건물로서『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례 및 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항의 규정에 따라 가격조사 완료일인 2025년 12월 11일자로 하였음.

6. 그 밖의 사항

1) 본 아파트에 대한 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 부재로 내부구조 및 실내현황을 직접 확인하지 못한 관계로 집합건축물대장 건축물현황도, 감정평가사례 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 내부구조도를 작성하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

2) 대상물건은 집합건물로서 감정평가명령서의 요청사항(집합건물인 경우에는 건물 및 토지의 배분가액 표시)에 따라 대상물건에 대한 감정평가액을 건물 및 토지의 가액으로 각각 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'에 표기하였으며, 배분비율은 한국부동산연구원의「아파트의 토지·건물 배분비율표」를 참조하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 구리시 수택동 506-9 [도로명주소] 경기도 구리시 검배로 55]		
아파트명칭, 동 · 층 ·호명칭	(통칭 '하이스트빌아파트') 8층 808호		
용 도	아파트	**사용승인일**	2008.04.25
면 적	**전유면적(㎡)**	**대지권 면적(㎡)**	**공용부분 면적(㎡)**
	42.72	6.97	47.806

*상기 공용면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)의 공용부분 '주'의 합계면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 비교사례 선정

(1) 같은 건물내 아파트의 거래사례

기호	소재지	아파트 명칭	층/호	전유면적 대지권	거래가격 (단위:원)	거래시점 사용승인일	비고
거래 (1)	구리시 수택동 506-9	하이스트빌 아파트	6층/ 6**호	42.72㎡ 6.97㎡	240,000,000	2024.10.08 2008.04.25	
거래 (2)	구리시 수택동 506-9	하이스트빌 아파트	7층/ 7**호	40.17㎡ 6.554㎡	240,000,000	2024.04.25 2008.04.25	
거래 (3)	구리시 수택동 506-9	하이스트빌 아파트	15층/ 15**호	64.97㎡ 10.6㎡	395,000,000	2025.07.05 2008.04.25	

▶ 자료출처 : 국토부 실거래자료, 등기사항전부증명서.

(2) 비교사례의 선정

상기의 거래사례 중 대상물건과 비교할 사례는 제반 비교성이 높다고 판단되는 거래사례인 거래(1)을 대상물건의 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

위의 선정된 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 개별적인 특별한 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높은 "경기도 구리시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

[시점수정치 산출]

구 분	적용지수	지 수		변동률: (a)/(b)
기준시점 당시 매매가격지수	2025-10 지수	100.4	(a)	0.601% (시점수정치 : **1.00601**)
거래시점 당시 매매가격지수	2024-09 지수	99.8	(b)	

▶ 기준시점 지수 : 기준시점 당시 최종 발표된 지수(지수기준시점: 2025.03=100)

[경기도 구리시 아파트 매매가격지수]

(2021.06 = 100.0기준)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.1	100.1	100.4	미고시	
2024년	99.0	99.0	98.9	98.9	99.0	99.1	99.3	99.5	99.8	100.0	100.2	100.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	대상	사례	
일반요인		1.00	1.00	대상과 사례는 같은 건물로서 일반요인 및 지역요인 동일함.
지역요인		1.00	1.00	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대상과 사례는 같은 건물로서 외부요인 동일함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	시공업체브랜드, 설계, 설비,	1.00	1.00	대상과 사례는 같은 건물로서 시공업체브랜드, 시공상태 및 노후도 등 동일함.
	시공상태의 양부, 노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.03	1.00	대상은 사례에 비하여 같은 건물이나 층별차이 및 조망성 등에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		**1.030**		1.00x 1.00× 1.00× 1.00× 1.03

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가액(시산가액) 산정

상기 자료를 종합적으로 참작하여 다음과 같이 대상물건의 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)을 산출함.

거래사례의 거래가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (단위:㎡)	산출가액 (원)	비준가액(원) (시산가액)
240,000,000	1.000	1.00601	1.030	42.72/ 42.72	248,685,672	249,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 같은 건물내 아파트의 감정평가 사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	아파트 건물명	층/호	전유면적 대지권	감정평가액 (단위:원)	기준시점 사용승인일	평가 목적
(1)	구리시 수택동 506-9	하이스트빌 아파트	8층/ 8**호	42.72㎡ 6.97㎡	260,000,000	2024.01.123 2008.04.25	부실채권 처분
(2)	구리시 수택동 506-9	하이스트빌 아파트	14층/ 14**호	50.13㎡ 8.18㎡	300,000,000	2023.03.24 2008.04.25	일반거래

2. 같은 건물내 동일면적 아파트의 시장가격 수준

대상 아파트	부동산업체에서의 조사가격 수준
하이스트빌 아파트	같은 건물내 대상물건과 동일면적 아파트의 시장가격수준은 층별 · 향별요인, 조망성 및 내부관리상태 등에 따라 240,000,000원 ~ 255,000,000원 정도 호가함.

3. 최근 1년간 경매 낙찰가율(경기도 구리시 아파트)

[자료출처 : 부동산태인]

구분	낙찰가율	낙찰건수	평균낙찰가율
경기도 구리시	90.30%	32건	90.12%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 결정의견

위와 같이 산출된 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 기준으로 참고가격 자료, 시장가격수준 및 최근의 부동산시장동향 등을 종합 고려하여 검토하면 위의 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)의 적정성이 지지되므로 다음과 같이 거래사례비교법에 의한 비준가액을 감정평가대상 아파트의 감정평가액으로 결정함.

2. 대상물건의 감정평가액

대상물건	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)
(통칭 '하이스트빌아파트') 8층 808호	42.72	6.97	249,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	경기도 구리시 수택동 [도로명주소] 경기도 구리시 검배로 55	506-9	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
				지하1층	1,596.472			
				지하2층	1,590.653			
				지하3층~5층 (각층)	1,596.554			
				지하6층	1,286.267			
				1층	1,441.794			
				2층	1,559.253			
				3층~12층 (각층)	1,043.851			
				13층	1,042.371			
				14층	932.231			
				15층	817.871			
	1. 같으 곳	506-9	대	일반상업지역	1,991.5			
				(내) 8층 808호 철근콘크리트구조	42.72	42.72	249,000,000	비준가격
				대지권의 종류 1. 소유권	6.97 -------	6.97		
					1,991.5			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	124,500,000	
						건 물 :	124,500,000	
	합 계						**₩249,000,000.-**	
			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

본 건은 경기도 구리시 수택동 소재"검배근린공원"서측 인근에 위치하는 하이스트빌아파트 이며 인근일대는 각종 근린생활시설, 공동주택, 업무시설 및 시장 등으로 형성된 구리시 중심권 지역으로 제반 환경은 양호함.

(2) 교통상황

4차선 도로변에 위치하며 인근에 버스정류장 및 전철역(경의중앙선 구리역)이 비교적 가까운 거리에 위치하므로 제반 교통여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층건 내 8층 808호로서
사용승인일 : 2008.04.25.
외벽 : 석재붙임, 몰탈위 페인트 및 기타 외벽재 마감.
내벽: 벽지도배, 일부 타일 마감.
창호 : 새시 유리창호.

(4) 이용상태

아파트(방2실, 주방, 욕실, 발코니 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

급배수 및 급탕설비, 위생설비, 옥내소화전 및 화재 탐지, 경보설비, 도시가스 및 개별난방 설비, 승강기, 지하주차장설비 등임.

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

가장형의 형태로서 인접지와 등고 평탄한 지반을 이루고 있는 공동주택 및 근린생활시설 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본 토지의 남서측으로 대로2류(4차선)와 남동측 및 북동측으로 로폭 6미터의 포장도로에 접하며 제반 차량출입 용이함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역(일반/생활 숙박시설 및 위락시설 제한{「도시계획조례」[별표8] 참조}), 방화지구, 중로2류(폭 15m~20m)(2019-02-28)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령제14조의3 제2호))<수도법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역(수도법시행령 제14조의2))<수도법>, (한강)폐기물매립시설설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에 관한 허가구역(지정기간:2025.8.26.~2026.8.25.[허가대상자:외국인 등/허가대상 용도:단독 다가구 연립 다세대 아파트]).

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 구리시 수택동 506-9번지(통칭 "하이스트빌아파트") 8층 808호



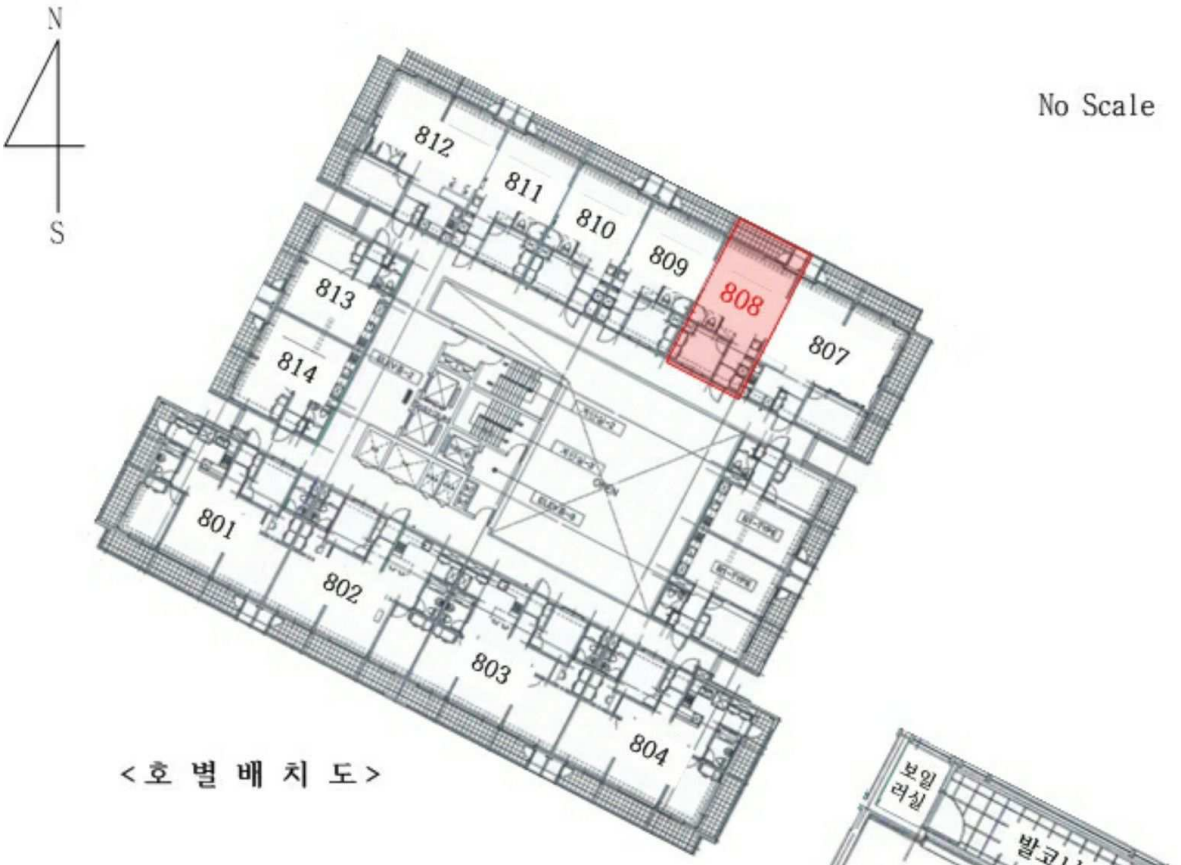
위 치 도

소 재 지	경기도 구리시 수택동 506-9번지(통칭 "하이스트빌아파트") 8층 808호

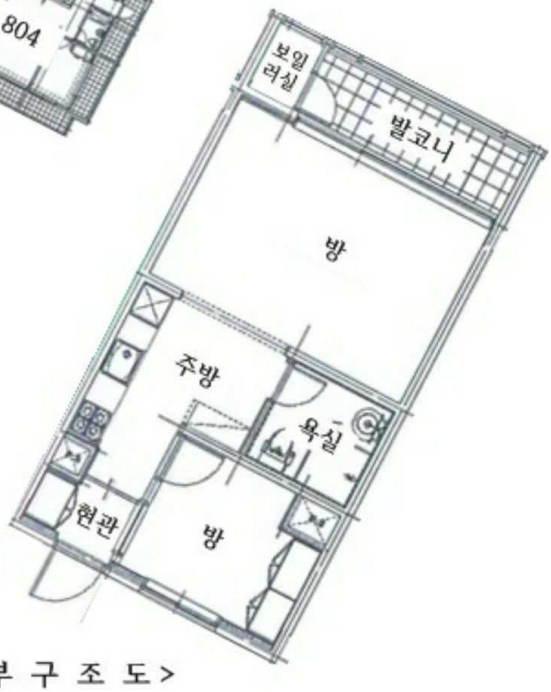


내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 구리시 수택동 506-9번지(통칭 "하이스트빌아파트") 8층 808호



<호 별 배 치 도>



<내 부 구 조 도>









(8 808)