감 정 평 가 서

건 명	이봉래 소유물건(2025타경72849)
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민(경매2계)
감정서번호	DS12512-07



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.

동신감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 종 권

감정평가액	**칠억오천일백만원정(₩751,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민(경매2계)	감정평가 목 적	법원경매(임의경매)	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이봉래 (2025타경72849)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.30	2025.12.29 ~ 2025.12.30	2025.12.31

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	751,000,000 백
	합 계					₩751,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 구리시 교문동 소재 “구리시청” 북측 인근에 소재하는 “아차산어울림아파트” 제106동 제2층 제202호에 대한 평가로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 12월 30일을 기준시점으로 정하였음.

4. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

ㄱ) 본건 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(감정평가목적)에 따라 대상 부동산의 감정평가가격을「집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물명세표상에 기재하였음.

ㄴ) 본건 구분건물의 위치확인은 집합건축물대장 상의 건축물현황도 및 현장조사 등에 의거하였음.

ㄷ) 본건 구분건물의 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부를 확인하지 못하여 집합건축물대장 상의 건축물현황도 및 평가선례, 외부관찰 등에 의거 하였는 바, 실제 구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니, 경매 참여시 재확인을 요합니다.

ㄹ) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 건축물대장 등을 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 구리시 교문동 829 [도로명주소 : 경기도 구리시 아차산로487번길 27]		
건물명, 층, 호수	아차산어울림아파트 제106동 제2층 제202호		
용 도	아파트	**사용승인일**	2010.09.24
면 적	**전유면적(㎡)**	**공용부분(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
	84.8549	31.7578	82.3516

※본건 공용부분의 면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분의 “주”에 해당하는 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 실거래사례

[출처 : KAIS : 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (단위:원)	거래시점
						사용승인일
#1	교문동 829	아차산 어울림 아파트 103동	제7층 /제702호	84.85	760,000,000	2025.07.31
						2010.09.24
#2	교문동 829	아차산 어울림 아파트 106동	제4층 /제401호	84.85	710,000,000	2025.09.17
						2010.09.24

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일 단지 내에 소재하며 대상물건과 물적 유사성이 높아 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 중 <기호#1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 동부1권 구리시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함(기준월 : 2025.03 = 100).

[월별 경기 동부1권 구리시 아파트 매매가격지수]

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	100.1	100.1	100.1	100.2	100.5	102.0	-

※ 2025년 12월 경기 동부1권 구리시 아파트 매매가격지수는 미고시임.

[시점수정치 산출]

구분	기준일자	지수	변동률
거래시점 당시의 매매가격지수	2025.07.31	100.1 (적용:2025년06월)	102.0/100.1 ≒ 1.01898
기준시점 당시의 매매가격지수	2025.12.30	102.0 (적용:2025년11월)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례대비 대중교통의 편의성, 도심지,상업,업무시설과의 접근성 등, 단지 외부요인에서 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지,상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례대비 건물의 구조 및 마감상태 등, 단지 내부요인에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편리성			
개별적 요인	층별효용	1.00	0.97	본건은 사례대비 층별효용 및 위치별 효용 등 개별적 요인은 열등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		0.970		1.00 × 1.00 × 0.97 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 본건 비준가격

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격	비준가격
760,000,000	1.00	1.01898	0.970	84.8549 /84.8549	751,235,436	751,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	층별 및 위치별 차이 등에 따라(전용면적 기준) 약 8,000,000원/㎡ ~ 9,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (단위:원)	기준시점	평가 목적
#1	교문동 829	아차산 어울림 아파트	101동 5층/502호	84.85	723,000,000	2025.12.01	경매
#2	교문동 829	아차산 어울림 아파트	제107동 2층/제202호	84.85	674,000,000	2024.01.03	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	교문동 829	아차산 어울림 아파트 106동	제2층/ 제202호	84.8549	82.3516	751,000,000

2. 결정의견

상기의 참고가격자료인 인근 유사부동산의 가격수준, 인근감정평가사례에 의하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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 교문동 [도로명주소] 경기도 구리시 아차산로 487번길 27	829 아차산 어울림 아파트 제106동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 12층				
				1층	480.8998			
				2층	464.0998			
				3층	464.0998			
				4층	464.0998			
				5층	464.0998			
				6층	464.0998			
				7층	464.0998			
				8층	464.0998			
				9층	464.0998			
				10층	464.0998			
				11층	464.0998			
				12층	464.0998			
	1.경기도 구리시 교문동	829	대	제2종 일반주거지역	25,775.2			
				(전유부분) 제2층 제202호 철근콘크리트구조	84.8549	84.8549	751,000,000	비준가액 (공용면적 포함)

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.소유권 대지권	82.3516 25,775.2×---- 25,775.2	82.3516	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 375,500,000 375,500,000
	합 계						**₩751,000,000.-**	
			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 교문동 소재 "구리시청" 북측 인근에 위치하며, 주변지역은 공동주택 및 관공서, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등, 제반 대중교통 여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 중 2층 202호로서
(사용승인일 : 2010.09.24)

외벽 : 콘크리트위 페인트 마감,
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감,
창호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(후첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

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)

급배수 및 위생설비, 개별난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 동측으로 완만한 경사를 이루고 있는 아파트부지임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 연결된 간선도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(2015-09-19)(교문3지구), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서울삼육학교/학생환경위생정화구역은 반드시 구리남양주교육청에 재)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>,
준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))<수도법>,
중점경관관리구역(시가지 중점경관관리구역/아차산로 및 동구릉로 일대),토지거래계약에관한허가구역(지정기간 : 2023.11.20.~2028.11.19.),토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.8.26.~2026.8.25.[허가대상자:외국인 등/허가대상 용도:단독 다가구 연립 다세대 아파트]).

(9) 공부와의 차이

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)

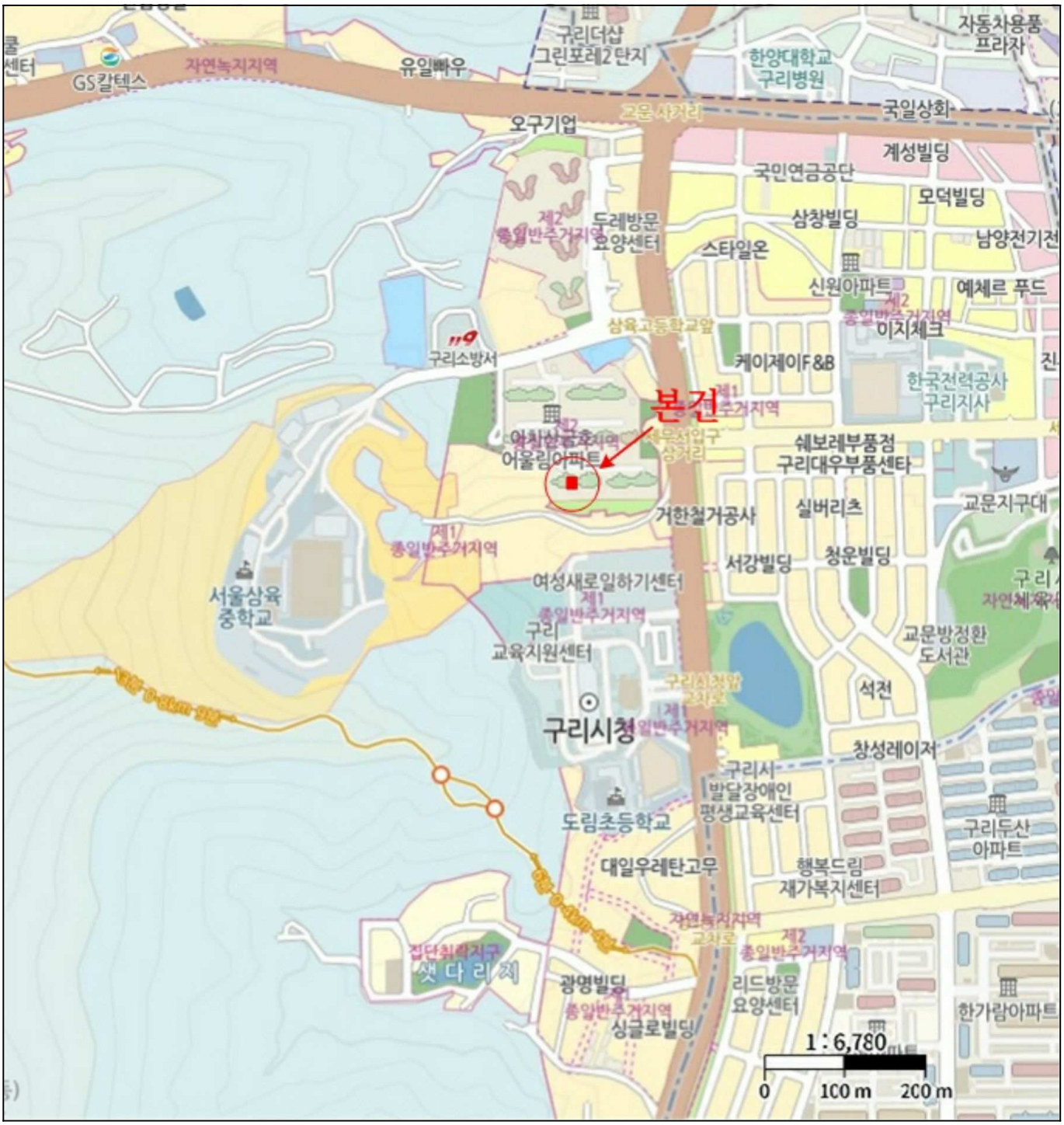
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 구리시 교문동 829 아차산어울림아파트 106동 2층 202호



위 치 도

소 재 지	경기도 구리시 교문동 829 아차산어울림아파트 106동 2층 202호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 구리시 교문동 829 아차산어울림아파트 106동 2층 202호

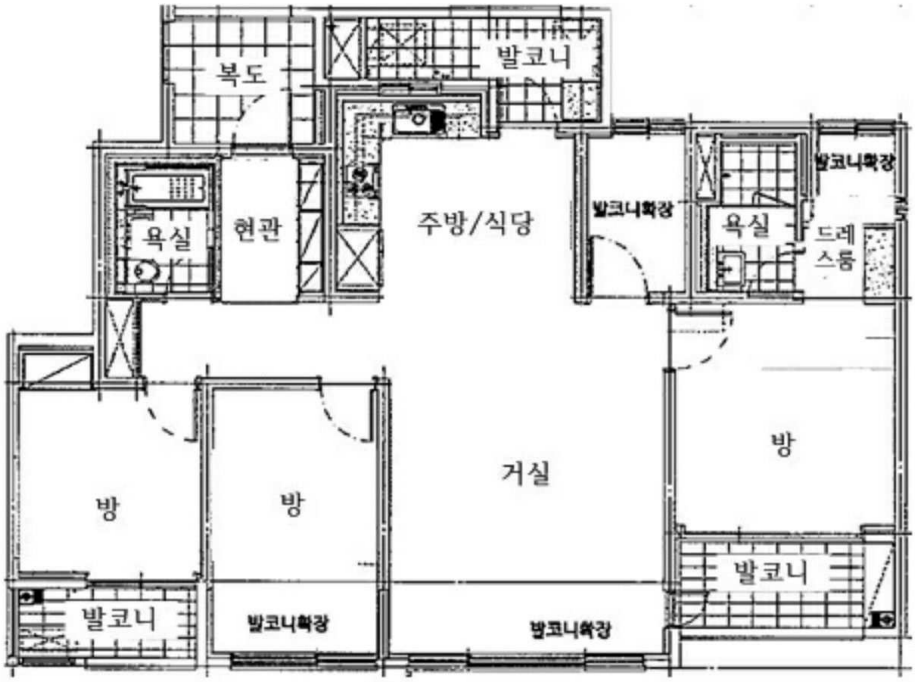
N

No Scale

S



<호 별 배 치 도>



<내 부 구 조 도>



(,)



(,)



1

