감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	손광범 소유물건(2025타경72876)
의 뢰 인 :	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정서번호 :	해강002-2026

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.

해강감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

정 영 필 (인)

감정평가액	**육억팔천삼백만원정(₩683,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	손광범 (2025타경72876)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.21	2026.01.14 ~2026.01.21	2026.01.21

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	683,000,000
	합 계					₩683,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 구리시 인창동 소재 “인창초등학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 대상물건의 개요

소재지 [도로명주소]		경기도 구리시 인창동 706 [경기도 구리시 동구릉로53번길 17]		
건물명		구리인창2차 동문굿모닝힐 제201동		
주용도		아파트		
주구조		철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사슬래브지붕		
규모		17층		
용도지역 및 기타 공법상 제한		제3종일반주거지역		
사용승인일		2007-01-05		
기호	층, 호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비 고
1(가)	14층 1402호	84.967	39.466	

※ 대상물건에 대한 구체적 사항은 ‘구분건물감정평가명세표, 구분건물감정평가요항표' 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

1) 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 1월 21일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2026년 1월 14일 실지조사를 통해 대상물건을 확인하였음.

5. 감정평가방법의 적용 등

1) 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가방식(「감정평가에 관한 규칙」 제11조)

원가방식	원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 감정평가방식의 결정

가. 주된 평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법(대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법)을 적용하여 평가하였음.

나. 다른 평가방법

본건은 구분건물의 특성상 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단됨.

다. 시산가액의 조정 및 평가가격의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하되, 동 유형 구분건물의 가격수준, 평가사례, 거래사례, 기타 가격 참고자료 등을 종합적으로 참작하여 합리성을 검토하였음.

4) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였음.

6. 기타 참고사항

본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등을 참조하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 선정한 후 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(비준가액)을 산출하였음.

2. 비교 거래사례 선정

1) 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명	층 호	전유면적 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점
㉠	구리시 인창동 706	구리인창2차 동문굿모닝힐 201동	9층 9**호	84.967	660,000,000 **7,767,722**	2025-10-27

2) 비교 거래사례 선정

기준시점 현재 등기된 거래사례 중 본건과 동일한 면적이고 거래시점 당시 유사 부동산의 적정한 시가를 반영하고 있다고 판단되는 상기의 **<거래사례 ㉠>**을 본건 평가에 적용할 거래사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

선정된 <거래사례 ㉠>은 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로서 별도의 사정보정요인이 없는 것으로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

본건은 한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사자료 중 “경기도 동부1권 구리시” 아파트매매가격지수를 적용하여 시점수정을 하였음.

지 역	거래사례기호	산정기간	월별 매매가격지수		산출내역	시점수정치
경기도 동부1권 구리시	㉠	2025-10-27 ~ 2026-01-21	2025년 9월	100.2	102.7 / 100.2	1.02495
			2025년12월	102.7		

* 거래시점 : 2025.10.27. - 2025년 9월 지수를 적용 함.
* 기준시점 : 2026.01.21. - 2025년 12월 지수를 적용 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 개관

가치형성요인이란 대상물건의 경제적가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 아파트의 경우 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인 등으로 구분함.

2) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 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

3) 가치형성요인 비교

구 분	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호 1(가) ---------- 거래사례 ㉠	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
	거래사례와 본건은 동일한 아파트단지내 소재하여 외부요인, 내부요인, 기타요인은 유사하고 본건이 호별요인(층별효용)에서 다소 우세함.				

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가액 (원)
1(가)	㉠	7,767,722	1.00	1.02495	1.010	84.967	683,231,706	683,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 유사 구분건물 평가사례 등

1. 유사 부동산의 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB)]

구분	소재지	건물명	층 호	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	목적
ⓐ	구리시 인창동 706	구리인창2차 동문굿모닝힐 203동	7층 7**호	84.967	643,000,000	2024-12-27	법원 경매
ⓑ	구리시 인창동 706	구리인창2차 동문굿모닝힐 201동	14층 14**호	84.967	675,000,000	2024-12-19	법원 경매

2. 유사 부동산의 시가수준

본건과 동일한 구리인창2차동문굿모닝힐내 유사 물건의 시가수준(전유면적당 단가)은 다음과 같음.

- 전유면적 84.967㎡ : 7,500,000~8,100,000원/㎡ 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	시 산 가 액 (원)	비 고
<거래사례 ㉠>기준 시산가액	**683,000,000원**	

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 부동산의 입지적 여건과 인근 유사부동산의 시가수준, 감정평가사례, 거래사례 등을 종합 참작하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가액 결정

기 호	감정평가액(원)	비 고
1(가)	**683,000,000원**	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 구리시 인창동	706 구리 인창2차 동문 굿모닝힐 201동	아파트	철근콘크리트 (철근)콘크리트 경사슬래브지붕 17층				[도로명주소] 경기도 구리시 동구릉로 53번길 17
				1층	127.06			
				2~17층 각	214.408			
1	동 소	706	대		7,936.5			
1(가)				(내) 철근콘크리트조 14층 1402호	84.967	84.967	683,000,000	
				1.소유권.대지권	39.466 -------- 7,936.5	39.466		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 204,900,000 478,100,000	
	합 계						**₩683,000,000.-**	
			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 인창동 소재 "인창초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 각급 학교 등이 혼재하는 주거지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선버스정류소가 소재하는 등 일반적인 교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트 경사슬래브지붕 17층건 내 14층 1402호로서
외 벽 - 몰탈위페인팅 등
내 벽 - 벽지 및 타일마감 등
바 닥 - 목재마루 및 및 타일마감 등
창 호 - 하이샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 욕실2, 주방겸 식당, 발코니 등)으로 이용중임.(후면 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

아파트으로서의 기본적인 급배수설비 및 위생설비, 승강기설비, 소화전설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 아파트단지의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트단지 북동측의 도로를 통해 출입하고 있으며 도로상태는 무난함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역 , 시가지경관지구(일반) , 제1종지구단위계획구역(경문지구) , 대로3류(폭 25m~30m)(집산도로)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(인창초등학교/학생환경위생정화구역은 반드시 구리남양주교육청 협의)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))〈수도법〉
중점경관관리구역(시가지 중점경관관리구역/아차산로 및 동구릉로 일대),토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.8.26.~2026.8.25.[허가대상자:외국인 등/허가대상 용도:단독 다가구 연립 다세대 아파트])

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)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

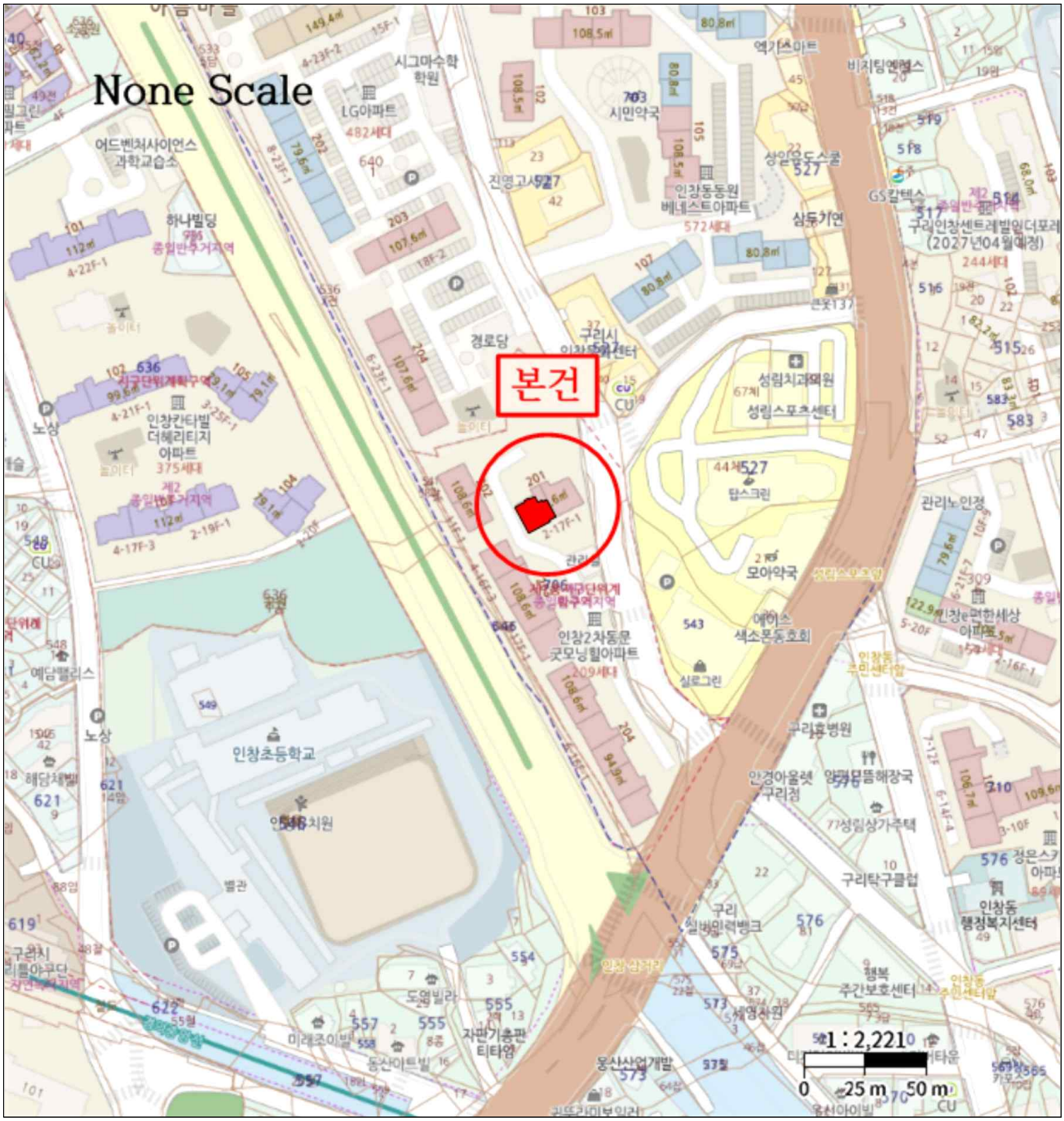
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 구리시 인창동 706 구리인창2차 동문굿모닝힐 201동 14층 1402호



위 치 도

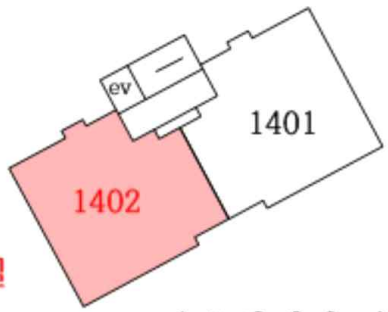
소 재 지	경기도 구리시 인창동 706 구리인창2차 동문굿모닝힐 201동 14층 1402호



내 부 구 조 도

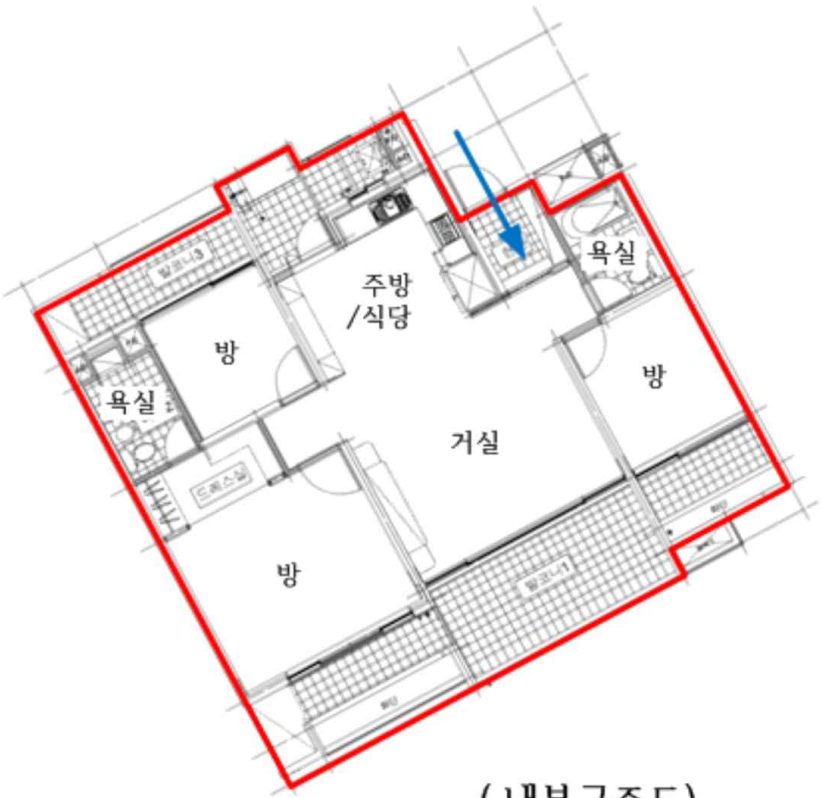
소 재 지	경기도 구리시 인창동 706 구리인창2차 동문굿모닝힐 201동 14층 1402호

None Scale



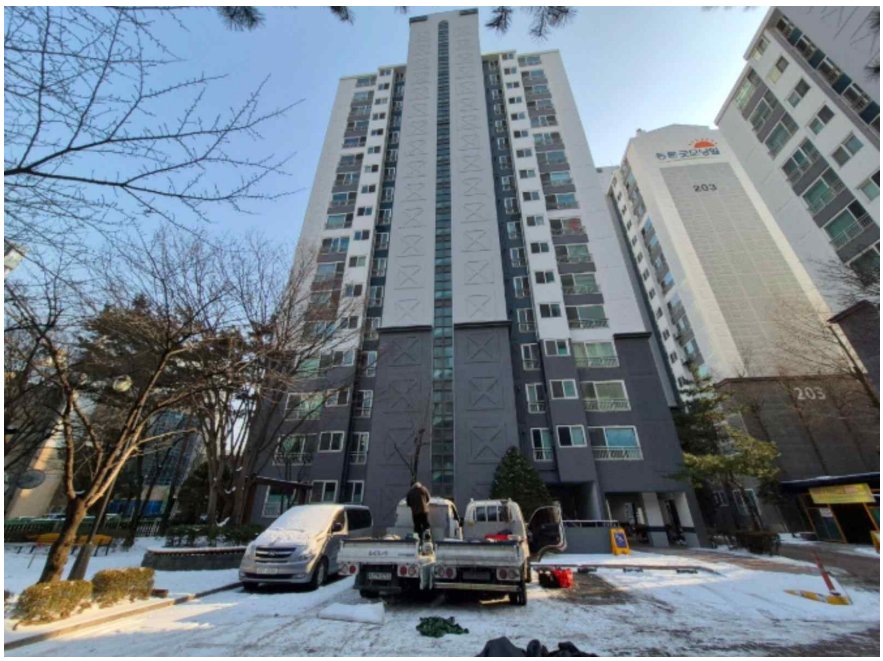
본 건 :
구리인창2차 동문굿모닝힐
제201동 14층 1402호

(호별배치도)

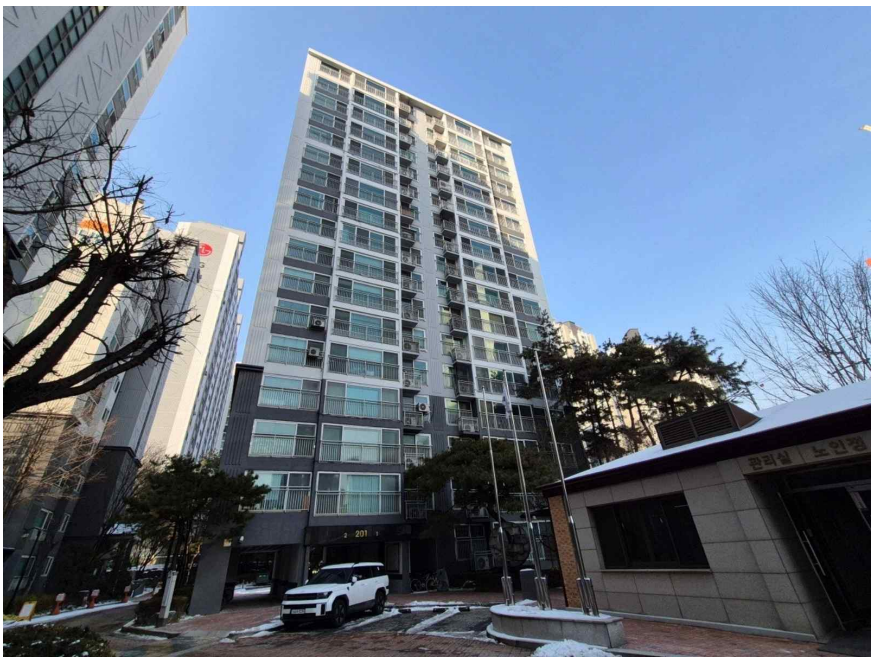


(내부구조도)

사 진 용 지

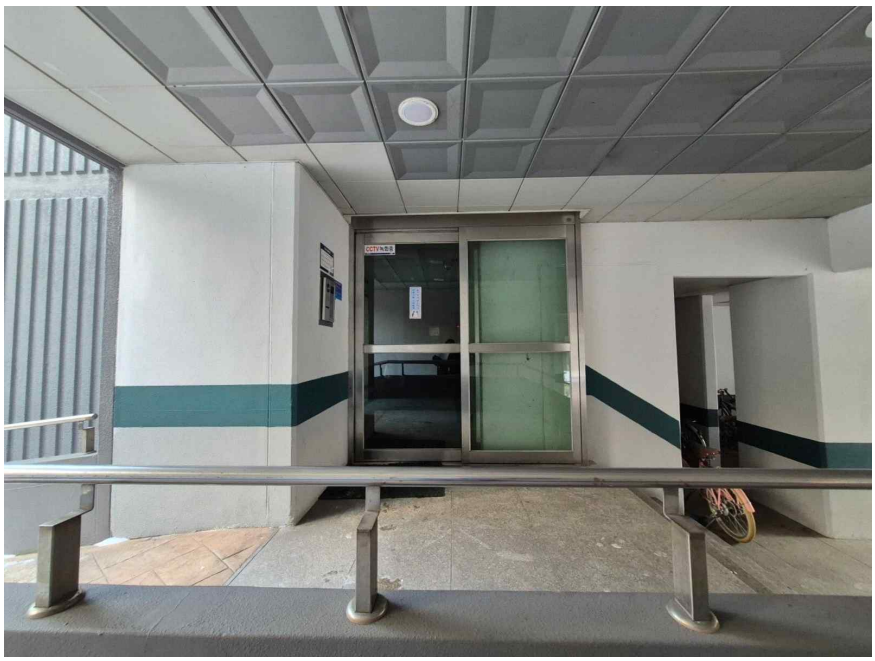


본건전경 - 구리인창2차 동문굿모닝힐 201동

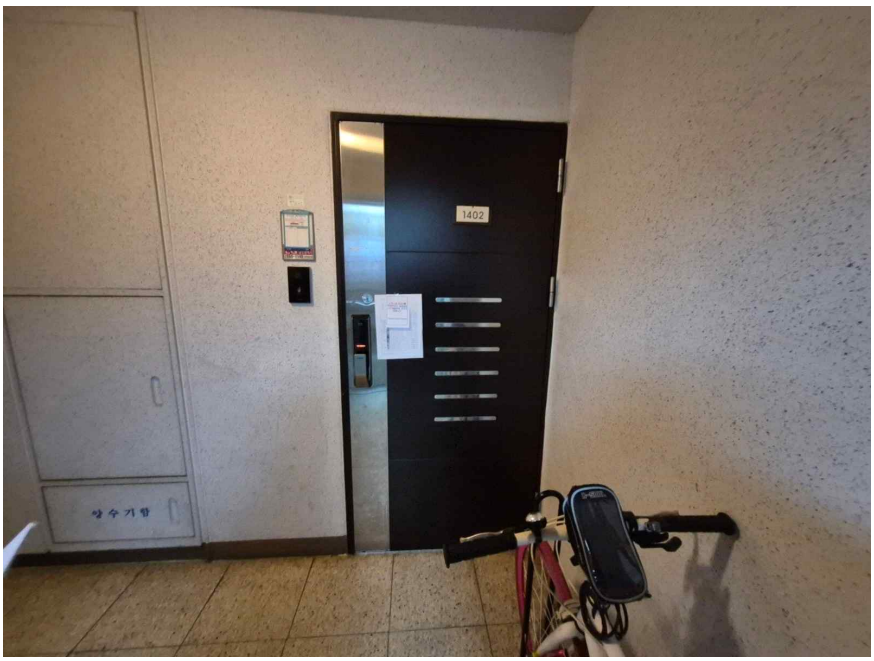


본건전경 - 구리인창2차 동문굿모닝힐 201동

사 진 용 지



구리인창2차 동문굿모닝힐 201동 1층 공동출입구



본건 - 구리인창2차 동문굿모닝힐 201동 1402호 출입문