

# 감정평가서

건명	강선유(개명전: 강수미) 소유물건(2024타경87492)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
감정서번호	청솔2025-01-04

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

청솔감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
장지덕

(인)

감정평가액	팔억오천사백만원정 (₩854,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강선유(개명전: 강수미) (2024타경87492)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.15	2025.01.14 ~ 2025.01.15	2025.01.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	854,000,000
	합계					₩854,000,000
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 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 구리시 갈매동 소재 “산마루초등학교” 북서측 인근에 소재하는 “갈매역아이파크” 801동 28층 2803호입니다.

소재지	경기도 구리시 갈매동 596 [도로명주소] 경기도 구리시 경춘북로252			
용도	아파트	사용승인일	2018.04.27	
건물명, 층 호수	갈매역아이파크 801동 28층 2803호			
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	84.9441	29.723	37.10513	-

(상기 공용면적은 43.8535㎡(집합건축물대장상의 부면적)을 제외한 면적입니다)

#### 나. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 아파트의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 15일로 하였습니다.

#### 다. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 01월 14일 ~ 2025년 01월 15일이며 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 집합건축물대상상의 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)	자료 출처	거래시점
						(단가:원/㎡)		사용승인일
#1	갈매동 596	갈매역 아이파크 803동	11층/ 000	84.9441	37.10513	835,000,000	실거래 자료	2024.11.11
						(@9,829,994)		2018.04.27
#2	갈매동 596	갈매역 아이파크 806동	25층/ 000	84.9485	37.10515	825,000,000	실거래 자료	2024.11.25
						(@9,711,766)		2018.04.27
#3	갈매동 596	갈매역 아이파크 801동	24층/ 000	84.9441	37.10513	787,000,000	실거래 자료	2024.07.13
						(@9,264,916)		2018.04.27

※ 단가는 전유면적 기준임.

## 다. 사정보정

인근 유사 아파트의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 정상적인 거래사  
례로 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 01월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2024년 12월 지수를 연장하여 적용  
하였습니다.

- ▶ 사례#1의 거래시점 당시 가격지수 : 93.5 (2024.11)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 93.8 (2025.01)
- ▶ 시점 수정치 :  $93.8/93.5 \div 1.00321$

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

대상 아파트는 거래사례 아파트와 동일단지 안의 아파트로서 지역요인은 동일합니다.  
(1.00)

바. 가치형성요인 비교

기호 「001」

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일단지내에 소재하는 바 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	동일단지내에 소재하는 바 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(방법과 접근성 등)	1.00	1.02	호별(층별)요인은 우세함
	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		1.02		1.00 × 1.00 × 1.02 × 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/㎡)
835,000,000 (@9,829,994)	1.00	1.00321	1.00	1.02	84.9441/ 84.9441	854,433,957	854,000,000 (@10,053,670)

※ 단가는 전유면적 기준임.

### 2. 감정평가 시산가액의 조정검토

가. 인근 부동산 탐문조사

인근 유사아파트 일반적 가격수준	840,000,000원 ~ 860,000,000원 내외 수준
----------------------	-----------------------------------

나. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	가격시점
						(단가:원/㎡)	사용승인일
갈매동 596	갈매역 아이파크 810동	7층/ 0000	84.9441	37.10513	경매	806,000,000	2024.12.05
						(@9,488,593)	2018.04.27
갈매동 596	갈매역 아이파크 806동	11층/ 0000	84.9441	37.10513	경매	765,000,000	2023.07.28
						(@9,005,922)	2018.04.27
갈매동 596	갈매역 아이파크 806동	6층/ 0000	84.9441	37.10513	경매	755,000,000	2023.06.28
						(@8,888,198)	2018.04.27

※ 단가는 전유면적 기준임.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어, 단위 :%]

지역통계	경기도	구리시	갈매동
1년간 평균	87.09%	84.90%	94.78%
6개월 평균	87.80%	87.17%	100.02%

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 「001」	801동 28층 2803호	854,000,000	-
합계	-	854,000,000	-

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 **854,000,000원**을 감정평가액으로 결정합니다.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시 경기도 구리시 갈매동 [도로명주소] 경기도 구리시 경춘북로 252	596 갈매역 아이파크 801동	공동주택 (아파트)	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상29층				
					1층	79.5948		
					2층	0		
					3층	459.245		
					4층	459.245		
					5층	459.245		
					6층	459.245		
					7층	459.245		
					8층	459.245		
					9층	459.245		
					10층	459.245		
					11층	459.245		
					12층	459.245		
					13층	459.245		
					14층	459.245		
					15층	459.245		
					16층	459.245		
					17층	459.245		
					18층	459.245		
					19층	459.245		
					20층	459.245		
					21층	459.245		
					22층	459.245		
					23층	459.245		
					24층	459.245		
					25층	459.245		
					26층	459.245		
					27층	459.245		
					28층	459.245		
29층	459.245							
	전유부분의 건물의 표시			28층 2803호 철근철근 콘크리트구조	84.9441	84.9441	854,000,000	비준가액

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대지권의 목적인 토지의 표시 1.경기도 구리시 갈매동 대지권의 종류:1.소유권 대지권의 비율:1.	596	대	일반상업지역	50,348			
					37.10513			
					-----	37.10513		
					50,348			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 341,600,000 512,400,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩854,000,000.-</b>	
			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 갈매동 소재 "산마루초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 아파트 단지 및 근린생활시설, 각급 학교 및 생활편익시설 등이 소재하는 바, 제반 입지조건 및 주위환경은 무난함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하고 인근에 버스정류장 및 경춘선 갈매역이 소재하는 등 전반적인 교통사항은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상29층 중 28층 2803호로서  
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 및 일부 석재 마감 등.  
내벽: 벽지 도배 및 일부 타일붙임 마감 등.  
창호: 하이 샤시 창호 등.

## (4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실 겸 화장실2, 드레스룸, 발코니, 대피공간, 실외기실, 현관 등)로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비, 지하주차장설비 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 아파트건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 내외로 포장도로가 개설되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(구리갈매공공주택지구), 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(특수도로[보행자도로])(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로[일반도로])(접함), 가축사육제한구역, 공공주택지구(구리갈매공공주택지구), 상대보호구역, 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역, 공장설립승인지역((공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호)).

## (9) 공부와의 차이

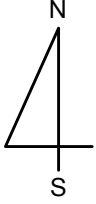
없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상.

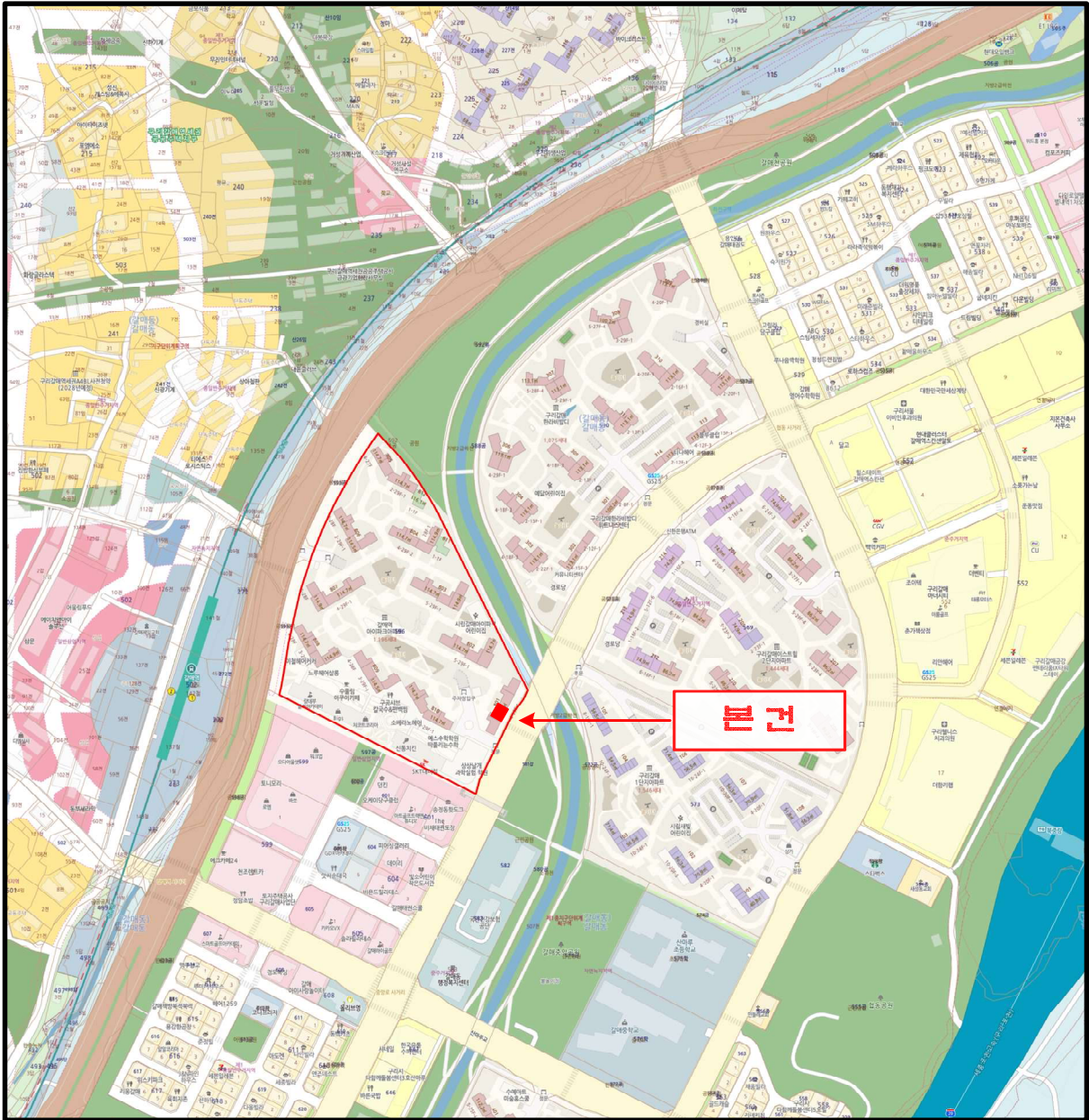
기 타: -

# 위 치 도



소재지

경기도 구리시 갈매동 596  
갈매역아이파크 801동 28층 2803호



# 건물 이용상태

[ 801동 28층 배지도 ]

No Scale



[ 내부구조도 ]

# 사 진 용 지



본건동 전경(동측에서 촬영)



본건동 전경(서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



현관 부분



1층 출입구

# 사 진 용 지



지하주차장 출입구