

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
건명	최정민 소유물건(2024타경83681)
감정서번호	Y2024-10-07

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.

이영감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이영

감정평가액	이억구천육백만원정 (₩296,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최정민 (2024타경83681)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.18	2024.10.17 ~ 2024.10.18	2024.10.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	296,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩296,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

본건은 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 의한 감정평가건으로서 대상물건은 경기도 구리시 아천동 소재 “아치울마을입구사거리” 서측 인근에 위치하는 주거용물 제1동(통칭 “멤버스빌리지”) 2층 201호 오피스텔(주거용)입니다.

구분 및 동호수			면적(㎡)				전용율 (%)	용도
기호	명칭, 동	호수	전유	공용	공급	대지권		사용승인일
1	주거용물 제1동 통칭 “멤버스빌리지”	2층 201호	49.44	14.87	64.31	42.35	76.88	오피스텔 2019.01.08

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 다세대주택의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 18일로 하였습니다.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 10월 17일 ~ 18일 이며 그 내용은 사전자료 수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 4. 그 밖의 사항

- ① 이 감정평가의 대상 토지 및 건물의 가격배분은 지역에 따라 노후 정도를 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 구분건물 평가명세표상에 기재하였습니다.
- ② 대상물건의 내부구조 및 이용상황은 소유자 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 등을 기준으로 하여 작성하였습니다.
- ③ 본건 건물은 현지에서 통칭 “멤버스빌리지”로 통용되고 있습니다.
- ④ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

### 5. 가치기준 및 감정평가조건

대상 구분건물에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 대상물건의 감정가액의 산출근거

#### (1) 감정평가방법의 적용

대상 구분건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례와 비교하여 대상 구분건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교를 통하여 대상 구분건물의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

#### (2) 거래사례의 선정

거래사례로 대상물건과 같은 단지에 소재하여 물적 유사성이 높은 사례 #1을 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원 실거래자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	아천동 341-17	주건축물제1동 통칭 멤버스빌리지	2층/204호	50.49	43.65	300,000	실거래자료	2024.04.20
						(@5,941,771)		2019.01.08
#2	아천동 350-12	모던하임	2층/201호	67.39	47.55	550,000	실거래자료	2024.03.27
						(@8,161,448)		2021.10.15
#3	아천동 342-6	아치울 멤버스카운티 3차	3층/301호	84.16	64.04	580,000	실거래자료	2024.07.20
						(@6,891,634)		2017.11.17

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 3) 사정보정

인근 유사 부동산의 매매사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 가격에 거래된 것으로 판단됩니다.(1.00)

### (4) 시점수정

① 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “동부1권(구리.남양주,가평) 연립,다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

② 월별 동부1권(구리.남양주,가평 연립,다세대) 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	100.5	100.2	99.9	99.6	99.2	99.0	98.9	98.7	98.8	98.9	98.9	98.6
2024년	98.4	98.2	98.1	97.9	97.7	97.6	97.6	97.7	97.8	-	-	-

③ 시점 수정치 산출

2024년 10월 이후 매매가격지수가 발표되지 않아 2024년 09월의 매매지수를 연장 추정하여 적용하였습니다.

- ▶ 사례 1의 매매 당시 가격지수 : 98.1(2024.03, 직전월 기준)
- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 97.8(2024.09, 직전월 기준)
- ▶ 시점 수정치 :  $97.8/98.1 \approx 0.9969$

### (5) 지역요인 비교

본건은 거래사례와 동일지역 내이므로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (6) 가치형성요인의 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례물건과 같은 단지에 소재하며 외부요인 대등함.
	교통시설 등의 배치			
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례물건과 같은 단지에 소재하며 내부요인 대등함
	단지 규모 및 층수 등			
	건물의 구조, 마감상태 등			
	경과년수에 따른 노후도 등			
	면적구성, 통로구조 (복도식, 계단식), 구성, 상태 등			
개별요인	층별, 위치별, 향별 차이	1.00	1.01	본건은 사례물건 대비 위치별 효용도(채광)에서 우세함
	내부 평면방식(베이)베란다의 유무 등			
	대지사용권의 크기 등			
	간선도로 및 철도 등 소음, 주차장 승강기 및 기타 설비의 유무			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 요인은 없음
가치형성요인 누계		1.01		1.00 x 1.00 x 1.01 x 1.00 ≒ 1.01

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (7) 비준 시산가액

구분	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격	비준가격
1	300,000,000	1.00	0.9969	1.01	49.44/50.49	295,778,986	296,000,000 (@5,987,055)

### 2. 감정평가 시산가액의 조정검토

#### (1) 인근 부동산 탐문조사

가격 수준	전유면적(㎡)당 5,800,000 ~ 6,000,000원 내외
-------	------------------------------------

#### (2) 인근 평가전례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPADB』

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
아천동 341-7	아치울 빌리지 V	2층/ 202호	84.39	91.47	경매	563,000	2023.08.17
						(@6,671,407)	2013.01.18
아천동 341-17	주건축물제1동 통칭 멤버스빌리지	2층/ 201호	49.44	42.35	담보	277,000	2021.11.12
						(@5,602,751)	2019.01.08
아천동 341-17	주건축물제1동 통칭 멤버스빌리지	2층/ 204호	50.49	43.65	담보	300,000	2024.05.28
						(@5,941,771)	2019.01.08

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (3) 낙찰가 통계분석(다세대)

[출처: 인포케어]

지역통계	경기도	구리시	아천동
1년간 평균	69.85%	73.02%	72.54%
6개월 평균	70.47%	75.65%	72.54%

### (4) 시산가액 조정검토

대상 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 일반적인 가격수준, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통해 검토해 본 바 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정하였습니다.

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호 1	49.44	14.87	64.31	42.35	296,000,000	주건축물제1동 통칭 멤버스빌리지 2층 201호
합 계					296,000,000	

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 2. 결정의견

대상 구분건물의 인근 유사 물건의 일반적인 가격수준과 인근 또는 동일 건물의 거래 사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상 구분건물의 감정평가액을 결정하였습니다.

# 구분건물 감정평가명세표

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 건물의표시 경기도 구리시 아천동 장현리 [도로명 주소] 경기도 구리시 아치울길 25-27	341-17 주건축물 제1동	업무시설 및 다세대 주택	철근콘크리트구조 기타지붕 지상4층  1층  2층  3층  4층	40.08		296,000,000	비준가액
					49.44	49.44		
	전유부분의 건물의표시			2층 201호 철근콘크리트구조				
	대지권의 목적인 토지의표시 : 1. 경기도 구리시 아천동	341-17	대	제1종 일반주거지역	663			
	대지권의 종류: 1. 소유권 대지권의 비율: 1.				42.35 663x----- 663	42.35		
							토지·건물 토 지 : 118,400,000 건 물 : 177,600,000	
<b>합 계</b>							<b>₩296,000,000.-</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 구리시 아천동 소재 "아치울마을입구사거리" 서측 인근에 위치하며 주위는 소규모 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난함

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 4층 중 2층 201호로서 (사용승인일 : 2019.01.08)

외벽 : 석재 마감 등.

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임.

창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

주거형 오피스텔(방2, 거실, 주방/식당, 욕실 겸 화장실, 보일러실, 현관 등)으로 이용 중이며, 내부구조는 지적 및 건물개황도 참조.

## (5) 설비내역

급.배수. 위생설비, 상하수도, 도시가스설비, 난방설비(가스보일러에 의한 개별난방 구조), 승강기설비 등을 갖추고있음.

# 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

부정형의 토지로 인접도로와 평탄하며 업무시설 및 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 폭 약 8미터, 서측으로 폭 약 4~5미터의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(아치울지구), 소로2류(폭 8m~10m)  
(결정일 : 06.01.13, 장기비집행시설(접합), 가축사육제한구역, 비행안전제3구역  
(전술), .역사문화환경보존지역(명빈묘), 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역,  
공장설립승인지역(공장설립승인지역), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역,  
중점경관관리구역(역사문화 중점경관관리구역/아차산 일대), 토지거래계약에  
관한 허가구역(지정기간 : 2023.11.20 ~ 2028.11.19).

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

기 타 : -.

# 위치도



소재지

경기도 구리시 아천동 341-17 주거축물제1동 2층 201호



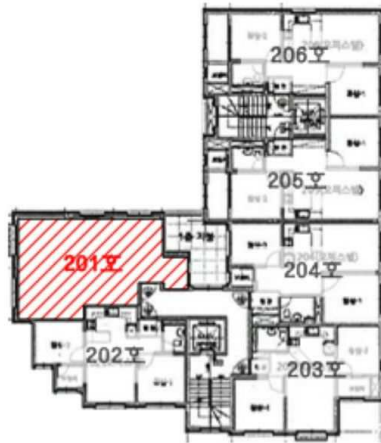
# 내부구조도



소재지

경기도 구리시 아천동 341-17 주거축물제1동 2층 201호

[주거축물제1동 2층 배치도]



No Scale



[내부구조도]

# 사 진 용 지



주변 전경



본건 동(주건축물 제1동, 통칭 멤버스빌리지)

# 사 진 용 지



본건(2층 201호)



본건 라인 1층 출입구