



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	LYH26020602
평가금액	8,518,000,000 원
평가기관 / 평가자	이용희감정평가사사무소 / 이용희
서명해쉬 페이지수	총 41 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	이용희감정평가사사무소 / 이용희	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-10 15:32:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 수협은행 소유물건
(2025-14457-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 서울동부지역본부장

감정평가서번호: LYH26020602

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

이용희감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 용 희

감정평가액	팔십오억일천팔백만원정(₩8,518,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 서울동부지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 서울동부지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	수협은행 (2025-14457-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 감정의뢰서, 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.02.09	2026.02.06 ~ 2026.02.09	2026.02.10		
감 정 평 가 내 용	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	8개호 이	구분건물	8개호 하 여	- 백	8,518,000,000
	합 계					₩8,518,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 구리시 교문동 소재 ‘한다리 어린이공원’ 남서측 인근에 위치하는 ‘히든하임’ 연립주택 제1층 제101호, 제3층 제301호, 제2층 제203호, 제2층 제202호, 제3층 제303호, 제3층 제302호, 제4층 제401호, 제4층 제402호로서, 한국자산관리공사 서울동부지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가건 입니다.

2. 감정평가의 대상 물건 개요

소재지, 지번		경기도 구리시 교문동 643-3 [도로명주소] 경기도 구리시 한다리길23번길 9 (교문동)			
건물명		히든하임			
용 도		연립주택		사용승인일	2022. 09. 19.
면적등	물건 번호	층, 호수	전유면적(m²)	[집합건축물대장상] 공용면적(m²) *주)	대지권(m²)
	001	제1층, 제101호	106.55	58.71 (전체공용면적:58.71)	74.92
	002	제3층, 제301호	86.2	47.5 (전체공용면적:47.5)	60.61
	003	제2층, 제203호	110.03	60.64 (전체공용면적:60.64)	77.37
	004	제2층, 제202호	97.06	53.49 (전체공용면적:53.49)	68.25
	005	제3층, 제303호	102.74	56.62 (전체공용면적:56.62)	72.25
	006	제3층, 제302호	86.01	47.4 (전체공용면적:47.4)	60.48
	007	제4층, 제401호	97.02	53.46 (전체공용면적:53.46)	68.22
	008	제4층, 제402호	94.54	52.1 (전체공용면적:52.1)	66.48

*주) 상기 공용면적은 집합건축물대장상 “주”부분만을 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

3.1. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2026년 02월 09일** 입니다.

3.2. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상 부동산은 2026년 02월 09일에 현장을 방문하여 대상물건의 확인 및 가격수준파악 등 실지조사를 실시하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가 조건 등

4.1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 ‘시장가치’를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4.2. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 그 밖의 사항

5.1. 본건의 소재지, 지번, 건물의 구조, 면적 등 부동산의 표시는 귀 의뢰목록에 의거하였습니다.

5.2. 본건은 현장조사시 8개호 모두 소유자 및 이해관계인 등의 부재, 폐문으로 인하여 내부를 확인하지 못하였으며, 내부구조, 위치확인 및 이용상황 등은 집합건축물관리대장 건축물 현황도면, 호별표시, 평가사례, 외부관찰 및 탐문조사 등을 기준으로 작성하였는 바, 실제 구조 및 이용상황 등과 상이할 수 있으니 공매 참여시 반드시 내부의 마감 및 관리상태, 구조 및 이용상황 등을 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 5.3. 현장조사 당시 건물 공동출입구, 복도 조명 및 승강기 등의 전원이 꺼져있고, 계단에 임시 작업등이 설치되어 있으나 전체적으로 내부가 상당히 어두운 상태로서 손전등(후레쉬) 없이 육안으로는 식별이 곤란하며, 일부 단전(예고)된 상태 등 정상적인 관리가 안된 것으로 추정되는 바, 공매 참여시 반드시 전반적인 건물 내외부의 하자 발생 여부 등 관리상태를 재확인하시기 바랍니다.
- 5.4. 별첨 '사진용지'와 같이 본건에 진입하기 위한 남동측의 도로 중 일부는 타인 소유지로서 펜스가 설치되어 진입 도로폭이 좁아 차량의 진출입이 용이하지 않고, 북서측 인접토지상의 '현황도로'를 이용하여 차량 출입 가능한 상태인 바, 연결된 진입도로 사용권원 확보여부에 대하여 공매 참여시 재확인 하시기 바랍니다.
- 5.5. 본건 기호(7,8) 제4층 제401호 및 제402호는 별첨 '호별배치도 및 내부구조도'와 같이 4층 천장 일부와 지붕 사이의 공간(다락)을 내부계단을 통하여 이용할 수 있는 구조로 외부관찰 및 탐문조사 되는 바, 이러한 부분이 가격에 미치는 영향을 고려하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가의 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

1.1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

1.2. 감정평가 관련 법령 등의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제26조(그 밖의 물건의 감정평가)

감정평가법인등은 제14조부터 제25조까지에서 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에는 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 감정평가하여야 한다.

1.3. 본건의 평가방법

본 건물은 구분소유건물(연립주택)로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하였으며, 본건은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가의 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 거래사례비교법에 의한 가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

$$\text{거래사례비교법에 의한 비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{가치형성요인 비교}$$

2. 비교사례의 선정

2.1. 인근 유사 부동산의 거래사례(출처 : 등기사항전부증명서 또는 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
#①	아천동 8**- 제3층 제***호	109.23	77.21	1,590,000,000	14,556,441	2026.01.16
						2020.09.24
#②	아천동 8**- 제2층 제***호	100.41	70.98	1,400,000,000	13,942,834	2024.03.29
						2020.09.24
#③	아천동 35**- 이***** 제2층 제***호	84.8	68.09	865,000,000	10,200,471	2025.10.20
						2021.11.02
#④	아천동 15**- 위***** 제3층 제***호	147.33	100.17	2,150,000,000	14,593,090	2025.08.19
						2023.03.24
#⑤	아천동 15**- 빌***** 제3층 제***호	111.93	75.63	1,690,000,000	15,098,722	2025.11.18
						2020.09.01
#⑥	아천동 35**- 제3층 제***호	178.76	120.3	2,850,000,000	15,943,164	2024.07.04
						2023.04.03
#⑦	아천동 3**- 제4층 제***호	84.55	63.28	900,000,000	10,644,589	2024.03.01
						2017.07.28

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

※ 개인정보 보호를 위하여 지번 및 호 등 일부를 *표 처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

본건 기호(물건번호)	비교사례 선정
001,002,003,004,005,006,007,008	거래사례 #①

2.3. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
#①	아천동 8**- 제3층 제***호	109.23	77.21	1,590,000,000	14,556,441	2026.01.16
						2020.09.24

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

결정의견	본 비교사례는 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래된 사례로서 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

■ 본건 기호 (가) / 사례기호 #④

본건은 구분건물(공동주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 “경기도 동부1권 연립·다세대 매매가격 지수”를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

$$\frac{2025년\ 12월\ 지수(본건기준시점)※1}{2025년\ 12월\ 지수(사례거래시점)※2} = \frac{100.5}{100.5} \approx 1.00000$$

※1 : 기준시점(2026.02.09.)은 기준시점 현재 최종발표지수 적용

※2 : 거래시점(2026.01.16.)은 직전월의 지수 적용

5. 지역요인 비교

결정의견	본 비교사례는 본 건 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인(개별요인) 비교

■ 주거용(연립주택) 구분건물 개별요인 비교항목

가치형성요인		
요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성 공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면) 획지·단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
	시공사의 브랜드	
(단지) 내부 요인	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등) 조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무 난방방식, 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율 주민공동시설의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
	충별 효용	
호별 요인	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도 엘리베이터, 계단으로의 접근성 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도
	향별 효용	
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무, 반지하의 상태
	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
기타 요인	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 가치형성요인(개별요인)의 비교치

본건기호	비교사례	(단지)외부요인	(단지)내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
001	#①	0.80	0.90	0.95	1.00	0.684
	검토의견	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(교통의 편의성, 거주환경 등) 열세, 단지내부요인(건물의 관리 상태 등) 열세, 호별요인(층별 효용, 관리상태 등) 열세함.				
002	#①	0.80	0.90	0.99	1.00	0.713
	검토의견	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(교통의 편의성, 거주환경 등) 열세, 단지내부요인(건물의 관리 상태 등) 열세, 호별요인(관리상태 등) 열세함.				
003	#①	0.80	0.90	0.98	1.00	0.706
	검토의견	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(교통의 편의성, 거주환경 등) 열세, 단지내부요인(건물의 관리 상태 등) 열세, 호별요인(관리상태 등) 열세함.				
004	#①	0.80	0.90	0.99	1.00	0.713
	검토의견	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(교통의 편의성, 거주환경 등) 열세, 단지내부요인(건물의 관리 상태 등) 열세, 호별요인(관리상태 등) 열세함.				
005	#①	0.80	0.90	0.98	1.00	0.706
	검토의견	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(교통의 편의성, 거주환경 등) 열세, 단지내부요인(건물의 관리 상태 등) 열세, 호별요인(관리상태 등) 열세함.				
006	#①	0.80	0.90	0.99	1.00	0.713
	검토의견	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(교통의 편의성, 거주환경 등) 열세, 단지내부요인(건물의 관리 상태 등) 열세, 호별요인(관리상태 등) 열세함.				
007	#①	0.80	0.90	1.23	1.00	0.886
	검토의견	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(교통의 편의성, 거주환경 등) 열세, 단지내부요인(건물의 관리 상태 등) 열세, 호별요인(관리상태 등) 다소 열세하나, 층별효용 및 중층 이용상황 등 우세한 점을 종합고려) 우세함.				
008	#①	0.80	0.90	1.23	1.00	0.886
	검토의견	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(교통의 편의성, 거주환경 등) 열세, 단지내부요인(건물의 관리 상태 등) 열세, 호별요인(관리상태 등) 다소 열세하나, 층별효용 및 중층 이용상황 등 우세한 점을 종합고려) 우세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{가치형성요인비교}$$

물건 번호	거래사례가격 (전유면적당 단가)	사정 보정	시점수정	지역요인 비교	가치형성요인 비교	전유면적(㎡)	산출가격(원)	시산가액(원)
001	14,556,441	1.000	1.00000	1.000	0.684	106.55	1,060,876,331	1,060,000,000
002	14,556,441	1.000	1.00000	1.000	0.713	86.2	894,647,598	895,000,000
003	14,556,441	1.000	1.00000	1.000	0.706	110.03	1,130,761,513	1,130,000,000
004	14,556,441	1.000	1.00000	1.000	0.713	97.06	1,007,360,741	1,010,000,000
005	14,556,441	1.000	1.00000	1.000	0.706	102.74	1,055,843,296	1,060,000,000
006	14,556,441	1.000	1.00000	1.000	0.713	86.01	892,675,637	893,000,000
007	14,556,441	1.000	1.00000	1.000	0.886	97.02	1,251,267,593	1,250,000,000
008	14,556,441	1.000	1.00000	1.000	0.886	94.54	1,219,283,016	1,220,000,000

IV 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준 (전유면적 기준)	내부수리여부, 층별 및 위치별 차이 등에 따라 가격차이가 상이하 나 약 9,000,000원/㎡ ~ 14,000,000원/㎡ 수준으로 조사됨.
-------------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 층/호수	평가 목적 등	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점
							사용승인일
#㉠	교문동 6***- **** 제1층 제***호	법원 경매	120.79	84.94	1,180,000,000	9,769,021	2025.12.01
							2022.09.19
#㉡	교문동 6***- **** 제2층 제***호	법원 경매	96.06	67.55	954,000,000	9,931,293	2025.12.01
							2022.09.19
#㉢	교문동 6***- **** 제1층 제***호	법원 경매	119.35	83.93	1,160,000,000	9,719,313	2025.12.01
							2022.09.19
#㉣	교문동 6***- **** 제3층 제***호	담보	86.2	60.61	903,000,000	10,475,638	2024.11.01
							2022.09.19
#㉤	교문동 6***- **** 제4층 제***호	담보	94.54	66.48	1,220,000,000	12,904,591	2024.11.01
							2022.09.19
#㉥	교문동 6***- **** 제2층 제***호	담보	96.06	67.55	943,000,000	9,816,781	2023.07.07
							2022.09.19

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본 건의 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 결정

물건번호	소재지	건물명, 층, 호	감정평가액(원)
001	경기도 구리시 교문동 643-3	히든하임 제1층 제101호	1,060,000,000
002	경기도 구리시 교문동 643-3	히든하임 제3층 제301호	895,000,000
003	경기도 구리시 교문동 643-3	히든하임 제2층 제203호	1,130,000,000
004	경기도 구리시 교문동 643-3	히든하임 제2층 제202호	1,010,000,000
005	경기도 구리시 교문동 643-3	히든하임 제3층 제303호	1,060,000,000
006	경기도 구리시 교문동 643-3	히든하임 제3층 제302호	893,000,000
007	경기도 구리시 교문동 643-3	히든하임 제4층 제401호	1,250,000,000
008	경기도 구리시 교문동 643-3	히든하임 제4층 제402호	1,220,000,000
합 계			8,518,000,000

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	경기도 구리시 교문동	643-3 히든하임	연립주택	철근콘크리트구조 경사지붕 4층				
				지1층	504			
				1층	375.14			
				2층	331.55			
				3층	305.4			
	[도로명주소] 경기도 구리시 한다리길23번길 9	643-3	대	4층	215.46			
				제1종일반주거지역	785			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제1층 제101호	106.55	106.55	1,060,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				74.92				
				1 소유권 대지권	785x----- 785	74.92		
002				(내)				
				철근콘크리트구조 제3층 제301호	86.2	86.2	895,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				60.61				
				1 소유권 대지권	785x----- 785	60.61		
003				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제203호	110.03	110.03	1,130,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				77.37				
				1 소유권 대지권	785x----- 785	77.37		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
004				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	97.06	97.06	1,010,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					68.25			
				1 소유권	785x-----	68.25		
				대지권	785			
005				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	102.74	102.74	1,060,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					72.25			
				1 소유권	785x-----	72.25		
				대지권	785			
006				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	86.01	86.01	893,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					60.48			
				1 소유권	785x-----	60.48		
				대지권	785			
007				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	97.02	97.02	1,250,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					68.22			
				1 소유권	785x-----	68.22		
				대지권	785			
008				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	94.54	94.54	1,220,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					66.48			
				1 소유권	785x-----	66.48		
				대지권	785			

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통 상황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 구리시 교문동 소재 '한다리 어린이공원' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 임야 등이 혼재하는 지역임.

2. 교통 상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 동측의 아차산로를 통과하는 노선버스의 이용이 가능함.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 경사지붕 지1층/지상4층건 내 제1층제101호, 제3층제301호, 제2층제203호, 제2층제202호, 제3층제303호, 제3층제302호, 제4층제401호, 제4층제402호 로서,

외벽 : 치장 벽돌, 몰탈위 페인팅 등 마감

내벽 : 벽지도배 및 내부인테리어 등 마감(탐문조사)

창호 : 새시창호임.

이용상태는 공히 연립주택(별첨 '호별배치도 및 내부구조도'참조)이나, 정상적인 관리가 안된 상태로 조사됨.

4. 위생,냉난방시설등

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어 있는 것으로 조사되나, 정상적인 관리가 안된 상태로 조사됨.

5. 토지의 형상 및 이용상태

부정형상의 토지로 연립주택 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

남동측에서 진입하는 도로는 펜스 등으로 막혀 폭 약 2.4미터 내외의 도로가 이용가능하고, 북서측에서 진입하는 도로는 현행 도로로서 노폭 약 3~4미터 내외의 포장도로임.

지1층에 주차장설비 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통 상황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역 , 제1종일반주거지역 , 제1종지구단위계획구역(백교지구) , 소로3류(폭 8m 미만)(집합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))<수도법>, 중점경관관리구역(역사문화 중점경관관리구역/아차산 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])

<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

8. 공부와의 차이

없음.

9. 임대관계 및 기타

임대관계 : 미상임.

기 타 :

①본건은 상당기간 정상적인 관리가 이루어지지 않은 것으로 추정되어, 건물의 하자발생 여부 및 사용수익에 필요한 전기, 수도 등의 재점검이 필요할 수 있으니 유의바람.

②본건은 남동측에서 진입하기 위한 도로는 인접토지 소유자의 펜스설치 등으로 노폭이 2.4미터 내외 정도로서 차량이 진출입이 용이하지 않고, 북서측에서 진입하는 도로는 '현황도로'를 이용하여 진출입할 수 있는 바, 본건에 접근하기 위한 도로의 사용권원 확보여부 등 재확인 요함.

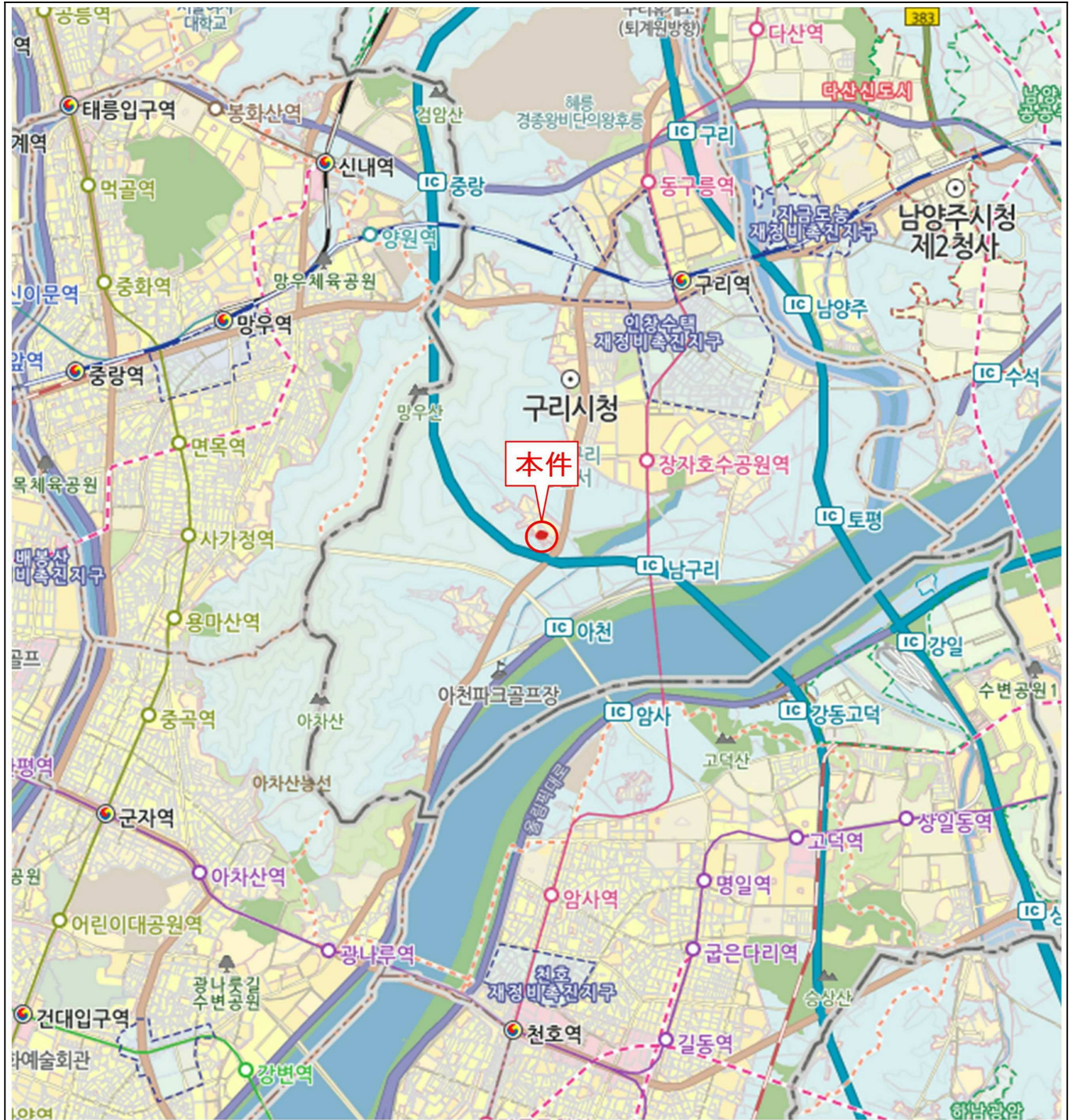
③지1층은 동측 전면이 지상에 노출되어 있으며 지1층에 공동출입구가 소재함.

광역위치도



소재지

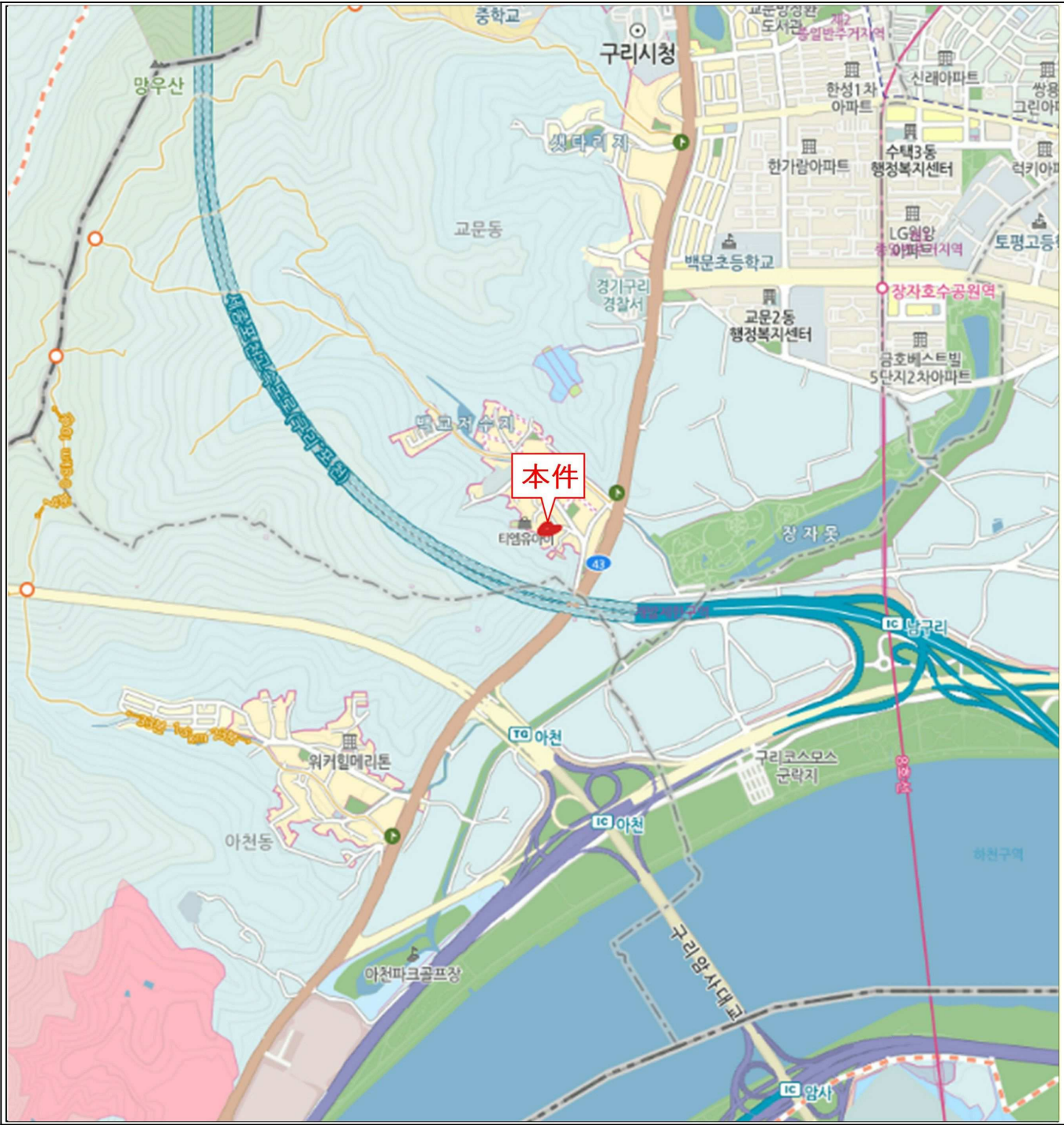
경기도 구리시 교문동 643-3 히든하임 1층 101호외



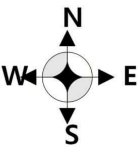
위 치 도



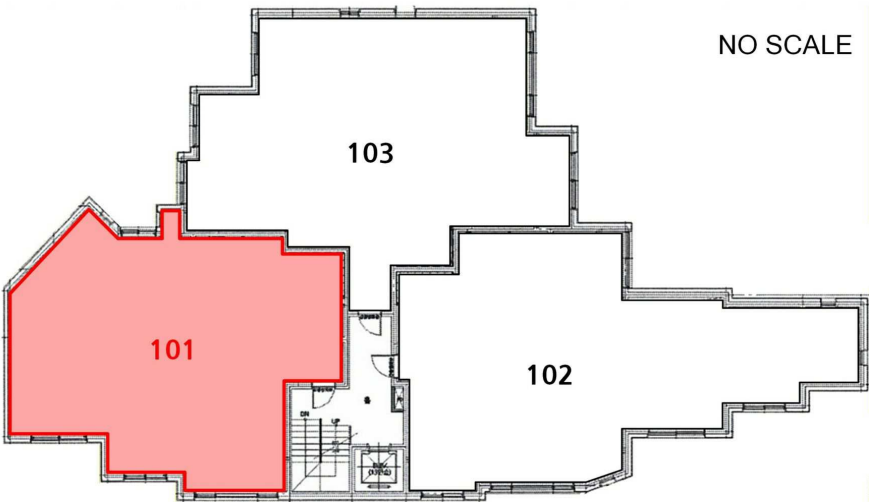
소 재 지	경기도 구리시 교문동 643-3 히든하임 1층 101호외
-------	---------------------------------



호별배치도 및 내부구조도(1:101호)

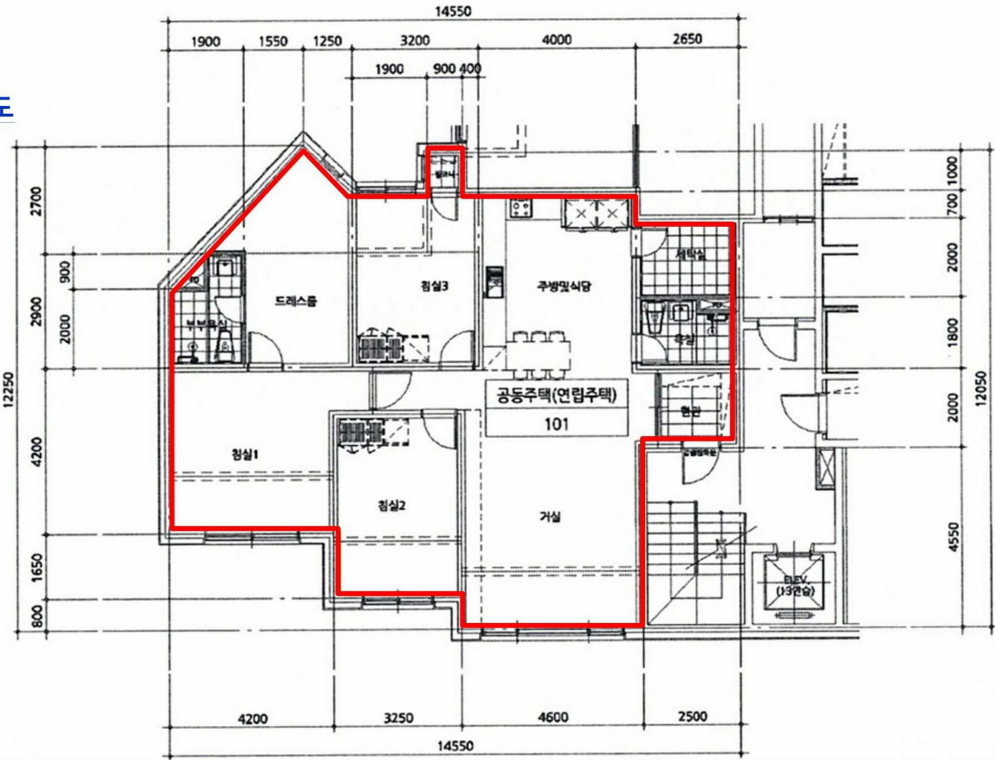


호 별 배 치 도



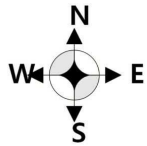
본건 : 경기도 구리시 교문동 643-3, 히든하임 제1층 제101호

내 부 구 조 도

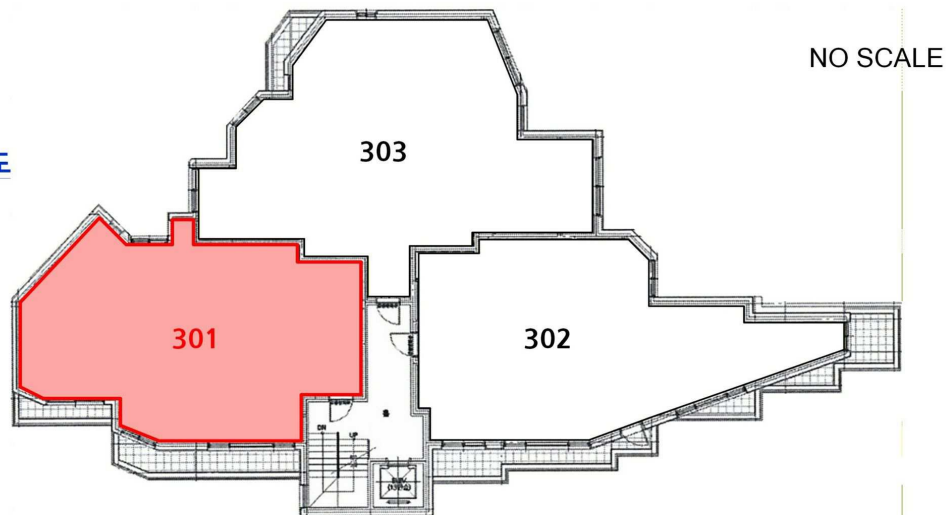


호별배치도 및 내부구조도(2:301호)

Page : 1

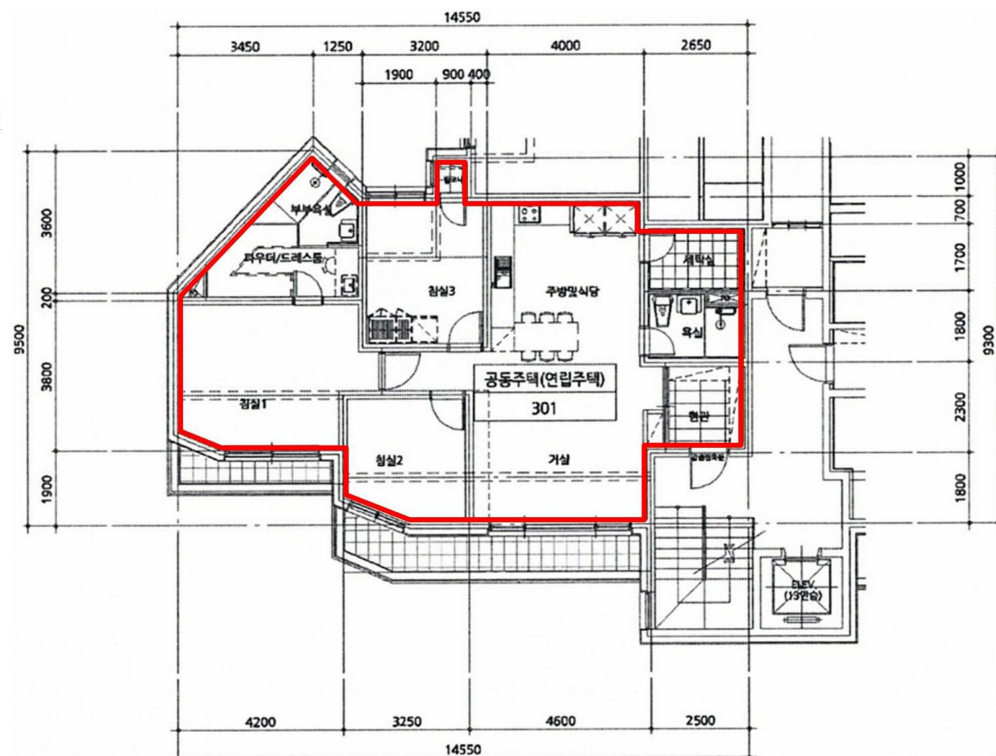


호 별 배 치 도

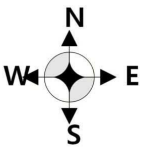


본건 : 경기도 구리시 교문동 643-3, 히든하임 제3층 제301호

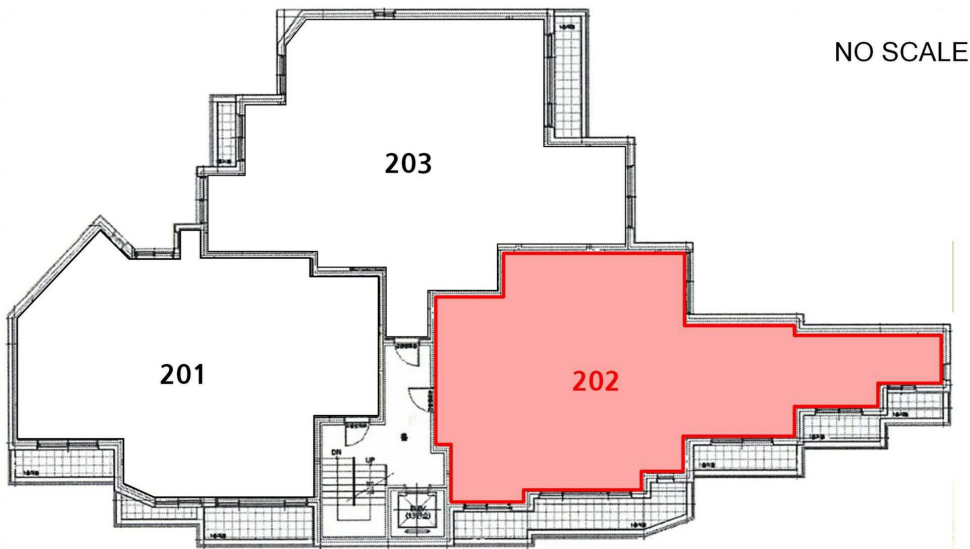
내 부 구 조 도



호별배치도 및 내부구조도(4:202호)

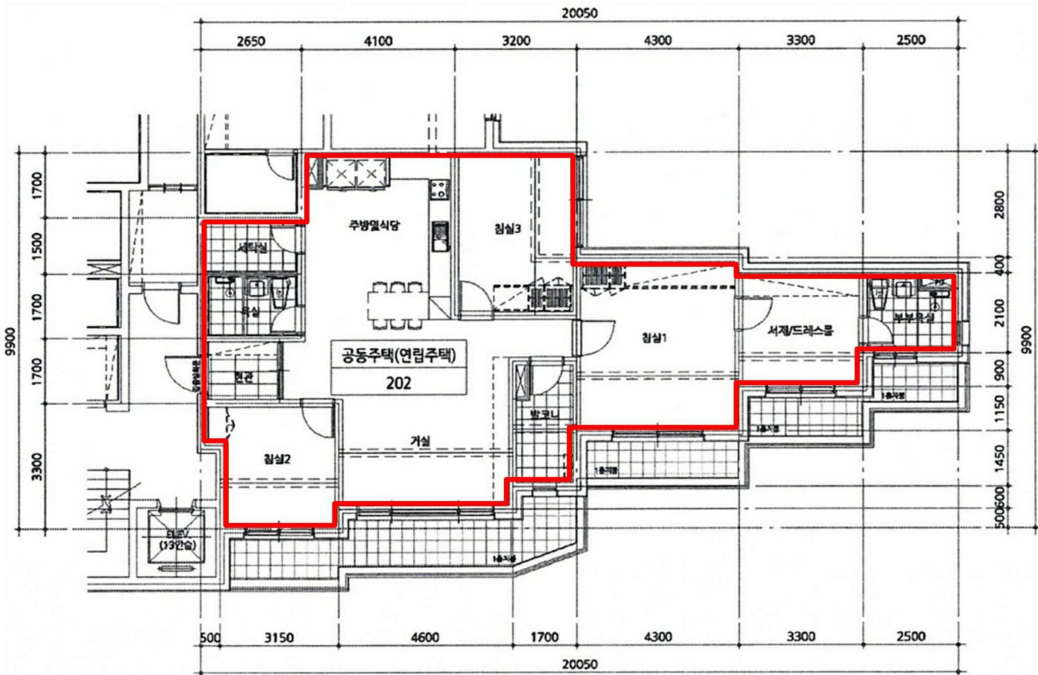


호 별 배 치 도

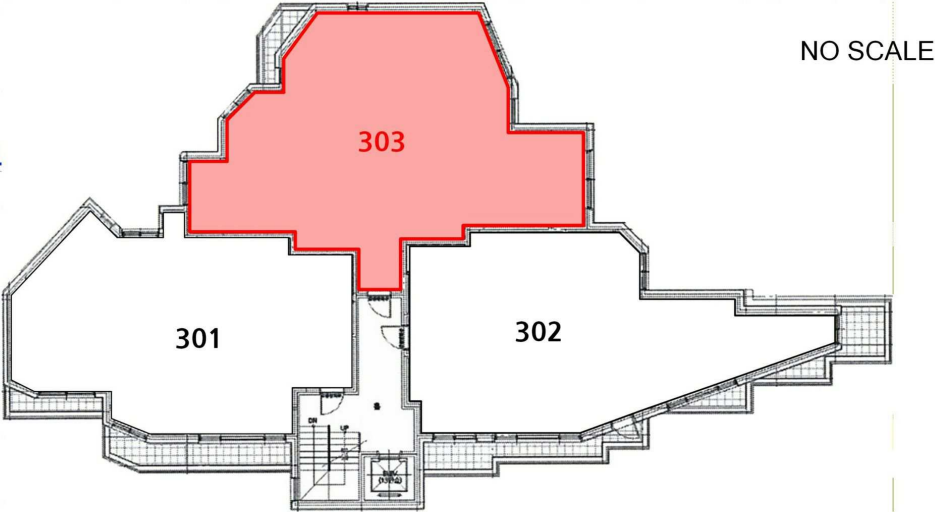


본건 : 경기도 구리시 교문동 643-3, 히든하임 제2층 제202호

내 부 구 조 도

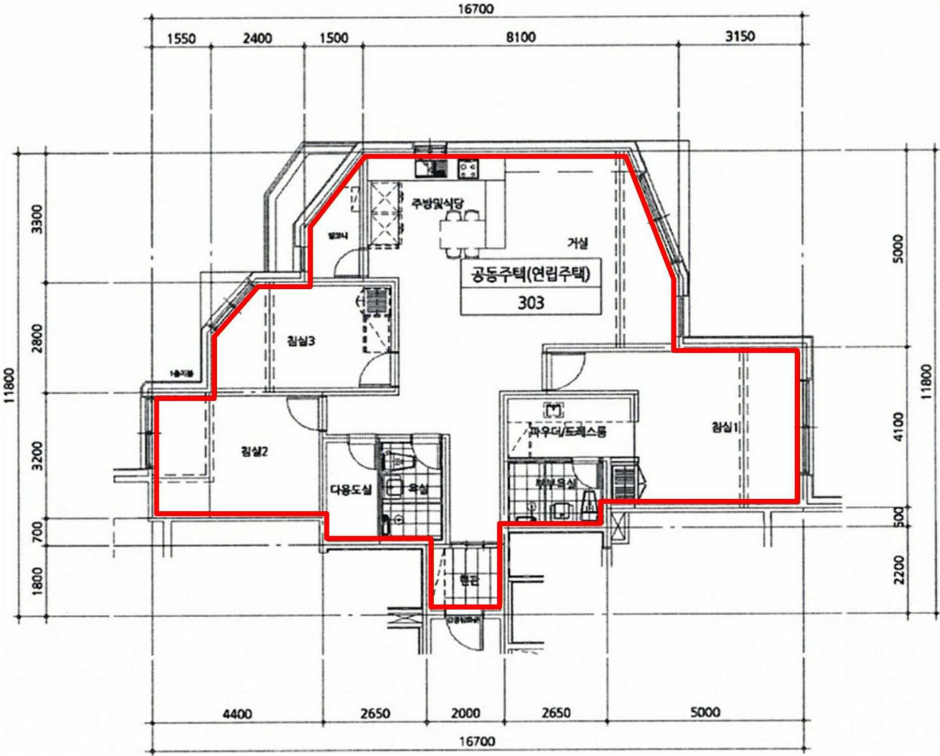


호별배치도 및 내부구조도(5:303호)

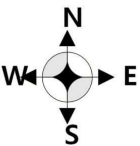


본건 : 경기도 구리시 교문동 643-3, 히든하임 제3층 제303호

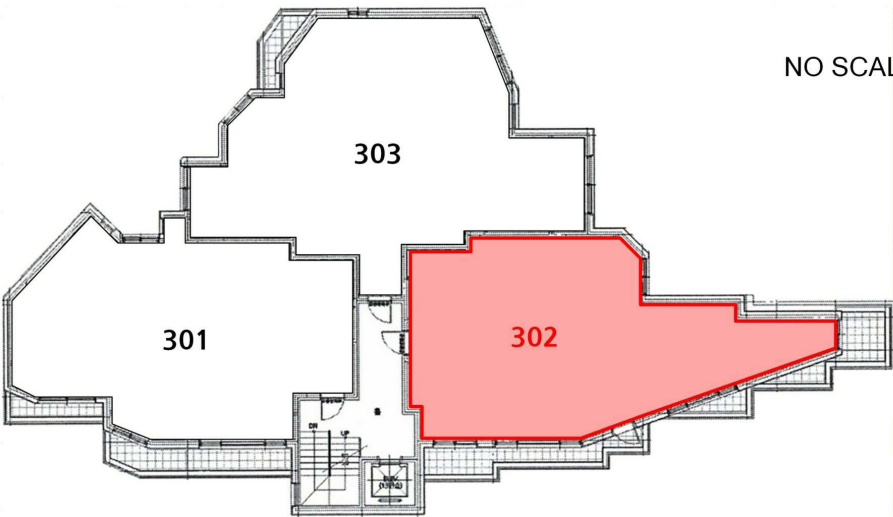
내 부 구 조 도



호별배치도 및 내부구조도(6:302호)

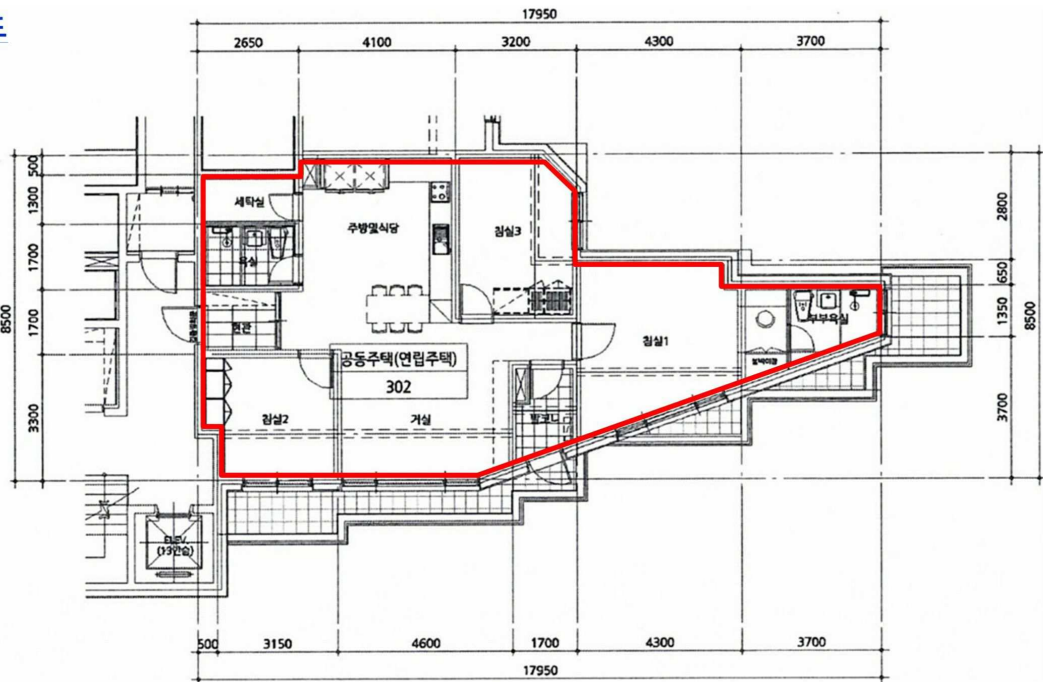


호 별 배 치 도

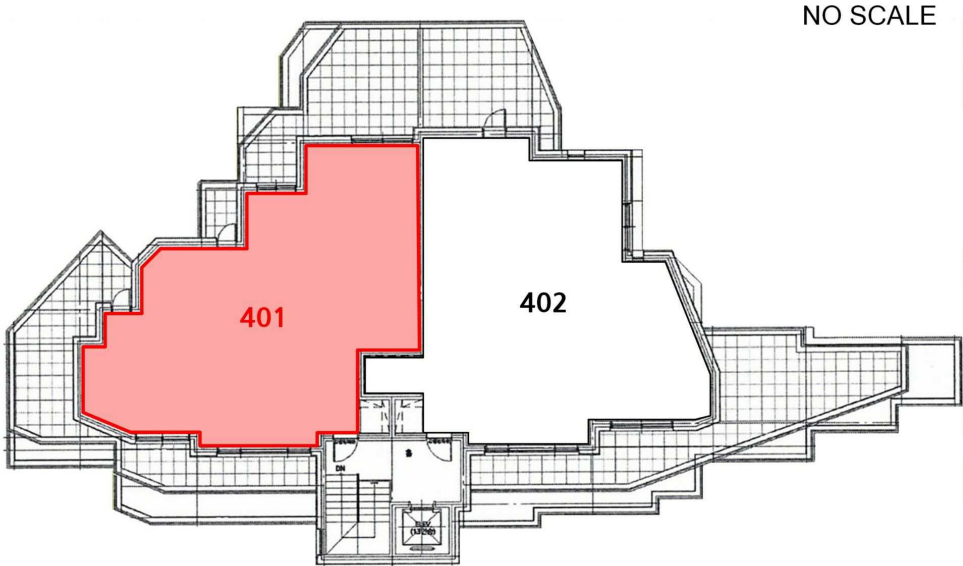


본건 : 경기도 구리시 교문동 643-3, 히든하임 제3층 제302호

내 부 구 조 도

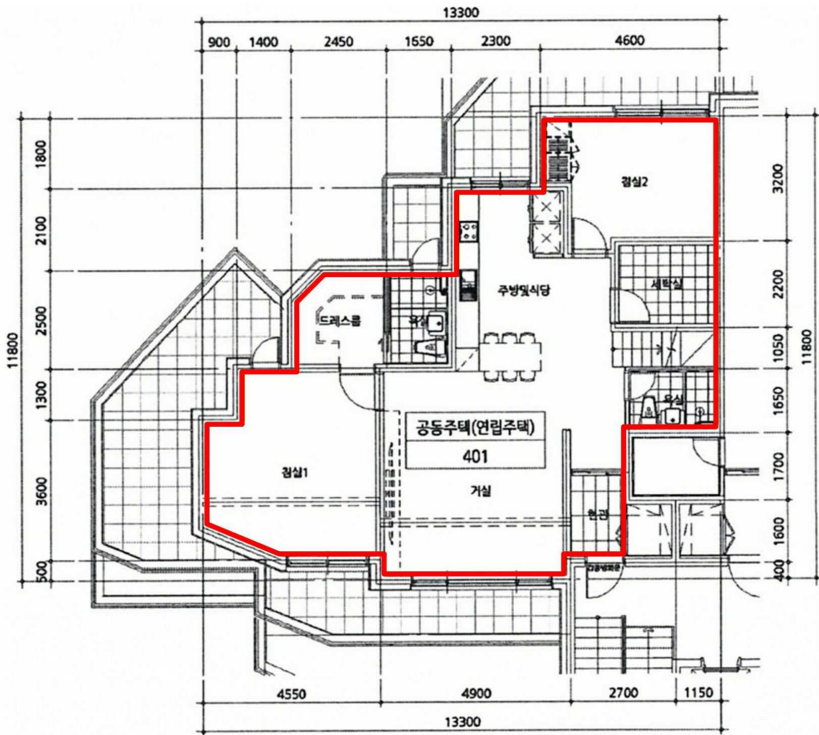


호별배치도 및 내부구조도(7:401호)

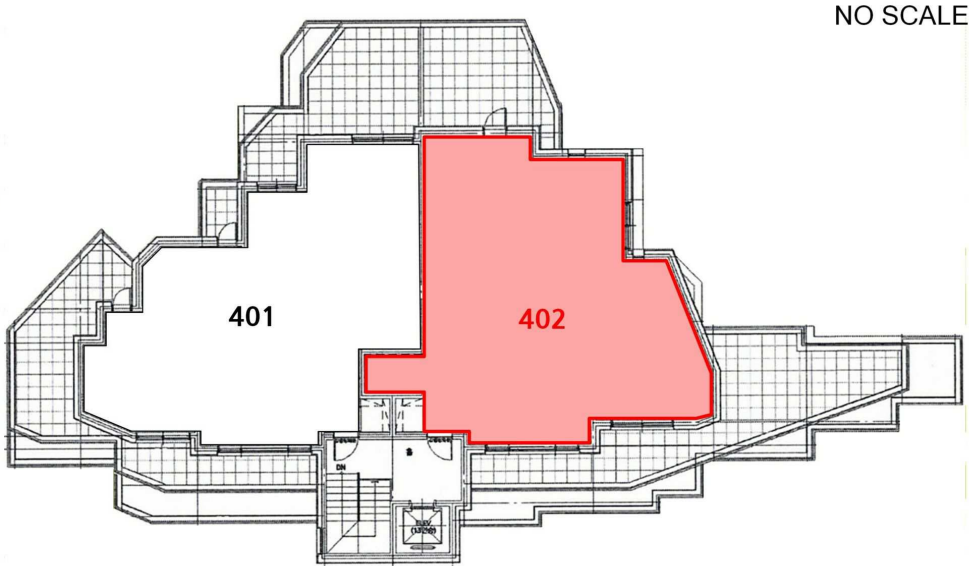


본건 : 경기도 구리시 교문동 643-3, 히든하임 제4층 제401호

내부구조도

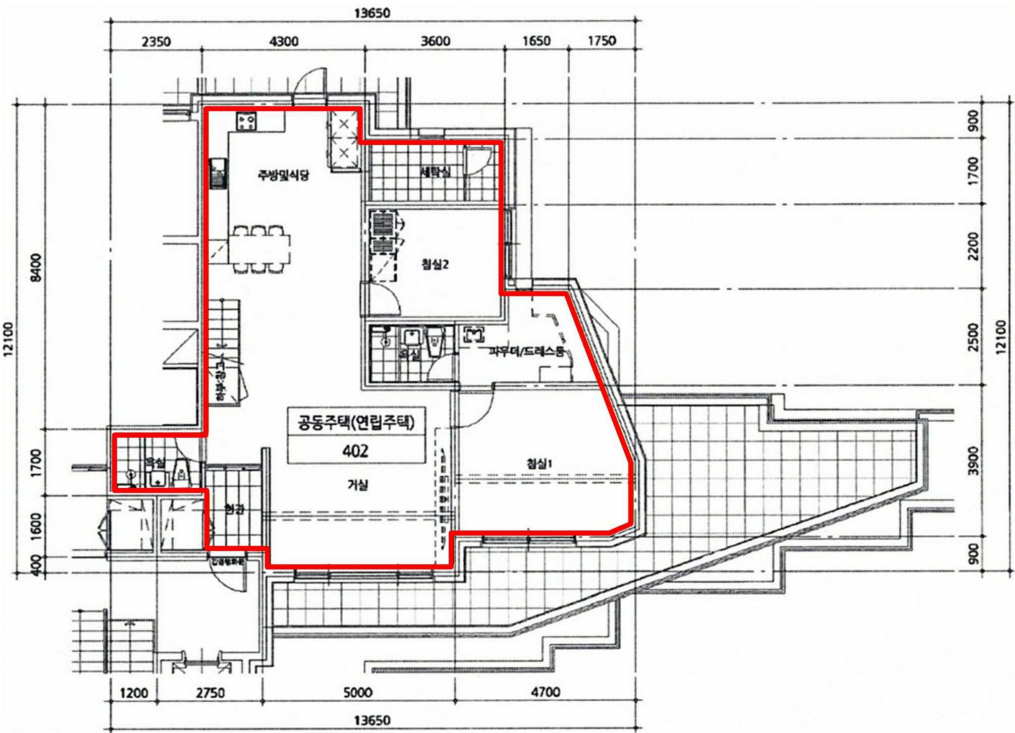


호별배치도 및 내부구조도(8:402호)



본건 : 경기도 구리시 교문동 643-3, 히든하임 제4층 제402호

내부구조도



사 진 용 지



001:101호 출입구(호별표시 없음) (후레쉬 촬영)

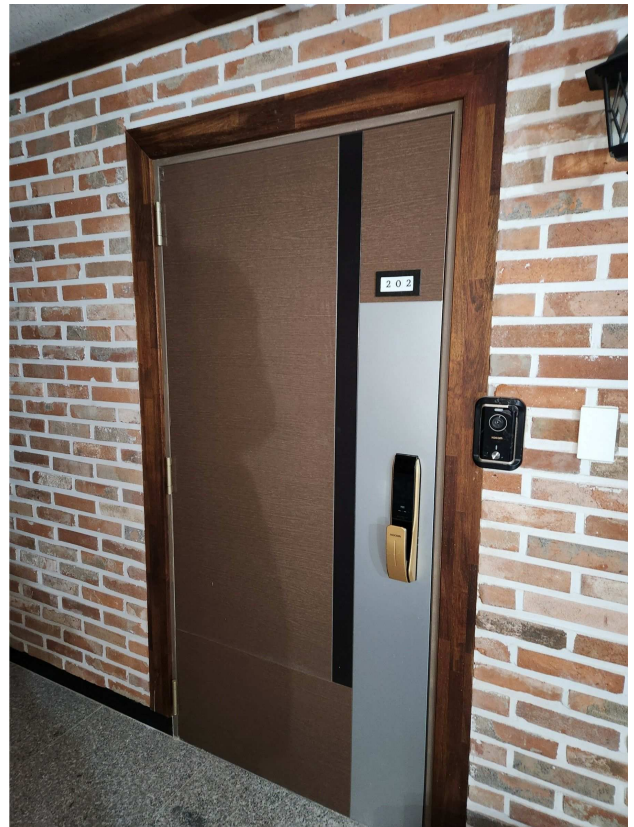


002:301호 (후레쉬 촬영)

사 진 용 지



003:203호 (후레쉬 촬영)

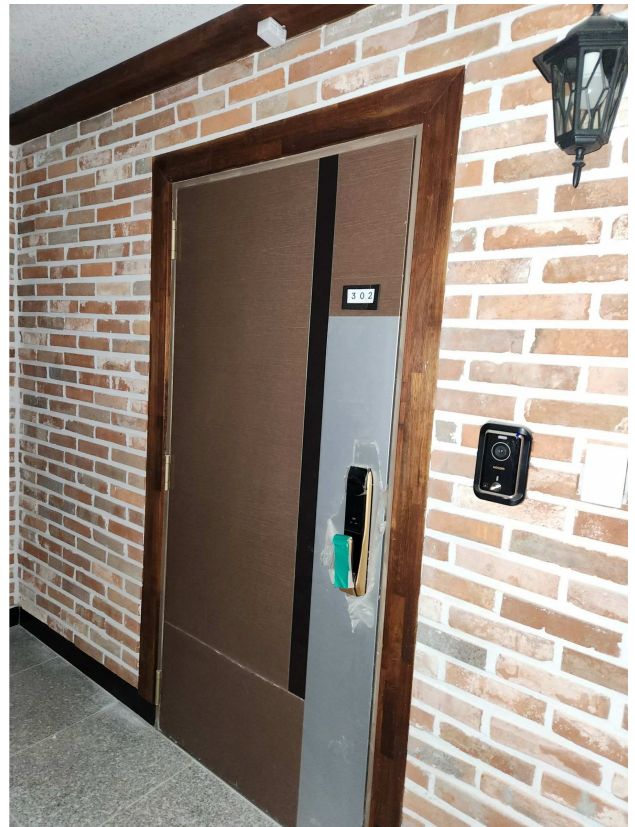


004:202호 (후레쉬 촬영)

사 진 용 지



005:303호 (후레쉬 촬영)



006:302호 (후레쉬 촬영)

사 진 용 지



007:401호 (후레쉬 촬영)



008:402호 (후레쉬 촬영)

사 진 용 지



본건 전경(동측에서 촬영)



본건 전경(서측에서 촬영)

사 진 용 지



남동측 진입도로(사유지경계에 펜스설치됨:도로폭 약2.4미터내외)

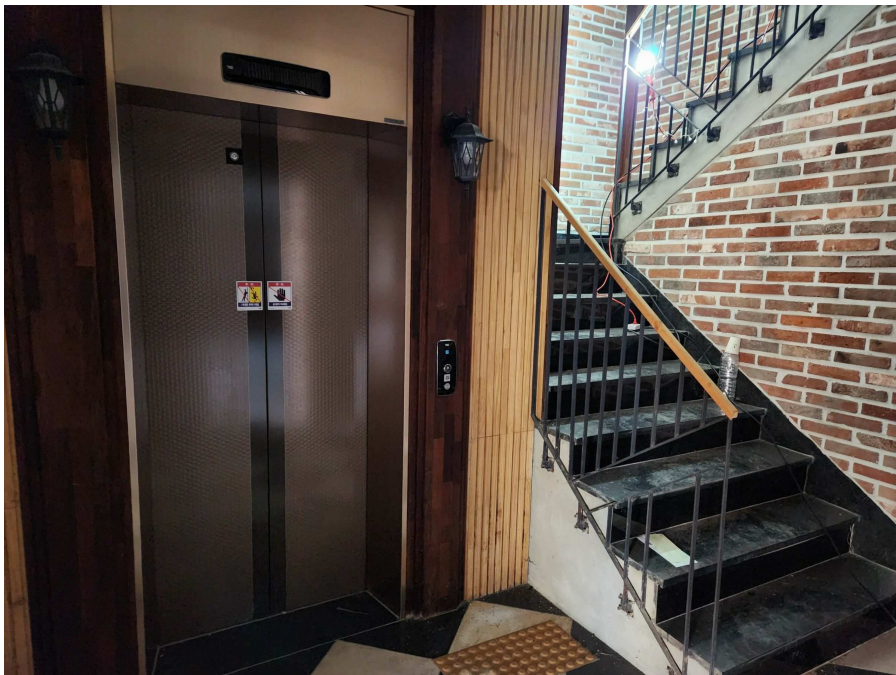


북서측 진입도로

사 진 용 지



지1층 공동출입구 : 후레쉬 촬영

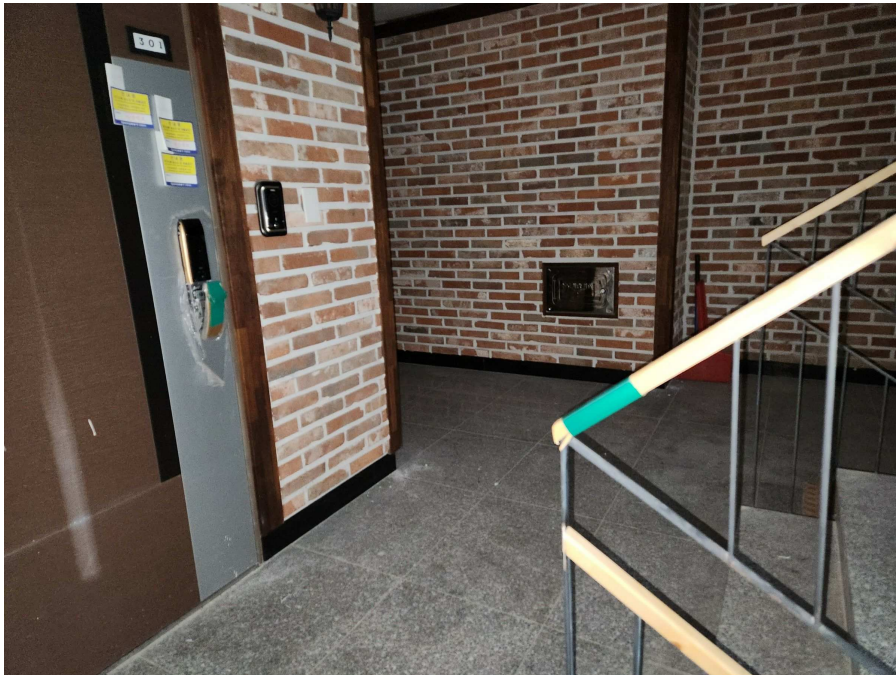


지1층 내부 : 후레쉬 촬영

사 진 용 지



2층복도 : 후레쉬 촬영



3층 복도 : 후레쉬 촬영

사 진 용 지



4층 복도 : 후레쉬 촬영



지1층 (동측전면은 지상에 노출됨) : 후레쉬 촬영