

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 고완석 소유물건(2024타경84530)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 허찬(경매4계)

감정평가서번호: SDH12410-02



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.

신대한감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

황두용

감정평가액	일억육천일백만원정(₩161,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬		감정평가 목적	법원경매(강제경매)		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고완석 (2024타경84530)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.31	2024.10.30 ~ 2024.10.31	2024.11.04	
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	-	161,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩161,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 구리시 수택동 소재 “돌다리사거리” 남서측 인근에 위치하는 업무시설(오피스텔) “구리더케이타워 제12층 제1201호”에 대한 평가로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- 본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료 일자인 2024.10.31.일자로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- (1) 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 의거 대상 부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가지 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하였음.
- (2) 본건 구분건물의 위치확인은 집합건축물대장 상의 건축물현황도 및 현장조사에 의거 하였음.
- (3) 본건 구분건물의 내부구조 및 이용상황 등은 소유자 및 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 인하여 집합건축물대장 상의 건축물현황도 및 평가사례 등에 의하였는바, 실제 구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니, 경매 진행시 별도 확인을 요합니다.
- (4) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의거 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 구리시 수택동 419-21외 [도로명주소 : 경기도 구리시 안골로97번길 17-6]		
건물명, 층, 호수	구리더케이타워 제12층 제1201호		
용도	업무시설 (오피스텔)	사용승인일	2020.09.16
면적	전유면적(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
	22.35	17.68	4.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	수택동 419-21외	구리더케이타워	13층/ 130*호	22.35	4.15	164,330,000	실거래 자료	2021.05.09
								2020.09.16
#2	수택동 419-21외	구리더케이타워	12층/ 120*호	22.35	4.15	162,960,000	실거래 자료	2021.03.09
								2020.09.16

※ 위 거래사례의 선정시 개인정보보호를 위하여 동/호수 표시의 일부를 * 처리하였음.

(2) 비교사례의 선정

같은 아파트단지 내 거래사례로 대상물건과 동별 및 층별 요인 등의 물적 유사성이 높은 거래 <사례 #1>를 선정함.

4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 간에 거래된 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정함(기준월 : 2021.06 = 100).
- 거래시점 : 2021년 05월 09일 오피스텔 매매가격지수 : 100.71(2021년 04월 적용)
- 기준시점 : 2024년 10월 31일 오피스텔 매매가격지수 : 98.46(2024년 09월 적용)
- 시점 수정치 : $98.46 / 100.71 \approx 0.97766$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	동일 단지 내에 소재하는 업무시설(오피스텔)로서 외 부요인 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	동일 단지 내에 소재하는 업무시설(오피스텔)로서 건 물요인 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건(12층)은 사례(13층) 대비 층별, 위치별 차이 등 개별적요인 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.000	1.00 x 1.00 x 1.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격	비준가격
164,330,000	1.00	0.97766	1.000	22.35 /22.35	160,658,867	161,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	층별 및 위치별 차이 등에 따라 약 140,000,000원 ~ 170,000,000원 내외 수준으로 조사됨.
------	---

2. 인근 감정평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
수택동 419-21외	구리더케이타워	5층/ 501호	22.35	4.15	경매	167,000,000	2023.10.26
							2020.09.16
수택동 419-21외	구리더케이타워	13층 1302호	22.35	4.15	담보	162,000,000	2023.03.10
							2020.09.16

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	수택동 419-21외	구리더케이타워	제12층/ 제1201호	22.35	4.15	161,000,000

2. 결정의견

대상물건의 가격결정은 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액과 단지내 유사 부동산의 가격수준, 인근 감정평가사례가격, 낙찰가율 등을 종합적으로 분석한 결과 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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 수택동 소재 "수택동사거리" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 대체로 근린생활시설이 주를 이루는 상업지역으로서 제반 주위환경 무난함.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하2층/지상15층 건물 중 제12층 제1201호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 및 일부 석재붙임 마감.
내벽: 몰탈위 벽지 도배 및 일부 타일 마감 등.
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.
(상세내역은 후첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

난방설비 및 급배수설비, 위생설비, 도시가스설비, 소화전 및 승강기 설비, 주차설비 등이 되어있음.

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

4필 일단의 사다리형의 토지로서, 오피스텔 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약 8미터, 서측으로 노폭 약 6미터의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))<수도법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 구리시 수택동 419-21 구리더케이타워 12층 1201호
-----	--------------------------------------



상 세 위 치 도



소재지	경기도 구리시 수택동 419-21 구리더케이타워 12층 1201호
-----	--------------------------------------



호별배치 및 내부구조도



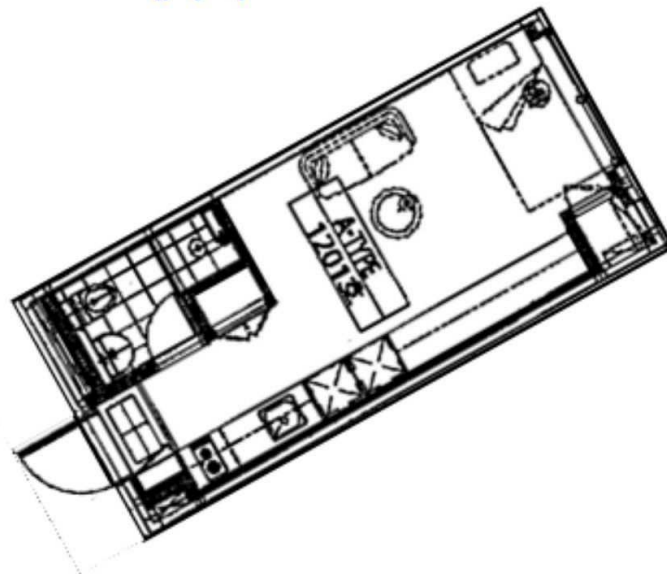
<호별배치도>

None Scale



본 건 : 구리더케이타워 12층 1201호

<내부구조도>





()



()



1

