

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
건명	강미진 소유물건(2024타경86819)
감정서번호	지일2024-12-06

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.

지일감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김재유

감정평가액	일억이천칠백만원정(₩127,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강미진 (2024타경86819)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.20	2024.12.20	2024.12.23	
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	-	127,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩127,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 가. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 구리시 갈매동에 소재하는 부동산(업무시설 : 오피스텔)으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 구리시 갈매동 518-2 (도로명 주소 : 경기도 구리시 갈매중앙로 185-4)				
건물명.동.호	별내역메트로망2차오피스텔 7층 703호				
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층			사용 승인일	2018.12.11
면적 (㎡)	전유	공유	공급	대지권	용도
	22.799	34.726	57.525	9.748	업무시설(오피스텔)

### 3. 감정평가 기준 및 방법

(1) 본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규에 근거하고 일반 감정평가 이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

## **감정평가액 산출근거 및 결정의견**

- (2) 본 평가는 구분건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권을 일체로 한 “거래사례비교법”을 적용하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 평가하였음.
- (3) 본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준하였으며, 감정평가조건은 없음.
- (4) 본건의 내부 이용상황은 거주자의 협조를 구할 수 없어 집합건축물대장의 건축물 현황도를 기준하여 표기하였음.
- (5) 본건 감정평가액에 대한 토지 및 건물의 배분가격은 한국감정평가사협회의 「집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 구분건물 감정평가평가명세표에 기재하였음.

#### **4. 그 밖의 사항**

- (1) 본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.12.20임.
- (2) 본 평가의 실지조사 기간은 2024.12.20이며, 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등으로 실시하였음.
- (3) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 평가하였음.

### 2. 거래사례의 선정

대상물건과 인접 소재하여 물적 유사성이 높은 사례 가를 비교사례로 선정하여 비교하였음.

(출처 : 한국부동산원 KAIS)

사례 기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	사용승인일	거래시점
가	갈매동 518-1	구리갈매 제이클래스	2층/ 000	24.23	9.59	130,000 (@5,365,249)	2019.10.18	2024.03.05
나	갈매동 518-2	별내역로망 2차오피스텔	3층/ 000	31.079	13.29	178,665 (@5,748,737)	2018.12.11	2022.07.12
다	갈매동 518	별내역로망 3차오피스텔	7층/ 000	31.079	13.352	160,000 (@5,148,170)	2019.03.22	2024.07.20

### 3. 사정보정

적정하게 거래된 것으로 판단되어 보정요인 없음.(1.00)

## **감정평가액 산출근거 및 결정의견**

### **4. 시점수정**

(1) 한국부동산원이 발표하는 월간 “오피스텔 매매가격지수” 중 본건과 물적 특성과 지리적 비교 가능성이 높다고 판단되는 “경기도 오피스텔 매매가격지수” 를 적용하였음.

### **(2) 시점수정치 결정**

- 사례 가의 매매 당시 가격지수 : 99.64 (2024.02)
- 본건 기준시점 당시 가격지수 : 98.28 (2024.11) : 가장 최근 발표된 지수 적용
- 시점수정치 :  $98.28/99.64 \approx 0.9863$

### **5. 지역요인 비교**

본건은 거래사례지와 동일지역이므로 지역요인은 동일함. (1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계·설비·시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모·구성·상태 등			
개별적 요인	층별·위치별 차이	1.00	1.05	대상물건이 사례물건 대비 층별효용도에서 우세함
	베란다의 유무 등			
	대지권의 크기, 주차장의 유무			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.050		$1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00 = 1.050$

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 7. 시산가액의 산정

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	130,000,000	1.00	0.9863	1.00	1.050	22.799/24.23	126,678,837	127,000,000

### 8. 시산가액의 합리성 검토

#### (1) 인근 부동산 중개업소 탐문조사

가격수준	인근 부동산 시세 : 전유면적당 5,300,000 ~ 5,800,000원/㎡ 내외
------	---

#### (2) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB)

소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
갈매동 518-2	별내역로망 2차오피스텔	2층/ 000	22.799	9.748	경매	122,000	2024.06.17
						(@5,351,111)	2018.12.11
갈매동 518-2	별내역로망 2차오피스텔	8층/ 000	22.799	9.748	담보	140,000	2020.07.22
						(@6,140,620)	2018.12.11
갈매동 518-2	별내역로망 2차오피스텔	2층/ 000	21.839	9.337	경매	141,000	2023.10.16
						(@6,456,339)	2018.12.11

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (3) 오피스텔 낙찰가율 통계분석

(출처 : 인포케어)

지역통계	구리시 갈매동	낙찰건수
1년간 평균	71.31%	1건
6개월 평균	71.31%	1건

### (4) 시산가액의 합리성 검토

본 평가는 대상물건의 시산가액 산정 후 시산가액의 합리성 검토를 위하여 다른 감정평가 방법으로 산정한 시산가액과의 비교 과정이 필요하나, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 거래사례, 평가사례 등의 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한바, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정함.

## 다. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 127,000,000원

### 2. 감정평가액의 결정의견

감정목적, 관련규정, 인근 거래사례, 평가사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 고려할 때 대상물건의 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 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 갈매동 소재 경춘선 "별내역" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 업무 시설, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건까지 제 차량의 진입이 용이하며 인근에 버스정류장 및 전철역 "별내역"이 소재하여 전반적인 교통상태는 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층 중 7층 703호로서,  
(건물사용승인일 : 2018.12.11)  
외벽 : 석재 마감 등  
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등  
창호 : 샷시 창호

## (4) 이용상태

오피스텔(거실겸방, 주방, 욕실겸화장실, 현관 등)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

급배수시설, 상하수도시설, 위생설비, 옥내소화전, 난방설비, 승강기설비 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 평지로서 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

남동측으로 폭 약 20미터, 남서측으로 폭 약 12미터, 북서측으로 폭 약 6미터의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 제1종지구단위계획구역(구리갈매공공주택지구), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로 [보행자도로])(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로 [일반도로])(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로 [일반도로])(접합), 가축사육제한구역, 공공주택지구(구리갈매공공주택지구), 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역, 공장설립승인지역.

## (9) 공부와의 차이

없음.

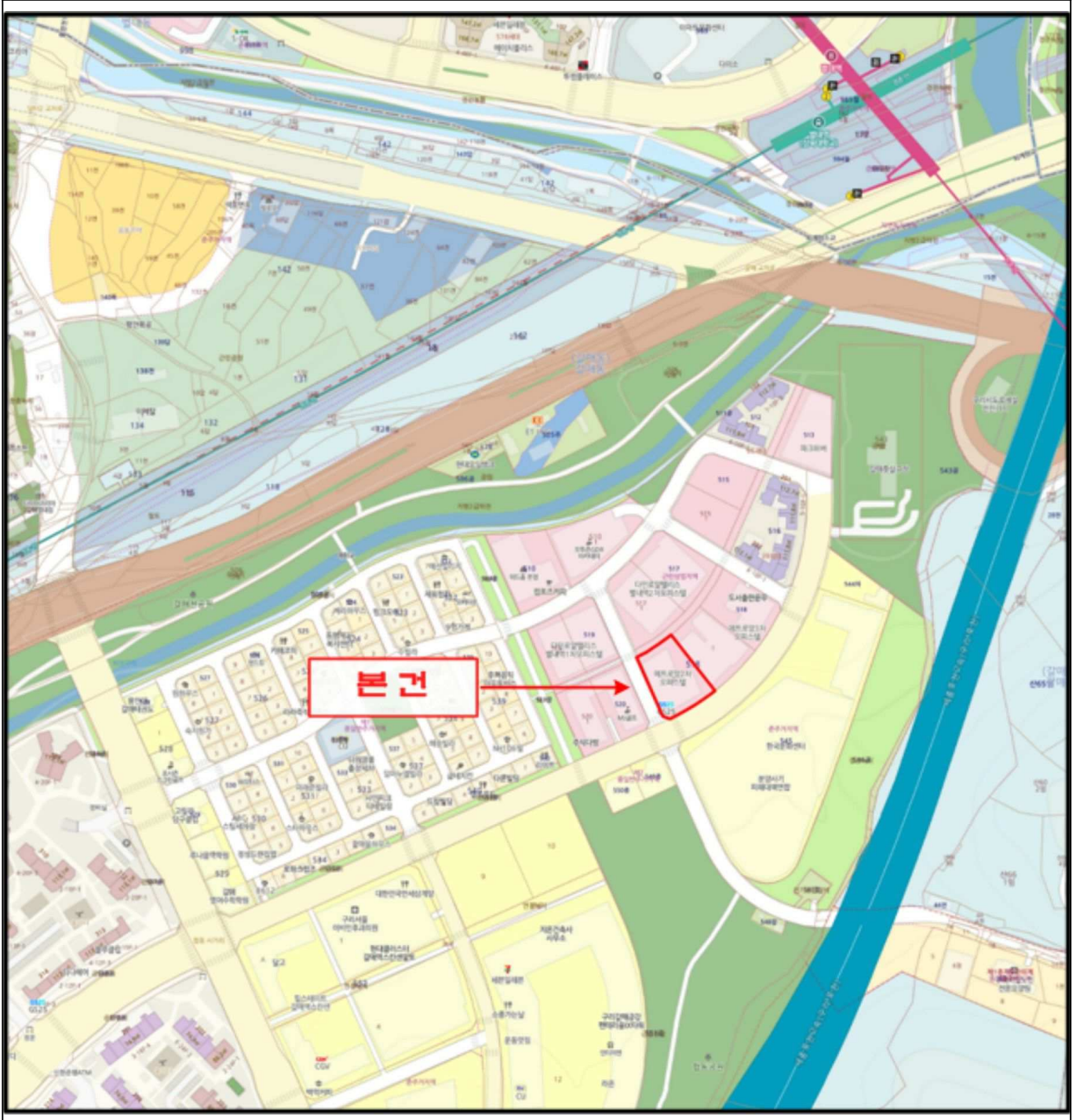
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상  
기 타 : -

# 위치도



**소재지** 경기도 구리시 갈매동 518-2 별내역메트로망2차오피스텔 7층 703호



# 내부 구조도



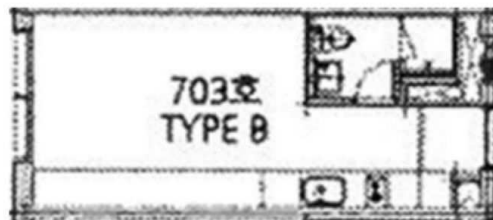
소재지

경기도 구리시 갈매동 518-2 별내역메트로망2차오피스텔 7층 703호

[ 7층 배치도 ]

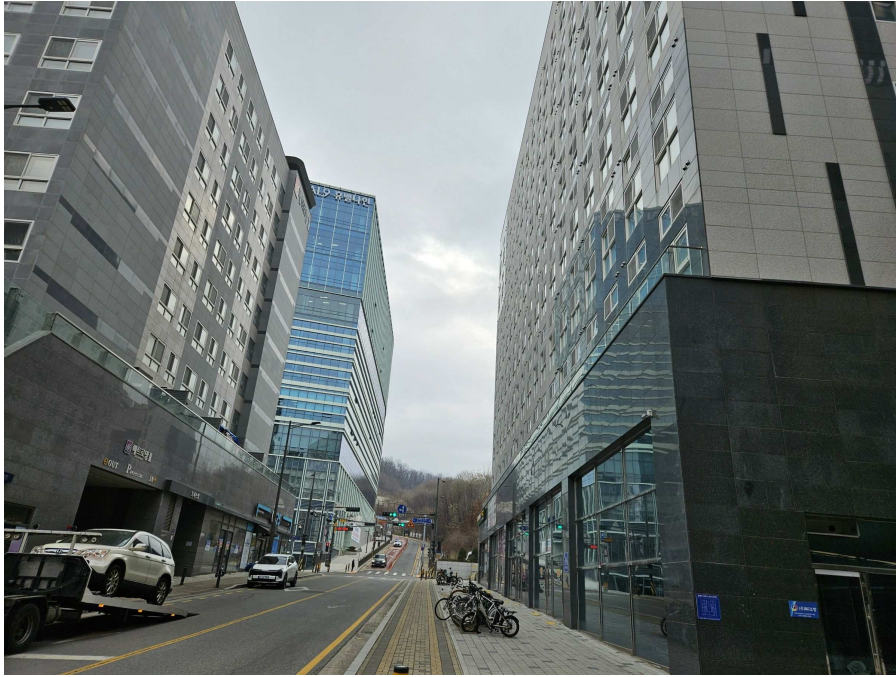


No Scale



[ 내부구조도 ]

# 사 진 용 지



주변 전경



본건 동(별내역메트로망2차오피스텔)

# 사 진 용 지



본건(7층 703호)



7층 복도

# 사 진 용 지



본건 현관 출입문



지하 주차장 출입구