

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김지연 소유물건(2024타경78757)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: D2024-01-0702

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

더드림 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최대준

최대준



감정평가액	이억이천사백만원정 (₩224,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김지연 (2024타경78757)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.07.05	2024.07.05	2024.07.09

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	1개호	구분건물	1개호	-	224,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩224,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 구리시 교문동 소재 "교문초등학교" 북동측 인근에 위치하는 "구리아이폴리스" 제3층 제309호로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 7월 5일을 기준하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사일은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024년 7월 5일이며, 귀 제시목록 및 관련공부 등을 기준하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가 근거 법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 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 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 평가방법을 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 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.

▣ 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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지 조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례 비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 비교가능성 있는 임대사례 등을 찾기가 힘들어 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 등을 통해 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 집합건축물 대장 등 관련공부에 의거하였음.
- 나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 감정평가 선례, 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 표준적인 상황을 기준하였으며, 실제 내부구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니 경매참여시 별도 확인을 요함.
- 다. 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 규정 및 거래 관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나 귀 평가명령에 따라 한국감정평가사협회에서 제시한 집합건물 구분평가시 배분비율 등을 참작하여 토지, 건물 가격을 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

명칭	구리아이폴리스		
소재지	경기도 구리시 교문동 227-22 [도로명 주소] 경기도 구리시 체육관로171번길 6		
건물의 구조	철근콘크리트구조	사용승인일	2020.2.7

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	건축물대장 용도	비고
가	3	309	35.7	25.7129	5.6716	업무시설 (오피스텔)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명 동/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	사용 승인일
①	교문동 230-1	미래유탑 유블레스 시티 2319호	27.68	182,833,300	6,605,153	2024.02.26	2021.06.14
②	교문동 230-1	미래유탑 유블레스 시티 1420호	23.87	153,000,000	6,408,967	2023.09.23	2021.06.14
③	교문동 227-22	구리아이폴리스 7층707호	31.50	206,000,000	6,539,682	2023.04.20	2020.02.07
④	교문동 227-22	구리아이폴리스 1304호	42.01	275,000,000	6,546,060	2022.10.12	2020.02.07

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

상기 사례 중 최근 거래사례로서 대상물건 인근에 소재하며 용도, 면적 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례③을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

거래사례③은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경기 동부1권 연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<출처: 한국부동산원 R-one 연립다세대 매매가격지수>

기간	변동률 (시점수정치)	비고
2023.04.20 ~2024.07.05	-2.202% (0.97798)	2023.04.20 매매 가격지수 (적용:2023년03월) : 99.9 2024.07.05 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 97.7 시점수정치 : $97.7/99.9=0.97798$

거래시점 : 2023.04.20, 2023년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.07.05, 2024년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년05월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

요인구분	세부항목	비교치	비 고
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례와 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례와 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	0.98	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례와 유사함.
개별요인 비교치계		0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

구분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	6,539,682	1.000	0.97798	0.980	6,267,765	6,268,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	동/호수	전유면적 (m ²)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/m ²)	기준시점	비고
①	교문동 227-22	구리아이폴리스 209호	35.70	218,000,000	6,106,443	2024.04.09	법원경매
②	교문동 227-22	구리아이폴리스 1408호	31.39	216,000,000	6,881,172	2024.02.03	법원경매
③	교문동 227-22	구리아이폴리스 910호	41.21	258,000,000	6,260,616	2024.02.01	법원경매
④	교문동 227-22	구리아이폴리스 1209호	35.70	233,000,000	6,526,611	2024.01.15	공매 (NPL)

2. 인근지역 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준 (전용면적 기준)
오피스텔	본건과 유사한 규모의 오피스텔의 가격수준은 사용승인일, 층별, 위치별, 전유면적 등에 따라 6,000,000원/m ² ~ 7,000,000원/m ² 수준임.

3. 경매통계자료

[출처 : 한국감정평가사협회]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경기도 구리시	최근 1년	전체	77.05	62
		연립	59.47	1
		다세대	62.26	8

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 결정의견

구분	전유면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	산출가격(원)	감정평가액 (원)	비고
가	35.7	6,268,000	223,767,600	224,000,000	.
합 계				224,000,000	

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 가	경기도 구리시 교문동	227-22 구리아이 폴리스	업무시설 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층				
	[도로명주소] 경기도 구리시 체육관로 171번길 6			지2층	583.58			
				지1층	542.48			
				1층	286.23			
				2~15층 각	521.23			
				옥탑 (연면적제외)	74.98			
	동 소	227-22	대	일반상업지역 내) 철근콘크리트구조 제3층 제309호	807.7			
				1소유권대지권	35.7	35.7	224,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
					5.6716			
					-----	5.6716		
				807.7				
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 44,800,000 179,200,000		
	합 계					₩224,000,000.-		
			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 교문동 소재 "교문초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트 단지, 공동주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 북동측으로 경의중앙선(구리역) 및 시내버스 정류장이 인근에 소재하여, 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층건중 제3층 제309호로서

외벽:벽돌치장, 몰탈위 페인트 마감 등,
창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

전기설비, 위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지와 등고평탄한 사다리형 토지로 업무시설 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 8M, 남서측으로 폭 약 4M 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반/생활 숙박시설 및 위락시설 제한{「도시계획조례」 [별표8] 참조}), 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))<수도법>, 중점경관관리구역(시가지역세권 중점경관관리구역/경의중앙선-구리역, 경춘로 일대)임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

광역 위치도



소재지	경기도 구리시 교문동 227-22 구리아이폴리스 3층 309호
-----	------------------------------------



위치도



소재지 경기도 구리시 교문동 227-22 구리아이폴리스 3층 309호



내부 구조도

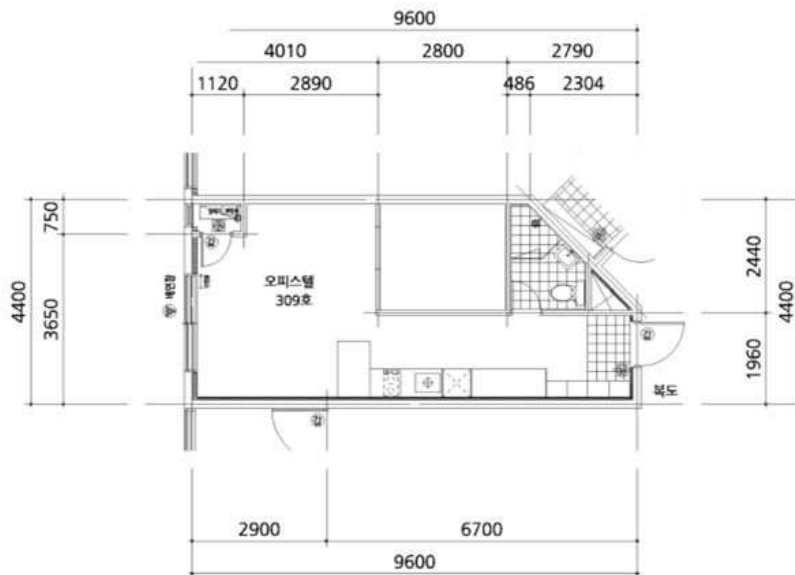


소재지

경기도 구리시 교문동 227-22 구리아이폴리스 3층 309호



[본건 "구리아이폴리스" 제3층 호별배치도]



[본건 "구리아이폴리스" 제3층 제309호]





