

감정평가서

건명	김재창 소유물건(2024타경81487)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬
감정서번호	청솔2024-08-05

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.

청솔감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
장지덕

(인)

감정평가액	이억사천오백만원정 (₩245,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김재창 (2024타경81487)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.28	2024.08.27 ~ 2024.08.28	2024.08.30	
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	-	245,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩245,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

(1) 대상상가의 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적을 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 구리시 수택동 소재 “수택동사거리” 북서측 인근에 위치하는 구리더케이타워 9층 905호입니다.

소재지	경기도 구리시 수택동 419-21, 419-22, 419-24, 419-26 『도로명 주소』 경기도 구리시 안골로97번길 17-6				
건물명	구리더케이타워				
구조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하2층 지상15층			사용승인일자	2020.09.16
공부상 용도	업무시설(오피스텔)			전용률(%)	이용상태
층/호수	전유(㎡)	공용부분(㎡)	대지권(㎡)		
(1) 9층 905호	35.02	26.18	6.5	-	주거용 오피스텔

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한-규칙』 제9조에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 28일로 하였습니다.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 08월 27일부터 08월 28일까지이며 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 가치기준 및 감정평가조건

대상 구분건물에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정 평가 조건은 없습니다.

3. 그 밖의 사항

- (1) 대상 구분건물에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 주거용 집합건물로서 지역 및 해당층을 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 구분건물 평가명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건은 현장 조사시 입주자 부재 등으로 내부구조 등은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰, 탐문조사 등을 근거로 작성하였으므로 경매 진행시 참조 바랍니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액의 산출근거

(1) 구분건물에 대한 감정평가방법의 적용

대상 구분건물의 가치형성요인이 같거나 비슷한 구분건물의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래(매매)사례와 비교하여 대상 구분건물의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교를 통하여 대상 구분건물의 감정평가액을 산정하는 거래(매매)사례비교법을 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 매매 전례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	가격시점
								사용승인일
#1	수택동 419-21외	구리더케이타워	12층/0000	19.54	3.63	130,000	실거래자료	2024.06.10
								2020.09.16
#2	"	"	11층/0000	22.35	4.15	145,000	"	2024.06.27
								2020.09.16

※ 인근의 거래사례 중 대상 구분건물의 위치적·물적 유사성이 인정되고 최근 시장 동향을 적절히 반영하고 있다고 판단되는 상기 매매사례 기호 #1를 비교사례로 선정함.

(3) 사정보정

인근 유사 구분건물의 시중시세 등을 종합적으로 고려할 때 다소 저가의 거래사례로 판단됩니다.(사정보정치: 1.05)

(4) 시점수정

① 대상 물건이 소재하는 경기도 구리시 지역의 “아파트매매가격지수” (한국부동산원 조사·발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

② 시점 수정치 산출

- 매매시점 : 2024.06.10 : 92.7
- 기준시점 : 2024.08.28 : 92.8
- 시점수정치 : $92.8/92.7 \approx 1.00108$

2024년 08월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2024년 07월의 매매지수를 연장적용 하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

대상 구분건물은 거래(매매)사례 물건 소재지에 위치하여 지역요인은 동일합니다. (1.00)

(6) 가치형성요인 비교(기호 1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	외부요인 대등함
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조 등) 등			
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	내부요인에서 대등함
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고 층수 등			
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	호별요인 대등함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
가치형성요인 격차율 누계		1.00	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 비준 시산가격의 산정

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
1	130,000,000	1.05	1.00108	1.00	35.02/ 19.54	244,902,387	245,000,000

2. 감정평가 시산가격의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

인근 유사 구분건물의 전유면적당 가격수준	6,700,000원/㎡ ~ 7,300,000원/㎡ 내외 수준
---------------------------	-----------------------------------

(2) 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
수택동 419-21외	구리더케이타워	7층/ 000	35.02	6.5	경매	258,000	2024.01.19
							2020.09.16
"	"	10층/ 0000	35.02	6.5	담보	231,000	2024.04.30
							2020.09.16

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 경기도 구리시 주거용 오피스텔 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	경기도	구리시	수택동
1년간 평균	75.65%	79.57%	76.42%
6개월 평균	76.17%	77.75%	76.42%

(4) 시산가액의 조정검토

대상 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등의 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래(매매)사례비교법으로 산정한 시산가액이 타당함

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	전유면적(㎡)	대지지분(㎡)	감정평가액(원)
기호1 (9층 905호)	35.02	6.5	245,000,000

2. 결정의견

대상 구분건물의 동일 또는 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래(매매)사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상 구분건물의 감정평가액을 결정하였습니다.

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	1동의 건물의 표시							
	경기도 구리시 수택동 [도로명주소]	419-21, 419-22, 419-24, 419-26	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하2층 지상15층				
	경기도 구리시	구리		지2층	47.72			
	안골로97번길 17-6	더케이 타워		지1층	351.45			
				1층	155.35			
				2층~14층(각) 15층	323.01 145.33			
	전유부분의 건물의 표시			9층 905호 철근콘크리트구조	35.02	35.02	245,000,000	비준가격
	대지권의 목적인 토지의표시							
	1.경기도 구리시 수택동	419-21	대	일반상업지역	192.3			
	2.동 소	419-22	대	일반상업지역	104.4			
3.동 소	419-24	대	일반상업지역	117.1				
4.동 소	419-26	대	일반상업지역	100.9				
대지권의 종류:1,2,3,4. 소유권 대지권의 비율: 1,2,3,4.				6.5	6.5			
				514.7				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 73,500,000 171,500,000	
합 계							₩245,000,000.-	
			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 수택동 소재 "수택동사거리" 북서측 인근에 위치하며 주위는 근린생활시설, 주상복합건물(오피스텔)이 주를 이루는 지역으로서 제반 주변환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통사항은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하2층/지상5층 내 제9층 제905호로서
외벽: 석재 마감 등.
내벽: 벽지 도배 및 일부 타일 마감 등.
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

주거용오피스텔로 이용중임(내부구조는 후첨 "건물이용상태" 참조)

(5) 설비내역

개별난방설비, 승강기설비, 도시가스설비, 소화전설비, 급배수 및 위생설비, 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 사다리형 토지로서 오피스텔 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 6미터 서측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로와 각각 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,3,4 : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의 3 제1호)).

기호 2 : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호)).

(9) 공부와의 차이

공부상 업무시설(오피스텔)이나 현황 주거용오피스텔로 이용중임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상.

기 타: -

위치도



소재지

경기도 구리시 수택동 419-21외 구리더케이타워 9층 905호



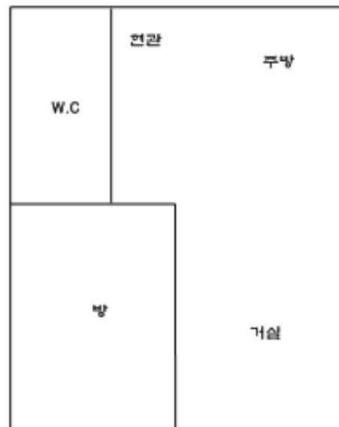
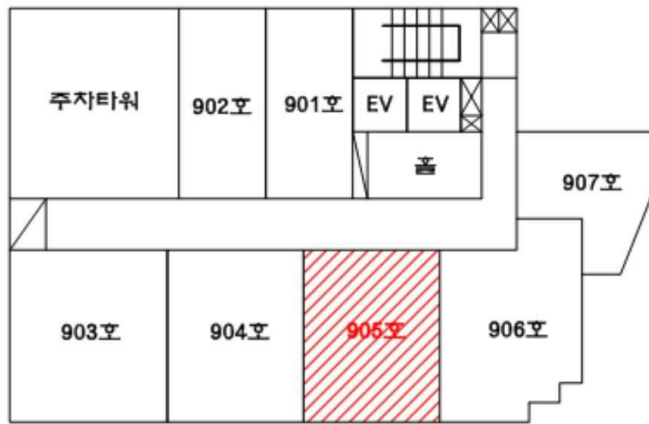
내부구조도



소재지

경기도 구리시 수택동 419-21외 구리더케이타워 9층 905호

[9층 배치도]



[내부구조도]







9

