

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 고완석 소유물건(2024타경82527)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: JS12409-007

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.

정심감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이종환

감정평가액	이억사천육백만원정 (₩246,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고완석 (2024타경82527)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.23	2024.09.19 ~ 2024.09.23	2024.09.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	246,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩246,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본 평가는 경기도 구리시 수택동 소재 "돌다리사거리" 남서측 인근에 위치하는 업무시설(오피스텔/구리더케이타워 8층 805호)에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 부동산강제경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 구리시 수택동 419-21외 [도로명 주소 : 경기도 구리시 안골로97번길 17-6]		
건물명, 동, 층, 호수	구리더케이타워 8층 805호		
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2020.09.16
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )
	35.02	6.5	26.18

### 3. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 "시장가치" 를 기준으로 결정하였음.

### 4. 감정평가조건

별도의 제시된 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가 방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- (2) 대상물건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례 및 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 6. 기준시점

본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 09월 23일자임.

## 7. 그 밖의 사항

- (1) 대상물건에 현장답사시 소유자 또는 이해관계인의 협조가 불가하여 내부구조를 직접 확인하지 못하였으며 집합건축물대장 건축물현황도, 감정평가사례 및 표준적 이용상황, 인근주민 탐문사항 등을 바탕으로 개략적으로 내부구조도를 작성하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- (3) 본 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 의거 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물이나 평가명령서 내용에 따라 대상물건에 대한 감정평가액을 “한국부동산연구원”에서 발행한 아파트 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가액과 건물가액으로 각각 배분하여 ‘감정평가명세표’에 기재하였으니 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

### 2. 비교사례의 선정

#### (1) 동 단지내 아파트의 거래사례

(가격 단위: 원)

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	거래가격 (전유단가)	거래시점	비 고
				대지권(m <sup>2</sup> )		신축년도	
(A)	구리시 수택동 421-21외	구리더 케이타워	12층/ 120*호	19.54	130,000,000 (@6,653,000)	2024.06.10	실거래
				3.63		2020.09.16	
(B)	구리시 수택동 421-21외	구리더 케이타워	15층/ 150*호	79.43	598,000,000 (@7,528,000)	2022.05.25	실거래
				14.97		2020.09.16	
(C)	구리시 수택동 409-25	구리역 더리브 드웰	5층/ 50*호	84.661	597,899,000 (@7,062,000)	2024.05.16	실거래
				10.08		2024.07.25	

▶ 자료출처 : 한국부동산원KAIS자료, 등기사항전부증명서.

#### (2) 비교사례의 선정

동일건물 내 거래사례이며 대상물건과 물적 유사성 및 비교성이 높은 사례인 거래사례 기호(A)를 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 사정보정

상기 비교사례는 실거래 신고된 동일건물내 거래사례로서 인근지역내 오피스텔의 시장가격수준 등을 고려하면 다소 저가 거래로 판단되므로 사정보정치를 1.05배를 적용함.

(사정보정치 : 1.050)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 "전국주택가격동향조사"중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교성이 있는 "경기 구리시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

[월별 경기도 구리시 아파트 매매가격지수]

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
<b>2024년</b>	92.6	92.5	92.5	92.5	92.6	92.7	92.8	93.1	미고 시			
<b>2023년</b>	96.0	94.8	94.0	93.3	92.9	92.7	92.6	92.4	92.6	92.7	92.8	92.6

[시점수정치 산출]

구 분	기준월	지 수	변동률((a)/(b)) (시점수정치)
기준시점 당시 매매가격지수	2024.8 지수	93.1 (a)	0.54% (1.0054)
거래시점 당시 매매가격지수	2024.05 지수	92.6 (b)	

▶ 기준시점 지수 : 기준시점 당시 발표된 지수 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인비교

대상 / 거래사례 (A)

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	대상	사례	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일건물내 소재하며 교통, 교육시설 공공시설, 편익시설과의 접근성 등 외부 요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는 동일건물로서 시공업체의 브랜드, 건물의 구조 및 노후도 등 내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	대상과 사례는 층별요인 및 조망성 등 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 미치는 영향은 대등함.
<b>격차율 누계</b>		<b>1.000</b>		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 비준가액(시산가액) 산정

위의 제반 자료를 종합적으로 참작하여 다음과 같이 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 산출함.

거래사례(원) (거래가액)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액(원) (전유단가)	시산가액
130,000,000	1.050	1.0054	1.000	35.02/ 19.54	245,959,224 (@7,023,000)	246,000,000

## Ⅲ. 참고 가격자료

### 1. 인근지역내 유사 오피스텔의 시장가격 수준

오피스텔	인근지역내 오피스텔의 가격수준은 사용승인일 및 지리적 위치가 유사할 경우 층별 · 향별 차이 및 관리상태 등에 따라 전유면적 당 @6,200,000~@7,200,000원/m <sup>2</sup> 정도 호가함..
------	--

### 2. 동일건물내 오피스텔의 감정평가 사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	소유권 대지권(m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액 (전유단가)	기준시점
							사용승인
구리시 수택동 421-21외	구리더 케이타워	9층/ 90*호	35.02	6.5	경매	245,000,000 (@6,996,000)	2024.08.28
							2020.09.16
구리시 수택동 421-21외	구리더 케이타워	7층/ 70*호	35.02	6.5	경매	258,000,000 (@7,367,000)	2024.01.19
							2020.09.16

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

위와 같이 산출된 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 기준으로 참고가격 자료, 시장가격 수준 및 최근의 부동산 시장동향 등을 종합 고려하여 검토하면 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)의 적정성이 인정되므로 이를 다음과 같이 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액

대상물건	단지명/동/층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)
1	구리더케이타워 8층 805호	35.02	6.5	₩246,000,000.-



# 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 "돌다리사거리" 남서측 인근에 위치하는 구리더케이타워에 소재하며, 주위는 구리시 중심상권지역으로 시장, 숙박업소, 유흥업소, 공동주택 및 각종 근린생활시설 등으로 밀집되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 구리시중심권이므로 제반 교통여건은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하2층, 지상15층 중 8층 805호로서  
외벽 : 석재타일 및 기;타 와벽재 마감.  
내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감.  
창호 : 하이새시 창호.

## (4) 이용상태

원룸형 오피스텔(방1, 주방, 거실, 욕실 등)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 소방설비, 주차타워 등임.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

1~4 토지 공히 부정형의 형태로서 업무시설(오피스텔) 건부지로 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 로폭 약 6미터의 포장도로에 접하며 차량출입 용이함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~4)토지 : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))<수도법>.

기호(2)토지 추가사항 : 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합).

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



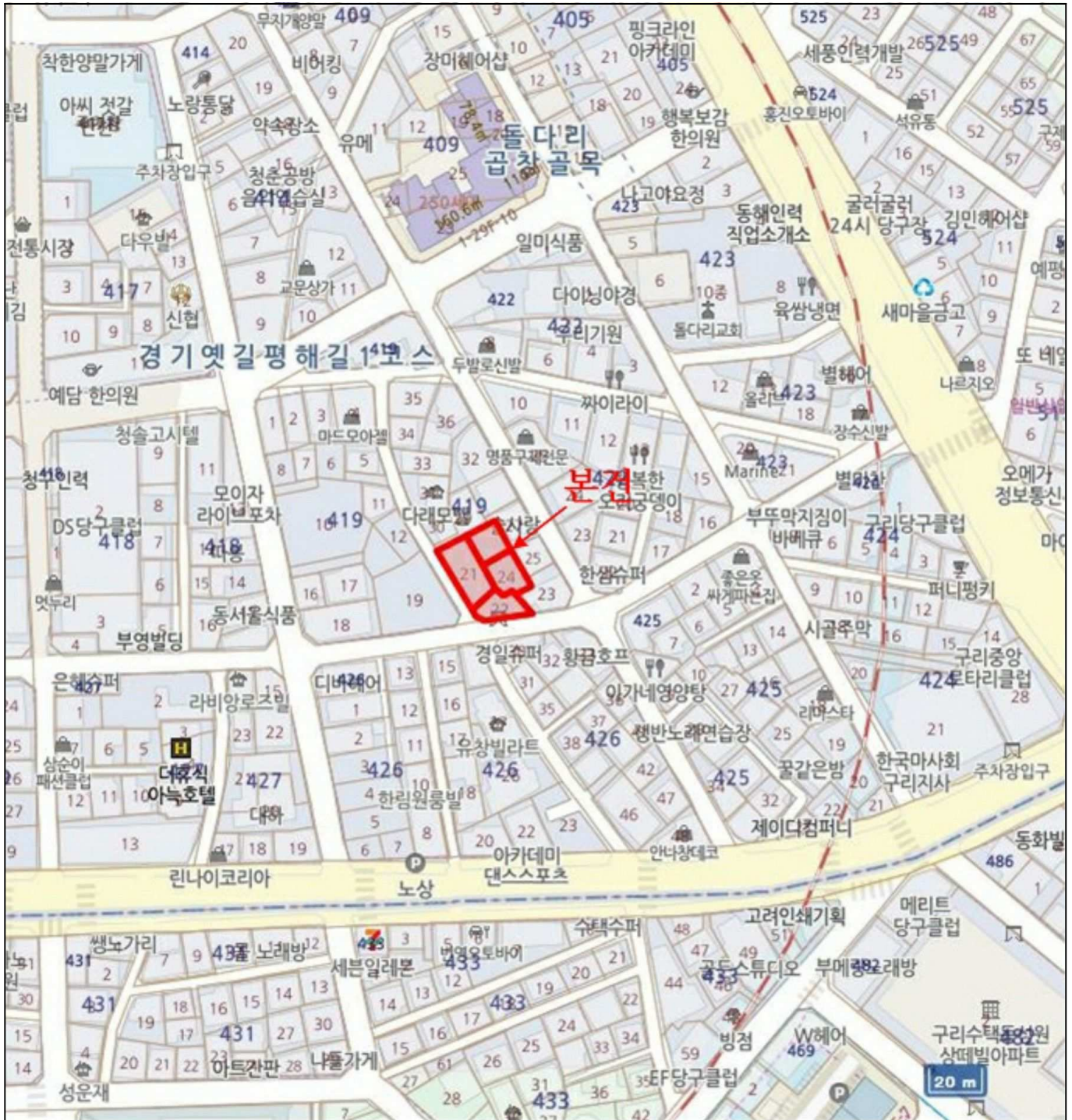
소재지	경기도 구리시 수택동 419-21외 구리더케이타워 8층 805호
-----	-------------------------------------



# 위 치 도



소재지	경기도 구리시 수택동 419-21외 구리더케이타워 8층 805호
-----	-------------------------------------

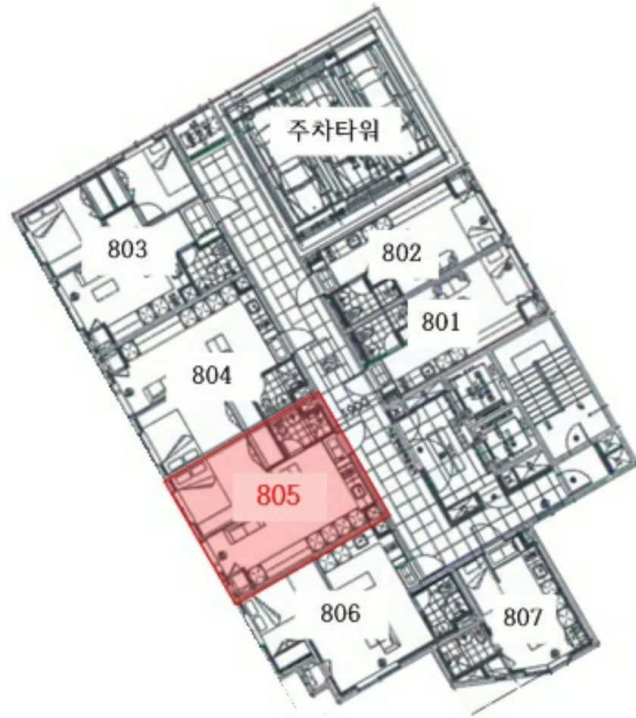


# 내부 구조도



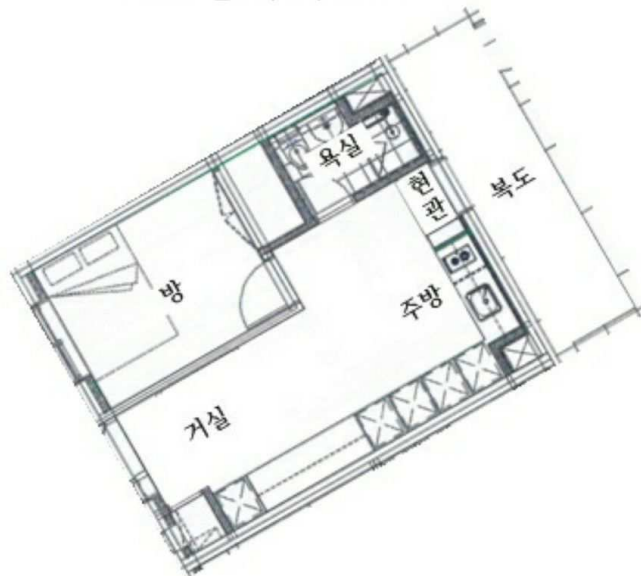
소재지

경기도 구리시 수택동 419-21 구리더케이타워 8층 805호

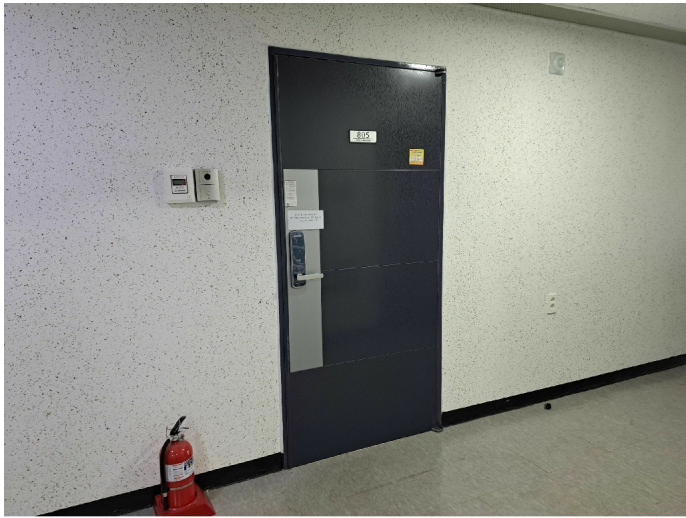


No Scale

<호별 배치도>



<내부 구조도>



8 805

