

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이경희 소유물건(2024타경85137)

의뢰인 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선

감정서번호 : GD05-241121-3004

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)감정평가법인 감동 경기북부지사

TEL. 031-552-2444

FAX. 0505-182-4448

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

정영수

(주)감정평가법인 감동 경기북부지사 지사장 김민구

(서명 또는 인)

| 감정평가액 | 일역사천팔백만원정(₩148,000,000.-) | | | | | |
|----------------|---|-------------|---------------------------|-------------|-------|--------------|
| 의뢰인 | 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선 | 감정평가목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 의정부지방법원 남양주지원 경매1계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 이경희 (2024타경85137) | 감정평가조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2024.11.28 | 2024.11.21 ~2024.11.28 | 2024.12.05 | | |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 오피스텔 | 1개호 | 오피스텔 | 1개호 | - | 148,000,000 |
| | 합계 | | | | | ₩148,000,000 |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다. | | | | | |
| | 심사자 : 감정평가사 | | (인) | | | |
| | 김민구 | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 구리시 수택동 소재 “수택1동행정복지센터” 남서측 인근에 위치하는 부동산(오피스텔)에대한 의정부지방법원 남양주지원의 경매(2024타경85137) 목적의 감정평가입니다.

2. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 11월 28일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 11월 28일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

3. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가 조건 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

나. 감정평가 조건 검토

본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치를 평가하되, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 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 감정평가법인 등은 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)

감정평가법인 등은 「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.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 구분건물의 감정평가에서는 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항의 대상 물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제16조 등에 의거 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권을 일체로 “거래사례비교법”을 적용하여 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요하므로 시산가액 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 감정평가절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

| | |
|----------------------|---|
| 1. 기본적 사항의 확정 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 대상물건의 확정 ■ 기준시점의 확정 ■ 가격종류의 확정 |
| 2. 처리계획의 수립 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 사전조사계획의 수립 ■ 실지조사계획의 수립 ■ 가격조사계획의 수립 |
| 3. 대상물건의 확인 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 물적사항 확인 ■ 권리상태의 확인 ■ 물적불일치 여부의 판단 |
| 4. 자료수집 및 정리 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 확인자료의 수집 및 정리 ■ 요인자료의 수집 및 정리 ■ 사례자료의 수집 및 정리 |
| 5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 일반적 요인의 분석 ■ 지역적 요인의 분석 ■ 개별적 요인의 분석 |
| 6. 평가방법의 선정 및 적용 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정 |



감정평가액의 결정 및 표시

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 집합건축물 대장 등에 의거하였습니다.
- 나. 본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재로 인한 폐문으로 인하여 내부를 확인하지 못하였으며, 이로 인해 기존 평가자료, 탐문조사, 관련 공부 등을 참고하여 내부를 조사하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한, 구분건물과 토지를 일체로 하여 거래가 되므로 토지 및 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 한국감정평가사협회 한국부동산연구원의 「집합건물의 구분평가 시 토지·건물 배분비율에 관한 연구」 및 대상 부동산의 개별적 특성 등을 종합 고려하여 토지 및 건물가액을 배분한 후, “구분건물 감정평가명세표”상에 부기하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 라. 본건은 법원경매 목적의 감정평가로서 본건 평가목적 이외에 사용할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임지지 아니하며 다른 목적으로 감정평가 시에는 감정평가서의 내용이나 감정평가액 등이 달라질 수 있으므로 참고하여 주시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

| | | | | |
|------|---|----------------|-----------------------|----------|
| 소재지 | 경기도 구리시 수택동 419-21외 3필지 [도로명주소] 경기도 구리시 안골로97번길 17-6 | | | |
| 건물명 | 구리더케이타워 | 사용승인일 | 업무시설(오피스텔) | |
| 구조 | 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 | 주용도 | 공동주택(아파트) | |
| 전체층수 | 지하 2층 / 지상 15층 | 호수/가구수/ 세대수 | 91호 / 0가구 / 0세대 | |
| 물건내역 | 층·호수 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) ¹⁾ | 대지권면적(㎡) |
| 1 | 11층 1102호 | 22.35 | 17.68 | 4.15 |



대상물건(전경)



본건 문패

1) 공용면적은 집합건축물대장(전유부,갑) 상 공용부분의 '주'에 해당하는 면적만을 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례의 선택

가. 거래사례의 내역

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호 | 전유 면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래단가 (원/㎡) | 거래 시점 | 비고 |
|----|---------------|---------|---------|-----------------|-------------|---------------|----------------|----|
| 1 | 수택동 48* | 유타트윈팰리스 | 4/O-40* | 20.73 | 140,500,000 | 6,777,617 | 2023. 07.24 | - |
| 2 | 수택동 41*·2* | 구리더케이타워 | 12/120* | 19.54 | 130,000,000 | 6,653,019 | 2024. 06.10 | - |

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

나. 거래사례의 선택

상기 거래사례는 본건과 인근에 소재하며 본건과 위치적, 물적 유사성이 있어 비교가 능성이 높습니다. 따라서 본건과 동일 건물 내에 위치하여 개별요인이 가장 유사한 사례인 <거래사례 1>을 선택하여 적용하였습니다.

2. 사정보정

상기 사례는 매도자와 매수자간 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 보정은 불필요합니다.

| | |
|-------|-------|
| 사정보정률 | 1.000 |
|-------|-------|

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

- 1) 지 역 : 경기도
- 2) 가격지수 : 전국주택가격동향조사 (오피스텔) 지역별/월별 매매가격지수
- 3) 기준시점 : 2024. 11. 28. (거래시점 : 2024. 06. 10.)
- 4) 시점수정치

| 지역·용도 | 가격변동률 | 계 산 식 |
|-------------|---------------------|---|
| 경기도 오피스텔 | 0.99344 (0.656%) | <p>오피스텔 지역 : 경기도(24.06.10~24.11.28)</p> <p>거래시점 : 2024.06.10, 2024년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.11.28, 2024년10월 지수를 적용 함 2024.06.10 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 99.01 2024.11.28 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 98.36 시점수정치 : $98.36/99.01 \approx 0.99344$</p> |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

가. 개요

집합건축물의 가격은 일반부동산과 달리 단일 혹은 수개의 필지로 이루어진 일단의 토지상에 소재하는 일동의 건물에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여, 가치형성요인은 전체부동산에 대한 가치형성요인과 대상 구분소유건물 자체의 가치형성요인으로 구성되는 특성이 있습니다.

이러한 가치형성요인의 구분으로서 전체부동산에 대한 가치형성요인은 ①일단의 토지 전체에 대한 단지 외부요인과 ②구분소유권이 속하는 건물 전체에 대한 단지 내부요인으로 구성되며 ③구분소유건물 자체의 가치형성요인으로서 구분소유권의 전유부분에 대한 호별 요인 등으로 구별되는바 이를 비교 분석하여 다음과 같이 격차율을 산정하여 반영합니다.

| 가치형성요인 | 조건 및 항목 | 비 고 |
|---------|---|-----|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등 | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 통로구조, 주차의 편리성 등 | |
| 호별 요인 | 층별, 향별, 위치별 효용도, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교

| 가치형성요인 | | 격 차 율 | | |
|------------|----------------------|------------|-------------|----------------------------------|
| 요 인 | 조 건 | 본 건 "1" | 사 례 "#2" | 비 고 |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 단지외부요인에서 상호 대등합니다. |
| | 교육시설 등의 배치 | | | |
| | 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이용의 편리성 | | | |
| | 공공시설 및 편익시설과의 배치 | | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | | | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 단지내부요인에서 상호 대등합니다. |
| | 단지 내 총 세대수 및 최고층수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 경과년수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지 내 통로구조(복도식/ 계단식) | | | |
| | 주차의 편리성 | | | |
| 호별 요인 | 층별 효용 | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 호별요인에서 상호 대등합니다. |
| | 향별 효용 | | | |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 | | | |
| | 내부 평면 방식(베이) | | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 상호 유사합니다. |
| 누 계 | | 1.000 | 1.000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시산가액의 결정

가. 산정단가의 결정

| 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 = 산정단가 | | | | | |
|------------------------------------|---------------|----------|----------|------------|---------------|
| 일련 번호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인 | 산정단가 (원/㎡) |
| 1 | 6,653,019 | 1.000 | 0.99344 | 1.000 | 6,609,375 |

나. 총액의 결정

| 일련 번호 | 산정단가 (원/㎡) | 전유면적 (㎡) | 시산가액 (원) | 결정가액 (원) | 비고 |
|----------|---------------|-------------|-------------|-------------|----|
| 1 | 6,609,375 | 22.35 | 147,719,531 | 148,000,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 평가가액의 적정성 검토

1) 평가사례

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호 | 전유 면적(㎡) | 평가금액 (원) | 평가단가 (원/㎡) | 기준 시점 | 평가 목적 |
|----|--------------|-------------|-------|-------------|-------------|---------------|----------------|----------|
| a | 수택동 41*2* | 구리 더케이타워 | 9/90* | 35.02 | 245,000,000 | 6,996,002 | 2024. 08.28 | 법원 경매 |
| b | 수택동 41*2* | 구리 더케이타워 | 3/30* | 22.35 | 156,000,000 | 6,979,866 | 2024. 10.31 | 법원 경매 |

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

2) 인근 유사부동산의 경매통계자료

| 통계 기간 | 소재지 | 물건용도 | 경매 건수 | 매각 건수 | 매각율 | 매각 가율 |
|---------------------------|------------|------|----------|----------|-------|----------|
| 2023.12. ~ 2024.11. | 경기도 구리시 | 오피스텔 | 96건 | 19건 | 19.8% | 64.2% |

※ 출처: 대한민국법원 법원경매 정보

3) 합리성 검토

상기 평가사례와 거래사례는 유사한 가격수준이고 근래 본건이 속한 지역의 거래 수요, 인근 유사부동산의 경매통계자료, 본건의 관리상태 등의 내부요인 등을 고려할 때, 본건의 산정단가는 적절한 가액이라고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

| 일련 번호 | 소재지 | 동·층·호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 결정가액 (원) | 비고 |
|----------|--|--------------|-------------|------------|-------------|----|
| 1 | 경기도 구리시 수택동 419-21외 3필지 구리더케이타워 | 11층 1102호 | 22.35 | 4.15 | 148,000,000 | - |
| 합 계 | | | | | 148,000,000 | - |

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

가. 감정평가액의 결정 : 148,000,000원

나. 결정에 관한 의견

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 산정된 시산가액은 상기와 같으며, 평가과정에서의 근거자료(거래사례 및 평가전례, 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되어 평가 목적 등을 고려하여 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세서표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 | | |
|----------|---|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------|--|-------------|-------------------------|--|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | | | |
| 1 | 경기도 구리시 수택동 [도로명주소] 경기도 구리시 안골로97번길 17-6 | 419-21 구리 더케이 타워 | 업무시설 (오피스텔) | 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하2층 지상15층 | | | | | | |
| | | | | | | | 지2층 | 47.72 | | |
| | | | | | | | 지1층 | 351.45 | | |
| | | | | | | | 1층 | 155.35 | | |
| | | | | | | | 2층 ~ 14층 각 | 323.01 | | |
| | | | | | | | 15층 | 145.33 | | |
| | | (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 | | | | |
| | | | | (내) | 철근콘크리트구조 11층 1102호 | 22.35 | 22.35 | 148,000,000 | 비준가액 (공용면적 포함 평가) | |
| | | | | 소유권 | 4.15 | | | | | |
| | | | (1),(2),(3),(4)--- 대지권 | 514.7x----- 514.7 | 4.15 | | | | | |
| | 합 계 | | | | | | 토지·건물 토 지 : 44,400,000 건 물 : 103,600,000 ₩148,000,000.- | | | |

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 "수택1동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며, 인근은 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재한 지역으로써 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 등 대중 교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하2층 / 지상15층 건 내 11층 1102호로서,

(사용승인일 : 2020.09.16)

외 벽 : 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감,

창 호 : 하이새시 창호 등입니다.

(4) 이용상태

주거용 오피스텔로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

기본 위생 급/배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, CCTV설비, 주차타워설비 등이 갖추어져 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

4필 일단의 사다리형 토지로서, 오피스텔 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 8M, 서측으로 노폭 약 6M의 포장도로에 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

수택동 419-21, 419-22, 419-24, 419-26 :

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

(9) 공부와의 차이

-

구분건물 감정평가요항표

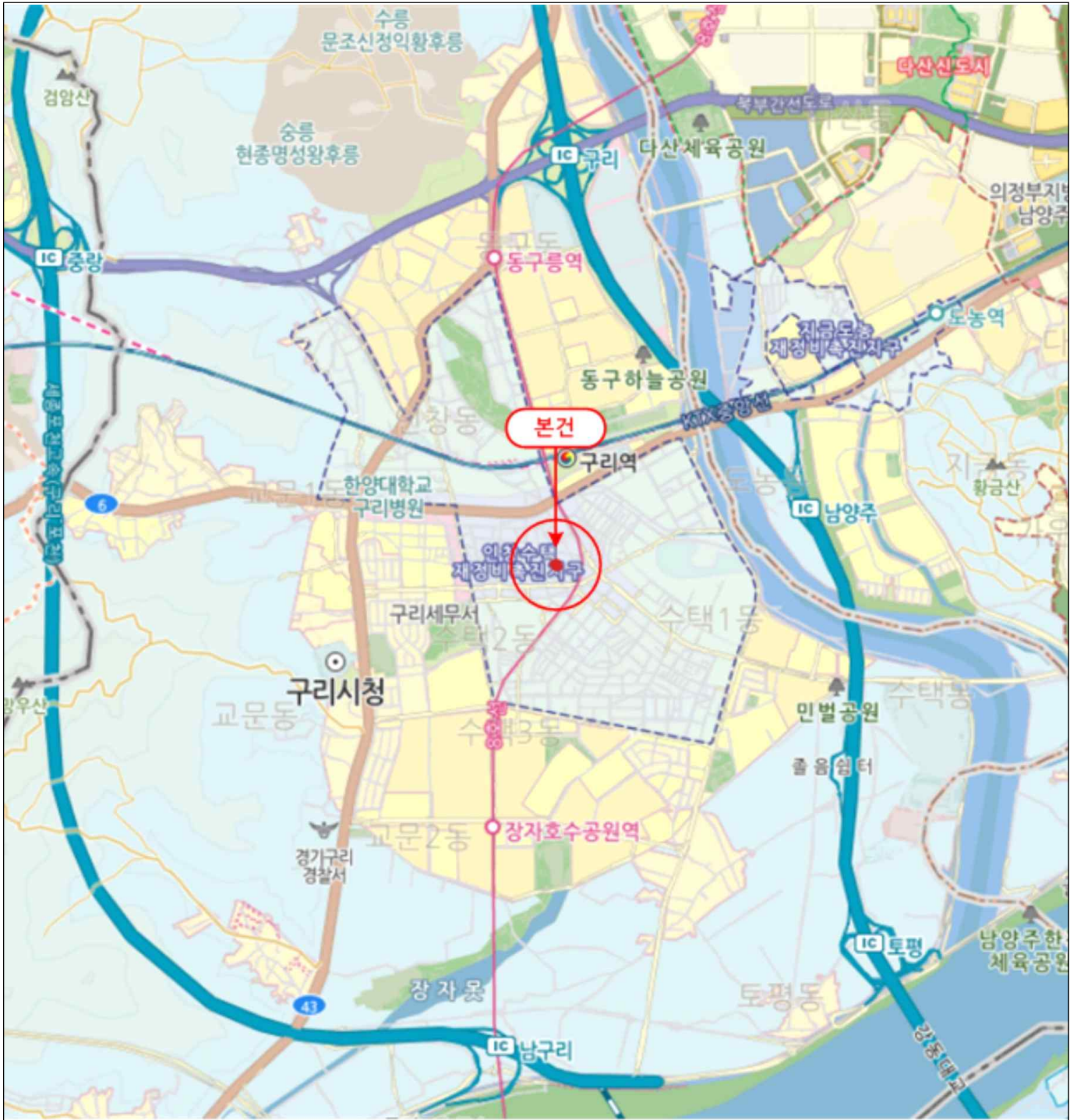
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계는 미상이며, 기타사항은 없습니다.

광역 위치도



| | |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 구리시 수택동 419-21외 3필지 구리더케이타워 11층 1102호 |
|-----|---|

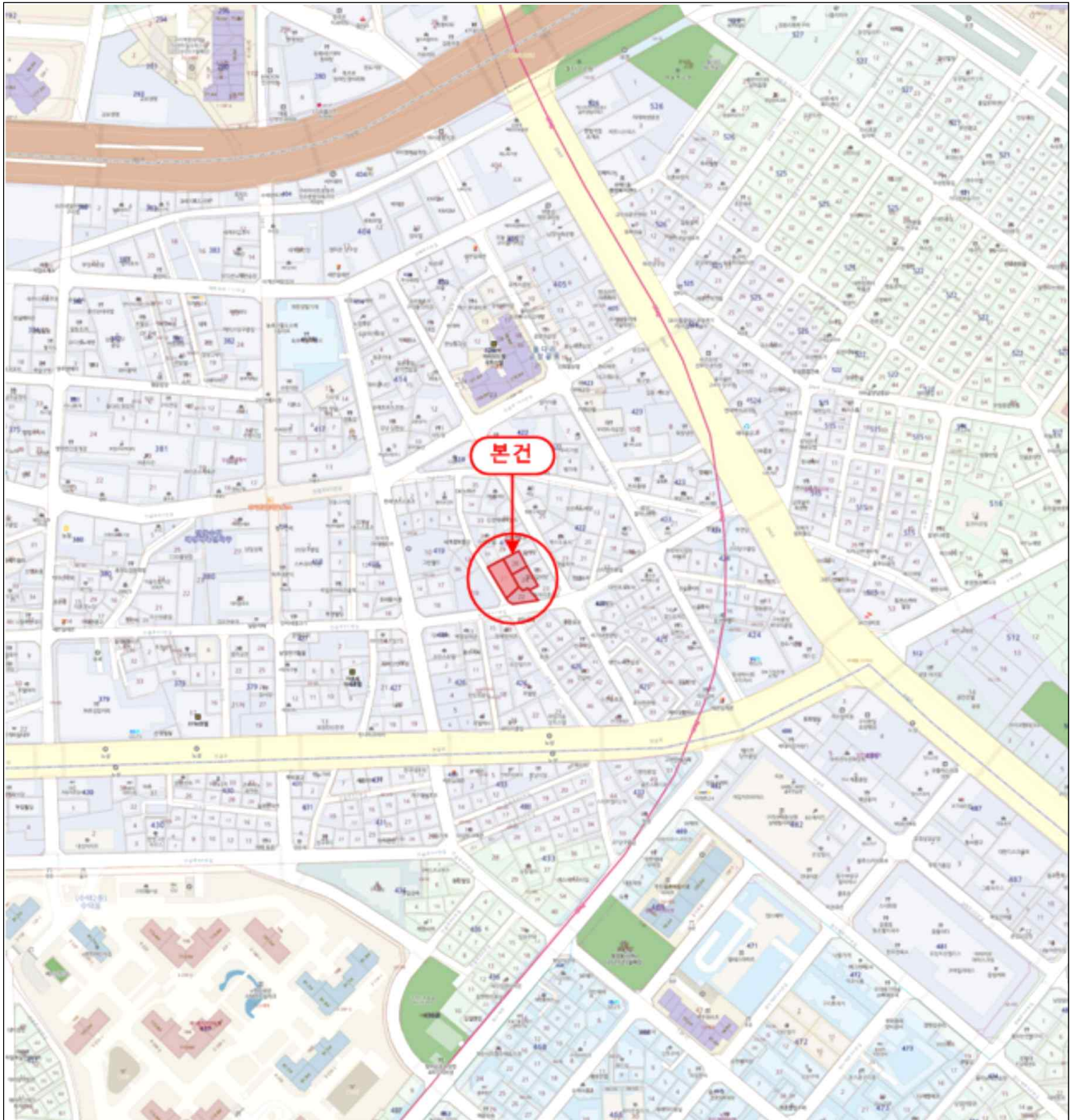


위 치 도



소재지

경기도 구리시 수택동 419-21외 3필지 구리더케이타워 11층 1102호

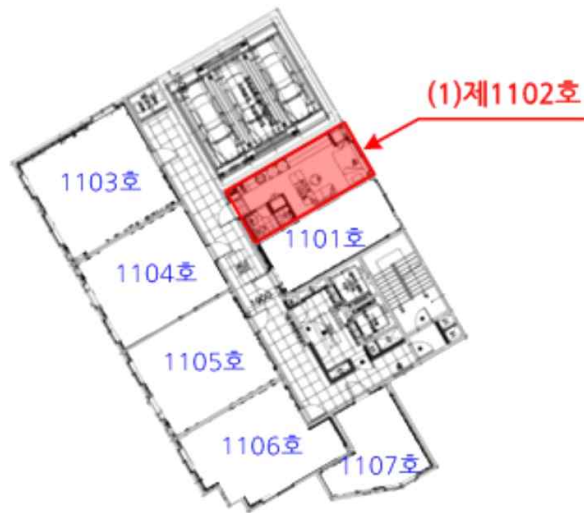


건물개황도

4

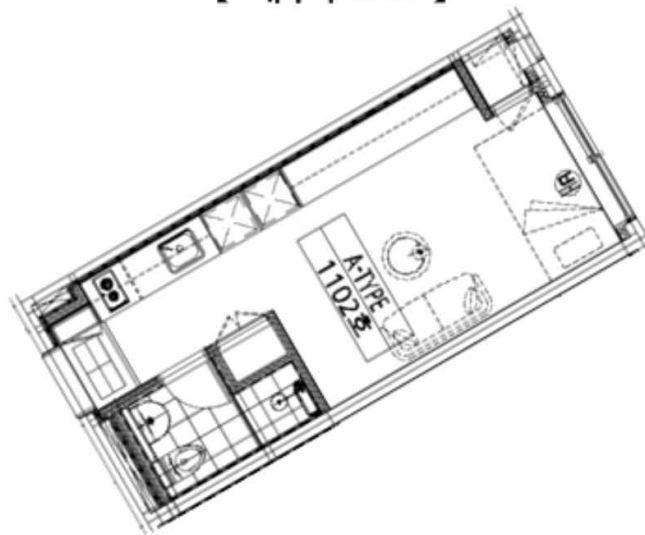
No Scale

【 호별배치도 】



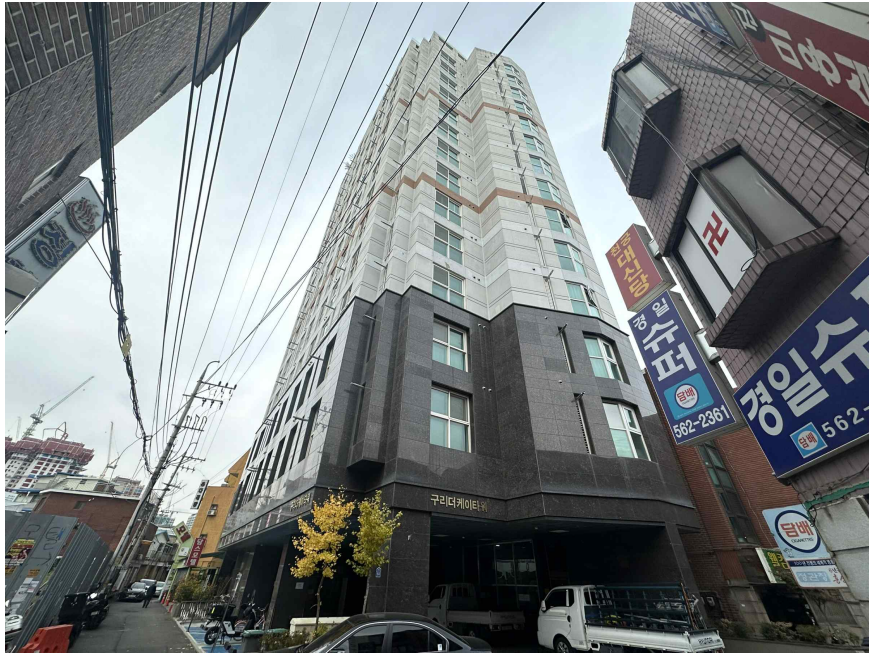
【 구리더케이타워 11층 】

【 내부구조도 】

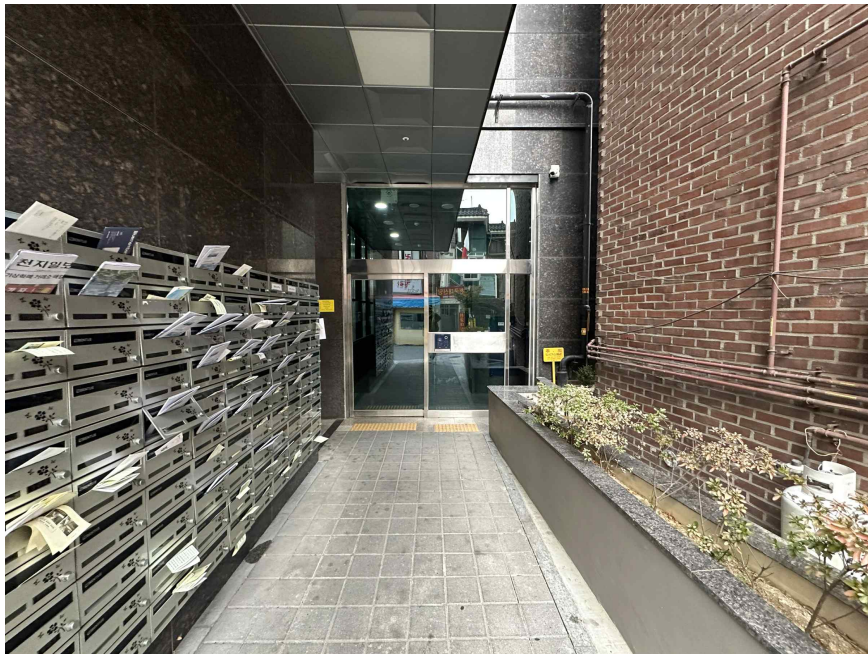


【 (1) 11층 1102호 】

사 진 용 지



대상 물건이 속한 건물 전경

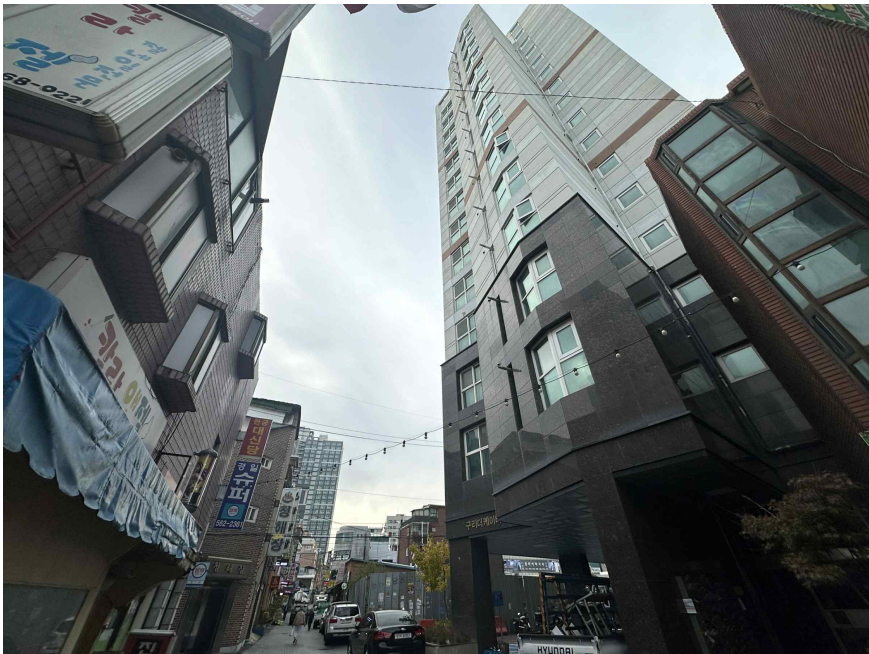


본 건물 주 출입구

사 진 용 지



본건 문패 (1102호)



주위환경

회보서

우)12262 경기도 남양주시 다산동 667-1 수미소빌딩 104호
EMail : qamdonq05@KAPALAND.CO.KR

TEL. 031-552-2444
FAX. 0505-182-4448

문서번호 : GD05-241121-3004

시행일자 : 2024-12-05

수신 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박

참조 : 경매1계

제목 : 감정의뢰에 대한 회보

| | | | | | |
|-----|----|--|---|--|--|
| 선결 | | | 지 | | |
| 접 | 일자 | | 시 | | |
| 수 | 시간 | | 결 | | |
| | 번호 | | 재 | | |
| | | | · | | |
| | | | 공 | | |
| | | | 람 | | |
| 처리과 | | | | | |
| 담당자 | | | | | |

1. 저희 (주)감정평가법인 감동의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024-11-21자 귀 제 『2024타경85137』호로 의뢰하신 『이경희 소유물건(2024타경85137)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부

(주)감정평가법인 감동 경기북부지사
지사장 김민구

수수료 청구서

문서번호 : GD05-241121-3004

수신 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.21 자 귀 제 『 2024타경85137 호로 의뢰하신 『 경기도 구리시 수택동 419-21외 3필지 구리더케이타워 11층 1102호 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

| 과목 | 금액 | 비고 |
|---------|---------|--------------|
| 평가수수료 | 290,000 | |
| 실비 | 여비 | 102,600 |
| | 토지조사비 | - |
| | 물건조사비 | 10,000 |
| | 공부발급비 | 2,090 |
| | 기타 실비 | 4,000 |
| 비 | 소계 | 118,690 |
| 특별용역비 | - | |
| 공급가액 | 408,000 | 1,000원 미만 절사 |
| 부가세 | 40,800 | |
| 합계 | 448,800 | |
| 기납부 착수금 | - | |
| 정산청구액 | 448,800 | |

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

농협은행 : 317-0026-1441-31 (예금주:(주)감정평가법인감동 경기북부지사)

(주)감정평가법인 감동 경기북부지사

지사장 김민구

TEL. 031-552-2444

FAX. 0505-182-4448