

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 문성덕 소유물건(2024타경6189)

의뢰인 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민

감정서번호 : SIE24-1209-005

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)씨브감정평가법인 경기동부지사

TEL. 031-554-5900

FAX. 031-554-5990

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

정 기 만

(주)써브감정평가법인 경기동부지사 지사장 이해찬

(서명 또는 인)

감정평가액	이역사천육백만원정(₩246,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	문성덕 (2024타경6189)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.13	2024.12.09 ~2024.12.13	2024.12.13	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	246,000,000
	합계					₩246,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사				(인)	
	정대환					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 별내동 소재 “별내역(8호선,경춘선)” 북동측 인근에 위치하는 구분건물에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 감정평가 건으로, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련 제 법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

2. 대상물건 개요

(1) 물건 개요

소재지	경기도 남양주시 별내동 974				
건물명	에이스하이엔드타워 별내1동				
용도	지식산업센터		사용승인일	2021.02.03.	
기호	층/호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)	전용률(%)
1	5층 에이504호	20.78	20.71	7.27	50.1
2	5층 에이506호	20.78	20.71	7.27	50.1

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 12월 13일**임.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건확인(공부와 현황과의 일치여부, 실제이용상황, 주위환경, 도로조건, 대상물건의 위치 등)을 위한 실지조사를 행하였으며, 실지조사기간은 **2024.12.09.~2024.12.13일**임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로 토지(대지사용권) 및 건물이 일체로 거래되므로 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 토지(대지사용권) 및 건물을 일괄하여 감정평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제②항 단서에 의거 대상물건의 특성(수익자료의 수집 곤란, 구분건물)상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였으나, 인근지역 가격자료(평가전례 및 거래사례) 및 유사부동산의 가격수준 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 본건의 표시는 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
- 집합건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 관행 등을 고려할 때 건물 및 토지의 구분평가는 곤란하나, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 후단 및 귀 원 요청에 의하여 한국감정평가사협회에서 발행한 아파트 토지·건물 배분비율표에 의거 토지와 건물의 가격을 배분하여 표시하였으니 경매 진행 시 참고 바람.
- 본건의 위치 확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 호별표시, 외부관찰 등을 기준으로 확인하였으니, 경매 진행 시 참고 바람.
- 본건 구분건물은 폐문부재로 인하여 내부 확인이 불가한 바, 내부이용상태 등은 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 확인하였으니, 경매 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 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) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층수/호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	별내동 974	에이스하이엔드타워 별내1동	8/000	20.87	7.3	125,000,000 (@5,989,000 원/전유)	등기사항전부증명서	2024.03.29
								2021.02.03

(2) 비교사례의 선정

동일단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례A>를 선정함.

3. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

오피스텔

지역 :경기도(24.03.29~24.12.13)

거래시점 : 2024.03.29, 2024년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.12.13, 2024년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 10월 지수를 적용함

2024.03.29 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 99.64

2024.12.13 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 98.36

시점수정치 : $98.36/99.64=0.98715$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		본건	비 고
조 건	세 부 항 목	가,나	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건은 사례와 비교시 단지외부요인에서 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건은 사례와 비교시 단지내부요인에서 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 사례와 비교시 호별요인에서 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례와 비교시 기타요인에서 대등함.
가치형성요인 비교치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기 호	거래사례(원) 단가(m ²)	사정 보정	시점수정	가치 형성요인 비교	(전유) 면적비교 (m ²)	산출가액 (원)	비준가액(원)
1	125,000,000 (@5,989,000)	1.000	0.98715	1.000	20.78 (본건)	122,852,212	123,000,000 (약@5,919,000)
					20.87 (사례A)		
2	125,000,000 (@5,989,000)	1.000	0.98715	1.000	20.78 (본건)	122,852,212	123,000,000 (약@5,919,000)
					20.87 (사례A)		

※비준가액: 십 만원 단위에서 반올림 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 그밖의 사항

1. 인근지역 부동산 탐문조사(본건과 유사한 부동산)

가격수준	5,800,000(원/전유) ~ 6,300,000(원/전유) 내외 수준으로 층별, 호별, 면적별로 차이가 있음.
------	--

2. 인근지역 가격자료[거래사례]

[출처: 협회 감정평가정보체계]

기 호	소재지	건물명	층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	목적	감정평가액(원)	기준(거래) 시점
								사용승인일
①	별내동 974	에이스 하이엔드 타워 별내1동	5 /000	20.78	7.27	거래 사례	141,341,000 (약@6,801,000)	2022.02.23
								2021.02.03
②	별내동 974	에이스 하이엔드 타워 별내1동	5 /000	20.78	7.27	거래 사례	141,341,000 (약@6,801,000)	2022.02.09
								2021.02.03
③	별내동 974	에이스 하이엔드 타워 별내1동	9 /000	20.87	7.3	경매 사례	138,000,000 (약@6,612,000)	2023.06.19
								2021.02.03

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 결정

기호	층/호	감정평가액(원)
1	5층 에이504호	123,000,000
2	5층 에이506호	123,000,000
총계	-	246,000,000

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 평가사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 남양주시 별내동 [도로명주소] 경기도 남양주시 순화공로 282	974 에이스 하이엔드 타워 별내1동	지식산업 센터	철근콘크리트구조				
				철근콘크리트지붕				
				지하1층				
				지상14층				
				지1층	3,186.54			
				지1층	1,442.52			
				지1층	299			
				지1층	260.94			
				1층	1,757.83			
				1층	814.34			
				1층	468.95			
				1층	455.33			
				2층	2,025.02			
				2층	1,470.27			
				2층	657.45			
				3층	2,025.03			
				3층	1,462.55			
				3층	655.88			
				4층	1,462.55			
				4층	655.88			
				5층	1,019.15			
5층	601.09							
5층	453.7							
6층	1,014.11							
6층	601.09							
6층	454.96							
7층	1,014.11							
7층	601.09							
7층	454.96							
8층	1,014.11							
8층	601.09							
8층	454.96							
9층	1,029.17							
9층	601.09							
9층	454.96							
10층	1,029.17							
10층	420.72							
11층	1,029.17							

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 남양주시 별내동	974	대	대	11층	420.72		123,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				12층	1,029.17				
				12층	420.72				
				13층	1,029.17				
				13층	420.72				
				14층	1,029.17				
				14층	420.72				
				옥탑1층	162.02				
				준주거지역	6,434.2				
				(내) 철근콘크리트구조 5층 에이504호	20.78	20.78			
				1. 소유권 -----	7.27	7.27			
				대지권	6,434.2				
					토지·건물		배분내역		
					토 지 :		36,900,000		
					건 물 :		86,100,000		

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		
2	경기도 남양주시 별내동 [도로명주소] 경기도 남양주시 순화공로 282	974 에이스 하이엔드 타워 별내1동	지식산업 센터	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상14층				
				지1층	3,186.54			
				지1층	1,442.52			
				지1층	299			
				지1층	260.94			
				1층	1,757.83			
				1층	814.34			
				1층	468.95			
				1층	455.33			
				2층	2,025.02			
				2층	1,470.27			
				2층	657.45			
				3층	2,025.03			
				3층	1,462.55			
				3층	655.88			
				4층	1,462.55			
				4층	655.88			
				5층	1,019.15			
				5층	601.09			
				5층	453.7			
				6층	1,014.11			
6층	601.09							
6층	454.96							
7층	1,014.11							
7층	601.09							
7층	454.96							
8층	1,014.11							
8층	601.09							
8층	454.96							
9층	1,029.17							
9층	601.09							
9층	454.96							
10층	1,029.17							
10층	420.72							
11층	1,029.17							

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 남양주시 별내동	974	대	11층	420.72				
				12층	1,029.17				
				12층	420.72				
				13층	1,029.17				
				13층	420.72				
				14층	1,029.17				
				14층	420.72				
				옥탑1층	162.02				
				준주거지역	6,434.2				
				(내) 철근콘크리트구조 5층 에이506호	20.78		20.78	123,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권 -----	7.27		7.27		
	대지권	6,434.2							
	합 계						₩246,000,000.-		
			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 남양주시 별내동 소재 "별내역(8호선,경춘선)" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 지식산업센터, 업무시설, 근린생활시설, 아파트단지 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 용이하며, 인근에 버스정류장 및 별내역(8호선,경춘선)이 소재하는 등 대중교통 여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층-지상14층 건물 내, 5층 에이504호, 에이506호로서,
(사용승인일: 2021.02.03)

외 벽: 강화유리 및 외장재 마감 등

내 벽: 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감 등(탐문조사)

창 호: 페어글래스 창호 등임.

(4) 이용상태

기호(1): 지식산업센터 내 지원시설(기숙사)로 이용중임.

기호(2): 지식산업센터 내 지원시설(기숙사)로 이용중임.

(※후첨 '건물개황도' 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비 등이 되어있음.(탐문조사)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서, 지식산업센터의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 동측으로 노폭 약 35미터, 25미터의 포장 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(별내택지지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(접합),가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 성장관리권역(수도권정비계획법), 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)(수도법), 택지개발지

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) | |

구(별내지구)〈택지개발촉진법〉

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기 타: -

광역 위치도



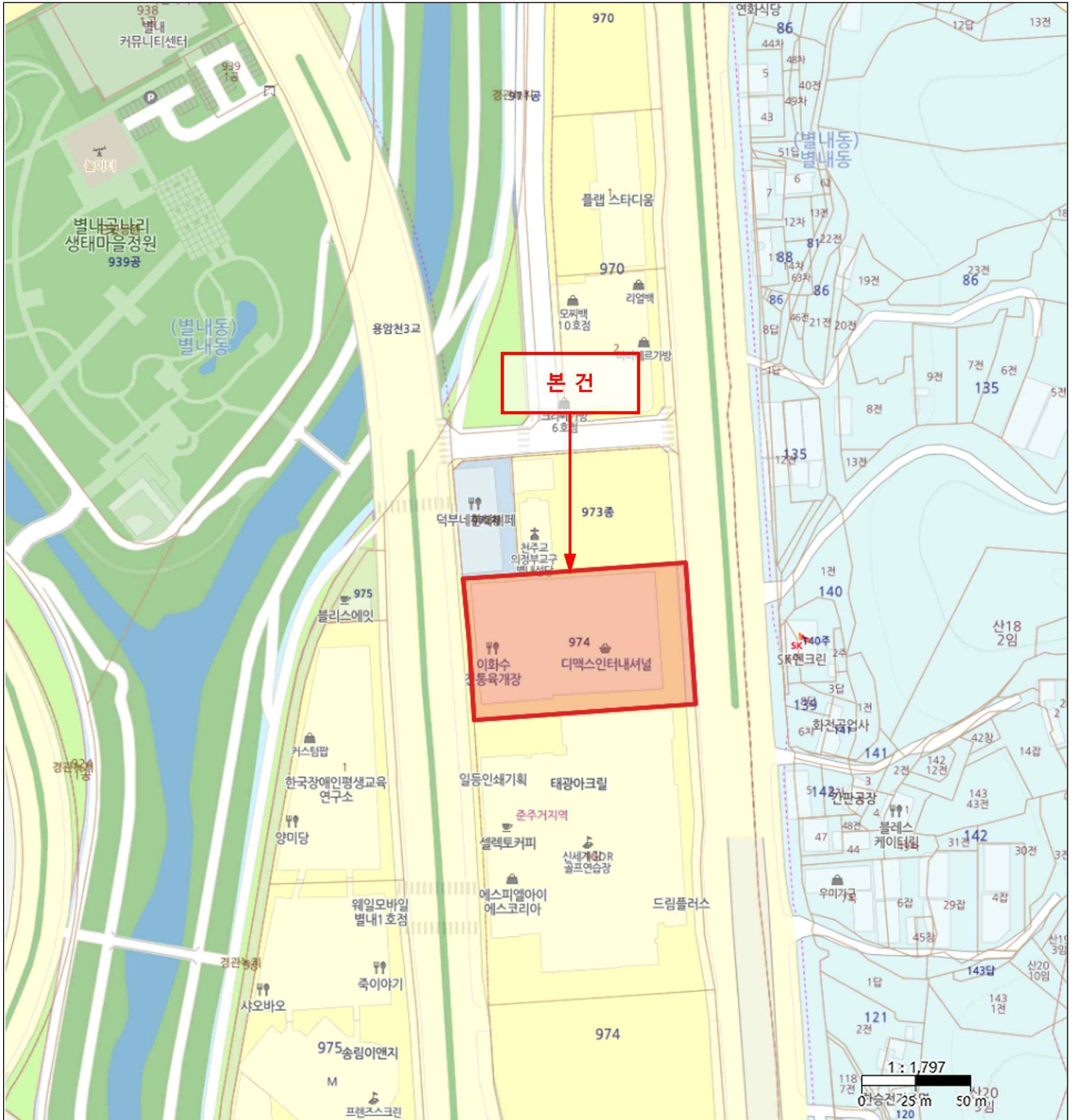
소재지	경기도 남양주시 별내동 974 에이스하이엔드타워별내1동 5층 에이504호 외 1개호
-----	--



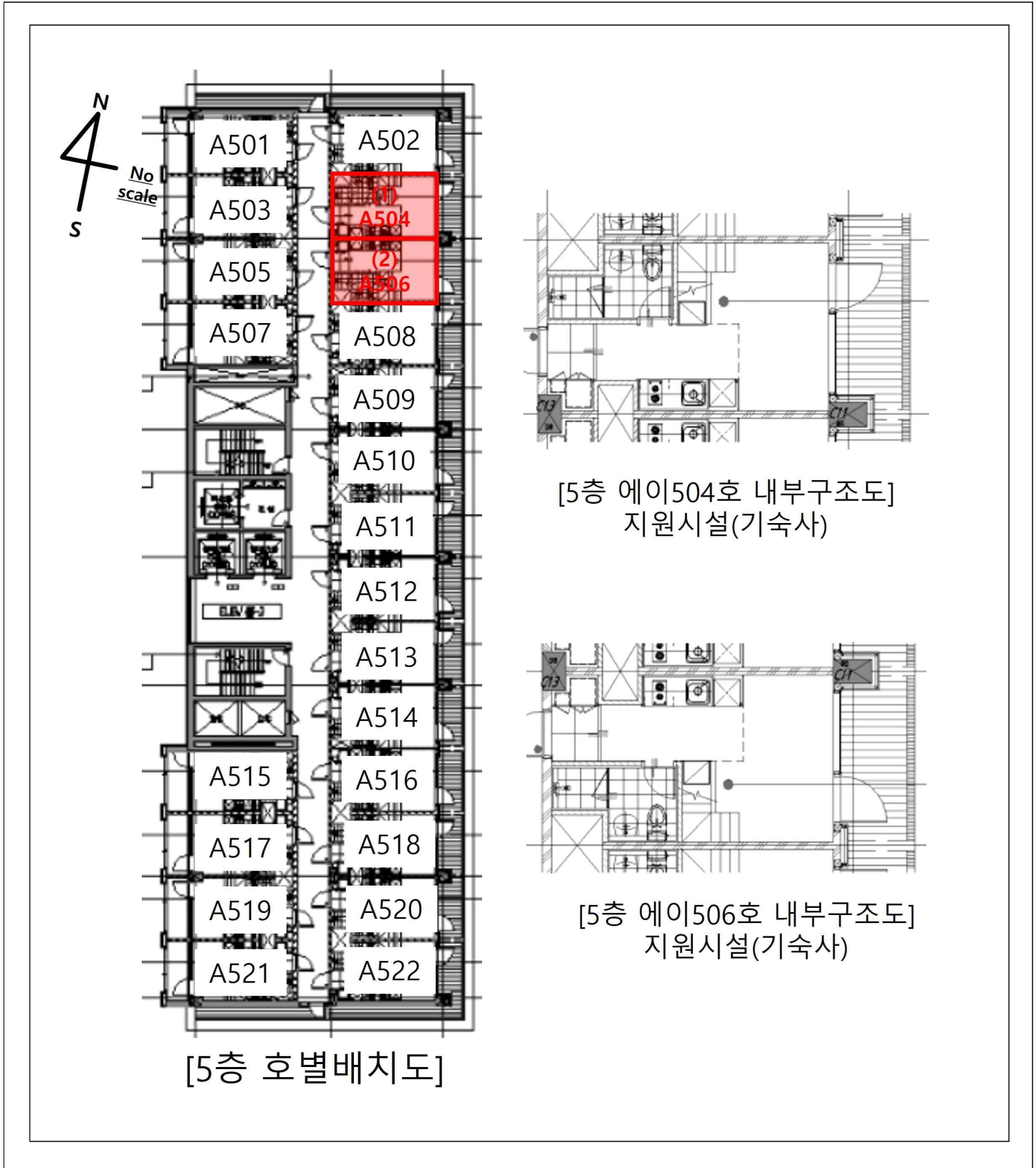
상세 위치도



소재지 경기도 남양주시 별내동 974 에이스하이엔드타워별내1동 5층 에이504호 외 1개호



건물개황도



사 진 용 지



본건 동 전경



본건 동 5층 전경

사 진 용 지



본건 전경

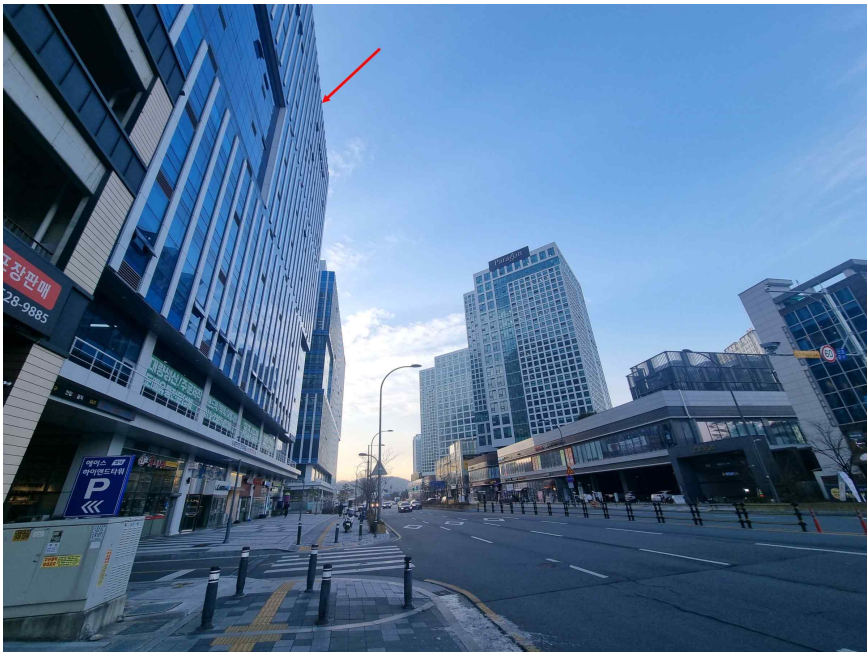


본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 동 주변 전경

회보서

우)11946 경기도 구리시 이문안로 138 401호(토평동,우신빌딩)
EMail : serve15@KAPALAND.CO.KR

TEL. 031-554-5900
FAX. 031-554-5990

문서번호 : SIE24-1209-005

시행일자 : 2024-12-11

수신 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김

참조 : 경매6계

제목 : 감정의뢰에 대한 회보

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

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

2. 2024-12-09자 귀 제 『2024타경6189』호로 의뢰하신 『문성덕 소유물건(2024타경6189)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부

(주)써브감정평가법인 경기동부지사
지사장 이해찬

수수료 청구서

문서번호 : SIE24-1209-005

수신 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.09 자 귀 제 『 2024타경6189 호로
의뢰하신 『 경기도 남양주시 별내동 974 에이스하이엔드타워별내1동 5층 에이504호 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	332,480	
실비	여비	250,000
	토지조사비	-
	물건조사비	20,000
	공부발급비	2,000
	기타실비	6,000
비	소계	278,000
특별용역비	-	
공급가액	610,000	1,000원 미만 절사
부가세	61,000	
합계	671,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	671,000	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

(주)신한은행 : 140-014-286473(예금주:(주)씨브감정평가법인 경기동부지사)

(주)씨브감정평가법인 경기동부지사

지사장 이해찬

TEL. 031-554-5900

FAX. 031-554-5990