

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최양옥 소유물건(2025타경70220)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 장용석

감정평가서번호: IS-2025-01-8002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

인사이트감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 태 영

감정평가액	삼억구천이백만원정 (₩392,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최양옥 (2025타경70220)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.16	2025.01.15 ~ 2025.01.16	2025.01.17	
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	-	392,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩392,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요


1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양주시 옥정동 소재 <천보초등학교> 북측 인근에 위치하는 “양주옥정듀클래스1 제5층 제551호” 공장(지식산업센터)로서, 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명 주소)	경기도 양주시 옥정동 987-1 [경기도 양주시 화합로1710번길 12]			
건물명	양주옥정 듀클래스1			
주용도	공장(지식산업센터)			
용도지역	준주거지역	지목	대	
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용 승인일	2022.07.27	
건물규모	동수	층수	호	
	1	지하2층~지상5층	515	
면적	대지면적		연면적	
	15,735.1㎡		75,816.9052㎡	
비고	-			

2.2 대상개요

구 분				전유면적 (㎡)	공용면적 (주-㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용 도	
기호	동	층	호수						공 부	현 황
1	-	5	551	101.9813	100.8179	202.7992	42.0891	50.287	공장 (지식산업센터)	공장 (지식산업센터)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료 일자인 2025.01.16일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.01.15.~2025.01.16일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「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 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 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 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

미상임.

- 물적 동일성 여부 등

본건은 구분건물로서, 공부(집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였음.

- 그 밖의 사항

- ① 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 확인하지 못하였는 바, 본 감정평가서는 집합건축물대장상 현황도면 및 외부관찰 등을 기준으로 내부구조를 표기하여 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 이해관계인은 이점 참고하시기 바람.
- ② 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지와 건물로 배분하여 감정평가명세표상에 기재 하였으니 경매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 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. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서,KAIS)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
#1	옥정동 987-1	0/000	110.6156	45.6526	3,823,000	422,841,000	2024.10.29 (2022.07.27)
#2	옥정동 987-1	0/000	83.6831	34.5372	3,785,000	316,749,000	2023.04.05 (2022.07.27)
#3	옥정동 987-1	0/000	116.55	48.1018	3,882,000	452,473,000	2022.08.24 (2022.07.27)
#4	옥정동 987-1	0/000	83.6831	34.6474	3,850,000	322,161,000	2022.08.08 (2022.07.27)
#5	옥정동 987-1	0/000	96.15	39.8091	3,844,000	369,566,000	2021.03.31 (2022.07.27)

* 기호#3 KAIS기준 매매계약일자 22.08.24, 등기사항전부증명서 접수일 22.09.13 등기원인 매매 21.05.11로 상이한 바 거래시점은 KAIS기준 매매계약일자 22.08.24일을 기준함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 인근 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
#1	옥정동 987-1	0/000	96.15	4,004,000	385,000,000	2024.07.10 (2022.07.27)	경매
#2	옥정동 987-1	0/000	76.95	3,834,000	295,000,000	2025.01.07 (2022.07.27)	경매
#3	옥정동 987-1	0/000	128.20	3,853,000	494,000,000	2024.04.30 (2022.07.27)	경매
#4	옥정동 987-1	0/000	101.98	3,873,000	395,000,000	2022.08.22 (2022.07.27)	담보

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 부동산	약3,500,000 ~ 4,000,000원/㎡ 수준	전유면적 기준
의 견		

본건과 유사한 부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사됨.

2.4 경매통계분석

(자료출처: 부동산태인)

구분	종별	경기도		양주시		비고
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수	
최근 1년간 평균	아파트형공장	67.21	228	-	-	-
최근 6개월간 평균	아파트형공장	65.91	138	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 용도, 전유면적, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례 #1> 을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
#1	옥정동 987-1	0/000	110.6156	45.6526	3,823,000	422,841,000	2024.10.29 (2022.07.27)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

5. 시점수정

5.1 지가변동률(경기도 양주시: 주거지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2024.10.29 ~ 2025.01.16	0.144 (1.00144)	거래사례#1 거래시점~기준시점

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.2 자본수익률(오피스-경기도)

(자료출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

기 간	변동률(%)	비 고
2024.10.29 ~ 2025.01.16	1.00478	2024년 3분기: 0.55 ($1+0.0055*80/92$) \approx 1.00478

* 2024년 04분기에 대한 수익이 미고시 되어 직전분기 자본수익률을 연장 적용함.

5.3 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 공장 (지식산업센터)으로서 일반경제의 경기변동과 밀접한 연관관계에 있는 바, 이를 더 잘 반영하는 지역별 자본수익률(오피스 경기도)을 시점수정치로 결정하였음.(1.00478)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

구 분	조 건	항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계,설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무,종류 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등
	위치별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 프라이버시 보호 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
1	제5층 제551호	1.00	1.00	1.00	1.000
의 견					
외부요인		본건은 거래사례#1 대비 동일건물내 소재하여 대체로 유사함.			
건물요인		본건은 거래사례#1 대비 동일건물내 소재하여 대체로 유사함.			
개별요인		본건은 거래사례#1 대비 개별요인에서 전반적으로 유사함.			

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구 분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/호수						
1	제5층 제551호	3,822,000	1.000	1.00478	1.000	3,840,269	3,840,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
1	제5층 제551호	101.9813	202.7992	3,840,000	391,608,192	392,000,000
합 계						392,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가방법에 의한 시산가액

구 분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
1	제5층 제551호	101.9813	202.7992	3,840,000	392,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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	1동의건물의 표시	987-1 양주옥정 듀클래스1	지식산업 센터 (도시형 공장) 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
	[도로명 주소} 경기도 양주시 화합로 1710번길 12				제2종 근린생활 시설	지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층	11,761.9506 10,203.2938 10,879.6271 10,947.1754 10,947.1754 10,947.1754 10,130.5075	
	전유부분의 건물의 표시		공장	5층 551호 철근콘크리트 구조	101.9813	101.9813	392,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
	대지권의 목적인 토지의표시							
	토지의표시: 1.경기도 양주시 옥정동	987-1	대	준주거지역	15,735.1			
	대지권의종류:		1.소유권					
	대지권의비율:		1.		42.0891 15,735.1x--- 15,735.1	42.0891		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 117,600,000 274,400,000	
	합 계						₩392,000,000.-	

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 양주시 옥정동 소재 "천보초등학교" 북측 인근에 소재하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 업무시설, 학교 및 공원 등이 소재하는 택지개발지구로 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 북측 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물내 제5층 제551호로서(사용승인일 2022.07.27)
외벽: 커튼월, 복합판넬, 페어글래스 등 마감
내벽: 몰탈위 페인팅 등
창호: 새시창호 등 마감.

(4) 이용상태

본건은 공장(지식산업센터)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재경보설비, 주차설비, 승강설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

본건은 세장형의 토지로서 공장(지식산업센터) 및 근린생활시설의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 지방도 56번(화합로) 및 서측으로 왕복 4차선, 남측 및 동측으로 왕복 2차선의 도로가 각각 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(옥정지구), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, 택지개발지구임.

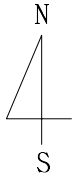
(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

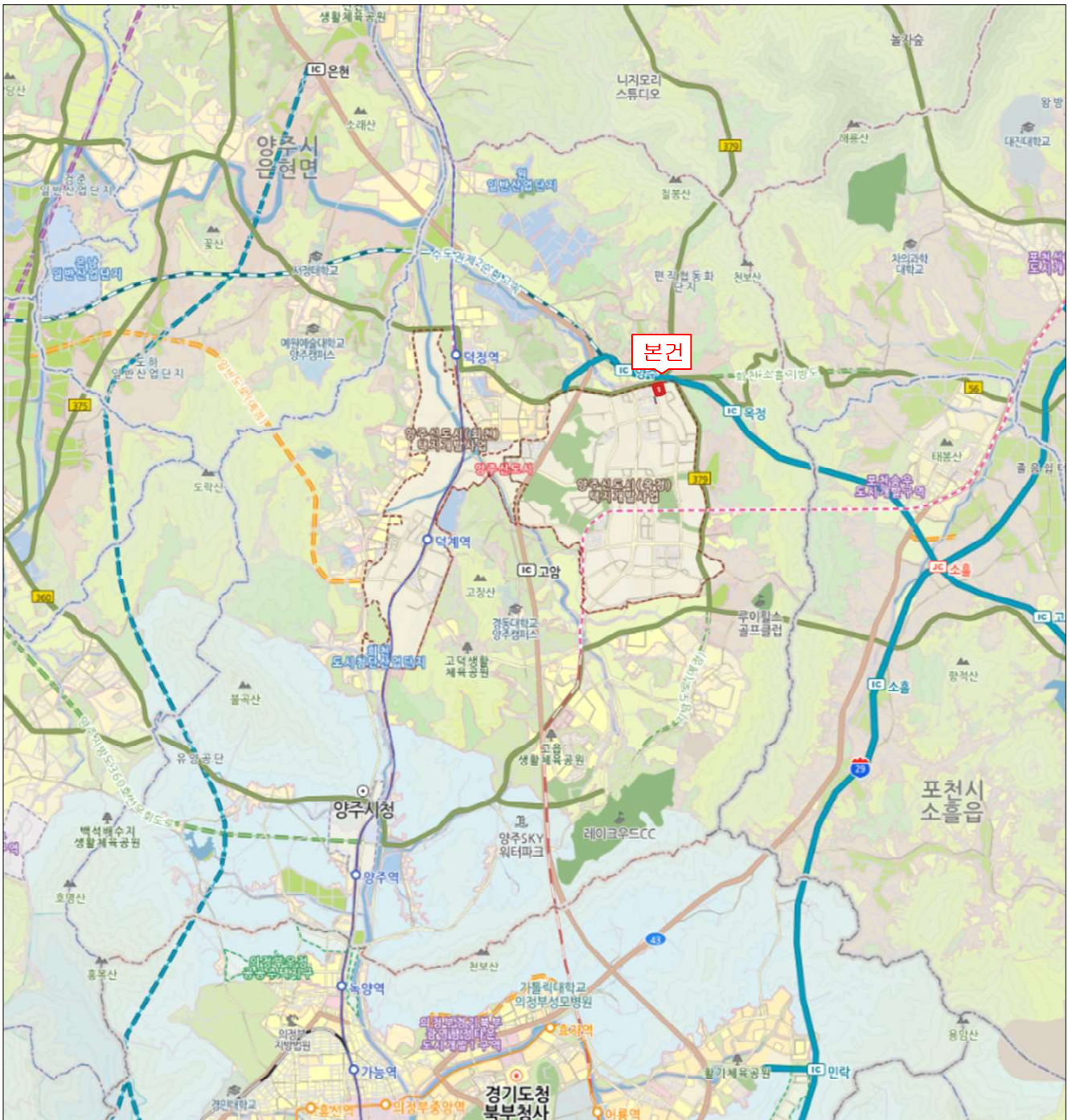
미상임.

광역위치도

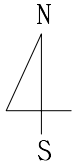


소재지 및
[도로명주소]

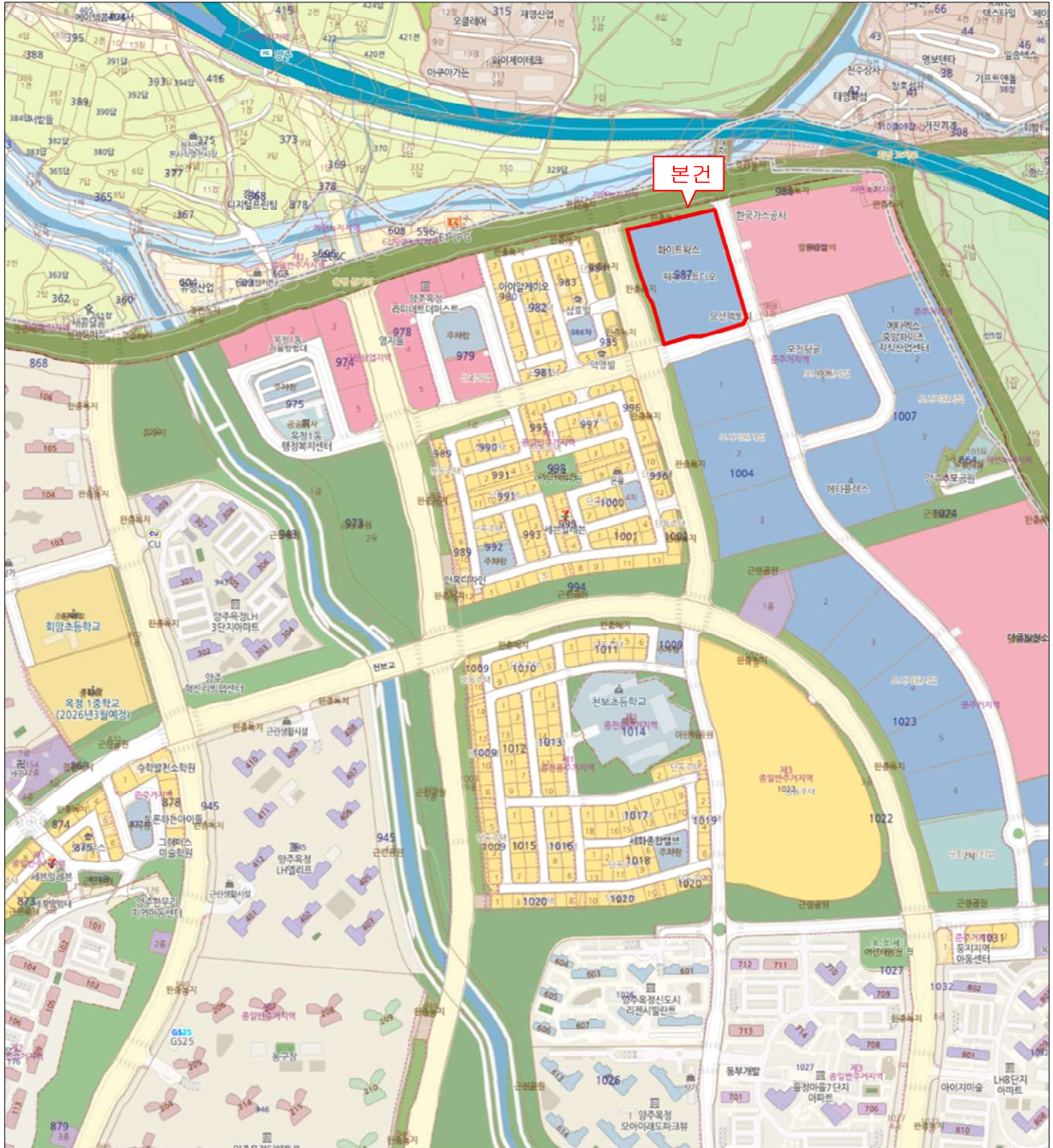
경기도 양주시 옥정동 987-1 양주옥정듀클래스1 제5층 제551호
[경기도 양주시 화합로1710번길 12]



상세위치도



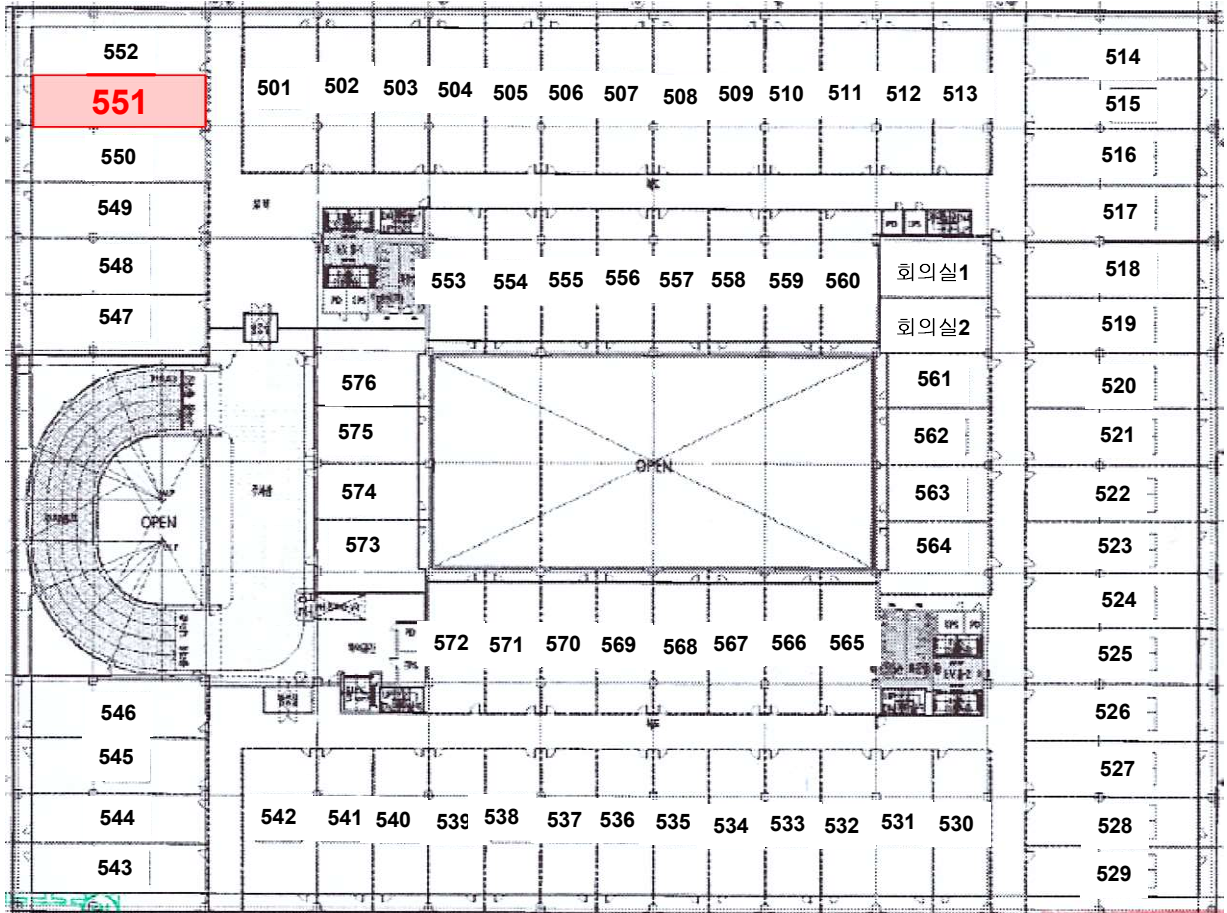
소재지 및 [도로명주소] 경기도 양주시 옥정동 987-1 양주옥정듀클래스1 제5층 제551호
 [경기도 양주시 화합로1710번길 12]



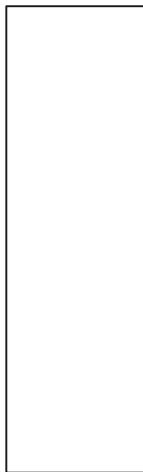
건물내부구조도 및 임대상황

Non scale

[호별배치]



[내부구조도]



경기도 양주시 옥정동 987-1
양주옥정듀클래스1
제5층 제551호

[임대내역]

임대상황	임대부분	임차인	임대보증금(원)	월임대료(원)	비고
	총 합 계			-	-



