

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이선화 소유물건(2025타경1051)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 김주현

감정평가서번호: k20250408-004

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.

고려감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
고 봉 규 (인)

감정평가액	삼억오천만원정 (₩350,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이선화 (2025타경1051)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.11	2025.04.08 ~ 2025.04.11	2025.04.13		
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	-	350,000,000
		이	하	여	백	
					₩350,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 다산동에 위치한 구분소유건물(구분상가)에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.04.11.일자로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 의거 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방식을 적용하는 것이 곤란하여 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

- 귀 요청에 의거 결정된 감정평가액을 합리적인 기준에 따라 토지가격과 건물가격으로 구분하여 표시하였으니 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 (출처: 한국부동산원 감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
#1	다산동 6061	다산중원 듀플렉스	2층/ ○호	34.86	337,557,200	2022.01.25

(2) 비교사례의 선정

본건과 위치적, 물적 유사성이 가장 높다고 인정되는 <사례 #1>을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함. 상기 선정된 사례는 당사자간 특별한 사정 또는 동기는 없는 것으로 사료됨.(1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 경기도 집합매장용 자본수익률을 기준으로 산정함.

시점수정(2022.01.25 ~ 2025.04.11.)

$$\begin{aligned} & (1 + 0.00530 * 66/90) * (1 + 0.00510) * (1 + 0.00510) * (1 + \\ & 0.00030) * (1 + (-0.00200)) * (1 + (-0.00030)) * (1 + (-0.00040)) \\ & * (1 + 0.00180) * (1 + 0.00380) * (1 + 0.00360) * (1 + 0.00340) * \\ & (1 + 0.00340 * 193/92) \doteq 1.03183 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인 항목

요인구분	세부항목(상업용)
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교

기호	사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
가	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 사례(#1) 대비 제반요인에서 대체로 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격

기호	거래금액 (원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	면적 비교 (전유 면적)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
가	337,557,200	1.000	1.03183	1.000	1.000	348,301,645	350,000,000

- 기호(1) 면적비교 = 34.86 / 34.86

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 참고가격자료

1. 인근 공인중개업소 탐문조사

본건과 유사한 부동산의 가격수준	300,000,000 ~ 350,000,000
-------------------	---------------------------

V. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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	경기도 남양주시 다산동	6061, 6061-2 다산중원 듀플렉스	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상10층				
	[도로명주소] 경기도 남양주시 다산중앙로 123번길 22-56							
2	경기도 남양주시 다산동	6061	대		874.2			
가	경기도 남양주시 다산동	6061-2	대		875.3			
				(내)				
				철근콘크리트구조 2층 210호	34.86	34.86	350,000,000	
				1,2 소유권	8.373	8.373		
			----- 대지권	1,749.5x----- 1,749.5				
							토지·건물 토 지 : 70,000,000 건 물 : 280,000,000	
합 계							₩350,000,000.-	
			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 다산동에 위치하며, 주위는 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

인근에 버스정류장 및 지하철 등이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조임.

(4) 이용상태

공실 등임.

(5) 설비내역

위생설비, 전기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형으로 상업용 건부지 등으로 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

인접도로를 통해 본건으로 진출입 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 등임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

호별배치도



다산중원듀플렉스 2층 호별배치도









2 210



2 210

