

감정평가서

감정의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선 (2025타경71415)
건명	최상권 소유물건(2025타경71415)
감정서번호	H2504-2-0203호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전제할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.



프라임감정평가법인(주) 경기북부지사

경기도 남양주시 다산순환로 20 (다산현대프리미어캠퍼스 B동 614호)

TEL.031-566-9300

FAX.0505-055-9300

지 사 장 하 세 영



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 와부읍 소재 “도곡초등학교” 동측 인근에 위치하는 구분건물(도심더팰리스주건축물 제1동 제3층 제304호)로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

[출처 : 귀 제시목록, 집합건축물대장 등]

소재지 [도로명주소]	경기도 남양주시 와부읍 도곡리 1042-1 경기도 남양주시 와부읍 덕소로 242-15				
건물명	도심더팰리스주건축물 1동				
주용도	오피스텔				
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				
규모	지하1층/지상13층				
사용승인일	2018.10.12				
용도지역 및 기타 공법상 제한	준주거지역				
기호	층, 호	용도	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비 고
1	3층 304호	오피스텔	75.18	18.6871	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였음. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

PAC

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 관련 규정 검토

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

□ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

- 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 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」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(구분건물의 감정평가)

감정평가법인등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법(대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법)을 적용하여 평가하였음.

2) 다른 감정평가방법

본건은 대상 물건의 특성상 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단됨.

3) 시산가액 조정 및 합리성 검토에 관한 사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하되, 동 유형 구분건물의 가격수준, 평가사례, 거래사례, 기타 가격 참고자료 등을 종합적으로 참작하여 합리성을 검토하였음.

다. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 4월 8일임.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

사전조사 및 실지조사를 2025년 4월 2일부터 2025년 4월 8일까지 실시하였으며, 공부와 현황의 일치 여부 등을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황, 구조 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.
- 본건을 감정평가하기 위하여 현장조사를 실시하였으나, 소유자 등 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부 확인이 불가하여 집합건축물대장 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의하여 내부구조를 도시하였으며, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 참여시 재확인 바람.
- 본건의 감정평가액은 귀 요청에 의거하여 토지와 건물의 가액을 배분하여 표기하였으며, 배분 비율은 한국부동산연구원의 「토지·건물 배분비율표」 등을 참조하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 비준가액

가. 인근 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

구분	소재지	건물명	동	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
			층/호		거래단가(원/㎡)	
㉠	도곡리 1044	나비하우스	-	56.91	210,000,000	2023.06.07
			3/***		3,690,037	
㉡	도곡리 1044	나비하우스	-	56.64	228,000,000	2022.05.06
			2/***		4,025,424	
㉢	도곡리 1042-1	도심더팰리스 주건축물	1	75.18	280,000,000	2022.08.23
			3/***		3,724,395	

나. 거래사례 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치적·물적 유사성 등 가치형성요인이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높은 아래의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

구분	소재지	건물명	동	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
			층/호		거래단가(원/㎡)	
㉠	도곡리 1044	나비하우스	-	56.91	210,000,000	2023.06.07
			3/***		3,690,037	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

보정치 결정의견	보정치
비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

라. 시점수정

본건 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 오피스텔매매가격지수를 적용하였음.

지역	산정기간	월별 매매가격지수		산출내역	시점수정치
		연월	지수		
경기도	2023.06.07 ~ 2025.04.08	2025년 2월	97.84	97.84/100.92	0.96948
		2023년 5월	100.92		

※ 기준시점 : 2025.04.08, 2025년 3월 지수를 적용하여야하나, 발표 이전이므로 2025년 2월 지수를 적용함.

※ 거래시점 : 2023.06.07, 2023년 5월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호 (1)	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
거래사례 ㉠	본건은 사례 대비 단지내부요인(연식 등)에서 우세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 비준가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가액 (원)
가	3,690,037	1.000	0.96948	1.020	75.18	274,329,220	274,000,000

※ 비준가액은 사사오입하여 백만원단위까지 표시하였음.

2. 참고가격 자료

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

구분	소재지	건물명	동	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	목적
			층/호		평가단가(원/㎡)		
㉠	도곡리 1042-1	도심더팰리스 주건축물	1	75.18	275,000,000	2022.11.03	담보
			3/***		3,657,888		
㉡	도곡리 1042-1	도심더팰리스 주건축물	-	75.18	268,000,000	2023.04.26	담보
			7/***		3,564,778		

나. 인근 유사부동산의 가격수준

건물의 입지 및 층, 위치, 구조, 마감상태 등에 따라 가격편차는 있으나 동 유형의 구분건물의 가격은 250,000,000원 ~ 300,000,000원 내외 수준으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정의견

1. 시산가액

감정평가액	274,000,000원
-------	--------------

2. 감정평가액 결정 및 결정의견

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 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	경기도 남양주시 와부읍 도곡리	1042-1	오피스텔	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 13층				
	[도로명주소] 경기도 남양주시 와부읍 덕소로 242-15			지1층	283.49			
				지1층	74.88			
				1층	120.88			
				1층	76.45			
				1층	37.03			
				2층 ~ 13층 (각)	365.12			
				옥탑1층	46.54			
	1.동소			대	934			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	75.18	75.18	274,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	1.소유권	18.6871						
	----- 대지권	934	18.6871					
					토지·건물 토 지 : 82,200,000 건 물 : 191,800,000			
합 계							₩274,000,000.-	
			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 와부읍 도곡리 소재 "도곡초등학교" 동측 인근에 위치하며, 본건 인근에 아파트, 다세대주택, 학교, 농경지 및 근린생활시설이 혼재하는 지역으로 제반주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 노선버스 정류장, 북서측 근거리에 도심역(경의중앙선)이 소재하는 등 제반 교통 여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 내 3층 304호로서,
(사용승인일 : 2018.10.12)

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호 : 강화유리 마감임.

(4) 이용상태

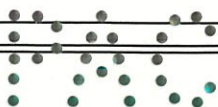
본건은 공부상 오피스텔로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 소방설비, 승강기설비, 방송설비, 기본적인 전기설비, 주차시설 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접도로 대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 주상용 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

본건 남서측으로 노폭 약 6m내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

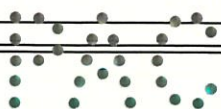
도시지역 , 준주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(덕소중학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(동화나라유치원(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, (한강)폐기물 매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

-.

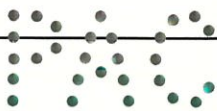
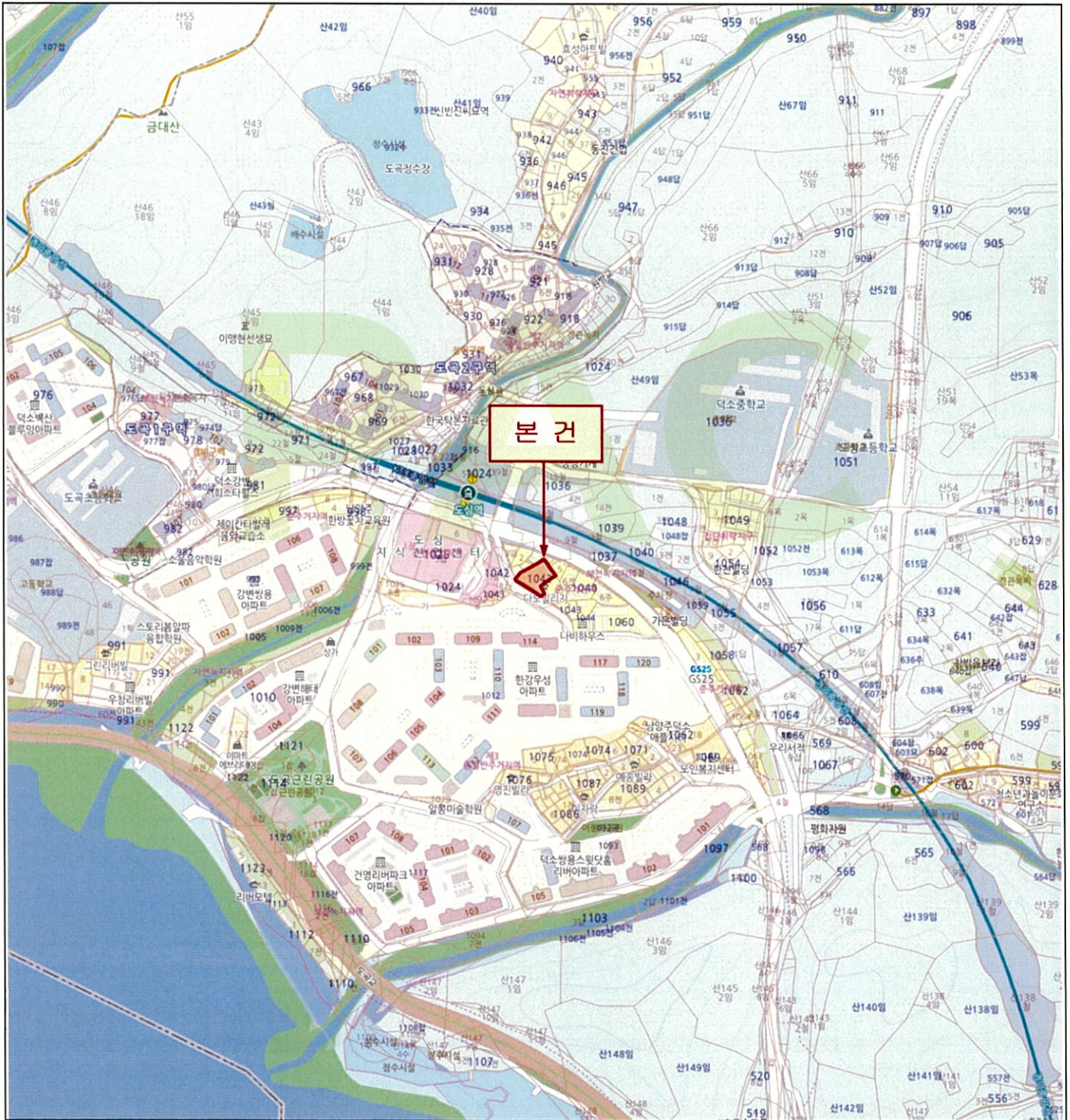
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.



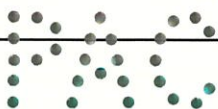
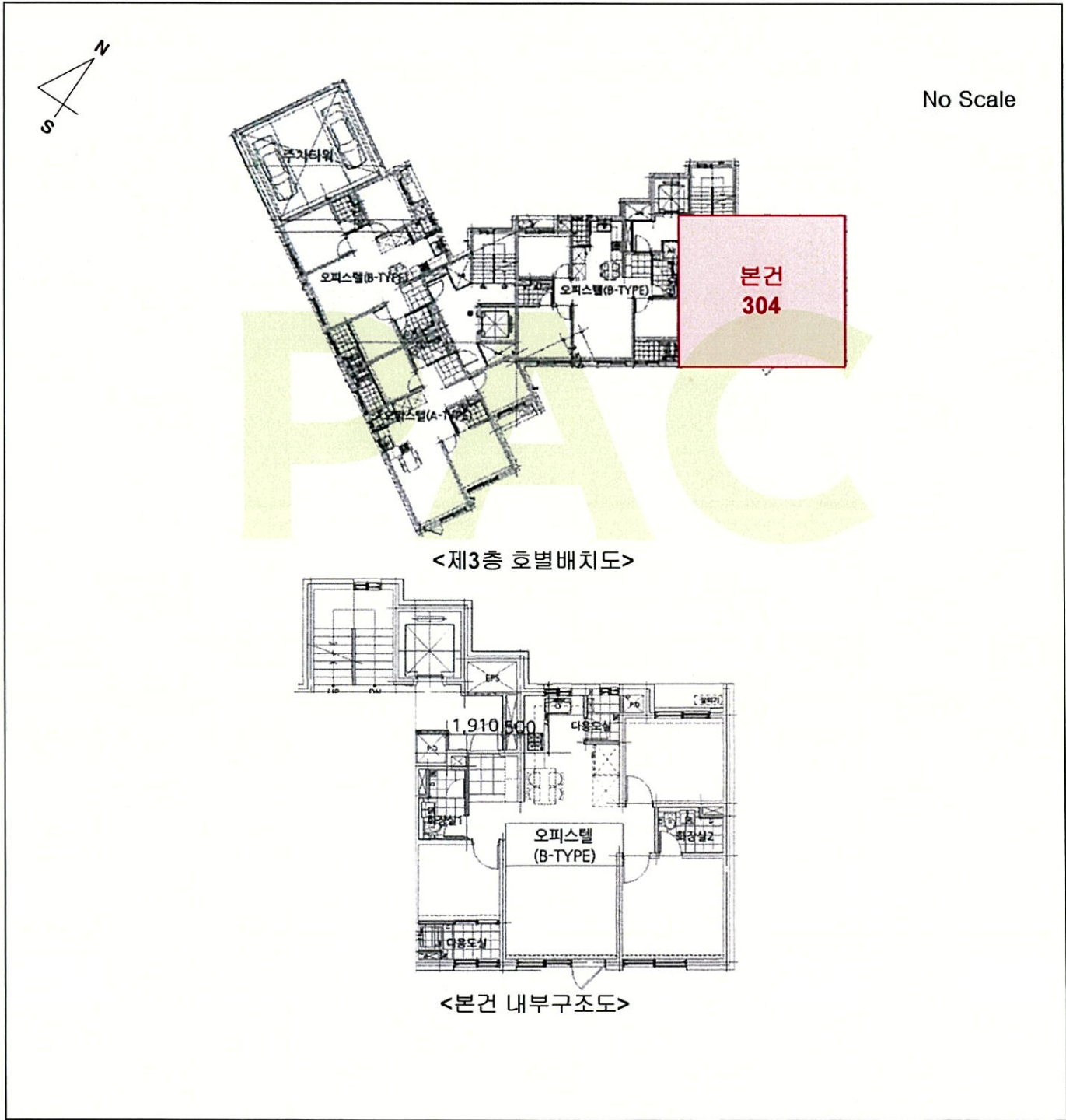
위치도

소재지 경기도 남양주시 와부읍 도곡리 1042-1 도심더팰리스주건축물 1동 3층 304호



내부구조도

소재지	경기도 남양주시 와부읍 도곡리 1042-1 도심더팰리스주건축물 1동 3층 304호
-----	-----------------------------------------------



사 진 용 지



본건 전경



공동현관문 전경



주변 전경



주변 전경

