


# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건 명	경기도 구리시 갈매동 519 외 다인로알팰리스별내역1차 제1층 제101호 외 38개호 소재 부동산
의뢰인	 하남새마을금고이사장
평가서 번호	대화 01-2312-4-0555

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)  
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



## (구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

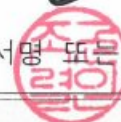
감정평가사 유승연

유승연



(주)대화 감정평가법인

대표이사 조근렬 (서명 또는 인)



감정평가액	이백구십이억오천칠백만원정 (₩29,257,000,000.-)			
의뢰인	하남새마을금고이사장	감정평가 목적	공매	
제출처	하남새마을금고	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사(신탁자)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2023. 12. 19	2023. 12. 19	2023. 12. 26

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
평	구분건물	39개호	구분건물	39개호	-	29,257,000,000
가	합계					₩29,257,000,000.-
내		이	하	여	백	
용						

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사

전영배

전영배



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

경기도 남양주시 별내동 소재 전철역(경춘선) “별내역” 남서측 인근에 위치하는 “다인로얄팰리스 별내역 1차” 제1층 제101호 외 38개호(근린생활시설)에 대한 공매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 현황

경기도 구리시 갈매동 519 외 1필지 “다인로얄팰리스 별내역 1차”  
[도로명주소] 경기도 구리시 갈매중앙로 185-9 (갈매동)

이용상황	업무시설 및 근린생활시설	사용승인일자	2019. 3. 22.
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 지하 2층, 지상 7층 / 보통	배후지의 상태 및 규모	보통 / 123호
용도지역	근린상업지역	기 타	-

기호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	대지지분(m <sup>2</sup> )	전용율(%)
(1)	제1층 제101호	36.12	30.2878	66.4078	13.6747	54.39
(2)	제1층 제102호	41.28	34.6148	75.8948	15.6279	54.39
(3)	제1층 제103호	41.28	34.6148	75.8948	15.6279	54.39
(4)	제1층 제104호	33.11	27.7639	60.8739	12.5349	54.39
(5)	제1층 제105호	33.11	27.7639	60.8739	12.5349	54.39
(6)	제1층 제106호	33.11	27.7639	60.8739	12.5349	54.39
(7)	제1층 제107호	33.11	27.7639	60.8739	12.5349	54.39
(8)	제1층 제108호	47.08	39.4782	86.5582	17.8237	54.39

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	대지지분(m <sup>2</sup> )	전용율(%)
(9)	제1층 제109호	43.87	36.7865	80.6565	16.6084	54.39
(10)	제1층 제110호	43.06	36.1073	79.1673	16.3018	54.39
(11)	제1층 제111호	44.69	37.474	82.164	16.9189	54.39
(12)	제1층 제112호	38.04	31.8978	69.9378	14.4013	54.39
(13)	제1층 제113호	38.04	31.8978	69.9378	14.4013	54.39
(14)	제1층 제114호	91.77	76.9524	168.7224	35.0426	54.39
(15)	제1층 제115호	76.07	63.7873	139.8573	28.7989	54.39
(16)	제1층 제116호	45.51	38.1618	83.6718	17.2294	54.39
(17)	제1층 제117호	43.84	36.7613	80.6013	16.5971	54.39
(18)	제1층 제118호	44.68	37.4657	82.1457	16.9151	54.39
(19)	제1층 제119호	61.56	51.6202	113.1802	23.3056	54.39
(20)	제1층 제120호	43.89	36.8033	80.6933	16.616	54.39
(21)	제1층 제121호	43.89	36.8033	80.6933	16.616	54.39
(22)	제1층 제122호	45.60	38.2372	83.8372	17.2634	54.39
(23)	제1층 제123호	45.60	38.2372	83.8372	17.2634	54.39
(24)	제1층 제124호	37.19	31.1852	68.3752	14.0795	54.39
(25)	제1층 제125호	40.51	33.969	74.479	15.3364	54.39
(26)	제1층 제126호	46.62	39.0925	85.7125	17.6496	54.39
(27)	제1층 제127호	35.28	29.5836	64.8636	13.3564	54.39

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	대지지분(m <sup>2</sup> )	전용율(%)
(28)	제1층 제128호	35.28	29.5836	64.8636	13.3564	54.39
(29)	제1층 제129호	43.70	36.644	80.344	16.5441	54.39
(30)	제1층 제130호	43.70	36.644	80.344	16.5441	54.39
(31)	제1층 제131호	37.95	31.8224	69.7724	14.3673	54.39
(32)	제1층 제132호	37.95	31.8224	69.7724	14.3673	54.39
(33)	제1층 제133호	27.51	23.0681	50.5781	10.4148	54.39
(34)	제1층 제134호	27.68	23.2106	50.8906	10.4792	54.39
(35)	제1층 제135호	26.57	22.2799	48.8499	10.059	54.39
(36)	제1층 제136호	26.57	22.2799	48.8499	10.059	54.39
(37)	제1층 제137호	37.78	31.6793	69.4593	14.3029	54.39
(38)	제1층 제138호	12.04	10.096	22.136	4.5582	54.39
(39)	제1층 제139호	7.09	5.9452	13.0352	2.6842	54.39

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 12월 19일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 12월 19일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### 3. 특이 및 유의 사항

가. 대상물건의 위치는 분양사무실에 비치된 도면 및 현실 점유부분에 의하여 확인하였음.

나. 대상 물건 중 기호(9~11), 기호(12,13), 기호(16~18), 기호(20,21), 기호(24,25)는 “건물이용상태 및 임대상황” 과 같이 벽체 구분없이 인접한 호수와 일괄로 이용하고 있는바, 업무진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 근린생활시설로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 신축건물 내에 소재하여 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨

### 3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가액 산출 과정

### 가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

#### (1) 유사 물건의 거래사례

(경기도 구리시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.	거래사례 3.	거래사례 4.
소재지·건물명칭	갈매동 552-1 "힐스테이트 갈매역 스칸센(에이그룹) 제오피스텔동"	갈매동 552-1 "힐스테이트 갈매역 스칸센(에이그룹) 제오피스텔동"	남양주시 별내동 998 "별내노블레스"	갈매동 510-1 "다인로얄팰리스 별내역 3차"
용도지역	준주거지역	준주거지역	일반상업지역	근린상업지역
층·호수	제1층 제에이이01-0005호	제1층 제에이이01-0001호	제1층 제113호, 제1층 제114호	제1층 제101호 외 28개호
사용승인일	2023. 5. 4.	2023. 5. 4.	2013. 7. 31.	2019. 3. 22.
전유면적(m <sup>2</sup> )	37.030	35.02	111.25	1,215.97
거래가액	929,723,000	897,592,000	2,250,000,000	25,350,400,000
전유면적 기준단가(원/m <sup>2</sup> )	@25,107,291	@25,630,840	@20,224,719	@20,847,883
거래시점	2023. 5. 9.	2023. 5. 8.	2021. 5. 20.	2022. 1. 5.
비 고	대상물건 인근지역 근린생활시설 / 전면상가(갈매순환로)	대상물건 인근지역 근린생활시설 / 전면상가(갈매순환로/ 공개공지)	대상물건 유사지역 제1종근린생활시설(소 매점) / 전면상가(순화공로)	대상물건 인근지역 근린생활시설 / 1층 전체



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 유사 물건의 평가선례

(경기도 구리시)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1.	평가선례 2.	평가선례 3.	평가선례 4.
소재지 · 건물명칭	갈매동 513 "파크위버"	갈매동 513 "파크위버"	갈매동 520-1 외 "유로피안스튜디오 210갈매"	갈매동 517-1 "다인로얄펠리스별내 역2차"
용도지역	근린상업지역	근린상업지역	근린상업지역	근린상업지역
층 · 호수	제1층 제102호	제1층 제103호	제1층 제114호	제1층 제112호
사용승인일	2019. 4. 9.	2019. 4. 9.	2022. 4. 7.	2019. 3. 22.
전유면적(m <sup>2</sup> )	36.65	25.5	28.47	70.8
감정평가액	577,000,000	402,000,000	632,000,000	1,270,000,000
전유면적 기준단가(원/m <sup>2</sup> )	@15,743,520	@15,764,706	@22,198,806	@17,937,853
기준시점	2023. 4. 19.	2023. 4. 17.	2022. 4. 27.	2021. 8. 18.
평가목적	법원경매	법원경매	담보	시가참고
비 고	대상물건 인근지역 제2종근린생활시설(일 반음식점) / 전면상가	대상물건 인근지역 제2종근린생활시설(일 반음식점) / 전면상가	대상물건 인근지역 제1종근린생활시설(소 매점)	대상물건 인근지역 제1종근린생활시설(소 매점)

### (3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 전면 상가의 경우 18,000,000 ~ 23,000,000 원/m<sup>2</sup>(전유면적), 내부 상가의 경우 13,000,000원/m<sup>2</sup>(전유면적) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2022. 12. 1.~2023. 11. 30.)

<자료출처: 인포케어>

용 도	소재지	낙찰가율 (%) (총 낙찰가/ 총 감정가) * 100	낙찰률 평균 (%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
상가/ 오피스텔(상가)	경기	53.91	54.65	45
	구리시	0	0	0

### 다. 감정평가액 산출근거

#### (1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높아 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정하였음.

(경기도 구리시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1.	비 고
소재지 · 건물명칭	갈매동 552-1 "힐스테이트 갈매역 스퀘어(에이그룹) 제오피스텔동"	별지 "위치도" 표시
용도지역	준주거	
층 · 호수	제1층 제에이이01-0005호	
사용승인일	2023. 5. 4.	
전유면적(㎡)	37.030	
거래가액	929,723,000	
전유면적 기준단가(원/㎡)	@25,107,291	
거래시점	2023. 5. 9.	
비 고	대상물건 인근지역 근린생활시설 / 전면상가(갈매순환로)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 사정보정

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 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(1.000)

### (3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원 상업용 부동산 자본수익률표를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 자본수익률표를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

(다) 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)(집합상가)

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구 분		변 동 률			
경기	기준일	1분기	2분기	3분기	4분기
		2023년	-0.07	0.01	-0.04

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시점수정치

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "1"	거래시점	(-0.069) 0.99931	$(1+0.0001*53/91)*(1-0.0004)*(1-0.0004*80/92)$ ≈ 0.99931
	2023. 5. 9.		
대상물건	기준시점		
	2023. 12. 19.		

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2023년 3분기 변동률을 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (4) 개별요인(가치형성요인) 비교

기호	비교거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
(1)	1	0.96	0.91	0.83	1.00	0.725
(2)	1	0.96	0.91	0.83	1.00	0.725
(3)	1	0.96	0.91	0.85	1.00	0.743
(4)	1	0.96	0.91	0.85	1.00	0.743
(5)	1	0.96	0.91	0.85	1.00	0.743
(6)	1	0.96	0.91	0.85	1.00	0.743
(7)	1	0.96	0.91	0.85	1.00	0.743
(8)	1	0.96	0.91	0.88	1.00	0.769
(9)	1	0.96	0.91	0.88	1.00	0.769
(10)	1	0.96	0.91	0.83	1.00	0.725
(11)	1	0.96	0.91	0.85	1.00	0.743
(12)	1	0.96	0.91	0.80	1.00	0.699
(13)	1	0.96	0.91	0.80	1.00	0.699
(14)	1	0.96	0.91	0.60	1.00	0.524
(15)	1	0.96	0.91	0.60	1.00	0.524
(16)	1	0.96	0.91	0.98	1.00	0.856
(17)	1	0.96	0.91	0.98	1.00	0.856
(18)	1	0.96	0.91	1.03	1.00	0.900
(19)	1	0.96	0.91	1.03	1.00	0.900
(20)	1	0.96	0.91	1.00	1.00	0.874
(21)	1	0.96	0.91	1.00	1.00	0.874
(22)	1	0.96	0.91	1.00	1.00	0.874
(23)	1	0.96	0.91	1.03	1.00	0.900
(24)	1	0.96	0.91	1.03	1.00	0.900
(25)	1	0.96	0.91	0.98	1.00	0.856

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
(26)	1	0.96	0.91	1.00	1.00	0.874
(27)	1	0.96	0.91	0.90	1.00	0.786
(28)	1	0.96	0.91	0.90	1.00	0.786
(29)	1	0.96	0.91	0.90	1.00	0.786
(30)	1	0.96	0.91	0.90	1.00	0.786
(31)	1	0.96	0.91	0.90	1.00	0.786
(32)	1	0.96	0.91	0.93	1.00	0.812
(33)	1	0.96	0.91	0.60	1.00	0.524
(34)	1	0.96	0.91	0.60	1.00	0.524
(35)	1	0.96	0.91	0.60	1.00	0.524
(36)	1	0.96	0.91	0.60	1.00	0.524
(37)	1	0.96	0.91	0.60	1.00	0.524
(38)	1	0.96	0.91	0.45	1.00	0.393
(39)	1	0.96	0.91	0.30	1.00	0.262
(1~39)	-단지외부요인: 고객 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 등에서 열세함. -단지내부요인: 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등에서 열세함.					
(1)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(보행자전용도로 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(2)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(보행자전용도로 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(3)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(보행자전용도로 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(4)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(보행자전용도로 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(5)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(보행자전용도로 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(6)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(보행자전용도로 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(7)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(보행자전용도로 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(8)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(보행자전용도로 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
(9)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(보행자전용도로 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(10)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(보행자전용도로 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(11)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(보행자전용도로 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(12)	- 호 별 요 인: 위치별 효용 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(13)	- 호 별 요 인: 위치별 효용 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(14)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(내부 상가 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(15)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(내부 상가 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(16)	- 호 별 요 인: 위치별 효용 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(17)	- 호 별 요 인: 위치별 효용 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(18)	- 호 별 요 인: 위치별 효용 등에서 우세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(19)	- 호 별 요 인: 위치별 효용 등에서 우세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(20)	- 호 별 요 인: 대등함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(21)	- 호 별 요 인: 대등함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(22)	- 호 별 요 인: 대등함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(23)	- 호 별 요 인: 위치별 효용 등에서 우세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(24)	- 호 별 요 인: 위치별 효용 등에서 우세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(25)	- 호 별 요 인: 위치별 효용 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(26)	- 호 별 요 인: 대등함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(27)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(갈매중앙로 전면 상가 / 경사지 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(28)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(갈매중앙로 전면 상가 / 경사지 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
(29)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(갈매중앙로 전면 상가 / 경사지 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(30)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(갈매중앙로 전면 상가 / 경사지 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(31)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(갈매중앙로 전면 상가 / 경사지 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(32)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(갈매중앙로 전면 상가 / 경사지 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(33)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(내부 상가 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(34)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(내부 상가 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(35)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(내부 상가 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(36)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(내부 상가 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(37)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(내부 상가 등) 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(38)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(내부 상가 등), 면적 협소 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					
(39)	- 호 별 요 인: 위치별 효용(내부 상가 등), 면적 협소 등에서 열세함. - 기 타 요 인: 대등함.					



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

위 자료 및 공매로서의 감정평가 목적 등을 고려하여 결정하였음.

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
(1)	제1층 제101호	25,107,291	1.000	0.99931	0.725	18,190,226	<b>18,200,000</b>	-
(2)	제1층 제102호	25,107,291	1.000	0.99931	0.725	18,190,226	<b>18,200,000</b>	-
(3)	제1층 제103호	25,107,291	1.000	0.99931	0.743	18,641,845	<b>18,600,000</b>	-
(4)	제1층 제104호	25,107,291	1.000	0.99931	0.743	18,641,845	<b>18,600,000</b>	-
(5)	제1층 제105호	25,107,291	1.000	0.99931	0.743	18,641,845	<b>18,600,000</b>	-
(6)	제1층 제106호	25,107,291	1.000	0.99931	0.743	18,641,845	<b>18,600,000</b>	-
(7)	제1층 제107호	25,107,291	1.000	0.99931	0.743	18,641,845	<b>18,600,000</b>	-
(8)	제1층 제108호	25,107,291	1.000	0.99931	0.769	19,294,185	<b>19,300,000</b>	-
(9)	제1층 제109호	25,107,291	1.000	0.99931	0.769	19,294,185	<b>19,300,000</b>	-
(10)	제1층 제110호	25,107,291	1.000	0.99931	0.725	18,190,226	<b>18,200,000</b>	-
(11)	제1층 제111호	25,107,291	1.000	0.99931	0.743	18,641,845	<b>18,600,000</b>	-
(12)	제1층 제112호	25,107,291	1.000	0.99931	0.699	17,537,887	<b>17,500,000</b>	-
(13)	제1층 제113호	25,107,291	1.000	0.99931	0.699	17,537,887	<b>17,500,000</b>	-
(14)	제1층 제114호	25,107,291	1.000	0.99931	0.524	13,147,143	<b>13,100,000</b>	-
(15)	제1층 제115호	25,107,291	1.000	0.99931	0.524	13,147,143	<b>13,100,000</b>	-
(16)	제1층 제116호	25,107,291	1.000	0.99931	0.856	21,477,012	<b>21,500,000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
(17)	제1층 제117호	25,107,291	1.000	0.99931	0.856	21,477,012	<b>21,500,000</b>	-
(18)	제1층 제118호	25,107,291	1.000	0.99931	0.900	22,580,970	<b>22,600,000</b>	-
(19)	제1층 제119호	25,107,291	1.000	0.99931	0.900	22,580,970	<b>22,600,000</b>	-
(20)	제1층 제120호	25,107,291	1.000	0.99931	0.874	21,928,631	<b>21,900,000</b>	-
(21)	제1층 제121호	25,107,291	1.000	0.99931	0.874	21,928,631	<b>21,900,000</b>	-
(22)	제1층 제122호	25,107,291	1.000	0.99931	0.874	21,928,631	<b>21,900,000</b>	-
(23)	제1층 제123호	25,107,291	1.000	0.99931	0.900	22,580,970	<b>22,600,000</b>	-
(24)	제1층 제124호	25,107,291	1.000	0.99931	0.900	22,580,970	<b>22,600,000</b>	-
(25)	제1층 제125호	25,107,291	1.000	0.99931	0.856	21,477,012	<b>21,500,000</b>	-
(26)	제1층 제126호	25,107,291	1.000	0.99931	0.874	21,928,631	<b>21,900,000</b>	-
(27)	제1층 제127호	25,107,291	1.000	0.99931	0.786	19,720,714	<b>19,700,000</b>	-
(28)	제1층 제128호	25,107,291	1.000	0.99931	0.786	19,720,714	<b>19,700,000</b>	-
(29)	제1층 제129호	25,107,291	1.000	0.99931	0.786	19,720,714	<b>19,700,000</b>	-
(30)	제1층 제130호	25,107,291	1.000	0.99931	0.786	19,720,714	<b>19,700,000</b>	-
(31)	제1층 제131호	25,107,291	1.000	0.99931	0.786	19,720,714	<b>19,700,000</b>	-
(32)	제1층 제132호	25,107,291	1.000	0.99931	0.812	20,373,053	<b>20,400,000</b>	-
(33)	제1층 제133호	25,107,291	1.000	0.99931	0.524	13,147,143	<b>13,100,000</b>	-
(34)	제1층 제134호	25,107,291	1.000	0.99931	0.524	13,147,143	<b>13,100,000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
(35)	제1층 제135호	25,107,291	1.000	0.99931	0.524	13,147,143	<b>13,100,000</b>	-
(36)	제1층 제136호	25,107,291	1.000	0.99931	0.524	13,147,143	<b>13,100,000</b>	-
(37)	제1층 제137호	25,107,291	1.000	0.99931	0.524	13,147,143	<b>13,100,000</b>	-
(38)	제1층 제138호	25,107,291	1.000	0.99931	0.393	9,860,357	<b>9,860,000</b>	-
(39)	제1층 제139호	25,107,291	1.000	0.99931	0.262	6,573,571	<b>6,570,000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
(1)	제1층 제101호	36.12	18,200,000	657,384,000	<b>657,000,000</b>	-
(2)	제1층 제102호	41.28	18,200,000	751,296,000	<b>751,000,000</b>	-
(3)	제1층 제103호	41.28	18,600,000	767,808,000	<b>768,000,000</b>	-
(4)	제1층 제104호	33.11	18,600,000	615,846,000	<b>616,000,000</b>	-
(5)	제1층 제105호	33.11	18,600,000	615,846,000	<b>616,000,000</b>	-
(6)	제1층 제106호	33.11	18,600,000	615,846,000	<b>616,000,000</b>	-
(7)	제1층 제107호	33.11	18,600,000	615,846,000	<b>616,000,000</b>	-
(8)	제1층 제108호	47.08	19,300,000	908,644,000	<b>909,000,000</b>	-
(9)	제1층 제109호	43.87	19,300,000	846,691,000	<b>847,000,000</b>	-
(10)	제1층 제110호	43.06	18,200,000	783,692,000	<b>784,000,000</b>	-
(11)	제1층 제111호	44.69	18,600,000	831,234,000	<b>831,000,000</b>	-
(12)	제1층 제112호	38.04	17,500,000	665,700,000	<b>666,000,000</b>	-
(13)	제1층 제113호	38.04	17,500,000	665,700,000	<b>666,000,000</b>	-
(14)	제1층 제114호	91.77	13,100,000	1,202,187,000	<b>1,200,000,000</b>	-
(15)	제1층 제115호	76.07	13,100,000	996,517,000	<b>997,000,000</b>	-
(16)	제1층 제116호	45.51	21,500,000	978,465,000	<b>978,000,000</b>	-
(17)	제1층 제117호	43.84	21,500,000	942,560,000	<b>943,000,000</b>	-
(18)	제1층 제118호	44.68	22,600,000	1,009,768,000	<b>1,010,000,000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
(19)	제1층 제119호	61.56	22,600,000	1,391,256,000	<b>1,390,000,000</b>	-
(20)	제1층 제120호	43.89	21,900,000	961,191,000	<b>961,000,000</b>	-
(21)	제1층 제121호	43.89	21,900,000	961,191,000	<b>961,000,000</b>	-
(22)	제1층 제122호	45.60	21,900,000	998,640,000	<b>999,000,000</b>	-
(23)	제1층 제123호	45.60	22,600,000	1,030,560,000	<b>1,030,000,000</b>	-
(24)	제1층 제124호	37.19	22,600,000	840,494,000	<b>840,000,000</b>	-
(25)	제1층 제125호	40.51	21,500,000	870,965,000	<b>871,000,000</b>	-
(26)	제1층 제126호	46.62	21,900,000	1,020,978,000	<b>1,020,000,000</b>	-
(27)	제1층 제127호	35.28	19,700,000	695,016,000	<b>695,000,000</b>	-
(28)	제1층 제128호	35.28	19,700,000	695,016,000	<b>695,000,000</b>	-
(29)	제1층 제129호	43.70	19,700,000	860,890,000	<b>861,000,000</b>	-
(30)	제1층 제130호	43.70	19,700,000	860,890,000	<b>861,000,000</b>	-
(31)	제1층 제131호	37.95	19,700,000	747,615,000	<b>748,000,000</b>	-
(32)	제1층 제132호	37.95	20,400,000	774,180,000	<b>774,000,000</b>	-
(33)	제1층 제133호	27.51	13,100,000	360,381,000	<b>360,000,000</b>	-
(34)	제1층 제134호	27.68	13,100,000	362,608,000	<b>363,000,000</b>	-
(35)	제1층 제135호	26.57	13,100,000	348,067,000	<b>348,000,000</b>	-
(36)	제1층 제136호	26.57	13,100,000	348,067,000	<b>348,000,000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
(37)	제1층 제137호	37.78	13,100,000	494,918,000	<b>495,000,000</b>	-
(38)	제1층 제138호	12.04	9,860,000	118,714,400	<b>119,000,000</b>	-
(39)	제1층 제139호	7.09	6,570,000	46,581,300	<b>47,000,000</b>	-

### 5. 그 밖의 사항

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
(1)~(39)	29,257,000,000	-

### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	제1층 제101호	36.12	657,000,000	-
(2)	제1층 제102호	41.28	751,000,000	-
(3)	제1층 제103호	41.28	768,000,000	-
(4)	제1층 제104호	33.11	616,000,000	-
(5)	제1층 제105호	33.11	616,000,000	-
(6)	제1층 제106호	33.11	616,000,000	-
(7)	제1층 제107호	33.11	616,000,000	-
(8)	제1층 제108호	47.08	909,000,000	-
(9)	제1층 제109호	43.87	847,000,000	-
(10)	제1층 제110호	43.06	784,000,000	-
(11)	제1층 제111호	44.69	831,000,000	-
(12)	제1층 제112호	38.04	666,000,000	-
(13)	제1층 제113호	38.04	666,000,000	-
(14)	제1층 제114호	91.77	1,200,000,000	-
(15)	제1층 제115호	76.07	997,000,000	-
(16)	제1층 제116호	45.51	978,000,000	-
(17)	제1층 제117호	43.84	943,000,000	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
(18)	제1층 제118호	44.68	1,010,000,000	-
(19)	제1층 제119호	61.56	1,390,000,000	-
(20)	제1층 제120호	43.89	961,000,000	-
(21)	제1층 제121호	43.89	961,000,000	-
(22)	제1층 제122호	45.60	999,000,000	-
(23)	제1층 제123호	45.60	1,030,000,000	-
(24)	제1층 제124호	37.19	840,000,000	-
(25)	제1층 제125호	40.51	871,000,000	-
(26)	제1층 제126호	46.62	1,020,000,000	-
(27)	제1층 제127호	35.28	695,000,000	-
(28)	제1층 제128호	35.28	695,000,000	-
(29)	제1층 제129호	43.70	861,000,000	-
(30)	제1층 제130호	43.70	861,000,000	-
(31)	제1층 제131호	37.95	748,000,000	-
(32)	제1층 제132호	37.95	774,000,000	-
(33)	제1층 제133호	27.51	360,000,000	-
(34)	제1층 제134호	27.68	363,000,000	-
(35)	제1층 제135호	26.57	348,000,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(36)	제1층 제136호	26.57	348,000,000	-
(37)	제1층 제137호	37.78	495,000,000	-
(38)	제1층 제138호	12.04	119,000,000	-
(39)	제1층 제139호	7.09	47,000,000	-
합 계		-	29,257,000,000	-

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 구리시 갈매동	519, 519-1 다인 로얄 팰리스 별내역 1차	근린생활 시설 및 업무시설 (오피 스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하2층 지상7층  지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층				
1	동소	519	대	근린상업지역	1,529.2			
2	동소	519-1	대	근린상업지역  (내)	1,459.1			
(1)				철근콘크리트구조 제1층 제101호  1,2 소유권 ----- 대지권	36.12  13.6747 ----- 2988.3	36.12  13.6747	657,000,000  토지·건물 328,500,000 328,500,000	비준가액 (공용면적 포함)

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정	금 액			
(2)				철근콘크리트구조	41.28	41.28	751,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				제1층 제102호						
				1,2 소유권					15.6279	15.6279
				----- 대지권					2988.3	
		배분내역	토지·건물							
		토지가액	375,500,000							
		건물가액	375,500,000							
(3)				철근콘크리트구조	41.28	41.28	768,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				제1층 제103호						
				1,2 소유권					15.6279	15.6279
				----- 대지권					2988.3	
		배분내역	토지·건물							
		토지가액	384,000,000							
		건물가액	384,000,000							
(4)				철근콘크리트구조	33.11	33.11	616,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				제1층 제104호						
				1,2 소유권					12.5349	12.5349
				----- 대지권					2988.3	
		배분내역	토지·건물							
		토지가액	308,000,000							
		건물가액	308,000,000							

# 구분건물 감정평가명세서

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	금 액			
(5)				철근콘크리트구조	33.11	33.11	616,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				제1층 제105호						
				1,2 소유권					12.5349	12.5349
				----- 대지권					----- 2988.3	
		배분내역	토지·건물							
						308,000,000	308,000,000			
						308,000,000				
(6)				철근콘크리트구조	33.11	33.11	616,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				제1층 제106호						
				1,2 소유권					12.5349	12.5349
				----- 대지권					----- 2988.3	
		배분내역	토지·건물							
						308,000,000	308,000,000			
						308,000,000				
(7)				철근콘크리트구조	33.11	33.11	616,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				제1층 제107호						
				1,2 소유권					12.5349	12.5349
				----- 대지권					----- 2988.3	
		배분내역	토지·건물							
						308,000,000	308,000,000			
						308,000,000				

# 구분건물 감정평가명세서

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	금 액	
(8)				철근콘크리트구조 제1층 제108호	47.08	47.08	909,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	17.8237			
				-----	-----	17.8237		
				대지권	2988.3			
						배분내역	토지·건물	
						토지가액	454,500,000	
						건물가액	454,500,000	
(9)				철근콘크리트구조 제1층 제109호	43.87	43.87	847,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	16.6084			
				-----	-----	16.6084		
				대지권	2988.3			
						배분내역	토지·건물	
						토지가액	423,500,000	
						건물가액	423,500,000	
(10)				철근콘크리트구조 제1층 제110호	43.06	43.06	784,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	16.3018			
				-----	-----	16.3018		
				대지권	2988.3			
						배분내역	토지·건물	
						토지가액	392,000,000	
						건물가액	392,000,000	

# 구분건물 감정평가명세서

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	금 액	
(11)				철근콘크리트구조 제1층 제111호	44.69	44.69	831,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	16.9189			
				-----	-----	16.9189		
				대지권	2988.3			
						배분내역	토지·건물	
						토지가액	415,500,000	
						건물가액	415,500,000	
(12)				철근콘크리트구조 제1층 제112호	38.04	38.04	666,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	14.4013			
				-----	-----	14.4013		
				대지권	2988.3			
						배분내역	토지·건물	
						토지가액	333,000,000	
						건물가액	333,000,000	
(13)				철근콘크리트구조 제1층 제113호	38.04	38.04	666,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	14.4013			
				-----	-----	14.4013		
				대지권	2988.3			
						배분내역	토지·건물	
						토지가액	333,000,000	
						건물가액	333,000,000	

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				철근콘크리트구조 제1층 제114호	91.77	91.77	1,200,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	35.0426	35.0426		
				-----	-----			
				대지권	2988.3			
				배분내역 토지가액 건물가액	토지·건물 600,000,000 600,000,000			
(15)				철근콘크리트구조 제1층 제115호	76.07	76.07	997,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	28.7989	28.7989		
				-----	-----			
				대지권	2988.3			
				배분내역 토지가액 건물가액	토지·건물 498,500,000 498,500,000			
(16)				철근콘크리트구조 제1층 제116호	45.51	45.51	978,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	17.2294	17.2294		
				-----	-----			
				대지권	2988.3			
				배분내역 토지가액 건물가액	토지·건물 489,000,000 489,000,000			



# 구분건물 감정평가명세서

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	금 액			
(17)				철근콘크리트구조	43.84	43.84	943,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				제1층 제117호						
				1,2 소유권					16.5971	16.5971
				-----					-----	
대지권	2988.3									
						배분내역	토지·건물			
						토지가액	471,500,000			
						건물가액	471,500,000			
(18)				철근콘크리트구조	44.68	44.68	1,010,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				제1층 제118호						
				1,2 소유권					16.9151	16.9151
				-----					-----	
대지권	2988.3									
						배분내역	토지·건물			
						토지가액	505,000,000			
						건물가액	505,000,000			
(19)				철근콘크리트구조	61.56	61.56	1,390,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				제1층 제119호						
				1,2 소유권					23.3056	23.3056
				-----					-----	
대지권	2988.3									
						배분내역	토지·건물			
						토지가액	695,000,000			
						건물가액	695,000,000			

# 구분건물 감정평가명세서

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	금 액				
(20)				철근콘크리트구조				비준가액 (공용면적 포함)			
				제1층 제120호					43.89	43.89	961,000,000
				1,2 소유권					16.616	16.616	토지·건물 480,500,000
				----- 대지권					2988.3		
(21)				철근콘크리트구조				비준가액 (공용면적 포함)			
				제1층 제121호					43.89	43.89	961,000,000
				1,2 소유권					16.616	16.616	토지·건물 480,500,000
				----- 대지권					2988.3		
(22)				철근콘크리트구조				비준가액 (공용면적 포함)			
				제1층 제122호					45.60	45.60	999,000,000
				1,2 소유권					17.2634	17.2634	토지·건물 499,500,000
				----- 대지권					2988.3		

# 구분건물 감정평가명세서

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	금 액	
(23)				철근콘크리트구조 제1층 제123호	45.60	45.60	1,030,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	17.2634			
				-----	-----	17.2634		
				대지권	2988.3			
						배분내역	토지·건물	
						토지가액	515,000,000	
						건물가액	515,000,000	
(24)				철근콘크리트구조 제1층 제124호	37.19	37.19	840,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	14.0795			
				-----	-----	14.0795		
				대지권	2988.3			
						배분내역	토지·건물	
						토지가액	420,000,000	
						건물가액	420,000,000	
(25)				철근콘크리트구조 제1층 제125호	40.51	40.51	871,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	15.3364			
				-----	-----	15.3364		
				대지권	2988.3			
						배분내역	토지·건물	
						토지가액	435,500,000	
						건물가액	435,500,000	

# 구분건물 감정평가명세서

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	금 액			
(26)				철근콘크리트구조	46.62	46.62	1,020,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				제1층 제126호						
				1,2 소유권					17.6496	17.6496
				----- 대지권					2988.3	
		배분내역	토지·건물							
		토지가액	510,000,000							
		건물가액	510,000,000							
(27)				철근콘크리트구조	35.28	35.28	695,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				제1층 제127호						
				1,2 소유권					13.3564	13.3564
				----- 대지권					2988.3	
		배분내역	토지·건물							
		토지가액	347,500,000							
		건물가액	347,500,000							
(28)				철근콘크리트구조	35.28	35.28	695,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				제1층 제128호						
				1,2 소유권					13.3564	13.3564
				----- 대지권					2988.3	
		배분내역	토지·건물							
		토지가액	347,500,000							
		건물가액	347,500,000							

# 구분건물 감정평가명세서

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	금 액	
(29)				철근콘크리트구조 제1층 제129호	43.70	43.70	861,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	16.5441			
				-----	-----	16.5441		
				대지권	2988.3			
						배분내역	토지·건물	
						토지가액	430,500,000	
						건물가액	430,500,000	
(30)				철근콘크리트구조 제1층 제130호	43.70	43.70	861,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	16.5441			
				-----	-----	16.5441		
				대지권	2988.3			
						배분내역	토지·건물	
						토지가액	430,500,000	
						건물가액	430,500,000	
(31)				철근콘크리트구조 제1층 제131호	37.95	37.95	748,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	14.3673			
				-----	-----	14.3673		
				대지권	2988.3			
						배분내역	토지·건물	
						토지가액	374,000,000	
						건물가액	374,000,000	

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
(32)				철근콘크리트구조 제1층 제132호	37.95	37.95	774,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	14.3673	14.3673		
				-----	-----			
				대지권	2988.3			
						토지·건물		
							387,000,000	
							387,000,000	
(33)				철근콘크리트구조 제1층 제133호	27.51	27.51	360,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	10.4148	10.4148		
				-----	-----			
				대지권	2988.3			
						토지·건물		
							180,000,000	
							180,000,000	
(34)				철근콘크리트구조 제1층 제134호	27.68	27.68	363,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	10.4792	10.4792		
				-----	-----			
				대지권	2988.3			
						토지·건물		
							181,500,000	
							181,500,000	

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고		
					공 부	사 정				
(35)				철근콘크리트구조	26.57	26.57	348,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				제1층 제135호						
				1,2 소유권					10.059	10.059
				----- 대지권					2988.3	
		배분내역	토지·건물							
		토지가액	174,000,000							
		건물가액	174,000,000							
(36)				철근콘크리트구조	26.57	26.57	348,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				제1층 제136호						
				1,2 소유권					10.059	10.059
				----- 대지권					2988.3	
		배분내역	토지·건물							
		토지가액	174,000,000							
		건물가액	174,000,000							
(37)				철근콘크리트구조	37.78	37.78	495,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				제1층 제137호						
				1,2 소유권					14.3029	14.3029
				----- 대지권					2988.3	
		배분내역	토지·건물							
		토지가액	247,500,000							
		건물가액	247,500,000							

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
(38)				철근콘크리트구조 제1층 제138호	12.04	12.04	119,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	4.5582	4.5582		
				----- 대지권	2988.3			
					배분내역		토지·건물	
					토지가액		59,500,000	
					건물가액		59,500,000	
(39)				철근콘크리트구조 제1층 제139호	7.09	7.09	47,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	2.6842	2.6842		
				----- 대지권	2988.3			
					배분내역		토지·건물	
					토지가액		23,500,000	
					건물가액		23,500,000	
<b>합 계</b>				이 하 여 백		<b>₩29,257,000,000.-</b>		



# 구분건물 감정평가요항표

- |                  |                  |                   |
|------------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 4. 위생, 냉난방시설등    | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황         | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이        |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타      |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 남양주시 별내동 소재 전철역(경춘선) “별내역” 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 오피스텔 등이 밀집하여 위치하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

## 2. 교통 상황

본건까지 제반 차량의 출입이 가능하고 인근에 전철역(경춘선) “별내역” 및 노선버스정류장 등이 소재하는 바 교통상황은 보통임.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

### 1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 지상 7층 건 내 “다인로얄팰리스 별내역 1차” 제1층 제101호 외 38개호(근린생활시설)로서,

외벽 : 석재붙임 마감 및 강화유리 마감 등,

내벽 : 모르타르 위 페인팅 마감 등,

바닥 : 세멘모르타르 마감 등,

창호 : 페어그라스 창호 등임.

### 2) 이용상태 :

공히, 근린생활시설로 이용 중이며, 기호(9~11), 기호(12,13), 기호(16~18), 기호(20,21), 기호(24,25)는 “건물이용상태 및 임대상황” 과 같이 벽체 구분없이 인접한 호수와 일괄로 이용하고 있는바, 업무진행시 참고 바람.

## 4. 위생, 냉난방설비 등

기본적인 위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 스프링클러설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## 5. 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지 및 도로 대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 근린생활시설 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용 중임.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                  |                  |                   |
|------------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 4. 위생, 냉난방시설등    | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황         | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이        |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타      |

## 6. 도로상태 및 주차장설비 등

북서측 및 북동측으로 노폭 약 12미터 내외의 아스팔트 포장도로, 남동측으로 노폭 약 6미터 내외의 보행자전용도로와 각각 접하고 있음.

## 7. 도시계획 및 기타 공법관계

기호(1) : 근린상업지역, 제1종지구단위계획구역(구리갈매보금자리주택지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로[일반도로])(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(구리갈매공공주택지구)<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))<수도법>.

기호(2) : 근린상업지역, 제1종지구단위계획구역(구리갈매보금자리주택지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(구리갈매공공주택지구)<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))<수도법>임.

## 8. 공부와의 차이

없음.

## 9. 임대관계 및 기타

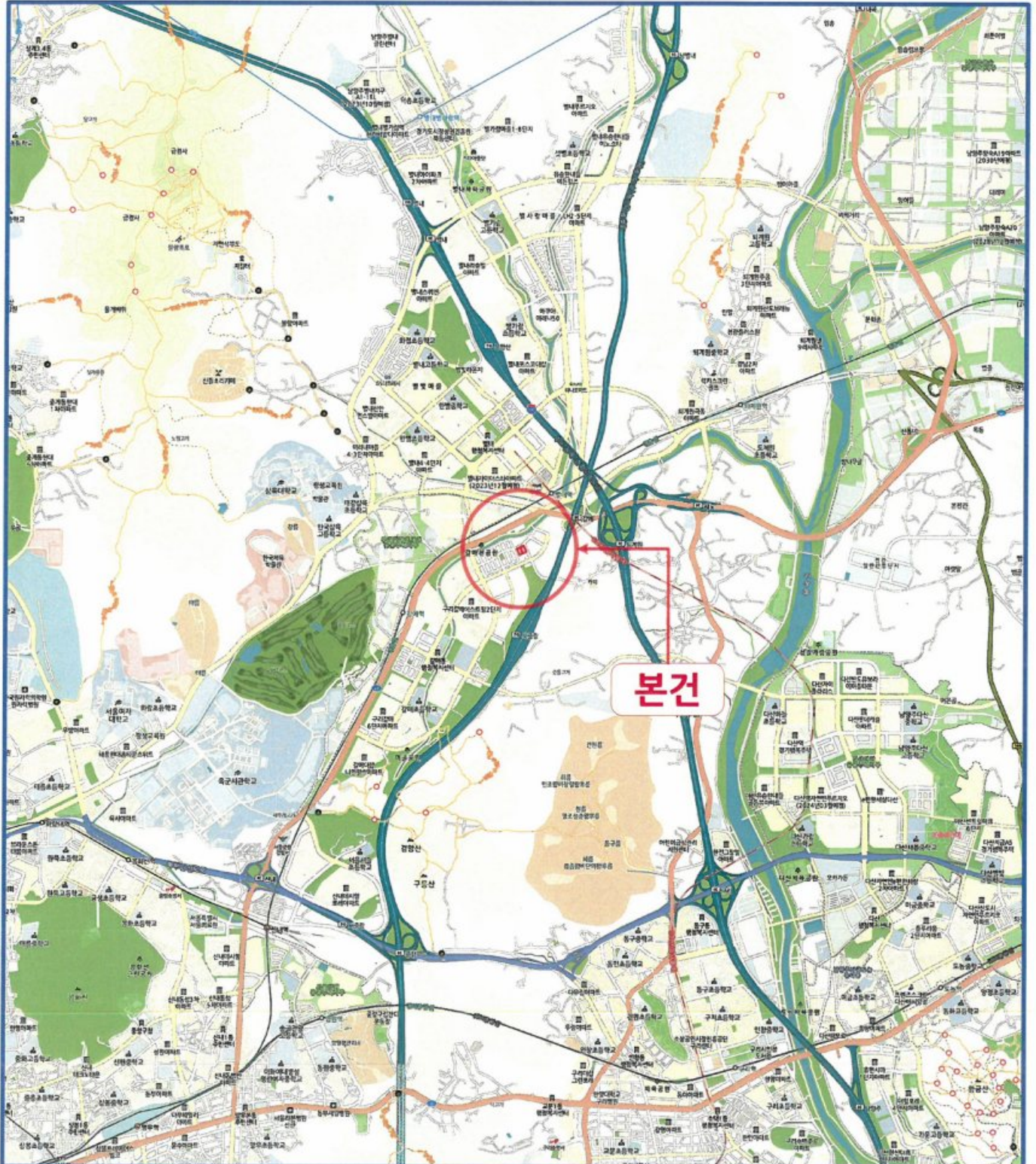
임대미상임.

# 광역위치도



소재지

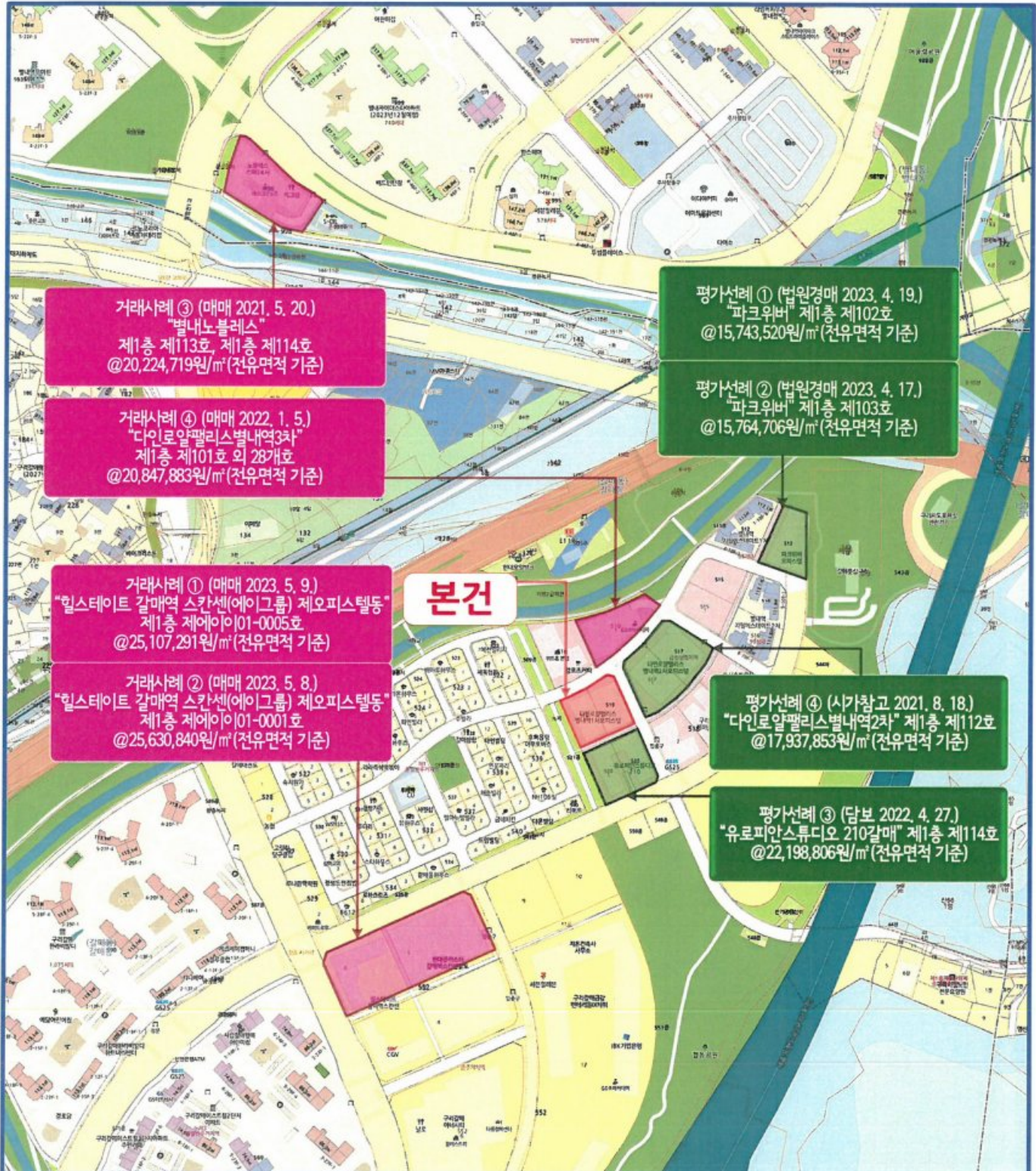
경기도 구리시 갈매동 519외 1필지  
“다인로알팰리스 별내역 1차”



# 상세위치도



소재지	경기도 구리시 갈매동 519외 1필지 "다인로얄팰리스 별내역 1차"
-----	--



거래사례 ③ (매매 2021. 5. 20.)  
"별내노블레스"  
제1층 제113호, 제1층 제114호  
@20,224,719원/㎡(전유면적 기준)

거래사례 ④ (매매 2022. 1. 5.)  
"다인로얄팰리스별내역3차"  
제1층 제101호 외 28개호  
@20,847,883원/㎡(전유면적 기준)

거래사례 ① (매매 2023. 5. 9.)  
"힐스테이트 갈매역 스칸센(에이그룹) 제오피스텔동"  
제1층 제에이이01-0005호  
@25,107,291원/㎡(전유면적 기준)

거래사례 ② (매매 2023. 5. 8.)  
"힐스테이트 갈매역 스칸센(에이그룹) 제오피스텔동"  
제1층 제에이이01-0001호  
@25,630,840원/㎡(전유면적 기준)

**본건**

평가선례 ① (법원경매 2023. 4. 19.)  
"파크위버" 제1층 제102호  
@15,743,520원/㎡(전유면적 기준)

평가선례 ② (법원경매 2023. 4. 17.)  
"파크위버" 제1층 제103호  
@15,764,706원/㎡(전유면적 기준)

평가선례 ④ (사기참고 2021. 8. 18.)  
"다인로얄팰리스별내역2차" 제1층 제12호  
@17,937,853원/㎡(전유면적 기준)

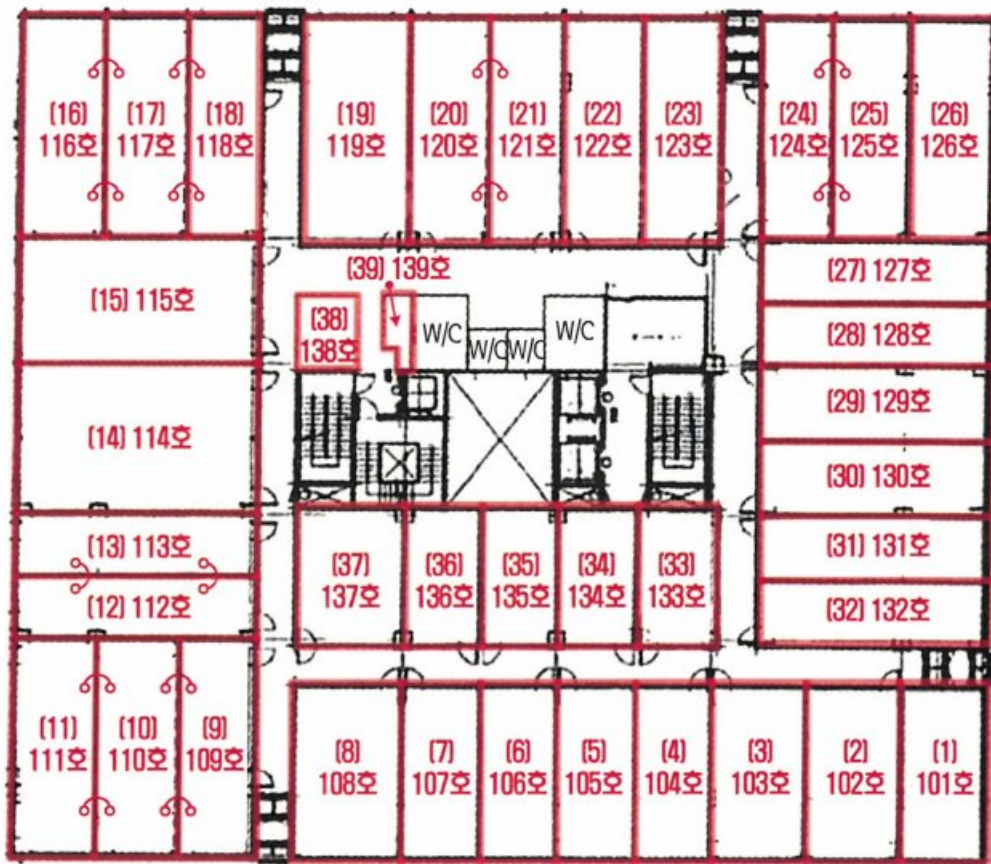
평가선례 ③ (담보 2022. 4. 27.)  
"유로피안스튜디오 210갈매" 제1층 제114호  
@22,198,806원/㎡(전유면적 기준)

# 건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale



## "다인로얄팰리스 별내역 1차" 제1층 제101호의 38개호



- ※ 본건 기호(9, 10, 11)는 벽체 구분없이 일체로 사용 중임.
- ※ 본건 기호(12,13)는 벽체 구분없이 일체로 사용 중임.
- ※ 본건 기호(16, 17, 18)는 벽체 구분없이 일체로 사용 중임.
- ※ 본건 기호(20, 21)는 벽체 구분없이 일체로 사용 중임.
- ※ 본건 기호(24, 25)는 벽체 구분없이 일체로 사용 중임.

# 현 황 사 진



【 본건 건물 전경 】



【 기호(1) 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(2) 전경 】



【 기호(3) 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(4) 전경 】



【 기호(5) 전경 】



# 현 황 사 진



【 기호(6) 전경 】



【 기호(7) 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(8) 전경 】



【 기호(9) 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(10) 전경 】



【 기호(11) 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(12) 전경 】



【 기호(13) 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(16) 전경 】



【 기호(17) 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(18) 전경 】



【 기호(19) 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(20) 전경 】



【 기호(21) 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(22) 전경 】



【 기호(23) 전경 】



# 현 황 사 진



【 기호(24) 전경 】



【 기호(25) 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(26) 전경 】



【 기호(27) 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(28) 전경 】

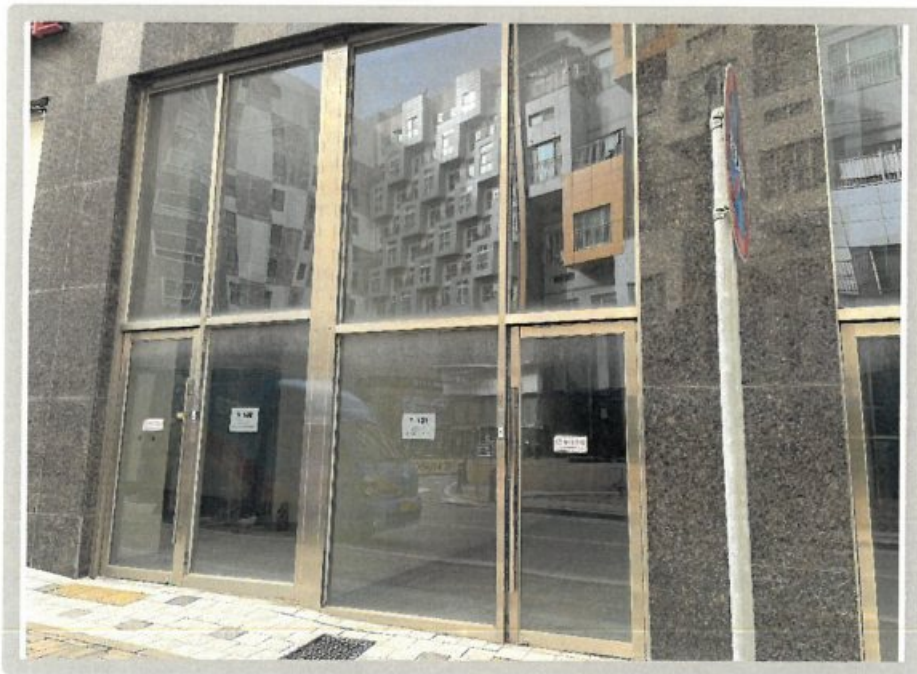


【 기호(29) 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(30) 전경 】



【 기호(31) 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(32) 전경 】



【 기호(33) 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(34) 전경 】



【 기호(35) 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(36) 전경 】



【 기호(37) 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(38) 전경 】



【 기호(39) 전경 】



# 현 황 사 진



【 주위 환경 및 접면 도로(갈매순환로) 】



【 주위 환경 및 접면 도로(보행자전용도로) 】

# (주) 대화 감정평가법인

(우:06720) 서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)

TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

문서번호 : 대화 01-2312-4-0555호

시행일자 : 2023-12-26

수신 : 하남새마을금고이사장

참조 :

제목 : 감정평가회보

선결		지시		
접	일자	결재		
수	시간			
	번호	공람		
처리과				
담당자				

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

2. 관련문서 2023-12-18자로 의뢰하신 『경기도 구리시 갈매동 519 외 다인로알팰리스별내역1차 제1층 제101호 외 38개호 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별첨 : 1. 감정평가서 1부.  
2. 청구서 1부. 끝.

(주) 대화 감정평가법인

대표이사 조근렬

# 수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-2312-4-0555호

## 하남새마을금고이사장 귀하

**—금일천칠백칠십사만사천일백원정 (₩17,744,100.-)**

2023-12-18 일자로 의뢰하신 「경기도 구리시 갈매동 519 외 다인로알팰리스별내역1차 제1층 제101호 외 38개호 소재 부동산」 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

### - 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		15,559,360	● 평 가 수 수 료 ●
실  비	여 비	102,400	$6,316,000 + ((29,257,000,000 - 10,000,000,000) \times 6 / 10,000 \times 0.8)$ $\approx 15,559,360$  ◎감정평가수수료 체계◎ $6,316,000\text{원} + 100\text{억원 초과금액의 } 6/10,000 \times 0.8$
	물 건 조 사 비	390,000	
	공 부 발 급 비	40,000	
	기 타 실 비	40,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		₩572,400	
합 계		₩16,131,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩1,613,100.-	
총 계		₩17,744,100.-	
기 납 부 착 수 금		₩.-	
정 산 청 구 액		₩17,744,100.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호( 231240555 )로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 강남영동새마을금고 : 9002-1956-8473-7 ( 예금주 : (주)대화감정평가법인 )

◆ 사업자번호 : 214-87-46436

## (주) 대 화 감 정 평 가 법 인

### 대표이사 조 근 렬

( TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555 )