

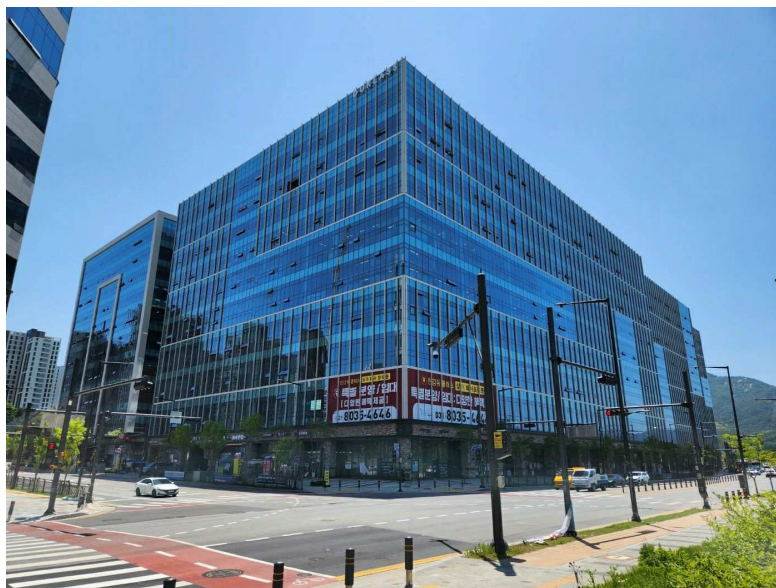
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 삼우제이원  
소유물건(2024타경77088)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 장용석

감정평가서번호: JDB240510-2-001



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.

(주)감정평가법인 정도 경기북부지사

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
유영재

(주)감정평가법인 정도 경기북부지사 지사장 유영재 (서명또는인)

감정평가액	이십삼억이천삼백만원정(₩2,323,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 삼우제이원 (2024타경77088)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 외		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.14	2024.05.14	2024.05.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	2,211,000,000
	(제시외 물건)	(375.4)	제시외 물건	375.4	-	112,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩2,323,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김병철			(인)		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 의정부시 산곡동 소재 "고산초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 한강듀클래스의정부고산 에이동 4층 412호 외 3개호)로서 법원경매(의정부지방법원 제출용)목적 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 **【2024년 05월 14일】** 을 기준시점으로 하였음.

(실지조사일 : 2024년 05월 14일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

대상물건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

### 나. 감정평가방법

1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

2) 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 수익환원법에 의한 시산가액과의 비교를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고 사항

가. 대상물건의 소재지·지번·면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등에 의거하였음.

나. 귀 법원의 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는바 경매 진행 시 참조하시기 바람.

다. 대상물건 호수의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도면을 기준하여 현장에서 실사 확인을 하였고, 집합건축물대장상 건축물현황도면에 의거하여 내부구조도를 도시하였는바 경매 진행시 참조하시기 바람.

라. 대상물건은 기준시점 현재 기호(1),(2)(412호,413호)의 경계벽은 건축물현황도와 현황이 아래와 같이 상이한 것으로 판단되며, 벽체에 출입구가 존재하니, 경매진행 시 참조하시기 바람.(아래 추정 벽체는 재확인 필요함)

건축물현황도 기준으로 표시	벽체 출입구 전경

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견


마. 대상물건은 기준시점 현재 기호(2),(3),(4)(413호,414호,415호)의 3개호의 경계벽 일부를 제거한 상태로 보여지는 집합건물(일명 “튼상가”)인바, 경매진행 시 참조하시기 바람. (기준시점 현재 튼상가 상태로 가벽이 임시로 제거된 상태로 판단되며, 각 호 별 출입문도 공사하여 일부는 막아놓은 상태이며, 복구는 공사를 통하여 가능할 것으로 판단되나, 내력벽 여부는 재확인 필요함)

건축물현황도 기준으로 표시	기호(1)~(4) 외관사진
 <p>The diagram is a floor plan of a building. It shows four units: 412호 (기호1), 413호 (기호2), 414호 (기호3), and 415호 (기호4). Dimensions are provided: 19,550 (top), 11,650 (left), 12,650 (right), and 6,100 (bottom). Annotations include '도면상 벽체' (wall on plan), '현황 추정 벽체' (estimated current wall), and '벽체 출입구' (wall entrance). Unit 413 is circled in red.</p>	 <p>A photograph of a large, open warehouse interior. A silver car is parked in the center. The space is filled with various items, including boxes and equipment. A red rectangular frame is overlaid on the image, highlighting a specific area.</p>
기호(3),(4)(414호,415호)사진	기호(2)~(4)(413호~415호 중2층)사진
 <p>A photograph showing a section of a warehouse with high, industrial shelving units. The shelves are filled with numerous cardboard boxes. A yellow safety railing is visible in the foreground.</p>	 <p>A photograph showing a long aisle in a warehouse. On both sides are rows of shelving units filled with cardboard boxes. The floor is polished and reflective.</p>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 상가 구분건물들은 단독호수로 임대차 계약을 하는 경우가 일반적이거나, 필요에 따라서는 (1)경계벽 제거 후 수 개호를 통으로 임대차계약하고 근린생활시설(마트, 동네병원, 학원, 음식점, 헬스장 등)로 이용하는게 부동산시장의 일반적인 현상이고 (2)임대차계약이 끝나면 다시 원상복구하여 분리하는게 통상적인 임대차계약의 특약사항이므로 경매 진행 시 유의하시기 바람.

사. 대상물건 기호(1)~(4)(412호~415호)의 집합건축물대장(전유부,갑)상 “위반건축물”로 등재되어 있으며, 변동내용 및 원인에 [2024.3.19. 건축과-7221(2024.03.19.시행)호에 따른 위반건축물표시 “[위반사항:무단증축,지상4층, 169㎡,철골조]]로 되어있으니 경매 진행 시 참조하시기 바람.

기호(1)(412호) 집합건축물대장(전유부,갑)										
<b>집합건축물대장(전유부, 갑)</b> <span style="float: right; border: 1px solid red; padding: 2px;">위반건축물</span> (2쪽 중 제1쪽)										
건물ID	2220221920004099		고유번호	4115011200-3-09960001		명칭	한강듀클래스 의정부 고산A동		호명칭	412
대지위치	경기도 의정부시 고산동			지번	996-1	도로명주소	경기도 의정부시 문화로 6 (고산동)			
전유부분					소유자 현황					
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인		
주	4층	프리캐스트콘크리트구조 -이하여백-	공장(지식산업센터)	256.22	주식회사삼우제이원 280211-0*****	경기도 의정부시 문화로 에이동 412호 413호 414호 415호(고산동)		2023.12.6. 등기명의인표시변경		
공용부분					-이하여백-					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.					
주	지1층	프리캐스트콘크리트구조	기계실,전기실,방재실,MDF	17.27						
주	지1,2-6층	프리캐스트콘크리트구조	주차장	170.89						
이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.										
의정부시장							발급일자: 2024년 5월 10일			
					직인		담당자: 전화:			
변동일	변동내용 및 원인				변동일	변동내용 및 원인				
2022.7.28.	건축디자인과-17404(2022.7.28.)호에 따라 신규작성(신축)					"위반건축물 표시" [위반사항: 무단증축, 지상4층, 169㎡, 철골조]				
2022.7.28.	고산공공주택지구 확정지번 부여에 따른 지번변경[고산공공주택지구 자족 3-1,2블럭→고산동 996-1번지]					-이하여백-				
2024.3.19.	건축과-7221 (2024.03.19. 시행)호에 따른 &									

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 대상 물건은 후첨 “건물개황도” 및 “사진용지” 와 같이 “제시외물건(ㄱ), (ㄴ)” 이 소재하는바, 제시외물건의 구조, 면적(계략적으로 면적사정하였으니 재확인바람), 사용자재, 시공정도 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 별도로 평가하고, 평가 명세표상에 기재하였으니, 경매 진행 시 그 포함 여부를 판단하시기 바람. 또한 이해관계인의 탐문결과 “제시외물건(ㄱ)” 에 의해 위반건축물이 등재된 것으로 구두조사되었으며, “제시외물건(ㄴ)” 은 조립식으로 설치·해체 등이 가능하여, 위반건축물에 해당하지 않는 것으로 구두조사되었으나, 정확한 위반건축물 대상 유무 확인, 원상복구 가능성, 이행강제금 부과 등에 관해서는 경매 진행 시 유의하시기 바람.

건축물현황도 기준으로 표시	
기호(1)(412호)사진	기호(3),(4)(414호,415호)사진

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 등 ]

구 분	내 용
명 칭	한강듀클래스 의정부 고산 A동
소 재 지	경기도 의정부시 고산동 996-1 [ 도로명주소: 경기도 의정부시 문화로 6 (고산동) ]
용 도 지 역	준주거지역
구 조 및 규 모	프리캐스트콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕. 지하 1층 / 지상 10층
사용승인일자	2022년 07월 28일
주 용 도	공장(지식산업센터)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 대상 부동산의 현황

[ 출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 ]

기호	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	4	412	공장 (지식산업센터)	256.22	239.7	495.92	77.1886	위반 건축물 등재  의견란 참조
2	4	413	공장 (지식산업센터)	86.08	80.53	166.61	25.9324	
3	4	414	공장 (지식산업센터)	73.98	69.21	143.19	22.2871	
4	4	415	공장 (지식산업센터)	73.98	69.21	143.19	22.2871	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 지역요인 비교, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 대상 건물 및 인근지역 내 부동산의 거래사례

[ 출처 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 ]

사례 기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
							사용승인일	
#1	고산동 966-1	한강 듀클래스 의정부고산	에이동/ 6/ 6**	86.08	308,980,228	3,589,454	2024.04.16	-
							2022.07.28	
#2	고산동 966-1	한강 듀클래스 의정부고산	에이동/ 8/ 8**	129.08	527,110,000	4,083,592	2023.09.13	-
							2022.07.28	
#3	고산동 966-3	한강 듀클래스 의정부고산	비동/ 4/ 4**	112.01	434,170,500	3,876,176	2023.11.01	-
							2022.07.28	
#4	고산동 966-3	한강 듀클래스 의정부고산	비동/ 7/ 7**	52.4	219,384,000	4,186,718	2023.07.04	-
							2022.07.28	
#5	고산동 966-3	한강 듀클래스 의정부고산	비동/ 10/ 10**	79.59	290,413,000	3,648,863	2023.05.16	-
							2022.07.28	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
							사용승인일	
#6	고산동 966-3	한강 듀클래스 의정부고산	비동/ 7/ 7**	42.84	182,370,000	4,257,003	2022.08.30	-
							2022.07.28	
#7	고산동 966-2	한강 듀클래스 의정부고산	씨동/ 5/ 5**	134.5	518,120,000	3,852,193	2023.08.23	-
							2022.08.12	
#8	고산동 966-2	한강 듀클래스 의정부고산	씨동/ 10/ 10**	51.12	219,523,000	4,294,268	2023.06.15	-
							2022.08.12	
#9 (본건)	고산동 966-1	한강 듀클래스 의정부고산	에이동/ 4/ 412	256.22	1,049,941,000	4,097,810	2020.09.10	준공 전 매매
							2022.07.28	
#10 (본건)	고산동 966-1	한강 듀클래스 의정부고산	에이동/ 4/ 413	86.08	350,925,000	4,076,731	2020.09.10	준공 전 매매
							2022.07.28	
#11 (본건)	고산동 966-1	한강 듀클래스 의정부고산	에이동/ 4/ 414	73.98	301,595,000	4,076,710	2020.09.10	준공 전 매매
							2022.07.28	
#12 (본건)	고산동 966-1	한강 듀클래스 의정부고산	에이동/ 4/ 415	73.98	301,595,000	4,076,710	2020.09.10	준공 전 매매
							2022.07.28	
#13	고산동 966-1	한강 듀클래스 의정부고산	에이동/ 6/ 6**	86.08	339,801,000	3,947,502	2020.12.02	준공 전 매매
							2022.07.28	
#14	고산동 966-2	한강 듀클래스 의정부고산	씨동/ 5/ 5**	134.5	542,492,000	4,033,398	2020.09.10	준공 전 매매
							2022.08.12	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 나. 비교거래사례의 선정

대상 물건 인근지역에 소재하는 사례로서 본건과 유사한 근린생활시설 사례로 물적 유사성 측면에서 비교가능성이 있는 [거래사례<#2>]를 비교사례로 선정하였음.

## 3. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.  
(사정보정치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

한국감정원에서 제공하는 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 ‘상업용 부동산 임대동향조사, 자본수익률, 경기, 오피스’를 활용하여 산정함.

[ 출처 : 한국부동산원, 비주거용(오피스) 부동산 자본수익률 ]

연도	1Q	2Q	3Q	4Q
2024	0.86	-	-	-
2023	0.15	0.27	0.03	0.28
2022	0.77	0.71	0.63	0.21

구 분	산 식	적용 시점수정치
사례 거래시점 (2023.09.13)	$(1+0.0003*18/92)*(1+0.0028)*(1+0.0086)*$ $(1+0.0086*44/91)$ $\approx 1.01569$	1.01569 (1.569%)
기준시점 (2024.05.14)		

※ 2024년 2분기의 수익률은 미고시 상태인바 2024년 1분기 수익률을 연장 적용하였음.

## 5. 지역요인비교

대상물건은 비교사례와 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

가. < 기호(1)(412호) / 사례#2 >

요인구분	세부항목	기호(1) / 사례 #2	
건물외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편리성(지하철, 버스정류장 등)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.03	대상물건은 비교사례 대비 주차의 편리성(본건은 드라이브인 주차에 해당) 등에서 다소 우세함.
	건물 전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	1.06	대상물건은 비교사례 대비 전유부분의 면적에서 열세하나, 위치별 효용(각지), 층별 효용에서 우세하며, 전반적으로 다소 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치 누계		1.092	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. < 기호(2)~(4)(413호~415호) / 사례#2 >

요인구분	세부항목	기호(2)~(4) / 사례 #2	
건물외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편리성(지하철, 버스정류장 등)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.03	대상물건은 비교사례 대비 주차의 편리성(본건은 드라이브인 주차에 해당) 등에서 다소 우세함.
	건물 전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	1.05	대상물건은 비교사례 대비 층별 효용, 전유부분의 면적 등에서 다소 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
<b>비교치 누계</b>		<b>1.082</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

#### 가. 감정평가 단가결정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	4,083,592	1.000	1.01569	1.000	1.092	4,529,249	4,530,000
2	4,083,592	1.000	1.01569	1.000	1.082	4,487,772	4,490,000
3	4,083,592	1.000	1.01569	1.000	1.082	4,487,772	4,490,000
4	4,083,592	1.000	1.01569	1.000	1.082	4,487,772	4,490,000

※ 적용단가는 유효숫자 세자리 기준으로 반올림하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	4/ 412	256.22	4,530,000	1,160,676,600	1,161,000,000
2	4/ 413	86.08	4,490,000	386,499,200	386,000,000
3	4/ 414	73.98	4,490,000	332,170,200	332,000,000
4	4/ 415	73.98	4,490,000	332,170,200	332,000,000
합계	-	490.26	-	-	2,211,000,000

※ 시산가액은 십만 원 단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 수익환원법에 의한 시산가액

### 1. 개요

수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익을 환원하는 직접환원법과 미래의 현금흐름을 할인하는 할인현금수지분석법(DCF)으로 이분되어짐. 양자의 방법 중 매년 임대료 추정, 기간 말 매각가격추정, 할인율 추정 등 추정요소가 많은 할인현금수지분석법은 제외하며 직접환원법을 적용하여 아래의 평가절차에 따라 대상물건의 수익가액을 산정함.

<직접환원법 평가절차>	
	가능총소득(PGI) 산정
-	공실 및 대손충당금
	-----
	유효총소득(EGI) 산정
-	영업경비 산정
	-----
	순영업소득(NOI)
÷	환원이율
	-----
	수익가액

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 가능조소득(PGI) 산정

### 가. 대상물건의 임대현황

대상물건 기호 (1)~(4)는 공부 및 현황 ‘공장(지식산업센터)’이며, 임대관계는 미상임.

### 나. 가능조소득 결정

#### 1) 개요

대상물건이 100% 임대된 상태하에서 기대되는 연간실질임료를 의미하며 보증금운용이익과 연간지불임료로 구성됨.

#### 2) 대상물건의 표준적 임대수준 추정

대상물건과 유사한 인근의 임대차시장 및 표준적 임료수준을 참고하되 대상의 위치 및 관리 상태 등을 고려하여 본건에 적용할 임료를 다음과 같이 산정함.

임대부분	이용상황	대상 임대내역			표준적임대수준	
		계약기간	임대보증금(원)	월임대료(원)	임대보증금(원)	월임대료(원)
1	근린생활시설	-	-	-	50,000,000	3,500,000
2	근린생활시설	-	-	-	12,000,000	1,200,000
3	근린생활시설	-	-	-	10,000,000	1,000,000
4	근린생활시설	-	-	-	10,000,000	1,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## ※ 개략적인 임대수준

---

인근 공인중개사무실에서 파악한 상가의 표준적 임대수준

(기호(1): 보증금 3,000 ~ 5,000만원 / 월세 320 ~ 350만원 내외,

기호(2): 보증금 1,000 ~ 1,200만원 / 월세 100 ~ 120만원 내외,

기호(3): 보증금 1,000만원 내외 / 월세 80 ~ 100만원 내외,

기호(4): 보증금 1,000만원 내외 / 월세 80 ~ 100만원 내외,

을 토대로 추정함.

(다만, 대상물건은 상가로서 위치 및 면적에 따라 임대수준의 편차가 클 수 있으니  
경매진행 재확인하시기 바람)

---

### 3) 보증금운용이율

보증금운용이율은 3년 만기 국고채금리, CD금리, 정기예금금리 등 각종 이자율과 금리 시장 동향 및 부동산 투자수익률 등을 종합적으로 고려하여 연 3.5%로 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 가능조소득 산정

기호	보증금운용수익(원)	연간임료(원)	연간 기타수입(원)	가능총소득(원)
1	1,750,000 ※ 1	42,000,000 ※ 5		43,750,000
2	420,000 ※ 2	14,400,000 ※ 6		14,820,000
3	350,000 ※ 3	12,000,000 ※ 7		12,350,000
4	350,000 ※ 4	12,000,000 ※ 8		12,350,000

\* 보증금운용수익 :

※ 1 : 50,000,000원(임대보증금) X 3.5%(보증금운용이율) = 1,750,000원

※ 2 : 12,000,000원(임대보증금) X 3.5%(보증금운용이율) = 420,000원

※ 3 : 10,000,000원(임대보증금) X 3.5%(보증금운용이율) = 350,000원

※ 4 : 10,000,000원(임대보증금) X 3.5%(보증금운용이율) = 350,000원

\* 연간임료 :

※ 5: 3,500,000원(월임대료) X 12월 = 42,000,000원

※ 6: 1,200,000원(월임대료) X 12월 = 14,400,000원

※ 7: 1,000,000원(월임대료) X 12월 = 12,000,000원

※ 8: 1,000,000원(월임대료) X 12월 = 12,000,000원

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 순영업소득(NOI)의 산정

### 가. 공실률 산정

국토교통부에서 분기별로 조사·발표하는 최근 "지역별 공실률"을 참고하되, 대상물건의 특성과 탐문조사 내용 등을 고려하여 다음과 같이 결정함.

[ 출처 : 한국부동산원 부동산통계정보 R-ONE ]

건물유형	지역	'23.2Q	23.3Q	'23.4Q	24.1Q	공실률 결정
오피스	경기	4.8	5.3	4.0	4.4	10.0%

### 나. 영업경비비율의 산정

건물의 유지에 필요한 인건비, 수선비, 보험료 등이 전체 임료에서 차지하는 비율을 말하며, 대상물건의 신축년도, 현재의 관리비 수준 등을 고려하여 유효조소득의 **5.0%**를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 순영업소득(NOI)의 산정

기호	①가능조소득(원)	②공실률(%)	③경비비율(%)	④순수익(원) (①×(100%-②)×(100%-③))
1	43,750,000	10.0	5.0	37,406,250
2	14,820,000	10.0	5.0	12,671,100
3	12,350,000	10.0	5.0	10,559,250
4	12,350,000	10.0	5.0	10,559,250

### 4. 환원이율의 결정

한국은행에서 최근 발표한 각종 금리와 국토교통부에서 조사·발표하는 지역별 소득·투자수익률을 참고하되 금리시장 동향, 부동산 운영의 위험성, 비유동성, 관리의 난이성 및 자금의 안정성 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 결정하였음.

[ 출처 : 한국은행 경제통계시스템 ECOS, 한국부동산원 부동산통계정보 R-ONE ]

한국은행 기준금리 ( '24.04)	3년만기 국고채금리 ( '24.04)	91일물 CD금리 ( '24.04)	경기 오피스 투자수익률 ( '24.1Q)	경기 오피스 소득수익률 ( '24.1Q)	환원이율 결정
3.50	3.439	3.57	2.03	1.18	4.0%

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 수익방식에 의한 시산가액

기호	①순영업소득(원)	②환원이율(%)	③수익방식에 의한 시산가액(원) (①÷②)
1	37,406,250	4.0	935,000,000
2	12,671,100	4.0	317,000,000
3	10,559,250	4.0	264,000,000
4	10,559,250	4.0	264,000,000
<b>합계</b>	-	-	1,780,000,000

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 가격수준 합리성 검토자료

### 1. 감정평가 전례 검토

#### 가. 인근지역 내 부동산의 평가사례

[ 출처 : 감정평가정보센터 ]

사례 기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
ㄱ	고산동 966-1	한강 듀클래스 의정부고산	에이동/ 6/ 6**	80.7	법원 경매	372,000,000	4,609,665	2024.02.19
								2022.07.28
ㄴ	고산동 966-1	한강 듀클래스 의정부고산	에이동/ 6/ 6**	88.1	법원 경매	396,000,000	4,494,892	2023.12.07
								2022.07.28
ㄷ	고산동 966-1	한강 듀클래스 의정부고산	에이동/ 9/ 9**	168.8	법원 경매	707,000,000	4,188,389	2024.01.02
								2022.07.28
ㄹ	고산동 966-3	한강 듀클래스 의정부고산	비동/ 7/ 7**	73.56	법원 경매	309,000,000	4,200,653	2024.04.01
								2022.07.28
ㅁ	고산동 966-3	한강 듀클래스 의정부고산	비동/ 10/ 10**	73.2	법원 경매	304,000,000	4,153,005	2023.11.27
								2022.07.28
ㅂ	고산동 966-2	한강 듀클래스 의정부고산	씨동/ 7/ 7**,7**	102.24	법원 경매	436,000,000	4,264,476	2024.03.26
								2022.08.12

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
스	고산동 966-2	한강 듀클래스 의정부고산	씨동/ 9/ 9**	107.76	법원 경매	479,000,000	4,445,063	2024.02.16
								2022.08.12

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 인근유사부동산 가격수준

인근 부동산 중개업소 등을 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가 격 수 준
인근 유사 공장 (지식산업센터)	본건과 유사한 4층 공장(지식산업센터)의 거래가격수준은 전유면적 기준 4,200,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡ 내외 수준으로 보이며, 층별, 위치별 효용 등에 따라 차이를 보이나, 기준시점 현재 조사되는 표준적인 임대료 수준은 낮은 편인 것으로 판단됨.

## 3. 경매통계자료

[ 출처 : 대법원 법원경매정보 ]

소재지	통계기간	물건구분	매각율(%)	매각가율(%)
경기도 의정부시	최근1년 (2023.05~2024.04)	상가	18.2	67.7
		오피스텔	21.4	66.5
		근린시설	34.8	80.3
		경용	0	0
		소계	22.7	72.6

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 시산가액의 조정 및 감정평가액 결정

### 1. 시산가액의 비교

기호	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원)	수익환원법 의한 시산가액 (원)
1	1,161,000,000	935,000,000
2	386,000,000	317,000,000
3	332,000,000	264,000,000
4	332,000,000	264,000,000
합계	2,211,000,000	1,780,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액 결정

기호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	결정가격(원)	비고	
1	4/ 412	256.22	239.7	495.92	77.1886	1,161,000,000		
2	4/ 413	86.08	80.53	166.61	25.9324	386,000,000	위반 건축물 등재	
3	4/ 414	73.98	69.21	143.19	22.2871	332,000,000	의견란 참조	
4	4/ 415	73.98	69.21	143.19	22.2871	332,000,000		
합						계	2,211,000,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 3. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액과 수익환원법에 의한 수익가액이 상기에서 보는 바와 같이 격차가 발생하였음.

이는 ①약 3~4년간의 코로나 장기화로 인하여 오피스, 집합상가의 수익성이 떨어져 오피스, 집합상가의 투자심리가 감소하였다는 점 ②최근 국내외 경제여건이 세계적인 인플레이션 및 금리인상으로 국내부동산 시장이 하향화되고 있다는 점 등을 기인하여 대상 물건의 표준적 임대료 수준 및 수익가격도 낮게 형성되는 등 구분상가의 수요가 감소되고 있는 것으로 판단됨.

따라서 감정평가목적, 대상물건의 특성, 장래동향, 인근 유사 물건의 거래사례와 평가전례 등을 종합적으로 고려할 때 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따른 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 상기 비준가액을 대상물건의 최종 감정평가액으로 결정함.

(※최근 2024년도 들어 오피스, 집합상가 등의 공실을 증가로 수익성이 하락하면서 가격변동폭이 지역별 편차가 큰 바, 경매 진행 시 각별히 유의하시기 바람)

# 구분건물 감정평가 명세표

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 의정부시 고산동  [도로명주소] 경기도 의정부시 문화로 6	996-1 한강 듀클래스 의정부 고산 에이동	공장 (지식산업 센터)	프리캐스트 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층			1,161,000,000	비준가액 (공용면적 포함)						
					지1층	6,011.8								
					1층	4,080.21								
					2층 ~ 5층 각	4,344.4								
					6층	4,176.09								
					7층	4,021.54								
					8층 ~ 10층 각	3,997.82								
					1. 동소	996-1			대	준주거지역	7,418.2			
					(내) 프리캐스트 콘크리트구조 4층 412호						256.22	256.22		
					1. 소유권						77.1886			
-----				7,418.2x-----	77.1886									
대지권				7,418.2										
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 348,300,000 812,700,000								

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2				(내) 프리캐스트 콘크리트구조 4층 413호	86.08	86.08	386,000,000	의견란참조  비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	25.9324			
				-----	7,418.2x-----	25.9324		
				대지권	7,418.2			
					<b>토지 · 건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		115,800,000	
					건 물 :		270,200,000	
3				(내) 프리캐스트 콘크리트구조 4층 414호	73.98	73.98	332,000,000	의견란참조  비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	22.2871			
				-----	7,418.2x-----	22.2871		
				대지권	7,418.2			
					<b>토지 · 건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		99,600,000	
					건 물 :		232,400,000	
4				(내) 프리캐스트 콘크리트구조 4층 415호	73.98	73.98	332,000,000	의견란참조  비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	22.2871			
				-----	7,418.2x-----	22.2871		
				대지권	7,418.2			
					<b>토지 · 건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		99,600,000	
					건 물 :		232,400,000	
<b>소 계</b>							<b>₩2,211,000,000</b>	

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(ㄱ)	(제시외물건) 동소	996-1 412호 내	중2층 사무실	벽체이용 철골구조	(168.7)	168.7	60,000,000	의견란참조  기호(1) 4층 412호 소재
(ㄴ)	동소	996-1 413호, 414호, 415호 내	중2층 창고 등	벽체이용 철골구조 적층식락	(206.7)	206.7	52,000,000	기호(2)~(4) 4층 413호, 414호, 415호 소재
<b>소 계</b>							<b>₩112,000,000</b>	
<b>합 계</b>							<b>₩2,323,000,000.-</b>	
				이	하	여	백	

# 구분건물 감정평가 요항표

- (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

대상물건은 경기도 의정부시 산곡동 소재 "고산초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지, 업무시설, 오피스텔 및 각종 근린.편의시설 등이 소재하며, 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

프리캐스트콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건내 4층 412호 외 3개호로서  
(사용승인일 : 2022.07.28)  
외벽 : 커튼월 및 일부 치장벽돌붙임 마감 등,  
창호 : 패어글라스창호 등 임.

## (4) 이용상태

기호(1)~(4) 공히 "공장(지식산업센터)"임.

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 토지로서, "공장(지식산업센터)" 건부지로 이용중임.

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

북서측으로 로폭 약 30m 내외, 북동측으로 로폭 약 25m 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(고산), 대로3류(폭 25m~30m)(2022-06-29)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2022-06-29)(접합), 공공주택지구(고산지구)<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

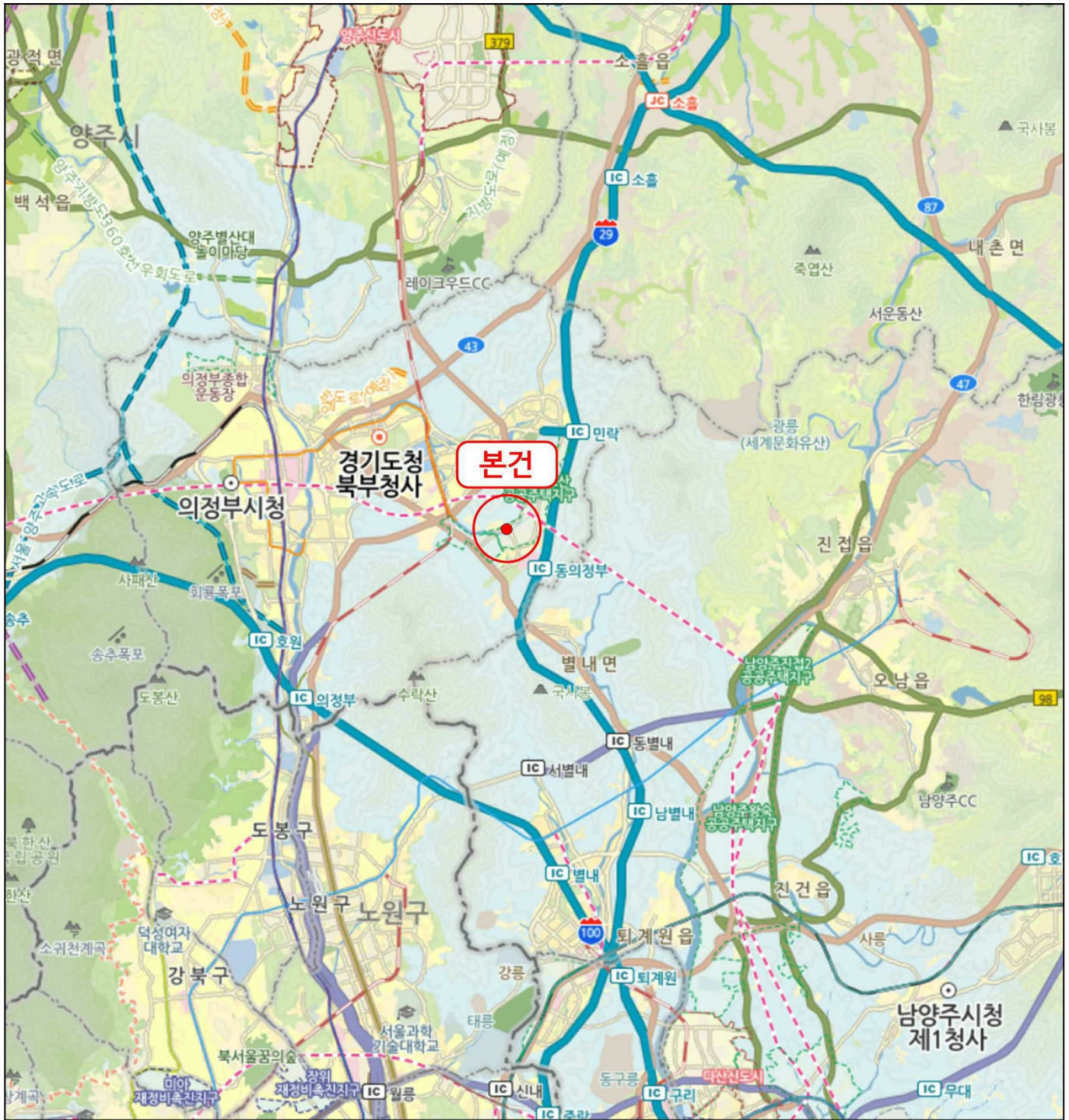
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 의견란 1 - 5항 참조.

# 광역위치도



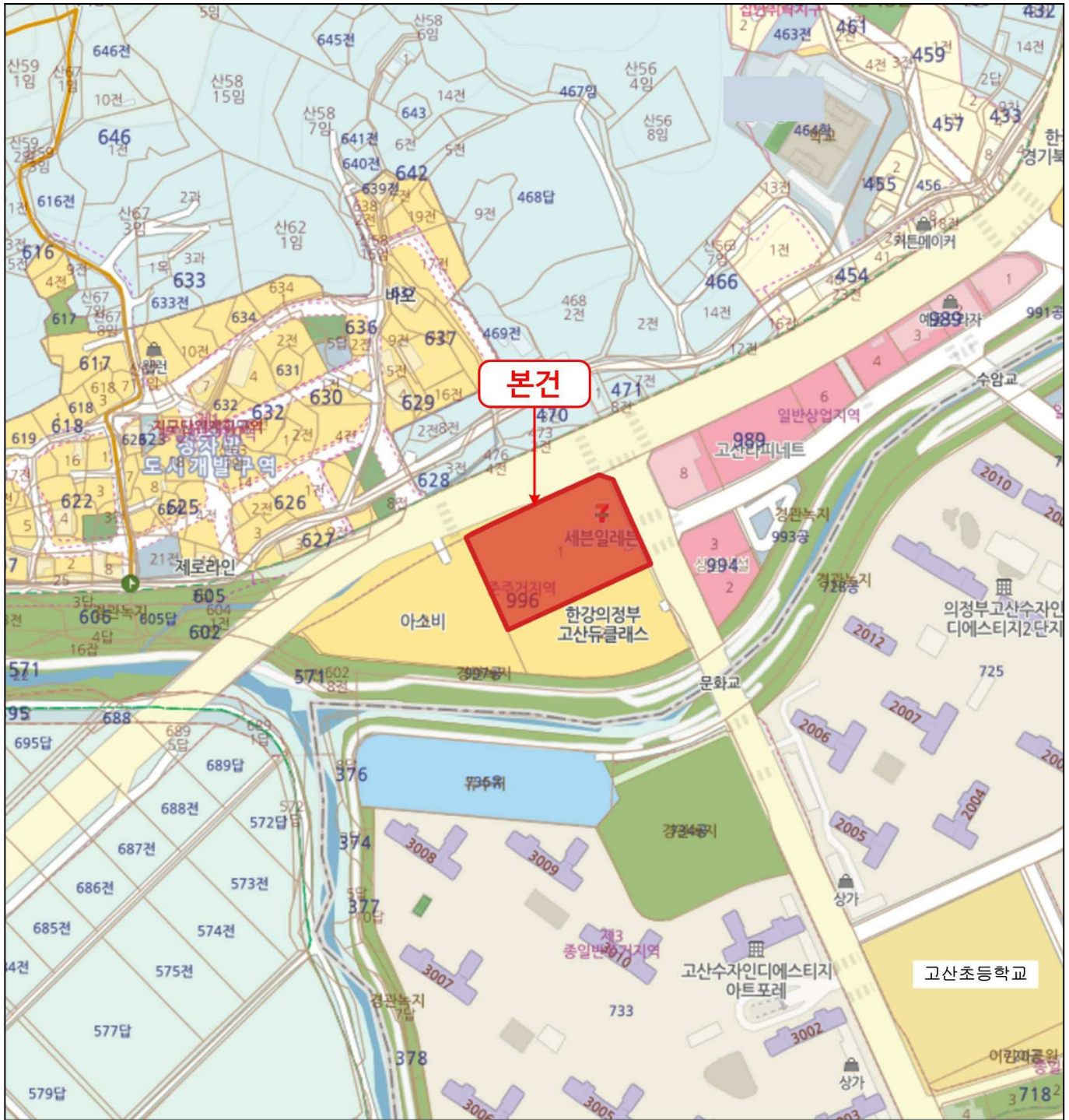
<b>소재지</b>	경기도 의정부시 고산동 996-1 한강듀클래스의정부고산 에이동 4층 412호 외 3개호
------------	--



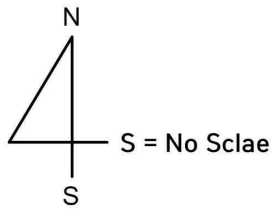
# 상세위치도



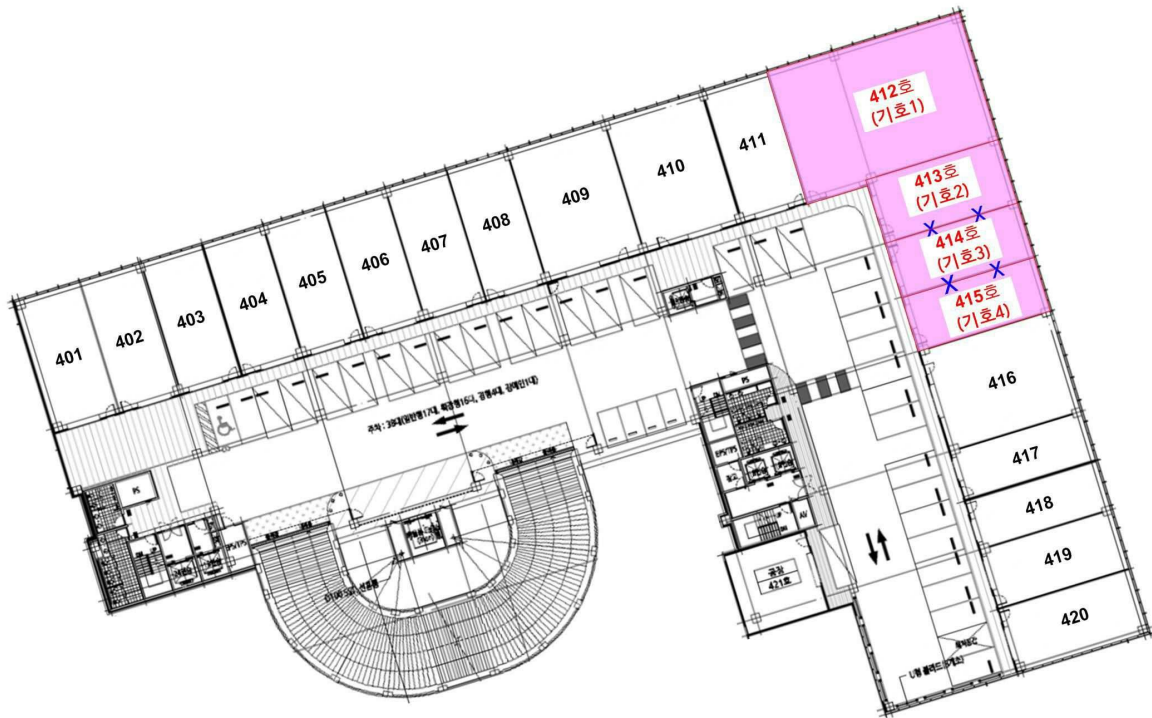
<b>소재지</b>	경기도 의정부시 고산동 996-1 한강듀클래스의정부고산 에이동 4층 412호 외 3개호
------------	--



# 건물개황도 1

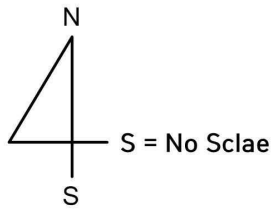


## < 4층 호별 배치도 >

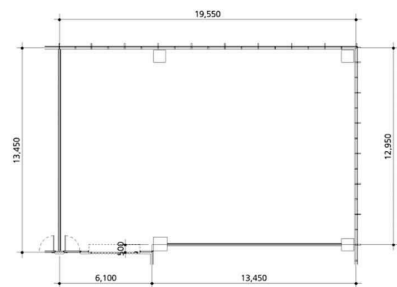
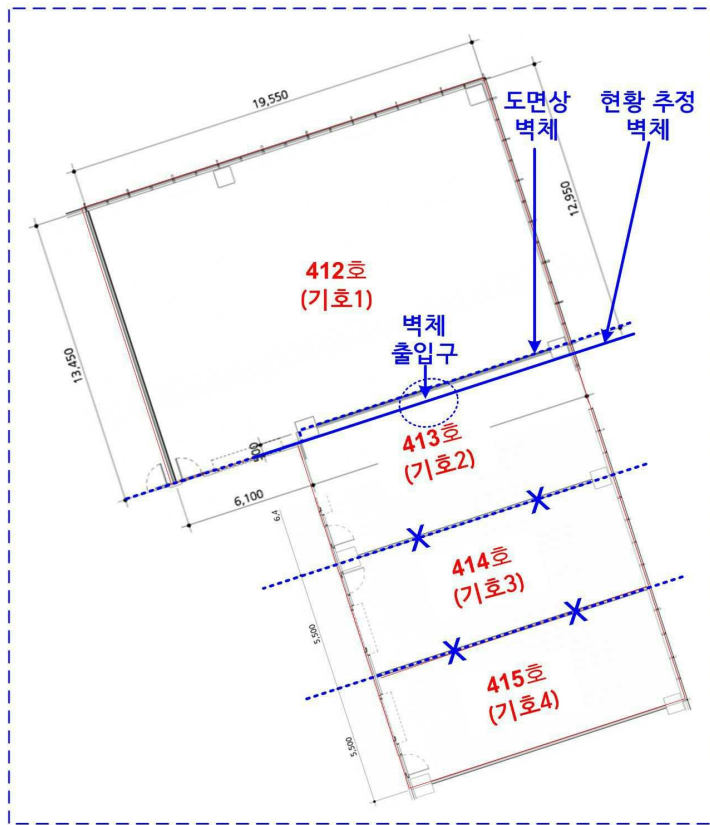


**본건 : 경기도 의정부시 고산동 996-1 한강듀클래스의정부고산  
에이동 4층 412호, 413호, 414호, 415호(총 4개호)**

# 건물개황도 2



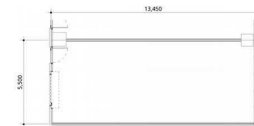
## < 내부 구조도 >



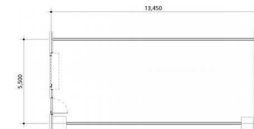
(기호1) 412호



(기호2) 413호



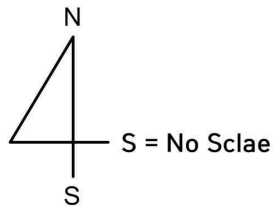
(기호3) 414호



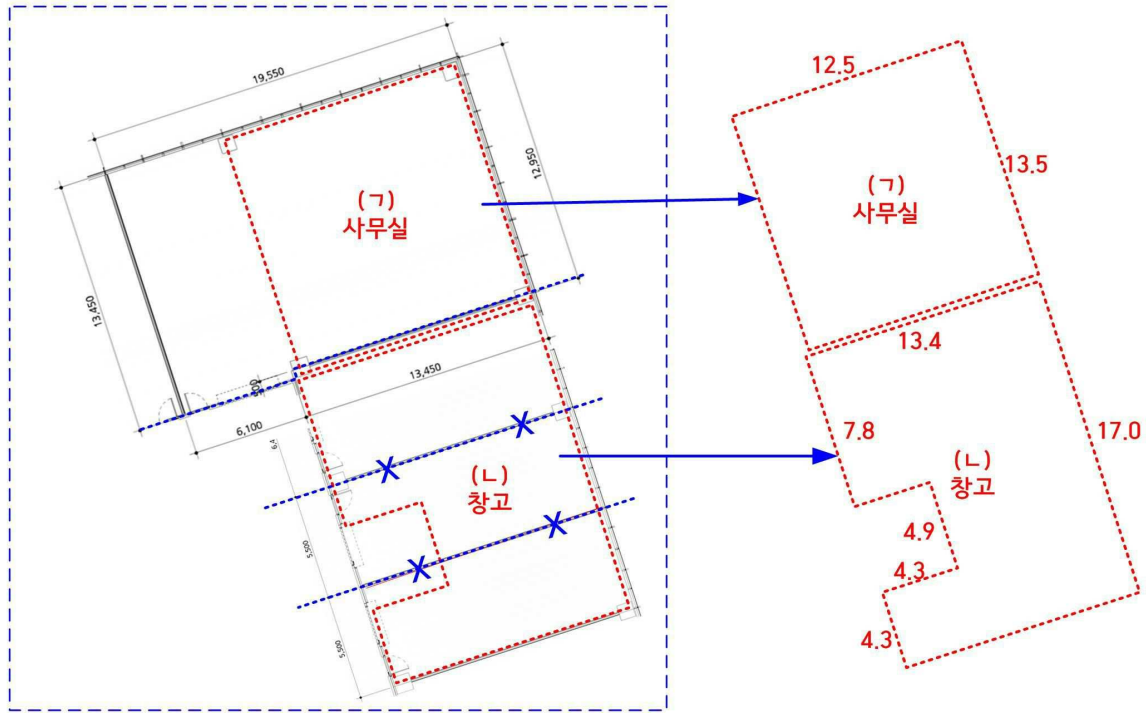
(기호4) 415호

**본건 : 경기도 의정부시 고산동 996-1 한강듀클래스의정부고산  
에이동 4층 412호, 413호, 414호, 415호(총 4개호)**

# 건물개황도 3



[제시외물건]



[제시외물건]

(가) 벽체이용 철골구조 중2층 (사무실) 약 168.7㎡

(나) 벽체이용 철골구조 적층식랙 중2층 (창고 등) 약 206.7㎡

본건 : 경기도 의정부시 고산동 996-1 한강듀클래스의정부고산  
에이동 4층 412호, 413호, 414호, 415호(총 4개호)



[ ]



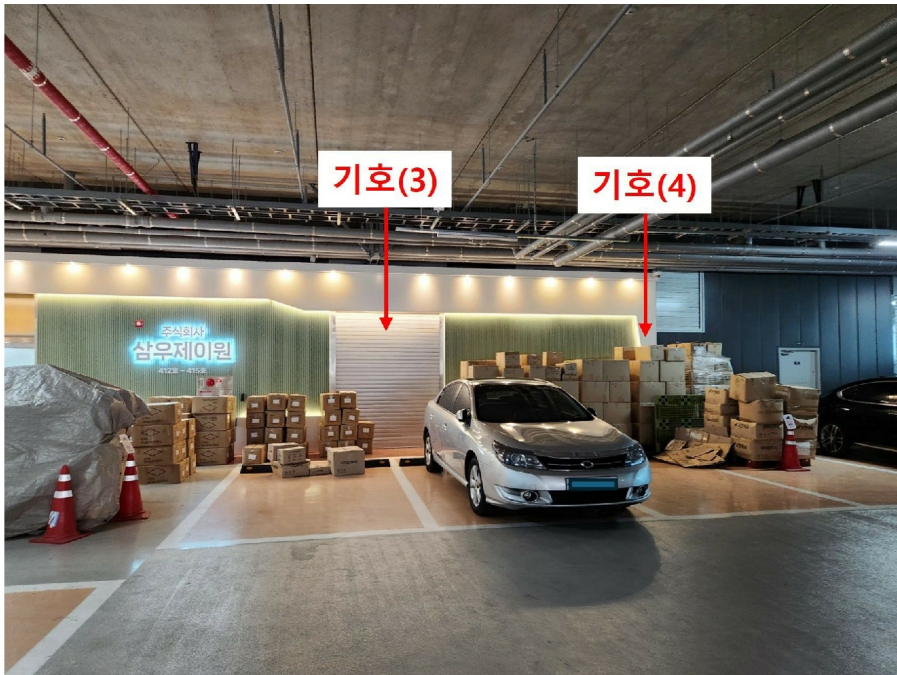
[ ]







[ ]



[ ]

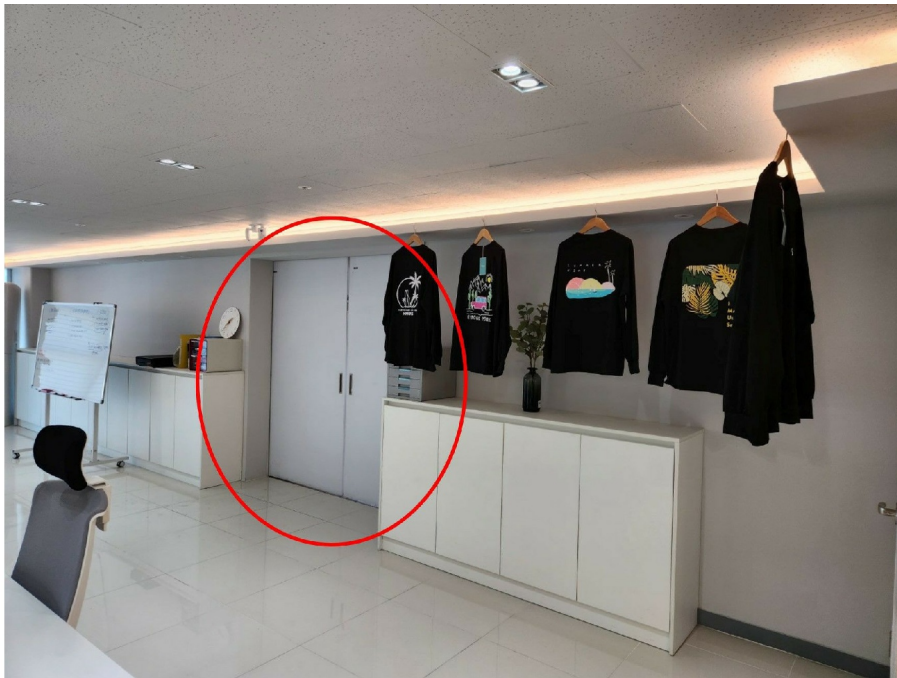




[ (1) 412 ( ) ]



[ (1) 412 ( 1 ) ]



[ (1) 412 ( 1 413 ) ]



[ (1) 412 ( 2 ) ]



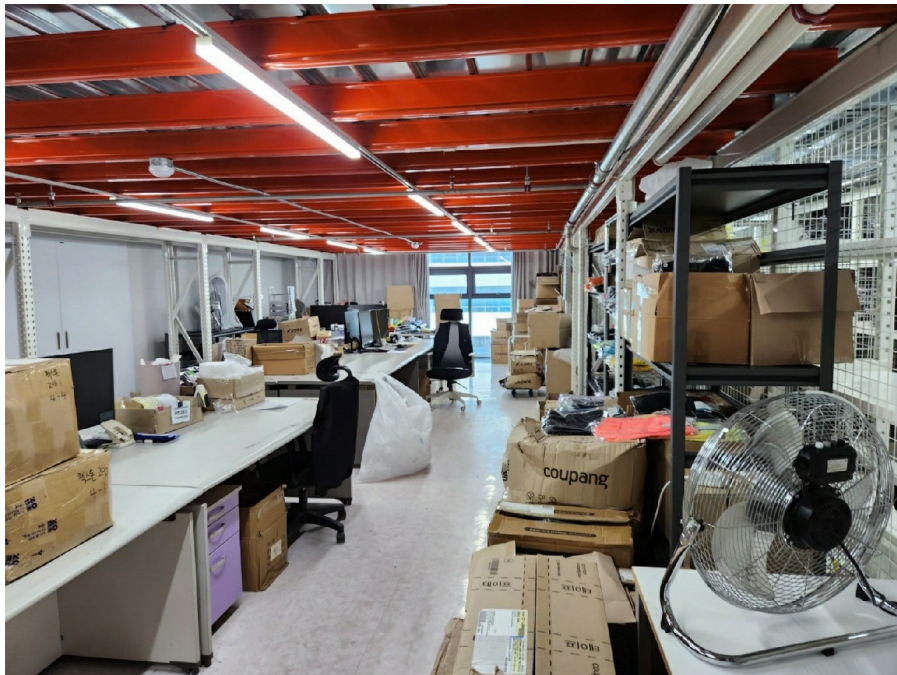
[ (1) 412 ( 2 ) ]



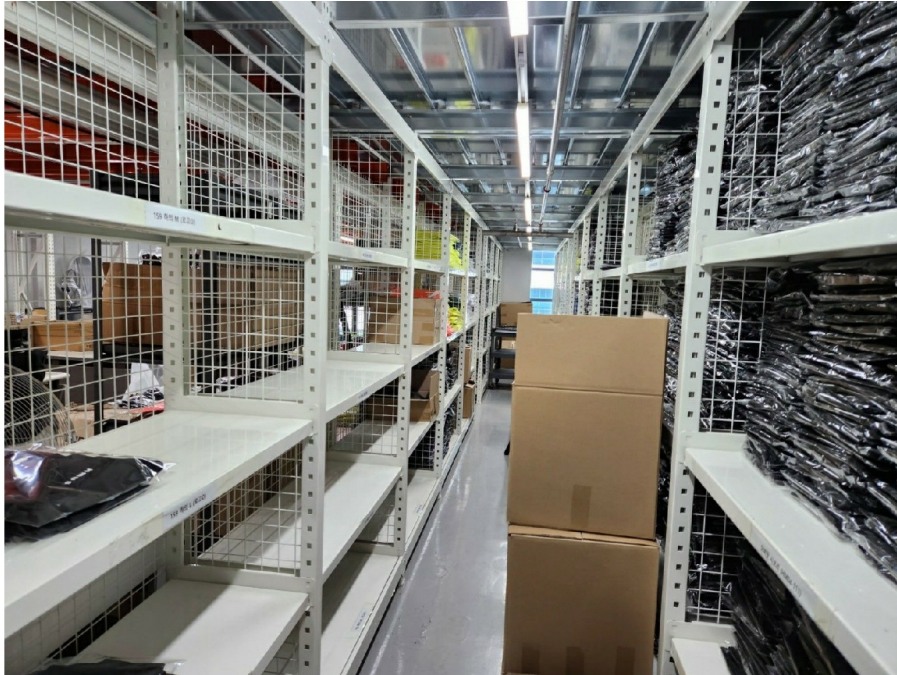
[ (1) 412 ( 2 ) ]



[ ( 1 ) 412 ( 2 ) ]



[ ( 2 ) 413 ( 1 ) ]



[ (2)~(4) 413 ~415 ( 1 ) ]



[ (2)~(4) 413 ~415 ( 1 ) ]



[ (2)~(4) 413 ~415 ( 1 ) ]



[ (2)~(4) 413 ~415 ( 1 ) ]



[ (2)-(4) 413 ~415 ( 1 ) ]



[ (2)-(4) 413 ~415 ( 2 ) ]



[ (2)~(4) 413 ~415 ( 2 ) ]



[ (2)~(4) 413 ~415 ( 2 ) ]