

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 에스더토닉  
소유물건(2024타경83001)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 박병선(경매5계)

감정평가서번호: SDH12409-04



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.

신대한감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
황 두 용

(인)

감정평가액	일십일억사천육백만원정(₩1,146,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목 적	법원경매(임의경매)			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 에스더토닉 (2024타경83001)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.10.02	2024.10.01 ~ 2024.10.02	2024.10.04		
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 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	1,146,000,000
	합 계					₩1,146,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 다산동 소재 “다산한강중학교” 남서측 인근에 위치하는 “한강프리미어갤러리 제1층 제알113호”에 대한 평가로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- (2) 본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 10월 02일을 기준시점으로 정하였음.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(감정평가목적)에 의거 대상부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가지 토지, 건물 배분 비율에 대한 지침」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물명세표 상에 기재하였음.
- (2) 본건 구분건물(지원시설-제2종근린생활시설(일반음식점))의 위치확인은 집합건축물대장 상 건축물현황도 및 평가선례, 입구의 유리창에 부착된 명패(R113호) 등을 기준으로 위치를 확인하였음.
- (3) 본건 구분건물의 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 상의 건축물현황도 및 평가사례 등을 참고하고, 내부는 투명한 유리창을 통하여 간접적으로 확인하였음.
- (4) 본건 구분건물의 소재지 및 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장 등을 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

#### 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 다산동 6245 [도로명주소:경기도 남양주시 다산지금로163번길 6]		
건물명, 층, 호수	한강프리미어갤러리 제1층 제알113호		
용도	공장(지원시설-제2종근린생활시설(일반음식점))	사용승인일	2023.03.13
면적	전유면적(㎡)	공용부분(㎡) (지하주차장면적포함)	대지권면적(㎡)
	53.55	53.4857	15.68

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 실거래사례

[출처: 감정평가정보체계 KAIS]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	다산동 6245	한강프리미어 갤러리	1층 /알11*호	53.55	15.68	1,161,898,560	실거래 자료	2024.05.13
								2023.03.13
#2	다산동 6245	한강프리미어 갤러리	1층 /알11*호	56.1	16.43	1,217,263,680	실거래 자료	2024.03.20
								2023.03.13

(2) 비교사례의 선정

같은 상가건물 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>를 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중, 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기도 남양주다산지역의 집합상가 자본수익률”을 활용하여 산정함.

- 경기도 남양주다산지역의 분기별 집합상가 자본수익률

구분	년도	1분기	2분기	3분기	4분기
자본수익률(%)	2024년	-0.48	-0.21	-	-
시점수정치 (2024.05.13 ~ 2024.10.02)	-0.33% (0.9967)	$(1-0.0021*49/91)*(1-0.0021*94/91) \approx 0.9967$			

※ 2024년 03분기 경기도 남양주다산지역의 분기별 집합상가의 자본수익률이 미 발표되어, 2024년 02분기의 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		
조건	세항목	사례	대상	비고
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	동일 지식산업센터 건물 내 소재하는 사례(지원시설-제2종근린생활시설)로서 외부요인 대등함.
	도심지, 상업 및 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성			
내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	동일 지식산업센터 건물 내 소재하는 사례(지원시설-제2종근린생활시설)로서 외부요인 대등함.
	건물 전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고 층수 등			
개별적 요인	층별 및 위치별 차이 등	1.00	0.99	본건은 사례대비 주출입구와의 거리 등, 개별적 요인에서 다소 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등			
기타요인	기타가치에 영향을 미치는요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.000	0.990	1.00×1.00×0.99×1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격	비준가격
1	1,161,898,560	1.00	0.9967	0.990	53.55 /53.55	1,146,483,651	1,146,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준 (전용면적기준)	<p>본건 지식산업센터는 위치별 차이 등에 따라 1층(근린생활시설) : 약 18,000,000원/㎡ ~ 22,000,000원/㎡ 수준으로 호가되나, 거래는 한산함.</p>
------------------	---

### 2. 인근 감정평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
							사용승인일
다산동 6245	한강프리미어 갤러리	제1층 /알11*호	53.55	15.68	경매	1,155,000,000	2024.08.14
							2023.03.13
다산동 6245	한강프리미어 갤러리	제1층 /알113호	53.55	15.68	담보 (본건)	1,060,000,000	2024.01.02
							2023.03.13

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	다산동 6245	한강프리미어 갤러리	1층/ 알113호	53.55	15.68	1,146,000,000
합계						1,146,000,000

### 2. 결정의견

대상물건의 가격결정은 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액과 참고가격자료인 인근 부동산의 탐문조사 가격수준, 인근감정평가전례가격 등을 종합적으로 분석한 결과 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 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	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 다산동  [도로명주소] 경기도 남양주시 다산지금로 163번길 6 (다산동)	6245 한강 프리미어 갤러리	공장 (지식산업 센터)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 7층			1,146,000,000	비준가격 (공용면적 포함)						
					지3층	8,009.76								
					지2층	8,319.25								
					지1층	8,123.874								
					1층	5,914.185								
					2층	5,825.22								
					3층	5,582.17								
					4층	5,781.02								
					5층	5,781.02								
					6층	5,806.22								
					7층	5,806.07								
					1. 경기도 남양주시 다산동	6245			대	준주거지역	9,516			
										(내) 1층 알113호 철근콘크리트구조	53.55	53.55		
			1 소유권 대지권	15.68 9,516 × ----- 9,516	15.68									

# 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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 343,800,000 802,200,000	
	합 계						₩1,146,000,000.-	
			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 다산동 소재 "다산한강중학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 공장(지식산업센터), 업무시설, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지여건은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입 자유롭고, 노선버스 정류장이 인근에 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 무난시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지하 3층/지상 7층 건물  
내 지상 제1층 제113호로서, (사용승인일 : 2023.03.13일)  
외벽 : 화강석붙임 및 복합판넬 등 마감,  
내벽 : 몰탈위 페인팅 및 인테리어 등 마감,  
창호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

근린생활시설(일반음식점)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

전기설비, 위생 및 급배수 설비, 승강기설비 및 주차설비, 경비설비, 스프링클러설비, 옥내소화전설비 등이 되어있음.

# 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) |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 대체로 등고 평탄한 가로장방형의 토지로서, "한강프리미어갤러리"의 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 15미터, 서측으로 폭 약 40미터의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(남양주 다산지금 공공주택지구),  
 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리  
 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(남양주 다산지금 공공주택지구)<공공주택 특별법>,  
 상대보호구역(다산한강중학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한  
 법률>, 상대보호구역(다산한강초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경  
 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(가운동지석묘 보호구역외곽경계로부터200M이내)  
 <문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>,  
 임업용산지(보전산지)<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,  
 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>,  
 (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

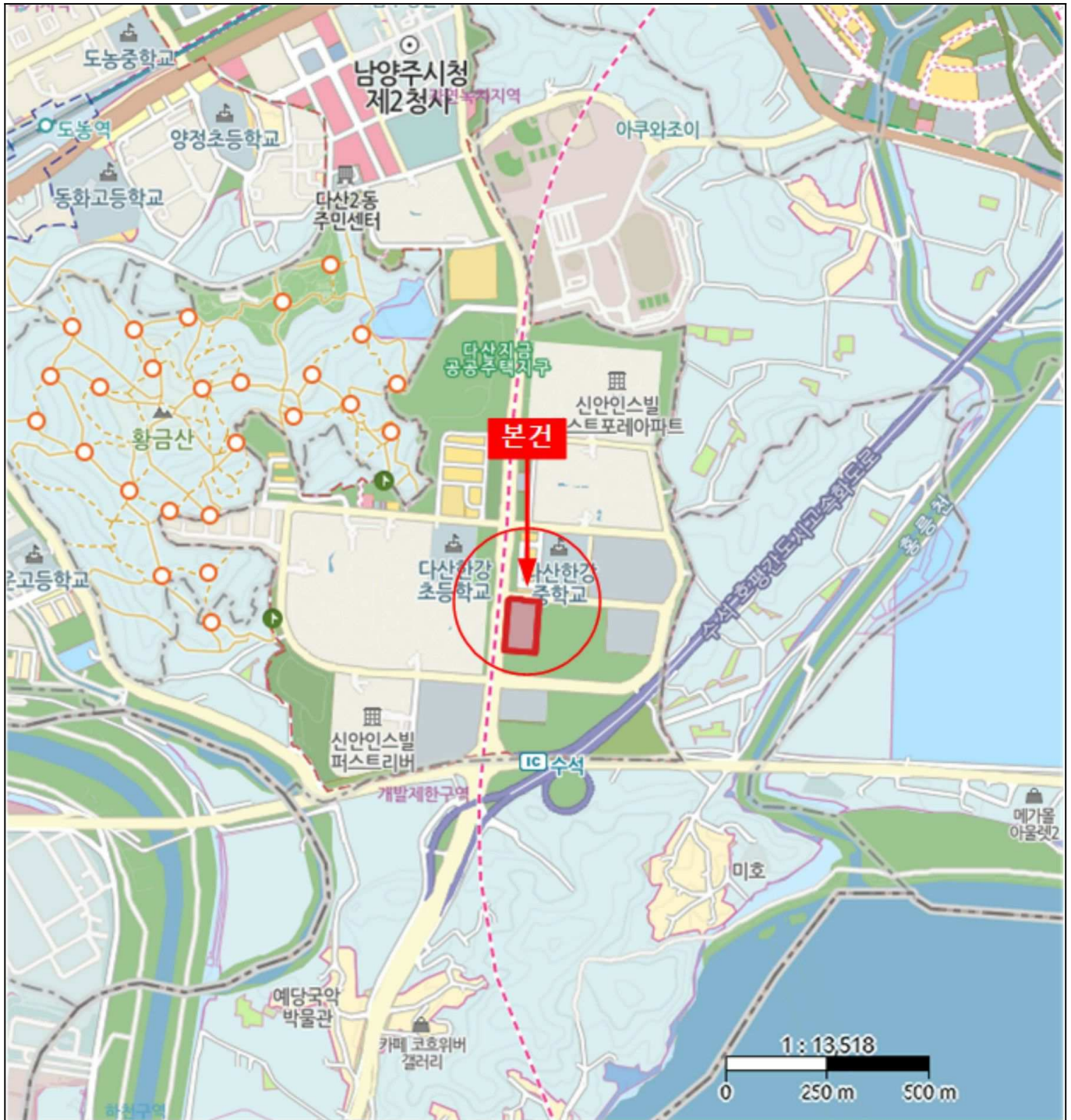
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 남양주시 다산동 6245 한강프리미어갤러리 1층 알113호
-----	--------------------------------------



# 상세 위치도



소재지	경기도 남양주시 다산동 6245 한강프리미어갤러리 1층 알113호
-----	--------------------------------------

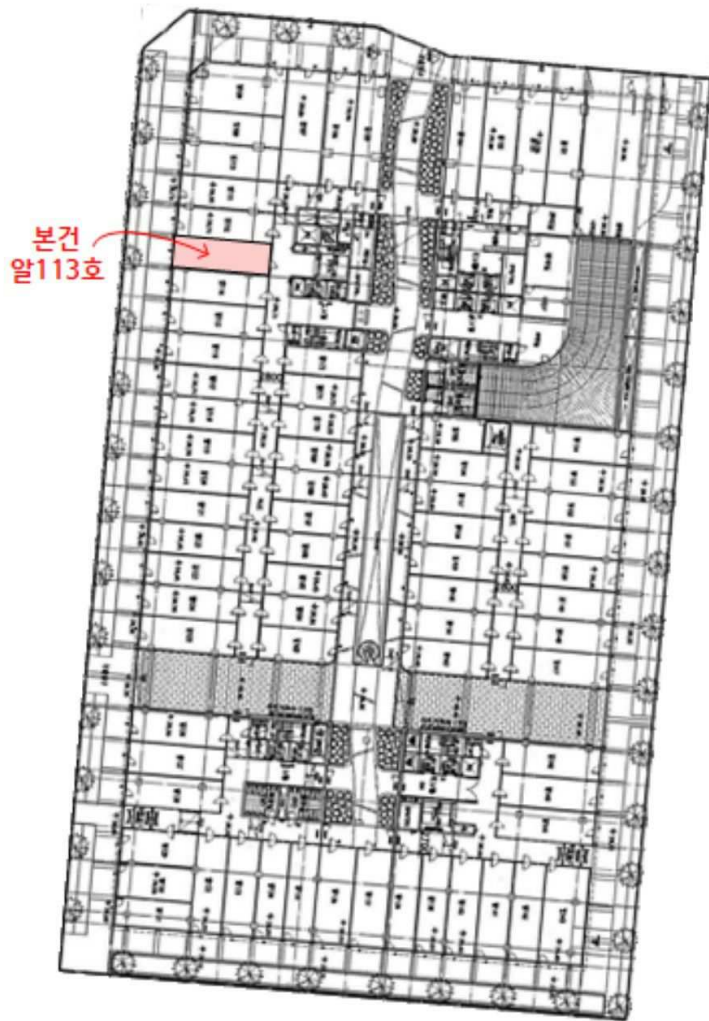


# 호별배치 및 내부구조도



None Scale

<호별배치도>



본건  
알113호

<내부구조도>



본 건 : 한강프리미어갤러리 1층 알113호



( )



( )



( , )



( , )



( )



(R113 )