

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신성종합건설 주식회사
소유물건(2023타경3244)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: JS12309-007

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

정심감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 중 환

감정평가액	이십오억칠천육백만원정(₩2,576,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신성종합건설 주식회사 (2023타경3244)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2023.10.23	2023.10.09 ~ 2023.10.23	2023.10.26		
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	10개호 이	구분건물	10개호 하 여	- 백	2,576,000,000
	합 계					₩2,576,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본 평가는 경기도 가평군 가평읍 달전리 소재 "남이섬가평선착장" 서측 인근에 위치하는 구분상가 111동 (통칭 '동우리버뷰 상가동') 10개호에 대한 의정부지방법원의 강제경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본 감정평가의 기준가치는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

평가명령서에 제시된 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가 방법

- (1) 대상물건에 대한 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법령 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- (2) 대상물건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조의 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 감정평가사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 대상물건의 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항의 규정에 따라 가격조사 완료일인 2023년 10월 20일자로 하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 구분소유건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률"에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로하여 거래되는 집합건물이므로 본 평가에서는 건물 및 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 대상물건의 감정평가액을 결정하였음.

나. 본 평가는 의뢰목록상 건물의 대지에 대한 대지사용권(소유권 대지권)이 제시되지 아니한 상태로서 본 평가에서는 상기와 같이 산출된 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준하여 전체평가액에 대한 건물에 귀속될 배분율을 결정하여 대지사용권이 없는 상태에서의 대상물건의 감정평가액을 결정하였음.

다. 대상물건의 옥상에 실외 풀장이 설치되어 있으며 지하1층에는 이와 관련설비가 설치되어 있는 바 본 평가에서는 이를 감안하여 감정평가액을 결정하였음.

라. 대상물건의 전유부분 및 그대지사용권을 일괄 평가한 감정평가액을 '감정가액의 산출근거 및 결정의견' 12쪽 시산가액을 참조하시기 바랍니다.

마. 건물의 대지인 달전리 132-1외 2필지의 소유자는 건물의 소유자 외인 (주)무궁화신탁이므로 경매업무시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

[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 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 대상물건 개요

가. 1동의 건물

평가대상 건물 1동에 대한 개요는 다음과 같음.

소재지	경기도 가평군 가평읍 달전리 132-1외 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 북한강변로 1027-28			
대상건물의 명칭	111동(통칭 '동우리버뷰 상가동')			
주용도	제1종, 제2종근린생활시설	사용승인일	2022.11.14	
건물면적 등	연면적 921.07㎡, 건축면적 284.16㎡, 대지면적 614㎡			
층별용도 및 면적	지1층/기계실	1층/일반음식점	2층/소매점, 놀이형시설	3층/풀장
	293.19㎡	278.41㎡	277.53㎡	71.94㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물의 대지

[경기도 가평군 가평읍 달전리]

소재지번	지목	면적(m ²)	용도지역	소유자	비고
132-1	대	159	제1종일반주거	(주)무궁화신탁	감정평가대상 외
132-3	대	453	제1종일반주거	(주)무궁화신탁	
132-11	대	2	제1종일반주거	(주)무궁화신탁	
합계		614			

다. 평가대상물건의 개요

[경기도 가평군 가평읍 달전리 132-1, 132-3, 132-11 3지상]

일련번호	층별	호별	전유면적 (m ²)	공유면적 (m ²)	건물용도	대지권 면적
1	1층	101호	44.4	53.64	일밤음식점	미제시
2	1층	102호	44.4	53.64	일밤음식점	미제시
3	1층	103호	44.4	53.64	일밤음식점	미제시
4	1층	104호	44.4	53.64	일밤음식점	미제시
5	1층	105호	44.4	53.64	일밤음식점	미제시
6	2층	201호	39.96	48.27	소매점	미제시
7	2층	202호	39.96	48.27	소매점	미제시
8	2층	203호	44.4	53.64	소매점	미제시
9	2층	204호	58.49	70.66	놀이형시설	미제시
10	3층	301호	12.34	14.91	놀이형시설	미제시

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 비교사례 선정

가. 인근지역 내 유사상가의 거래사례

기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적	거래가격(원) (전유면적 단가)	거래시점
				대지권		사용승인일
(A)	가평읍 달전리 91-1외	-	1층/11*	54.4m ²	600,000,000 (@11,029,000/m ²)	2017.07.10
				81.63m ²		2016.07.14
(B)	가평읍 달전리 91-1외	-	2층/21*	25.2m ²	124,800,000 (@4,952,000/m ²)	2016.08.18
				30.34m ²		2016.07.14
(C)	가평읍 달전리 591-20	자라원빌딩	1층/ 10*호	34.08m ²	208,862,000 (@6,128,000/m ²)	2023.08.05
				17.11		2022.04.28
(D)	가평읍 달전리 591-20	자라원빌딩	2층/ 20*호	169.15m ²	531,050,000 (@3,139,000/m ²)	2023.08.05
				84.93m ²		2022.04.28
(E)	가평읍 대곡리 399-3외	경안리버뷰	4층/ 40*호	31.007m ²	208,866,000 (@3,825,000/m ²)	2023.02.22
				48.72m ²		2022.12.05
(F)	가평읍 읍내리 457-5	근린생활시설	1층/ 10*호	48.72m ²	247,165,380 (@5,073,000/m ²)	2023.05.09
				11.97m ²		2022.08.30
(G)	가평읍 읍내리 771-1	가평에이원 파란채아파트 상가동	1층/ 10*호	37.44m ²	81,000,000 (@2,163,000/m ²)	2021.07.01
				54.1m ²		2007.11.01

▶ 자료출처 : 국토부 실거래자료, 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교사례의 선정

상기의 거래사례 중 대상물건과 위치적 · 물적 유사성 및 비교가능성이 높은 인근지역 내 거래사례인 기호(A), 기호(B)를 대상물건에 대한 비교사례로 선정함.

대상물건의 1층 101호~105의 비교사례는 상기의 거래사례 기호(A)를, 2층 및 3층 201호~204호 및 3층 301호의 비교사례는 거래사례 기호(B)를 비교사례로 선정함

4. 사정보정

선정된 비교사례인 거래사례 기호(A), 기호(B)는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 개별적인 특별한 사정개입은 없는 것으로 판단됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

대상물건에 대한 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 집합상가의 자본수익률 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 「경기도 전체 소규모매장 평균 자본수익률」을 활용하여 시점수정치를 산정함.

가. 거래사례 기호(A)에 적용할 시점수정치 산출

[경기도 전체 소규모매장 평균 자본수익률/년도별 분기별 자본수익률]

년도별 분기별 자본수익률	1분기	2분기	3분기	4분기
2017년	0.38%	0.65%	0.73%	0.85%
2018년	0.61%	0.77%	0.82%	0.89%
2019년	0.58%	0.70%	0.80%	0.89%
2020년	0.68%	0.51%	0.69%	0.49%
2021년	0.84%	0.92%	1.00%	0.96%
2022년	0.89%	0.77%	0.71%	0.13%
2023년	-0.10%	0.00%	0.17%	미고시

[거래시점 기호(A)에 적용할 가격시점의 시점수정치 산출]
(산정기간 : 2017.07.10~ 2023.10.23.)

산식 : $(1+0.0073 \times 83/92) \times 1.0085 \times 1.0061 \times 1.0077 \times 1.0082 \times 1.0089 \times 1.0058 \times 1.0070 \times 1.008 \times 1.0089 \times 1.0068 \times 1.0051 \times 1.0069 \times 1.0049 \times 1.0084 \times 1.0092 \times 1.010 \times 1.0096 \times 1.0089 \times 1.0077 \times 1.0071 \times 1.0013 \times 0.999 \times 1.000 \times (1+0.0017 \times 115/92) \approx \mathbf{1.1759}$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례 기호(B)에 적용할 시점수정치 산출

[경기도 전체 소규모매장 평균 자본수익률/년도별 분기별 자본수익률]

년도별 분기별 자본수익률	1분기	2분기	3분기	4분기
2016년	0.56%	0.36%	0.43%	0.46%
2017년	0.38%	0.65%	0.73%	0.85%
2018년	0.61%	0.77%	0.82%	0.89%
2019년	0.58%	0.70%	0.80%	0.89%
2020년	0.68%	0.51%	0.69%	0.49%
2021년	0.84%	0.92%	1.00%	0.96%
2022년	0.89%	0.77%	0.71%	0.13%
2023년	-0.10%	0.00%	0.17%	미고시

[거래시점 기호(B)에 적용할 가격시점의 시점수정치 산출]

(산정기간 : 2016 08.18~ 2023.10.23.)

산식 : $(1+0.0043 \times 44/92) \times 1.0046 \times 1.0038 \times 1.0065 \times 1.0073 \times 1.0085 \times 1.0061 \times 1.0077 \times 1.0082 \times 1.0089 \times 1.0058 \times 1.0070 \times 1.008 \times 1.0089 \times 1.0068 \times 1.0051 \times 1.0069 \times 1.0049 \times 1.0084 \times 1.0092 \times 1.010 \times 1.0096 \times 1.0089 \times 1.0077 \times 1.0071 \times 1.0013 \times 0.999 \times 1.000 \times (1+0.0017 \times 115/92) \approx \mathbf{1.1968}$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

가. 개별요인 비교항목(대상물건/거래사례)

구 분		비 고
조 건	세항목	
외부요인	고객 유동성과의 적합성	
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	
	배후지의 크기, 상가의 성숙도	
	상가의 성숙도	
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등	
내부요인	단지내 주차의 편리성	
	건물전체의 공실률	
	건물 관리상태, 설비의 유무	
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	
	건물구조, 규모 및 최고층수 등	
개별적 요인	층별, 위치별 효용	
	주출입구와의 거리	
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 고객동선의 차이 등	
	전유부분 면적, 대지권 크기 등	
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교사례와의 개별요인 비교(대상물건/거래사례)

대상물건	비교사례	조건별 비교항목(각 조건별)				개별요인 격차율
		외부요인	내부요인	개별적 요인	기타 요인	
기호(1) 1층 101호	기호(A)	0.92	1.06	0.98	1.00	0.956
기호(2) 1층 102호	기호(A)	0.92	1.06	0.97	1.00	0.946
기호(3) 1층 103호	기호(A)	0.92	1.06	0.97	1.00	0.946
기호(4) 1층 104호	기호(A)	0.92	1.06	0.97	1.00	0.946
기호(5) 1층 105호	기호(A)	0.92	1.06	1.00	1.00	0.975
기호(6) 2층 201호	기호(B)	0.92	1.06	0.98	1.00	0.956
기호(7) 2층 202호	기호(B)	0.92	1.06	0.98	1.00	0.956
기호(8) 2층 203호	기호(B)	0.92	1.06	1.02	1.00	0.995
기호(9) 2층 204호	기호(B)	0.92	1.06	0.60	1.00	0.585
기호(10) 3층 301호	기호(B)	0.92	1.06	0.20	1.00	0.195

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[개별요인 결정 의견]

*비교사례로 선정된 거래사례(A),(B)와 대상물건의 외부요인 비교는 남이섬유원지 중심가로변과의 접근성 및 교통과 상업적 효용성에서 대상물건이 열세하다고 판단되어 이를 감안하여 대상물건의 외부요인 적용치를 0.92로 적용하였음.

*대상건물은 신축후 1년 경과된 건물이나 비교사례는 7년 경과된 상태이므로 노후도 등에서 대상건물이 우세한 상태이며 대상건물의 3층의 옥상에 실외 풀장을 설치하였고 지하층에는 풀장 물공급설비 및 관련설비 등을 설치하였으므로 이를 감안하여 내부요인 적용치를 1.06으로 적용하였음.

*개별요인 비교에서는 층별요인은 대체로 대등하나 북한강 조망성 등을 참작하여 각호별 비교치를 적의 조정하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가액(시산가액) 산정/전유면적 및 공유부분과 적정 대지권의 일괄가액

상기 자료를 종합하여 전유면적 및 공유부분과 적정 대지권을 일괄한 대상물건의 비준가액(시산가액)을 다음과 같이 산출하였음.

대상물건	비교사례 거래가액	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (단위:m ²)	산출가액 (원)	비준가액(원) (시산가액)
기호(1) 1층 101호	600,000,000	1.000	1.1759	0.956	44.4 /54.4	550,507,960	551,000,000
기호(2) 1층 102호	600,000,000	1.000	1.1759	0.946	44.4 /54.4	544,749,509	545,000,000
기호(3) 1층 103호	600,000,000	1.000	1.1759	0.946	44.4 /54.4	544,749,509	545,000,000
기호(4) 1층 104호	600,000,000	1.000	1.1759	0.946	44.4 /54.4	544,749,509	545,000,000
기호(5) 1층 105호	600,000,000	1.000	1.1759	0.975	44.4 /54.4	561,449,018	561,000,000
기호(6) 2층 201호	124,800,000	1.000	1.1968	0.956	39.96 /25.2	226,422,195	226,000,000
기호(7) 2층 202호	124,800,000	1.000	1.1968	0.956	39.96 /25.2	226,422,195	226,000,000
기호(8) 2층 203호	124,800,000	1.000	1.1968	0.995	44.4 /25.2	261,843,426	262,000,000
기호(9) 2층 204호	124,800,000	1.000	1.1968	0.585	58.49 /25.2	202,802,410	203,000,000
기호(10) 3층 301호	124,800,000	1.000	1.1968	0.195	12.34 /25.2	14,262,163	14,000,000

시산가액(비준가액) 합계

₩3,678,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 대지사용권(적정 대지지분)이 제시되지 아니한 상태의 대상물건의 비준가액(시산가액) 산정

가. 감정평가액 산정 기준

본 감정평가 대상물건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 집합건물로서 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 이용 및 거래되는 집합건물이나 제시된 감정평가목록에는 건물의 전유부분에 대한 대지사용권이 제시되어 있지 아니하므로 상기의 비준가액(시산가액)에서 대지에 귀속되는 토지가액을 배분하여 대지사용권(적정 대지지분)이 제시되지 아니한 상태의 감정평가대상의 각호별 비준가액(시산가액)을 결정하고자함.

나. 건물에 귀속하는 건물가액(비준가액) 산정

거래사례비교법에 의한 대상물건의 비준가액을 기준하여 토지와 및 건물가액을 각각 배분하는 기준은 일반적으로 확립되어 있지는 아니함.

본 평가에서는 실무적으로 주로 사용하는 한국감정평가협회에서 제시한 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의거 다음과 같이 토지·건물 배분비율을 결정하였음.

[비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표]

매장용빌딩/대도시지역 지상3~5층 기준 : 배분율 토지 7.1~61. 건물 2.9~3.9

[대상물건에 건물 전유부분에 적용할 배분율 결정]

상기 자료를 참작하여 건물에 귀속할 배분율을 **70%**(토지배분율 30%)로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건의 비준가액 산정(대지사용권이 없는 상태의 비준가액)

대상물건	시산가액 (비준가액)	건물전유부분 귀속 비율	산출가액 (원)	비준가액(원) (시산가액) (단가)	비고
기호(1) 1층 101호	551,000,000	0.70	385,700,000	386,000,000	건물에 귀속하는 배분비율 70% 적용 (토지배분 비율 30%)
기호(2) 1층 102호	545,000,000	0.70	381,500,000	382,000,000	
기호(3) 1층 103호	545,000,000	0.70	381,500,000	382,000,000	
기호(4) 1층 104호	545,000,000	0.70	381,500,000	382,000,000	
기호(5) 1층 105호	561,000,000	0.70	392,700,000	393,000,000	
기호(6) 2층 201호	226,000,000	0.70	158,200,000	158,000,000	
기호(7) 2층 202호	226,000,000	0.70	158,200,000	158,000,000	
기호(8) 2층 203호	262,000,000	0.70	183,400,000	183,000,000	
기호(9) 2층 204호	203,000,000	0.70	142,100,000	142,000,000	
기호(10) 3층 301호	14,000,000	0.70	9,800,000	10,000,000	

시산가액(비준가액) 합계	₩2,576,000,000.-
---------------	------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 내 유사상가의 감정평가 사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적	감정평가액 (전유면적 단가)	기준시점	평가 목적
				대지권		사용승인일	
㉠	가평읍 읍내리 457-5	가평센트럴 파크더 스카이 상가	1층 /10*	61.06m ²	252,000,000 (@4,127,000/m ²)	2023.05.16	담보
				15m ²		2022.08.30	
㉡	가평읍 대곡리 402-1	가평선힐 아파트 상가동	2층 /20*	100.45m ²	101,000,000 (@1,005,000/m ²)	2021.03.03	담보
				115m ²		2008.05.28	
㉢	가평읍 대곡리 402-1	가평선힐 아파트 상가동	1층 /10*	100.45m ²	202,000,000 (@2,010,000/m ²)	2021.03.03	담보
				115m ²		2008.05.28	
㉣	가평읍 달전리 91-1외	-	2층 /20*	25.2m ²	120,000,000 (@4,762,000/m ²)	2020.07.22	경매
				30.4m ²		2016.07.14	
㉤	가평읍 달전리 91-1외	-	1층 /11*	57.6m ²	460,000,000 (@7,986,000/m ²)	2016.12.28	경매
				64.35m ²		2016.07.14	
㉥	가평읍 달전리 91-1외	-	2층 /20*	12.6m ²	70,000,000 (@5,555,000/m ²)	2020.04.16	공매
				15.2m ²		2016.07.14	
㉦	가평읍 달전리 91-1외	-	1층 /10*	48m ²	273,000,000 (@5,687,000/m ²)	2019.03.29	경매
				94.86m ²		2016.07.14	

▶ 자료출처 : 협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 인근지역 내 유사상가의 시장가격 수준

조사대상지역	부동산업체의 시장가격 수준
남이섬유원지 중심도로변 근린상가의 가격수준	중심도로변 유사상가의 경우 통행인구, 접근성, 입지조건, 상업적 환경에 따라 1층은 전유면적당 @8,000,000 ~ @12,000,000원/m ² , 2층은 @4,000,000 ~ @7,000,000원/m ² 정도로 탐문됨.

3. 최근 1년간 가평균 낙찰가율 통계분석

구분	낙찰가율	낙찰건수	낙찰건율	총경매건
가평균 전체	54.6%	216	25.03%	863
근린상가	45.16%	4	16%	25

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정의견

위와 같이 산출된 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)을 기준으로 참고가격 자료, 시장가격수준 및 최근의 부동산시장동향 등을 종합 고려하여 검토하면 위의 거래사례비교법에 의한 비준가액(시산가액)의 적정성이 지지되므로 이를 다음과 같이 평가대상 구분상가의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액(대지사용권이 없는 상태의 비준가액)

[1층]

일련번호	기호(1)	기호(2)	기호(3)	기호(4)	기호(5)
층별/호별	1층 101호	1층 102호	1층 103호	1층 104호	1층 105호
감정평가액	386,000,000	382,000,000	382,000,000	382,000,000	393,000,000

[2층, 3층]

일련번호	기호(6)	기호(7)	기호(8)	기호(9)	기호(10)
층별/호별	2층 201호	2층 202호	2층 203호	2층 204호	3층 301호
감정평가액	158,000,000	158,000,000	183,000,000	142,000,000	10,000,000

감정평가액 총액	₩2,576,000,000.-
----------	------------------

구분건물감정평가명세표

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 가평군 가평읍 달전리 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 북한강변로 1027-82	132-1, 132-3, 132-11 111동	제2종근린 생활시설 및 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층			386,000,000	이하 각호는 소유권대지권 미설정 비준가격 공용면적 포함평가
				지1층	298.19			
				1층	278.41			
				2층	277.53			
				3층	71.94			
(내) 1층 101호 철근콘크리트구조	44.4	44.4						
2	경기도 가평군 가평읍 달전리 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 북한강변로 1027-82	132-1, 132-3, 132-11 111동	제2종근린 생활시설 및 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층			382,000,000	비준가격 공용면적 포함평가
				지1층	298.19			
				1층	278.41			
				2층	277.53			
				3층	71.94			
(내) 1층 102호 철근콘크리트구조	44.4	44.4						
3	경기도 가평군 가평읍 달전리 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 북한강변로 1027-82	132-1, 132-3, 132-11 111동	제2종근린 생활시설 및 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층			382,000,000	비준가격 공용면적 포함평가
				지1층	298.19			
				1층	278.41			
				2층	277.53			
				3층	71.94			
(내) 1층 103호 철근콘크리트구조	44.4	44.4						

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
4	경기도 가평군 가평읍 달전리 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 북한강변로 1027-82	132-1, 132-3, 132-11 111동	제2종근린 생활시설 및 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층			382,000,000	비준가격 공용면적 포함평가
				지1층	298.19			
				1층	278.41			
				2층	277.53			
				3층	71.94			
(내) 1층 104호 철근콘크리트구조	44.4	44.4						
5	경기도 가평군 가평읍 달전리 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 북한강변로 1027-82	132-1, 132-3, 132-11 111동	제2종근린 생활시설 및 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층			393,000,000	비준가격 공용면적 포함평가
				지1층	298.19			
				1층	278.41			
				2층	277.53			
				3층	71.94			
(내) 1층 105호 철근콘크리트구조	44.4	44.4						
6	경기도 가평군 가평읍 달전리 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 북한강변로 1027-82	132-1, 132-3, 132-11 111동	제2종근린 생활시설 및 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층			158,000,000	비준가격 공용면적 포함평가
				지1층	298.19			
				1층	278.41			
				2층	277.53			
				3층	71.94			
(내) 2층 201호 철근콘크리트구조	39.96	39.96						

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
7	경기도 가평군 가평읍 달전리 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 북한강변로 1027-82	132-1, 132-3, 132-11 111동	제2종근린 생활시설 및 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층			158,000,000	비준가격 공용면적 포함평가	
					지1층	298.19			
					1층	278.41			
					2층	277.53			
					3층	71.94			
	(내) 2층 202호	39.96	39.96						
8	경기도 가평군 가평읍 달전리 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 북한강변로 1027-82	132-1, 132-3, 132-11 111동	제2종근린 생활시설 및 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층			183,000,000	비준가격 공용면적 포함평가	
					지1층	298.19			
					1층	278.41			
					2층	277.53			
					3층	71.94			
	(내) 2층 203	44.4	44.4						
9	경기도 가평군 가평읍 달전리 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 북한강변로 1027-82	132-1, 132-3, 132-11 111동	제2종근린 생활시설 및 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층			142,000,000	비준가격 공용면적 포함평가	
					지1층	298.19			
					1층	278.41			
					2층	277.53			
					3층	71.94			
	(내) 2층 204호	58.49	58.49						

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
10	경기도 가평군 가평읍 달전리 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 북한강변로 1027-82	132-1, 132-3, 132-11 111동	제2종근린 생활시설 및 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층			10,000,000	비준가격 공용면적 포함평가
				지1층	298.19			
				1층	278.41			
				2층	277.53			
				3층	71.94			
(내) 3층 301호 철근콘크리트구조	12.34	12.34						
합 계							₩2,576,000,000.-	
			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 가평군 가평읍 달전리 소재"남이섬가평선착장"서측 인근에 위치하는 동우풀빌라 단지내 111동(통칭 '동우리버뷰 상가동')이며, 주위는 남이섬유원지지역으로 식당, 카페, 전원주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 용이하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하며 전철역(경춘선 가평역)이 가까운 거리에 위치하므로 제반 교통여건은 무난한편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물로서,
 외벽 : 화강석 판재 및 기타 외벽재 마감 등.
 내벽 : 시멘트 몰탈 및 타일 등.
 바닥 : 타일 및 시멘트 몰탈 마감, 계단실은 석재 마감.
 천장 : 1~3층은 텍스 마감, 지하1층은 몰탈 노출 마감.
 창호 : 새시 창호 등.
 기타 : 1,2층 실내인테리어는 일부 미완료 상태임.

(4) 이용상태

동우풀빌라 단지를 주된 상업적 배경으로한 제1종 및 제2종근린생활시설이며 현재 전체 공실 상태로서 입점된 점포는 없는 상태이며, 층별 용도 및 각호별 용도는 다음과 같음.

1층 : 일반음식점, 계단실, 화장실 등
 2층 : 소매점, 놀이형시설, 계단실, 화장실 등
 3층 : 계단실, 화장실 등
 지하1층 : 기계실 등

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)

[각층별 용도]

- 1층 101호 ~105호 : 일반음식점(현재 공실)
- 2층 201호 ~203호 : 소매점(현재 공실)
- 2층 204호 : 놀이형시설(샤워장 및 계단실 등)
- 3층 301호 : 놀이형시설(계단실)

(5) 설비내역

위생 및 급.배수설비, 샤워장시설, 소방 및 화재감지설비, 승강기설비, 수변전설비(300KVA), 풀장 물공급설비 및 물탱크(130톤) 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 가장형 토지로서 동향으로 완경사를 이루는 지형이며 제1종 및 제2종근린생활 시설 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

로폭 약 6미터의 포장도로에 3면으로 접하며 도로상태는 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

가평읍 달전리 132-3의 토지이용계획사항 : 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역 (2018-03-22), 소로2류(폭8m~10m)(소로2-149)(접합), 가축사육제한구역(2022-12-12) (모든 축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2022-03-07)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 영농여건불리농지

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) | |

(9) 공부와의 차이

-

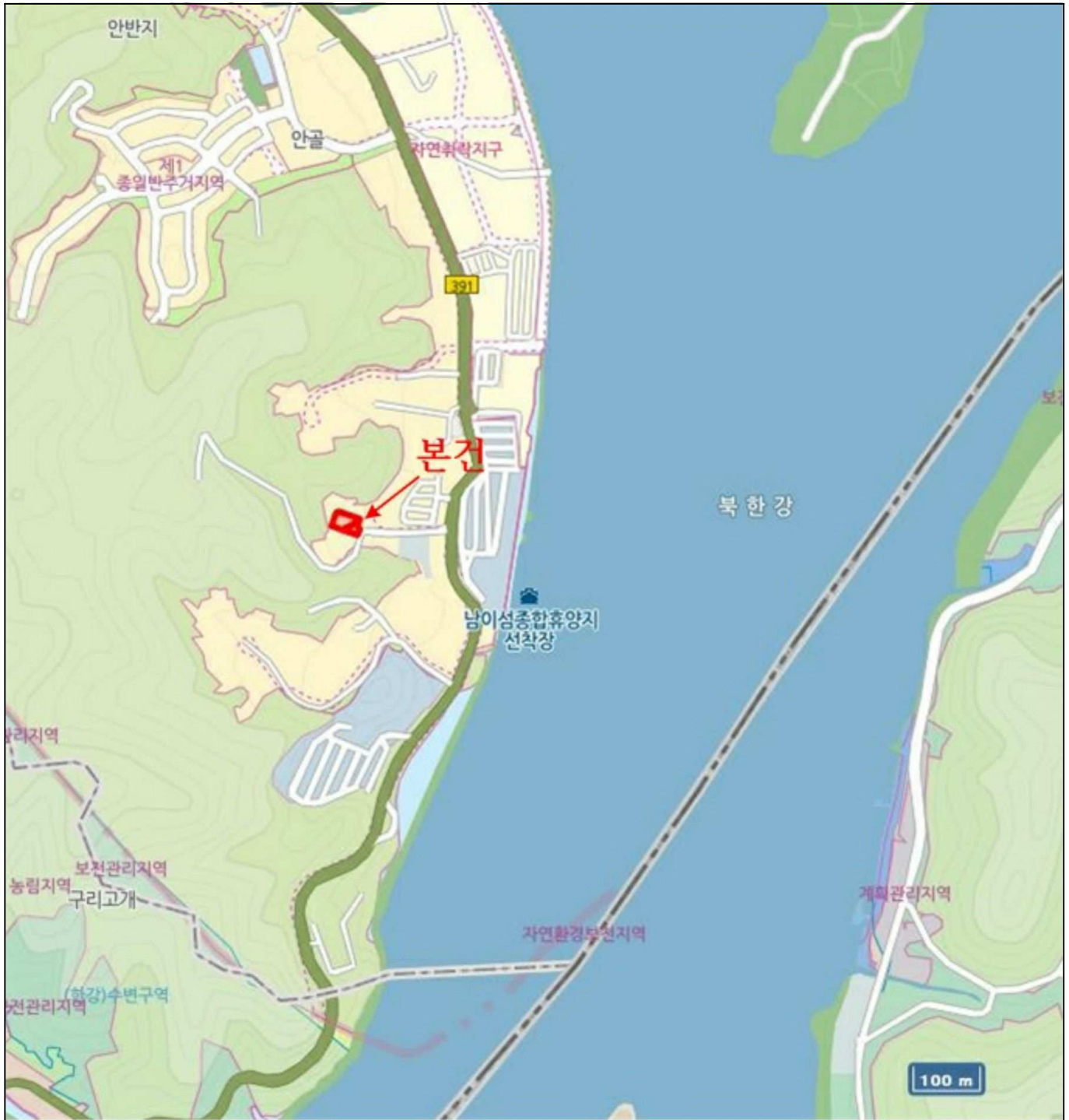
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 가평군 가평읍 달전리 132-1번지의 111동 1층 101호외 (통칭 "동우리버뷰 상가동")
------------	--



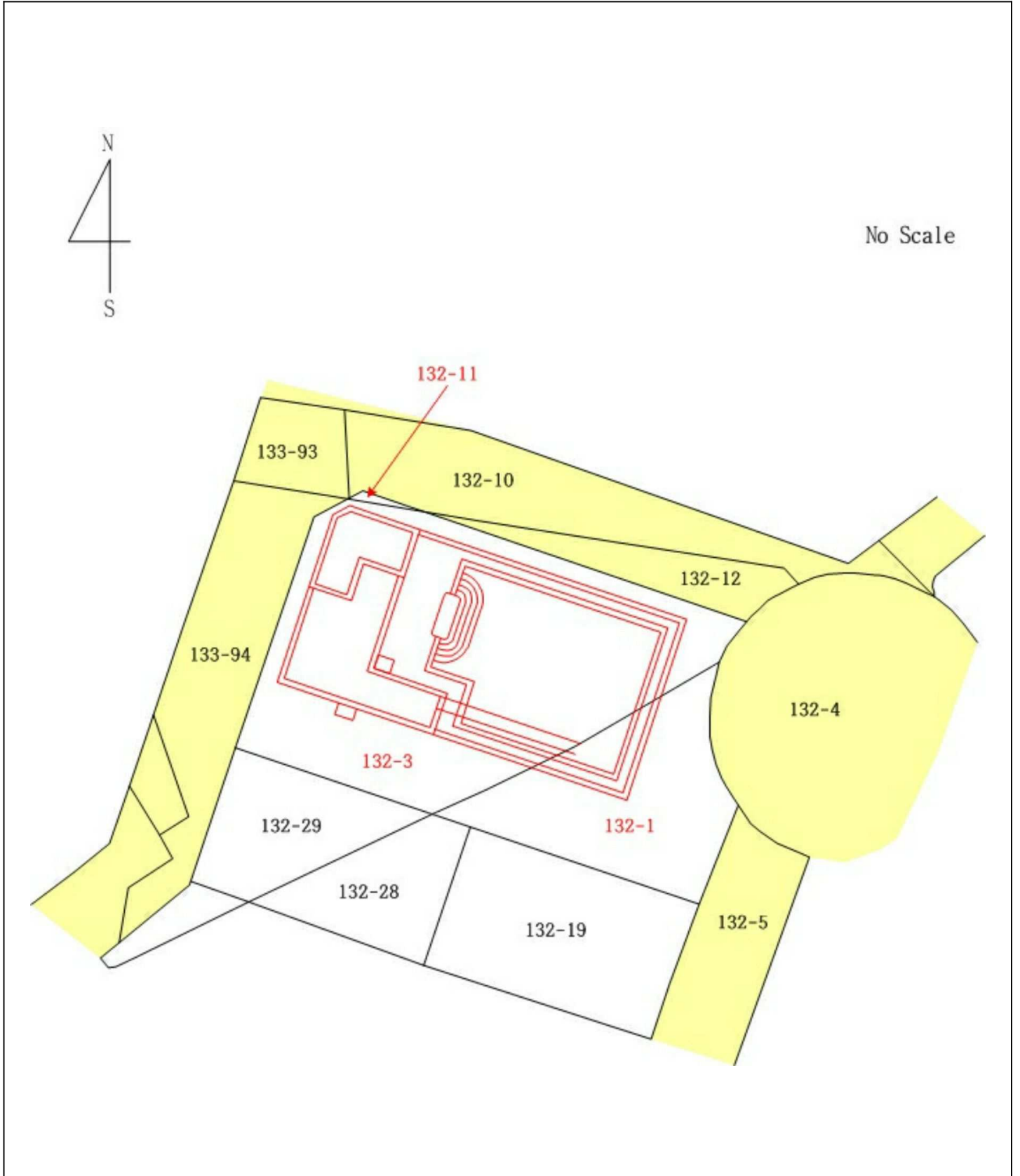
위 치 도



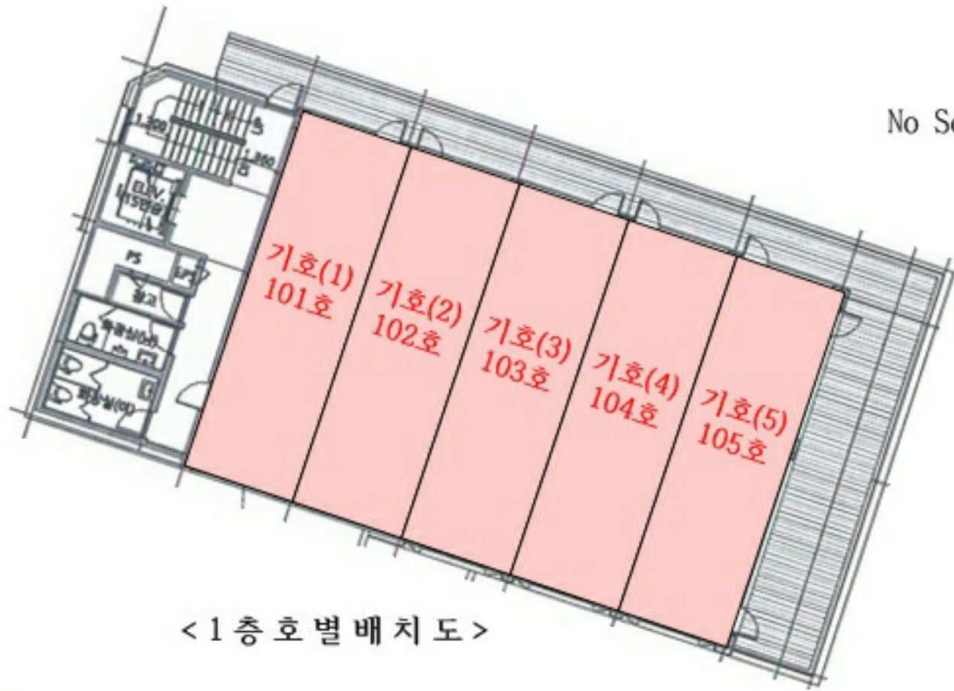
소재지	경기도 가평군 가평읍 달전리 132-1번지의 111동 1층 101호외 (통칭 "동우리버뷰 상가동")
------------	--



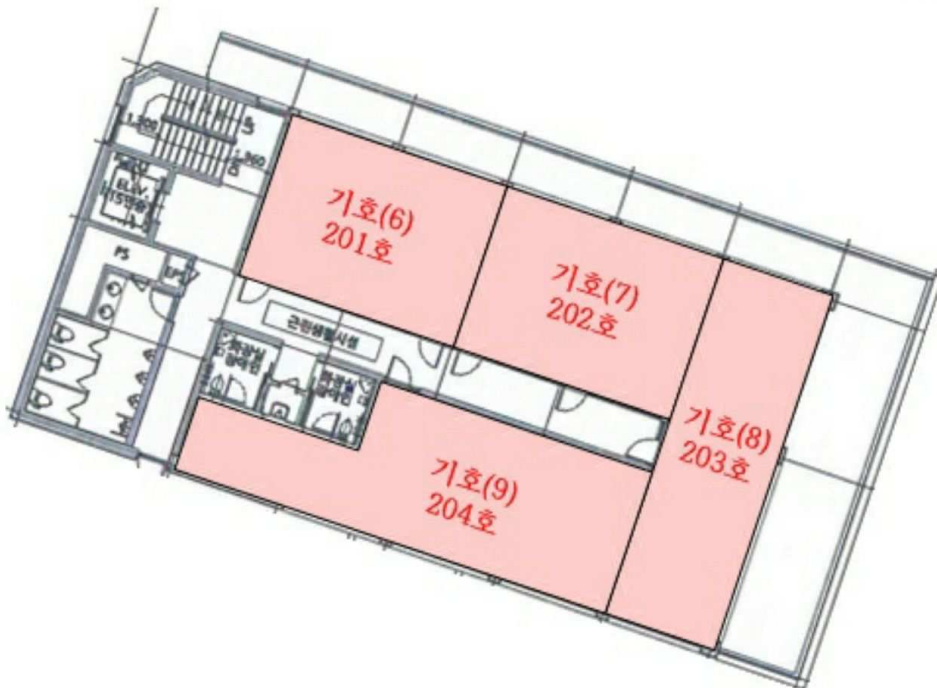
건축물 평면도



호별 배치도

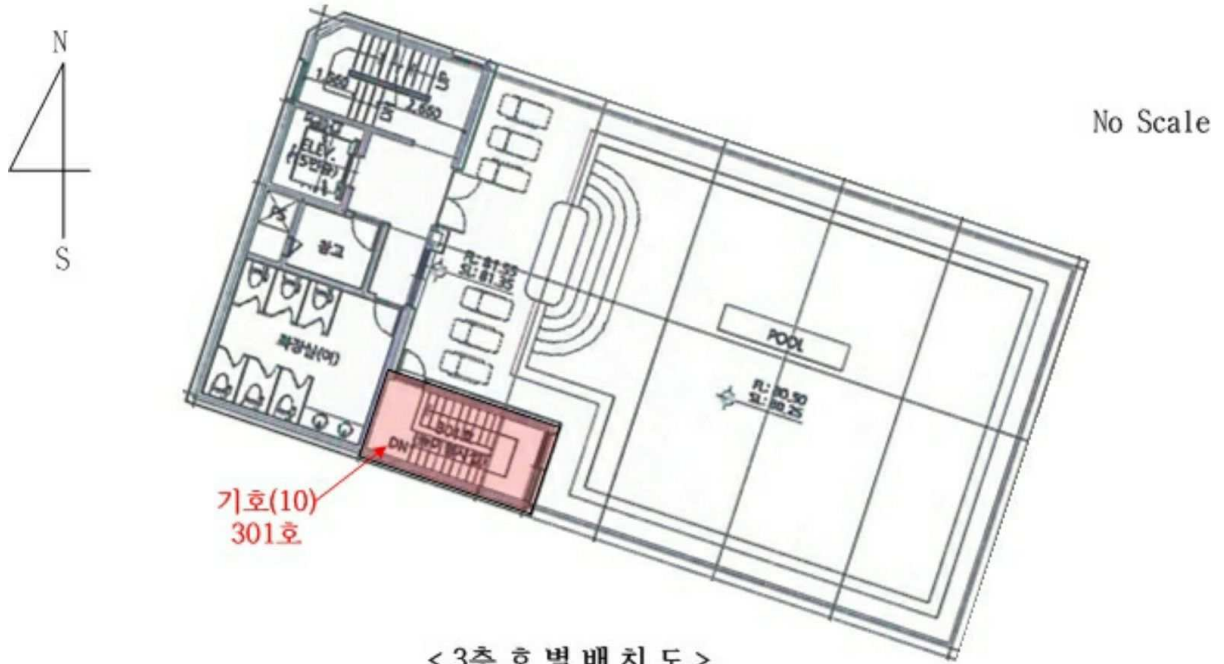


< 1층 호별 배치도 >

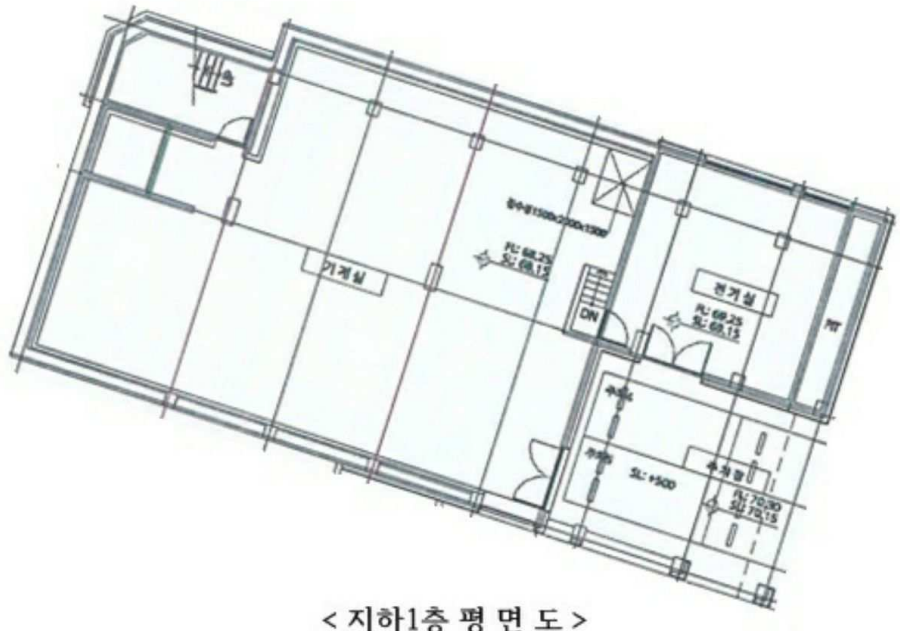


< 2층 호별 배치도 >

호별 배치도

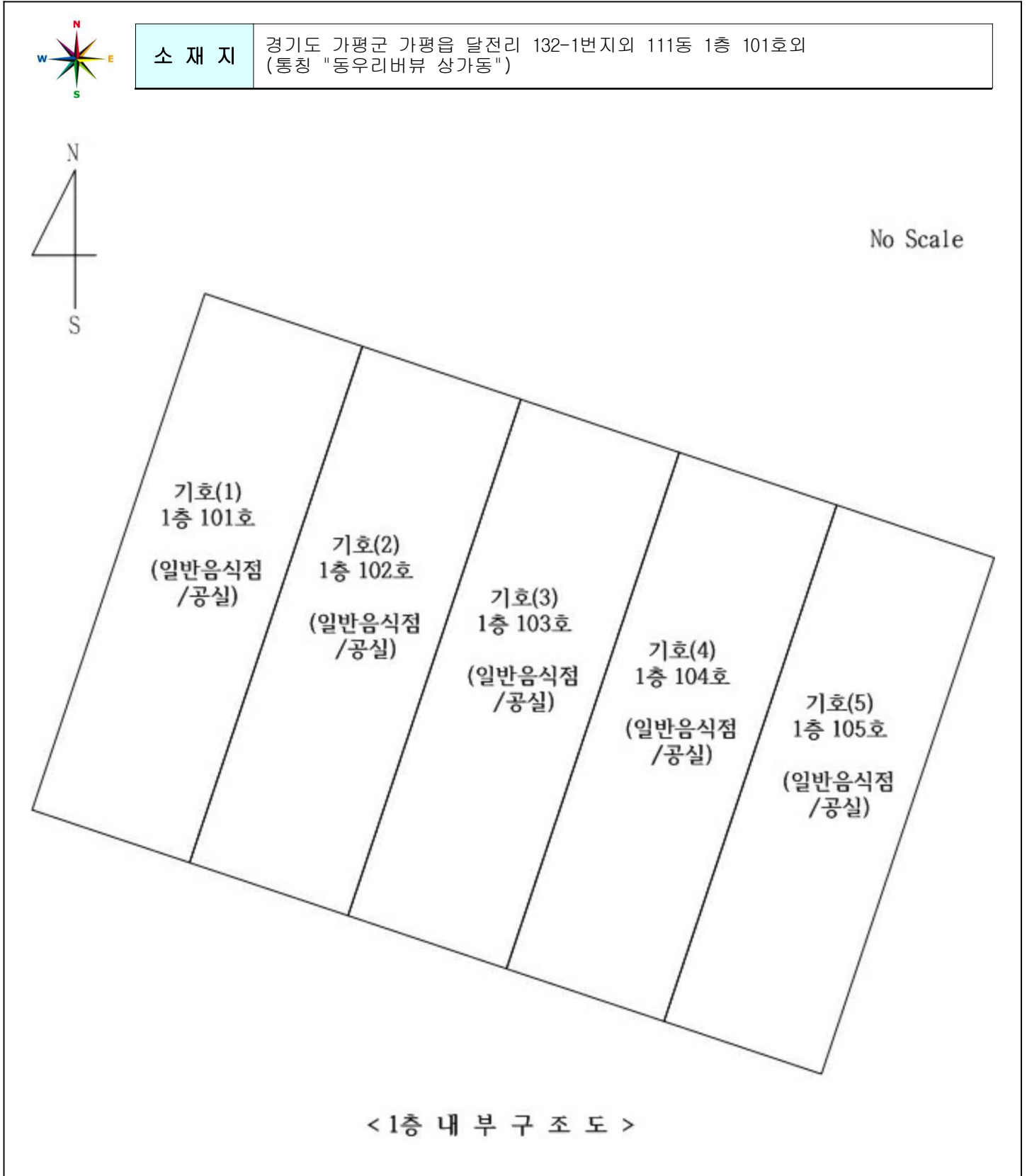


< 3층 호별 배치도 >



< 지하1층 평면도 >

내 부 구조 도



내부구조도

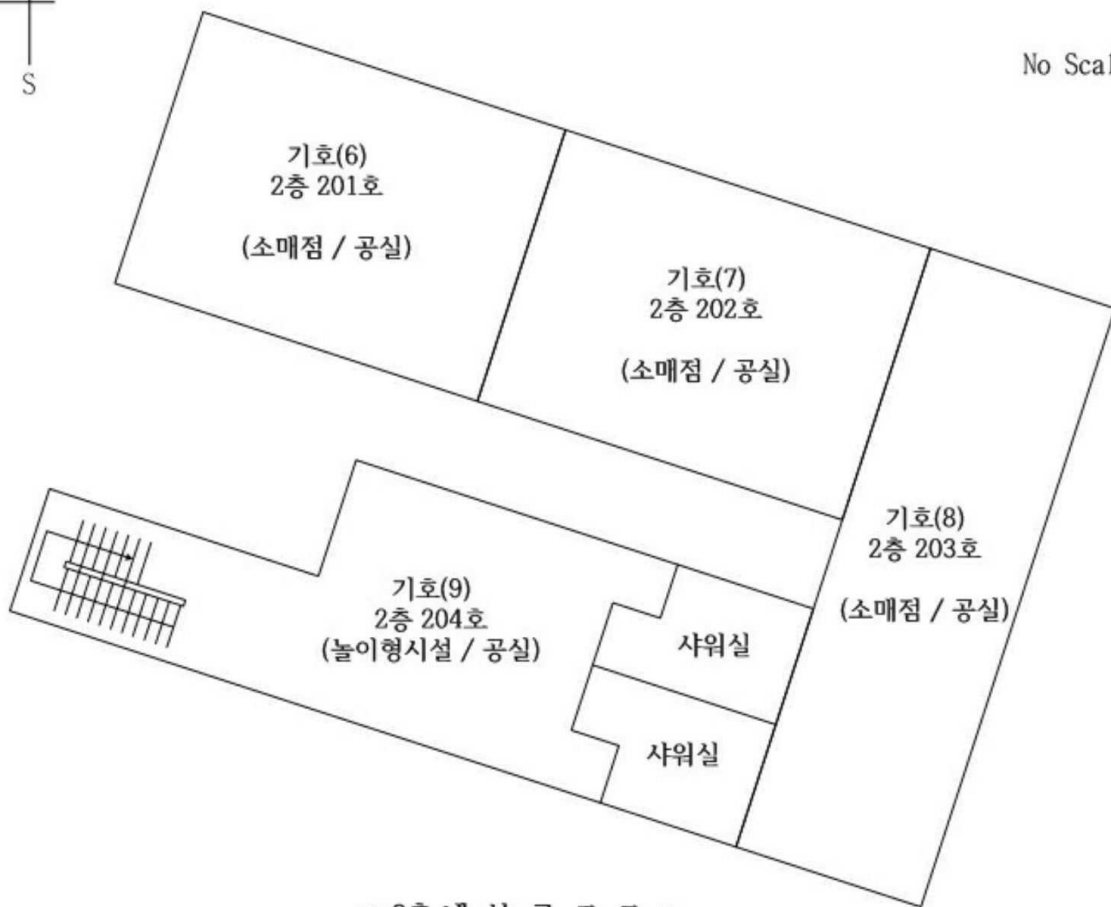


소재지

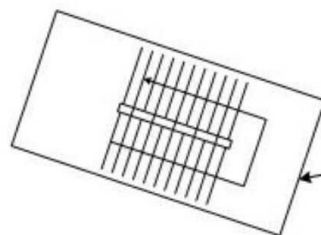
경기도 가평군 가평읍 달전리 132-1번지의 111동 2층 201호외
(통칭 "동우리버뷰 상가동")



No Scale



< 2층 내부 구조도 >



< 3층 내부 구조도 >

사 진 용 지



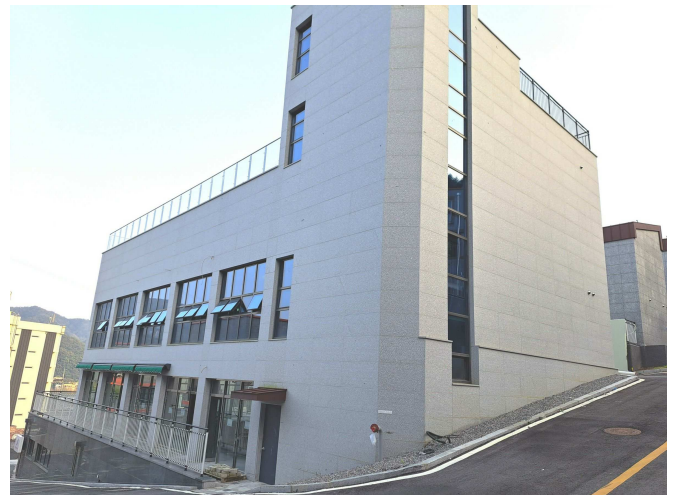
대상물건(통칭 '동우리버뷰 상가동') 전경



대상물건 및 주변 전경



대상건물 측면 전경



대상건물 후면 전경

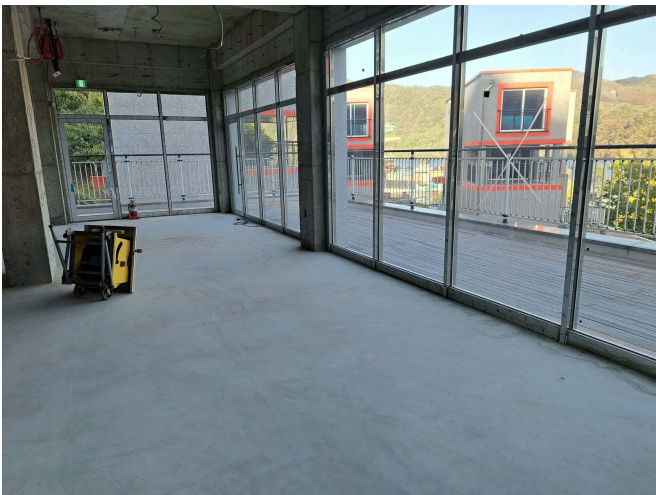
사 진 용 지



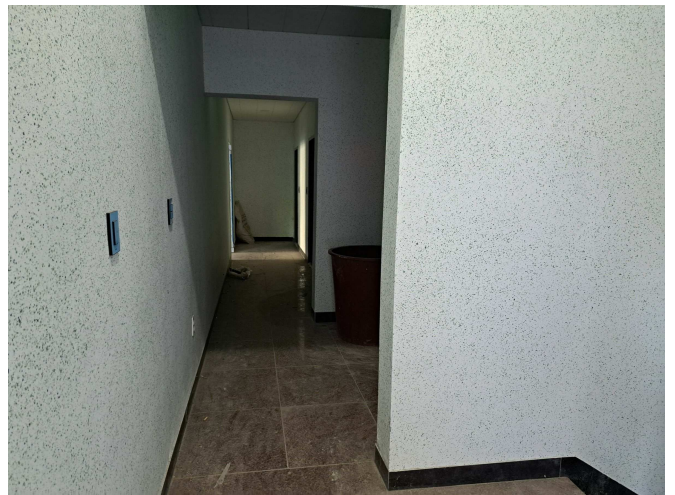
1층 101호, 102호, 103호 실내 전경



1층 103호, 104호 실내 전경



1층 105호 실내 전경



1층 복도

사 진 용 지



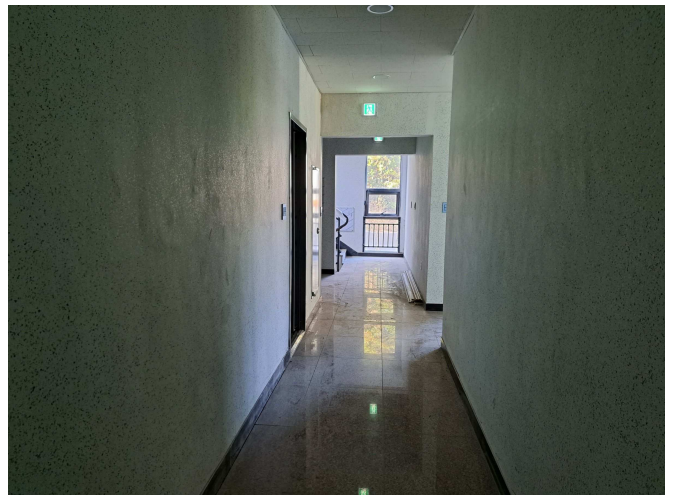
2층 201, 202, 203호 실내 전경



2층 204호 실내 전경



2층 복도 전경



2층 복도 전경

사 진 용 지



3층 301호(계단실)전경



3층 실내 전경



3층 실외 풀장 전경



3층 건물 전경

사 진 용 지



지하1층 실내 전경



지하1층 물탱크 및 물공급시설 전경



지하1층 전기설비 전경



지하1층 실내 주차장 전경