

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬
건명	주식회사 율풍 소유물건(2024타경6035)
감정서번호	H2412- 2- 0301

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

프라임감정평가법인(주) 경기북부지사

지사장 하세영

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
옥치홍 (인)

프라임감정평가법인(주) 경기북부지사 지사장 하세영 (서명또는인)

감정평가액	이십이억원정(₩2,200,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 율풍 (2024타경6035)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 12. 13	2024. 12. 03 ~ 2024. 12. 13	2024. 12. 13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	2,200,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩2,200,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 김미래 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 다산동 소재 “의정부지방법원 남양주지원” 남동측 인근에 위치하는 구분건물(엘센트로타워 제1층 제117호 외)로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

[출처 : 귀 제시목록, 집합건축물대장 등]

소재지 [도로명주소]	경기도 남양주시 다산동 6184- 4 경기도 남양주시 다산중앙로82번안길 166- 22			
건물명	엘센트로타워			
주용도	업무시설(사무소), 근린생활시설			
주구조	철근콘크리트구조 평지붕			
규모	지하3층/ 지상5층			
사용승인일	2022.07.13.			
용도지역 및 기타 공법상 제한	준주거지역			
기호	층, 호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비 고
1	제1층 제117호	33.48	15.15	-
2	제1층 제118호	33.48	15.15	-

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.

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, 적절한 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

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항은 주된 평가방법 외에 다른 평가방법을 적용하여 주된 평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 구분건물의 특성상 토지, 건물 각각의 가격을 산정하는 원가법을 적용하는 것이 곤란하고 본건 및 인근 임대사례의 포착에 어려움이 있어 수익방식을 적용하는 것도 곤란하다 판단되어, 다른 감정평가방법의 적용은 생략하였음.

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 2024년 12월 13일임.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

사전조사 및 실지조사를 2024년 12월 3일 ~ 2024년 12월 13일에 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.
- 본건은 집합건축물대장상 건축물현황도에 의하여 해당호수의 위치를 확인하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(1),(2)는 현황 경계벽을 철거하여 벽체 구분없이 이용중인 튜닝가인바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 구분건물의 감정평가액은 귀 요청에 의거하여 토지와 건물의 가액을 배분하여 표기하였으며, 배분비율은 한국부동산연구원의 「비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」를 적용하였음.

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/㎡)	
㉠	다산동 6113외	제이원타워 주건축물	1	34.675	1,061,842,000	2024.02.21.
			1/***		30,622,696	
㉡	다산동 6169	다산메인타워	-	44.8	1,285,676,000	2021.07.22.
			1/***		28,698,125	
㉢	다산동 6184- 4	엘센트로타워	-	32.9	1,247,340,000	2024.02.08.
			1/***		37,913,070	

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/㎡)	
㉠	다산동 6113외	제이원타워 주건축물	1	34.675	1,061,842,000	2024.02.21.
			1/***		30,622,696	

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 상업용부동산임대동향조사 분기별 자본수익률(집합상가)을 적용하였음.

지역	산정기간	분기별 자본수익률(%)	산출내역	시점수정치
경기 남양주 다산	2024.02.21. ~ 2024.12.13.	2024년 01분기 : - 0.48 2024년 02분기 : - 0.21 2024년 03분기 : 0.01 2024년 04분기 : 0.01 (2024년 03분기 자료)	$(1 - 0.0048 * 40/91)^*$ $(1 - 0.0021)^*$ $(1 + 0.0001)^*$ $(1 + 0.0001 * 74/92)$ ≒ 0.99597	0.99597

※ 2024년 4분기 자본수익률은 미발표되어 2024년 3분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 총세대수 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호 (1),(2) ----- 거래사례 ㉠	1.10	0.98	1.00	1.00	1.078
본건은 사례 대비 단지외부요인(업무시설과의 접근성 등)에서 우세하고, 단지내부요인(건물 전체의 공실률 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 비준가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가액 (원)
1	30,622,696	1.000	0.99597	1.078	33.48	1,100,763,170	1,100,000,000
2	30,622,696	1.000	0.99597	1.078	33.48	1,100,763,170	1,100,000,000

※ 비준가액은 사사오입하여 유효숫자 3자리까지 표시하였음.

2. 참고가격 자료

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

구분	소재지	건물명	동	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	목적
			층/호		평가단가(원/㎡)		
a	다산동 6184- 4	엘센트로타워	-	33.48	1,057,000,000	2024.11.06.	경매
			1/***		31,571,087		
b	다산동 6184- 4	엘센트로타워	-	32.9	1,082,000,000	2024.11.01.	경매
			1/***		32,887,538		
c	다산동 6184- 4	엘센트로타워	-	32.9	1,249,000,000	2024.03.19.	경매
			1/***		37,963,526		
d	다산동 6184- 4	엘센트로타워	-	32.9	870,000,000	2024.03.11.	담보
			1/***		26,443,769		

나. 인근 유사부동산의 가격수준

건물의 입지 및 층, 위치, 구조, 마감상태 등에 따라 가격편차는 있으나 동 유형의 구분건물의 가격은 1,000,000,000원 ~ 1,100,000,000원 내외 수준으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액

감정평가액	2,200,000,000원
-------	----------------

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 다산동 [도로명주소] 경기도 남양주시 다산중앙로 82번안길 166- 22	6184- 4 엘센트로 타워	업무시설 (사무소), 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 5층					
				지3층	1,370.08				
				지2층	1,240.16				
				지1층	1,363.36				
				1층	970.44				
	동소	6184- 4	대	준주거지역	1,636.4				대지권의 목적인 토지의 표시 비준가액
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제117호	33.4800	33.4800	1,100,000,000		
				1. 소유권	15.15	15.15			
				----- 대지권	1,636.4				
				토지·건물 토 지 : 건 물 :			배분내역 220,000,000 880,000,000		
2			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제118호	33.4800	33.4800	1,100,000,000	비준가액		
			1. 소유권	15.15	15.15				
			----- 대지권	1,636.4					
			토지·건물 토 지 : 건 물 :			배분내역 220,000,000 880,000,000			
			합 계						

(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 "의정부지방법원 남양주지원" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 미성숙상가지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조평슬라브지붕 지상 5층 건내 제1층 제117호, 118호로서,
 외벽: 석재붙임 마감 등.
 내벽: 인테리어 마감 등.
 창호: 하이샷시 등.

(4) 이용상태

기호(1),(2)는 벽체구분없이 제1종근린생활시설(법무법인(유한) 예율)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 토지로서, 업무시설(사무소), 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측, 북동측, 남동측으로 왕복 2차선의 포장도로와 각각 접함.

(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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(남양주 다산지금 공공주택지구), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(남양주 다산지금 공공주택지구)<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의 3 2호)<수도법>임

(9) 공부와의 차이

- .

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대 미상임.
- 기호(1),(2)는 경계벽을 철거하여 벽체구분없이 이용중인 튜스강인바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

위치도

소재지 경기도 남양주시 다산동 6184- 4 엘센트로타워 제1층 제117호 외

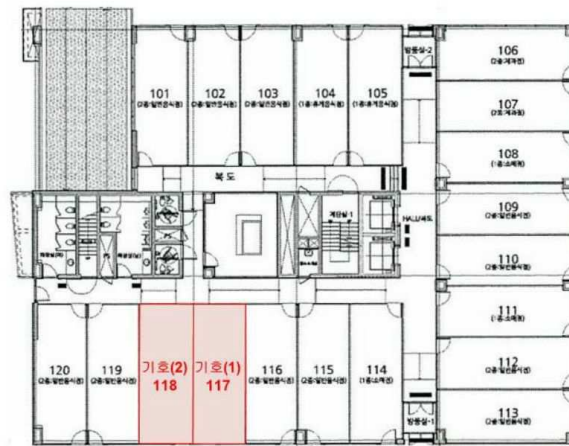


호별배치도 및 내부구조도

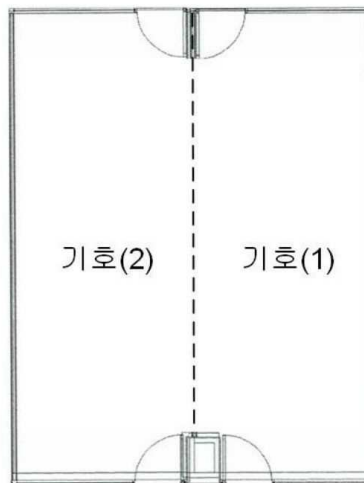
소재지 경기도 남양주시 다산동 6184-4 엘센트로타워 제1층 제117호 외



No Scale



<제1층 호별배치도>



제1종근린생활시설
(법무법인(유한) 예울)

<기호(1),(2) 내부구조도>

사 진 용 지



엘센트로타워 전경



엘센트로타워 전경



본건 전경



본건 전경(내부 복도)