

감정평가서

건명	서종순 소유물건(2025타경71287)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
감정서번호	BB25-09A

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

북부감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
구태군

(인)

감정평가액	팔억삼천삼백만원정 (₩833,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서종순 (2025타경71287)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.06	2025.02.28 ~ 2025.03.06	2025.03.07		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	833,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩833,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

1) 대상 구분건물의 개요

본건은 경기도 구리시 갈매동 소재 “갈매중학교” 서쪽 인근에 위치하는 “진영트윈타워” 에이동 1층 에이103호(전유면적 57.6㎡) 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2) 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 수익환원법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

3) 그 밖의 사항

① 본건 구분소유 건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가협회에서 발행한 집합건물 평가시 토지·건물 배분비율표에 따라 구분건물 평가명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

② 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시 목록에 따랐습니다.

2. 가치기준 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

A. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상 구분소유 건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 구분소유 건물의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 구분소유 건물의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 있는 <사례 #1>을 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	자료 출처	거래시점	
								사용승인일	
#1	갈매동 608	더블유타워	1층/ 1XX	29.82	9.52	471,460,000	실거래 자료	2021.09.08	
								2018.12.19	
#2	갈매동 607	갈매중심 오피스텔	1층/ 1XX	30.4	10.06	523,000,000	실거래 자료	2021.12.20	
								2018.03.28	
#3	갈매동 605-1	진영트윈타워 X동	1층/ 1XX	57.6	14.42	850,000,000	실거래 자료	2021.07.30	
								2017.04.03	
#4	갈매동 605-3	에스엠타워	1층/ 1XX	72.1	18.48	1,350,000,000	실거래 자료	2021.02.09	
								2017.06.13	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정(1.00)

인근 유사 부동산의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 판단할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.

4. 시점수정

① 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 지역별 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 남양주 별내 집합상가 자본수익률”을 활용하여 산정하였습니다.

② 경기 남양주 별내 집합상가 자본수익률

구 분	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
2021년	0.37	1.02	0.87	0.99
2022년	0.90	0.76	0.68	0.38
2023년	-0.13	-0.01	-0.09	0.24
2024년	0.24	0.32	0.23	0.15
시점수정치	$(1 + 0.0087 \times 23/92) \times (1 + 0.0099) \times (1 + 0.0090) \times (1 + 0.0076) \times (1 + 0.0068) \times (1 + 0.0038) \times (1 - 0.0013) \times (1 - 0.0001) \times (1 - 0.0009) \times (1 + 0.0024) \times (1 + 0.0024) \times (1 + 0.0032) \times (1 + 0.0023) \times (1 + 0.0015) \times (1 + 0.0015 \times 65/92) \approx 1.05092$			

5. 지역요인 비교(1.00)

본건은 거래사례지 동일지역 내에 위치하므로 지역요인은 동일합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

조건	구분	격차율		비고
	세항목	사례(1)	대상(1)	
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	제반 외부요인 대등함.
	도심지, 상업 및 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 등			
내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	제반 내부요인 대등함.
	건물 전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고 층수 등			
개별적 요인	층별·위치별 차이	1.00	0.87	면적, 깊이 등 열세함
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
누계		1.00	0.870	1.00 x 1.00 x 0.87

7. 산정가격

기호	사례 기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
1	1	471,460,000	1.00	1.05092	0.87	57.6/29.82	832,623,388	833,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 참고자료

① 인근 부동산 탐문조사

가격 수준	800,000,000 ~ 850,000,000원 수준
-------	-------------------------------

② 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
갈매동 605-1	진영트윈타워 X동	1층/1XX	57.6	14.42	담보	857,000	2024.12.09
갈매동 605-1	진영트윈타워 X동	1층/1XX	57.6	14.42	시가참조	610,000	2024.01.11
갈매동 605-1	진영트윈타워 X동	1층/1XX	57.6	14.42	담보	815,000	2021.08.03

B. 수익환원법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

“수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며 순수익을 적절한 환원이율로 환원하는 직접환원법을 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 순수익 선정

1) 개요

순수익이란 대상부동산의 최유효상태 하에서 창출된 수익으로 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정합니다.

2) 가능총수익

가능총수익이란 보증금 운용이익, 연간 임대료 등을 합산하여 산정하며 보증금 운용이익은 시장금리, 국공채 수익률, 시장환경 등을 참작하여 3.0%를 적용하였습니다.

3) 유효총수익

유효총수익이란 가능총수익에서 공실손실상당액, 대손충당금 등을 공제하여 산정합니다. 공실손실상당액은 한국부동산원 부동산통계정보시스템 집합상가 공실률, 당해 지역의 부동산 시장환경 등을 고려하여 5.0%를 적용하였으며 대손충당금은 임대차 시장에서 통상 보증금이 충분히 수수되고 있어 별도 고려하지 않았습니다.

한국부동산원 부동산통계정보시스템 집합상가 공실률

구분	2024년 1/4 분기(%)	2024년 2/4 분기(%)	2024년 3/4 분기(%)	2024년 4/4 분기(%)	평균 분기(%)
경기 남양주 별내	4.13	4.70	5.96	4.32	4.78

4) 운영경비

운영경비는 관리비, 수선유지비, 대체준비금, 재산세, 보험료 등의 경비를 말합니다. 당해 지역의 부동산 시장 환경, 임대차 관행 등을 고려하여 5.0%를 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 순수익 산정

(1) 임대료

인근 유사 건물의 임대 수준을 고려하여 보증금 30,000,000원, 월 임대료 3,000,000원 으로 적용하였습니다.

(2) 순수익

구분	금액(원)	비고
가능총수익	보증금 운용이익	900,000 운용이율 3.0%
	연간 임대료	36,000,000 월임대료 x 12
	소계	36,900,000
공실손실 상당액 및 대손충당금	1,845,000	가능총수익 5.0%
기타수익	-	
유효총수익	35,055,000	
운영경비	1,752,750	유효총수익 5%
순수익	33,302,250	유효총수익- 운영경비

6) 환원이율

환원이율이란 순수익을 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는 이율을 말하며 시중금리, 상업용부동산 임대동향조사(한국부동산원), 대상물건의 특성 등을 고려하여 4.0%로 적용하였습니다

(1) 국공채이율 및 장기대출금리(단위:연리%)

구분	2024/11월	2024/12월	2025/01월	2025/02월
CD유통수익률 (91일)	3.42	3.35	3.04	2.95

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

국고채(1년)	2.861	2.709	2.637	2.654
국고채(3년)	2.858	2.590	2.571	2.611
국고채(5년)	2.909	2.683	2.694	2.710
회사채(장외 3년, AA-등급)	3.428	3.236	3.229	3.206

(2) 지역별 투자수익률 및 소득수익률

(한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사 -집합상가, 경기 남양주 별내)

분기	2024년 1/4 분기(%)	2024년 2/4 분기(%)	2024년 3/4 분기(%)	2024년 4/4 분기(%)
투자수익률	1.17	0.61	1.04	1.08
소득수익률	0.93	0.82	0.80	0.93

7) 수익환원법에 의한 시산가액

$33,302,250 / 0.04 \div 833,000,000$ 원

3. 감정평가액 시산가액의 조정 검토

거래사례비교법에 따른 시산가액은 시장성에 바탕을 두어 균형가격의 성격입니다. 수익환원법에 따른 시산가액은 거래사례비교법에 따른 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 거래사례비교법에 따른 시산가액은 합리성이 있는 것으로 판단됩니다. 따라서 “감정평가에 관한 규칙” 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액은 제11조 각호의 감정평가방법 중 다른 평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 거래사례비교법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	호	전용면적 (㎡)	거래사례비교법 기준 시산가액(원)	수익환원법 기준 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)
1	에이103	57.6	833,000,000	833,000,000	833,000,000

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 833,000,000원

2. 결정의견

본건 구분건물의 감정평가액은 제반법령 및 “감정평가에 관한 규칙” 등에 따라 적정하게 평가하였습니다.

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	1동의 건물의 표시	605-1, 605-2 진영트윈 타워 에이동	근린생활 시설. 업무시설 및 운동시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층 지2층 지2층 지1층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층			833,000,000	비준가격				
	[도로명 주소]											
	경기도											
	구리시											
	갈매동											
	19											
	전유부분의 건물의 표시								1층에이103호	57.6	57.6	
	대지권의 목적인 토지의 표시								철근콘크리트구조			
	토지의 표시:											
	1. 경기도				605-1	대			일반상업지역	1,241.7		
	구리시											
	갈매동											
	2. 동소				605-2	대			일반상업지역	1,242.2		
	대지권의종류:								1,2. 소유권	14.42	14.42	
	대지권의비율:								1,2.	-----	-----	
				2,483.9	2,483.9							
						배분내역						
						166,600,000						
						토지 · 건물 토 지 :						

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 구리시 갈매동 소재 "갈매중학교" 서쪽 인근에 위치하며 부근은 중소규모의 상업용 및 업무용 부동산이 소재하는 노선상가지대로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 접근 용이하며 인근에 시내버스정류장 및 경춘선 "갈매역"이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 7층 중 제1층 에이103호로서
 사용승인일:2017.04.03
 외벽:화강석 붙임, 강화유리 마감 등
 내벽:시멘트 몰탈 위 페인트 마감, 치장벽돌 쌓기 등
 바닥:아스타일 마감
 창호:알루미늄 샷시창임.

(4) 이용상태

근린생활시설(불닭발, 동대문 엽기떡볶이 구리갈매역점)로 이용중임.

(5) 설비내역

승강기설비, 위생설비, 옥내소화전설비 등이 되어 있음.

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

2필1단지 가장형 토지로 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 대로, 북동쪽으로 중로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(구리갈매공공주택지구), 대로2류(폭 30m~35m)(주간선 도로[일반도로])(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로[일반도로])(접합), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(구리갈매공공주택지구)<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립 승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))<수도법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

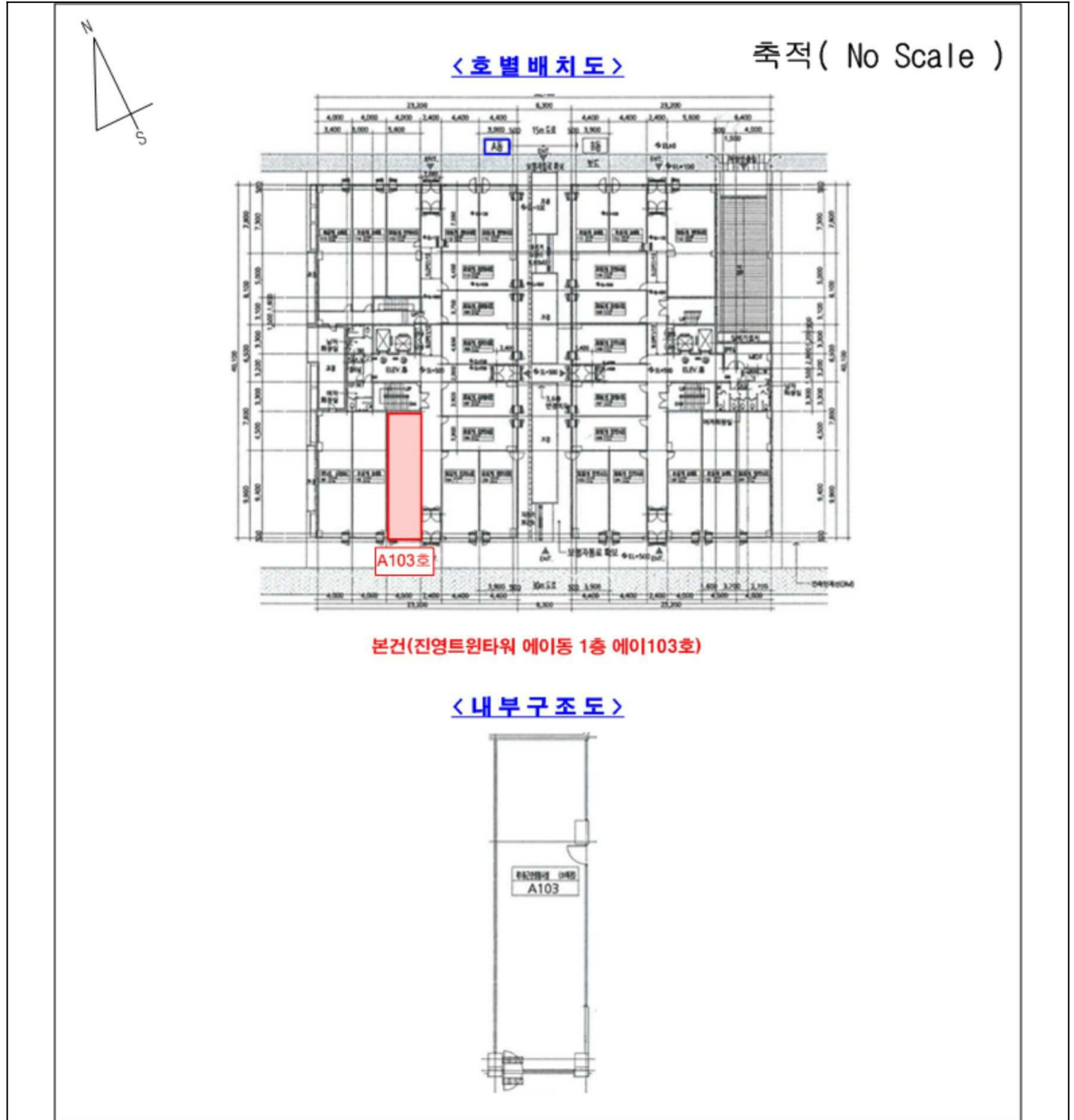
위치도



소재지	경기도 구리시 갈매동 605-1 진영트윈타워 에이동 1층 에이103호
-----	--



건물개황도



본건(진영트윈타워 에이동 1층 에이103호)



