

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사동원씨앤디 소유물건
(2024타경83117)

의뢰인 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬

감정서번호 : 해강111-2024

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

해강감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

정 영 필

(인)

감정평가액	육억팔천사백만원정(₩684,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬	감정평가목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사동원씨앤디 (2024타경83117)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.10.14	2024.10.11 ~2024.10.14	2024.10.14		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	684,000,000
	합계					₩684,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 다산동 소재 “다산새봄중학교” 서측 인근에 위치하는 부동산으로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 대상물건의 개요

소재지 [도로명주소]	경기도 남양주시 다산동 6130-5 [경기도 남양주시 다산순환로 432]			
건물명	로데오프라자3			
주용도	근린생활시설			
주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			
규모	지상5층			
용도지역 및 기타 공법상 제한	준주거지역			
사용승인일	2019-09-25			
기호	층, 호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비 고
1(가)	제1층 제101호	43.40	19.12	

※ 대상물건에 대한 구체적 사항은 '구분건물감정평가명세표, 구분건물감정평가요항표' 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

1) 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 14일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2024년 10월 11일 실지조사를 통해 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법의 적용 등

1) 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2) 감정평가방식(「감정평가에 관한 규칙」 제11조)

원가방식	원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 감정평가방식의 결정

가. 주된 평가방법

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.

나. 다른 평가방법

본건은 구분건물의 특성상 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시산가액의 조정 및 평가가격의 결정

「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.

4) 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.

6. 기타 참고사항

1) 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 감정신청서를 기준으로 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등을 참조하였음.

2) 본건은 집합건축물대장상의 현황도면에 따라 위치확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 선정한 후 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(비준가액)을 산출하였음.

2. 비교 거래사례 선정

1) 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

구분	소재지	건물명	층 호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	
㉠	남양주시 다산동 6130-1	성산타워 플레이스3	1층 1**호	34.2	575,000,000	2023-04-26
					16,812,865	
㉡	남양주시 다산동 6130-5	로데오 프라자3	2층 2**호	79.56	340,376,500	2023-05-31
					4,278,237	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교 거래사례 선정

<거래사례 ㉞>은 평가대상물건과 동일한 로데오프라자3내에 소재하나 2층에 소재하여 유사성이 낮아 채택하지 않았으며 제반 가치형성요인이 가장 유사하다고 판단되는 <거래사례 ㉟>을 본건 평가에 적용할 거래사례로 선정하였음.

3. 사정보정

인근 유사상가의 정상적인 가격수준과 감정평가사례 등을 고려할 때 선정된 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로서 별도의 사정보정요인이 없는 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

구분건물의 경우 용도에 따라 특성에 적합한 지수나 수익률을 적용하여 시점수정을 하며, 본건은 한국부동산원에서 조사·발표하는 “비주거용부동산의 자본수익률(경기 남양주다산 집합상가)”을 적용하여 시점수정을 하였음.

사례	구 분	산정기간	자본수익률(%) (시점수정치)	비 고
㉠	경기 남양주 다산	2023.04.26. ~ 2024.10.14.	-1.380% (0.98620)	집합상가 지역 : 경기 남양주다산(23.04.26~24.10.14) 2023년 02분기 : -0.17 2023년 03분기 : -0.27 2023년 04분기 : -0.06 2024년 01분기 : -0.48 2024년 02분기 : -0.21 2024년 03분기 이후 : -0.21 (2024년 02분기 자료) $(1-0.0017*66/91)*(1-0.0027)*(1-0.0006)*(1-0.0048)*(1-0.0021)*(1-0.0021*106/91)$ ≙ 0.98620

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 개관

가치형성요인이란 대상물건의 경제적가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 구분상가의 경우 외부요인, 내부요인, 호별요인, 기타요인 등으로 구분함.

2) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세 부 항 목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성 업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스 등) 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 배후지의 크기 및 상가의 성숙도 차량이용의 편리성(가로폭 및 구조 등)
내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물의 규모, 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리 엘리베이터 및 에스컬레이터와의 거리 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 가치형성요인 비교

기호	사례 기호	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	비교치	비 고
1(가)	㉠	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950	거래사례 대비 본건은 위치별 효용 및 주출입구와의 거리 등 호별요인에서 열세임.

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가액 (원)
1(가)	㉠	16,812,865	1.00	0.98620	0.950	43.40	683,628,341	684,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 유사 구분건물 평가사례 등

1. 유사 부동산의 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	건물명	층호	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	목적
㉔	다산동 1630-1	성산타워 플레이스3	1층 1**호	34.2	625,000,000	2023-11-28	담보

2. 유사 부동산의 시가수준

본건과 동일한 로데오프라자3내 1층 후면에 소재하는 유사 부동산의 시가수준(전유면적당 단가)은 다음과 같음.

- 15,000,000~17,000,000원/㎡ 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	시 산 가 액 (원)	비 고
<거래사례 ㉠>기준 시산가액	684,000,000원	

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 부동산의 입지적 여건과 인근 유사부동산의 시가수준, 감정평가사례, 거래사례 등을 종합 참작하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가액 결정

기 호	감정평가액(원)	비 고
1(가)	684,000,000원	

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 "다산새봄중학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 남양주 다산진건 공공택지지구내로서 아파트단지, 근린생활시설, 각급 학교 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선버스정류소가 소재하는 등 일반적인 교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층 지상5층건 내 제1층 101호로서

- 외 벽 - 외장석재마감 등
- 내 벽 - 몰탈위페인팅 등
- 바 닥 - 타일깔기 등
- 창 호 - 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 제1종근린생활시설(소매점)이고 기준시점 현재 공실상태임.

(5) 설비내역

기본적인 급배수설비 및 위생설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가각정리된 가장형의 토지로서 근린생활시설부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 대로와 접하고 남측 및 서측으로는 소로와 접하며 도로상태는 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(남양주 다산진건 공공주택지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 공공주택지구(남양주 다산진건 공공주택지구)(공공주택 특별법), 상대보호구역(다산새봄중학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))(교육환경 보호에 관한 법률), 상대보호구역(다산새봄초등학교, 병설유치원(구리남양주교육지원청에 문의바람))(교육환경 보호에 관한 법률), 절대보호구역(다산새봄중학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))(교육환경 보호에 관한 법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)(수도법)

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
없음.

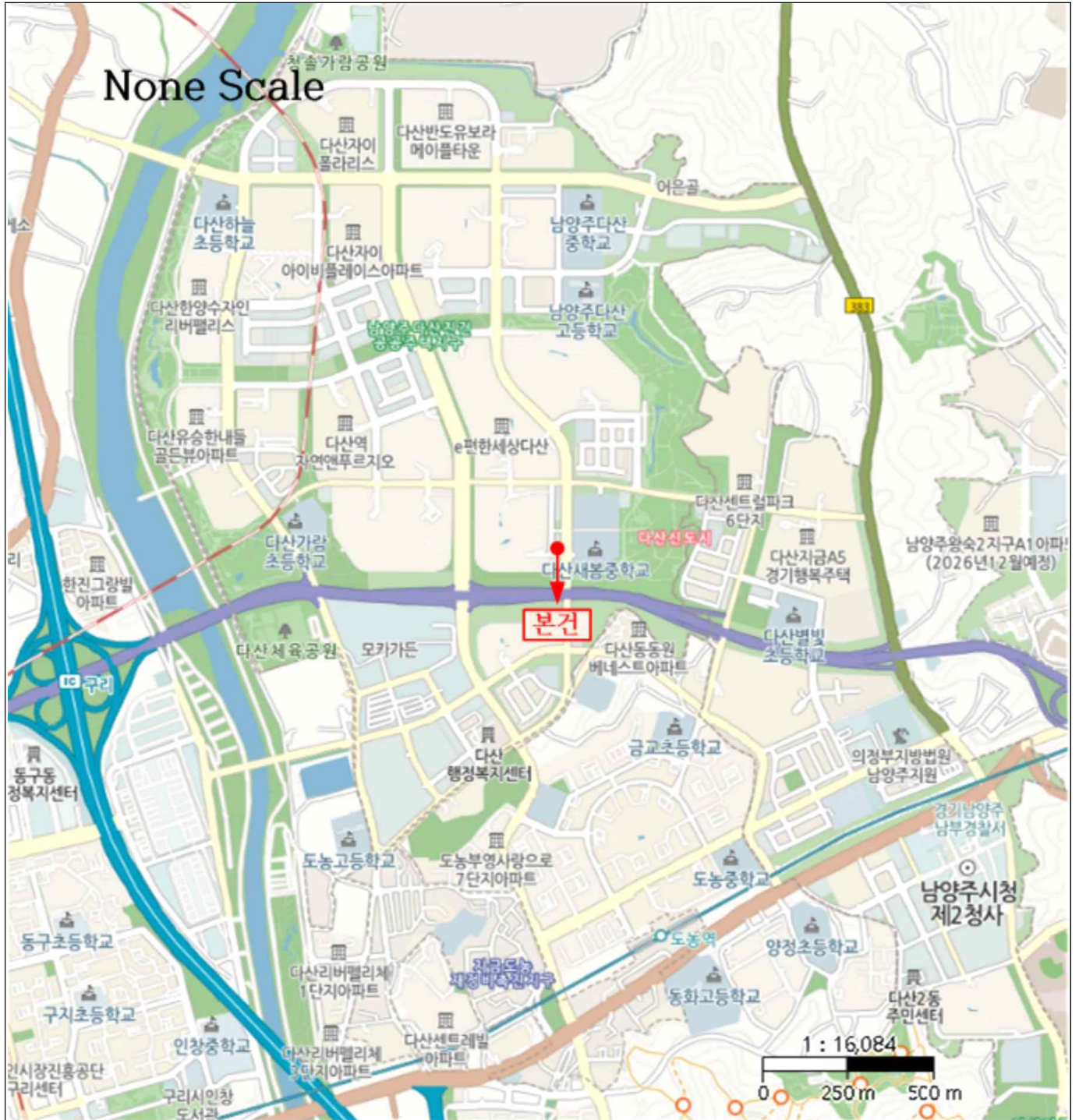
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지

경기도 남양주시 다산동 6130-5 로데오프라자3 1층 101호



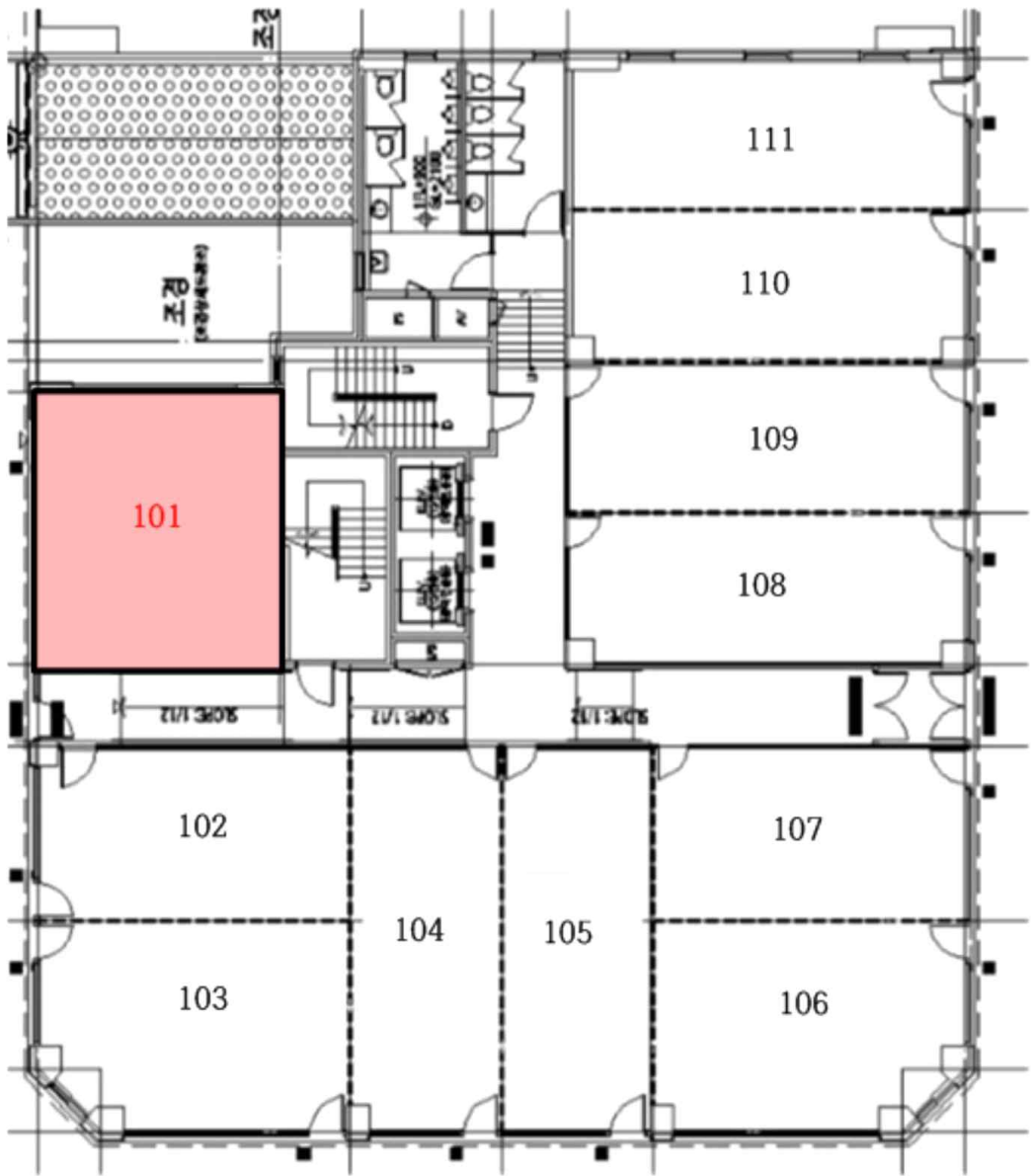
내부구조도



소재지

경기도 남양주시 다산동 6130-5 로데오프라자3 1층 101호

None Scale



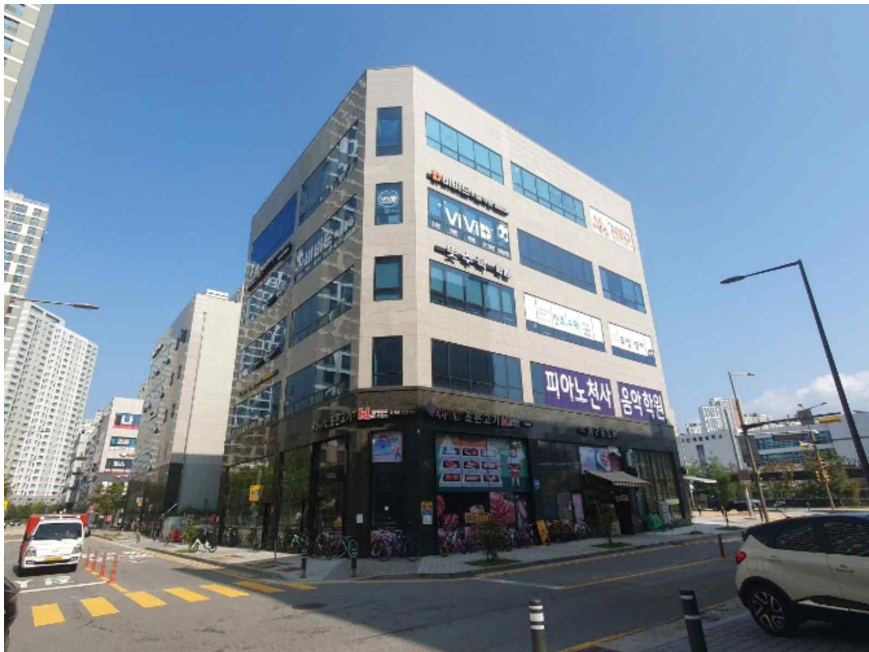
본건:
로데오프라자3
제1층 제101호

(호별배치도 및 내부구조도)

사 진 용 지

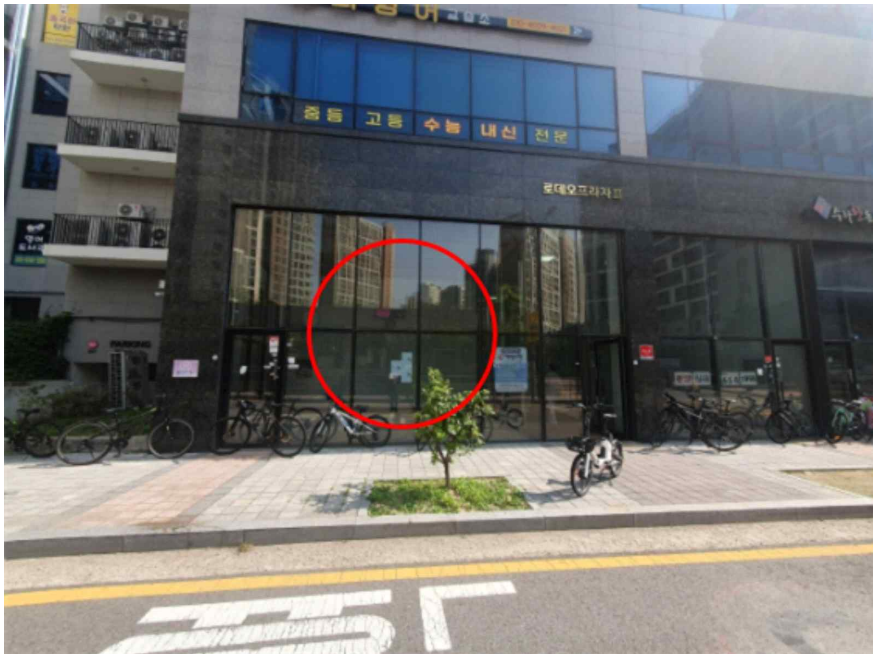


본건전경 - 로데오프라자3



본건전경 - 로데오프라자3

사 진 용 지



본건 - 로데오프라자3 101호



본건 - 로데오프라자3 101호 내부