

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사엠씨에이 소유물건(2025타경2122)

의뢰인 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현

감정서번호 : AA-250612-01



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.



공정한가치평가, 당신을 향한 +a

알파감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

정 미 화

(인)

감정평가액	오억팔천만원정 (₩580,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	주식회사엠씨에이 (2025타경2122)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.23	2025.06.18 ~2025.06.23	2025.06.24	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분상가	1개호	구분상가	1개호	-	580,000,000
	합계					₩580,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 다산동 소재 ‘다산별빛초등학교’ 북서측 인근에 위치하는 구분상가 “다산센트럴파크 근린생활시설 제1층 제110호(전유면적 44.55㎡, 1개호)”에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.23.을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 가격조사기간 2025.06.18. ~ 2025.06.23.까지
귀 제시목록에 따른 대상물건에 대하여 개별적인 상황을 조사 확인하였음.

(현장조사일 : 2025.06.18.)

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 의뢰목록에 의거하였으며, 본건의 위치확인은 현황 호별 표식 및 본건 건축물현황도 등을 기준하였음.
- 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있으므로, 토지·건물 가격을 일괄로 평가하였으며, 귀 법원의 요청에 따라 한국감정평가사협회에서 제공하는 토지·건물 배분비율표에 의거하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 표시하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.
- (2) 본건 구분건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로, 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로, 인근 유사 구분건물의 거래시세와, 입지조건, 부근의 상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합참작하여 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.
- (2) 본건 구분건물의 평가시 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 규정에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액(거래사례비교법)과 다른 방법에 의한 시산가액을 통하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 남양주시 다산동 6107 (도로명 주소 : 경기도 남양주시 다산중앙로82번길 87-17)			
건물명		다산 센트럴파크 근린생활시설			
용도		근린생활시설	사용승인일		2021.07.28.
기호	층	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	1층	110호	44.55	1.7594	95.7536

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
#가	다산동 6124-1	세진프라자	1층/100호	39.9	16.98	1,034,550,000	2024.07.12.
							2022.09.05.
#나	다산동 6109	다산지금 데시앙	6230동/지1층/110호	45.69	30.4675	640,000,000	2024.05.10.
							2022.08.19.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 있으며, 가치형성 측면에서 비교가능성이 높다고 판단되는 거래 사례인 #나 사례를 비교사례로 각각 선정함.

4. 사정보정

제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.000)

5. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용부동산 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 분기의 자본수익률 미발표시 직전 분기의 자본수익률을 연장 적용함.

분기별 자본수익률 (집합상가, 경기-남양주다산)

구 분		1분기	2분기	3분기	4분기
자본수익률	2022년	0.19	-0.22	0.02	-0.14
	2023년	-0.45	-0.17	-0.27	-0.06
	2024년	-0.48	-0.21	0.01	0.0
	2025년	0.0	-	-	-

※ 2025년 02분기 이후 자본수익률은 미발표임.

시점수정치 산정

지역 (기간)	시점수정치	시점수정치 산정
집합상가 [지역 : 경기-남양주다산] (24.05.10. ~ 25.06.23.)	0.99890	$(1 - 0.0021 \times 52/91) \times (1 + 0.0001) \times (1 + 0) \times (1 + 0) \times (1 + 0 \times 84/90)$ ≒ 0.99890

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례는 인근지역 소재하며 고객 유동성과의 적합성 등 제반 단지 외부요인에서 대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)등		
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	0.98	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등 제반 단지 내부요인에서 다소 열세함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리 상태 및 각종설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.95	본건은 사례대비 위치별효용 등을 고려할 때 제반 개별적 요인에서 열세함
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타요인에서 대등함.
비교치계	$1.00 \times 0.98 \times 0.95 \times 1.00$	0.931	-

7. 비준가액

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(m ²) (본건/사례)	산출가액(원)	결정가액(원)
1	640,000,000	1.000	0.99890	0.931	44.55/45.69	580,334,271	580,000,000

※ 비준가액(결정가액)은 산출가액 십만자리에서 절사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

유형		가격수준(원/㎡)	비고
구분상가	1층	약 5,000,000원/㎡ ~ 27,000,000원/㎡	실거래 가격 및 현장조사 등

2. 인근지역 경매낙찰 통계

[출처: 부동산태인]

구분 (최근 1년간 평균)	경기도		남양주시		다산동	
	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
근린상가	53.67	50.35	63.53	69.57	53.21	52.38

3. 인근 유사물건 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	평가목적	기준시점
								사용승인일
A	다산동 6124-1	세진프라자	1/100호	42.18	17.95	1,276,000,000	법원 경매	2025.05.27.
								2022.09.05.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 580,000,000원

기 호	소재지	건물명	층/호수	감정평가액(원)
1	다산동 6107	다산센트럴파크 근린생활시설	제1층/제110호	580,000,000

-끝-

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	경기도 남양주시 다산동	6107 위 지상 다산 센트럴 파크 근린생활 시설	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층				
	[도로명주소] 경기도 남양주시 다산중앙로 82번길 87-17			1층	827			
1	경기도 남양주시 다산동	6107	대	제3종일반주거지역	63,852			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110호	44.55	44.55	580,000,000	비준가액 (공용면적: 1.7594㎡ 포함)
			(1)소유권대지권	95.7536 63,852x---- 63,852	95.7536			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 116,000,000 464,000,000
	합 계						₩580,000,000.-	
			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 '다산별빛초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 공원 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 1층 건물 내 지상 1층에 소재함.
(사용승인 : 2021.07.28.)

외벽 : 석재붙임 마감 등,
내벽 : 인테리어 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

기준시점 현재 근린생활시설(상호명 "슈퍼키친")로 이용중임. (후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기설비 등이 되어있는 것으로 목측됨.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 부정형의 토지로서 "아파트 및 근린생활시설 건부지"로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 왕복 6차선 포장도로, 동측으로 왕복 2차선 포장도로와 각각 접하고 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) | |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(남양주 다산지금 공공주택지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역, 공공주택지구(남양주 다산지금 공공주택지구), 상대보호구역(가칭(지금지구유치원1)), 배출시설설치제한지역, 임업용산지(보전산지), 준보전산지, 과밀억제권역, 공장설립승인지역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

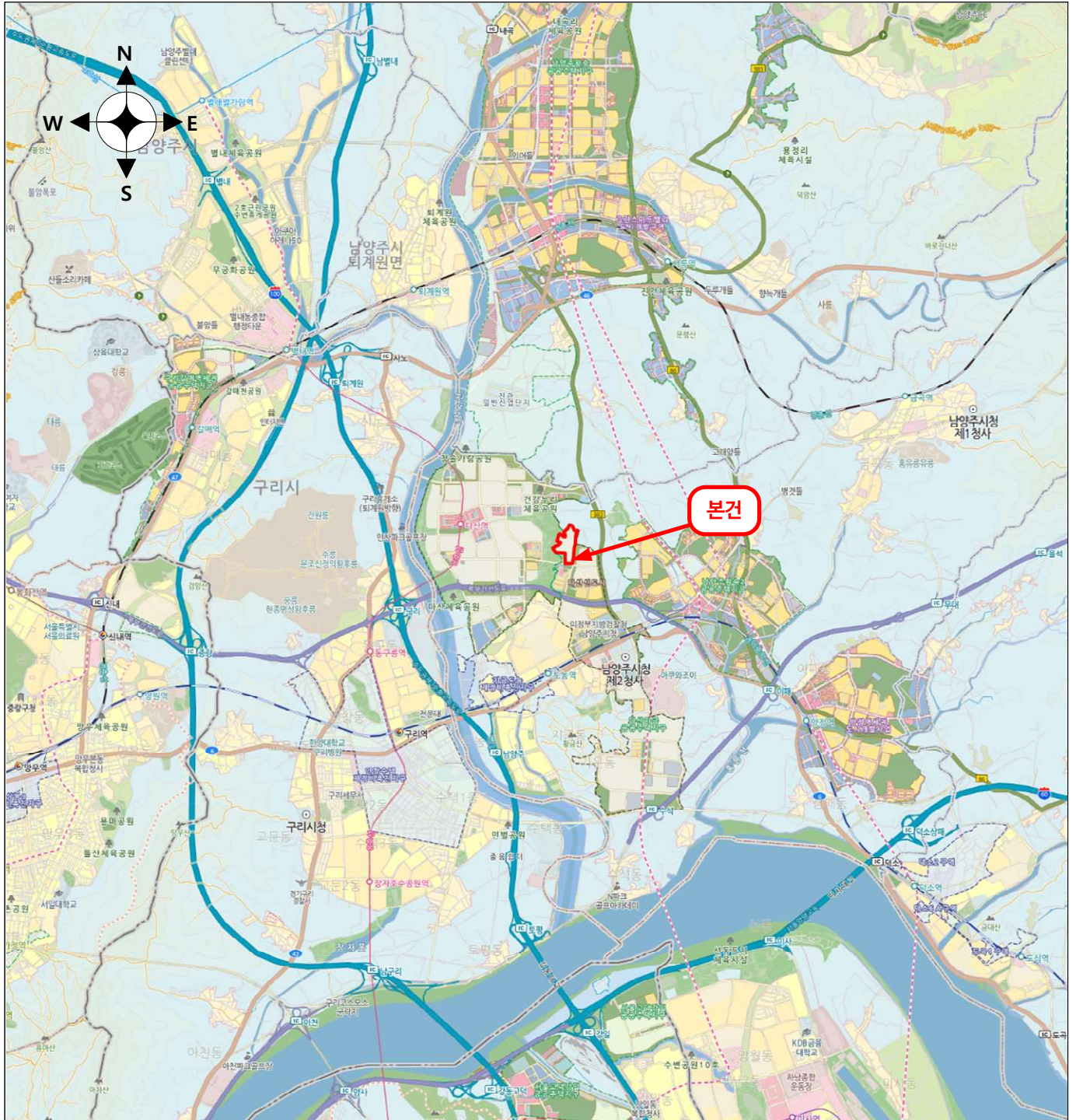
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광역 위치도

소재지

경기도 남양주시 다산동 6107 다산센터럴파크근린생활시설 제1층 제110호

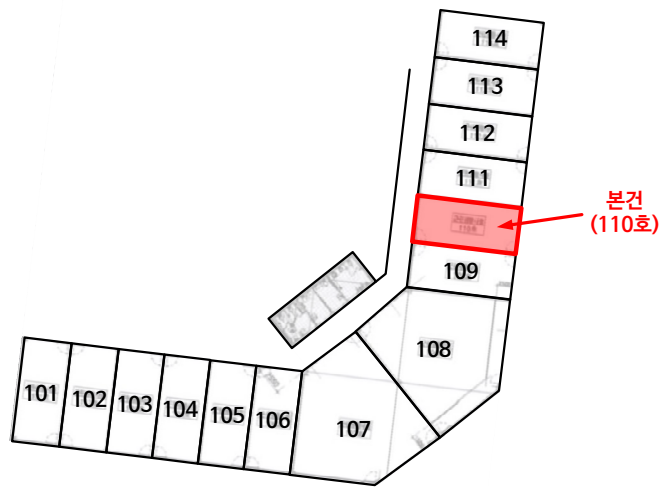
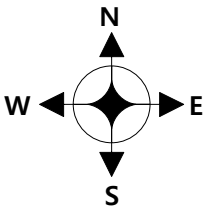


내 부 구조 도

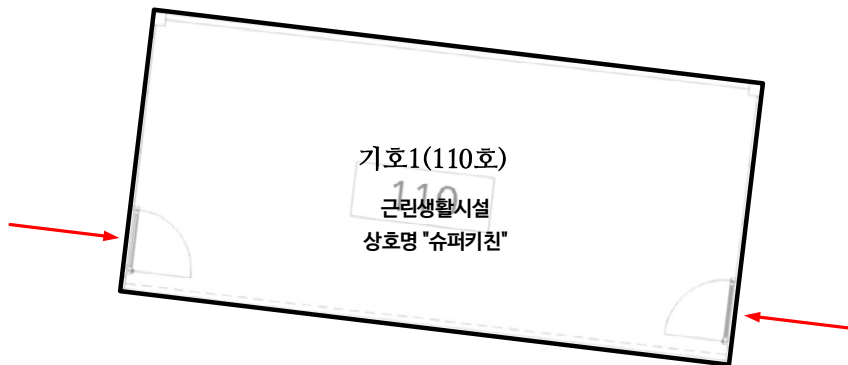
소재지

경기도 남양주시 다산동 6107 다산센트럴파크근린생활시설 제1층 제110호

[호별배치도 및 내부구조도]



[다산센트럴파크 근린생활시설 제1층 호별배치도]



[제110호 내부구조도]

※ 본 도면은 이해를 돕기 위해 개략적으로 표시한 것으로 실제와 차이가 있을 수 있으니 입찰시 유의하시기 바람.

사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 건물 전경

사 진 용 지



본건(기호1) 외부전경



본건(기호1) 외부전경

사 진 용 지



본건(기호1) 내부전경



본건(기호1) 내부전경

사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 건물 지상 주차장 전경