

감정평가서

APPRAISAL REPORT

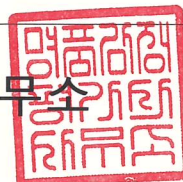
건명: 김현덕 소유물건(2025타경70491)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 김주현

감정평가서번호: mp202501-04

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

명품감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
배명부

張

明

富



감정평가액	일십억일천만원정 (₩1,010,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김현덕 (2025타경70491)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.23	2025.01.23	2025.01.31		
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	-	1,010,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩1,010,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 다산동 소재 “의정부지방법원 남양주지원” 남측 인근에 위치하는 “안강프라이빗” 제1층 제110호(전유면적 35.4㎡)로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
- ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분 소유권에 배분하는 "원가법"
- ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 대상물건의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 01월 23일로 함.

5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀제시목록, 등기사항전부증명서 등을 기준하였음.
- 본건의 위치확인은 집합건축물대장 상 등록된 건축물현황도면, 현황 점유부분 등에 의거하여 확인하였음.
- 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발간한 ‘비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율 작성 연구’를 참고하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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)

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 다산동 6193-2 [도로명 주소] 경기도 남양주시 경춘로 508-8(다산동)				
건물명	안강프라이빗	규모		지하4층 /지상10층	
용도	근린생활시설, 업무시설	사용승인일		2021.07.09	
구분	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	소유권대지권(㎡)
1	제1층 제110호	35.4	38.96	74.36	7.43

※ 공용면적은 건축물대장상 “(주)” 부분 표기.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(경기도 남양주시) (출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	
						전유면적당단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
ㄱ	다산동 ○○○○ -○	안강프라이빗	1/***	42.68	8.95	1,336,400,000	2023.08.10
						@31,312,090	2021.07.09
ㄴ	다산동 ○○○○ -○	안강프라이빗	1/***	41.57	8.72	1,160,000,000	2023.07.12
						@27,904,739	2021.07.09
ㄷ	다산동 ○○○○ -○	안강프라이빗	1/***	39.20	8.22	1,227,200,000	2022.09.07
						@31,306,122	2021.07.09

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음. (이하동일)

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 동일 건물 내의 거래사례로서 최근 사례이며 대상물건과 층별 효용 등이 유사한 <거래사례 ㄱ>을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 “상업용부동산 임대동향조사” 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 남양주다산 집합상가 자본수익률”을 활용함.

- 시점수정치 산출

지역 및 건물유형 (산정기간)	구분	자본수익률
경기 남양주다산 집합상가 (2023.08.10 ~ 2025.01.23)	2023년 03분기 ~ 2024.03분기	2023년 03분기 : -0.27 2023년 04분기 : -0.06 2024년 01분기 : -0.48 2024년 02분기 : -0.21 2024년 03분기 : 0.01
	2024년 04분기 이후	0.01 (2024년 03분기 자료)
시점수정치	-0.878% (0.99122)	$(1 - 0.0027 * 52/92) * (1 - 0.0006) * (1 - 0.0048) * (1 - 0.0021) * (1 + 0.0001) * (1 + 0.0001 * 115/92) \approx 0.99122$

※ 2024년 04분기 이후 자본수익률은 미고시 상태로서 가장 최근 고시된 자본수익률을 연장하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정(본건 / 거래사례 ㄱ)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물로 유사함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로로 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물로 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고 층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	0.92	본건은 사례대비 위치별 효용에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
누계		0.920		1.00 x 1.00 x 0.92 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가액

기호	거래사례 (전유면적당 단가(원/㎡))	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡) (본건/사례)	산출가격 (원)	비준가액 (전유면적당 단가(원/㎡))
1	1,336,400,000	1.00	0.99122	0.920	35.4/42.68	1,010,818,547	1,010,000,000
	@31,312,090						@28,531,073

※ 비준가액은 유효숫자 세자리까지 표시하고 그 이하에서 반올림 하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 가격 조사자료

가격수준	본건과 유사한 1층 상가의 경우 전유면적당 @27,000,000원/㎡ ~ @31,000,000원/㎡ 내외 수준으로 보이며, 주위상권, 건물 노후도, 위치별 효용 등에 따라 가격차이가 나타나는 것으로 판단됨.
------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가사례

(경기도 남양주시)

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

전례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (전유면적당 단가(원/㎡))	기준시점
								사용승인일
a	다산동 ○○○○ -○	안강프라이빗	1/***	42.68	8.95	법원 경매	1,310,000,000	2024.10.10
							@30,693,533	2021.07.09
b	다산동 ○○○○ -○	안강프라이빗	1/***	39.2	8.22	법원 경매	1,203,000,000	2024.06.05
							@30,688,776	2021.07.09
c	다산동 ○○○○ -○	안강프라이빗	1/***	35.11	7.36	자산재 평가	1,120,000,000	2023.09.30
							@31,899,744	2021.07.09

3. 경매 낙찰가율 통계분석

(출처: 태인경매정보)

구분	용도	경기도 남양주시			다산동		
		낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	근린	69.77	70.16	44	58.75	58.71	15
	근린상가	72.50	74.97	25	63.34	66.85	10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	제1층 제110호	35.4	7.43	1,010,000,000	-
합 계				1,010,000,000	

※ 감정평가액은 유효숫자 세자리까지 표시하고 그 이하에서 반올림 하였음.

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가전례, 조사자료에 의한 가격수준 및 최근 시장동향 등을 종합 고려하여 상기와 같이 본건의 평가액을 결정함.

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" 남측 인근에 위치하고 있으며 주위는 근린생활시설, 업무시설, 공공청사, 아파트 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입이 가능하고 인근에 버스정류장 및 경의중앙선 "도농역"이 소재하는 등 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 제1층 제110호로서
외벽: 석재 및 복합판넬 등 마감,
내벽: 페인팅 등 마감,
창호: 새시창호임.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기 설비, 지하주차장 설비 등을 갖추었음.

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

인접지 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서 현황 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 20미터, 남서측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(남양주 다산지금 공공주택지구), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(남양주 다산지금 공공주택지구)<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

광역위치도



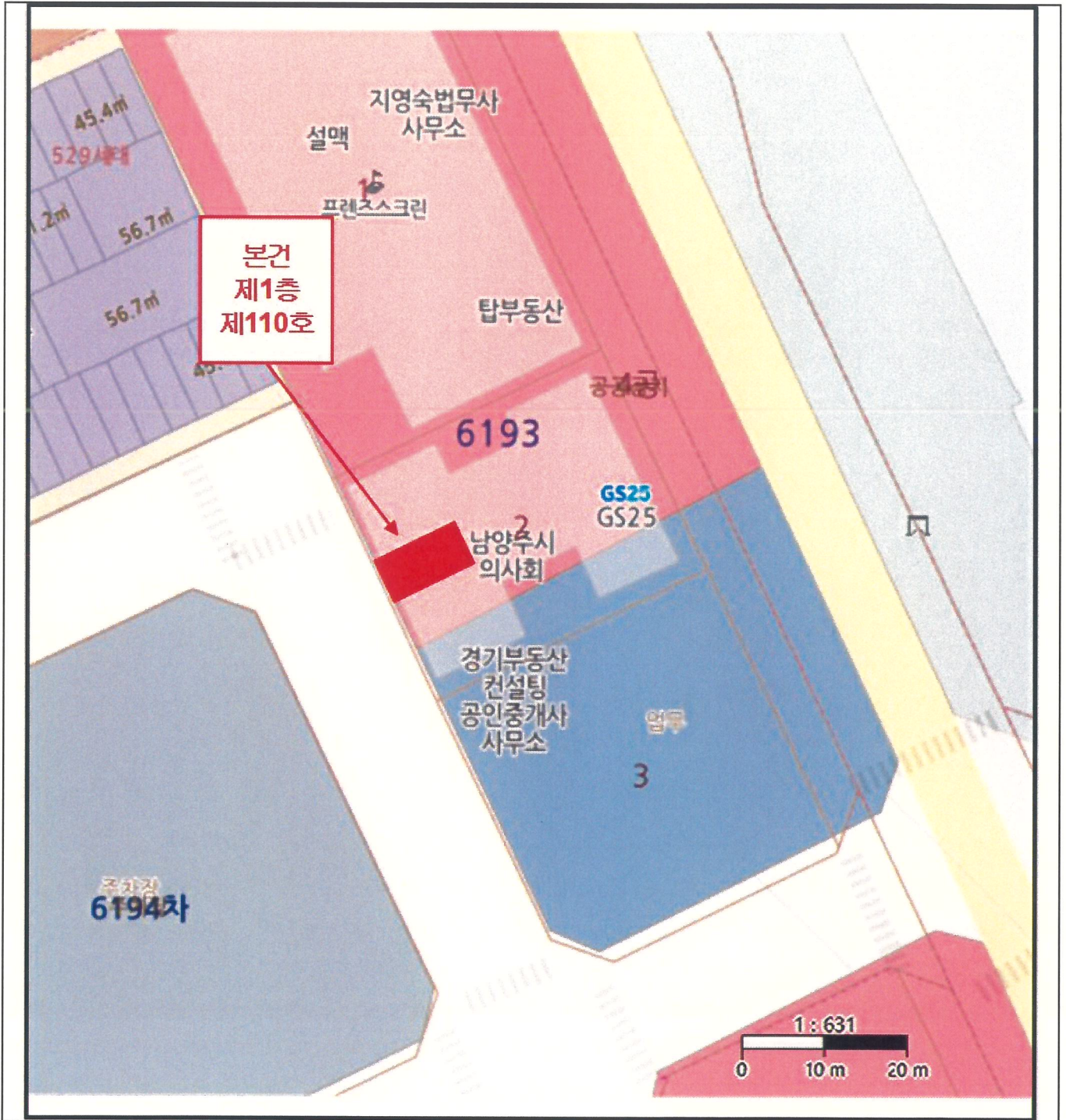
소재지	경기도 남양주시 다산동 6193-2 안강프라이빗 제1층 제110호
-----	--------------------------------------



위치도



소재지 경기도 남양주시 다산동 6193-2 안강프라자 제1층 제110호



내부구조도



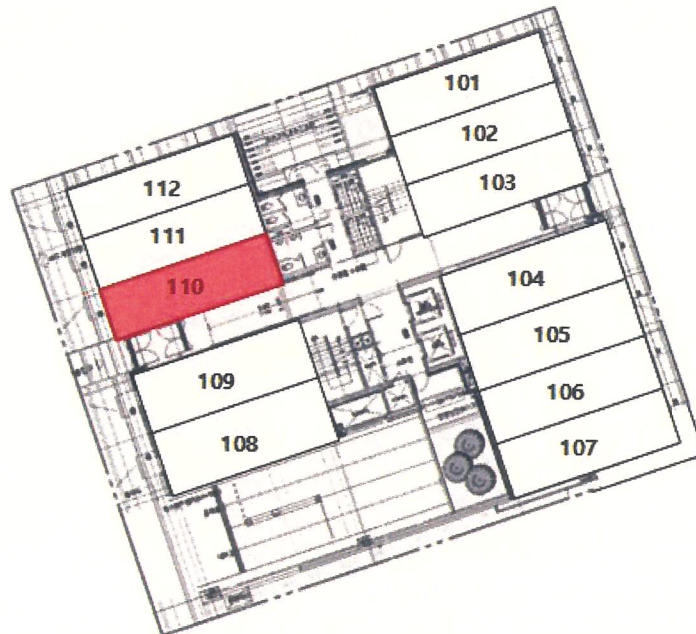
소재지	경기도 남양주시 다산동 6193-2 안강프라자 제1층 제110호
-----	-------------------------------------



S= No Scale



< 제1층 제110호 >



< 1층 호별배치도 >

사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 건물 북동측 인접도로

사 진 용 지



본건 전경



본건 건물 남서측 인접도로

사 진 용 지



본건 전면 전경



본건 측면 전경