

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
건명	최영숙 소유물건(2025타경71690)
감정서번호	지일2025-05-05

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.

지일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김재유

(인)

감정평가액	오억구천오백만원정 (₩595,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최영숙 (2025타경71690)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.22	2025.05.21 ~ 2025.05.22	2025.05.26		
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	-	595,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩595,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

가. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 다산동에 소재하는 부동산(공장(지원시설 : 근린생활시설))으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 남양주시 다산동 6250 (경기도 남양주시 다산지금로 202)					
건물명.동.호		현대테라타워디아아엠씨 1층 알01-0026호					
구조		철근콘크리트구조 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상10층				사용승인일	2022.05.04
기호	층.호수	전유 (㎡)	공유 (㎡)	공급 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	
1	1층 알01-0026	35.10	49.751	84.851	9.196	공부	현황
						지원시설 (근린생활시설)	지원시설 (근린생활시설)

3. 감정평가 기준 및 방법

(1) 본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규에 근거하고 일반 감정평가 이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- (2) 본 평가는 구분건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권을 일체로 한 “거래사례비교법”을 적용하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 평가하였음.
- (3) 본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준하였으며, 감정평가조건은 없음.
- (4) 본건의 내부 이용상황은 집합건축물대장의 건축물 현황도를 기준하여 표기하였음.
- (5) 본건 감정평가액에 대한 토지 및 건물의 배분가격은 한국감정평가사협회의 「집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 구분건물 평가명세표에 기재하였음.

4. 그 밖의 사항

- (1) 본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.05.22임.
- (2) 본 평가의 실지조사 기간은 2025.05.22이며, 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등으로 실시하였음.
- (3) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 구분건물가격 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 평가하였음.

2. 거래사례의 선정

대상물건과 같은 건물에 소재하며 물적 유사성이 높은 사례 가를 비교사례로 선정하였음.

(출처 : 한국부동산원 KAIS, 등기사항전부증명서)

사례 기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	사용승인일	거래시점
가	다산동 6250	현대테라타워 다이아엠씨 1층	알01 /008*	54.071	14.17	959,976	2022.05.04	2024.07.23
						(@17,753,990)		
나	다산동 6250	현대테라타워 다이아엠씨 1층	알01 /003*	52.65	13.79	850,000	2022.05.04	2022.07.26
						(@16,144,349)		
다	다산동 6250	현대테라타워 다이아엠씨 1층	알01 /017*	9.00	2.36	145,899	2022.05.04	2022.05.24
						(@16,211,022)		
라	다산동 6250	현대테라타워 다이아엠씨 1층	알01 /013*	34.071	8.93	500,000	2022.05.04	2023.06.22
						(@14,675,237)		

3. 사정보정

적정하게 거래된 것으로 판단되어 보정요인 없음.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

(1) 본건은 한국부동산원이 분기별로 발표하는 “자본수익률” 중 본건과 물적 특성과 지리적 비교 가능성이 높다고 판단되는 “경기도 집합매장용 자본수익률”을 적용하였음.

(2) 시점수정치 결정

기준시점 당시 당해 분기의 지수가 고시되지 아니한 경우에는 직전 분기의 자본수익률을 연장 적용하였음.

「경기도 집합매장용 자본수익률」

(출처 : 한국부동산원)

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2024	0.36%	0.43%	0.32%	0.15%
2025	0.07	-	-	-
시점수정 산식	$(1+0.0032 \times 70/92) \times 1.0015 \times 1.0007 \times (1+0.0007 \times 52/90) \approx 1.00504$			

- 사례 가의 매매시점 : 2024.07.23
- 본건 기준시점 : 2025.05.22
- 시점수정치 : 1.00504(0.504%)

5. 지역요인 비교

본건은 거래사례지와 동일지역이므로 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교 (대상물건/사례 가)

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	같은 건물 내로서 외부요인 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계·설비·시공상태의 양부 등	1.00	1.00	같은 건물 내로서 내부요인 동일함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모·구성·상태 등			
개별적 요인	층별·위치별 차이	1.00	0.95	위치별 효용도에서 열세함
	베란다의 유무 등			
	주차장의 유무			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		0.950		$1.00 \times 1.00 \times 0.95$ $\times 1.00 = 0.950$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액의 산정

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치 형성요인	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	959,976,000	1.00	1.00504	1.00	0.950	35.10/54.071	594,990,514	595,000,000

8. 시산가액의 합리성 검토

(1) 인근 부동산 시세

가격 수준	1층 근린생활시설 : 전유면적(㎡) 당 15,000,000 ~ 17,000,000원 내외
----------	---

(2) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB)

소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
다산동 6250	현대테라타워 디아이엠씨 1층	알01 /008*	52.236	13.6855	경매	1,060,000 (@20,292,518)	2024.04.29
							2022.05.04
다산동 6250	현대테라타워 디아이엠씨 1층	알01 /008*	54.375	14.2459	경매	950,000 (@17,469,658)	2024.06.21
							2022.05.04
다산동 6250	현대테라타워 디아이엠씨 1층	알01 /016*	46.575	12.2033	담보	819,000 (@17,582,653)	2022.06.29
							2022.05.04
다산동 6250	현대테라타워 디아이엠씨 1층	알01 /002*	35.10	9.196	담보	585,000 (@16,666,666)	2022.06.24
							2022.05.04

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 다산동 근린상가 낙찰가율 통계분석

(출처 : 인포케어)

지역통계	지역통계	남양주시 다산동	낙찰건수
근린상가	1년간 평균	56.67%	8건
	6개월 평균	44.77%	3건

(4) 시산가액의 합리성 검토

본 평가는 대상물건의 시산가액 산정 후 시산가액의 합리성 검토를 위하여 다른 감정평가 방법으로 산정한 시산가액과의 비교 과정이 필요하나, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 거래사례, 평가사례 등의 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한바, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이 타당한 것으로 인정되어 이를 감정평가액으로 결정함.

다. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 595,000,000원

2. 감정평가액의 결정의견

감정목적, 관련규정, 인근 거래사례, 평가사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 고려할 때 대상물건의 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 감정평가액을 결정함.

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 다산지금로 202	6250 현대테라 타워 디아이 엠씨	공장 (지식산업 센터)	철근콘크리트구조 철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층	지하4층	25,053.214			
					지하3층	21363.847			
					지하2층	26482.333			
					지하1층	26423.454			
					1층	17937.217			
					2층	16039.779			
					3층	16124.082			
					4층	15758.023			
					5층	16139.354			
					6층	14725.835			
					7층	14607.662			
					8층	14145.074			
					9층	12468.849			
					10층	12454.879			
						1층 알01-0026호			
	철근콘크리트구조								
	대지권의 목적인 토지의표시 1:경기도 남양주시 다산동 대지권의 종류:1.소유권 대지권의 비율:1.	6250	대	준주거지역	30,117.7				
					9.196				
					30,117.7x-----				
					30,117.7				
						9.196			
						토지·건물			
						토 지 :	178,500,000		
						건 물 :	416,500,000		
							배분내역		
							₩595,000,000.-		
	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 "다산한강초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 지식산업센터, 공공시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지 조건 및 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 진입이 용이하며 인근에 버스정류장 및 수서 호평간 도시고속도로 "수석IC"가 소재하는 등 전반적인 교통상태는 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층
(건물사용승인일 : 2022.05.04)
외벽 : 복합판넬 및 커튼월, 일부 석재마감 등
내벽 : 몰탈 위 페인팅, 일부 타일 마감 등
창호 : 패어글래스 창호

(4) 이용상태

지원시설(근린생활시설(현 공실))로 이용 중임.

(5) 설비내역

급배수, 상하수도, 위생설비, 화재탐지설비, 옥내소화전, 에스컬레이터, 승강기설비, 주차설비 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

사다리형의 평지로서 공장(지식산업센터) 및 지원시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 북측으로 왕복 6차로, 동측으로 왕복 10차로, 서측으로 왕복 3차로 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(남양주 다산지금 공공주택지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 대로1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역, 공공주택지구(남양주 다산지금 공공택지지구), 역사문화환경보존지역(가운동지석묘 보호구역외곽경계로부터200M이상300M이내의지역), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 과밀억제권역, 공장설립승인지역, 공장설립제한지역(공장설립제한지역), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

기 타 : -

위치도



소재지	경기도 남양주시 다산동 6250 현대테라타워디아아임씨 1층 알01-0026호
-----	--



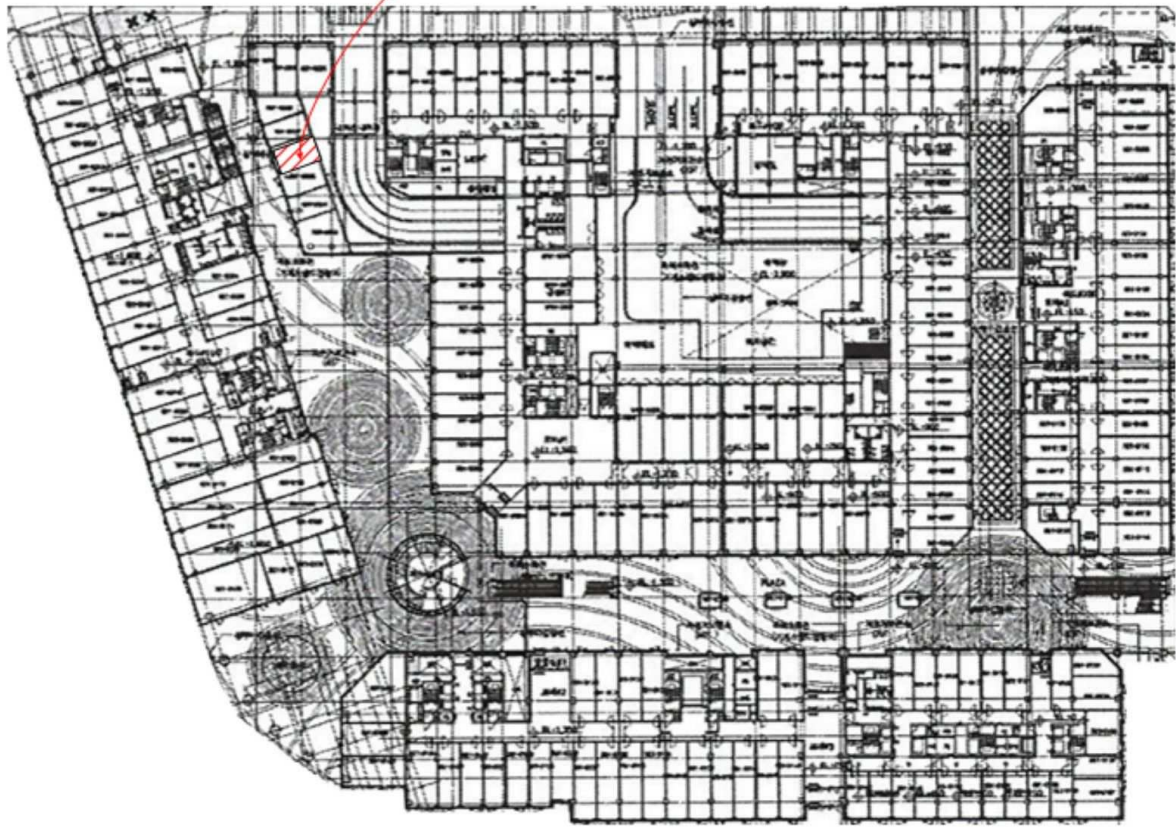
내부구조도



소재지

경기도 남양주시 다산동 6250 현대테라타워디아이엠씨 1층 알01-0026호

알01-0026호
자원시설(근린생활시설,편(공실))



[제1층 알01-0026호 배치도 및 내부구조도]

사 진 용 지



본건 동(현대테라타워디아이엠씨)



본건 동(현대테라타워디아이엠씨)

사 진 용 지



본건(1층 알1-0026호)



상가 호수 표식

사 진 용 지



지하주차장(입구)



지하주차장(출구)