

# 감정평가서

건명	에이치비코리아 주식회사 소유물건(2024타경86963)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
감정서번호	중산2024-12-06

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.

중산감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강기태

감정평가액	일십사억일백만원정(₩1,401,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	에이치비코리아 주식회사 (2024타경86963)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.27	2024.12.26 ~ 2024.12.27	2024.12.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1 3개호x- 2  이	구분건물	1 3개호x- 2  하  여	-  백	1,401,000,000
	합계					₩1,401,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 감정평가건으로서 대상물건은 경기도 남양주시 다산동에 소재하는 “의정부지방법원 남양주지원C” 남서측 도로 월편에 소재하는 “법조빌딩 정행” 지1층 비03호(기호 1), 1층 114호(기호 2), 지1층 비02호(기호 3) 부동산(근린생활시설)입니다.

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 다산동 6183-1외 (경기도 남양주시 다산중앙로82번안길 156)						
건물명.동.호	법조빌딩 정행 지1층 비03호(기호 1), 1층 114호(기호 2), 지1층 비02호(기호 3)						
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				사용 승인일	2021.11.25	
면적(㎡)	전유	공유	공급	대지권	용도	공부	
기호	1	225.61	254.85	480.46			미정리
	2	40.14	45.37	85.51		미정리	현항
	3	119.35	134.78	254.13		미정리	

(※상기 면적은 1개 호수 전체의 건물개요입니다).

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 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 평가하였습니다.
- (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 평가하였습니다.
- (3) 본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준하였으며, 감정평가조건은 없습니다.
- (4) 본건은 공유지분 물건으로서 의뢰 부분에 대한 위치 특정이 되지 아니하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 평가하되, 면적은 공부상 지분비율에 의거하여 평가하였으며, 조사일 현재 대지지분이 미정리 되었으나, 평가목적 등을 고려하여 향후 본건 구분건물에 적정 대지 지분이 귀속될 것으로 전제로 하여 평가하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- (5) 본건 감정평가액에 대한 토지 및 건물의 배분가격은 한국감정평가사협회의 「집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 구분건물 평가명세표에 기재하였습니다.

## **감정평가액 산출근거 및 결정의견**

### **4. 그 밖의 사항**

- (1) 본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.12.27입니다.
- (2) 본 평가의 실지조사 기간은 2024.12.26일 ~ 27 일이며 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등으로 실시하였습니다.
- (3) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 구분건물가격 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 적용

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

### 2. 거래사례의 선정

대상물건과 같은 건물에 소재하며 물적 유사성이 높은 사례 #1,3을 비교사례로 선정하였습니다.

(출처 : 한국부동산원 KAIS)

사례 기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	사용승인일	거래시점
#1	다산동 6183-1외	법조빌딩 정행	지1층/ 비000	87.64	33.84	468,855	2021.11.25	2021.05.01
						(@5,349,7839)		
#2	다산동 6176	다산법조 메디컬타워	3층/ 000	45.57	20.0	250,000	2019.04.08	2024.11.04
						(@5,486,065)		
#3	다산동 6183-1외	법조빌딩 정행	1층/ 000	46.19	20.55	1,320,000	2021.11.25	2028.08.16
						(@28,577,614)		
#4	다산동 6183-1외	법조빌딩 정행	5층/ 000	39.69	15.27	373,607	2021.11.25	2022.08.10
						(@9,413,145)		
#5	다산동 6176-1	광장프라자	4층/ 000	34.30	14.87	230,000	2020.01.29	2024.08.09
						(@6,705,539)		
#6	다산동 6183-1외	법조빌딩 정행	4층/ 000	39.69	15.33	380,084	2021.11.25	2021.09.17
						(@9,576,316)		

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

적정하게 거래된 것으로 판단되어 보정요인 없습니다.(1.00)

### 4. 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 “경기도 남양주시 다산 집합상가 자본수익율”을 적용하여 평가하였습니다.

(2) 시점수정치 결정

기준시점 당시 당해 분기의 수익률이 고시되지 아니한 경우에는 직전 분기의 수익률을 연장 적용하였습니다.

(출처 : 한국부동산원)

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2021	0.40%	-1.03%	-0.04%	-0.21%
2022	0.19%	-0.22%	0.02%	-0.14%
2023	-0.45%	-0.17%	-0.27%	-0.06%
2024	-0.48%	-0.21%	0.01%	-
산식	#1	$(1-0.0103 \times 61/92) \times 0.9996 \times 0.9979 \times 1.0019 \times 0.9978 \times 1.0002$ $\times 0.9986 \times 0.9955 \times 0.9983 \times 0.9973 \times 0.9994 \times 0.9952 \times 0.9979$ $\times 1.0001 \times (1+0.0001 \times 88/92) \approx 0.9732(-2.68\%)$		
	#3	$(1-0.0027 \times 46/92) \times 0.9994 \times 0.9952 \times 0.9979 \times 1.0001$ $\times (1+0.0001 \times 88/92) \approx 0.9914(-0.86\%)$		

- 사례 #1의 매매시점 : 2021.05.01, 사례 #3의 매매시점 : 2023.08.16

- 본건 기준시점 : 2024.12.27

- 시점수정치 : 기호 #1 : 0.9732(-2.68%), 기호 #3 : 0.9914(-0.86%)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 5. 지역요인 비교

본건은 거래사례지와 동일지역이므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

### 6. 가치형성요인 비교(기호 1/#1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계·설비·시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모·구성·상태 등			
개별적 요인	층별·위치별 차이	1.00	1.10	위치별 효용도에서 우세함
	베란다의 유무 등			
	주차장의 유무			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.100		$1.00 \times 1.00 \times 1.10$ $\times 1.00 = 1.100$

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 6-1. 가치형성요인 비교(기호 2/#3)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.90	가로 및 접근성 등에서 열세함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계·설비·시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모·구성·상태 등			
개별적 요인	층별·위치별 차이	1.00	0.85	위치별 효용도에서 열세함
	베란다의 유무 등			
	주차장의 유무			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		0.765		$0.90 \times 1.00 \times 0.85 \times 1.00 = 0.765$

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 6-2. 가치형성요인 비교(기호 3/#1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계·설비·시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모·구성·상태 등			
개별적 요인	층별·위치별 차이	1.00	1.03	위치별 효용도에서 (비03호와 연결사용 등을 감안함)우세함
	베란다의 유무 등			
	주차장의 유무			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.030		$1.00 \times 1.00 \times 1.03$ $\times 1.00 = 1.030$

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 7. 시산가액의 산정(1개 호수 전체의 가격)

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	468,855,000	1.00	0.9732	1.00	1.100	225.61/ 87.64	1,292,079,731	1,292,000,000 (@5,726,696)
2	1,320,000,000	1.00	0.9914	1.00	0.765	40.14/ 46.19	869,988,850	870,000,000 (@21,674,140)
3	468,855,000	1.00	0.9732	1.00	1.030	119.35/ 87.64	640,026,463	640,000,000 (@5,362,379)

### 8. 감정평가액 결정

기호	1개 호수 전체의 가격 (원)	해당지분	산출가액 (원)	본건 감정평가액 (원)
1	1,292,000,000	1/2	646,000,000	646,000,000
2	870,000,000	1/2	435,000,000	435,000,000
3	6409,000,000	1/2	320,000,000	320,000,000

### 9. 시산가액의 합리성 검토

#### (1) 인근 부동산 중개업소 탐문조사

가격수준	인근 시세 : 지층 전유면적(㎡)당 5,000,000 ~ 6,000,000원 내외
	인근 시세 : 1층 전유면적(㎡)당 20,000,000 ~ 28,000,000원 내외

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (2) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB)

소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
다산동 6183-1외	법조빌딩 정행	1층/ 000	38.87	대지 귀속전제	담보	872,000	2022.12.07
						(@22,433,754)	2021.11.25
다산동 6183-1외	법조빌딩 정행	2층/ 000	39.69	15.27	담보	424,000	2024.04.23
						(@16,718,346)	2021.11.25
다산동 6192-1	할스테인트 지금디포레 제1동	지층/제 비000	78,295	대지 귀속전제	담보	648,000	2023.09.07
						(@8,275,862)	2023.08.29
다산동 6183-1외	법조빌딩 정행	4층/ 000	38.07	14.65	담보	343,000	2024.02.20
						(@18,366,745)	2021.11.25

### (3) 근린상가 낙찰가율 통계분석

(출처 : 인포케어)

지역통계	경기도	남양주시	다산동
1년간 평균	63.09%	77.51%	67.47%
6개월 평균	60.95%	72.80%	64.561%

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (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 결정하였습니다.

### III. 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액

기호	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	112.805	대지 귀속전제	646,000,000	지분평가
2	20.07	대지 귀속전제	435,000,000	지분평가
3	59.675	대지 귀속전제	320,000,000	지분평가
합계	192.55		1,401,000,000	

## **감정평가액 산출근거 및 결정의견**

### **2. 감정평가액의 결정의견**

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

# 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	1동의 건물의표시 경기도 남양주시 다산동 [도로명 주소] 경기도 남양주시 다산중앙로 82번인길 156	6183-1 6183-2 법조빌딩 정행	제2종 근린생 활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층	지3층	1,231.37		
					지3층	287.93		
					지3층	54.76		
					지2층	1,360.27		
					지2층	159.03		
					지2층	54.72		
					지1층	833.92		
					지1층	414.84		
					지1층	175.27		
					지1층	149.99		
					1층	660.42		
					1층	239.54		
					1층	190.39		
					2층	874.14		
					2층	218.03		
					3층	326.03		
					3층	280.27		
					3층	267.84		
					3층	218.03		
					4층	326.03		
4층	280.27							
4층	267.84							
4층	218.03							
5층	874.14							
5층	218.03							
	전유부분의 건물의표시			지1층 비03호 철근콘크리트구조	1 225.61x-	112.805	646,000,000	비준가액 매각지분 2분의1 에이치비 코리아 주식회사 지분전부
	대지권의 목적인 토지의표시 1:경기도 남양주시 다산동 2. 동소	6183-1 6183-2	대 대	준주거지역 준주거지역	919.2 920			

# 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		
	대지권의 종류:1,2 소유권 대지권의 비율:1,2.				1 적정대지비율x- 2	산정지분		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 200,260,000 445,740,000	
	<b>소 계</b>						<b>₩646,000,000</b>	
2	1동의 건물의표시 경기도 남양주시 다산동 [도로명 주소] 경기도 남양주시 다산중앙로 82번인길 156	6183-1 6183-2 법조빌딩 정행	제2종 근린생 활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 지3층 지3층 지3층 지2층 지2층 지2층 지1층 지1층 지1층 지1층 1층 1층 1층 2층 2층 3층 3층 3층 3층 4층 4층 4층	1,231.37 287.93 54.76 1,360.27 159.03 54.72 833.92 414.84 175.27 149.99 660.42 239.54 190.39 874.14 218.03 326.03 280.27 267.84 218.03 326.03 280.27 267.84			



# 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		
				지1층	149.99			
				1층	660.42			
				1층	239.54			
				1층	190.39			
				2층	874.14			
				2층	218.03			
				3층	326.03			
				3층	280.27			
				3층	267.84			
				3층	218.03			
				4층	326.03			
				4층	280.27			
				4층	267.84			
				4층	218.03			
				5층	874.14			
				5층	218.03			
					1			
	전유부분의 건물의표시			지1층 비02호 철근콘크리트구조	119.35x-	59.675	320,000,000	비준가액 매각지분 2분의1 에이치비 코리아 주식회사 지분전부
					2			
	대지권의 목적인 토지의표시							
	1:경기도 남양주시 다산동	6183-1	대	준주거지역	919.2			
	2. 동소	6183-2	대	준주거지역	920			
	대지권의 종류:1,2 소유권 대지권의 비율:1,2.							
					1			
					대지지분x-	산정지분		
					2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	99,200,000	
						건 물 :	220,800,000	
	소 계						₩320,000,000	



# 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 "의정부지방방법원남양주지원" 남서측 도로 윗편에 위치하며 주위는 공공시설, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하고, 인근에 경의중앙선 "도농역"이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난함.

## (3) 건물의 구조

구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층, 지상 5층 중 지1층 비03호(기호 1) 및 1층 114호(기호 2), 지1층 비02호(기호 3)로서 (사용승인일 : 2021.11.25)

외 벽 : 석재 마감 등

내 벽 : 몰탈 위 페인팅 및 일부 타일, 내부 인테리어 마감 등

창 호 : 샷시 창호 마감

## (4) 이용상태

근린생활시설(기호 1,3은 인접한 비01호와 함께 원야드 식당으로 이용중이며, 기호 2는 현재 공실 및 일부 원야드 식당 1층 통로 등으로 일시적으로 이용중)로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수, 위생, 상하수도, 화재경보기, 승강기설비, 지하주차장 설비 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

2필 일단지의 가장형의 토지로서 인접도로와 등고평탄 하며 제2종 근린생활시설 건부지 (법조빌딩 정행)로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 20 미터, 남동측으로 폭 약 12 미터, 기호 2 토지 동측으로 폭 약 6 미터의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 준주거지역, 지구단위계획구역(남양주 다산지금 공공주택지구), 중로1류 (폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역, 공공주택지구(남양주 다산지금 공공주택지구), 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역, 공장설립승인지역.

기호 2 : 준주거지역, 지구단위계획구역(남양주 다산지금 공공주택지구), 소로3류 (폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역, 공공주택지구(남양주 다산지금 공공주택지구), 배출시설 설치제한지역, 과밀억제권역, 공장설립승인지역.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.  
기 타 : -.

# 광역위치도



**소재지** 경기도 남양주시 다산동 6183-1외 범조빌딩정행 지1층 비03호외

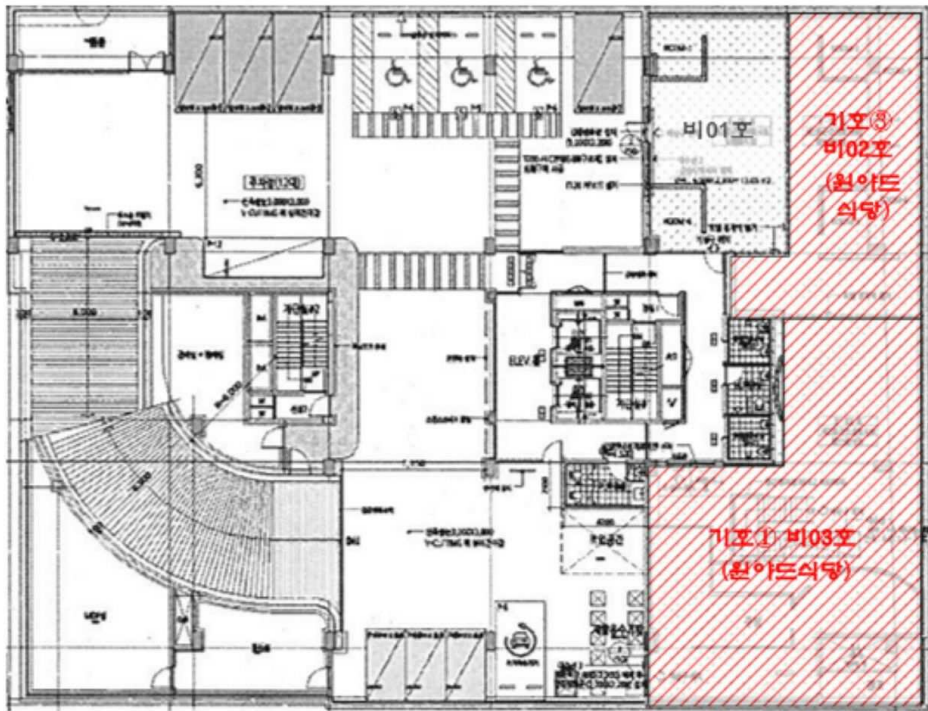


# 내부 구조도



소재지

경기도 남양주시 다산동 6183-1외 법조빌딩정행 지1층 비03호외



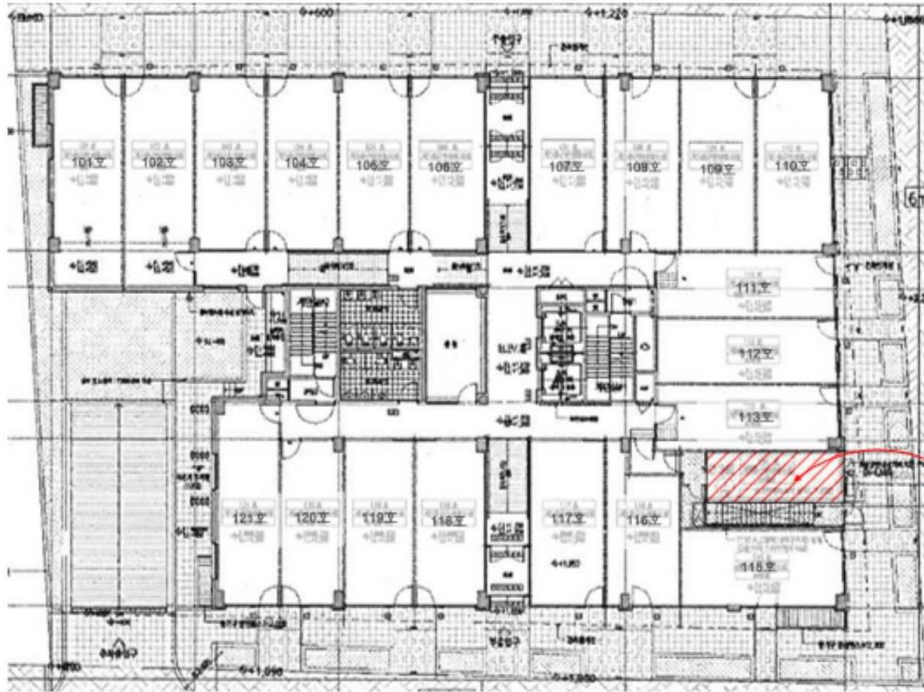
[ 기호 ① 지1층 비03호, 기호 ③ 지1층 비02호 배치도 및 내부구조도 ]

※ 지하1층 비01호~비03호 전체를 원아드식당으로 이용중임.

# 내부구조도



**소재지** 경기도 남양주시 다산동 6183-1외 법조빌딩정행 지1층 비03호외

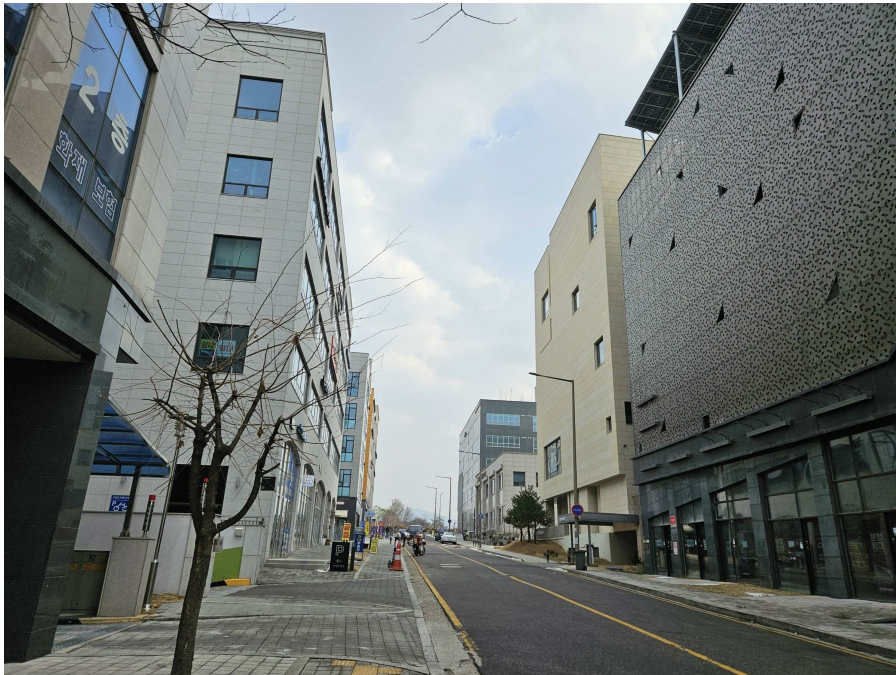


**[ 기호 ② 1층 114호 배치도 및 내부구조도 ]**

# 사 진 용 지



주변 전경



주변 전경

# 사 진 용 지



본건 빌딩(법조빌딩 정행)

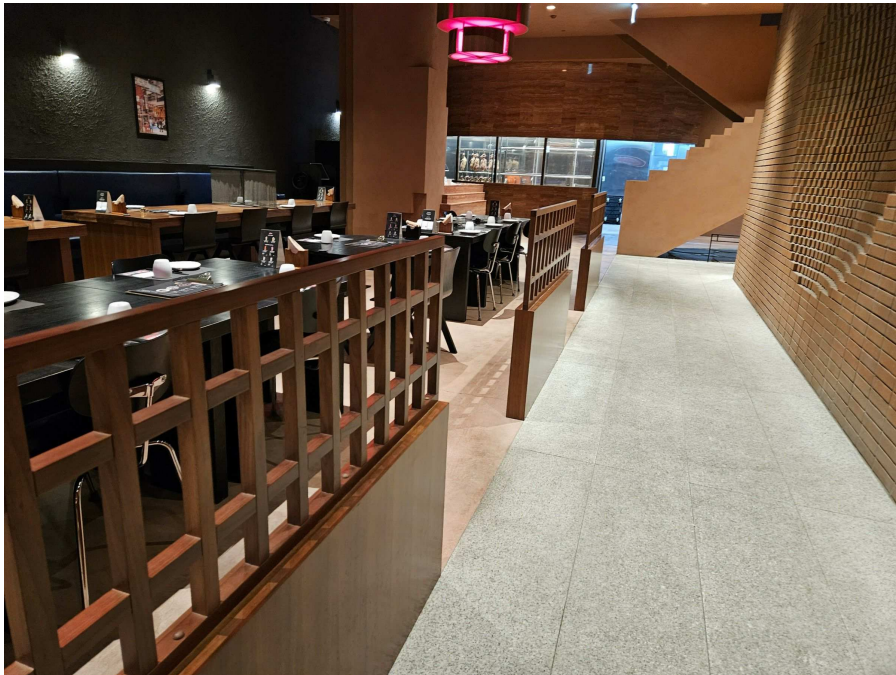


본건 빌딩(법조빌딩 정행)

# 사 진 용 지



본건 기호 1,3(지1층 비03호, 비02호)



본건 기호 1,3 내부

# 사 진 용 지

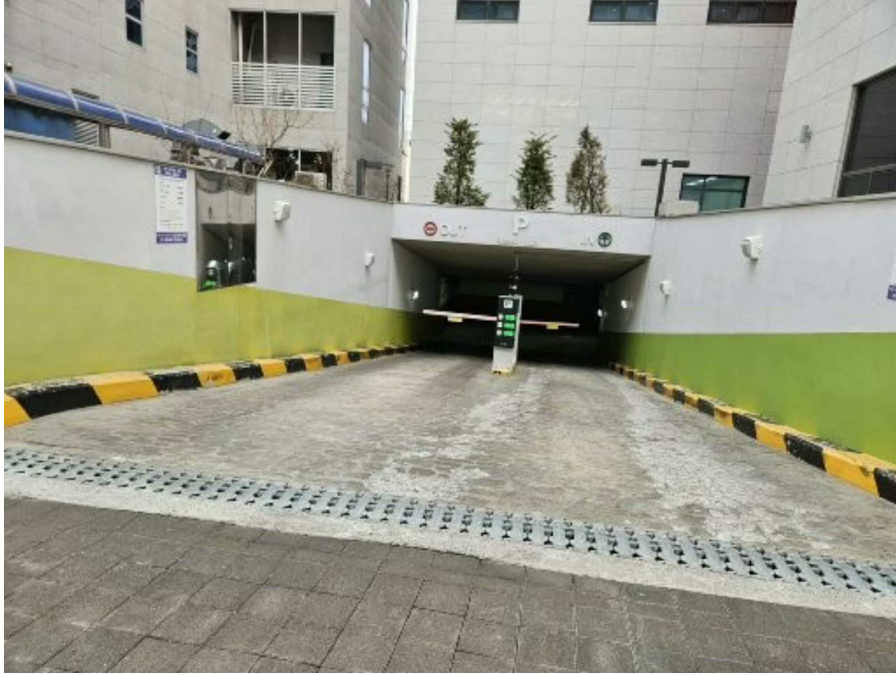


본건 기호 1,3 내부

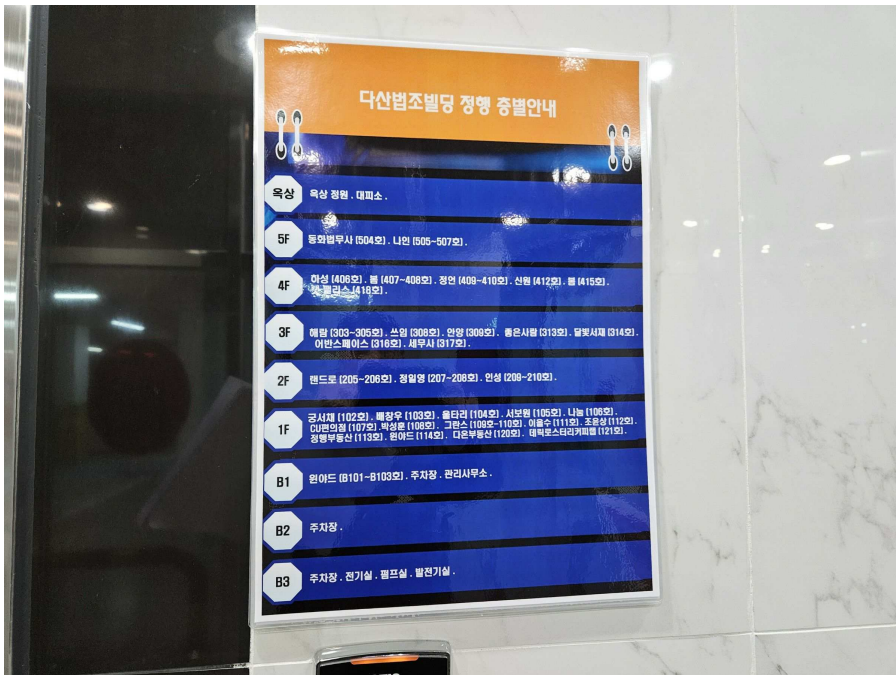


본건 기호 2(1층 114호)

# 사 진 용 지



지하 주차장 출입구



건물 층별 안내판