

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
건명	조선연 소유물건 (2024타경87133)
감정서번호	202412-1-09

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.

연성감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임상돈

감정평가액	육억칠천사백만원정(W674,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조선연 (2024타경87133)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.27	2024.12.23 ~ 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	2개호	구분건물	2개호	-	674,000,000
		이	하	여	백	
합계					W674,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 다산동 소재 "다산행정복지센터" 서측 인근에 위치하는 "다산현대프리미어캠퍼스 9층 비에이09-023호, 09-024호(전유면적 : 각 66.42㎡)" 에 대한 감정평가로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 남양주시 다산동 6143 외				
건물명, 층, 호수	다산현대프리미어캠퍼스 9층 비에이09-023호, 9층 비에이09-024호				
용도	지식산업센터	사용승인일	2022.06.03.		
기호	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
1	비에이09-023호	66.42	65.4765	15.9037	-
2	비에이09-024호	66.42	65.4765	15.9037	-

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 1호의 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

나. 본건 평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 12월 27일로 하였음.

## 5. 기타

본건 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 탐문조사 등을 기준으로 작성하였음.

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

가. 『감정평가에관한규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등의 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 구분소유건물은 "집합건물의소유및관리에관한법률"에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란한 상태이나 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 "구분건물감정평가명세표" 에 표기하였는 바, 경매진행시 업무에 참조하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### 가. 비교사례의 선정

본건과 동일한 동 내 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 다음의 거래사례 기호 #1을 선정함.

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	다산동 6143	다산현대프리미어캠퍼스비에이동	10층 007호	66.42	15.9037	332,770	실거래자료	2024.06.20.
								2022.06.03.
#2	다산동 6143	다산현대프리미어캠퍼스비에이동	7층 007호	63.55	15.22	330,000	실거래자료	2024.05.10.
								2022.06.03.
#3	다산동 6143	다산현대프리미어캠퍼스비에이동	6층 014호	77.76	18.6189	342,126	실거래자료	2023.04.19.
								2022.06.03.

### 나. 사정보정

본건은 인근 유사 부동산의 거래사례 및 인근 가격수준, 부동산 경기 동향 등을 종합적으로 고려할 때 별도 보정요인 없음.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 오피스텔 자본수익률"를 활용하여 산정하였습니다.

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년		0.64	0.55	-
$(1+0.0064*11/91)*(1+0.0055)*(1+0.0055*88/92) \approx 1.01157$ (1.157%)				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 가치형성요인의 비교

- 기호(1)(2)

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사 례	대 상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	동별, 층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등함.
	발코니의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00 X 1.00 X 1.00 = 1.00		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 비준가액 결정

산식: 거래사례 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 = 비준가액							
기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	332,770,000	1.00	1.01157	1.00	66.42/ 66.42	<b>336,620,149</b>	<b>337,000,000</b>
2	332,770,000	1.00	1.01157	1.00	66.42/ 66.42	<b>336,620,149</b>	<b>337,000,000</b>

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	300,000,000원 ~ 350,000,000원 내외 수준으로 조사됨.
------	--

### 2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)
다산동 6143	다산현대프리 미어캠퍼스 비에이동	9층 000호	66.42	경매	2024.06.27.	<b>323,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	남양주시 다산동 6143 외	다산현대프리 미어캠퍼스 비에이동	9층 비에이09-023호	66.42	15.9037	337,000,000
2	남양주시 다산동 6250	현대테라타워 디아이엠씨	9층 비에이09-024호	66.42	15.9037	337,000,000
	합 계					674,000,000

### 2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 참고자료, 인근 시세, 최근의 부동산 시장 정책 및 부동산 시장의 가격변동 추이 등을 종합 참작하고 평가 목적 등을 고려하여 최종적인 감정 평가금액을 결정하였음.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	1동의 건물의 경기도 남양주시 다산동  [도로명 주소] 경기도 남양주시 다산순환로 20	표시 6143 6143-1 다산현대 프리미어 캠퍼스	지식산업 센터, 근린생활 시설, 운동시설, 문화 및 집회시설	철근콘크리트구조 평지붕 지하4층 지상10층				
				지4층	33,337.29			
				지4층	1,065.19			
				지3층	28,757.31			
				지3층	1,051.89			
				지2층	28,572.99			
				지2층	1,840.37			
				지2층	1,463.62			
				지2층	1,443.33			
				지1층	17,675.14			
				지1층	10,284.03			
				지1층	2,843.31			
				지1층	2,548.78			
				지1층	990.67			
				1층	13,028.63			
				1층	10,971.52			
				2층	9,012.68			
				2층	8,732.03			
				2층	4,959.93			
				2층	1,711.91			
3층	14,409.3							
3층	4,592.01							
4층	14,409.3							
4층	4,503.48							
5층	14,409.3							
5층	4,503.48							
6층	14,409.3							
6층	4,503.48							
7층	14,409.3							
7층	4,486.57							
8층	11,406.25							
8층	4,514.93							
8층	2,494.11							
9층	12,153.37							
9층	4,594.98							
9층	2,402.17							



## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대지권의비율:	소유권 1,2.			15.9037 ----- 39,983.5	15.9037 ----- 39,983.5	배분내역 토지 : 101,100,000 건물 : 235,900,000	
<b>합 계</b>				이 하	여	백	<b>₩674,000,000.-</b>	

# 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 "다산행정복지센터" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 공원, 각급 학교 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입 가능하며, 남동측으로 경의중앙선(도농역) 및 시내버스 정류장이 인근에 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 10층 중 9층 비에이09-023호, 비에이09-024호로서,  
외벽 : 석재, 벽돌치장, 강화유리 및 알루미늄복합판넬 마감 등  
내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등  
창호 : 강화유리임.

## (4) 이용상태

본건 공히 일반건축물대장상 지식산업센터임.

## (5) 설비내역

전기설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

인접토지와 등고 평탄한 2필 일단의 사다리형의 토지로서, 지식산업센터 등 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 4면으로 폭 약 25미터 및 15미터의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

대지권의 목적인 토지의 표시

기호(1) : 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(남양주 다산진건 공공주택지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(남양주 다산진건 공공주택지구)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(2012-11-29)(도농고등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(도농2초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호(2) : 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(남양주 다산진건 공공주택지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(남양주 다산진건 공공주택지구)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(2012-11-29)(도농고등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(도농2초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2012-11-29)(도농고등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

## 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)

임대관계 이상임.

# 위치도



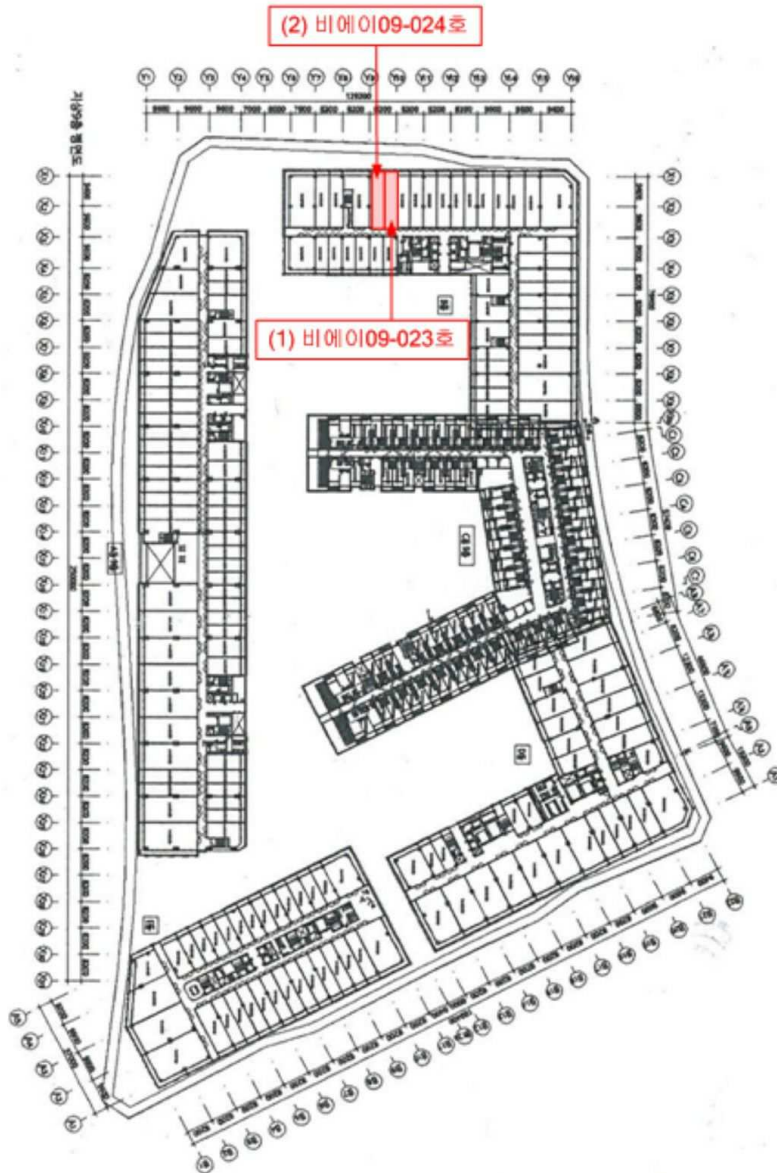
소재지	경기도 남양주시 다산동 6143외 다산현대프리미어캠퍼스 9층 비에이09-0호외
-----	---



# 건물개황도

축적( No Scale )

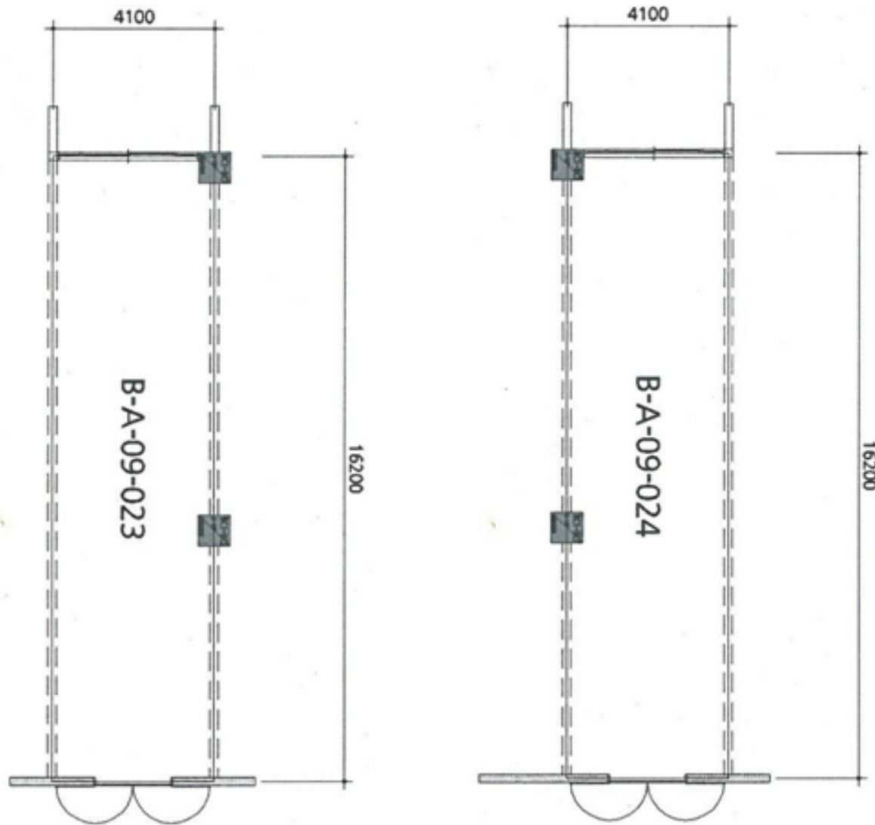
<호별배치도>



# 건물개황도

축적( No Scale )

<내부구조도>





(1)



(2)

