

감정평가서

| | |
|-------|----------------------------|
| 의뢰인 | 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선 |
| 건명 | 김지협 소유물건(2025타경70286) |
| 감정서번호 | 2501-1-002 |

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.

성진감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이창재

| | | | | | | |
|--------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------|----------------|
| 감정평가액 | 이십억육천삼백만원정(W2,063,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 의정부지방법원 남양주지원 경매5계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김지협 (2025타경70286) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.01.15 | 2025.01.14 ~ 2025.01.15 | 2025.01.16 | | |
| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 종류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 2 | 구분건물 | 2 | - | 2,063,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | | W2,063,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 다산동 소재 “다산한강초등학교” 남측 인근에 위치하는 집합건물로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매를 위한 감정평가건입니다.

2. 대상 물건의 개요

| 경기도 남양주시 다산동 6250 현대테라타워디아아멤씨 | | | | | | | |
|----------------------------------|----------|--------------------------------------|------------|----------------|------------|-------------|------------|
| 주 용 도 | | 구 조 | | 규모 | | 사용승인일자 | |
| 공장(지식산업센터) | | 철근콘크리트구조 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | | 지하4층/지상10층 | | 2022.05.04 | |
| 설비 현황 | 난방 설비 | 위생 및 급배수설 비 | 소화전 설 비 | 화재 경보 설비 | 승강기 설 비 | 도시가스 설 비 | 기타 설비 |
| | - | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 에스컬 레이터 |
| 비고 | - | | | | | | |

| 기호 | 구 분 | 용도 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 공급면적(㎡) | 대지지분(㎡) |
|----|-------------------|-------------------------|---------|---------|---------|---------|
| 1 | 1층 알01-0009호 | 공장 (지원시설 -근린생활시설) | 51.06 | 72.373 | 123.433 | 13.3774 |
| 2 | 지하1층 알01-0086호 | 공장 (지원시설 -근린생활시설) | 54.071 | 76.64 | 130.711 | 14.1662 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가합니다.
- 본건 평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025.01.15을 기준시점으로 합니다.

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 면적 및 수량은 귀 제시목록에 의하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 『감정평가에 관한 규칙』 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 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

나. 구분소유건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률"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 표기하였는바, 경매진행시 업무에 참조하시기 바랍니다.

2. 감정평가액 산출과정

가. 비교사례의 선정

본건과 동일한 건물 내 거래사례로서 층이 동일하며, 위치가 근접하는 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사한 다음의 거래사례를 선정합니다.

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래일자 |
|----|-------------|---------------------|----------------------|-------------|---------------|------------|
| | | | | | | 사용승인 |
| A | 다산동 ○○○○ | ○○○○ ○○○○ ○○○ | 1층/ ○○○ -○○○○호 | 112.89 | 2,150,860,800 | 2024.07.15 |
| | | | | | | 2022.05.04 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

인근 유사 부동산의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 정상적인 사례로 판단되는바 별도의 사정보정을 요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

: 한국부동산원에서 발표하는 경기도 남양주다산 집합상가 자본수익률로 시점수정합니다.

| 구 분 | 자본수익율(%) | 비고 |
|-----------------------------------|---------------------|---|
| 2024년 3/4 분기 | 0.010 | - |
| 누계 (2024.07.15 ~2025.01.15) | 0.020% (1.00020) | $(1+0.0001*78/92)*(1+0.0001*107/92) \approx 1.0002$ |

* 미고시 자본수익률은 상태로서 전분기 자본수익율을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

- 본건 기호1, 2와 사례 A

| 구 분 | | 격차율 | | 비 고 |
|-----------|--------------------|--|------|---------------------------------------|
| 조건 | 세항목 | 사 례 | 대 상 | |
| 외부 요인 | 가로조건 | 1.00 | 1.00 | 동일한 건물내에 소재하는바 외부 요인 동일함. |
| | 접근조건 | | | |
| | 환경조건 | | | |
| | 획지조건 | | | |
| | 행정적조건 | | | |
| | 기타조건 | | | |
| 건물 요인 | 설계, 설비, 시공상태의 양부등 | 1.00 | 1.00 | 동일한 건물내에 소재하는바 내부 요인 동일함. |
| | 노후도 | | | |
| | 전용률 | | | |
| | 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 | | | |
| 개별적 요인 | 동별, 층별, 위치별 차이 | 1.00 | 1.03 | 규모 등에서 본건이 우세함. |
| | 발코니의 유무 및 면적의 대소 | | | |
| | 주차장 등의 유무 | | | |
| | 부지에 대한 지분면적의 대소 | | | |
| 누 계 | | $1.00 \times 1.00 \times 1.03 = 1.030$ | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 비준가격 결정

산식: 거래사례 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적비교 = 비준가격

| 기 호 | 거래사례(원) | 사정 보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교(㎡) | 산정(원) | 결정(원) |
|--------|---------------|----------|---------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 1 | 2,150,860,880 | 1.000 | 1.00020 | 1.030 | 51.06/112.89 | 1,002,216,889 | 1,002,000,000 |
| 2 | 2,150,860,880 | 1.000 | 1.00020 | 1.030 | 54.071/112.89 | 1,061,317,458 | 1,061,000,000 |
| 합 계 | | - | | | | | 2,063,000,000 |

3. 참고가격(인근 평가전례)

| 소재지 | 건물명 | 동/층/호수 | 전유 면적 (㎡) | 평가 목적 | 기준시점 | 평가금액 (원) | 사용승인 |
|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------|----------|------------|---------------|------------|
| 다산동 ○○○○ ○○○○ | ○○○○ ○○○○ ○○○ | 1층/ ○○○ -○○○○호 | 68.4 | 경매 | 2024.07.05 | 1,453,000,000 | 2022.05.04 |
| 다산동 ○○○○ ○○○○ | ○○○○ ○○○○ ○○○ | 1층/ ○○○ -○○○○호 | 54.38 | 경매 | 2024.06.21 | 950,000,000 | 2022.05.04 |
| 다산동 ○○○○ ○○○○ | ○○○○ ○○○○ ○○○ | 1층/ ○○○ -○○○○호 | 52.24 | 경매 | 2024.04.29 | 1,060,000,000 | 2022.05.04 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액:

| 구분 | 기호 1 | 기호 2 | 합 계 |
|-------|---------------|---------------|---------------|
| 금액(원) | 1,002,000,000 | 1,061,000,000 | 2,063,000,000 |

2. 결정의견

비준가격을 기준으로 참고자료, 인근 시세, 실거래자료, 부동산 시장 동향 등을 종합 참작하여 감정평가금액을 결정하였습니다.

구분건물감정평가명세표

| 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 | 건물의 | 표시 | | | | | |
| | 경기도 남양주시 다산동 | 6250 | 공장(지식) 산업센터, 근린 | 철근콘크리트구조 철골철근콘크리트구 (철근)콘크리트지붕 | | | | |
| | [도로명 주소] | 현대테라 타워디아 이엠씨 | 생활시설, 운동시설, 기숙사 | 10층 | | | | |
| | 경기도 남양주시 다산지금로 202 | | | 지하4층 | 25,053.214 | | | |
| | | | | 지하3층 | 21,363.847 | | | |
| | | | | 지하2층 | 26,482.333 | | | |
| | | | | 지하1층 | 26,423.454 | | | |
| | | | | 1층 | 17,937.217 | | | |
| | | | | 2층 | 16,039.779 | | | |
| | | | | 3층 | 16,124.062 | | | |
| | | | | 4층 | 15,758.023 | | | |
| | | | | 5층 | 16,139.354 | | | |
| | | | | 6층 | 14,725.835 | | | |
| | | | | 7층 | 14,607.662 | | | |
| | | | | 8층 | 14,145.074 | | | |
| | | | | 9층 | 12,468.849 | | | |
| | | | | 10층 | 12,454.879 | | | |
| | 전유부분의 | 건물의 | 표시 1층 | 철근콘크리트구조 | 51.06 | 51.06 | 1,002,000,000 | 비준가격 (공용면적 포함) |
| | 대지권의 1. 경기도 남양주시 다산동 | 목적인 | 토지의 | 표시 | | | | |
| | | 6250 | 대 | 준주거지역 | 30,117.7 | | | |
| | 대지권의 종류: | 1. | 소유권 | | | | | |
| | 대지권의 비율: | 1. | 30,117.7 | 분의 | 13.3774 | 13.3774 | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 250,500,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 751,500,000 | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|------------|-------------------------------|-----------------|---------------------------|------------------|-------------------------|---------|------------------------------------|----------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 2. | 전유부분의 | 건물의 | 표시 1층 알01 -0086호 | 철근콘크리트구조 | 54.071 | 54.071 | 1,061,000,000 | 비준가격 (공용면적 포함) |
| | 대지권의 1. 경기도 남양주시 다산동 | 목적인 6250 | 토지의 대 | 표시 준주거지역 | 30,117.7 | | | |
| | 대지권의 종류: | 1. | 소유권 | | | | | |
| | 대지권의 비율: | 1. | 30,117.7 | 분의 | 14.1662 | 14.1662 | | |
| | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | | 배분내역 265,250,000 795,750,000 | |
| 합 계 | | | | | | | ₩2,063,000,000.- | |
| | | | | 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 "다산한강초등학교" 남측 인근에 위치하며, 부근은 택지개발지구내 신도시로서 아파트를 기반으로 하는 근린상가, 지식산업센터, 학교, 관공서 등으로 형성된 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

2022년 5월에 사용승인된 철근콘크리트구조 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건내 1층 알01-0009호외 1개호로서 외벽은 페어글래스 마감, 내벽은 몰타워 페인팅 혹은 인테리어 마감, 창호는 샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

조사시점 현재 공히 공실 상태인 것으로 조사되었음.

(5) 설비내역

기본적인 급배수, 위생, 승강기, 에스컬레이터, 화재탐지 설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

평탄한 사다리형의 토지로 공장(지식산업센터) 및 지원시설의 부지로 이용중임.

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) |

(7) 인접 도로상태등

본건 동측, 북측, 서측, 남측으로 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 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<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(남양주 다산지금 공공주택지구)<공공주택 특별법>, 역사문화환경보존지역(가운동지석묘 보호구역외광경계로부터200M이상300M이내의지역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

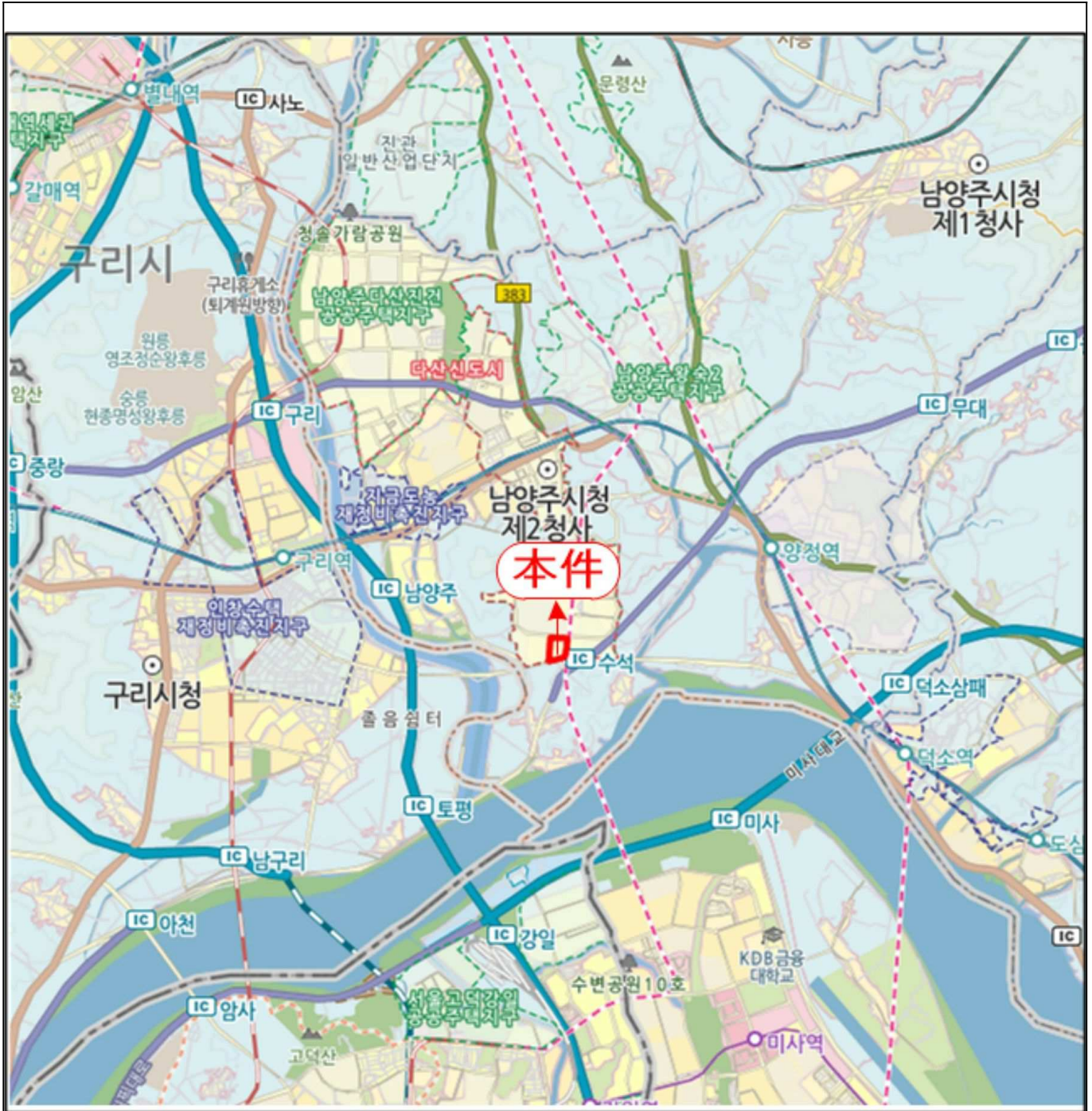
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

광역위치도



| | |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 남양주시 다산동 6250 현대테라타워디아아엠씨 1층 알01-0009호외 |
|-----|---|



위치도

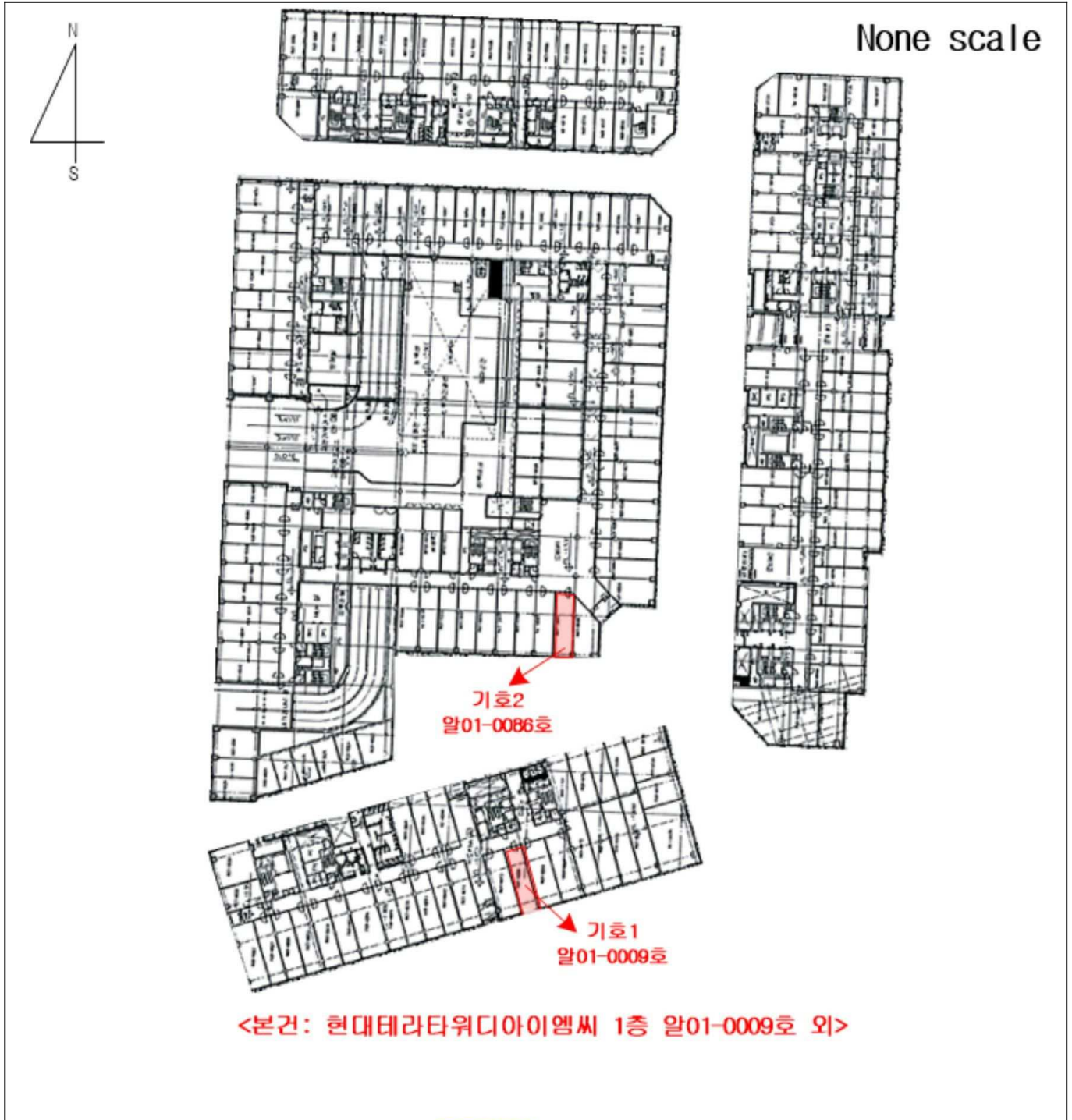


소재지

경기도 남양주시 다산동 6250 현대테라타워디아아임씨 1층 알01-0009호외



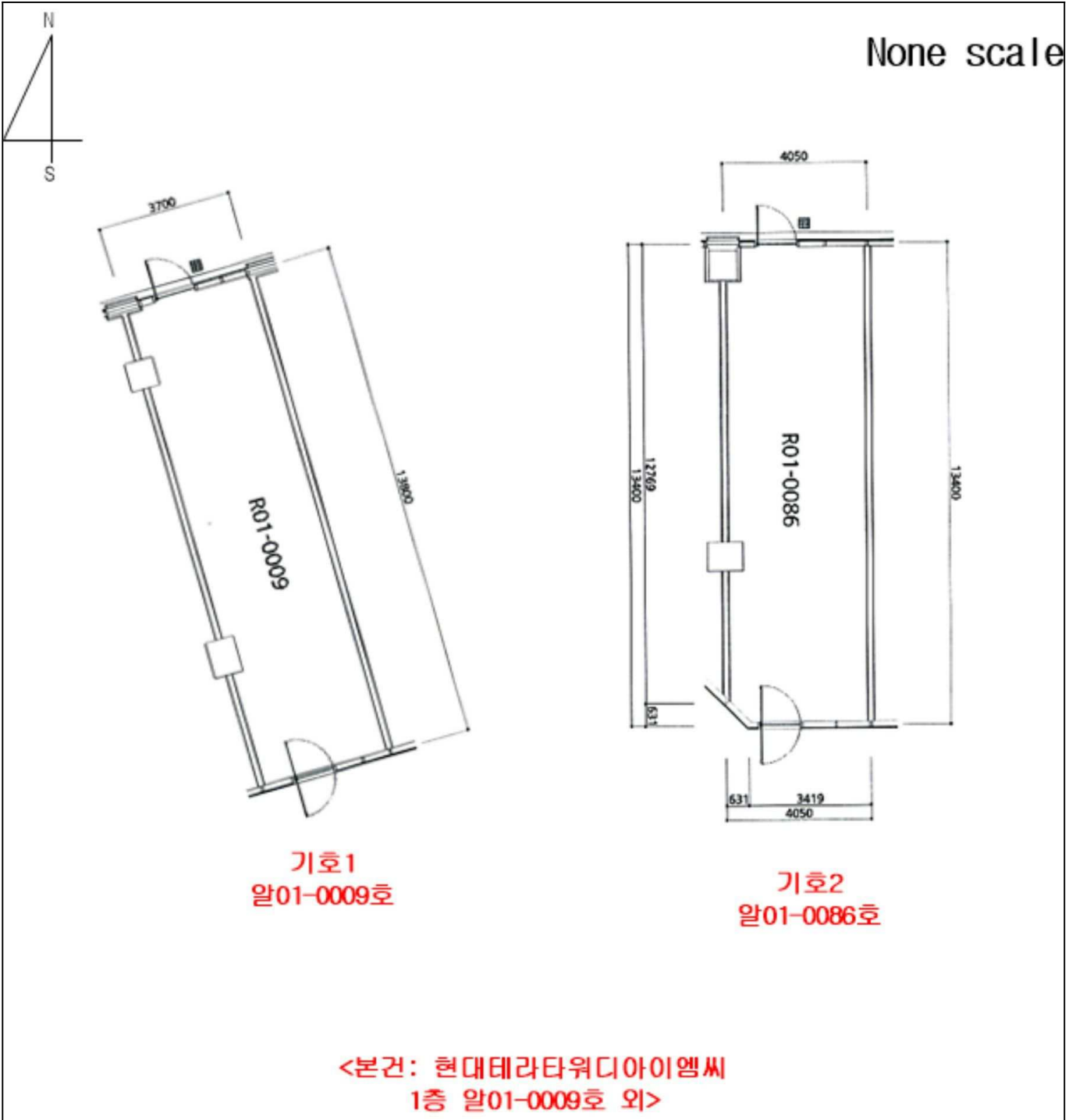
건물개황도



내부 구조도



소재지 경기도 남양주시 다산동 6250 현대테라타워디아이엠씨 1층 알1-0009호외





1 1



1 2



2 1



2 2