

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
건명	이주 소유물건 (2025타경71477)
감정서번호	250417-1-04

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.

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
신 정 미

감정평가액	일억이천팔백만원정 (₩128,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이주 (2025타경71477)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.23	2025.04.23	2025.04.24		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	128,000,000
	합 계					₩128,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 남양주시 다산동 소재 “다산선형공원” 북동측 인근에 위치하는 구분건물 “다산해리움그랑비스타1차” 제14층 제1409호로서, “의정부지방법원 남양주지원”의 경매(강제) 목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.04.23을 기준시점으로 정하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.04.23일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 방법

가. 평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 합니다.

2) 적용 평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 건물의 구조, 면적 등 부동산의 표시는 귀 제시목록에 의거하였으니 경매집행시 참고하시기 바랍니다.

- 나. 본건의 내부구조는 소유자 등 이해관계인의 부재 및 시건장치로 인하여 내부를 육안으로 확인하지 못하였으며, 본건은 집합건축물관리대장상 건축물 현황도면·외부관찰 및 탐문조사 등을 참조 하였는바 실제 구조와 상이할 수 있으며, 표준적인 이용상황 및 관리상태를 기준으로 평가하였는바 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다

- 다. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가 가격을 한국감정평가사협회에서 제공하는 토지·건물 배분비율표를 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

구분	내용		
소재지	경기도 남양주시 다산동 6058-1 외 1필지 [도로명주소: 경기도 남양주시 다산중앙로123번길 22-26]		
건물명, 층, 호수	다산헤리움그랑비스타1차		
사용승인일자	2019.11.25		
주용도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설		
구분	전유면적(㎡)	주공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
기호1	20.3432	28.4721	4.0784

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례 (KAIS 실거래정보 등)

기 호	소재지 건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
1	다산동 6058-1외 다산헤리움그랑비스타1차 5**호	20.3432	4.0784	120,000,000	5,898,776	2025.02.21
						2019.11.25
2	다산동 6058-1외 다산헤리움그랑비스타1차 1***호	28.4949	5.7127	215,000,000	7,545,209	2024.12.03
						2019.11.25
3	다산동 6058-1외 다산헤리움그랑비스타1차 8**호	20.3432	4.0784	127,000,000	6,242,872	2024.03.07
						2019.11.25

나. 비교사례의 선정

본건 인근지역에 소재하고 비교적 최근에 거래된 사례로서 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되어지며, 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례로 **사례기호 <1>** 를 선정하였습니다.

4. 사정보정치의 산정

제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 인근지역의 유사부동산의 가격수준 및 방매사례 등을 검토시 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

가. 산정기준

한국부동산원이 조사발표하는 유형별 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

나. 시점수정치 산정

$$\frac{2025년\ 03월\ 지수\ (본건기준시점※1)}{2025년\ 01월\ 지수\ (사례거래시점※2)} = \frac{97.69}{97.95} \approx 0.99735$$

※1 : 본건은 25년 04월 23일 기준시점으로 2025년 03월 이후의 매매가격지수를 적용함.

※2 : 사례는 25년 02월 21일 거래시점으로 2025.01월 매매가격지수를 적용함.

6. 가치형성요인(개별요인)비교

조건	구분	격차율		비교
	세항목	사례	본건	
외부 요인	대중교통 편의성, 교통시설 등의 배치	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 구분건물내에 소재하므로 동일함.
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용 편의성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 구분건물내에 소재하므로 동일함.
	단지규모 및 층수 등			
	건물의 구조, 마감상태 등			
	경과년수에 따른 노후도 등			
	면적구성, 통로구조, 구성, 상태 등			
개별적 요인	공용시설의 규모, 구성 상태 등	1.00	1.07	본건은 사례대비 층별 등 개별요인에서 다소 우세함.
	층별, 위치별, 향별 차이			
	전용률, 내부 평면방식(베이)			
	베란다 및 주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.000	1.07	

7. 비준가격

기호	거래사례가격 (전유면적당 단가)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가격(원)	비준가격 (원)
1	5,898,776	1.00	0.99735	1.07	20.3432	128,059,719	128,000,000

※ 비준가격은 십만단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

이용상황	호가수준
본건 유사 면적 오피스텔	본건과 유사한 면적의 오피스텔의 방매수준은 층별, 위치별 등에 따라 전유면적당 @5,900,000원/㎡ ~ @6,500,000원/㎡ 내외 수준을 보이고 있으며, 전세수준은 120,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가선례

(한국감정평가사협회 감정정보체계)

기 호	소재지 건물명 층/호수	평가 목적 등	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점
1	다산동 6058-1,6058-2 다산헤리움그랑비스타1차 10층 1***호	경매	20.3432	4.0784	125,000,000	6,145,526	2025.03.14
2	다산동 6058-1,6058-2 다산헤리움그랑비스타1차 13층 1***호	경매	20.3432	4.0784	125,000,000	6,145,526	2024.11.06
3	다산동 6058-1,6058-2 다산헤리움그랑비스타1차 12층 1***호	경매	20.3432	4.0784	122,000,000	5,998,033	2024.02.13

3. 유사부동산의 낙찰가율 통계(KAIS(태인))

지역	용도	기간	낙찰가율(%)
남양주시	오피스텔	최근 6개월 기준	76.52(낙찰건수 5건)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 제반가격 참고가격 자료(평가전례, 유사부동산의 가격수준)를 비교분석한 결과 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

기호	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	남양주시 다산동 6058-1 6058-2	다산헤리움 그랑비스타1차	14층 1409호	20.3432	4.0784	128,000,000

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	6058-1	다산 헤리움 그랑 비스타 1차	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하6층 지상15층 업무시설 (오피스텔)및 근린생활시설							
		6058-2			지6층	2,155.4938					
					지5층	2,409.4115					
					지4층	2,479.4546					
					지3층	2,339.2946					
					지2층	2,482.217					
					지1층	2,533.3227					
					1층	1,783.1387					
					2층	1,930.4876					
					3층~11층(각)	1,336.4476					
					12층~15층(각)	1,310.6076					
		1. 동소			6058-1	대	일반상업지역	1,343.3			
		2. 동소			6058-2	대	일반상업지역	1,657.9			
							(내) 14층 1409호 철근콘크리트조	20.3432	20.3432	128,000,000	비준가격 (공용포함)
							소유권, 대지권	4.0784 3,001.2x----- 3,001.2	4.0784		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 38,400,000 89,600,000				
						₩128,000,000.-					
			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 소재 "다산선형공원"북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 원활하고, 인근에 지하철 9호선 "다산역" 및 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하6층 지상15층 건내 제14층 1409호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 및 일부 석재붙임마감 등
창호 : 하이샷시창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임. (별첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재경보 및 소화전설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 가장형의 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건부지로 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 북동측으로 폭 약 40M, 남서측으로 폭 약 15M 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,2 공히 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로1류(폭35m~40m)(접합), 중로2류(폭15m~20m)(접합), 가축사육제한구역, 공공주택지구, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, 공장설립승인지역이며, 기호 2는 소로1류(폭10m~12m)(접합), 소로3류(폭8m미만), 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

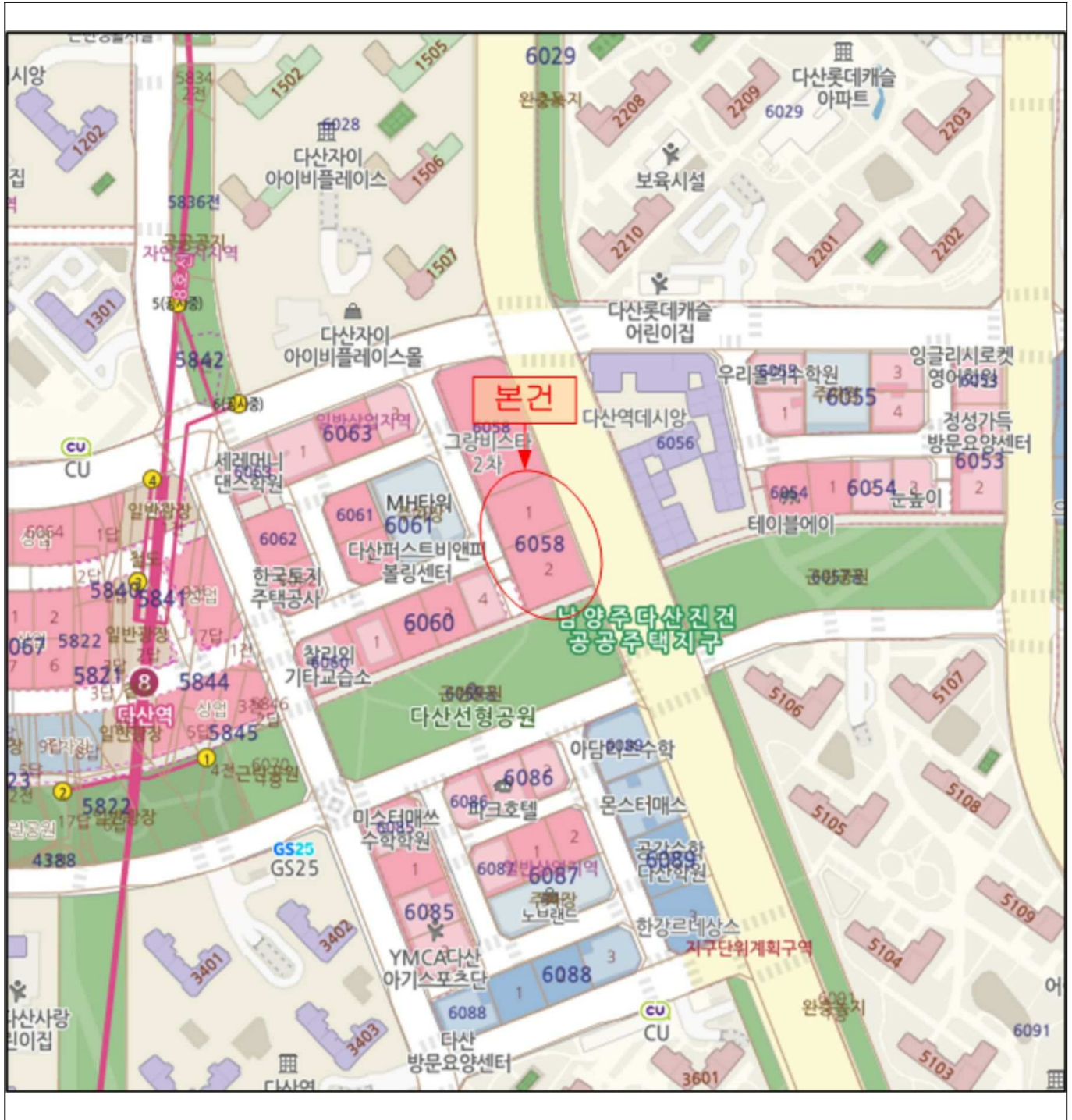
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위 치 도



소 재 지	경기도 남양주시 다산동 6058-1 다산헤리움그랑비스타1차 14층 1409호
-------	--

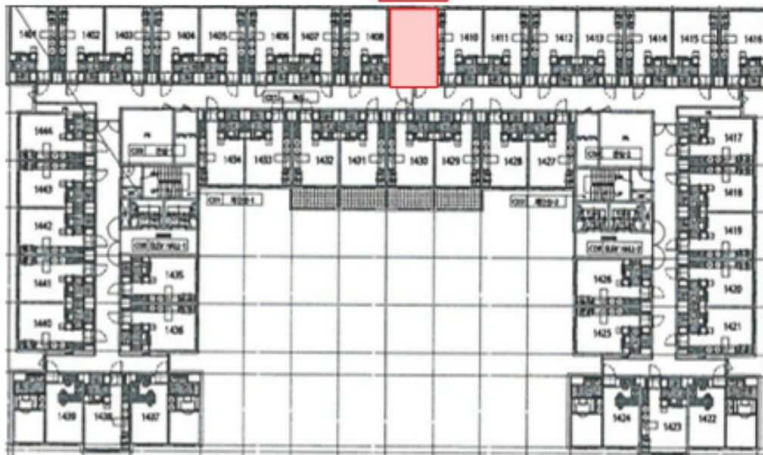


건물개황도

축적(No Scale)

<호별배치도>

1409호



본건(다산해리움그랑비스타1차 14층 1409호)

<내부구조도>





