

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
건명	남혁훈 소유물건(2025타경71067)
감정서번호	Y2025-02-05

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.

이영감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이영

감정평가액	칠억원정 (₩700,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	남혁훈 (2025타경71067)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.13	2025.02.12 ~ 2025.02.13	2025.02.14		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	-	700,000,000
	합계				백	₩700,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 다산동에 소재하는 다산한강초등학교 남측 인근에 소재하는 부동산(공장, 지식산업센터)으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 다산동 6250 「경기도 남양주시 다산지금로 202」							
건물명.동.호	현대테라타워디아이엠씨 8층 비에프08-0018, 8층 비에프 08-0019호							
구조	철근콘크리트구조 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상10층				사용 승인일	2022.05.04		
면적 (㎡)	전유		공용	공급	대지권	용도	공부	공장 (지식산업센터)
	기호 1	0018호	79.80	87.148	166.948		20.9071	현황
기호 2	0019호	53.865	58.825	112.69	14.1123			

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.

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 평가하였습니다.
- (3) 본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준하였으며, 감정평가조건은 없습니다.
- (4) 본건의 내부 이용상황은 집합건축물대장의 건축물 현황도를 기준하여 표기하였습니다.
- (5) 본건 감정평가액에 대한 토지 및 건물의 배분가격은 한국감정평가사협회의 「집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 구분건물 평가명세표에 기재하였습니다.

4. 그 밖의 사항

- (1) 본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 02월 13일입니다.
- (2) 본 평가의 실지조사 기간은 2025년 02월 12일 ~ 13일 이며 그 내용은 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

본건과 같은 층에 소재하며 물적 유사성이 높은 사례 #1을 비교사례로 선정하였습니다.

「출처 : 한국부동산원 KAIS」

사례 기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	사용승인일	거래시점
#1	다산동 6250	현대테라타워 디아이엠씨 제8층비에프	8층/ 0039	56.70	14.86	290,026	2022.05.04	2023.12.07
						(@5,115,097)		
#2	다산동 6250	현대테라타워 디아이엠씨 제7층비에프	7층/ 0049	54.38	14.25	276,498	2022.05.04	2022.12.26
						(@5,084,553)		
#3	다산동 6250	현대테라타워 디아이엠씨 제10층에이에프	10층/ 0043	57.0	14.93	290,026	2022.05.04	2023.09.28
						(@5,088,175)		
#4	다산동 6250	현대테라타워 디아이엠씨 제7층비에프	7층/ 0024	53.87	14.11	261,538	2022.05.04	2024.12.04
						(@4,855,438)		

3. 사정보정

적정하게 거래된 것으로 판단되어 보정요인 없습니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 월간 “오피스매매가격지수” 중 본건과 물적 특성과 지리적 비교 가능성이 높다고 판단되는 “경기 오피스(비주거용)매매가격지수” 를 적용하였습니다.

(2) 시점수정치 결정

기준시점 당시 당해 분기의 매매가격지수가 고시되지 아니한 경우에는 직전 분기의 매매가격지수를 연장 적용하였습니다.

(출처 : 한국부동산원)

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2023	0.15%	0.27%	0.03%	0.28%
2024	0.86%	0.64%	0.55%	0.20%
2025	-	-	-	-
시점수정 산식	$(1+0.0028 \times 25/92) \times 1.0086 \times 1.0064 \times 1.0055 \times 1.0020 \times (1+0.0020 \times 44/92) \approx 1.02443(2.443\%)$			

- 사례 #1의 매매시점 : 2023.12.07
- 본건의 기준시점 : 2025.02.13
- 시점수정치 : 1.02443(2.443%)

5. 지역요인 비교

본건은 거래사례지와 동일지역이므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 #1	기호 1,2	
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	1.00	대등함
	베란다의 유무 등			
	주차장의 유무			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.000		$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액의 산정

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치 형성요인	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	290,026,000	1.00	1.02443	1.00	1.00	79.80/ 56.70	418,156,693	418,000,000 (@5,238,095)
2	290,026,000	1.00	1.02443	1.00	1.00	53.865/ 56.70	282,255,768	282,000,000 (@5,235,310)

8. 시산가액의 합리성 검토

(1) 인근 부동산 중개업소 탐문조사

가격수준	인근 시세 : 전유면적(㎡) 당 위치에 따라 4,700,000 ~ 5,300,000원 내외
------	---

(2) 인근 평가사례

「출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB」

소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
다산동 6250	현대테라타워 디아이엠씨 제8층비에에프	6층/ 0042	45.36	11.884	경매	242,000	2024.08.08
						(@5,335,097)	2022.05.04
다산동 6250	현대테라타워 디아이엠씨 제5층에이에프	5층/ 0070	51.030	13.3695	경매	269,000	2024.02.08
						(@5,271,408)	2022.05.04
다산동 6250	현대테라타워 디아이엠씨 제8층비에에프	8층/ 0059	68.04	17.826	경매	355,000	2024.07.24
						(@5,217,519)	2022.05.04
다산동 6250	현대테라타워 디아이엠씨프 제8층비에에프	8층/ 0046	48.195	대지 귀속전체	담보	269,000	2022.05.06
						(@5,580,923)	2022.05.04

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 아파트형 공장 낙찰가율 통계분석

(출처 : 인포케어)

지역통계	경기도	남양주시	다산동
1년간 평균	61.41%	65.48%	64.12%
6개월 평균	60.16%	66.74%	66.45%

(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 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 : 기호 1, 8층 비에프 08-0018호 : 418,000,000원

기호 2, 8층 비에프 08-0019호 : 282,000,000원

합 계 : 700,000,000원

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		
2	1동의 건물의표시 경기도 남양주시 다산동 [도로명 주소] 경기도 남양주시 다산지금로 202	6250 현대 테라타워 디아이 엠씨	공장 (지식산 업센터)	철근콘크리트구조 철골철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 10층 지하4층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층				
						25,053.214		
						21,363.847		
						26,482.333		
						26,423.454		
						17,937.217		
						16,039.779		
						16,124.082		
						15,758.023		
						16,139.354		
						14,725.835		
						14,607.662		
						14,145.074		
						12,468.849		
						12,454.879		
	전유부분의 건물의표시		8층 비에프 08-0019호 철근콘크리트구조	53.865	53.865	282,000,000	비준가액	
	대지권의 목적인 토지의표시: 1.경기도 남양주시 다산동 대지권의 종류:1 소유권 대지권의 비율:1.	6250	대	준주거지역	30,117.7			
					14.1123 30,117.7*----- -	14.1123		
					30,117.7			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 84,600,000 197,400,000	
	합 계						₩700,000,000.-	

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 "다산한강초등학교" 남측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 지식산업센터, 공공시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지 조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 진입이 용이하며 남양주 관내 각 방향 및 구리, 서울, 의정부 등으로의 접근이 편리하고 인근으로 수석-호평간 고속도로가 위치하는 등 전반적인 교통 상태는 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철골철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 10층중 8층 비에프 08-0018호 및 8층 비에프 08-0019호 로서,

- 건물사용승인일 : 2022.05.04
- 외벽 : 복합판넬 및 커튼월, 일부 석재마감 등.
- 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임.
- 창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공장(지식산업센터, 기호 1 : 원넬테크, 기호 2 : 필 캠)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

급배수, 상하수도, 위생설비, 시스템 냉난방, 화재탐지설비, 옥내소화전, 엘리베이터설비, 지하주차장설비 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 토지로서 공장(지식산업센터) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 북측으로 왕복 6차선, 동측으로 왕복 10차선, 서측으로 왕복 2차선 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 준주거지역, 지구단위계획구역(남양주 다산지금 공공주택지구), 대로 1류(폭 35m~40m)(접함), 대로 1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역, 공공주택지구(남양주 다산지금 공공주택지구), 역사문화환경보존지역(가운동지석묘 보호구역외곽경계로부터200M이상300M이내의 지역), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 과밀억제권역, 공장설립승인지역, 공장설립제한지역, (한강)폐기물매립시설설치제한지역.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

기 타 : -.

위치도



소재지 경기도 남양주시 다산동 6250 현대테라타워디아아엠씨 8층 비에프0018호외



내부구조도



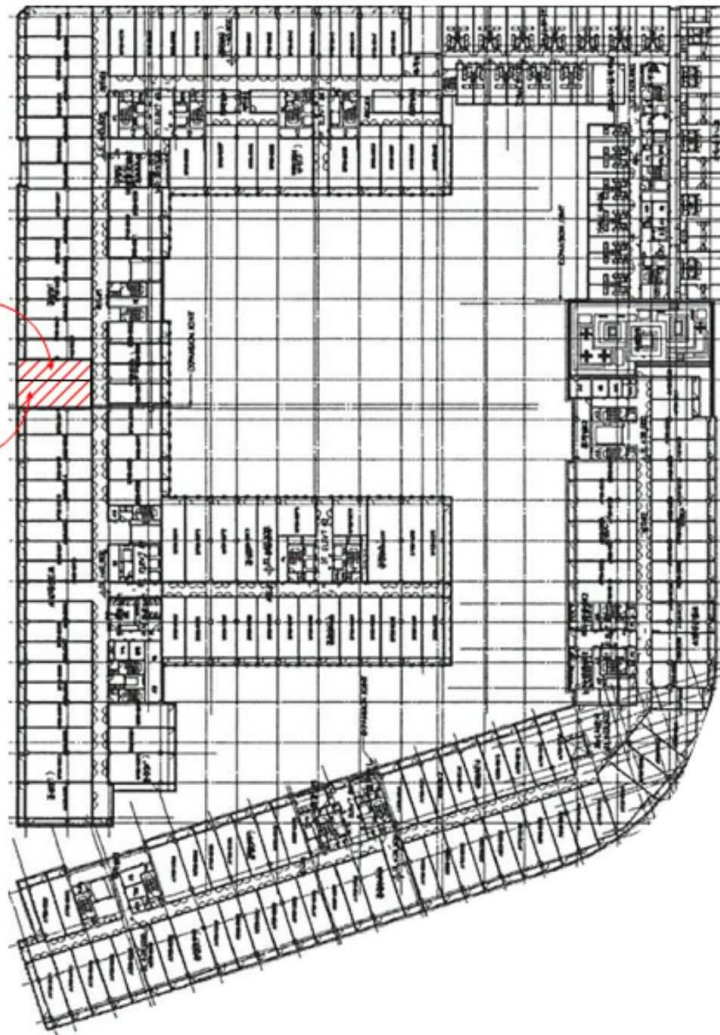
소재지

경기도 남양주시 다산동 6250 현대테라타워디아이엠씨 8층 비에프0018호외

No Scale

기호 ②
8층비에프
0019호
공장(지식산업센터)
<필렘>

기호 ①
8층비에프
0018호
공장(지식산업센터)
<원넬테크>



[8층 비에프0018호, 비에프0019호 내부구조도 및 배치도]



()



()



1(8 08-0018)



2(8 08-0019)



