

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정은정 소유물건(2024타경82718)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: HS-240919-1057

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

화성감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 수 현

감정평가액	육억칠천일백만원정 (₩671,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정은정 (2024타경82718)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.09.30	2024.09.26 ~ 2024.09.30	2024.10.02		
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	4개호 이	구분건물	4개호 하 여	- 백	671,000,000
	합 계					₩671,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-09-30 )

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 다산동 소재 "도농고등학교" 북동측 인근 위치하는 "다산현대프리미어캠퍼스" 3층씨에이03-024호 외 3개호(4개호)로서, 의정부지방법원 남양주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.09.30.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.09.30.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-09-30 )

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
2. 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 바람.

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

## VI. 그 밖의 사항

1. 본건 내부구조는 현장방문시 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문 조사에 의하여 내부구조 및 이용상태를 조사하였고, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
2. 본건의 면적 및 수량은 귀 제시목록에 의함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-09-30 )

## I. 대상 물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
-	경기도 남양주시 다산동 6143 외	다산현대 프리미어캠퍼스	지식산업센터, 근린생활시설, 운동시설, 문화및집회시설	철근 콘크리트구조	10/4	2022-06-03

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	공부상 용도
1	3층 씨에이03-024호	6.5837	27.496	27.1054	54.6014	지식산업센터
2	7층 씨에이07-089호	6.5837	27.496	27.1054	54.6014	지식산업센터
3	9층 씨비09-069호	5.5033	22.984	22.6576	45.6416	기숙사
4	7층 씨에이07-087호	6.5837	27.496	27.1054	54.6014	지식산업센터

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

## II. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-09-30 )

## 2. 비교 거래사례의 선정

### 가. 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	다산동 **** 외	다산현대 프리미어캠퍼스 씨에이07-***호	27.496	136,660,000	4,970,177	2024-02-22 2022-06-03
거2	다산동 **** 외	다산현대 프리미어캠퍼스 씨에이03-***호	27.496	166,113,000	6,041,351	2023-12-28 2022-06-03
거3	다산동 **** 외	다산현대 프리미어캠퍼스 씨비09-***호	22.984	140,000,000	6,091,194	2023-11-22 2022-06-03
거4	다산동 ****_*	다산진건 블루웨일 지식산업센터2차 D동***호	20.8075	130,000,000	6,247,747	2023-10-24 2020-09-11

### 나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 정상적인 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거2	다산동 **** 외	다산현대 프리미어캠퍼스 씨에이03-***호	27.496	166,113,000	6,041,351	2023-12-28 2022-06-03
거4	다산동 ****_*	다산진건 블루웨일 지식산업센터2차 D동***호	20.8075	130,000,000	6,247,747	2023-10-24 2020-09-11

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-09-30 )

### 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
1,2,4	거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.
3	거4	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.

### 4. 시점수정

가. 기호(1),(2),(4): 자본수익률(경기, 오피스)

[ 출처 : 한국부동산원 ]

기호	사례기호	시점수정치	산출내역	시점설명
1,2,4	거2	1.02175	$(1+0.0028*4/92)*(1+0.0086)*(1+0.0064)*(1+0.0064*92/91) \approx 1.02175$	오피스 지역 : 경기 (23.12.28~24.09.30)  2023년 04분기 : 0.28 2024년 01분기 : 0.86 2024년 02분기 : 0.64 2024년 03분기 : 0.64 (2024년 02분기 자료)

나. 기호(3): 매매가격지수(경기도, 오피스텔)

[ 출처 : 한국부동산원 ]

기호	사례기호	시점수정치	산출내역	시점설명
3	거4	0.98168	$\frac{2023.10.24. \text{매매가격지수 (적용:2023년09월)} : 100.42}{2024.09.30. \text{매매가격지수 (적용:2024년08월)} : 98.58} \times \text{시점수정치} : 98.58/100.42 = 0.98168$	오피스텔 지역 : 경기도(23.10.24~24.09.30)  거래시점 : 2023.10.24, 2023년09월 지수를 적용함 기준시점 : 2024.09.30, 2024년08월 지수를 적용함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-09-30 )

## 5. 가치형성요인 비교

- 기호(1)

구분		적차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
단지외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편의시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	동일함.
단지내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.00	동일함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지 권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계		1.000		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-09-30 )

- 기호(2),(4)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
단지외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편의시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	동일함.
단지내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.00	동일함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지 권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.00	1.03	층별효용 등 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계		1.030		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-09-30 )

- 기호(3)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.01	편의시설과의 배치 및 접근성 등 다소 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 층세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.05	단지규모 및 노후도 등 우세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.01	층별효용 등 다소 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계		1.071		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-09-30 )

## 6. 기타 참고자료

### 가. 본건 및 인근 가격수준

구분	가격수준(전유면적 기준)	비고
지식산업센터	@6,000,000원/m <sup>2</sup> 내외수준	층별, 위치별 효용 및 전유면적 크기에 따른 격차 발생함.
기숙사	@6,500,000원/m <sup>2</sup> 내외수준	

### 나. 평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 ]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/m <sup>2</sup> )	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	다산동 ****	다산현대 프리미어캠퍼스 씨에이03-***호	27.496	169,000,000	6,146,349	2024-06-20 2022-06-03	법원 경매
선2	다산동 ****	다산현대 프리미어캠퍼스 씨비10-***호	22.984	151,000,000	6,569,788	2024-05-07 2022-06-03	법원 경매

### 다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[ 출처 : 대한민국법원 법원경매정보 ]

소재지	물건용도	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰건율(%)	비고
경기도 남양주시	아파트형공장	61.06	5	25	최근1년
		61.06	5	25	최근6개월
	오피스텔	86.68	9	6.87	최근1년
		81.83	4	8.51	최근6개월

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-09-30 )

## 7. 대상부동산의 가격결정

기호	사례 기호	사례 가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	면 적비교	시산가액
1	거2	166,113,000	1.00	1.02175	1.000	27.496/ 27.496	170,000,000
2	거2	166,113,000	1.00	1.02175	1.030	27.496/ 27.496	175,000,000
3	거4	130,000,000	1.00	0.98168	1.071	22.984/ 20.8075	151,000,000
4	거2	166,113,000	1.00	1.02175	1.030	27.496/ 27.496	175,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2024-09-30 )

## Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층 호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	3층 씨에이03-024호	27.496	170,000,000
2	7층 씨에이07-089호	27.496	175,000,000
3	9층 씨비09-069호	22.984	151,000,000
4	7층 씨에이07-087호	27.496	175,000,000
합계			671,000,000

# 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	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 다산동 [도로명주소] 경기도 남양주시 다산순환로 20	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							

# 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	전유부분의 건물의 표시  대지권의 목적인 토지의 표시: 1. 경기도 남양주시 다산동  2. 동소  대지권의종류: 1,2. 소유권 대지권의비율: 1,2.  1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 다산동 [도로명주소] 경기도 남양주시 다산순환로 20	6143	대	3층씨에이03-024호 철근콘크리트구조	9층	4,594.98	27.496	170,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					9층	2,402.17				
					10층	12,215.08				
					10층	4,588.95				
					10층	2,305.69				
		6143-1	대	준주거지역	17,986.5	21,997				
					21,997					
		39,983.5	6.5837	6.5837	6.5837	39,983.5				
					39,983.5x-----					
					---					
					39,983.5					
					39,983.5					
		<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>						
		<b>토 지 :</b>		<b>51,000,000</b>						
		<b>건 물 :</b>		<b>119,000,000</b>						
6143, 6143-1	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						

# 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		
				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			
				10층	12,215.08			
				10층	4,588.95			
				10층	2,305.69			
	전유부분의 건물의 표시			7층씨에이07-089호 철근콘크리트구조	27.496	27.496	175,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시: 1. 경기도	6143	대	준주거지역	17,986.5			

# 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						
3	남양주시 다산동	6143-1	대	준주거지역	21,997		배분내역 토 지 : 52,500,000 건 물 : 122,500,000					
	2. 동소											
	대지권의 종류: 1,2. 소유권 대지권의 비율: 1,2.				6.5837							
					39,983.5x-----				6.5837			
					39,983.5							
	1동의 건물의 표시											
	경기도	6143,	지식산업 센터, 근린생활 시설, 운동시설, 문화 및 집회시설	철근콘크리트구조 평지붕 지하4층 지상10층								
	남양주시	6143-1										
	다산동	다산현대										
	[도로명주소]	프리미어										
	경기도	캠퍼스										
	남양주시								지4층	33,337.29		
	다산순환로								지4층	1,065.19		
	20								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							

# 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		
				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			
				10층	12,215.08			
				10층	4,588.95			
				10층	2,305.69			
	전유부분의 건물의 표시			9층씨비09-069호 철근콘크리트구조	22.984	22.984	151,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시:							
	1. 경기도 남양주시 다산동	6143	대	준주거지역	17,986.5			
	2. 동소	6143-1	대	준주거지역	21,997			
	대지권의종류:							
	1,2. 소유권				5.5033			
	대지권의비율:				39,983.5x-----			
	1,2.				39,983.5	5.5033		
						<b>토지 · 건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	45,300,000	
						건 물 :	105,700,000	

# 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		
4	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 다산동 [도로명주소] 경기도 남양주시 다산순환로 20	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							

# 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		
	전유부분의 건물의 표시  대지권의 목적인 토지의 표시: 1. 경기도 남양주시 다산동  2. 동소  대지권의 종류: 1,2. 소유권 대지권의비율: 1,2.	6143	대	9층	12,153.37	27.496	175,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
9층				4,594.98				
9층				2,402.17				
10층				12,215.08				
10층				4,588.95				
10층				2,305.69				
7층씨에이07-087호 철근콘크리트구조				27.496				
	6143-1	대	준주거지역	17,986.5	6.5837 39,983.5x----- 39,983.5	6.5837	배분내역 토 지 : 52,500,000 건 물 : 122,500,000	
	6143-1	대	준주거지역	21,997				
<b>합 계</b>							<b>₩671,000,000.-</b>	
			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 "도농고등학교" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 지식산업센터, 공공청사, 아파트단지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 상가지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근 간선도로와의 접근성 및 버스정류장까지의 거리 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하4층, 지상10층 건 내 3층씨에이03-024호(기호1), 7층씨에이07-089호(기호2), 9층씨비09-069호(기호3), 7층씨에이07-087호(기호4)로서, (사용승인일: 2022.06.03)

외벽: 석재붙임 및 외장판넬붙임마감 등,  
내벽: 몰탈위 페인팅 마감 및 일부 타일붙임 등(탐문)  
창호: 새시창호임.

## (4) 이용상태

기호(1),(2),(4): 지식산업센터,  
기호(3): 기숙사로 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) |          |

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 냉난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 지하주차장설비 등 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 사다리형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측, 북측 및 남측으로 대로와 접하고, 동측으로 중로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

다산동 6143:

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>.

다산동 6143-1:

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

# 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)

(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>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.  
 -기 타: --.

# 광역 위치도



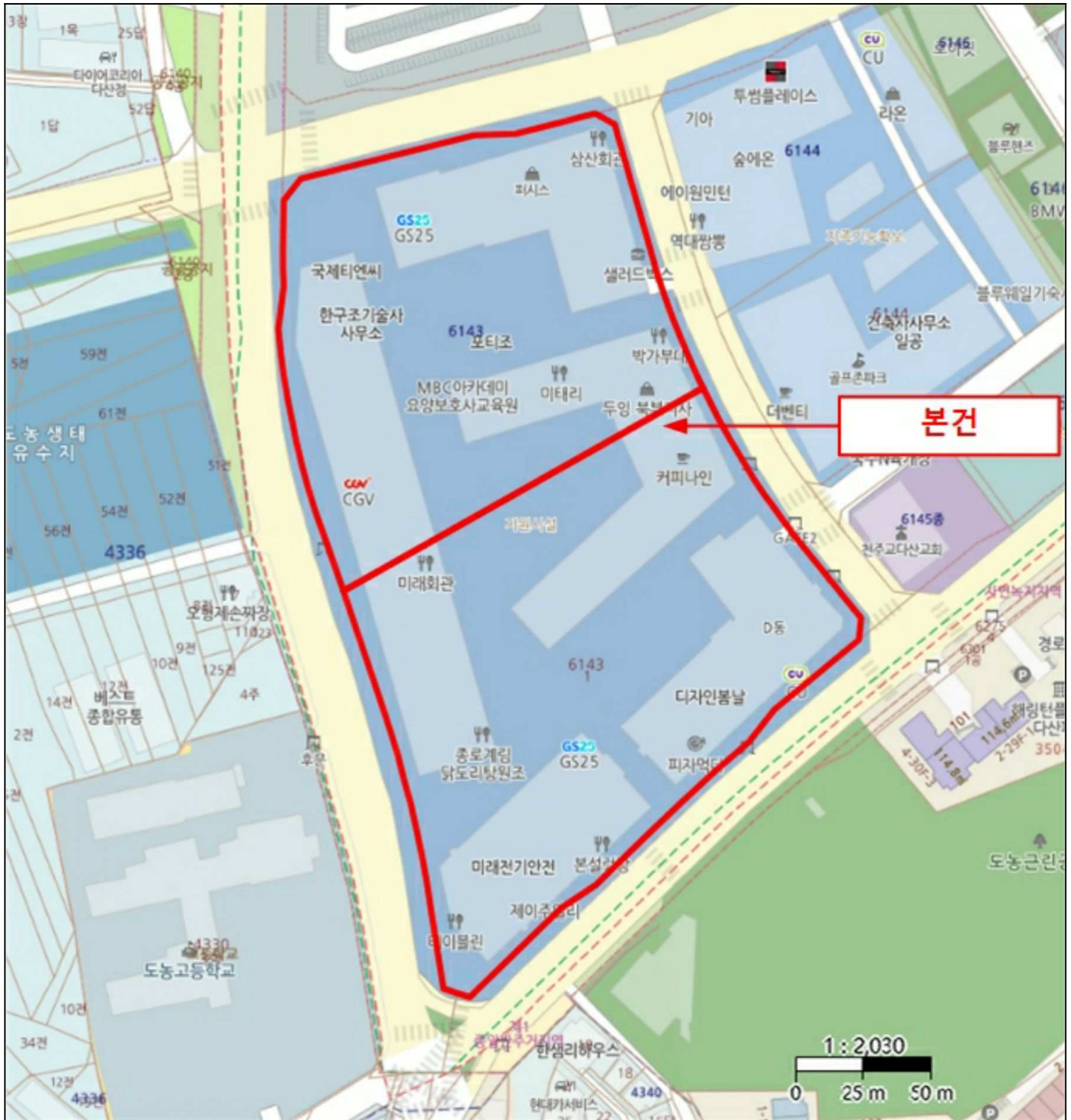
소재지	경기도 남양주시 다산동 6143외 다산현대프리미어캠퍼스 3층씨에이03-024호외
-----	--



# 위치도



<b>소재지</b>	경기도 남양주시 다산동 6143외 다산현대프리미어캠퍼스 3층씨에이03-024호외
------------	--



# 호별배치도 및 내부구조도



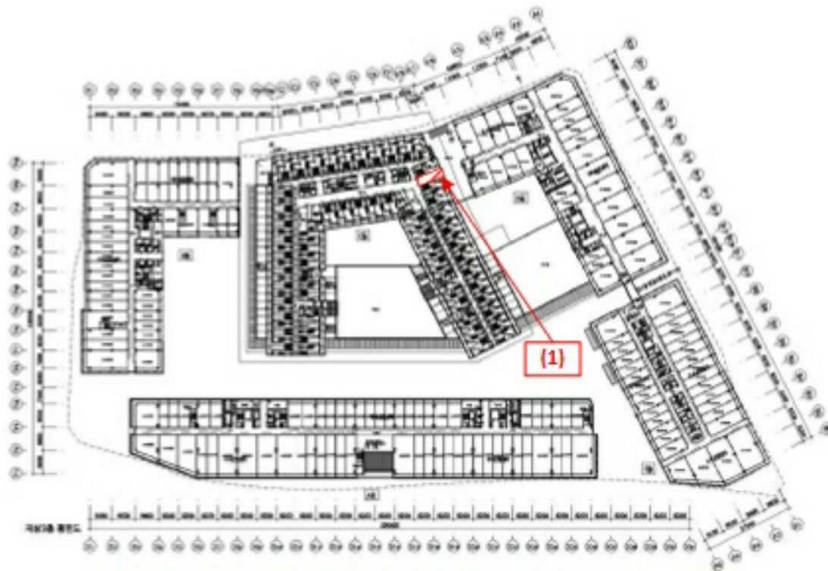
소재지

경기도 남양주시 다산동 6143외 다산현대프리미어캠퍼스 3층씨에이03-024호외



S = NON SCALE

## [ 호별 배치도 ]



기호(1) (다산현대프리미어캠퍼스, 3층 씨에이03-024호)

## [ 내부구조도 ]



# 호별배치도 및 내부구조도



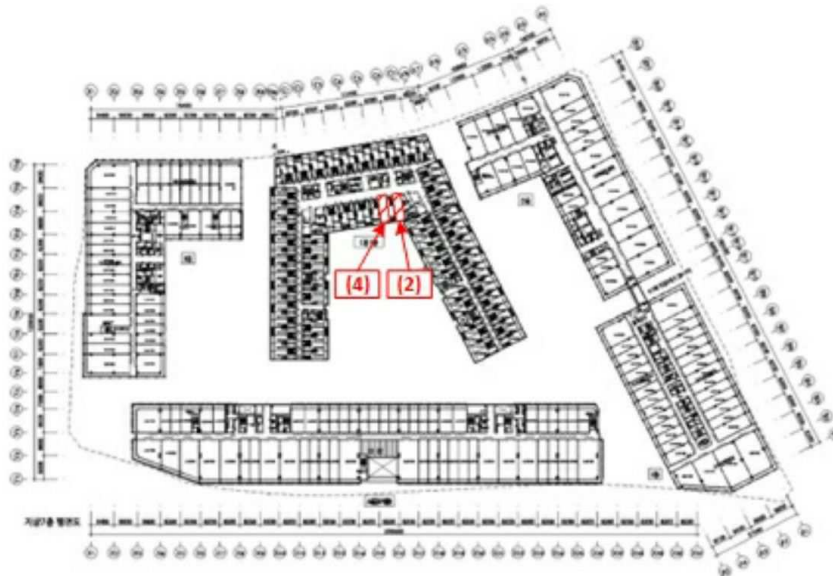
소재지

경기도 남양주시 다산동 6143외 다산현대프리미어캠퍼스 3층씨에이03-024호외



S = NON SCALE

## [ 호별 배치도 ]



기호(2) (다산현대프리미어캠퍼스, 7층 씨에이07-089호)  
기호(4) (다산현대프리미어캠퍼스, 7층 씨에이07-087호)

## [ 내부구조도 ]



# 호별배치도 및 내부구조도



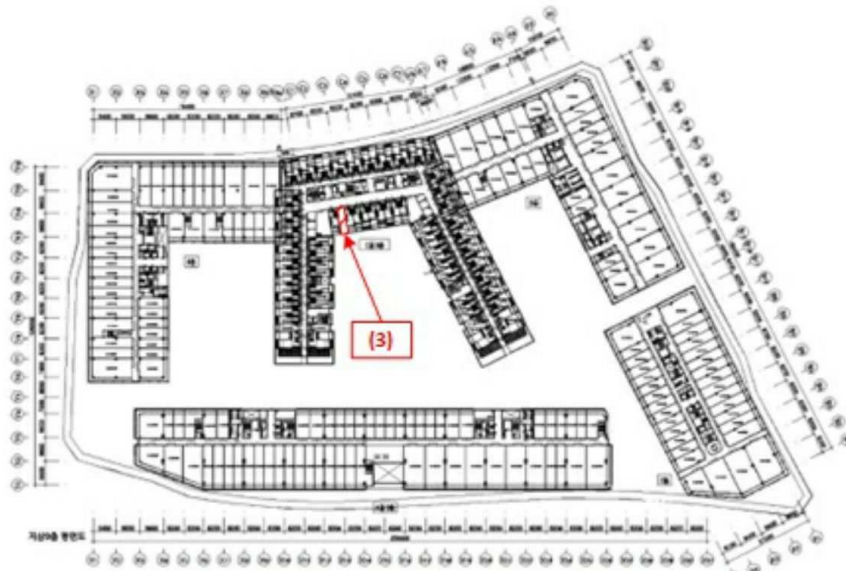
소재지

경기도 남양주시 다산동 6143외 다산현대프리미어캠퍼스 3층씨에이03-024호외



S = NON SCALE

## [ 호별 배치도 ]



기호(3) (다산현대프리미어캠퍼스, 9층 씨비09-069호)

## [ 내부구조도 ]



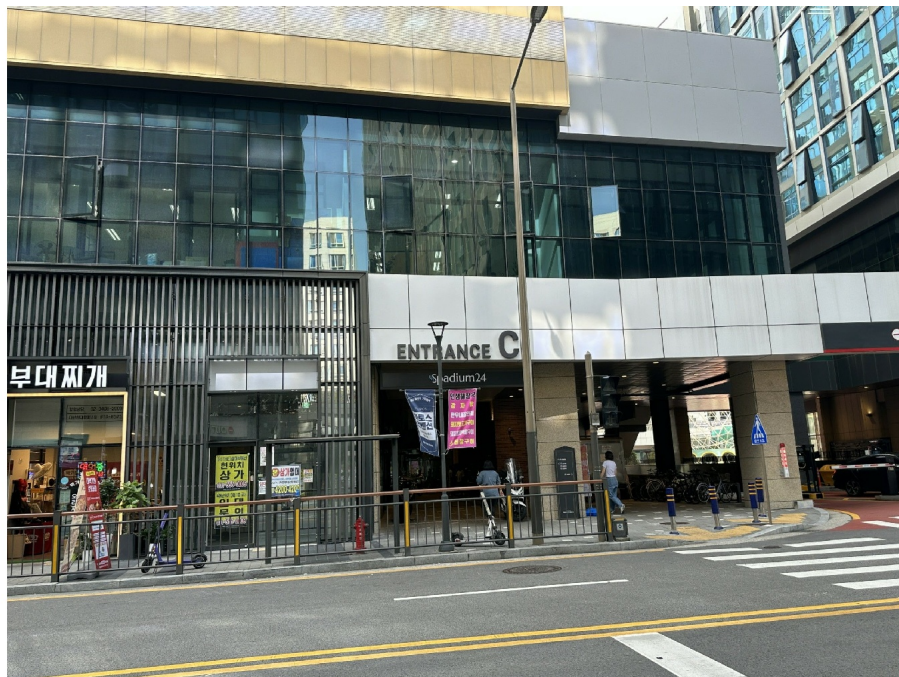


( )





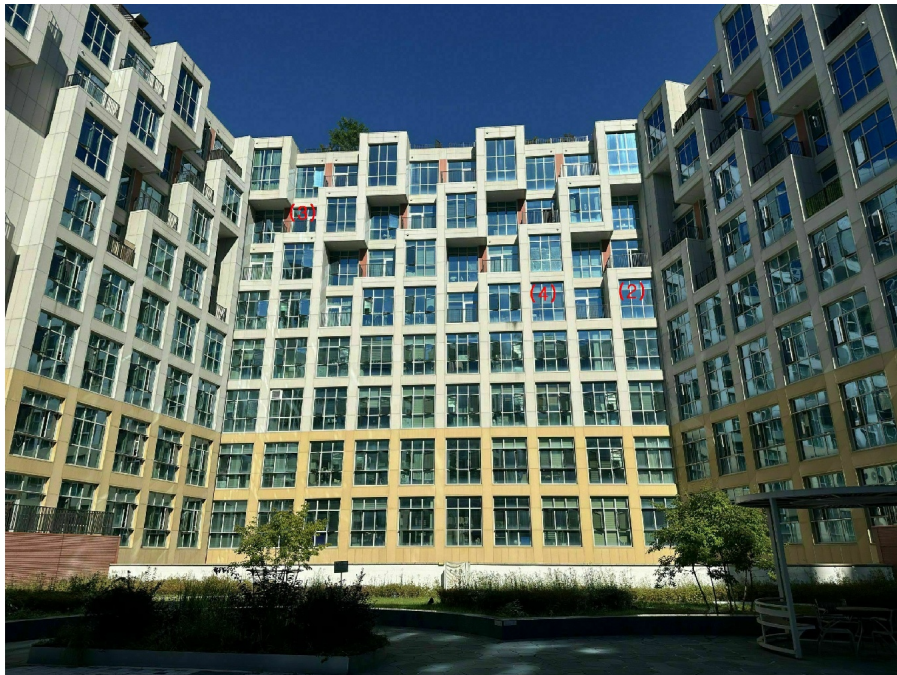
1(C )



2(C )



(1)



(2), (3), (4)



(1)



3



(2)



7



(3)





(4)