

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최경화 소유물건(2025타경2269)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 김주현

감정평가서번호: 으뜸25-06-05

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.

으뜸감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 창 상

감정평가액	일억칠천일백만원정(₩171,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최경화 (2025타경2269)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.02	2025.06.25 ~ 2025.07.02	2025.07.02		
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	1개호	구분건물	1개호	-	171,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩171,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

감정평가 대상물건은 경기도 남양주시 다산동 소재 “도농고등학교” 동측에 인접되어 위치하는 ‘다산현대프리미어캠퍼스 제3층 제에이에이03-14호’로 의정부지방법원 남양주지원의 부동산임의경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 기준 가치 및 감정평가 조건

감정평가 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

- (1) 감정평가 대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 관계 법령과 규칙을 준수하고 감정평가에 관한 일반 이론에 의거 평가 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (2) 감정평가 대상물건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권 소유권을 일체로 하는 대상물건의 특성상 평가방법 중 「거래사례 비교법」이 가장 적합하여 이 방법으로 비준가액을 산정 후, 시산가액의 적정성, 시장성 및 합리성을 검토하고 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가 선례 등을 참고하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 02일을 기준시점으로 함.

5. 기타 참고사항.

- (1) 감정평가 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 구조, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- (2) 평가대상 구분건물의 감정평가액에 대한 건물 및 토지의 배분가액은 한국감정평가사협회에서 발표한 「비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」에 따라 배분하여 구분건물감정평가명세표상에 기재하였으니 경매 업무에 참고하시기 바랍니다.
- (3) 감정평가 대상물건에 대한 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 잠금장치로 내부 조사를 못하였으나, 탐문 조사, 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 감정평가 선례에 의한 건물의 내부구조를 참고하고 현황을 상정하여 감정평가 하였는바, 경매 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건의 개요

소재지	경기도 남양주시 다산동 6143, 6143-1 [도로명주소] 경기도 남양주시 다산순환로 20		
건물명, 층, 호수	다산현대프리미어캠퍼스 제3층 에이에이03-14호		
용도	지식산업센터	사용승인일	2022. 06. 03.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (지하주차장 포함)	대지권면적(㎡)
	41.82	41.226	10.0134

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 「거래사례 비교법」에 의한 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 「거래사례 비교법」을 적용함.

2. 감정평가 대상물건과의 비교 사례 선정

(1) 인근지역 내 유사물건의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	구분	소재지	층·호	전용면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전유면적단가 (원㎡/)	거래가격 (원)	거래시점
								사용승인일
A	매매	남양주시 다산동 6143 외	에이에이 04-02*호	55.0025	13.1697	3,636,198	200,000,000	2024.04.17
								2022.06.03
B	매매	남양주시 다산동 6143 외	에이에이 03-02*호	60.18	14.4096	3,572,615	215,000,000	2024.06.04
								2022.06.03
C	매매	남양주시 다산동 6143 외	에이에이 06-02*호	55.0025	13.0698	3,999,818	220,000,000	2024.10.09
								2022.06.03

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 인근지역 내 유사물건의 감정평가 선례

[자료출처 : 한국감정평가협회 KAPA HUB PLUS]

기 호	구분	소재지	층·호	전용면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전유면적단가 (원㎡/)	거래가격 (원)	평가시점
								사용승인일
1	담보	남양주시 다산동 6143 외	에이에이 09-02*호	41.82	10.01	4,878,049	204,000,000	2024.03.05
								2022.06.03
2	담보	남양주시 다산동 6143 외	에이에이 10-01*호	41.82	10.01	4,423,721	185,000,000	2024.06.05
								2022.06.03
3	법원 경매	남양주시 다산동 6143 외	에이에이 07-02*호	41.82	10.01	4,017,217	168,000,000	2025.06.12
								2022.06.03

(3) 비교 사례의 선정

감정평가 대상물건과 비교할 사례는 인근지역 내 유사면적의 구분건물 거래사례로서 본건과 가장 유사하고, 적정 시장가치를 반영하고 있다고 판단되는 거래사례(#C)를 비교 사례로 선정함.

3. 사정 보정

상기 거래사례(#C)의 거래가액은 인근지역 내 유사 면적 구분건물의 호가 수준, 거래사례 실적 등을 고려할 때 개별적인 특수동기가 개입되지 아니한 정상 거래로 추정됨. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점 수정

평가대상 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 확인할 수 있는 지수나 변동률의 조사가 불가능하여 한국부동산원에서 발표하는 경기도 지역의 ‘집합매장용 자본수익률’ 자료를 적용하여 거래시점부터 가격 기준시점까지의 변동률을 산정, 감정평가 대상물건 시점 수정 치로 결정함.

[자료 출처 : 한국부동산원 R-ONE]

시군구	상승률 (시점 수정치)	산출근거	
경기도 집합상가	0.280% (1.00280)	거래시점	2024. 10. 09.
		기준시점	2025. 07. 02.
		분기별 자본수익률	2024년 1분기 : 0.36% 2024년 2분기 : 0.43% 2024년 3분기 : 0.32% 2024년 4분기 : 0.15% 2025년 1분기 : 0.07% 2025년 2분기 : -----
		산식	$(1+0.00015 \times 84/92) \times (1+0.0007) \times (1+0.0007 \times 93/90) \approx 1.00280$

※ 2025년 2분기 집합매장용 자본수익률이 미발표되어 2025년 1분기 지수를 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

요인 구분	세 부 항 목	격차율	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	감정평가 대상물건과 비교 사례는 동일 건물 내에 소재하여 단지 외부요인 대등함
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	감정평가 대상물건과 비교 사례는 동일 건물 내에 소재하여 단지 내부요인 대등함
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 AC 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수 등		
개별적 요인	층별 효용,	1.02	감정평가 대상물건은 비교 사례보다 위치별 효용 등에서 약간 우세함
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가 대상물건과 비교 사례는 대체로 대등함
	누 계	1.02	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 「거래사례 비교법」에 의한 비준가액 산출

상기 자료를 참작하여 다음과 같이 「거래사례 비교법」에 의한 비준가액을 산출하였음.

기호	거래사례의 거래가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교	면적 비교 (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
							(전유면적당 단가)
1	220,000,000	1.00	1.00280	1.02	41.82 / 55.0025	171,095,574	171,000,000
							4,088,952

[* 비준가액은 산출가액 십만 단위에서 반올림하였음.]

IV. 감정평가액 결정

상기와 같이 거래사례비교법에 의하여 산출된 비준가액을 기준하여 감정평가 선례 및 유사 집합상가 내 유사 면적 근린생활시설의 시가 수준과 감정평가 대상물건의 특성 등을 종합적으로 검토하면 상기의 비준가액이 적정하다고 판단되므로 감정평가대상인 **다산현대프리미어 캠퍼스 제3층 제에이에이03-014호**에 대한 감정평가액을 ₩ 171,000,000.- 으로 결정하였음.

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	지식 산업센터, 근린 생활시설, 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		
				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			3층 에이에이03-014 철근콘크리트구조	41.82	41.82	171,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
1.	토지의 표시 : 경기도 남양주시 다산동	6143	대	준주거지역	17,986.5			
2.	동 소	6143-1	대	준주거지역	21,997			
	대지권의 종류 : 1, 2. 소유권							
	대지권의 비율 : 1, 2.				10.0134			
					39,983.5 × ---	10.0134		
					39,983.5			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 51,300,000 119,700,000	
합 계							₩171,000,000.-	
			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

감정평가 대상물건은 경기도 남양주시 다산동 소재 "도농고등학교" 동측에 인접하여 위치하며, 주위는 아파트단지, 동전형의 지식산업센터, 생활편의시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

감정평가 대상물건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 일반 노선버스 정류장, 경의중앙선 '도농역' 및 구리IC가 소재하여 대중교통 상황 원만한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지4층 지상10층건 내 제3층 제에이에이03-14호로,

- 외벽 : 석재 붙임, 복합 판넬, 강화 유리 등 마감.
- 내벽 : 내부 인테리어, 몰탈 위 페인팅 등 마감.
- 창호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

감정평가 대상물건은 지식산업센터로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 화재 탐지설비, 소화 설비, 승강기 설비 등이 되어 있음.

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

감정평가 대상물건이 소재하는 토지는 2필지 일단으로 인접 필지 대비 등고 평탄한 대체로 사다리형의 토지로 지식산업센터, 근린생활시설, 운동시설, 문화 및 집회시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

감정평가 대상물건 동측, 서측, 북측 및 남측으로 노폭 약 20m 내외의 포장도로가 접하여 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

① 기호(1)토지(다산동 6143)

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(남양주 다산진건 공공주택지구), 대로 3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로 2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역{가축 분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 공공주택지구(남양주 다산진건 공공주택지구){공공주택 특별법}, 상대보호구역(2012-11-29)(도농고등학교(구리남양주 교육지원청에 문의바람)){교육환경 보호에 관한 법률}, 상대보호구역(도농2초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람)){교육환경 보호에 관한 법률}, 배출시설설치제한지역{물환경보전법}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의 3 1호){수도법}, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역{한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률}.

② 기호(2)토지(다산동 6143-1)

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(남양주 다산진건 공공주택지구), 대로 3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로 2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역{가축 분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 공공주택지구(남양주 다산진건 공공주

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) |

택지구){공공주택 특별법}, 상대보호구역(2012-11-29)(도농고등학교(구리남양주 교육지원청에 문의바람)){교육환경 보호에 관한 법률}, 상대보호구역(도농2초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람)){교육환경 보호에 관한 법률}, 절대보호구역(2012-11-29)(도농고등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람)){교육환경 보호에 관한 법률}, 배출시설 설치제한지역{물환경보전법}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호){수도법}, (한강)폐기물매립시설 설치 제한지역{한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률}.

(9) 공부와의 차이

-.

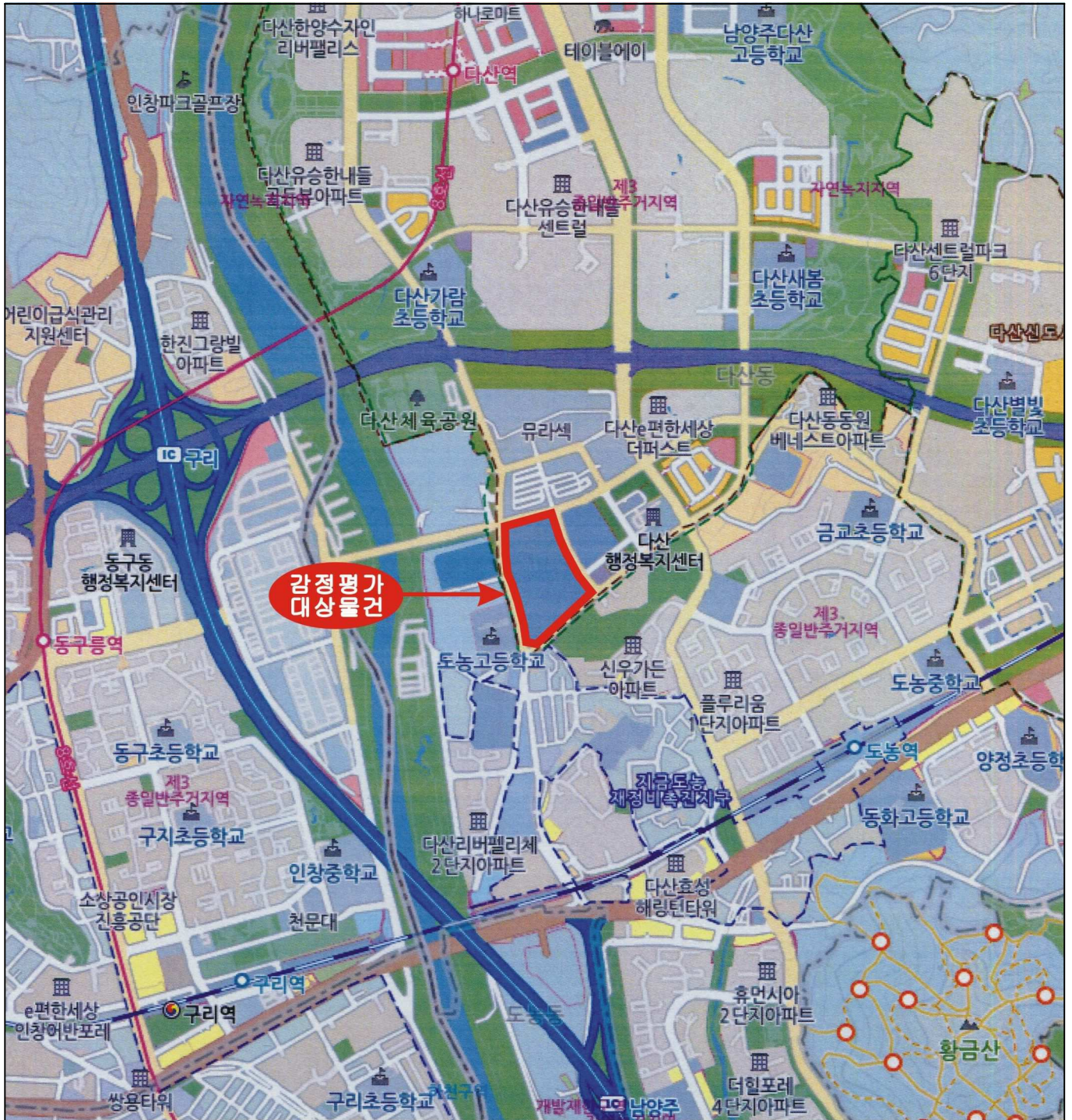
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 : 미상임.
- ② 기타 : -.

위 치 도



소재지	경기도 남양주시 다산동 6143외 다산현대프리미어캠퍼스 제3층 제에이에이03-14호
------------	--

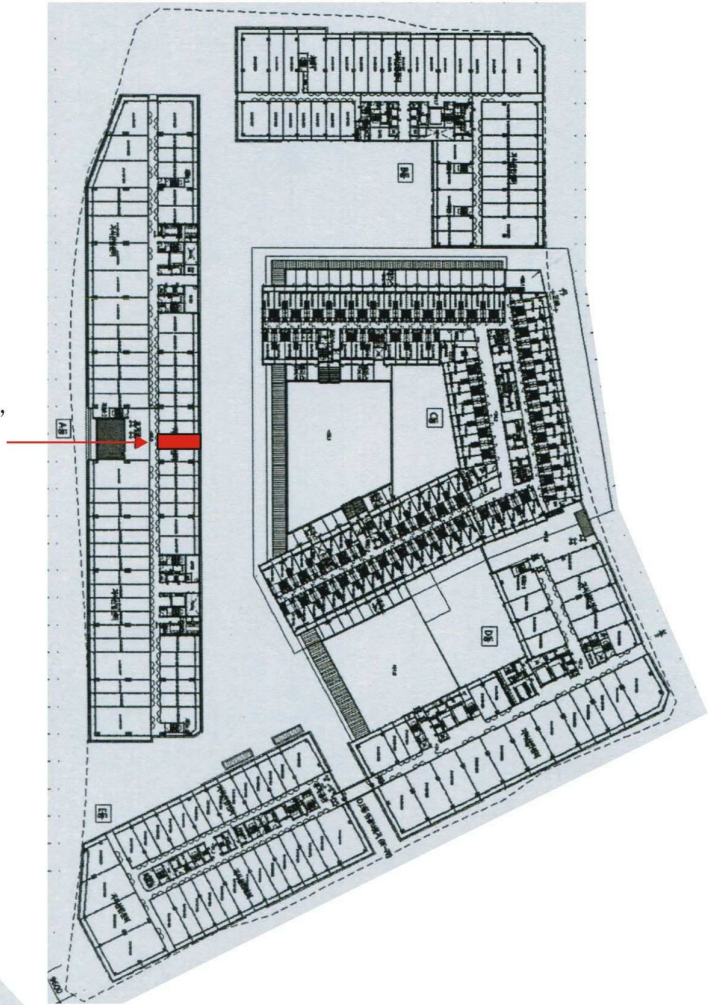


건물개황도

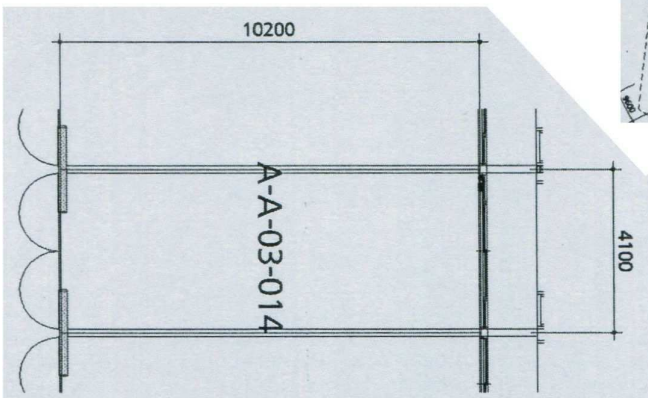
NONE SCALE

< 다산현대프리미어캠퍼스 건물개황도 >

"감정평가 대상물건
(경기도 남양주시 다산동 6143 외 1필지,
다산현대프리미어캠퍼스
제3층 제에이에이03-14호)"



< 내부구조도 >









3

03-14



3

03-14

