

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김향아 소유물건(2025타경71844)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 김주현

감정평가서번호: YJ2025-A0605



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.

영진감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

임 영 진

감정평가액	삼억이천삼백만원정 (₩323,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김향아 (2025타경71844)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.23	2025.06.20 ~ 2025.06.23	2025.06.25		
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	1	구분건물	1	-	323,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩323,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 다산동 소재 “다산한강초등학교” 남측 인근에 위치하는 “현대테라타워디아이엠씨” 제지하1층 제알비1-0064호에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

본 건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 본 건의 가격조사완료일자인 2025년 06월 23일자로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 사전조사 및 실지조사는 2025년 06월 20일 ~ 2025년 06월 23일간 실시하였으며, 그 내용은 사전조사, 공부발급, 대상물건의 현황 조사 및 가격자료 수집 등임.

4. 기타 참고사항

가. 본 건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 토지와 건물이 일체로 하여 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가목적에 의거 대상 부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 대한 지침」에 의거 토지가액과 건물가액으로 배분한 금액을 병기하였음.

나. 본 건 건물의 내부구조도는 현장조사시 이해관계인 부재 및 잠금장치 등으로 인하여 내부구조 및 이용상황을 자세히는 확인하지 못하고 외부관찰, 집합건축물대장상의 건축물현황도, 평면도 및 단지내 동일 및 유사 평형의 평가사례 및 인근 부동산으로부터 조사된 자료 등에 의하였는바 현황과 다소 상이할 수도 있으니 경매 진행시 이 점 참고하시기 바람.

다. 본 건은 상가만의 감정평가로서 영업을 위한 인테리어 설비 등은 평가에서 제외하였음.

라. 본 건 구분건물의 소재지, 지번 및 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

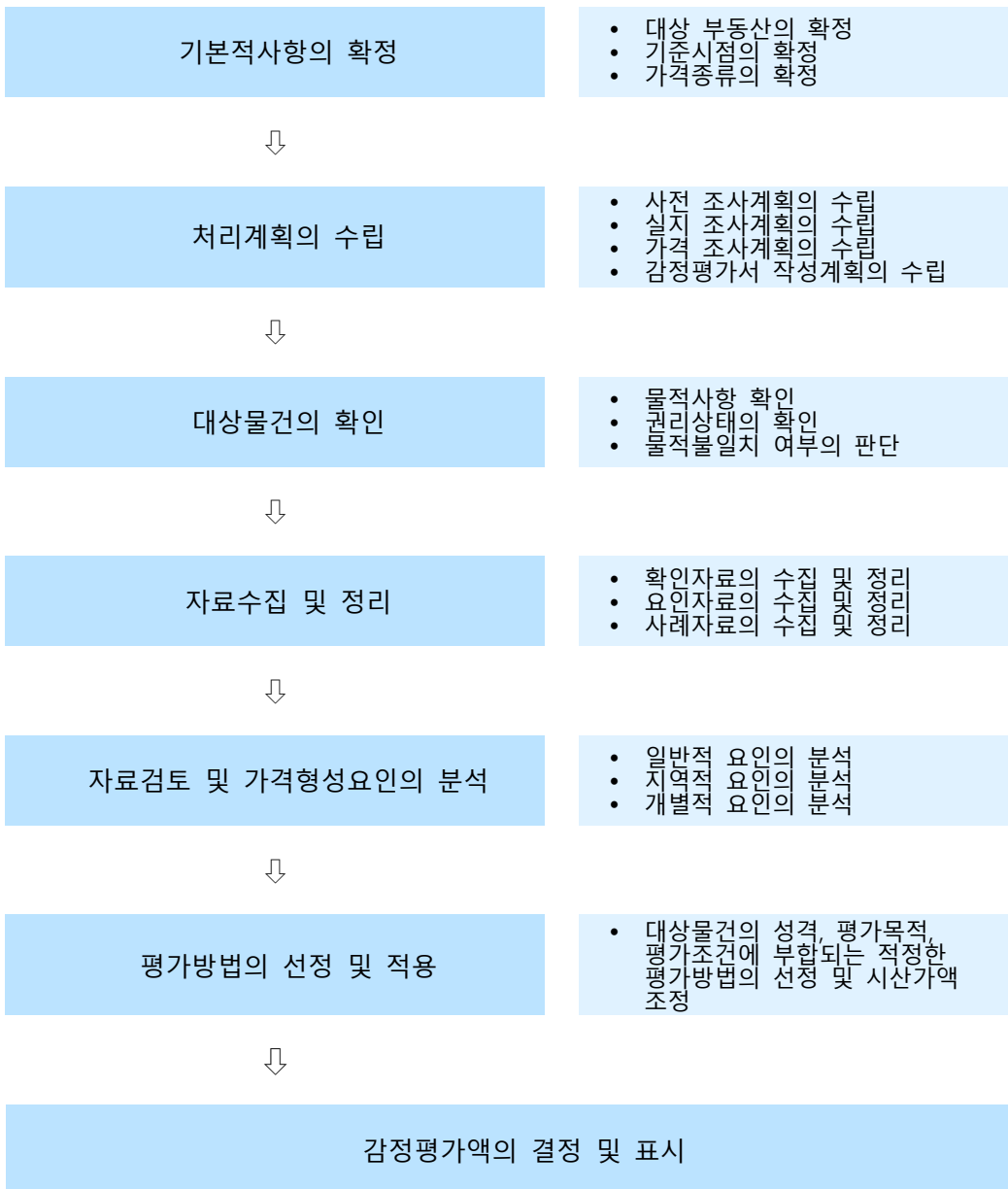
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지 조건 및 건물의 구조, 시공상태, 전유면적, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 개요

본건은 공동주택으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 건물부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 거래관행상 일체로 하여 거래되는 바 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 가격을 산정하였음.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 남양주시 다산동 6250 [도로명주소 : 경기도 남양주시 다산지금로 202]				
건물명	현대테라타워 디아이엠씨	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층	사용승인일	2022.05.04

기호	동 · 층 · 호수	용 도	전유 면적(㎡)	(주)공용 면적(㎡)	평형 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
1	제지하1층 제알비1-0064호	공장 (지원시설- 근린생활시설)	41.625	58.999	100.624	10.9055

3. 거래사례의 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 선정기준

거래사례비교법의 적용을 위한 거래사례는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 및 감정평가실무기준에 의해 그 적정성을 검토한 후 다음의 요건을 갖춘 사례를 선정함.

- ① 거래시점이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

나. 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지 동·층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	다산동 625* 현대테라타워 디아이엠씨 제지하1층 제알비1-007*호	공장 (지원시설 -근린생활 시설)	50.625	381,264,000	7,531,100	2022.08.02	2022.05.04
B	다산동 625* 현대테라타워 디아이엠씨 제지하1층 제알비1-007*호	공장 (지원시설 -근린생활 시설)	54.38	395,590,400	7,274,600	2022.09.05	2022.05.04
C	다산동 625* 현대테라타워 디아이엠씨 제지하1층 제알비1-006*호	공장 (지원시설 -근린생활 시설)	70.93	485,000,000	6,837,700	2022.11.29	2022.05.04

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 실거래자료 및 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 인근지역 내 거래사례 중 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 다음 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지 동·층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	다산동 625* 현대테라타워 디아이엠씨 제지하1층 제알비1-007*호	공장 (지원시설 -근린생활 시설)	50.625	381,264,000	7,531,100	2022.08.02	2022.05.04

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 등기사항전부증명서를 기준하였음.

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

본건은 공장(지식산업센터, 지원시설-근린생활시설)로서 한국부동산원이 조사 및 발표하는 “경기 남양주다산 집합상가 상업용부동산 자본수익률”을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 아니한 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

집합상가
지역 : 경기 남양주다산(22.08.02~25.06.23)
2022년 03분기 : 0.02
2022년 04분기 : -0.14
2023년 01분기 : -0.45
2023년 02분기 : -0.17
2023년 03분기 : -0.27
2023년 04분기 : -0.06
2024년 01분기 : -0.48
2024년 02분기 : -0.21
2024년 03분기 : 0.01
2024년 04분기 : 0
2025년 01분기 : 0
2025년 02분기 : 0 (2025년 01분기 자료)
$(1+0.0002*60/92)*(1-0.0014)*(1-0.0045)*(1-0.0017)*(1-0.0027)*(1-0.0006)*(1-0.0048)$ $*(1-0.0021)*(1+0.0001)*(1+0)*(1+0)*(1+0*84/90) \approx 0.98255$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교[본건 기호(1)/비교 사례(A)]

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
단 지 외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본 건은 사례 대비 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	본 건은 사례 대비 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호 별 요 인	층별 효용	본건은 사례 대비 전유면적의 크기 등 호별요인에서 우세함.	1.05
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.050

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

$$\text{산정단가} = \text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	7,531,100	1.00	0.98255	1.050	7,769,666	7,769,700

2) 대상 부동산의 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{전유면적} \times \text{전유면적당 단가}$$

기호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	제지하1층 제알비1-0064호	41.625	7,769,700	323,413,762	323,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액(비준가격)의 합리성 검토

가. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수 (타입)	가격수준(원)	비고
본건 인근 유사층	공장 (지식산업센터) (지원시설 -근린생활시설)	지하1층 (전용면적기준)	층별, 향별 및 위치별 차이에 따라서 약 7,500,000원/㎡ ~ 8,000,000원/㎡ 내외 수준으로 파악됨.	-

나. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 동·층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (평가목적)	사용승인일
ㄱ	다산동 625* 현대테라타워 디아이엠씨 제지하1층 제알비1-005*호	공장 (지원시설 -근린생활 시설)	45.77	351,000,000	7,668,800	2025.05.15 (경매평가)	2022.05.04
ㄴ	다산동 625* 현대테라타워 디아이엠씨 제지하1층 제알비1-005*호	공장 (지원시설 -근린생활 시설)	45.77	356,000,000	7,778,000	2024.12.12 (경매평가)	2022.05.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

대상 부동산의 가격결정은 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액과 참고가격자료인 인근 부동산의 탐문조사 가격 수준, 거래가격 수준, 인근 유사 부동산의 감정평가 선례가격 등을 종합적으로 분석한 결과 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

기호	동·층·호수	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	감정평가액 (원)
1	다산동 6250 현대테라타워 디아이엠씨 제지하1층 제알비1-0064호	41.625	323,000,000	323,000,000

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	호수	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	경기도 남양주시 다산동 6250	현대테라타워 디아이엠씨 제지하1층 제알비1-0064호	41.625	7,769,700	323,000,000

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 및 공장(지식산업센터), 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 지역으로서 제반 입지여건은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 자유로우며, 노선버스 정류장이 인근에 소재하여 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 4층/지상 10층 건물 내 지하 1층 알비 1-0064호로서,
 외벽 : 인조석 마감 및 강화유리 마감 등,
 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 개별인테리어 마감 등,
 창호 : 샷시창호임.
 -사용승인일 : 2022.05.04일임.

(4) 이용상태

공부상 공장(지식산업센터, 지원시설-근린생활시설)이며 근린생활시설로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생 및 급배수 설비, 승강기 및 냉난방설비, 주차설비, 화재경보설비, 옥내소화전설비 등이 되어있음.

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

인근지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서 공장(지식산업센터) 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 20미터, 등측으로 폭 약 45미터, 남동측으로 폭 약 25미터, 서측으로 폭 약 15미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(남양주 다산지금 공공주택지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접함), 대로1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(남양주 다산지금 공공주택지구)<공공주택 특별법>, 역사문화환경보존지역(가운동지석묘 보호구역외곽경계로부터200M이상300M이내의지역)<문화재보호법>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 남양주시 다산동 6250 현대테라타워다이아엠씨 지하1층 알비1-0064호
-----	--



상 세 위 치 도



소 재 지	경기도 남양주시 다산동 6250 현대테라타워디아아임씨 지하1층 알비1-0064호
-------	--

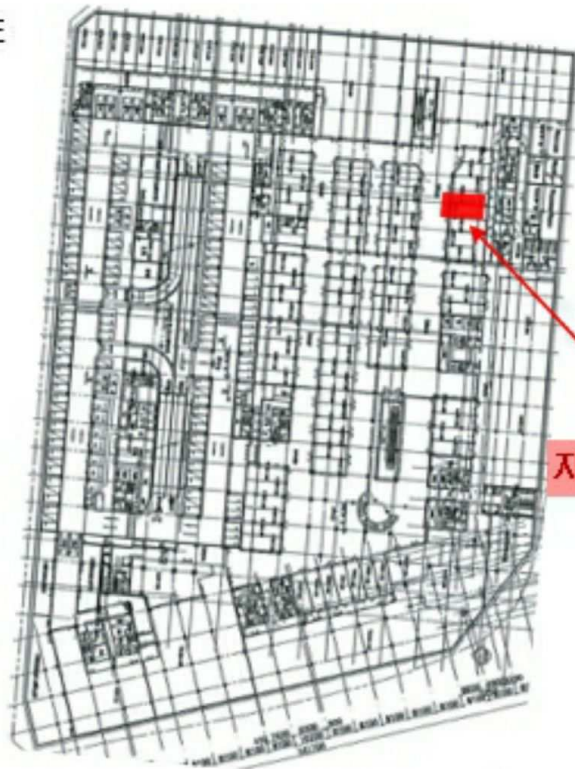


호별배치도 및 내부구조도



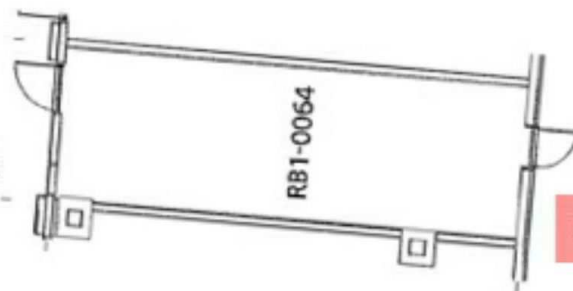
소재지 경기도 남양주시 다산동 6250 현대테라타워디아이엠씨 지하1층 알비1-0064호

호별배치도



지하1층 알비1-0064호

내부구조도



지원시설-근린생활시설

**"본건": 경기도 남양주시 다산동 6250
현대테라타워디아이엠씨 지하1층 알비1-0064호**

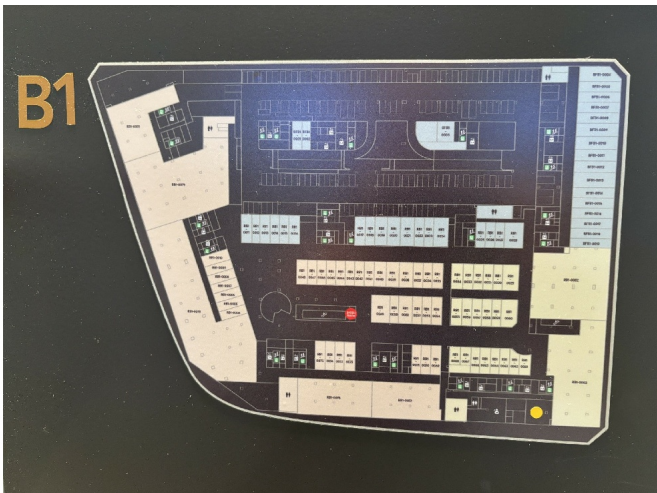
【 자료 : 건축물현황도 】



[1-0064]



[1-0064]



[1]



[1]



[1]



[1]



[]



[]