

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 석선록 소유물건(2024타경79064)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: TP 2024A-07-006



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.

감정평가사사무소 토평

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김윤호

감정평가액	팔억일백만원정 (₩801,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	석선록 (2024타경79064)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	등기사항전부증명서, 귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.07.18	2024.07.17 ~ 2024.07.18	2024.07.19	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	801,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩801,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적


본건은 경기도 남양주시 다산동 소재 '도농고등학교' 북동측 인근에 위치하는 근린생활시설(다산 현대프리미어캠퍼스 제지하1층 제에이씨비1-049호)에 대한 평가로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

(집합건축물대장 기준)

소재지	경기도 남양주시 다산동 6143 외 1필지 [도로명주소 : 경기도 남양주시 다산순환로 20(다산동)]		
건물명 (평가대상)	다산 현대프리미어캠퍼스 (평가대상 : 제지하1층 제에이씨비1-049호)		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	39,983.5	331,601.67	4/10층
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트 구조, 평지붕	지식산업센터 근린생활시설 운동시설 문화및집회시설	2022.06.03



나. 대상물건 호별 상세 개요

기호	동·층·호수	이용상황	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권사정면적(㎡)
가	지하1층/에이씨비1-049호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	51.66	50.9261	102.5861	12.3695

※ 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분의 '주'에 해당하는 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 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.

4. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 본 건의 가격조사완료 일자인 2024년 07월 18일자로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 사전조사 및 실지조사는 2024년 07월 17일 ~ 2024년 07월 18일간 실시하였으며, 그 내용은 공부발급, 가격자료 수집 등 사전조사 및 현장을 방문하여 대상물건의 개별적 상황 등 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- 1) 본 건의 소재지, 지목, 이용상황, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
- 2) 본 건은 집합건축물대장상의 건축물 현황도 및 호별 표식 등을 참고하여 위치확인하였으며, 기준시점 현재 공실임.
- 3) 본 건 감정평가액에 대한 건물 및 토지의 배분가액은 한국감정평가사협회의 『비주거용 집합 건물 토지·건물 배분비율표』에 따라 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으므로 참고하시기 바람.
- 4) 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법

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.

2. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 감정평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.
- 2) 본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건 및 건물의 구조, 시공상태, 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 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 개요

본건은 구분건물로서 「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. 비교 거래사례의 선정

가. 선정기준

거래사례비교법의 적용을 위한 거래사례는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 및 감정평가 실무기준에 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. 본건 거래사례

기호	층·호수	집합건축물대장상 용도	전유면적(㎡)	공급가격 (부가세 별도)	거래일시 (등기사항 전부증명서)	비고
가	에이씨 비1-049호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	51.66	828,560,000	2019.12.10	본건 전례감정서 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사물건의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 동 . 층 . 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	다산동 6143 제지하1층 에이씨비1-006*호	상업용	51.66	889,517,800	17,218,695	2022.07.20	2022.06.03
#2	다산동 6143 제지하1층 에이씨비1-006*호	상업용	51.66	889,517,800	17,218,695	2022.09.07	2022.06.03
#3	다산동 6143 제지하1층 에이씨비1-001*호	상업용	44.07	795,773,600	18,057,036	2022.08.09	2022.06.03
#4	다산동 6143 제지하1층 에이씨비1-003*호	상업용	47.56	907,865,100	19,088,837	2022.10.27	2022.06.03
#5	다산동 6143 제지하1층 에이씨비1-001*호	상업용	44.05	795,505,200	18,059,141	2022.08.09	2022.06.03
#6	다산동 6143 제지하1층 씨씨비1-00*호	일반음식점	39.54	558,000,000	14,112,291	2023.08.18	2022.06.03

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 실거래자료를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 자료 중 대상과 인접 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황, 사용승인년도 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례로서 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
가	#1

마. 선정된 비교사례

기호	소재지 동 . 층 . 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	다산동 6143 제지하1층 에이씨비1-006*호	상업용	51.66	889,517,800	17,218,695	2022.07.20	2022.06.03

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 최근거래사례로 감정평가정보체계(KAIS)를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

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	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기도 지역 집합상가의 가격변동률”을 활용하여 산정하였음.

■ 집합상가 가격변동률 (경기도 남양주 다산지역)

구분	1 분기 (%)	2 분기 (%)	3 분기 (%)	4 분기 (%)
2022년	0.19	-0.22	0.02	-0.14
2023년	-0.45	-0.17	-0.27	-0.06
2024년	-0.48	-	-	-

■ 시점수정치

기호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
가	#1	경기도 남양주 다산 (2022.07.20 ~ 2024.07.18)	집합상가	집합상가 지역 : 경기 남양주 다산(22.07.20~24.07.18) 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 이후 : -0.48 (2024년 01분기 자료) $(1+0.0002*73/92)*(1-0.0014)*(1-0.0045)*(1-0.0017)*(1-0.0027)*(1-0.0006)*(1-0.0048)*(1-0.0048*109/91)$ ≒ 0.97889

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인(상업용)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
단 지 외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본 건물은 비교사례와 동일 단지내에 위치하여 단지 외부요인 동일함.	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 건물은 비교사례와 동일 건물내에 위치하여 건물요인 동일함..	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, 향별효용	본 건물은 비교사례와 동일한 지하층의 유사 위치에 위치하여 호별요인 유사함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	상업적인 효용성		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	해당지역 상가의 공실률과 호가수준, 잔여 상가의 할인 분양가격 수준, 최근의 부동산경기 동향등의 영향을 반영함.	0.92
가치형성요인 비교치			0.920

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 대상 부동산 산정단가

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

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)
가	#1	17,218,695	1.00	0.97889	0.920	15,506,792

나. 대상 부동산의 시산가액

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

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	제지하1층/ 제에이씨비1-049호	51.66	15,506,792	801,080,875	801,000,000

7. 시산가액(비준가격)의 합리성 검토

가. 본건 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기준시점	소재지(층 / 호수)	이용상황	감정평가액(원)	평가목적
2022.09.14	본건	근린생활시설	820,000,000	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	다산동 6143 다산현대프리미어캠퍼스 지하1층 에이씨비1-06*	근린 생활	51.66	877,000,000	16,976,384	2024.01.25 법원경매	2022.06.03
#ㄴ	다산동 6143 다산현대프리미어캠퍼스 지하1층 에이씨비1-04*	근린 생활	51.66	812,000,000	15,718,157	2022.09.08 담보	2022.06.03
#ㄷ	다산동 6143 다산현대프리미어캠퍼스 지하1층 에이씨비1-06*	근린 생활	51.66	815,000,000	15,776,229	2022.07.14 담보	2022.06.03
#ㄹ	다산동 6143 다산현대프리미어캠퍼스 지하1층 에이씨비1-06*	근린 생활	51.66	812,000,000	15,718,152	2022.07.29 담보	2022.06.03
#ㅁ	다산동 6143 다산현대프리미어캠퍼스 지하1층 에이씨비1-06*	근린 생활	51.66	813,000,000	15,737,515	2022.07.12 담보	2022.06.03

라. 경매낙찰가율 통계 분석

- 경기도 남양주시

(출처 : 지지옥션, 최근 1년간)

용 도	진행건수	매각건수	매각율(%)	매각가율(%)
근린시설	10	4	40.00	78.81
상가	22	8	36.36	73.60
아파트상가	5	1	20.00	79.52

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 고려한 결과 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	지하1층/ 에이씨 비1-049호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	51.66	12.3695	801,000,000	
합 계					801,000,000	

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		
	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			

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		
				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			

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	6143	대	10층 준주거지역	2,305.69		801,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
2		6143-1	대	준주거지역	17,986.5			
가	(내)							
	제지하1층 제에이씨비1 -049호 철근콘크리트구조				51.66	51.66		
	1.2 소유권 ----- 대지권				12.3695	12.3695		
							토지·건물 토 지 : 240,300,000 건 물 : 560,700,000	
합 계							₩801,000,000.-	
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 '도농고등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 지식산업센터, 아파트단지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 경의중앙선 '도농역'이 위치하여 대중교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하4층/지상10층 건물내 제지하1층 제에이씨비1-049호로서

외벽 : 복합판넬붙임 및 강화유리 마감,
내벽 : 몰탈위 페인팅.
창호 : 패어글래스 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공부상 용도는 제2종근린생활시설(일반음식점)이나, 현장 조사일 현재 공실 상태임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 에스컬레이터 및 승강기설비 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

인접토지와 등고평탄한 2필지 일단의 유사 사다리형의 토지로서 지식산업센터 및 관련시설부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 서측으로 로폭 약 20~30 미터, 동측으로 로폭 약 15~25 미터 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 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(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>

기호 2) 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>, 절대보호구역(2012-11-29)(도농고등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설

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) | |

설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대여부 미상임.

광역 위치도



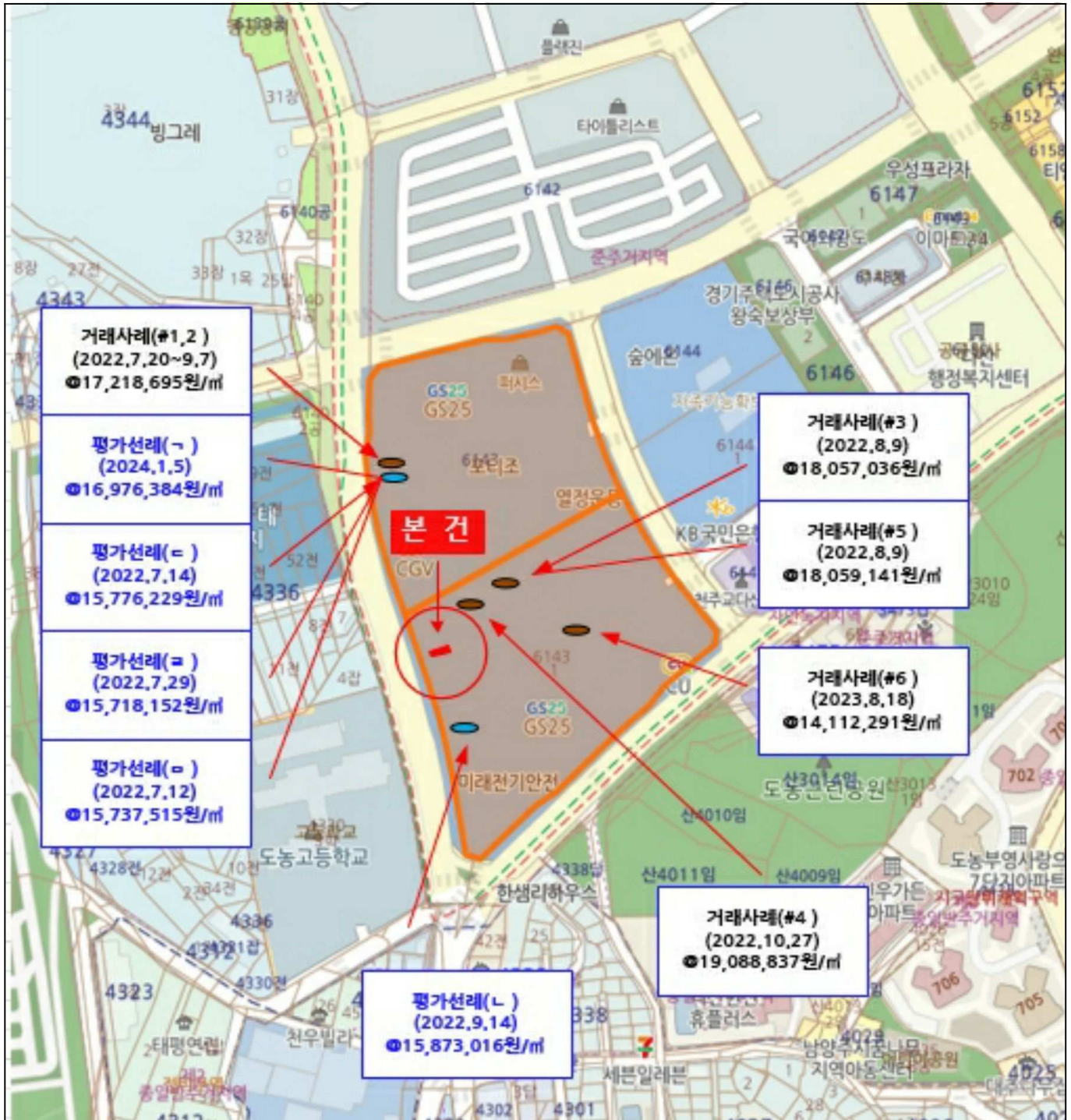
소재지	경기도 남양주시 다산동 6143외 다산현대프리미어캠퍼스 지하1층 에이씨비1-호
-----	---



위 치 도



소재지 경기도 남양주시 다산동 6143외 다산현대프리미어캠퍼스 지하1층 에이씨비1-호



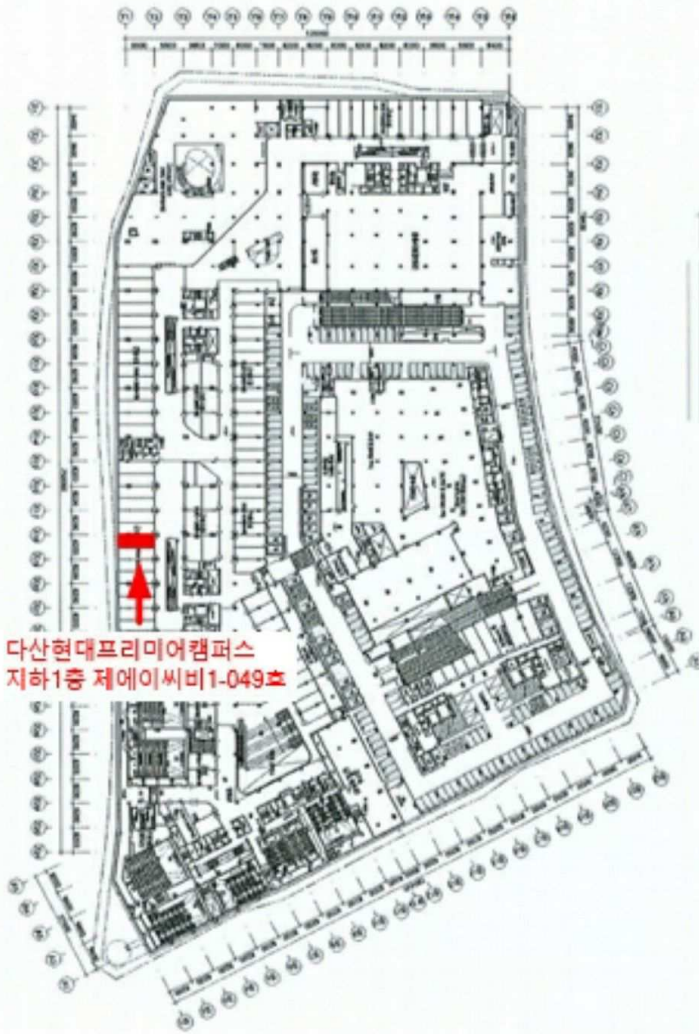
내부구조도



소재지 경기도 남양주시 다산동 6143외 다산현대프리미어캠퍼스 지하1층 에이씨비1-호

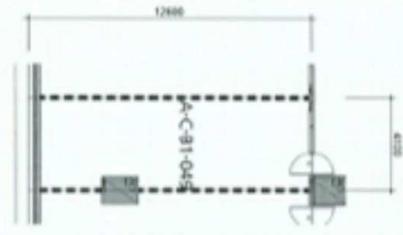
N
4
NO SCALE
S

호별배치도



다산현대프리미어캠퍼스
지하1층 제에이씨비1-049호

내부구조도



**본 내부구조도는 이해를 돕기 위해 건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 작성한 것으로 실제와 다소 상이할 수 있음.

사 진 용 지



원경



근경

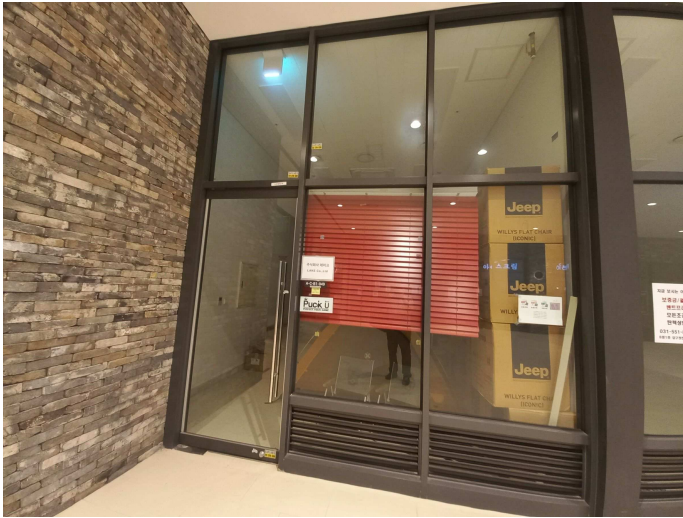


에이동

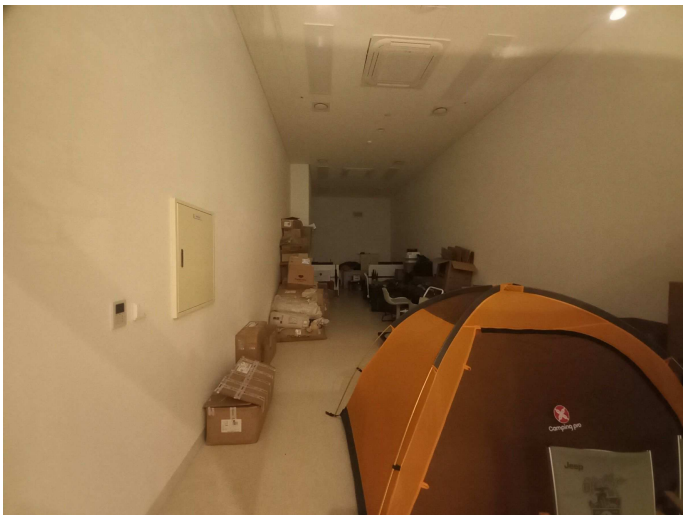
사 진 용 지



복도



본건



내부