

감정평가서

의뢰인	한국자산관리공사 서울동부지역본부장
건명	경기도 남양주시 다산동 6245 한강프리미어갤러리 1층 제136호 소재 물건 (2025-09265-A01)
감정서번호	250724D3-V094

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.

(주)대상감정평가법인 경기북지사

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.						
감 정 평 가 사 (인) 전 경 구 (주)대상감정평가법인 경기북지사 지사장 전 경 구 (서명또는인)						
감정평가액	일십억육천이백만원정(₩1,062,000,000.-)					
의 회 인	한국자산관리공사 서울동부지역본부장	감정평가목적	공매(국세,지방세)			
채 무 자	-	제 출 처	한국자산관리공사 서울동부지역본부			
소 유 자 (대상업체명)	박완식	기 준 가 치	시장가치			
		감정평가 조 건	-			
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서, 귀제시목록, 집합건축물대장, 토지대장대지권등록부	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일	
		2025.08.01	2025.07.31 ~ 2025.08.01		2025.08.04	
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 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	1,062,000,000
	합 계					₩1,062,000,000
심 사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 정 해 근					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 다산동 소재 "다산한강중학교" 남서측 인근에 위치하는 집합 건물로서, 한국자산관리공사 서울동부지역본부에서 진행하는 공매목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가 근거 및 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.08.01. 임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025.07.31 ~ 08.01에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 내부는 건축물대장상 현황도, 외부관찰 등에 의거하여 도시하였는 바, 공매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 고려하여 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 다산동 6245				
건물명 층,호	한강프리미어갤러리 제1층 제알136호				
용도	공장(지원시설- 제2종근린 생활시설(일반음식점))		사용승인	2023.03.13	
			규모	지하3층/ 지상7층	
면적(㎡)	전유면적	공용(주)면적	전유+공용면적	대지권	전용율
	62.4	62.3251	124.7251	18.27	-

3. 거래사례의 선정

본건과 동일건물내에 소재하고 비교적 최근에 거래된 본건과 유사한 거래사례로서
대상물건과 물적유사성이 높은 사례#1를 선정함.

(자료출처:등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

사 례	소 재 지	건 물 명	층 / 호 수	전 유 면 적 (㎡)	대 지 권 (㎡)	거 래 금 액 (원)	거 래 금 액 (전 유 면 적 당) (원)	거 래 시 점
								사 용 승 인 일
# 1	다 산 동 6245	한 강 프 리 미 어 갤 러 리	1 층 알 000호	62.4	18.27	1,063,728,000	17,046,923	2025.04.25
								2023.03.13
# 2	다 산 동 6245	한 강 프 리 미 어 갤 러 리	1 층 알 000호	50.7	14.85	746,403,840	14,721,969	2025.04.25
								2023.03.13

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래금액 (전유면적당) (원)	거래시점
								사용승인일
#3	다산동 6245	한강 프리미어 갤러리	1층 알 000호	45.0	13.18	897,679,017	19,948,422	2025.05.14
								2023.03.13
#4	다산동 6245	한강 프리미어 갤러리	1층 제알 000호	55.46	16.24	1,145,960,678	20,661,900	2025.05.14
								2023.03.13

4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

- 대상 구분건물이 소재하는 ‘경기도 남양주 다산 집합상가 자본수익률’ (출처: 한국 부동산원)을 활용하여 시점추정치를 산정하되 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

- 경기도 분기별 집합매장 자본수익률

구분		자본수익률(%)
2024년	2분기	- 0.21
	3분기	0.01
	4분기	0.00
2025년	1분기	0.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례# 1의 매매시점 : 2024. 04.25.
본건 기준시점 : 2025.08.01.

▶ 시점 수정치 산출

$$(1 - 0.0021 \times 67/91) \times (1 + 0.0001) \times (1 + 0) \times (1 + 0) \times (1 + 0 \times 123/90) \approx 0.99855$$

- ▶ 시점 수정치 : 0.99855

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	고객의 유동성과의 접합성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물내에 소재하는 바 외부요인은 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
건물요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물내에 소재하는 바 건물요인에서 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건은 사례에 비해 층별, 위치별 효용 등 개별요인에서 대등함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.000	1.000	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

거래사례 전유면적당 가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	산출가격(원)	적용 비준가격(원)
17,046,923	1.00	0.99855	1.00	62.4	1,062,185,590	1,062,000,000

Ⅲ. 참고가력 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사규모 매장의 경우 총, 위치, 면적 등에 따라 다소간의 차이가 있으나 대체로 전유면적을 기준으로 15,000,000원/㎡ ~ 20,000,000원/㎡ 수준으로 조사됨.
------	---

2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적당)	기준시점
							사용승인일
다산동 6245	한강프리미어 갤러리	1층/ 알 000호	53.55	15.68	경매	1,160,000,000 (21,661,998)	2025.04.04
							2023.03.13
다산동 6245	한강프리미어 갤러리	1층/ 알 000호	62.4	18.27	경매	986,000,000 (15,801,282)	2024.11.18
							2023.03.13
다산동 6245	한강프리미어 갤러리	1층/ 알 000호	57.37	16.8	공매	1,310,000,000 (22,834,234)	2025.03.24
							2023.03.13

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

본건은 구분건물(집합건물)로서 거래사례비교법에 의한 비준가격과 다른 평가방식에 의한 평가방법으로 산출한 시산가격을 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상 물건의 특성으로 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하며, 거래사례비교법에 의한 비준가격이 시장가치를 반영하고 있고, 유사 부동산의 상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 비교검토할 때 거래사례를 기준으로 한 비준가격이 타당한 것으로 판단되는 바, 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 :

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	경기도 남양주시 다산동 6245	한강프리 미어 갤러리	제1층 제알 136호	62.4	18.27	1,062,000,000

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 남양주시 다산동 소재 "다산한강중학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 지식 산업센터 및 아파트, 근린생활시설, 공원, 학교 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 입지조건 및 주위 환경은 보통임.

2. 교통 상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근으로 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통 여건은 보통시 됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지3층/지상7층 건내 제1층 제알136호로서

(사용승인일 : 2023.03.13.)

외벽 : 석재붙임, 복합판넬, 강화유리 등마감,

내벽 : 몰탈위 페인팅 마감,

창호 : 새시창호 이며,

집합건축물대장상 공장(지원시설-제2종근린생활시설(일반음식점))이나, 현장조사일 공실(현재 폐문 부재) 상태임.

4. 위생,냉난방시설등

위생·급배수 설비, 소화전시설, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 화재탐지설비, 방송설비 등이 있으며 관리상태는 보통임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

5. 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 토지로서 공장(지원시설-근린생활시설) 및 공장(지식산업 센터 등)의 부지로.

6. 인접 도로상태등

본건 서측으로 로폭 약 40미터, 북측으로 로폭 약 15미터 내외의 포장도로와 접하여 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(남양주 다산지금 공공주택지구), 대로1류 (폭 35m ~40m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(남양주 다산지금 공공주택지구)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(다산한강중학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(다산한강초등학교(구리남양주교육 지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(가운동지석묘 보호구역외곽경계로부터200M이내)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지(보전산지)<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비 계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

8. 공부와의 차이

없음.

9. 임대관계 및 기타

-미상임.

-건물 외부 출입구를 기준으로 우측 인접호 경계부분 쪽의 유리에 금이 간 상태이니 참고하시기 바랍니다.

(주)대상감정평가법인

本件



위 치 도



소 재 지	경기도 남양주시 다산동 6245 한강프리미어갤러리 1층 알136호
-------	--------------------------------------



내 부 구 조 도

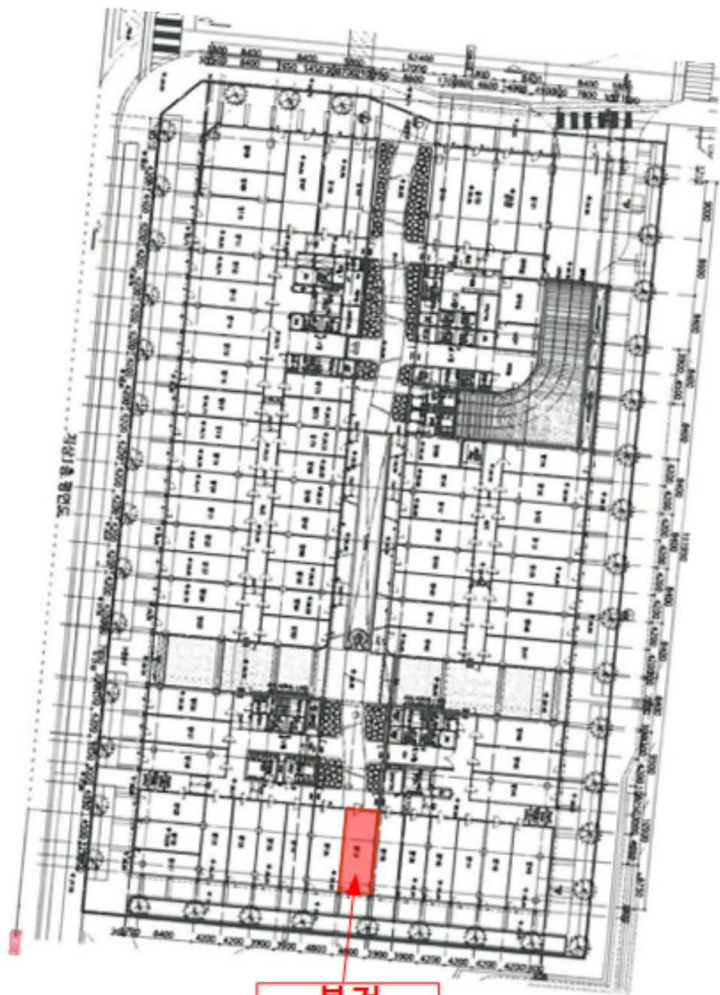


소재지	경기도 남양주시 다산동 6245 한강프리미어갤러리 1층 알136호
-----	--------------------------------------

NO SCALE

[호별배치도]

[한강프리미어갤러리 제1층]



본건
(알 136호)

[내부구조도]

[한강프리미어갤러리 제1층
제알 제136호]





()



()



()



()

회보서

우)11921 경기도 구리시 건원대로34번길 27 6층 613호(인창동, 세신인창종합상가)
E-Mail : daesang3@kapaland.co.kr

TEL. 031-554-0880
FAX. 031-554-0881

문서번호 : 250724D3-V094

시행일자 : 2025-08-04

수신 : 한국자산관리공사 서울동부지역본부

참조 :

제목 : 감정의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)대상감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀의
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2025.07.21자 귀제 『2025-09265-A01』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『경기도 남양주시
다산동 6245 한강프리미어갤러리 1층 제알136호 소재 물건 (2025-09265-A01)』 건에 대하여
첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부

(주)대상감정평가법인 경기북지사
 지사장 전 경 구

수수료 청구서

(전화: 031-554-0880, FAX: 031-554-0881)

문서번호 : 25072403-V094

수 신 : 한국자산관리공사 서울동부지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.21 자 귀 제 『 2025-09265-A01 』 호로

의뢰하신 『 경기도 남양주시 다산동 6245 한강프리미어갤러리 1층 제알136호 』 에
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		1,194,600	1,145,000+62,000,000 x 8/10,000≒1,194,600
실	여 비	85,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	1,700	
	기타 실비	4,000	
비	소 계	90,700	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		1,285,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		128,500	
합 계		1,413,500	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		₩1,413,500	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 : 140-012-016880(예금주:(주)대상감정평가법인 경기북지사)

(주)대상감정평가법인 경기북지사
지사장 전 경 구