

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 우리자산신탁 주식회사
소유물건(2025타경5816)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
유창우

감정평가서번호: GA251001-3-001

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.

(주)가인감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
곽연산

곽연산

(주)가인감정평가법인 대표이사 곽연산



감정평가액	일십오억오천만원정 (₩1,550,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁 주식회사 (2025타경5816)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 10. 10	2025. 10. 09 ~ 2025. 10. 10	2025. 10. 10

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	1,550,000,000	
	이	하	여	백		
합계					₩1,550,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 *송경준* (인)

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 주교동 소재 “원당초등학교” 남동측 인근에 위치하는 “고양엘림프라자” 제1층 제103호 외 2개호로서, 의정부지방법원 고양지원 경매를 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사 기간은 2025년 10월 09일~2025년 10월 10일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 10월 10일로 함.

5. 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법의 적용

■ 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하고 다른 감정평가방식(원가방식, 수익방식)으로 산정한 시산가액으로 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 참작 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

■ 구분소유 건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으며, 배분비율은 『비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표』(한국감정평가사협회)를 근거로 구분건물감정평가명세표상에 기재하였으니 추 후 업무진행시 참고 바람.

6. 그 밖의 사항

■ 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

■ 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였으니 경매진행시 참고바람.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

본 건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 평가대상 물건

[집합건축물대장 기준]

소재지	경기도 고양시 덕양구 도내동 38-13							
건물명, 동, 호수	고양엘림프라자 제1층 제103호 외 2개호							
건물의 개 황	구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			사용승인 일 자	2022.05.27	
	기호	층/호	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권비율	용도	
							공부	현황
	(가)	제1층/ 제103호	34.96	25.545	60.505	18.58/1260	제1종근린 생활시설 (소매점)	사무실
	(나)	제1층/ 제104호	35.305	25.798	61.103	18.77/1260		부동산
(다)	제1층/ 제105호	31.33	22.894	54.224	16.65/1260	공실		



3. 거래사례의 선정

가. 거래사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례.

나. 거래사례의 선정

본건과 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 거래사례 #1을 거래사례로 선정함.

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일
#1	주교동 611-1	고양원당중시티	제1층/제106호	54.15	12.0302	656,924,800	2023.10.19
						12,131,575	2020.10.21
#2	주교동 614-2	원당메디컬프라자	제1층/제104호	42.78	10.111	450,000,000	2025.07.18
						10,518,934	2004.08.05
#3	주교동 611-1	고양원당중시티	제1층/제116호	53.67	11.9232	794,136,000	2022.10.17
						14,796,646	2020.10.21



4. 사정보정

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정 보정치	1.00

5. 시점수정

시점수정이란 선정사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 선정사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본 건은 구분 건물로서 한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용부동산 임대동향조사”중 본건과 물적유사성이 있는 비주거용 집합상가의 지역별 자본수익률을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

- #1 비주거용 집합상가 지역별 자본수익률(경기 화정역) (출처:한국부동산원)

구분	자본수익률(%)	비고
2023년 4분기	0.04	2023년 4분기 수익률
2024년 1분기	0.39	2024년 1분기 수익률
2024년 2분기	0.32	2024년 2분기 수익률
2024년 3분기	0.36	2024년 3분기 수익률
2024년 4분기	0.07	2024년 4분기 수익률
2025년 1분기	-0.06	2025년 1분기 수익률
2025년 2분기	0	2025년 2분기 수익률
2025년 3분기	0	2025년 2분기 수익률
2023.10.19 ~ 2025.10.10	1.01116	$(1+0.0004 \times 74/92) \times (1+0.0039) \times (1+0.0032) \times (1+0.0036) \times (1+0.0007) \times (1-0.0006) \times (1+0) \times (1+0 \times 102/91) \approx 1.01116$

※ 본건 기준시점 현재 2025년 3분기의 자본수익률이 미고시 되어 직전분기인 2025년 2분기 자본수익률을 연장 적용하여 산정하였음.

6. 가치형성요인 비교

가. 일반적, 지역적 요인

선정사례와 본건 구분소유건물은 동일한 사회, 경제권역에 속하며, 인근지역에 위치하고 있는바 일반적, 지역적 요인은 동일함.(1.00)

나. 가치형성요인

항 목	가치형성요인	
	세부항목	
외부요인	고객 유동성과 적합성	
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	
	배후지의 크기	
	상가의 성숙도	
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	
건물요인	단지내 주차의 편리성	
	건물전체의 공실률	
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무	
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	
	건물의 구조 및 마감상태	
개별적요인	건물의 규모 및 최고층수 등	
	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	
	주출입구와의 거리	
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
기타요인	향별 효용	
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	
기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)		

다. 가치형성요인 비교치

구 분	일반, 지역요인	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	누 계 (가치형성요인)
기호(가)~(다) /거래사례 #1	1.00	0.95	0.97	1.35	1.00	1.244
결정의견						

기호(가)는 거래사례 #1 대비 고객유동성과의 적합성 등 외부요인, 건물의 규모 등 건물요인에서는 열세하나 위치별효용, 전유면적 등 개별적요인에서는 우세함.

7. 시산가액(비준가액) 산정

(비준가액: 백만원 미만 절사)

구분	거래사례		사정 보정	시점 수정	개별 요인	면적비교(㎡)			비준가격 산정(원)	비준가격 결정(원)
	기호	거래가격(원)								
(가)	#1	656,924,800	1.00	1.01116	1.244	34.96	/	54.15	533,493,193	533,000,000
(나)	#1	656,924,800	1.00	1.01116	1.244	35.305	/	54.15	538,757,928	539,000,000
(다)	#1	656,924,800	1.00	1.01116	1.244	31.33	/	54.15	478,099,019	478,000,000



Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 인근 유사부동산의 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보 KAPA HUB PLUS)

구분	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	평가 목적	기준시점
					전유면적당단가 (원/㎡)		
(1)	주교동 38-13	고양엘림프라자	제1층/제106호	31.54	447,000,000	담보	2024.10.22
					14,172,479		
(2)	주교동 38-13	고양엘림프라자	제1층/제101호	24.12	255,000,000	경매	2025.06.19
					10,572,139		

2. 감정평가액의 결정

구 분	건물명	동/층/호	감정평가액(원)	비고
(가)	고양엘림프라자	제1층/제103호	533,000,000	-
(나)		제1층/제104호	539,000,000	-
(다)		제1층/제105호	478,000,000	-
합계		-	1,550,000,000	-

3. 결정의견

상기 평가전례, 거래사례 및 인근 지가수준, 담보물로서의 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토해볼 때 거래사례비교법에 의해 산정한 부동산가액의 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 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 (가)	경기도 고양시 덕양구 주교동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 원당로 112	38-13 고양엘림 프라자	제1.2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
					1층	667.678		
					2층~4층 각	717.652		
					지1층	794.996		
				지2층	628.86			
	동소	38-13	대	제2종일반주거지역 (내)	1,260			
	동소	38-13	위지상	철근콘크리트구조 제1층 제103호	34.96	34.96	533,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1. 소유권	18.58				
			----- 1. 대지권	1,260x----- 1,260	18.58			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 106,600,000 426,400,000	
(나)	동소	38-13	위지상	철근콘크리트구조 제1층 제104호	35.305	35.305	539,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1. 소유권	18.77				
			----- 1. 대지권	1,260x----- 1,260	18.77			
					토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 107,800,000 431,200,000		

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		
(다)	동소	38-13 위지상		철근콘크리트구조			478,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				제1층 제105호	31.33	31.33		
				1.소유권	16.65			
				-----	1,260x-----	16.65		
				1.대지권	1,260			
	합 계						토지·건물 토 지 : 95,600,000 건 물 : 382,400,000 배분내역 ₩1,550,000,000.-	
				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 고양시 덕양구 주교동 소재 "원당초등학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 원릉역(교외선)이 소재하는바 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 제1,2종근린생활시설 건 내 제1층 제103호 외 2개호로서,

외벽: 석재 붙임 마감 등.

내벽: 페인트 등 마감.

창호: 샷시 창호임.



(4) 이용상태

기호(가)- 공실

기호(나)- 공인중계사사무실(고양최고부동산)

기호(다)- 사무실((주)코어박스)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 스프링쿨러설비 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

본건은 대테로 등고 평탄한 사다리형 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북서측으로 폭 약 20m의 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-02-28), 종로1류(폭 20m~25m)(접합)

가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역

[도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>

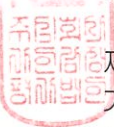
토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대주택, 아파트)로사용되는토지).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.



광역위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 주교동 38-13 고양엘림프라자 제1층 103호외
-----	---



위 치 도

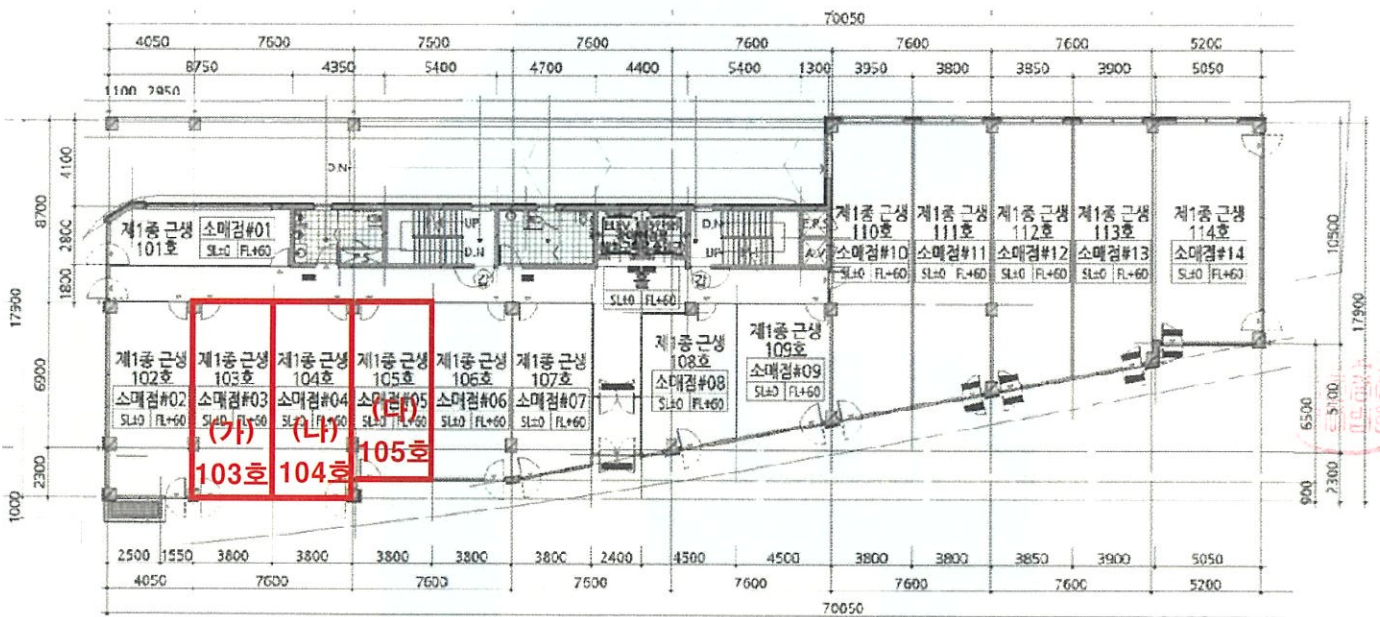


소재지 경기도 고양시 덕양구 주교동 38-13 고양엘림프라자 제1층 103호외



호별배치도 및 내부구조도

NOSCALE



호별배치도 및 내부구조도

[경기도 고양시 덕양구 주교동 고양엘림프라자 제1층 제103,104,105호]

사 진 용 지



본건 전경



본건 및 주변 전경

사 진 용 지



기호(가)



기호(나)

사 진 용 지



기호(다)



기호(가)~(다) 및 복도

