감 정 평 가 서

건 명	이계훈 소유물건(2024타경81790)
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
감정서번호	CH241-1011001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

천호감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 희 은

감정평가액	일십삼억오천만원정(₩1,350,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이계훈 (2024타경81790)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.15	2024.10.11 ~ 2024.10.15	2024.10.16

감정평가내용	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	1,350,000,000 백
	합 계					₩1,350,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 도내동 소재 “도래울초등학교” 북동측 인근에 위치하는 고양원흥줌시티 제1층 제119호(전용면적 52.288㎡로)서 의정부지방법원 경매목적의 감정평가임.

나. 기준가치 및 감정평가조건

(가) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

(나) 감정평가조건

없음.

다. 감정평가액 산출근거

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,

② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

③ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 본 평가에 있어서는 「부동산 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 집합건물은 인근 유사 집합건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·위치별·향별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권· 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

(다) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

(라) 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 현장조사일인 2024.10.15.임.

(마) 본건은 건물의 현황 등은 관련도면 및 탐문조사 등에 근거하여 기재하였음.

라. 거래사례비교법에 의한 시산가격

(가) 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(지역요인, 외부요인, 건물요인, 개별적요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 비교 거래사례의 선정

1) 비교거래사례 선정

(출처:등기사항전부증명서, 국토교통부아파트실거래가조회내역)

구분	소재지 지 번	건물명	층/호수	전유 면적(㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
A	도내동 967	고양원흥 줌시티	1/1**	41.269	1,002,980,360	24,303,481	2024.02.01

* 상기의 인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 비교가능성이 높다고 판단되는 사례로 사례기호(A)를 비교거래사례로 선정함.

2) 사정보정

비교 거래사례는 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)

3) 시점수정 (자료출처:한국감정원 부동산통계 통계표 인용)

기간	자본수익률(%)	비 고
24.1Q	0.36	1분기 수익률
24.2Q	0.43	2분기 수익률
24.3Q	미발표	3분기 수익률

(출처:한국감정원 부동산통계 자본수익률)

사례기호	구분	시점수정치	시점수정치산정
A	경기 2024.02.01.~2024.10.15	1.177%	(1+0.0036*60/91)*(1+0.00430)* (1+0.00430*107/91)=1.01177

※ 한국감정원 부동산통계상의 통계표를 인용하며 부동산통계중에서 자본수익률 자료를 적용하였으며, 최근 조사발표시기가 2024년2분기이므로 2분기 자료를 연장적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 지역요인 비교

거래사례와 본건은 동일상가내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5) 개별요인 비교

① 비교항목

조 건	항 목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 배후지크기 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등), 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)
건물요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수
개별적요인	층별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요임

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 개별요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 배후지크기, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등), 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)	1.00	1.00	본건과 같은 건물에 소재하는바 외부요인은 대등함.
건물요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	1.00	본건과 같은 건물에 소재하는바 건물요인은 대등함.
개별적 요인	층별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	1.00	1.05	본건은 위치별 비교할 때 본건이 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.05		1.00 X 1.00 X 1.00 X 1.05

6) 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 적용단가 (원/㎡)
가	24,303,481	1.00	1.01177	1.00	1.05	25,819,009

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당단가 (원/㎡)	산정가격(원)	결정가격(원)
가	1/119호	52.288	25,819,009	1,350,024,342	1,350,000,000

바. 가격참고자료

(가) 감정평가전례

(출처:한국감정평가협회)

구분	소재지 지 번	동/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가시점	평가 목적
ㄱ	도내동 967 고양원흥줌시티	1/1**	51.84	1,233,000	23,784,722	2024.09.06	경매
ㄴ	도내동 967 고양원흥줌시티	1/1**	30.75	803,000	26,113,821	2024.07.23	경매
ㄷ	도내동 967 고양원흥줌시티	1/1**	38.73	912,000	23,547,637	2024.03.19	경매
ㄹ	도내동 967 고양원흥줌시티	1/1**	34.86	862.000	24.727.481	2024.03.11	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 경매통계분석 (2023.10.01.~2024.09.30.) -자료출처(인포케어)

지역통계	경기			고양시 덕양구			도내동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
상가/오피스텔(상가) 1년평균	42.70%	44.43%	101	58.25%	58.25%	1	0%	0%	0
상가/오피스텔(상가) 6개월평균	41.10%	43.82%	69	58.25%	58.25%	1	0%	0%	0
상가/오피스텔(상가) 3개월평균	37.77%	40.39%	51	0%	0%	0	0%	0%	0

- 낙찰가율=(총낙찰가/총감정가)*100
- 낙찰률 =낙찰가율합계/낙찰건수

(다) 감정평가액의 결정

본건 대상 구분건물은 거래사례비교법에 의하여 산정되었으며, 본건 산정 과정 검토시 관련법령 및 감정평가 기준에서 정하는 제 규정에 따라 적정하게 산정되었다고 판단됨. 본건 시산가격 및 평가전례, 인근 부동산의 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	층/호수	전유면적(㎡)	평가금액(원)
1	1/119	52.288	1,350,000,000

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 고양시 덕양구 도내동	967 고양원흥 줌시티	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층				
	[도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 서오릉로 625			지6층	2,293.578			
				지5층	2,529.045			
				지4층	2,529.045			
				지3층	2,552.130			
				지2층	2,552.130			
				지1층	2,579.566			
				1층	2,079.146			
				2층	2,082.149			
				3층	2,045.680			
				4층	2,045.680			
				5층	2,045.023			
				6층	2,107.935			
				7층~23층	각1,570.868			
1	동소	967	대	일반상업지역	1,601.9			
2	동소	533-19	대	일반상업지역	1,602.0			
				(내)				
가				철근콘크리트조 1층 119호	52.288	52.288	1,350,000,000	비준가격
				1~2.소유권 대지권	8.026 / 3,203.9	8.026		
					토지,건물	가격배분		
					토지	607,500,000		
					건물	742,500,000		
	합 계						**₩1,350,000,000.-**	
			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 도내동 소재 "도래울초등학교" 북동측 인근에 위치하고
주위는 각종 오피스텔, 근린생활시설, 업무시설 등이 혼재하는 상업지역으로서,
제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반
대중교통이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층/지상23층 건물 내 제1층 제119호로서,

외벽: 돌붙임 및 전면 통유리 마감 등
내벽: 모르타르위 페인팅 마감 등
창호: 강화유리 마감 등임.

(4) 이용상태

공히 공부상 근린생활시설(현황 공실)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 급배수설비, 주차장설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비 등이
구비되어 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 2필일단의 등고평탄한 가장형의 토지로 오피스텔 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 필지 북측으로 폭 약40미터, 남측으로 폭 약15미터의 아스팔트포장도로와 각각 접하며 남측도로를 통하여 진출입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(원흥보금자리), 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역 [주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)]), 공공주택지구(원흥공공주택지구), 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

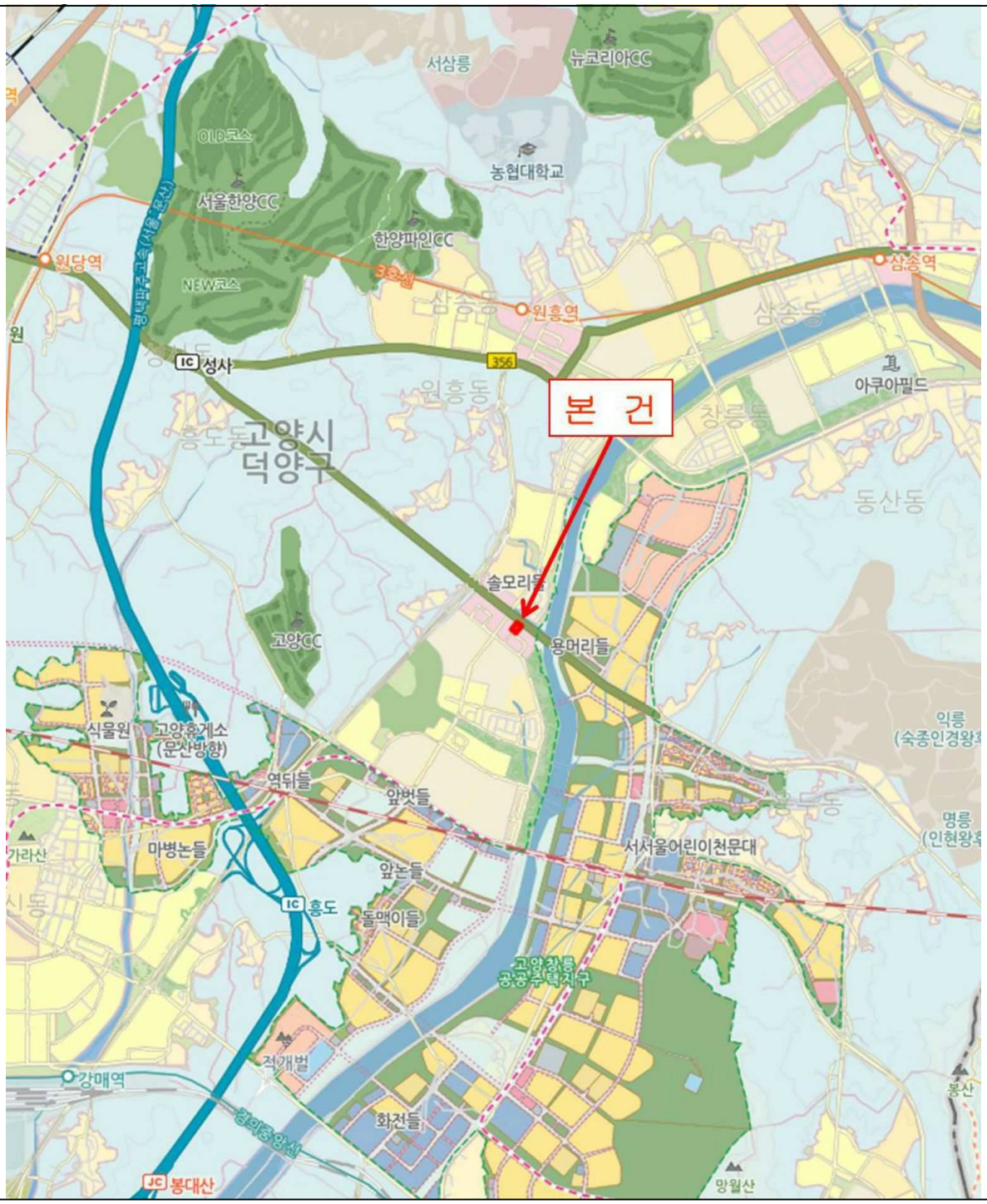
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

- 본건의 위치확인 및 집합건축물대장상 건축설계도면 및 현장조사 등으로 확인하였음.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 도내동 967 고양원흥줌시티 1층 119호



위 치 도

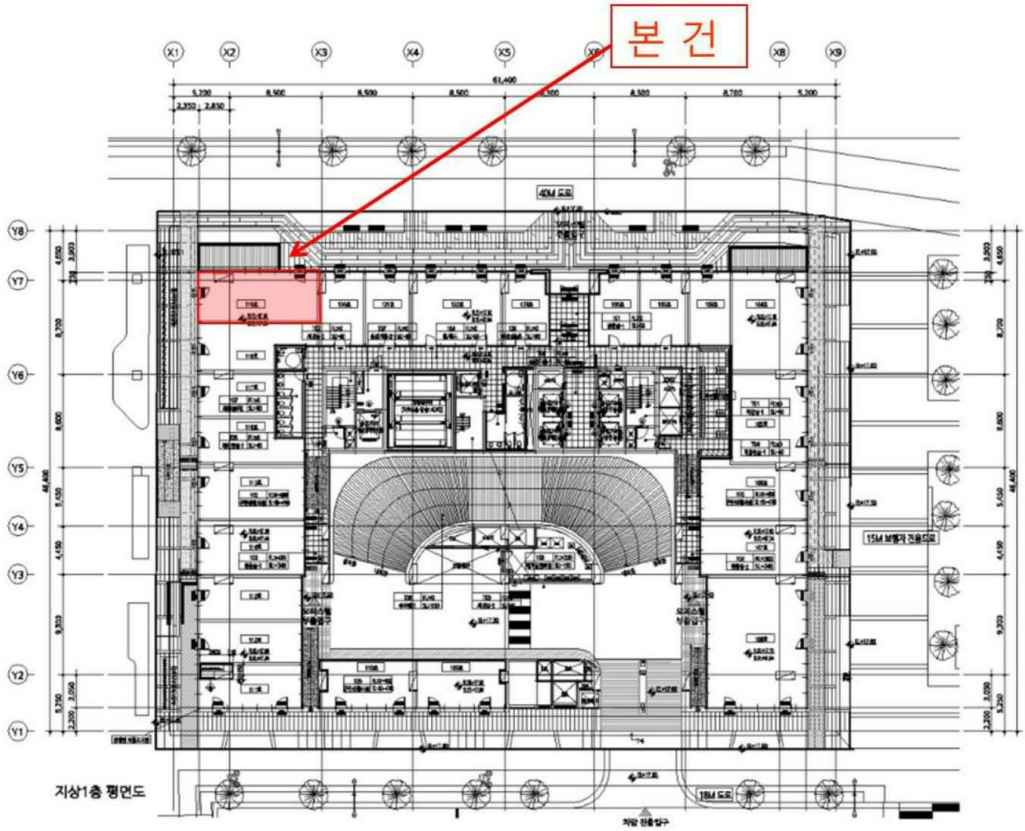
소 재 지	경기도 고양시 덕양구 도내동 967 고양원흥줌시티 1층 119호

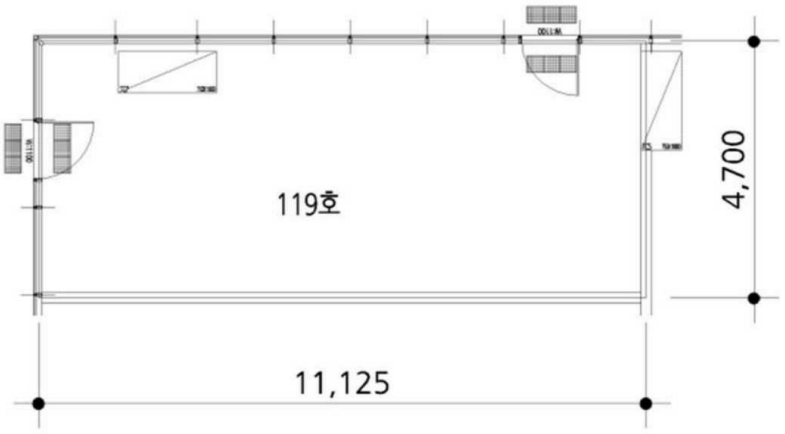
위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 도내동 967 고양원흥줌시티 1층 119호

내 부 구 조 도

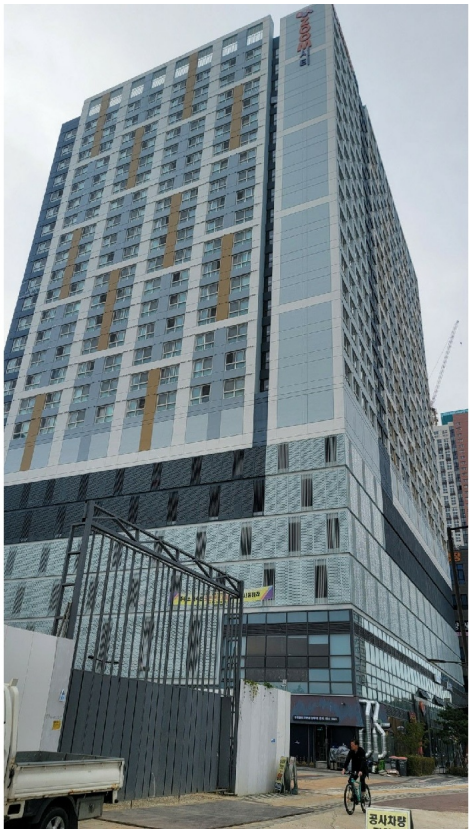
소 재 지	경기도 고양시 덕양구 도내동 967 고양원흥줌시티 1층 119호





고양원흥줌시티 1층 119호

ZOON
CITY
줌시티부동산
625


공사차량