

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김지원 소유물건(2024타경6423)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 박진영

감정평가서번호: YI2024090601

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

유일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이새봄

감정평가액	일억육백만원정 (₩106,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김지원 (2024타경6423)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.24	2024.09.13 ~ 2024.09.24	2024.09.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	106,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩106,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 고양시 덕양구 성사동 소재 지하철3호선 원당역 북서측 인근에 위치한 성원코아 1층 167호에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련법령 및 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나. 본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·합리성 검토는 생략하였습니다.

4. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 9월 24일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 9월 13일부터 2024년 9월 24일까지 실지조사를 시행하여 대상물건을 확인하였습니다.

6. 그 밖의 사항


가. 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, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물 가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

나. 본건은 오픈형 상가로서 경계벽 등이 없는 상태이나 집합건축물대장 건축물현황도를 참고하여 위치 확인하였으며, 높이 약 1m 가량의 칸막이 등 설치 가능한 것으로 성원코아관리단으로부터 조사되었는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 덕양구 성사동 704-4 성원코아		
도로명주소	경기도 고양시 덕양구 고양대로 1387		
	주용도	제1종근린생활시설	
	주구조	철근콘크리트조	
	사용승인	1995.04.01	
	층수	지하5층/지상7층	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	분양		
1	1층 167호	근린생활시설 (일반음식점)	37.030	52.938	89.968	8.876	-
합계 (1개호)			37.030	52.938	89.968	8.876	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적(주)의 합계입니다.

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명	동/층	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)
				전유	대지권		
가	성사동 704-4외	성원코아	*층	926.613	222.12	2,100,000,000 (@2,266,318)	2024.04.05 (1995.04.01)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

대상 물건과 지리적으로 인접하고, 물적 유사성이 인정되어 가치형성요인 비교가능성이 높은 거래사례 가)를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.	1.000

(4) 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률"을 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
		거래시점 / 기준시점	
경기 집합상가	0.705% (1.00705)	거래시점 / 기준시점	2024.04.05/ 2024.09.24
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 고양시청 2024년 02분기 : 0.37 2024년 03분기 : 0.37 (2024년 02분기 자료)
		산식	$(1+0.0037 \times 87 \div 91) \times$ $(1+0.0037 \times 86 \div 91) \approx$ 1.00705

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인 비교

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	대등합니다.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대등합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.25	주출입구와의 거리 등 열세하나, 층별 효용 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.250	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
		거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형 성요인	산정단가 (원/m ²)		
일련 번호	전유 면적(m ²)	일련 번호	단가 (원/m ²)						
1	37.030	가	2,266,318	1.000	1.00705	1.250	2,852,869	105,641,739	106,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

인근지역 내 본건과 유사한 상가의 가격수준은 전유면적당 @2,500,000원/m² ~ @3,000,000원/m² 내외로 조사되었습니다.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지	건물명	동/층	전유면적(m ²)	감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	성사동 704-4외	성원코아	*층	926.613	2,000,000,000 (@2,158,398)	2024.06.07 (1995.04.01)	경매
(2)	성사동 704-4외	성원코아	*층	735.76	1,480,000,000 (@2,011,525)	2022.12.08 (1995.04.01)	경매

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	경기 고양시 덕양구 2023년 09월 ~ 2024년 08월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	38,243,860,920	24,687,749,999	64.6	37	9	24.3
근린상가	30,961,989,920	19,417,199,999	62.7	25	5	20.0
점포	3,722,871,000	2,610,000,000	70.1	3	1	33.3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	1층 167호	37.030	8.876	106,000,000
합계		37.030	8.876	106,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.
------	--

2. 기타 참고사항

--

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 지하철3호선 원당역 북서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 근린생활시설 등이 혼재한 지대로, 주위 환경 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 버스승강장 및 지하철3호선 원당역이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하5층 지상7층건 내 1층 167호로,
외벽 : 외장판넬 등
내벽 : 몰탈 위 페인팅, 타일붙임 등
창호 : 새시창호 및 강화유리 등입니다.

(4) 이용상태

근린생활시설로 현황 공실입니다.

(5) 설비내역

공동 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소방설비 등 되어 있습니다.

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

인접지와 등고평탄한 2필 일단의 세장형의 상업용 건부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측 및 북동측으로 각각 노폭 약 40m, 8m 포장도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) 준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역 [주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호 2) 준주거지역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역 [주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 미상입니다.

광역 위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 성사동 704-4 성원코아 1층 167호
-----	------------------------------------

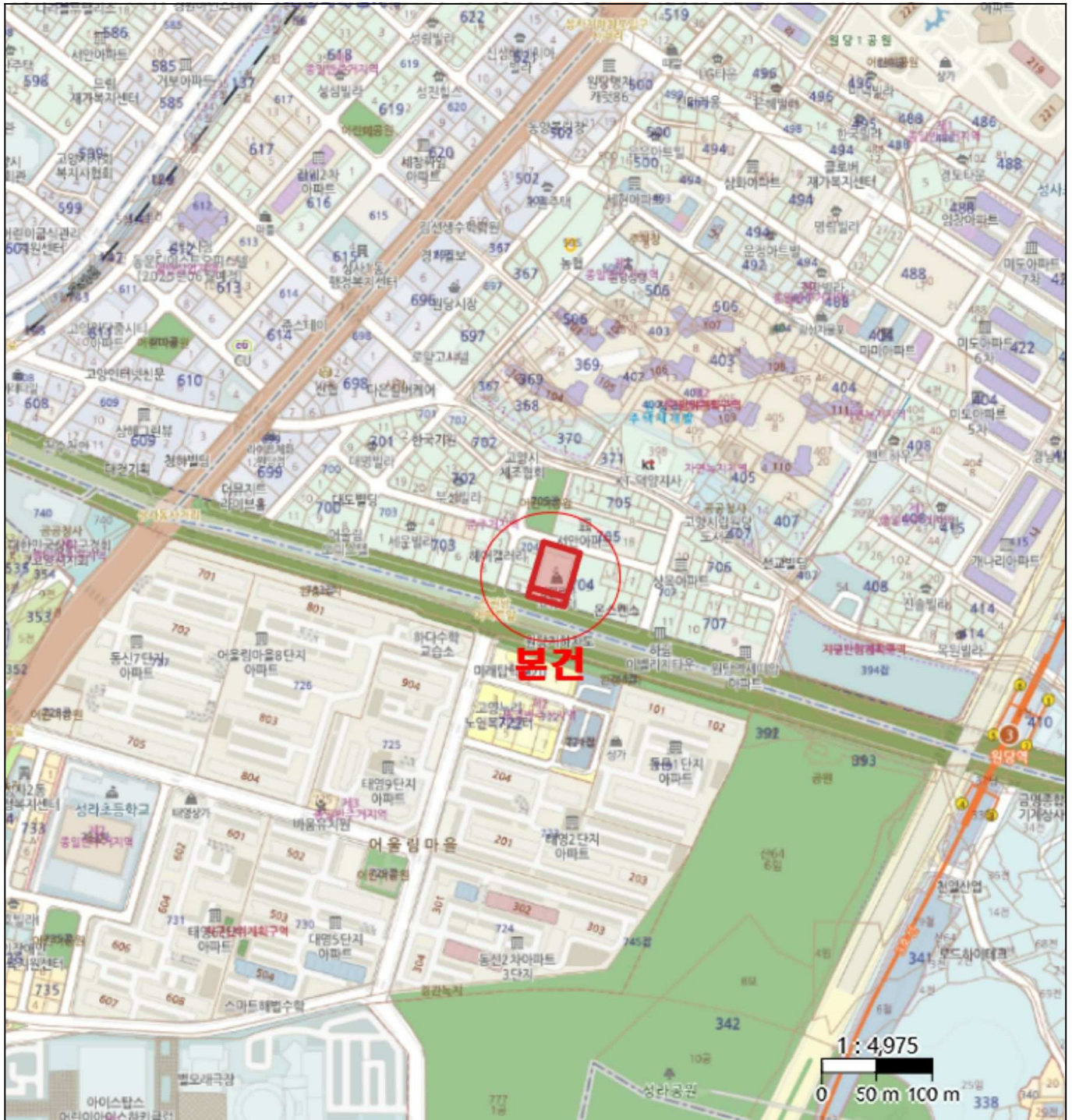


위치도



소재지

경기도 고양시 덕양구 성사동 704-4 성원코아 1층 167호



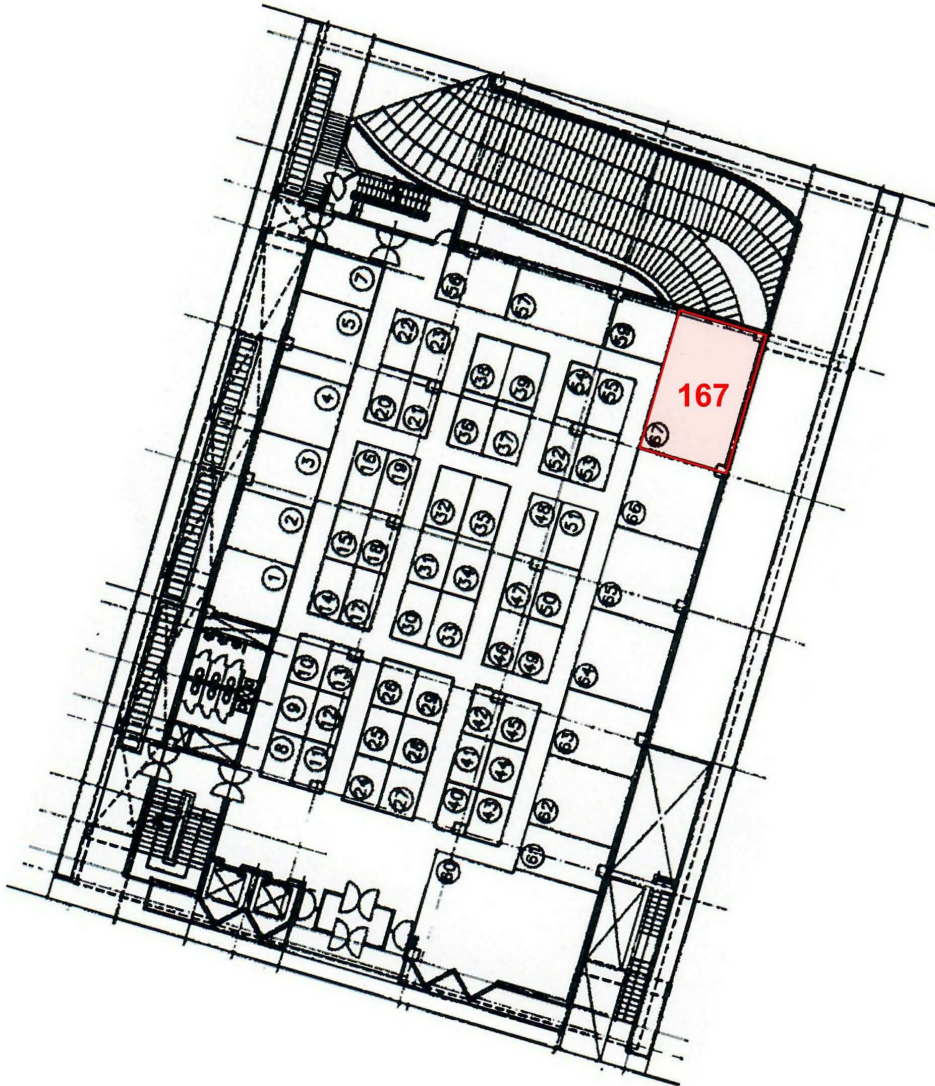
내부 구조도



소재지

경기도 고양시 덕양구 성사동 704-4 성원코아 1층 167호

NO SCALE







167



167