

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 정상철 소유물건(2024타경8153)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영

감정서번호 : SI2410-011

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

감정평가사사무소 수인

TEL. 010-7600-4400

FAX. 0504-151-4400

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

백 선

(인)

감정평가액	칠억원정(₩700,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영		감정평가목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정상철 (2024타경8153)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.07	2024.11.01 ~2024.11.07	2024.11.08	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	700,000,000
	합계					₩700,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 도내동 소재 '도래울초등학교' 북동측 인근에 위치하는 근린생활시설로서, 의정부지방법원의 고양지원 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

II. 감정평가의 기준

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거하여 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 11월 07일입니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 01일~11월 07일에 실시하였습니다.

4. 감정평가의 조건

-

III. 기타 참고사항

- ① 본건 평가대상의 확인은 귀 제시목록에 기초하여 관련 공부 및 현황조사 등에 의거하였으며, 현황조사시 내부확인이 곤란하여 물건의 내부구조도는 건축물현황도면, 외부관찰 등을 바탕으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고바랍니다.
- ② 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가목적에 의거 대상부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가지 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」 및 시장거래관행 등을 참작하여 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가 대상물건의 개요

건물 개황	소재지	건물명	주용도	구조	층수	사용승인일
	경기도 고양시 덕양구 도내동 967, 968	고양원흥 쑈시티	업무시설 (오피스텔), 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지상23층/ 지하6층	2022.9.26.

평가 대상	연번	용도 (공부)	동	층/호	대지권 (㎡)	건물면적(㎡)		
						전유	공유	합계
	1	제2종근린생활시설 (일반음식점)	-	제1층 제103호	4.179	27.227	27.144	54.371

※ 대상물건의 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조 바랍니다.

V. 감정평가액 산출 및 결정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였습니다.

2. 거래사례비교법

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 비교거래사례의 선정

인근지역 내 유사물건 또는 동일 단지 내 유사물건으로 대상물건과 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례를 선정합니다.

일련 번호	소재지	건물명/층/호	용도	전유 면적(m ²)	거래가액 (원/전유m ²)	거래 시점	비고
가	덕양구 도내동 967외 1필지	고양원흥중시티 1층 1**호	제2종 근린생활시설	38.779	914,997,000 (@23,595,167)	2024-03	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 사정보정치

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. **(1.00)**

(3) 시점수정

(가) 적용기준

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사, 발표하는 "상업용부동산 유형별 자본수익률(경기, 집합상가)"을 활용하여 산정합니다.

(나) 시점수정치 산출

적용 시점수정치의 산출	시점수정치
집합상가 지역 : 경기 (24.03.25~24.11.07) 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.32 (2024년 03분기 자료)	$(1+0.0036*7/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*38/92)$ ≈ 1.00912

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인

조건	세부항목(상업용)
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률 건물, 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료, 수준 및 임대비율 건물의, 구조 및 마감상태 건물의, 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(나) 가치형성요인 비교

일련 번호	적용 사례	가치형성요인 비교					결정	비고
		외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	산출		
1	가	1.00	1.00	1.08	1.00	1.0800	1.080	본건은 거래사례 대비 위치별 효용 등에서 우세함

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	전용면적 (m ²)	사례단가 (원/전용m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전용m ²)		
1	27.227	23,595,167	1.00	1.00912	1.080	25,715,183	700,147,288	700,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액의 결정

(1) 유사 부동산의 가격수준

본건 인근은 대규모 아파트단지, 오피스텔, 각급 학교, 공원 및 상업시설 등이 혼재하는 지역으로, 인근 유사부동산의 거래가격 수준은 수준시점 당시 층, 향, 위치, 노후화의 정도 등에 따라 전용면적 기준 제곱미터당 2,000만원 중후반 수준으로 탐문됩니다.

(2) 유사 사례 검토

일련번호	소재지	층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래(평가)액 (원/전유㎡)	거래(평가)시점	비고
나	도내동 9**외	고양원흥중시티 1층 1**호	근린생활시설	41.269	1,002,980,360 (@24,303,481)	2024-02	거래 사례
다	도내동 9**외	고양원흥중시티 1층 1**호	근린생활시설	39.38	1,101,169,800 (@27,962,666)	2023-09	거래 사례
라	도내동 9**외	고양원흥중시티 1층 1**호	근린생활시설	30.752	803,000,000 (@26,112,123)	2024-07	평가 전례

(출처: 감정평가사협회 등)

(3) 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등과 인근 유사부동산의 시장수준과 최근 거래가격수준 및 평가목적 등을 고려할 때 거래사례기준법에 의하여 산정한 대상부동산의 감정평가액이 적정하다고 판단되어 본건에 대한 감정평가액을 상기 거래사례기준법에 의한 가액으로 결정합니다.

연번	건물명	층/호수	감정평가액(원)
1	고양원흥중시티	제1층 제103호	700,000,000

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 고양시 덕양구 도내동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 서오릉로 625	967, 968 고양원흥 중시티	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 23층				
					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,4층 각	2,045.680		
					5층	2,045.023		
					6층	2,107.935		
					7층~23층 각	1,570.868		
					1 동소	967	대	일반상업지역
	2 동소	968	대	일반상업지역	1,602			
	동소	967,968 위 지상		(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호 1, 2 소유권대지권	27.227 3,203.9분의 4.179	27.227 4.179	700,000,000	비준가액 (공용 부분 포함 평가)
	합 계						₩700,000,000.-	
			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 위치하는 근린생활시설로, 주위는 대규모 아파트단지, 오피스텔, 각급 학교, 공원 및 상업시설 등이 혼재하는 지역이며, 제반 주위 환경은 보통 시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 원활하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층, 지상23층 건물 내 제1층 제103호로, 2022년 09월 26일에 사용승인 되었으며

- 외벽 : 외장 석재붙임 마감 등.
- 내벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등.
- 바닥 : 타일 붙임 마감 등.
- 창호 : 강화유리 마감 등 입니다.

(4) 이용상태

본건은 '제2종근린생활시설(일반음식점)'로, 현황 공실입니다.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수시설, 소화전, 화재탐지설비, 승강기, 주차장 등을 갖추고 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접토지 대비 대체로 등고평탄한 2필 일단의 가장형 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 토지의 북동측과 남서측으로 각각 노폭 약 40미터, 15미터 내외의 포장도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대지권의 목적인 토지기호 (1), (2) :

일반상업지역, 지구단위계획구역(원흥보금자리), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)])〈가축분뇨의 관리 및 이

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) | |

용에 관한 법률), 공공주택지구(원흥공공주택지구)〈공공주택 특별법〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉, (한강) 폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉

(9) 공부와의 차이

현장조사 시 포착된 특이사항은 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등은 미상입니다.
- 본건은 구분상가로서 현장조사시 이해관계인의 협조를 득하지 못 하여, 귀 제시목록 및 공부 등을 기초로 외관상 가능한 범위내에 조사를 행하였으니 경매 입찰시 참고 바랍니다.

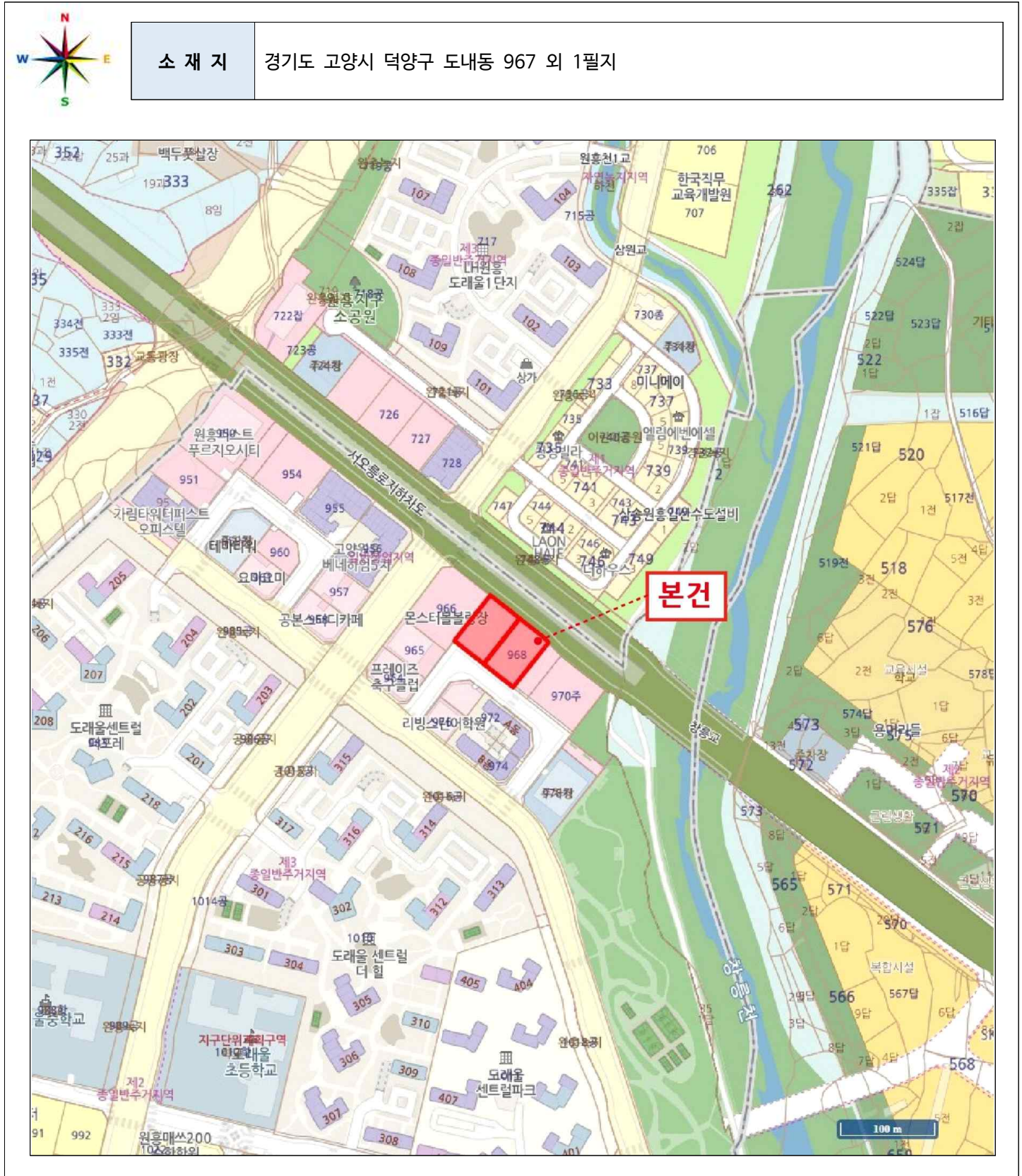
광역 위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 도내동 967 외 1필지
-----	---------------------------



상세 위치도



건물개황도

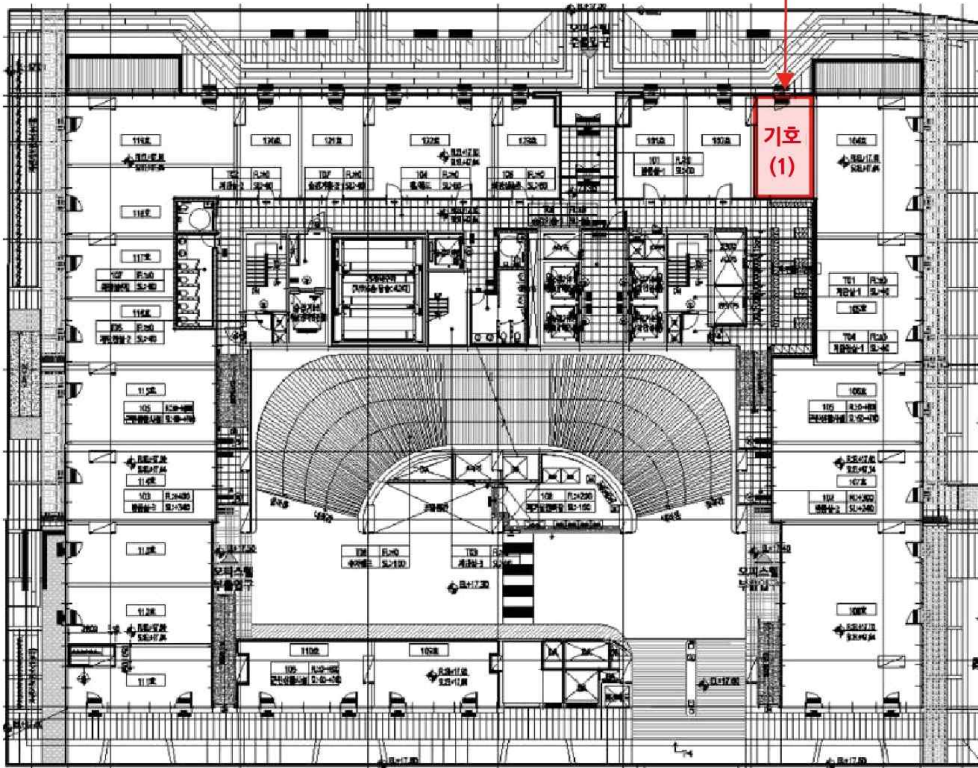


NO SCALE

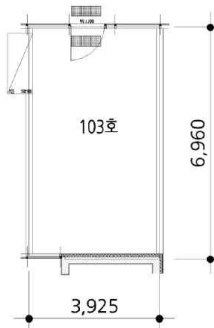
고양원흥준시티(도내동 967외 1필지)

[제1층 호별배치도]

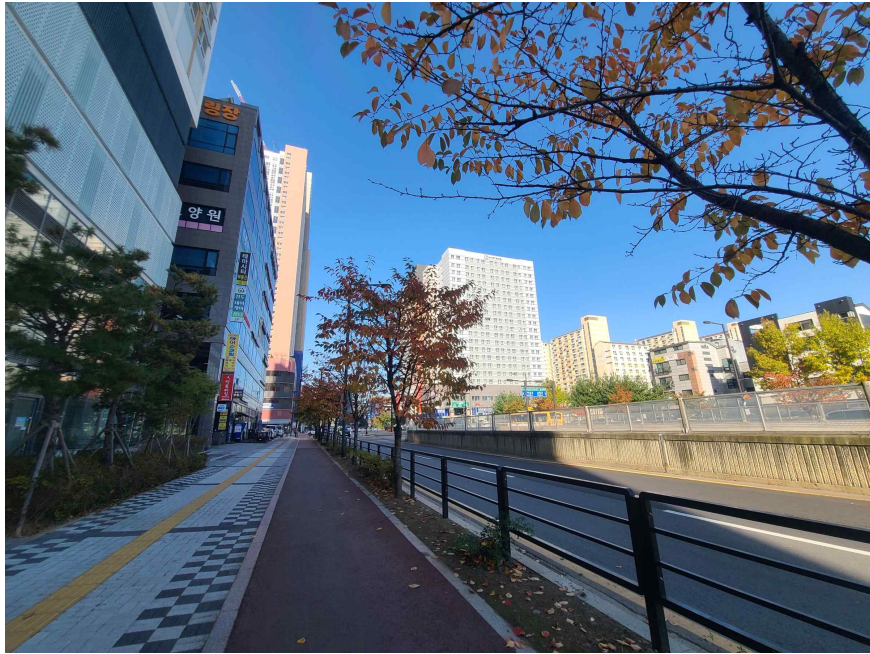
제 103호
현황 '공실' 임



[제103호 내부구조도]



사 진 용 지



주위환경



본건소재건물 및 주위환경(북측에서 촬영)

사 진 용 지

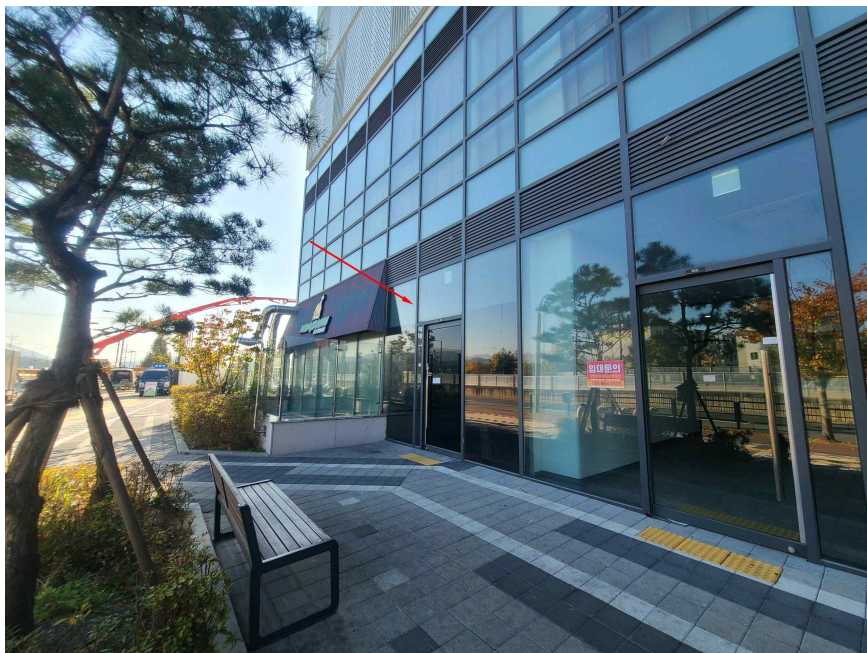


본건소재건물(남서측에서 촬영)



주위환경

사 진 용 지



본건 외측(북측에서 촬영)

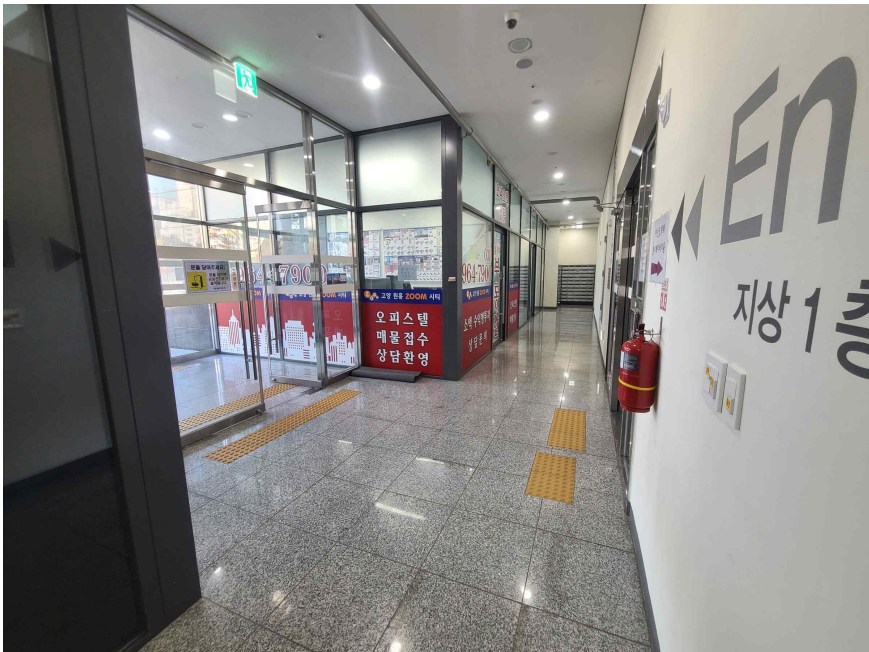


본건 출입문

사 진 용 지

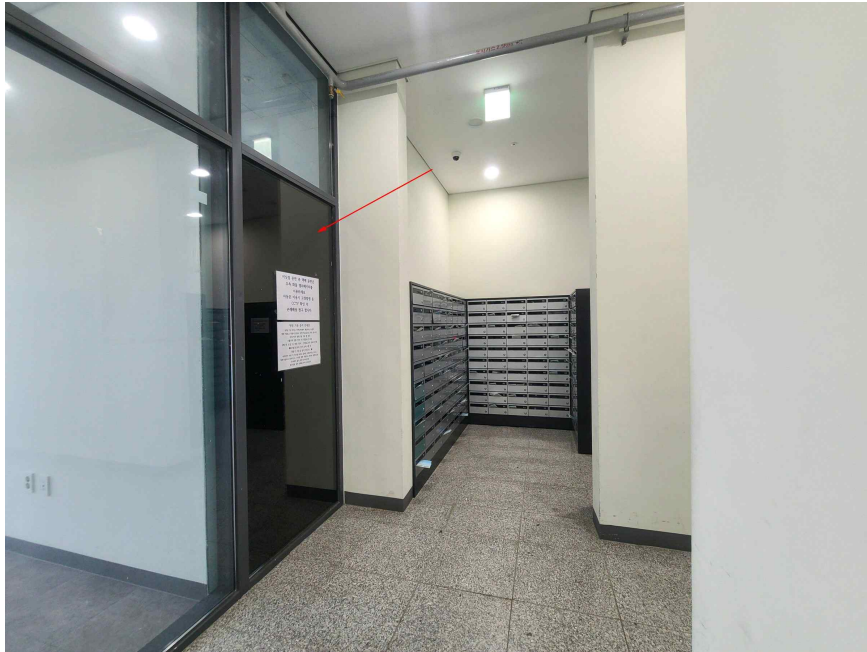


건물 주출입구

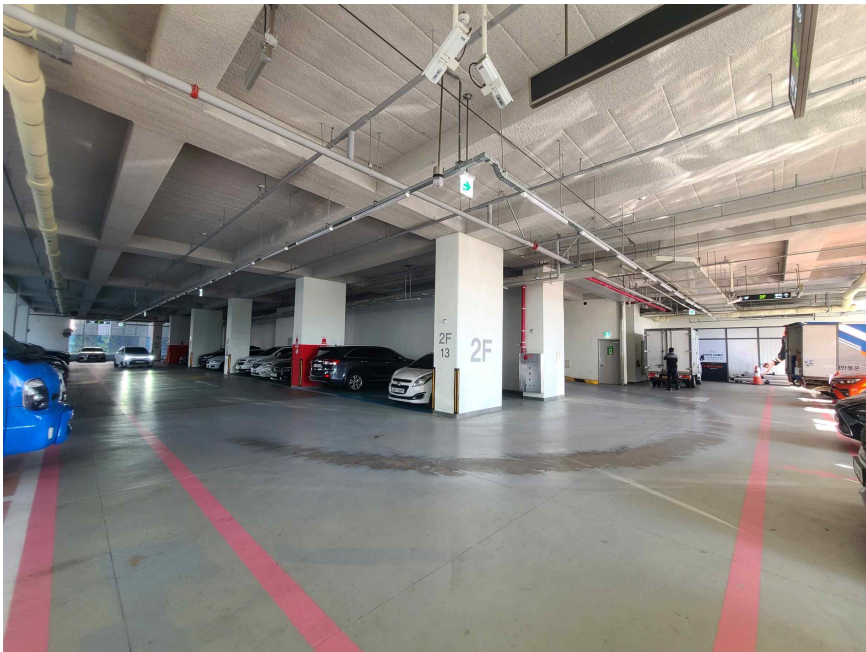


건물 내 1층 복도

사 진 용 지



본건(내측)



지상 주차장

사 진 용 지



주차장 출입구