

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
건명	김순옥 소유물건(2024타경71717)
감정서번호	240610-02-3101



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)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사



## (구분건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

엄정효



(인)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사 지사장 엄정효 (서명또는인)

감정평가액	구억오천일백만원정(₩951,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	김순옥 (2024타경71717)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.06.17	2024.06.17 ~ 2024.06.17	2024. 06. 17	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	951,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩951,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사 임양수		林 楊 洙		(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 원흥동 소재 '원흥역(3호선)' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, "의정부지방법원 고양지원"에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2024년 06월 17일이고, 실지조사 실시기간은 2024년 06월 17일이며, 실지조사 내용은 후첨 '구분건물 감정평가요항표'를 참조 바람.

### 4. 기준가치

본건은 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 감정평가하였음.

### 5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 그 밖의 사항

- 본건 소재지, 지번, 층, 호수, 내부구조, 이용상황 등은 귀 제시목록, 건축물현황도에 의하였음.
- 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 의한 구분건물로서 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 표시하였음.
- 본건 구분건물의 토지가액과 건물가액 구분은 한국부동산연구원 발간 자료, 본건의 위치, 용도지역, 신축년도 등을 종합적으로 고려하여 “토지: 건물 = 20: 80”을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건의 확정

### 1. 동 건축개요

명칭	삼송2차 원흥역 동원로알듀크비스타 201동		
소재지	경기도 고양시 덕양구 원흥동 635		
대지면적	-	연면적	3,064.8517㎡
건축면적	1,364.7471㎡	용적률 산정용 연면적	3,064.8517㎡
건폐율	-	용적률	-
층수	지하 층/지상 3층	높이	-
호수/가구수/세대수	39호/0가구/0세대	사용승인일	2020.04.27.
주구조, 지붕	철근콘크리트구조, (철근)콘크리트평지붕		
주용도	판매시설		

※ 자료출처: 집합건축물대장 표제부

### 2. 대상물건의 개요

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용 면적(㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	건축물대장 상 용도
1	1층	114	38.2001	56.2175	94.4176	40.5	12.0665	판매시설

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

#### 나. 감정평가방법의 적용

- 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공 정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 감정평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 주거용 구분건물인 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 바, 동규칙 동조 동항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법

### 가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{면적비교}$$

### 나. 비교사례의 선정

#### 1) 가격조사 자료

##### 1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
상가	1층 상가는 전유면적당 약 23,000,000 ~ 28,000,000원 내외 수준으로 위치, 전유면적의 크기 등에서 격차가 있음.	실거래가격 및 현장조사 등

##### 1.2) 경매매각가율

지역	유형	매각률(%)	매각가율(%)	비고
경기도 고양시 덕양구	상가	37.04	56.41	최근1년 기준

※ 자료출처: 지지옥션

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.3) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	건물명 층, 호	전유면적 (㎡)	기준시점 거래시점	평가금액 거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	원흥동 635	삼송2차 원흥역 동원로얄듀크비스타 20*동 10*호	75.8787	2023.09.01.	1,937,499,700	25,534,171	거래 사례
②	원흥동 635	삼송2차 원흥역 동원로얄듀크비스타 20*동 10*호	36.6345	2023.09.01.	1,056,249,600	28,832,101	거래 사례
③	원흥동 635	삼송2차 원흥역 동원로얄듀크비스타 20*동 10*호	53.4892	2023.04.12.	1,178,749,900	22,037,157	거래 사례
④	원흥동 635	삼송2차 원흥역 동원로얄듀크비스타 20*동 11*호	20.3735	2024.04.24.	549,000,000	26,946,769	경매 평가사례
⑤	원흥동 635	삼송2차 원흥역 동원로얄듀크비스타 20*동 10*호	39.6608	2024.04.12.	836,000,000	21,078,748	경매 평가사례
⑥	원흥동 671	원흥역푸르지오 근린생활시설 1**호	50.416	2023.03.14.	1,100,000,000	21,818,470	담보 평가사례

※ 자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

## 2) 비교 사례의 선정

대상 물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 “거래사례③”를 비교사례로 선정하였음.

### 다. 사정보정

비교 사례는 인근지역의 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

### 라. 시점수정

#### 1) 산정방법

한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별 유형별 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높은 것으로 판단되는 “경기도 집합상가 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하였

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

으며, 2024년 2분기 이후의 자본수익률은 미발표되어 전분기인 2024년 1분기의 자본수익률을 연 장 적용하였음.

## 2) 집합상가 자본수익률(경기도, %)

기간	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.07	0.01	-0.04	0.22
2024년	0.36	0.36	-	-

## 3) 비교 사례③ 시점수정치 산정(2023.04.12.~2024.06.17.)

$$(1+0.0001*80/91)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0036*78/91) \approx 1.0086$$

### 마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

### 바. 개별요인 비교

#### 1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목(상업용)
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지 하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 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 엘리베 이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 개별요인 비교

일련번호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	1.00	1.00	1.12	1.00	1.120
본건은 사례 대비 호별요인(위치별 효용, 고객의 유동성 등)에서 우세함.					

## 사. 적용단가의 결정

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
1	22,037,157	1.000	1.0086	1.000	1.120	24,893,878

## 아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

일련번호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	감정평가액 <sup>1)</sup> (원)
1	38.2001	24,893,878	950,948,629	951,000,000

1) 만 원 단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

### 1. 감정평가액의 결정

구분	일련번호	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
구분건물	1	38.2001	951,000,000	-

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적절한 것으로 판단됨.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 동 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에서 규정한 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정하였음.

- 이 하 여 백 -

# 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			
	경기도 고양시 덕양구 원흥동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 권율대로 690	635 삼송2차 원흥역 동원로앞 듀크 비스타 201동	판매시설	철근콘크리트구조					
				(철근)콘크리트 평지붕					
				3층					
				1층	908.4028				
				2층	1252.5039				
				3층	903.945				
(1)	동소	635	대	일반상업지역	10,886.9				
1				(내) 철근콘크리트구조					
				1층114호	38.2001	38.2001	951,000,000	비준가액, 공용면적 포함	
				(1)소유권 대지권	12.0665 /10886.9	12.0665			
			합 계						
			이	하	여	백			
							배분내역		
							토 지 :	190,200,000	
							건 물 :	760,800,000	
								₩951,000,000.-	

# 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 원흥동 소재 '원흥역(3호선)' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위여건은 무난시 됨.

## (2) 교통상황

본 단지 내 제반 차량의 진·출입이 자유로우며 인근에 노선버스 정류장 및 인근에 '원흥역(3호선)'이 소재하는 등 대중교통 편의도는 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지상3층 건물 내 201동 1층 114호로서,  
 외벽 : 외장 타일 마감 등,  
 내벽 : 시멘트 몰탈 위 페인팅 마감 등,  
 바닥 : 타일마감 등,  
 창호 : 강화유리 마감 등.

## (4) 이용상태

본건은 판매시설임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 기본적인 소방설비 등을 갖추었음.

# 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

부정형 토지로서 주상용(아파트, 판매시설) 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 45m 내외, 북서측으로 폭 약 35m 내외, 북동측으로 폭 약 12m 내외의 포장도로에 각각 접함.  
함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(상승택지개발), 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합),  
가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(드림아이유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한국방송통신대학교 서울지역대학 서부학습센터)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(드림아이유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(한국방송통신대학교 서울지역대학 서부학습센터)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## 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) |          |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현황 공실 상태임.

# 광역위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 원흥동 635 삼송2차원흥역동원로알듀크비스타 201동 1층 114호
-----	---------------------------------------------------



# 상세위치도



<b>소재지</b>	경기도 고양시 덕양구 원흥동 635 삼성2차원흥역동원로알듀크비스타 201동 1층 114호
------------	---------------------------------------------------



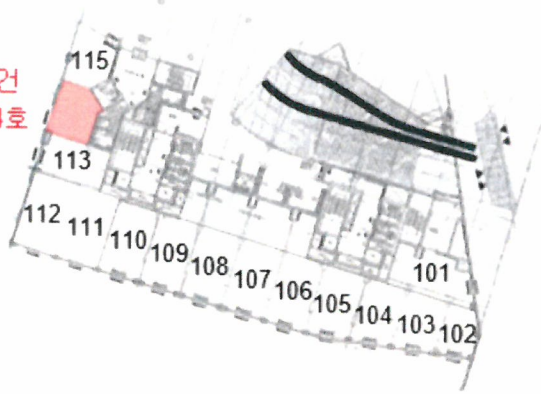
# 내부구조도



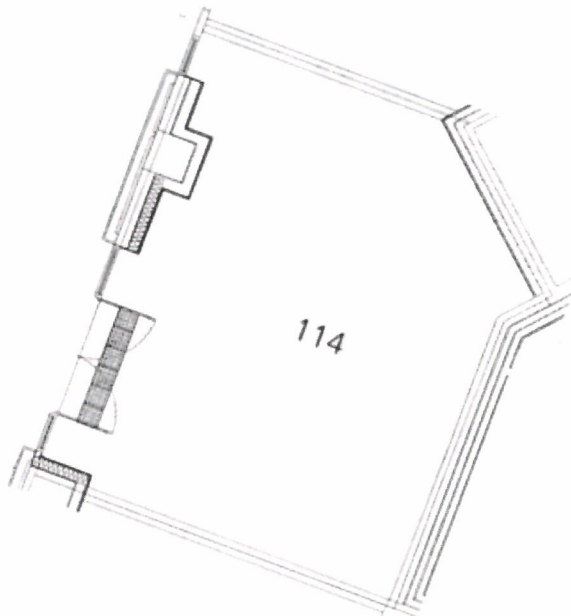
소재지	경기도 고양시 덕양구 원흥동 635 삼성2차원흥역동원로알듀크비스타 201동 1층 114호
-----	---------------------------------------------------



본건  
114호



< 삼성2차원흥역동원로알듀크비스타 제201동 제1층 호별배치도 >

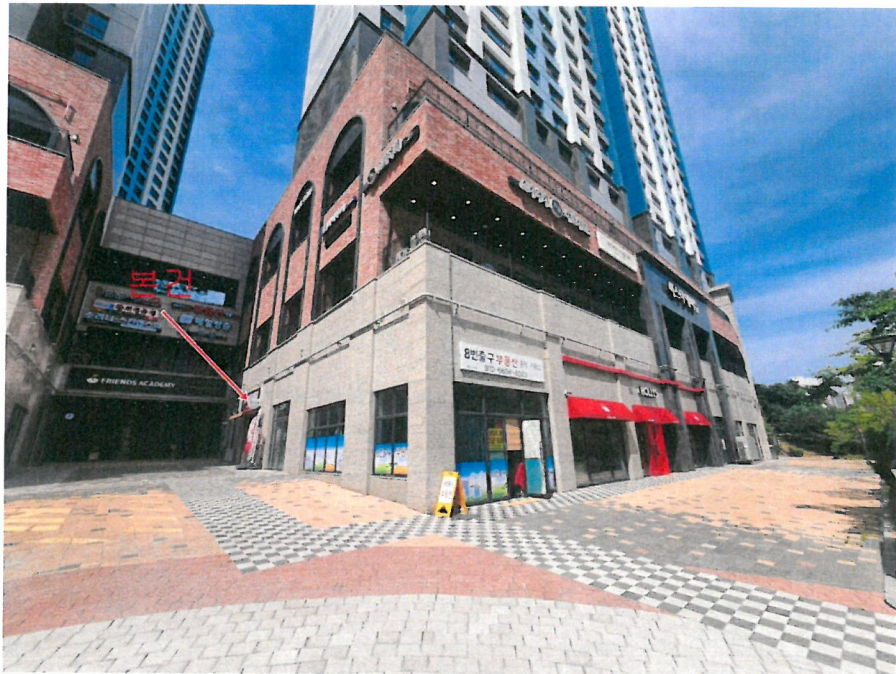


< 삼성2차원흥역동원로알듀크비스타 제201동 제1층 제114호 내부구조도 >

# 사 진 용 지



본 건물



본건 전경

# 사진용지



본건 전경2



본건 내부 전경

# 회 보 서

우)10523 경기도 고양시 덕양구 무원로6번길 12 908호(행신동, 대흥빌딩)  
E-Mail : rb0002@kapaland.co.kr

TEL. 031-974-3345  
FAX. 031-965-3953

문서번호 : 240610-02-3101

시행일자 : 2024-06-17

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)리얼티뱅크감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.06.10자 귀 제 『2024타경71717』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김순옥 소유물건(2024타경71717)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

지사장 엄정효



# 수수료 청구서

( 전화: 031-974-3345, FAX: 031-965-3953 )

문서번호 : 240610-02-3101

수신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.06.10 자 귀 제 『 2024타경71717 호로  
의뢰하신 『 경기도 고양시 덕양구 원흥동 635 삼성2차원흥역동원로알듀크비스타 201동 1층 114호』 에  
대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를  
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	880,720	
실비	여비	184,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
비소계	200,000	(695,000+451,000,000 x 9/10,000)x 0.8배 ≒ 880,720
특별용역비	-	
공급가액	1,080,000	1,000원 미만 절사
부가세	108,000	
합계	1,188,000	
기납부 착수금	-	
정산청구액	1,188,000	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

국민은행 : 928701-01-156964(예금주:(주)리얼티뱅크감정평가법인경기북부지사)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사  
지사장 임정효

