

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 박미영 소유물건(2025타경64196)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
이상민(경매5계)

감정평가서번호: 20250912-085LA



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.



가치를 밝히다, 신뢰를 더하다

한비 감정평가사합동사무소
HANBI APPRAISAL OFFICE

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이현표

이현표



감정평가액	팔천사백만원정(W84,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박미영 (2025타경64196)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.16	2025.09.16	2025.09.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	84,000,000
			이하	여백		
	합계				₩84,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 일산동 소재 "일산중고등학교" 남측 인근에 위치하는 메이저프라자 제1층 제107호로서 의정부지방법원 고양지원의 경매목적 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 고양시 일산서구 일산동 963-12 외 [도로명주소: 경기도 고양시 일산서구 원일로 51]						
건물명 동호수	메이저프라자 제1층 제107호						
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕					층	사용승인일자
						지하2층/지상5층	2005.12.20
구분	전유면적	공용면적	분양면적	전용율	대지권면적	용도 (집합건축물대장상)	
기호 동/호수	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(%)	(㎡)		
1 107호	34.7	33.7	68.4	50.73	18.3	일반음식점	

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 [2025년 09월 16일]로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 09월 16일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액(價額)인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

2) 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

3) 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 교정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건 평가대상 물건의 특성 및 현실적인 수익, 비용 자료수집의 어려움 등으로 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물 가격으로 배분하여 별지 "감정평가명세표"에 기재하였음.
- 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 건축물 관리대상상 건축물현황도 및 표준적 이용상황, 유사건물 탐문조사, 외부관찰 등을 참조하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

구분	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점 사용승인일
A	일산동 OO-OO 외	OO	1/100	43.2	3,703,703	160,000,000	2024.03.22
							2005.12.20
B	일산동 OO-OO 외	OO	1/100	41.76	2,274,904	95,000,000	2021.12.27
							2005.12.20

나. 비교사례 선정

인근지역내 비교 가능한 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높은 <거래사례 A>를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 자본수익률[집합 매장용- 경기]

[출처 : 부동산통계정보시스템]

기 간	자본수익률(%)
2024년 01분기	0.36
2024년 02분기	0.43
2024년 03분기	0.32
2024년 04분기	0.15
2025년 01분기	0.07
2025년 02분기	0.00

※ 2025년 3분기 이후 자본수익률이 미고시되어, 2025년 2분기 자본수익률을 연장적용함.

나. 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건의 경우 "집합매장용"으로서, 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 적정하게 반영된다고 판단되는 자본수익률을 시점수정치로 결정하였음.

거래사례	시점수정치
거래사례 A	$(1+0.0036*10/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0)*(1+0*78/91) \approx 1.01013$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인특성	세부항목
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구 분		단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기 호	동/호수					
1	107호	1.00	1.00	0.65	1.00	0.650
위치별 효용 등 호별요인에서 열세하여 가치형성요인 열세함.						

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분		비교사례 거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 단가 (원/㎡)	대상 전유 면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
기호	동/호수								
1	107호	3,703,703	1.000	1.01013	0.650	2,431,793	34.7	84,383,217	84,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 시세수준

구 분	시 세 수 준 (전유면적 기준)
본건 시세수준	본건 층, 위치, 면적, 임대내역 등에 따라 가격차이 있으며 본건 유사 물건 기준 약 2,000,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 내외 수준 판단됨.

2. 인근 감정평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명/동	전유면적 (㎡)	전유면적기준 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적	기준시점
		층/호수					
#1	일산동 00-00 외	0000	39.91	2,129,792	85,000,000	법원경매	2023.08.18
		1층/제100호					
#2	일산동 963-12 외	메이저프라자	34.7	2,161,383	75,000,000	법원경매	2023.11.20
		1층/제107호(본건)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분		전유면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
기호	동/호수				
1	107호	34.7	2,431,793	84,383,217	84,000,000

2. 시산가액의 검토

본건은 구분건물로서 거래사례비교법으로 감정평가하는 것이 원칙이며, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에 해당하지 않음.

따라서 거래사례비교법을 주된 방법으로 하여 참고가격 자료[시세수준, 감정평가전례] 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 고양시 일산서구 일산동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 원일로 51	963-12, 963-22, 963-24, 963-30, 963-31	제1종 근린생활 시설 (제2종 근린생활 시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층	지하2층	346.3		
					지하2층	19.47		
					지하2층	171.82		
					지하1층	559.43		
					지하1층	33.43		
					지하1층	2.08		
					1층	341.05		
					1층	145.95		
					2층	347.26		
					2층	141.84		
	3층	400.3						
	4층	143.98						
	4층	256.32						
	5층	204.29						
	1) "	963-12	대	제2종일반주거지역	223			
	2) "	963-22	대	제2종일반주거지역	76평			
	3) "	963-24	대	제2종일반주거지역	149			
	4) "	963-30	대	제2종일반주거지역	118			
	5) "	963-31	대	제2종일반주거지역	92			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	34.7	34.7	84,000,000	비준가액 공용부분 포함
				18.3				
			1),2),3),4),5) 소유권대지권	----	18.3			
				833				

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지-건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 16,800,000 67,200,000	
	합 계			이 하	여	백	₩84,000,000.-	

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 일산서구 일산동 소재 '일산중고등학교' 남측 인근에 위치하며 부근은 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하며 인근에 버스정류장 및 근거리에 일산역이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상5층 중 제107호로서

외벽: 돌붙임마감 등
 내벽: 시멘트모르타르위 페인팅마감 등
 천장: 텍스마감 등
 바닥: 데코타일 등임.

(4) 이용상태

공부상 '일반음식점' 이나 현황 공실상태임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비 등 되어있음.

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

5필지 일단의 부정형 토지로 '근린생활시설' 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 10m 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(일산고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택, 아파트)로사용되는토지)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구체적인 임대내역은 미상임.

광역위치도



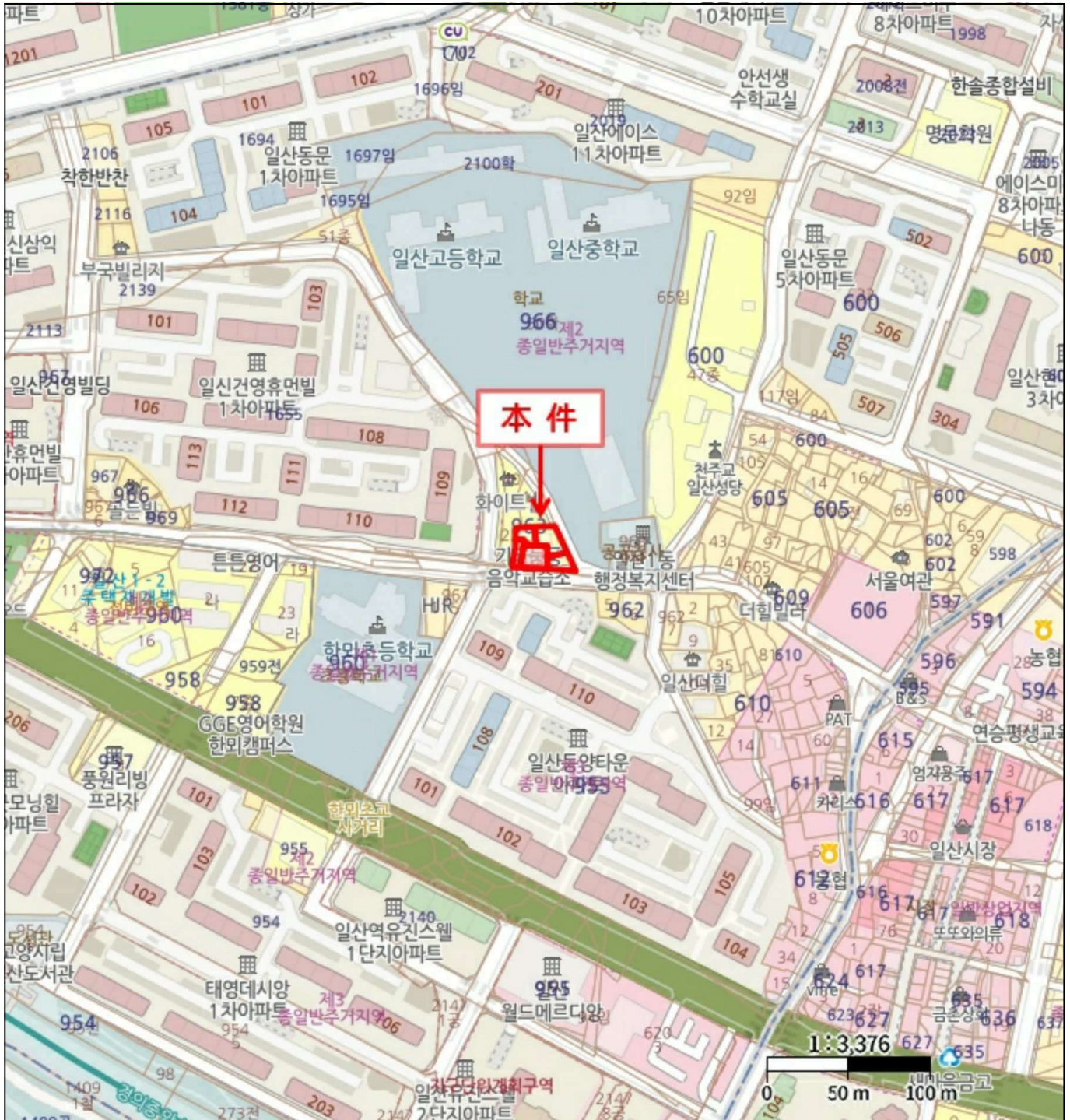
소재지 경기도 고양시 일산서구 일산동 963-12 외 1층 107호



위치도



소재지	경기도 고양시 일산서구 일산동 963-12 외 1층 107호
------------	-----------------------------------

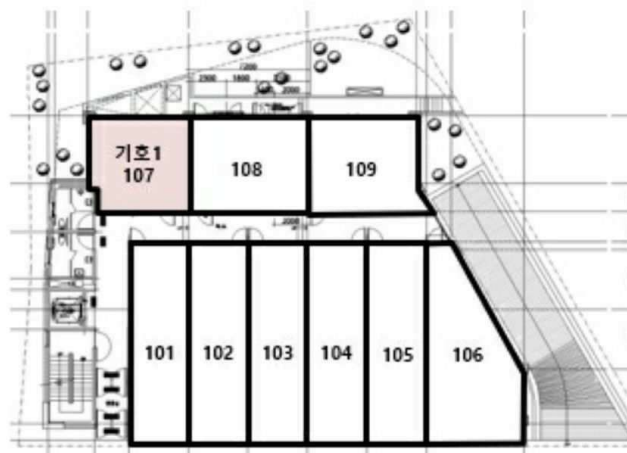


호별배치도 및 내부구조도

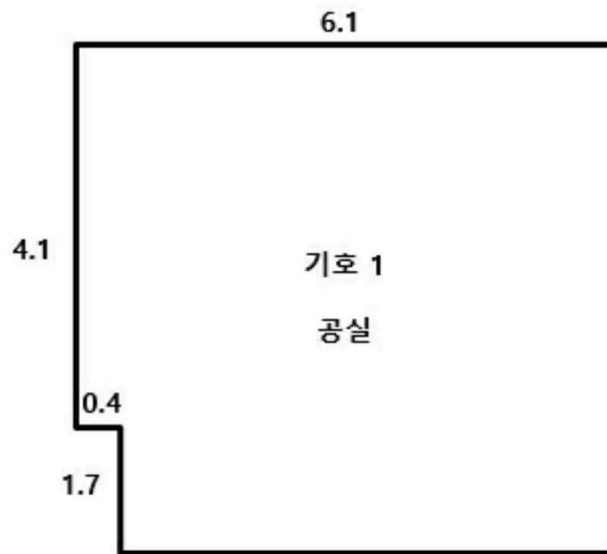


소재지 경기도 고양시 일산서구 일산동 963-12 외 1층 107호

[호별배치도]



[내부구조도]



사진용지



본건 동 전경

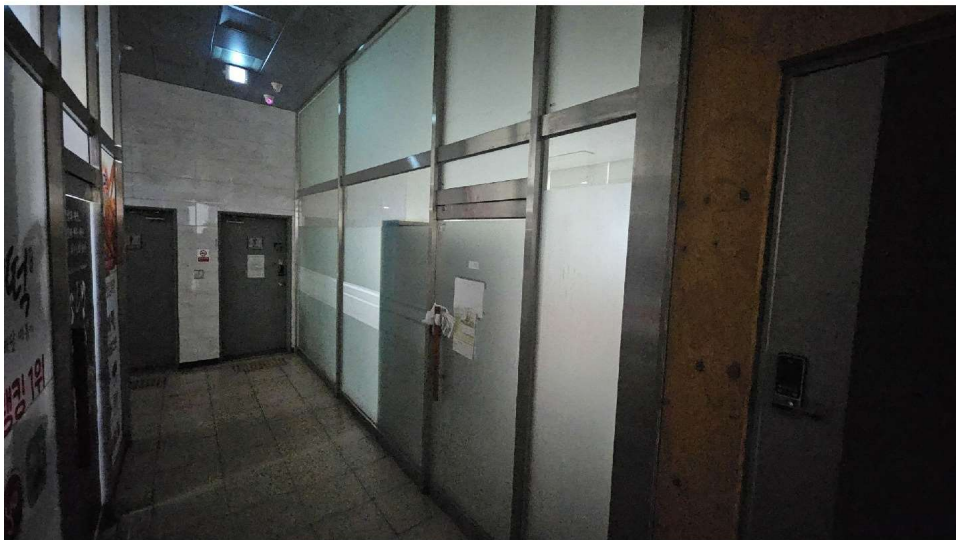


본건 동 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 내부



본건 내부