

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조명원 소유물건(2024타경7495)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
문병식

감정평가서번호: SI2410-002

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.

감정평가사사무소 수인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
백 선

(인)

감정평가액	칠억구천사백만원정 (₩794,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조명원 (2024타경7495)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.18	2024.10.14 ~ 2024.10.18	2024.10.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	794,000,000
	합계					₩794,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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		
1	경기도 고양시 일산동구 식사동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 위시티3로 133	식사2도시 개발구역 5블록 3로트, 식사2도시 개발구역 5블록 4로트, 베네하임 1차	업무시설, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 23층				
				지6층~지2층 각	1,804.07			
				지1층	1,588.79			
				1층	1,243.81			
				2층	1,280.61			
				3층~23층 각	738.35			
동소	위지상	(내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제201호	41.16	41.16	794,000,000	비준가액 (공용면적 및 적정대지권 포함평가) 배분내역 토 지 : 238,200,000 건 물 : 555,800,000		
합 계					₩794,000,000.-			
		이	하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 '일산은행초등학교' 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 10월 18일입니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 10월 14일~10월 18일에 실시하였습니다.

4. 감정평가의 조건

-

III. 기타 참고사항

- ① 본건 평가대상의 확인은 귀 제시목록에 기초하여 관련 공부 및 현황조사 등에 의거하였으며, 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 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」 및 시장거래관행 등을 참작하여 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 본건은 등기사항전부증명서상 대지권 미등기 상태 입니다. 이는 관련 도시개발사업(고양식사구역)의 절차하에 지적 미정리 상태인 것으로, 추후 사업이 진행됨에 따라 대지권 정리가 이뤄질 것으로 탐문 조사되었습니다. 일반적으로 본건과 같은 대지권 미정리로 인한 대지권미등기 건물의 거래는 적정 대지권을 포함하여 토지와 대지지분이 일체로 거래되며, 본건 소재 단지 구분건물도 그와 같이 거래되는 시장관행 등을 감안하여 토지에 대한 적정 대지권을 포함하여 평가하였습니다.

IV. 감정평가 대상물건의 개요

건물개황	소재지	건물명	주용도	구조	층수	사용승인일
	경기도 고양시 일산동구 식사동 식사2도시개발구역 5블록3로트외 1필지	베네하임 1차	업무시설, 제1,2종 근린생활시설	철근콘크리트구조 평지붕	지상23층/ 지하6층	2023.3.28

평가대상	연번	용도 (공부)	동	층/호	대지권 (㎡)	건물면적(㎡)		
						전유	공유	합계
	1	제1종근린생활시설 (의원)	-	제2층 제201호	-	41.16	43.259	84.419

※ 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

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

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

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	식사동 식사2도시 개발구역 *블록*로트외	베네하임 1차 2층 2**호	제1종 근린생활시설	32.34	497,015,395 (@15,368,441)	2024-07	준공후 분양권 매매

(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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 시점수정치 산출

적용 시점수정치의 산출		시점수정치
집합상가 지역 : 경기 (24.07.30~24.10.18) 2024년 02분기 : 0.43 (2024년 02분기 자료)	$(1+0.0043*81/91)$ ≈ 1.00383	1.00383

(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	1.25	1.00	1.2500	1.250	본건은 거래사례 대비 위치별 효용 등에서 우세함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(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	41.16	15,368,441	1.00	1.00383	1.250	19,284,128	793,734,708	794,000,000

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 1,500~2,000만원 초반 수준으로 탐문됩니다.

(2) 유사 사례 검토

일련 번호	소재지	층/호	용도	전유면적 (m ²)	거래(평가)액 (원/전유m ²)	거래(평가) 시점	비고
나	식사동 식사2도시 개발구역 *블록*로트외	베네하임 1차 2층 2**호	근린생활시설	39.98	816,867,130 (@20,431,894)	2024-09	거래 사례
다	식사동 식사2도시 개발구역 *블록*로트외	베네하임 1차 2층 2**호	근린생활시설	39.6	759,823,449 (@19,187,461)	2024-09	거래 사례
라	식사동 식사2도시 개발구역 *블록*로트외	베네하임 1차 2층 2**호	근린생활시설	34.5	661,966,840 (@19,187,445)	2023-11	거래 사례

(출처: 감정평가사협회 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(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	베네하임 1차	제2층 제201호	794,000,000

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 일산동구 식사동 소재 '일산은행초등학교' 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 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지상23층 지하6층 건물 내 제2층 제201호로서,
 2023년 03월 28일에 사용승인 되었으며

- 외벽 : 치장벽돌 및 몰탈위 페인팅 마감 등
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 타일 마감 등
- 창호 : 하이 새시창호 입니다.

(4) 이용상태

'근린생활시설(현황 공실)'로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전 및 화재탐지설비, 주차장 등이 구비되어있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

-.

(7) 인접 도로상태등

본건이 속한 건물의 북동측, 북서측, 남동측, 남서측으로 총 4면이 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-.

(9) 공부와의 차이

현장조사 시 포착된 특이사항은 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등 미상입니다.
- 본건 현장조사시 폐문부재하여 귀 제시목록 및 공부 등을 통해서 대상 물건을 확인하였으니 경매입찰시 참고바랍니다.

상세위치도



소재지

경기도 고양시 일산동구 식사동 식사2도시개발구역5블록3로트외



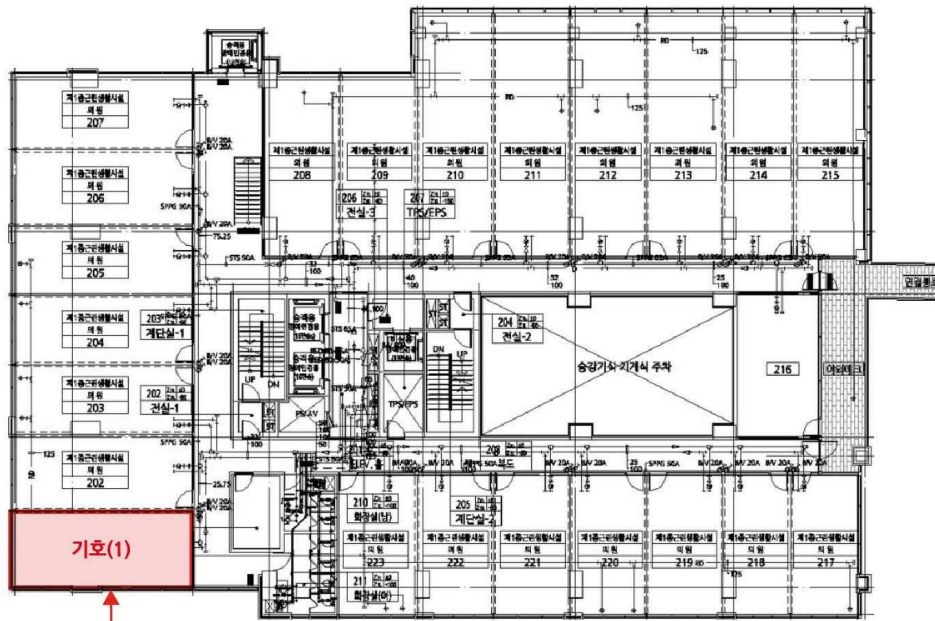
건물개황도



NO SCALE

베네하임1차 (식사2도시개발구역5블록3로트)

[제2층 호별배치도]



기호(1)

제 201호
현황 '공실' 임





()



()



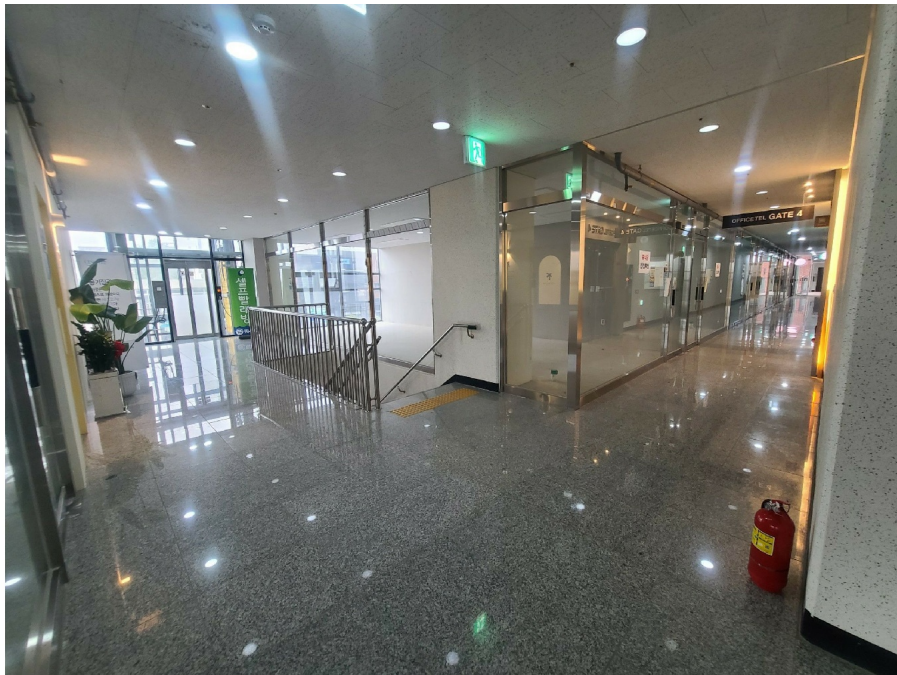
()







2 ()



2

