

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조범준 소유물건(2024타경8801)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 문병식

감정평가서번호: 24TG-1203-01

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.

태공감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

송수열

감정평가액	팔억구천일백만원정 (₩891,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조범준 (2024타경8801)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 12	2024. 12. 03 ~ 2024. 12. 12	2024. 12. 12	
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	891,000,000
	합계					₩891,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 와동동 소재 “지산중학교” 남동측 인근에 소재하는 누메르 제비동 제지1층 제3호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건 없음.

3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.12 일로 함.

4. 감정평가방법

- 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

- 본건 상가의 내부구조 및 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도를 참고하여 이용상황 및 내부구조 등을 표기하였는바, 업무 진행시 참고바람.
- 본건은 공부상 지1층이나 서측 주도로에 접하는 현황 지상1층이니 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상부동산의 개요

소재지	경기도 파주시 와동동 1409			
건물명, 층, 호수	누메르 제비동 제1층 제3호			
용도	제1종근린생활시설 (미용원)	사용승인일	2022.08.31	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
	59.96	12.9318	86.43	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정원 평가정보체계]

사례	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래 금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
#1	경기도 파주시 와동동 1409 누메르 제비동 제지1층 제*호	59.65	85.98	878,423.7	14,726,298	2023.10.05
						2022.08.31

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 위치적으로 근접하며 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

-비주거용 건물로서 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 분기별 경기도 파주운정신도시 자본수익률 집합 상가 변동률을 적용함.

- 시점 수정치 산출(2023.10.05 ~ 2024.12.12)

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.06	-0.17	-0.08	0.25
2024년	0.2	0.17	-	-

▶ 시점 수정치 :

$$(1+0.0025 \times 88/92) * (1+0.002) * (1+0.0017) * (1+0.0017 \times 165/91) \approx 1.00920$$

※ 기준시점당시 변동률이 고시되지 않아 가장 최근에 고시된 2024년 2분기 변동률을 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

- 기호(1)

요인구분	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	본건은 사례에 비하여 단지외부요인 대등함.
단지내부요인	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	1.00	1.00	본건은 사례에 비하여 단지내부요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	본건은 사례에 비하여 호별요인은 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례에 비하여 기타요인은 대등함.
누 계		1.00		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

구분	거래사레단가 (전유면적기준)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	비준가격
1	14,726,298	1.00	1.00920	1.00	59.96	891,112,325

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

사례	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)
						단가(원/㎡)
#1	경기도 파주시 와동동 1409 누메르 제비동 제지1층 제*호	59.65	85.98	법원 경매	2024.09.23	840,000,000
						14,082,146
#2	경기도 파주시 와동동 1409 누메르 제비동 제지1층 제*호	59.98	86.46	담보	2023.07.12	834,000,000
						13,904,635

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비고
기호(1)	891,000,000	-

2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 하여 본건 인근의 최근의 거래사례, 평가 전례, 인근지역내 유사부동산 분양가격, 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정함.

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 파주시 와동동	1409 누메르 비동	공동주택 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층			891,000,000	[도로명주소] 경기도 파주시 가온로 210 비준가격 공용부분 포함				
						지1층			1,967.81			
						1층			632.66			
						2층			506.8			
						3층			531.44			
						옥탑1층 (연면적제외)			413.56			
					1. 동 소	1409			대	제2종일반주거지역	7,109.4	
									(내)	철근콘크리트구조 지1층3호	59.96	59.96
									1. 소유권		86.43	
									-----		-----	86.43
		대지권		7,109.4								
				토지·건물	배분내역							
				토 지 :	178,200,000							
				건 물 :	712,800,000							
합 계							₩891,000,000.-					
			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 파주시 와동동 소재 "지산중학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 대규모 아파트단지, 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상3층 중 제1층 제3호로서,
외벽: 인조석 마감 등,
창호: 새시창호 임.

(4) 이용상태

제1종근린생활시설(미용원)으로 현황은 공실상태임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보 설비 등 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

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

본건 서측 및 남측의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 가축사육제한구역, 상대보호구역 등 임.(후첨 토지이용계획확인서 참조)

(9) 공부와의 차이

본건은 공부상 지1층이나 서측 주도로에 접하는 현황 지상1층이니 참고바람.

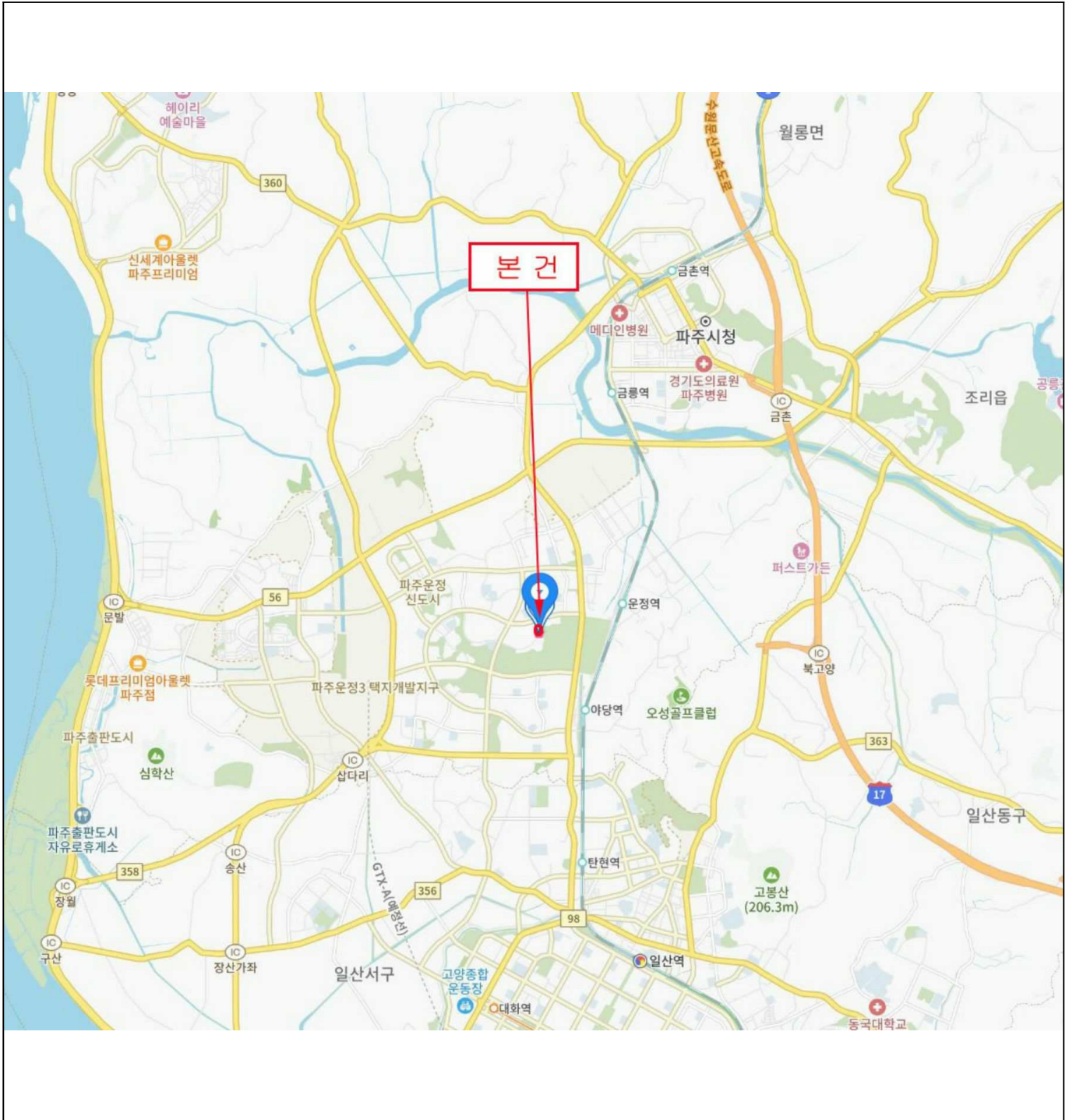
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



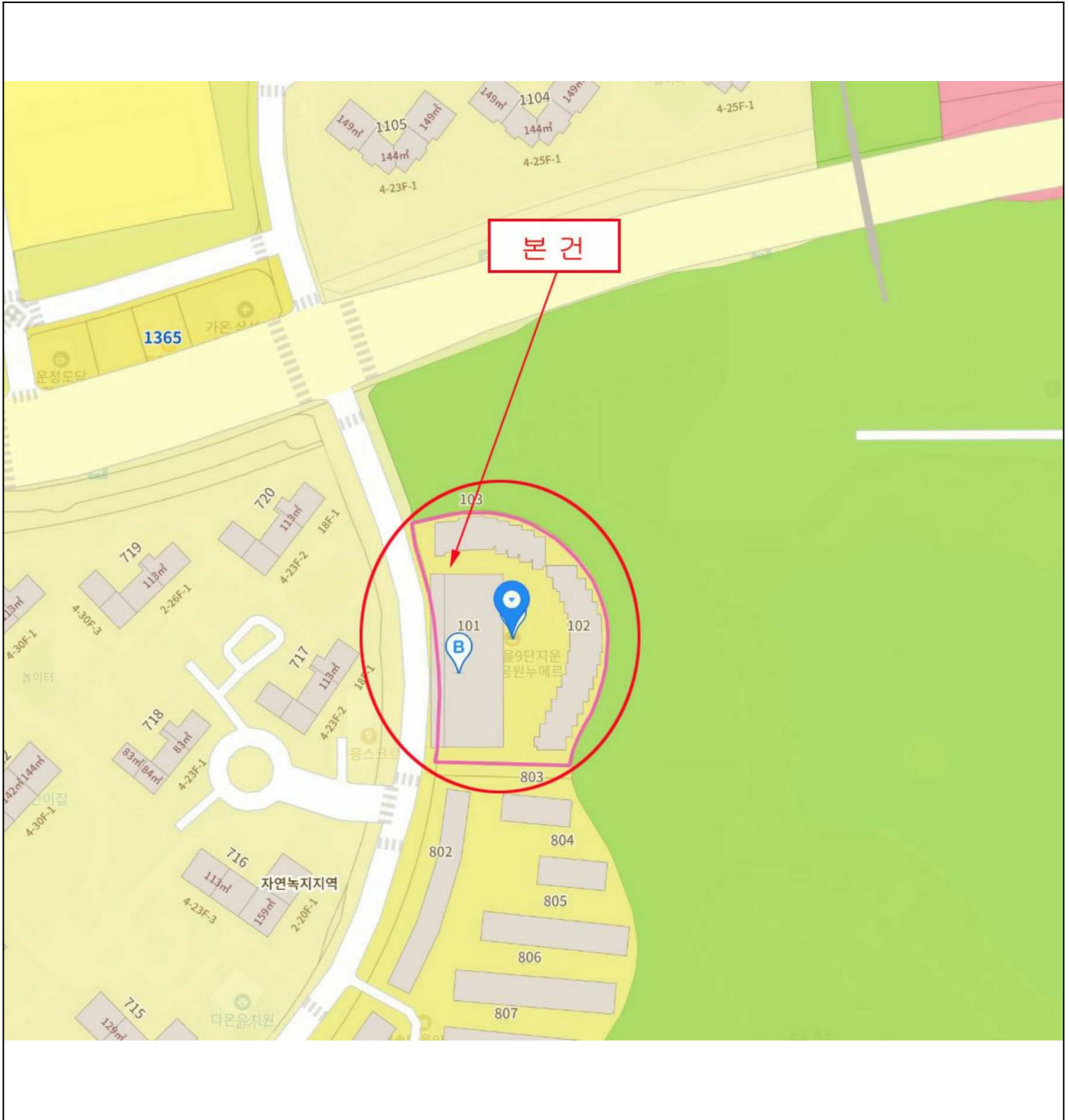
소재지 경기도 파주시 와동동 1409 누메르 비동 지1층 3호



위치도



소재지 경기도 파주시 와동동 1409 누메르 비동 지1층 3호

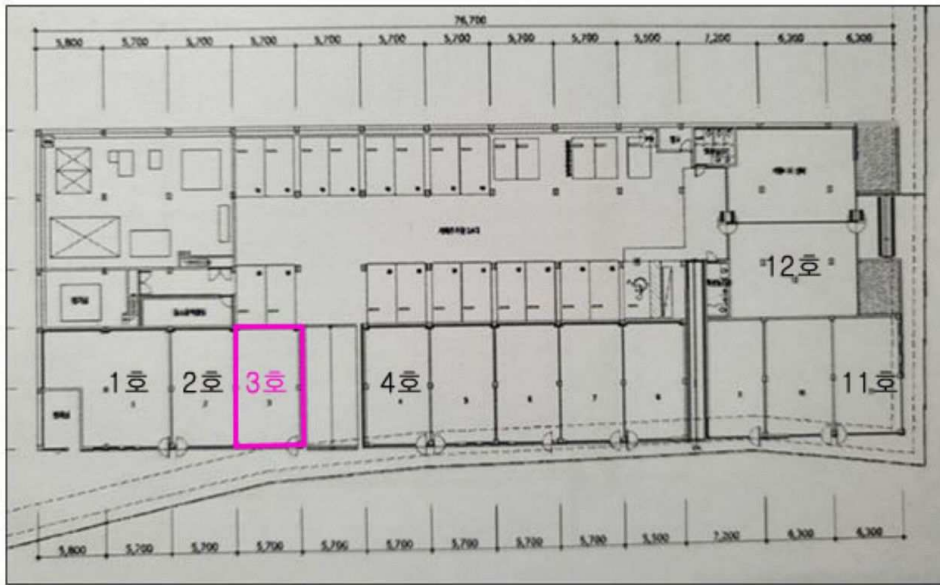


내부 구조도

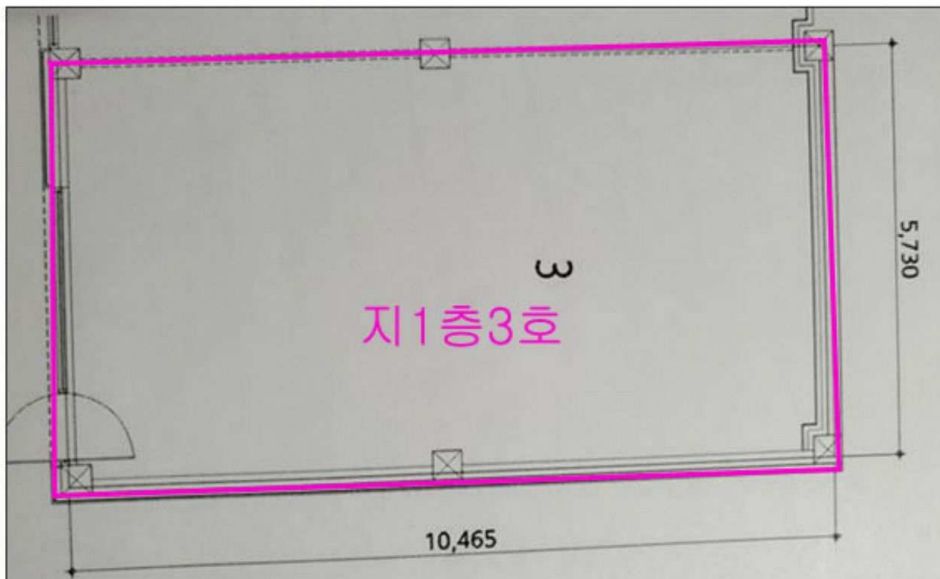


소재지

경기도 파주시 와동동 1409 누메르 비동 지1층 3호



[층별 배치도]



[내부 구조도]



