

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 박계진 소유물건(2024타경9002)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식

감정서번호 : SI2412-002

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	삼억삼천팔백만원정(₩338,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박계진 (2024타경9002)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.12.23	2024.12.19 ~2024.12.23	2024.12.24		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	338,000,000
	합계					₩338,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 대화동 소재 '고양문화원' 북측 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 12월 23일입니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 12월 19일~12월 23일에 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 구분평가시 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 대화동 1050-185	고양일산 호수공원 가로수길	판매시설, 제2종근린생활 시설	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕	지상3층/ 지하1층	2017.9.25.

평가 대상	연번	용도 (공부)	층/호	대지권 (㎡)	건물면적(㎡)		
					전유	공유	합계
	1	제2종근린생활시설 (일반음식점)	제3층 제에이303호	82.01	69.91	66.09	136.0

※ 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 (경기도 고양시)	건물명/층/호	용도	전유 면적(m ²)	거래가액 (원/전유m ²)	거래 시점	비고
가	일산서구 대화동 1050-185	고양일산호수공원 가로수길 *동 2**호	제2종 근린생활시설	59.33	373,000,000 (@6,286,870)	2024-01	-

(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 (24.01.26~24.12.23) 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.32 (2024년 03분기 자료)	$(1+0.0036*66/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*84/92)$ ≈ 1.0131
	1.01310

※ 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	0.76	1.00	0.7600	0.760	본건은 거래사례 대비 위치별 효용 등에서 매우 열세함

(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	69.91	6,286,870	1.00	1.01310	0.760	4,840,613	338,407,255	338,000,000

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 400만원~600만원 중후반 수준으로 탐문됩니다.

(2) 유사 사례 검토

일련번호	소재지	층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래(평가)액 (원/전유㎡)	거래(평가)시점	비고
나	대화동 10**-***	고양일산호수공원 가로수길 2층 B2**호	근린생활시설	123.57	650,000,000 (@5,260,176)	2023-05	거래 사례
다	대화동 10**-***	고양일산호수공원 가로수길 2층 C2**호	근린생활시설	59.33	370,000,000 (@6,236,305)	2024-03	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	고양일산호수공원가로수길	제3층 제에이303호	338,000,000

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 일산서구 대화동	1050-185 고양일산 호수공원 가로수길		일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 3층 판매시설, 제2종근린생활시설				
	[도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 주엽로 80				지1층	16,435.12		
					1층	9,932.34		
					2층	7,160.18		
		3층	1,897.09					
	1. 동소	1050-185	대	일반상업지역	19,364.1			
	동소	위 지상		(내) 일반철골구조 제3층 제에이303호	69.91	69.91	338,000,000	비준가액 (공용 부분 포함 평가)
				1 소유권대지권	19,364.1분의 82.01	82.01		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 101,400,000 236,600,000
	합 계							₩338,000,000.-
			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 대화동 소재 '고양문화원' 북측 인근에 위치하는 근린생활시설로, 주위는 대규모 아파트단지, 오피스텔, 각급 학교, 공원 및 상업시설 등이 혼재하는 지역이며, 제반 주위 환경은 보통 시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장과 지하철역(3호선, 주엽역)등이 소재하고, 근거리의 간선도로를 통해 인접 도시로의 이동이 무난합니다.

(3) 건물의 구조

일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상3층 건물 내 제3층 제에이303호로, 2017년 09월 25일에 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, 상호 'The Gin'으로 외관상 표기되어 있으며 현황 공실입니다.

(5) 설비내역

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

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접토지 대비 대체로 등고평탄한 가장형 토지로서, 판매시설 및 제2종근린생활시설 건부지로 이용중 입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 토지의 북동측과 북서측으로 각각 노폭 약 50미터, 30미터 내외의 포장도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-10-11), 지구단위계획구역(KINTEX1단계도시개발), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젓소,말 제한)])(가

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) | |

축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역 {주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(선아유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,도시개발구역<도시개발법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역

(9) 공부와의 차이

현장조사 시 포착된 특이사항은 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 구분상가로서 현장조사시 이해관계인의 협조를 득하지 못하여, 귀 제시목록 및 공부 등을 기초로 외관상 가능한 범위내에 조사를 행하였으니 경매 입찰시 참고 바랍니다.

광역 위치도



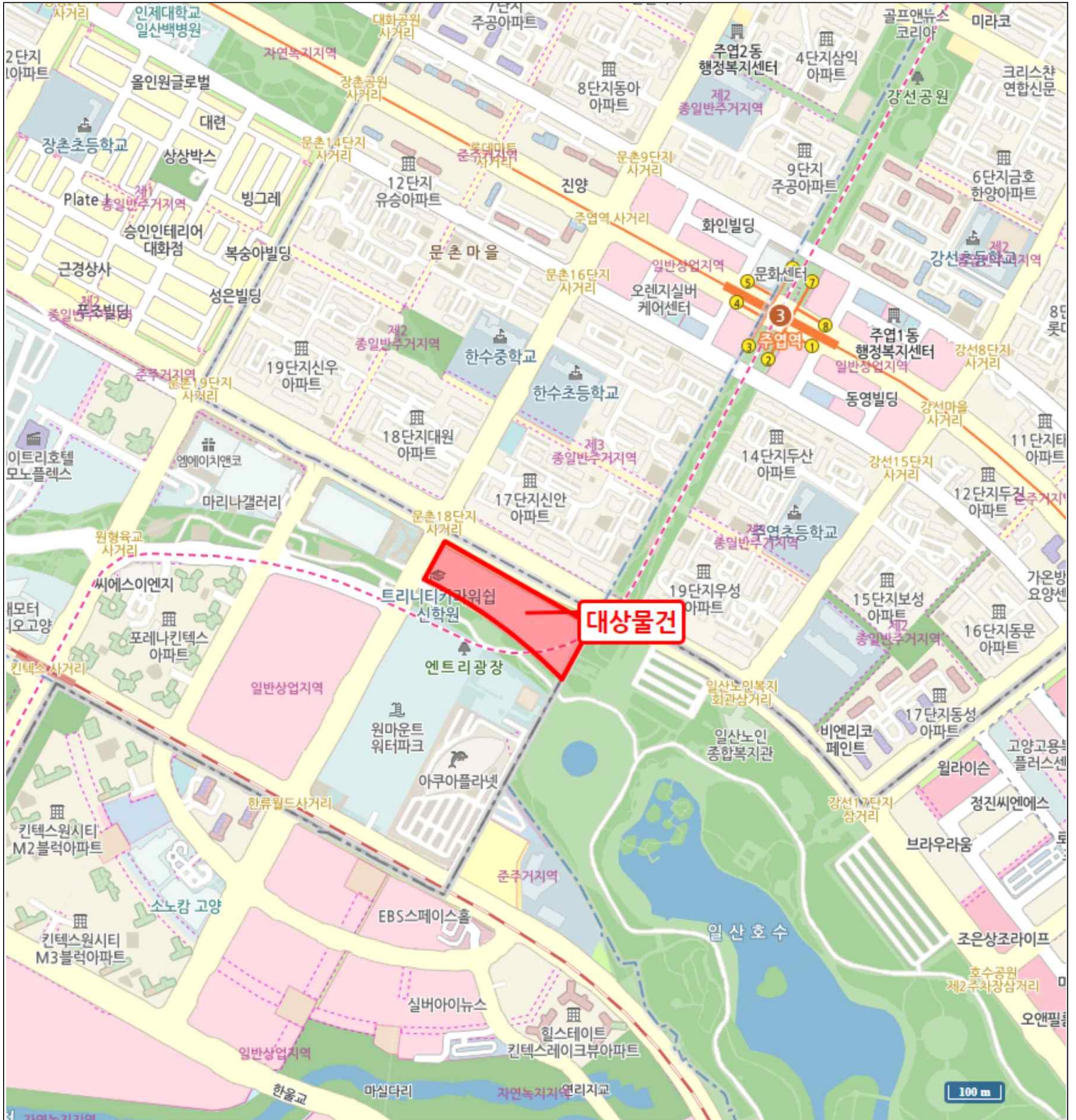
소재지	경기도 고양시 일산서구 대화동 1050-185 고양일산호수공원가로수길 3층 에이303호
-----	--



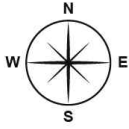
상세 위치도



소재지	경기도 고양시 일산서구 대화동 1050-185 고양일산호수공원가로수길 3층 에이303호
-----	--

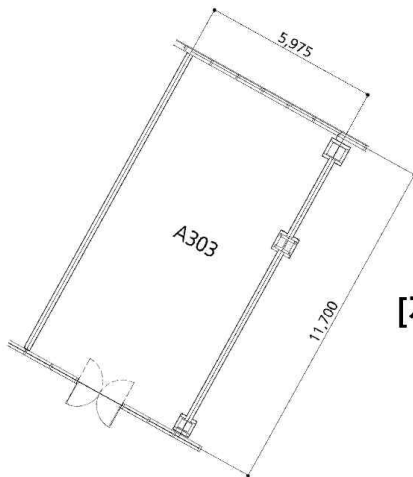


호별배치도 및 내부구조도



NO SCALE

고양일산호수공원가로수길
(대화동 1050-185)



사 진 용 지



주위환경



본건 소재 상가단지 전경

사 진 용 지



본건 소재 건물(북측에서 촬영)

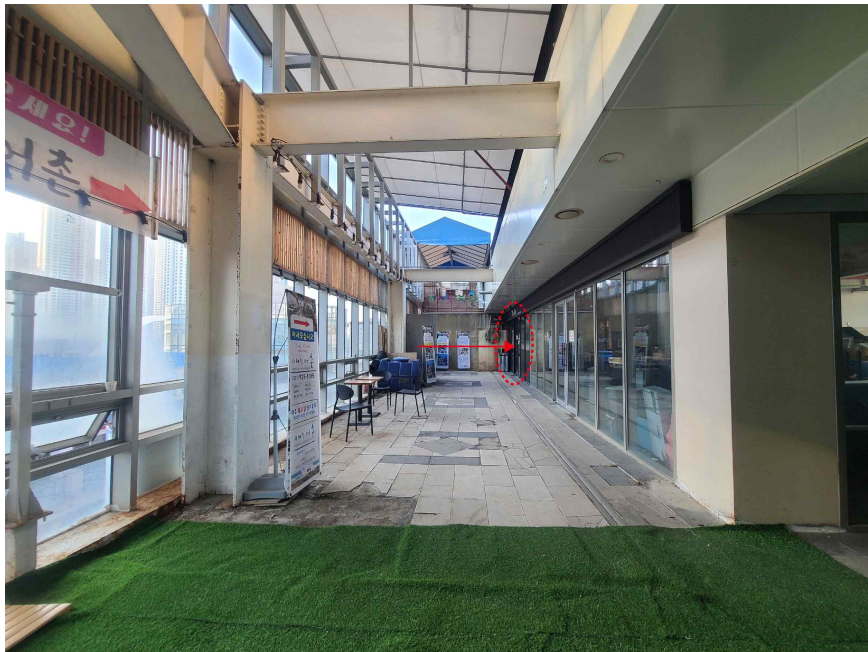


본건 소재 건물(남측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 소재 건물 3층 복도



본건 소재 건물 3층 복도

사 진 용 지

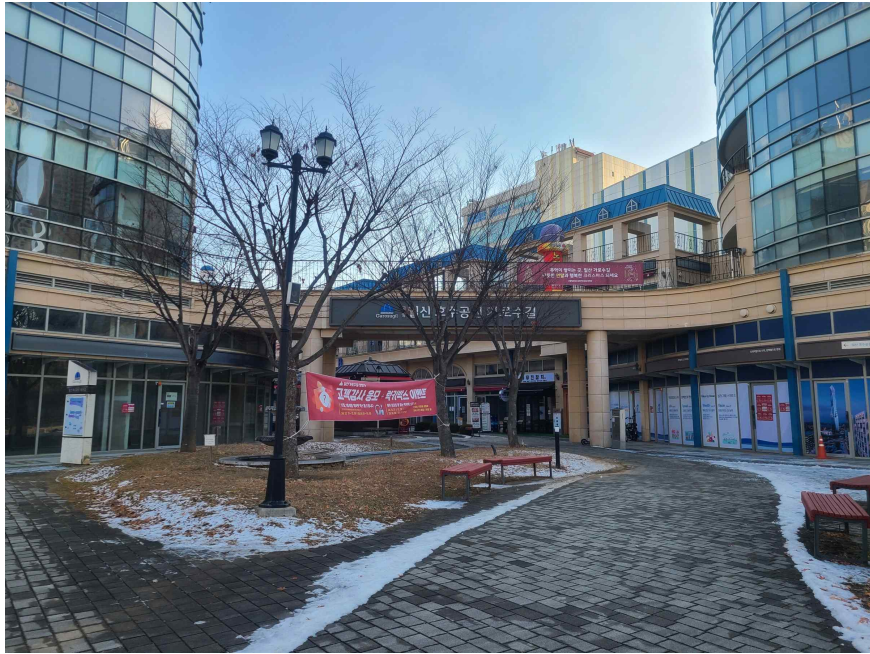


본건 전경

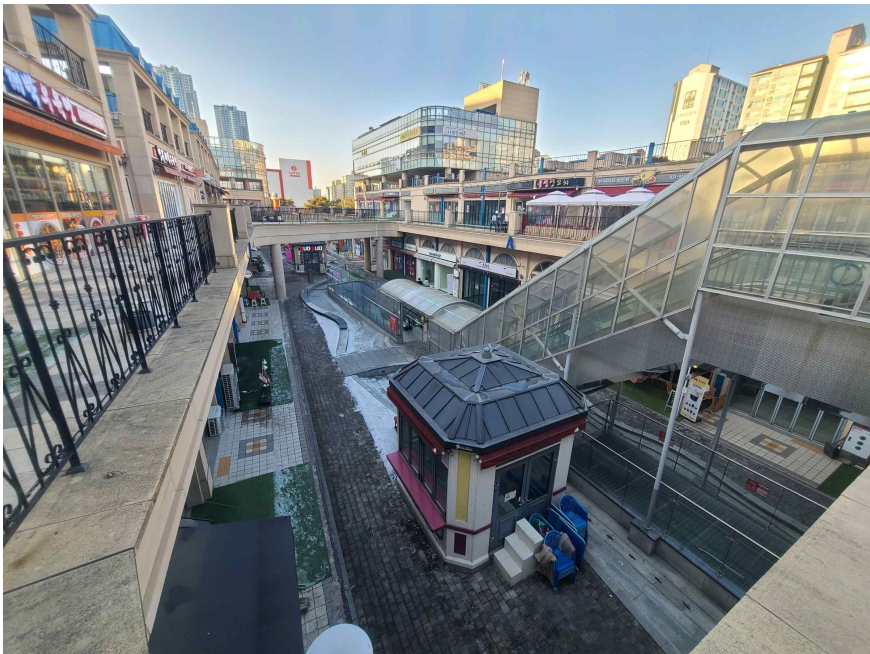


본건 내부

사 진 용 지



상가단지 지상 출입구



상가단지 내부전경