

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 임정범 소유물건(2025타경62470)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
문병식

감정평가서번호: D250305-2-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

디케이감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
지현정

감정평가액	육억칠천일백만원정 (₩671,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	임정범 (2025타경62470)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.14	2025.03.12 ~ 2025.03.14	2025.03.18		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	671,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩671,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 관산동 소재 "고양외국어고등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산(더퍼스트프라임 제1층 제192호)에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 14일을 기준시점으로 하였습니다.

(실지조사기간 : 2025년 03월 12일 ~ 03월 14일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였습니다.
- 2) 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지.건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 내부구조는 외부관찰, 주변탐문조사 및 건축물현황도 등을 참작하여 작성되었으니 경매진행시 참조바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

구 분	내 용
명 칭	더퍼스트프라임
소 재 지	경기도 고양시 덕양구 관산동 1015
구 조 및 규 모	철골철근콘크리트조 철골철근콘크리트평지붕 지하4층, 지상20층
사용승인일자	2014.02.28
주 용 도	공동주택(아파트), 근린생활시설, 판매시설, 문화및집회시설
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비 등이 되어있음.
비 고	-

2. 대상부동산의 현황

일련 번호	동	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	-	1	192	근린생활 시설	116.863	105.166	222.029	22.28	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

(고양시 덕양구)

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기 호	소 재 지	동.호수	거래일자	전유면적 (㎡)	거래가액(원)		사용승인일
					거래가액	단가(원/㎡)	
#1	관산동 1***	제1층 제000호	2024.10.29	58.895	450,000,000	7,640,717	2014.02.28
#2	관산동 1***	제1층 제000호 외	2024.08.16	40.627	287,450,000	7,075,344	2014.02.28

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 유사한 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있으며, 비교적 최근 사례인 "거래사례#1"을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

[비주거용가격지수: 경기도 집합상가 자본수익율]

(2024.10.29 ~ 2025.03.14)

(단위: %)

구 분	자본수익률	비 고
2024년 04분기	0.15	$(1+0.0015*64/92)*(1+0.0015*73/92) \approx 1.00223$
2025년 01분기	-	
시점수정치	1.00223	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (상업용)	일련번호 1 / #1	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로와 폭, 구조 등) 등	1.00	평가대상은 사례대비 대등합니다.
단지 내부요인	단지 내 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	평가대상은 사례대비 대등합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.75	평가대상은 사례대비 전유면적, 위치별 효용, 층고 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가대상은 사례대비 유사합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		0.750	-

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
1	116.863	7,640,717	1.000	1.00223	0.750	5,743,317	671,181,255	671,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가격자료 및 합리성 검토

(고양시 덕양구)

[출처 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	동.호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
A	관산동 1***	제1층 제000호	19.135	담보	116,000,000	2024.11.18	-
					6,062,190	2014.02.28	
B	관산동 1***	제1층 제000호	58.895	담보	451,000,000	2024.11.07	-
					7,657,696	2014.02.28	
C	관산동 1***	제1층 제000호	41.257	경매	353,000,000	2024.09.06	-
					8,556,124	2014.02.28	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준
구분건물	본건과 유사한 부동산(구분건물)의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용 면적 등에 따라 전유면적 기준 @5,000,000 ~ 8,000,000 원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	116.863	116.863	671,000,000	671,000,000	-
합 계	-	-	-	671,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

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 덕양구 관산동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 통일로 760	1015 더퍼스트 프라임	공동주택 (아파트), 근린생활 시설, 판매시설, 문화및 집회시설	철골철근콘크리트조				
				철골철근콘크리트 평지붕 지하4층, 지상20층				
				지4층	3,895.179			
				지4층	559.496			
				지4층	186.05			
				지3층	4,895.326			
				지3층	186.05			
				지2층	4,779.916			
				지2층	300.95			
				지1층	3,986.957			
				지1층	608.6			
				지1층	403.028			
				지1층	43.29			
				지1층	24.095			
				지1층	20.516			
				1층	3,129.287			
				1층	1,408.075			
				1층	92.786			
				2층	3,577.449			
				2층	1,018.941			
				2층	41.339			
3층	2,967.319							
3층	1,016.65							
3층	473.658							
3층	15.12							
4층	1,559.014							
4층	317.196							
4층	119.657							
4층	69.368							
4층	28.854							
5층	1,559.014							
5층	148.511							
6층 ~ 20층 각	1,559.014							
	동소	1015	대	일반상업지역	6,102			

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				(내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제192호	116.863	116.863	671,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함평가)
			1) 소유권	22.28		22.28		
			----- 대지권	6102				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 134,200,000 536,800,000	
	합 계						₩671,000,000.-	
			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 관산동 소재 "고양외국어고등학교" 남동측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반입지 여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 편의성은 보통임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트조 철골철근콘크리트평지붕 지하4층, 지상20층 건내 제1층 제192호로서,
(사용승인일 : 2014.02.28.)
외벽 : 석재붙임 마감 등.
내벽 : -.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 급·배수설비, 위생설비, 소방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 가장형의 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

사면각지로 도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(저축), 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(저축),
 가축사육제한구역(2024. 11. 12.)(일부제한구역(전부제한구역으로부터 제한거리 500m(소,젓소,말 제한)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 가축사육제한구역(2024. 11. 12.)(전부제한구역(도시지역(주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)) 및주거밀집지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 정비구역(관산동 1차)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
 (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 사수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 관산동 1015 더퍼스트프라임 제1층 제192호
-----	--



위치도



소재지

경기도 고양시 덕양구 관산동 1015 더퍼스트프라임 제1층 제192호



내부구조도



소재지

경기도 고양시 덕양구 관산동 1015 더퍼스트프라임 제1층 제192호

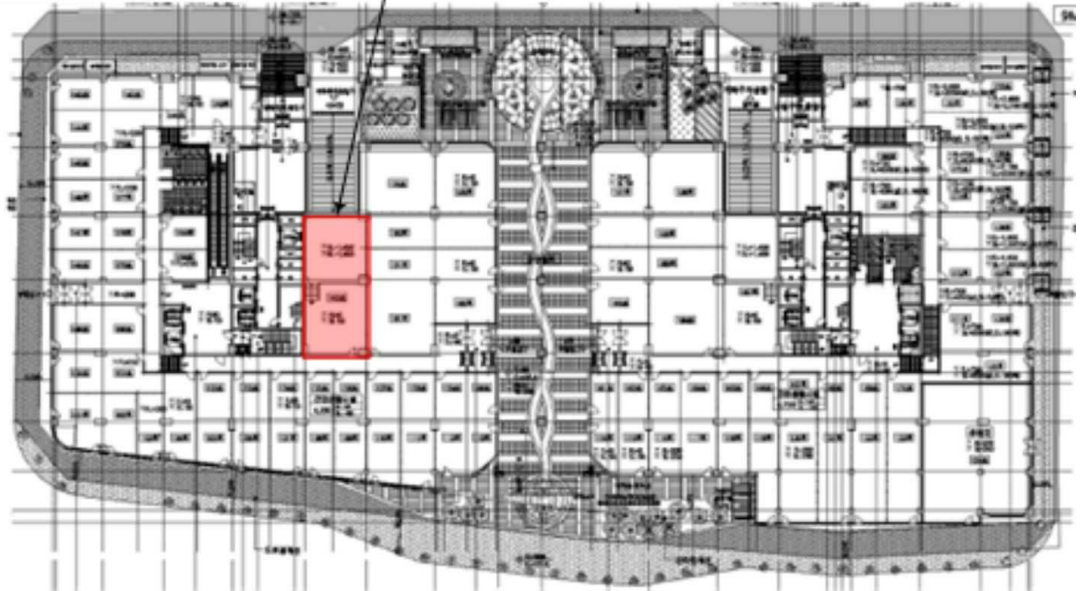


No scale

층별배치도

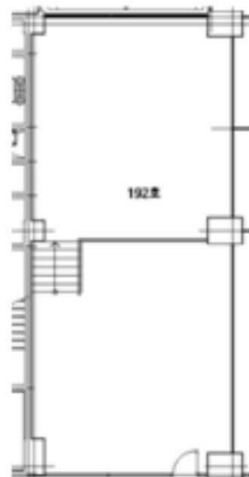
(제1층)

본건
(제192호)



호별배치도

(제192호)



* 본 내부구조도는 내부관찰이 아닌 건축물대장, 건축물현황도, 외부관찰 등을 근거로 작성된 것으로 실제상황과는 다소 차이가 있을 수 있음.



- 1



- 2



- 1



- 2



- 3

