감 정 평 가 서

건 명	임지영 소유물건(2023타경1360)
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일
감정서번호	B2303070001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.

(주)국보감정평가법인 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
유 용 준

(주)국보감정평가법인 경기지사 지사장 황종하 (서명또는인)

감정평가액	삼십구억칠천만원정(₩3,970,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	임지영 (2023타경1360)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2023.03.14	2023.03.13 ~ 2023.03.14	2023.03.16

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	5개호 이	구분건물	5개호 하	- 여 백	3,970,000,000
	합 계					₩3,970,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
송 상 곤

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 대화동 소재 "고양문화원" 북측 인근에 위치하는 "고양일산호수공원가로수길" 제1층 제비146호 외 4개호로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가기준 및 감정평가방법

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

(1) 감정평가기준

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준하여 평가하였으며, 시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

(2) 감정평가방법

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등의 참고가격 자료를 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 03월 14일을 기준하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2023년 03월 14일자로 실지조사를 시행하였으며,「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 의거 귀 제시목록 및 공부를 기준으로 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

6. 기타사항

(1) 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.

(2) 본건은 구분건물로서「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지게 되며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물가격의 구분평가가 곤란하지만, 귀원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원의 토지·건물 배분비율표 등을 참고하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소 재 지		경기도 고양시 일산서구 대화동 1050-185 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 주엽로 80			
건 물 명 층, 호수		고양일산호수공원가로수길 1층비146호 외 4개호			
기호	호수	전유(㎡)	공용(㎡)	전체(㎡)	대지권(㎡)
(1)	1층비146	41.31	47.59	88.90	48.46
(2)	1층비147	41.31	47.59	88.90	48.46
(3)	1층비148	41.31	47.59	88.90	48.46
(4)	1층비149	41.31	47.59	88.90	48.46
(5)	1층비150	41.31	47.59	88.90	48.46
용 도		판매시설(상점)	사용승인일		2017.09.25.

* 상기 용도는 집합건축물대장(전유부)를 기준하였음.

(주)국보감정평가법인
GUKBO APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS 실거래자료)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원) (단가 원/㎡)	거래시점
A	대화동 1050-185	고양일산 호수공원 가로수길	1/디1**	41.51	48.70	830,000,000 (19,995,182)	2023.01.16.
B	대화동 1050-185	고양일산 호수공원 가로수길	1/씨1**	44.96	52.74	825,000,000 (18,349,644)	2022.06.20.
C	대화동 1050-185	고양일산 호수공원 가로수길	1/에이1**	40.91	47.99	787,500,000 (19,249,572)	2022.03.02.

(2) 거래사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례<A>를 거래사례로 선정하여 검토함.

4. 사정보정

거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입하지 않은 정상적인 거래로 추정되어 별도로 보정하지 않음. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사에 따른 자본수익률 중 대상부동산이 있는 "경기 집합상가용 자본수익률"을 적용하여 시점수정하였음.

- 경기 분기별 자본수익률【집합상가】

구 분	22년 1분기	22년 2분기	22년 3분기	22년 4분기	23년 1분기
자본수익률(%)	0.49	0.46	0.47	0.15	-

- 시점수정치 산출

기 간	시점수정치	비 고
자본수익률 (2023.01.16. ~ 2023.03.14.)	1.00095	(1+0.0015*58/92) ≒ 1.00095

*2023년 1분기 이후 자본수익률이 미고시되어 직전 분기의 자본수익률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

- 사례(A)와 본건 기호(1)~(5)의 비교

구 분		비교치		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	본건	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	거래사례와 본건은 단지외부요인 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	거래사례와 본건은 단지내부요인 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.96	거래사례 대비 본건이 위치별 효용 등 호별요인에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	거래사례와 본건은 기타요인 대등함.
누 계		0.960		-

(주)국보감정평가법인
GUKBO APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가액

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출 비준가액(원)
(1)	830,000,000	1.000	1.00095	0.960	41.31 /41.51	793,714,238
(2)	830,000,000	1.000	1.00095	0.960	41.31 /41.51	793,714,238
(3)	830,000,000	1.000	1.00095	0.960	41.31 /41.51	793,714,238
(4)	830,000,000	1.000	1.00095	0.960	41.31 /41.51	793,714,238
(5)	830,000,000	1.000	1.00095	0.960	41.31 /41.51	793,714,238

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

유사 부동산의 가격수준은
위치별 효용, 주출입구와의 거리, 관리상태 등에 따라 차이를 보이며,
대체로 @18,500,000 ~ 19,500,000원/㎡ 내외로 조사됨.

2. 인근지역 유사부동산의 평가사례

(출처: KAPA HUB PLUS)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
a	대화동 1050-185	고양일산 호수공원 가로수길	1/비1**	40.44	47.44	경매	780,000,000	2022.12.20.
b	대화동 1050-185	고양일산 호수공원 가로수길	1/비1**	43.50	51.03	경매	806,000,000	2022.12.19.
c	대화동 1050-185	고양일산 호수공원 가로수길	1/에이1**	40.91	47.99	경매	761,000,000	2022.08.18.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층·호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	경기도 고양시 일산서구 대화동 1050-185	고양일산 호수공원 가로수길	1층비146호	41.31	794,000,000	-
(2)			1층비147호	41.31	794,000,000	-
(3)			1층비148호	41.31	794,000,000	-
(4)			1층비149호	41.31	794,000,000	-
(5)			1층비150호	41.31	794,000,000	-

2. 감정평가액의 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례 및 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 중심으로 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 고양시 일산서구 대화동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 주엽로 80	1050-185 고양일산 호수공원 가로수길	판매시설 제2종근린 생활시설	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 3층 지1층 1층 2층 3층	 16,435.12 9,932.34 7,160.18 1,897.09			
1	경기도 고양시 일산서구 대화동	1050-185	대	일반상업지역	19,364.1			
(1)				(내) 일반철골구조 1층비146호 1.소유권 ---------- 대지권	41.31 48.46 ---------- 19,364.1	41.31 48.46	794,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**158,800,000**	
						건 물 :	**635,200,000**	
(2)				(내) 일반철골구조 1층비147호 1.소유권 ---------- 대지권	41.31 48.46 ---------- 19,364.1	41.31 48.46	794,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**158,800,000**	
						건 물 :	**635,200,000**	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(3)				(내) 일반철골구조 1층비148호	41.31	41.31	794,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권	48.46			
				----------	----------	48.46		
				대지권	19,364.1			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**158,800,000**	
						건 물 :	**635,200,000**	
(4)				(내) 일반철골구조 1층비149호	41.31	41.31	794,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권	48.46			
				----------	----------	48.46		
				대지권	19,364.1			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**158,800,000**	
						건 물 :	**635,200,000**	
(5)				(내) 일반철골구조 1층비150호	41.31	41.31	794,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권	48.46			
				----------	----------	48.46		
				대지권	19,364.1			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**158,800,000**	
						건 물 :	**635,200,000**	
	합 계						**₩3,970,000,000.-**	
			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 일산서구 대화동 소재 "고양문화원" 북측 인근에 위치하며, 주위는 복합쇼핑몰 및 각종 근린생활시설, 아파트단지, 공원 등이 혼재하는 지역임

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 3층건내 1층비146호 외 4개호로서,
(사용승인일: 2017.09.25)

외벽: 몰탈위 페인팅마감 등,
내벽: 몰탈위 페인팅마감 등,
창호: 강화유리마감 등임.

(4) 이용상태

기호(1)~(5) 공히 판매시설로 기준시점 현재 공실 상태임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 소방설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 주차장설비 등이 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

인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 55m, 북서측으로 노폭 약 28m 내외의 포장도로에 접해있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(KINTEX1단계도시개발), 대로3류(폭 25m~30m)(접합)
가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

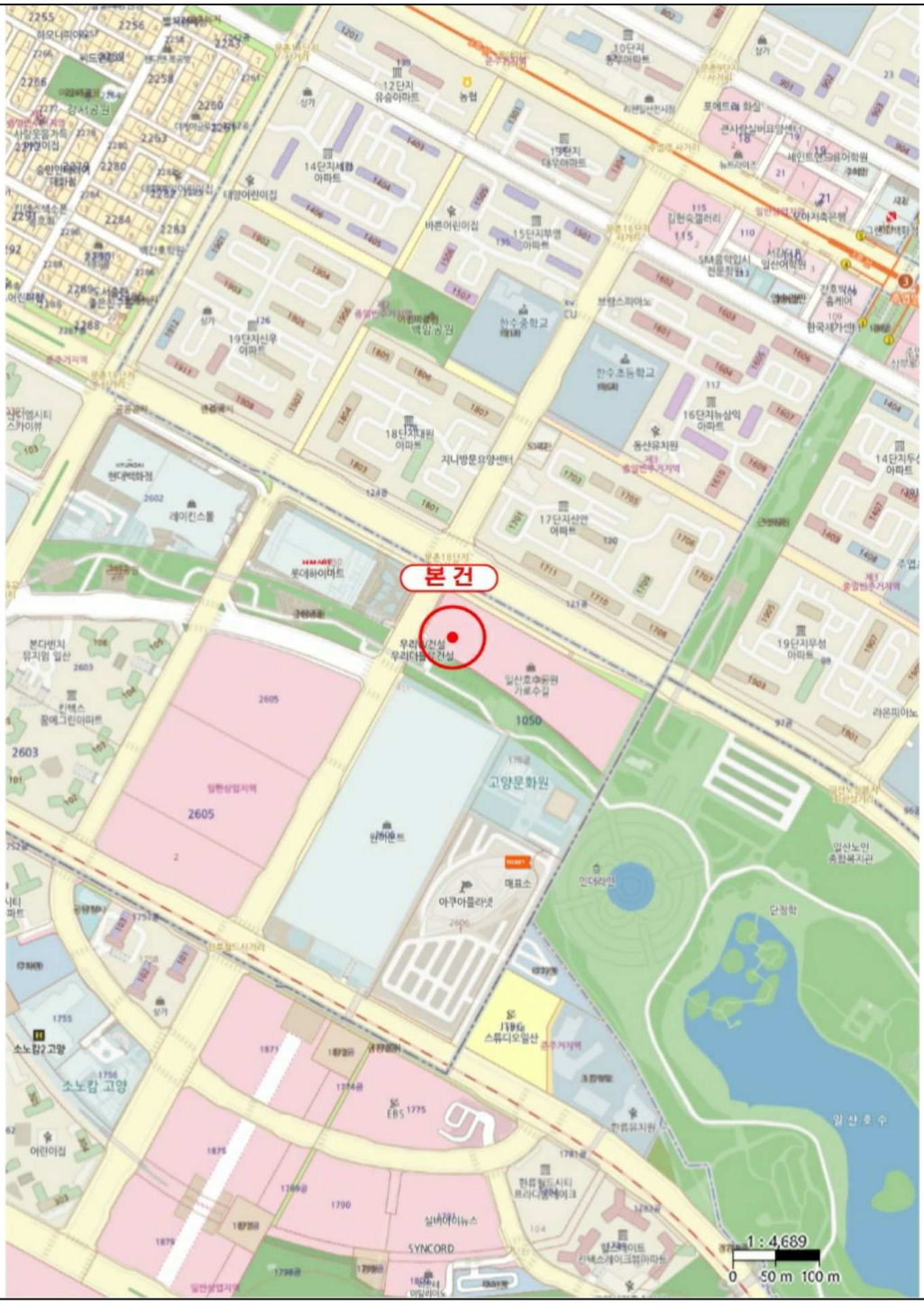
임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 대화동 1050-185 고양일산호수공원가로수길 1층비146호외

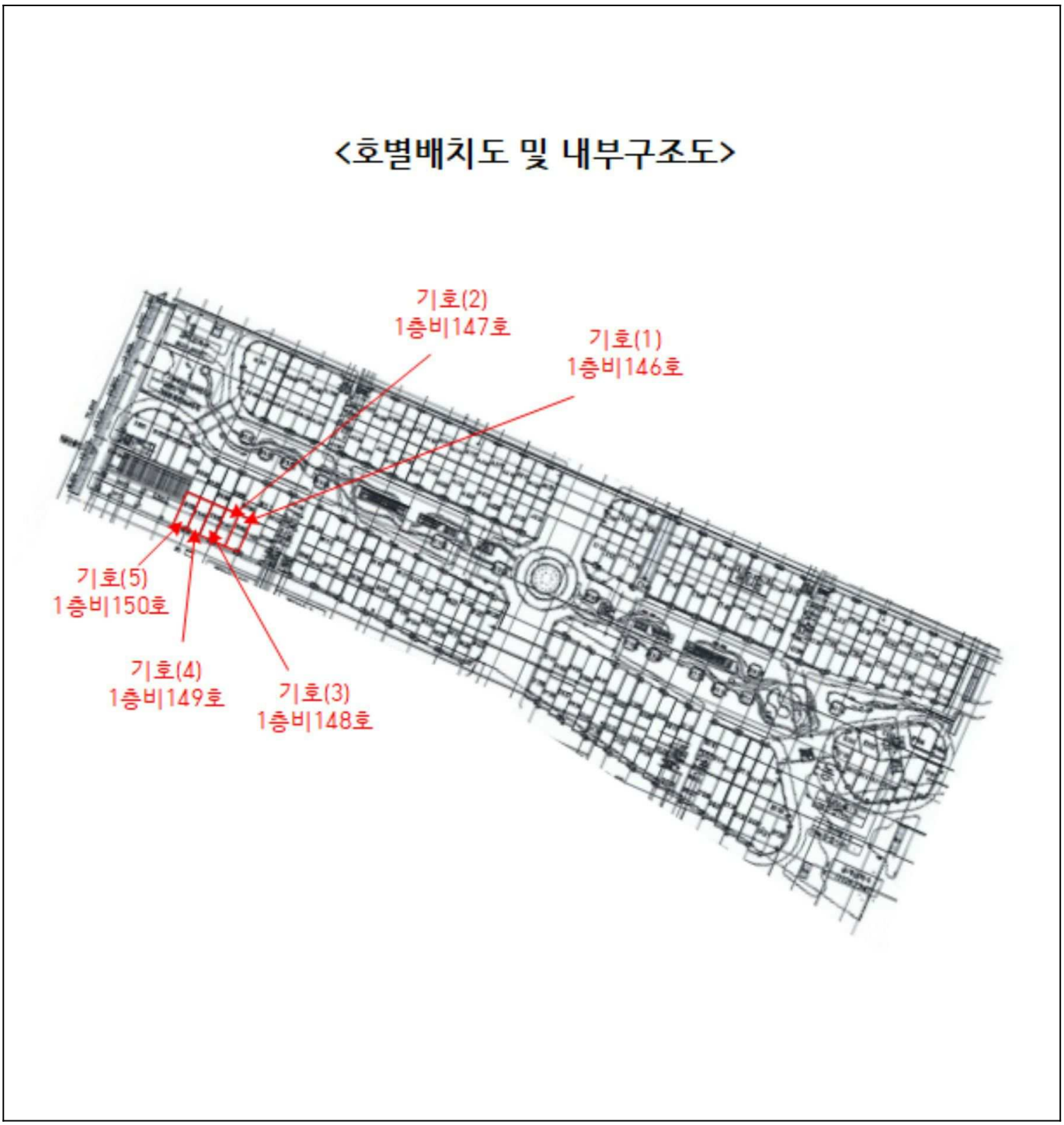
위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 대화동 1050-185 고양일산호수공원가로수길 1층비146호외



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 대화동 1050-185 고양일산호수공원가로수길 1층비146호외



사 진 용 지

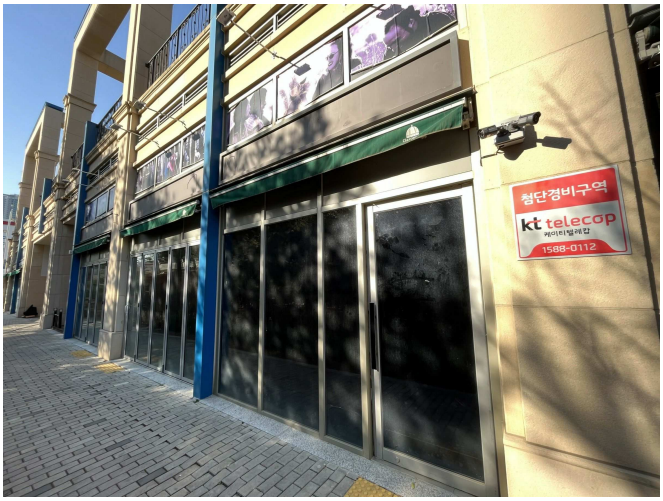
본건이 속한 건물 비동 전경

본건이 속한 건물 비동 전경

사 진 용 지

본건 기호(1) 1층비146호 전경

본건 기호(2) 1층비147호 전경



본건 기호(3) 1층비148호 전경

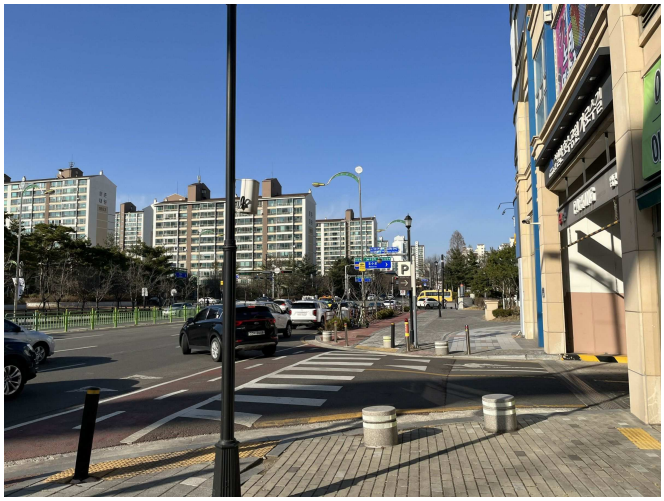
본건 기호(4) 1층비149호 전경

사 진 용 지

본건 기호(5) 1층비150호 전경

본건이 속한 건물 단지 입구

본건 주위환경



본건 주위환경