

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 케이프라퍼티 주식회사 소유물건 (2023타경8699)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일  
(경매8계)

감정서번호 : HS231-121501

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.

환성감정평가사사무소

TEL. 031-901-0459

FAX. 031-901-7760

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 은 영

감정평가액	사십육억사천오백만원정 (₩4,645,000,000.-)					
의 퇴 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매8계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	케이프라퍼티 주식회사 (2023타경8699)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2023.12.21	2023.12.20 ~2023.12.21	2023.12.26		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	4,645,000,000
	합 계					₩4,645,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 “야당역(경의중앙선)” 북측 인근에 위치하는 케이힐스 제1층 제 101호(전유면적:100.00㎡), 제102호(전유면적:85.60㎡), 제110호(전유면적:131.76㎡)로서, 의정 부지방법원 고양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가의 조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말하며, 감정평가에 별도의 조건은 없음.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2023.12.21.임.

### 5. 실지조사의 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사는 2023.12.20.~ 2023.12.21.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가방법

### (1) 감정평가 방법의 종류

- 거래사례비교법 : 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 유사사례를 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법
- 원가법 : 대상물건이 속한 부동산 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하는 방법
- 수익환원법 : 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법

### (2) 평가방식의 적용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 거래사례비교법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였음.

## 7. 그 밖의 사항

(1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀요청(평가목적)에 의거 “구분건물 감정평가명세표”에 토지가격과 건물가격을 적정배분비율에 의거 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

(2) 본건의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 부재로 인하여 "집합건축물대장"상의 건축물 현황도, 외부관찰 등을 참작하여 작성하였으니 경매 참여시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 대상부동산의 개요

소재지 (도로명주소)	경기도 파주시 야당동 1079 (경기도 파주시 심학산로 628)							
건물명 동·호수	케이힐스 제1층 제101호, 제1층 제102호 제1층 제110호							
구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층							
사용승인일	2020.06.03							
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률	대지권 (㎡)	용도	
기호	호수						공부	현황
1	1층101호	100.00	87.35	187.35	53.4%	20.11	근린생활시설	근린생활시설
2	1층102호	85.60	74.79	160.39	53.4%	17.21	근린생활시설	근린생활시설
3	1층110호	131.76	115.02	246.78	53.4%	26.46	근린생활시설	근린생활시설

### 2. 거래사례의 선정

인근 유사물건의 거래사례 중 대상 물건과 물적 유사성이 높은 아래의 거래사례 중 거래시점이 비교적 최근으로 본건과 보다 더 유사성이 있다고 판단되는 거래사례 A를 비교사례로 선정함.

(출처:등기사항전부증명서)

기호	소재지	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
A	야당동 108*	1/ 14*	38	655,750,000	17,256,579	2023.03.31
B	야당동 106*	1/ 10*	36.48	600,000,000	16,447,368	2023.03.14
C	야당동 107*	1/ 11*	67.5	955,800,000	14,160,000	2021.11.05

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.000)

### 4. 시점수정

한국부동산원에서 조사·발표하는 상업용부동산 지역별 자본수익률 중 “집합상가(경기)”를 적용하되, 기준시점 당시에 당해 분기 자본수익률이 조사·발표되지 아니하여 직전 분기의 자본수익률을 기준으로 추정적용하였음.

-집합상가 자본수익률(%)

지 역	2022년 4분기	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기
경기도	0.15	-0.07	0.01	-0.04

-시점수정치 산정(2023.03.31.~2023.12.21.)

$$(1-0.0007*1/90) * (1+0.0001) * (1-0.0004) * (1-0.0004*82/92) \approx 0.99934$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 개별요인비교

-기호(1)

구분	세부항목(상업용)	비교치	비고
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.95	고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지내부 요인	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	대등함
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.95	위치별 효용도 및 전유부분의 면적 등에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
<b>비교치누계</b>		<b>0.903</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

-기호(2)

구분	세부항목(상업용)	비교치	비고
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.95	고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지내부 요인	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	대등함
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.94	위치별 효용도 및 전유부분의 면적 등에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
<b>비교치누계</b>		<b>0.893</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

-기호(3)

구분	세부항목(상업용)	비교치	비고
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.95	고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지내부 요인	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	대등함
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.82	위치별 효용도 및 전유부분의 면적 등에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
<b>비교치누계</b>		<b>0.779</b>	

### 6. 시산가액

기호	사례단가	사정보정	시점수정	개별요인	전유면적(㎡)	시산가액(원)
1	17,256,579	1.000	0.99934	0.903	100.00	1,557,240,626
2	17,256,579	1.000	0.99934	0.893	85.60	1,318,236,094
3	17,256,579	1.000	0.99934	0.779	131.76	1,770,064,201

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가가액 결정의견

### 1. 감정평가액

#### (1) 참고자료(평가사례)

기호	소재지	층/ 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점	비 고
1	야당동 106*	1/ 11*	34.32	570,000,000	담보	2023.04.10	-
2	야당동 104*	1/ 10*	45.08	600,000,000	담보	2023.06.05	-
3	야당동 105*	1/ 11*	39.6	639,000,000	담보	2023.04.21	-

#### (2) 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 결정가액

기호	시산가액(원)	결정가액(원)
1	1,557,240,626	1,557,000,000
2	1,318,236,094	1,318,000,000
3	1,770,064,201	1,770,000,000

### 2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의하여 결정하였으며, 적정한 것으로 판단됨.

## 구분건물감정평가명세서

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 파주시 야당동	1079 케이힐스	숙박시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 21층				
	[도로명주소] 경기도 파주시 심학산로 628			지2층	2,321.61			
				지1층	2,154.38			
				1층	1,798.01			
				2층	1,097.63			
				3층	1,300.21			
				4층,5층	각층1661.59			
				6층	1,819.25			
				7층~20층	각층903.52			
				21층	539.12			
			옥탑1층 (연면적제외)	72.45				
	〈전유부분의	건물의	표시)					
				철근콘크리트구조 제1층 제101호	100.00	100.00	1,557,000,000	
1	경기도 파주시 야당동	1079	대	일반상업지역	2,640.8			
				1. 소유권	20.11			
				-----	-----	20.11		
				대지권	2,640.8			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	311,400,000	
						건 물 :	1,245,600,000	

## 구분건물감정평가명세표

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		
2	경기도 파주시 야당동	1079	대	철근콘크리트구조 제1층 제102호	85.60	85.6	1,318,000,000	
1				일반상업지역	2,640.8	17.21		
				1. 소유권	17.21			
				----- 대지권	2,640.8			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :  배분내역 263,600,000 1,054,400,000		
3	경기도 파주시 야당동	1079	대	철근콘크리트구조 제1층 제110호	131.76	131.76	1,770,000,000	
1				일반상업지역	2,640.8	26.46		
				1. 소유권	26.46			
				----- 대지권	2,640.8			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :  배분내역 354,000,000 1,416,000,000		
<b>합 계</b>							<b>₩4,645,000,000.-</b>	
			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 야당동 소재 "야당역(경의중앙선)"북측 인근에 위치하며, 주변은 상업용건물, 오피스텔, 업무시설 등이 밀집 소재하는 성숙중인 상업지대로서 제반 주위환경은 보통임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량진입 자유로우며, 인근에 버스정류장 및 야당역(경의중앙선)이 소재하는 등 대중교통편익은 무난한 편임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층 중 1층 101호(기호1), 1층 102호(기호2), 1층 110호(기호3)호로서,

외벽 : 인조석 및 드라이비트 마감 등

내벽 : 페인팅 및 인테리어마감

창호 : 강화유리창호임.

**(4) 이용상태**

기호(1)과 기호(2)는 현재 음식점으로 이용중이며, 기호(3)은 현재 공실임.

**(5) 설비내역**

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화설비, 옥내주차장(자주식:117대, 기계식:240대) 등 되어있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

대체로 사다리형 토지로서, 근린생활시설 및 숙박시설 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

북측으로 6차로, 남측으로 왕복2차로 포장도로에 각각 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역(파주운정지구), 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(파주운정지구.), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

**(9) 공부와의 차이**

없음.

## 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) |          |

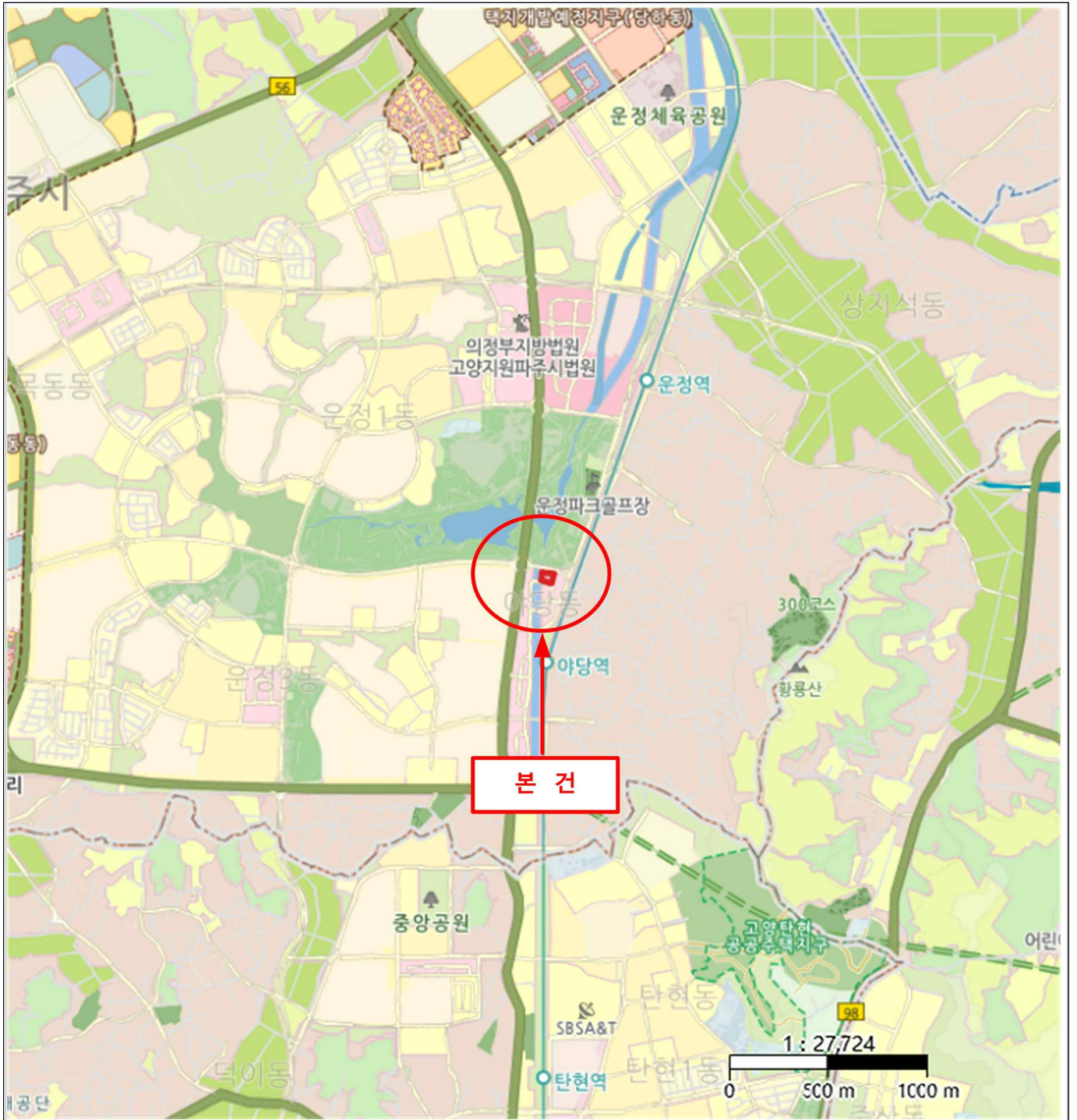
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 파주시 야당동 1079 케이힐스 1층 101호 외
-----	---------------------------------



# 위 치 도



소재지	경기도 파주시 야당동 1079 케이힐스 1층 101호 외
-----	---------------------------------



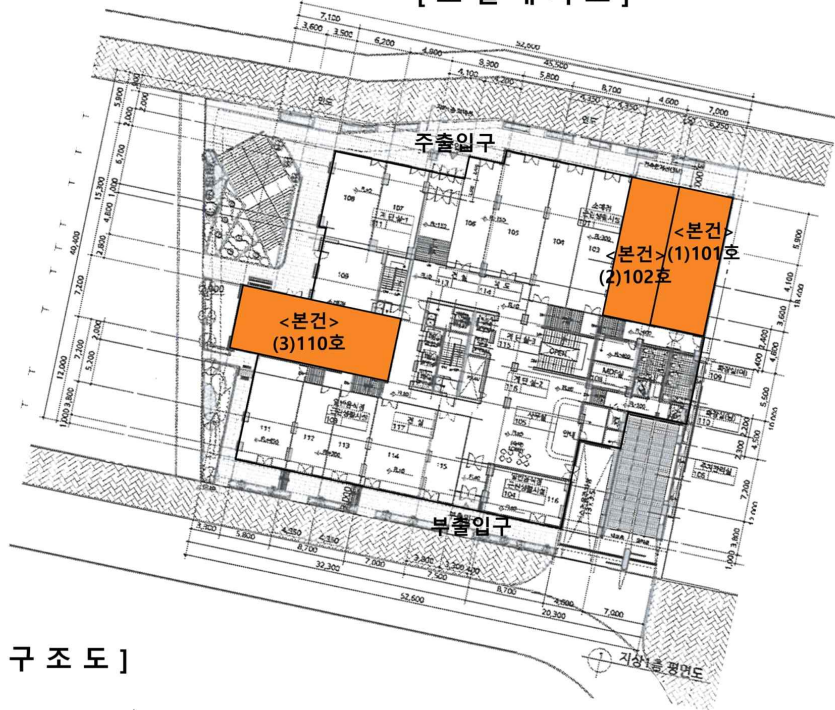
# 내부구조도



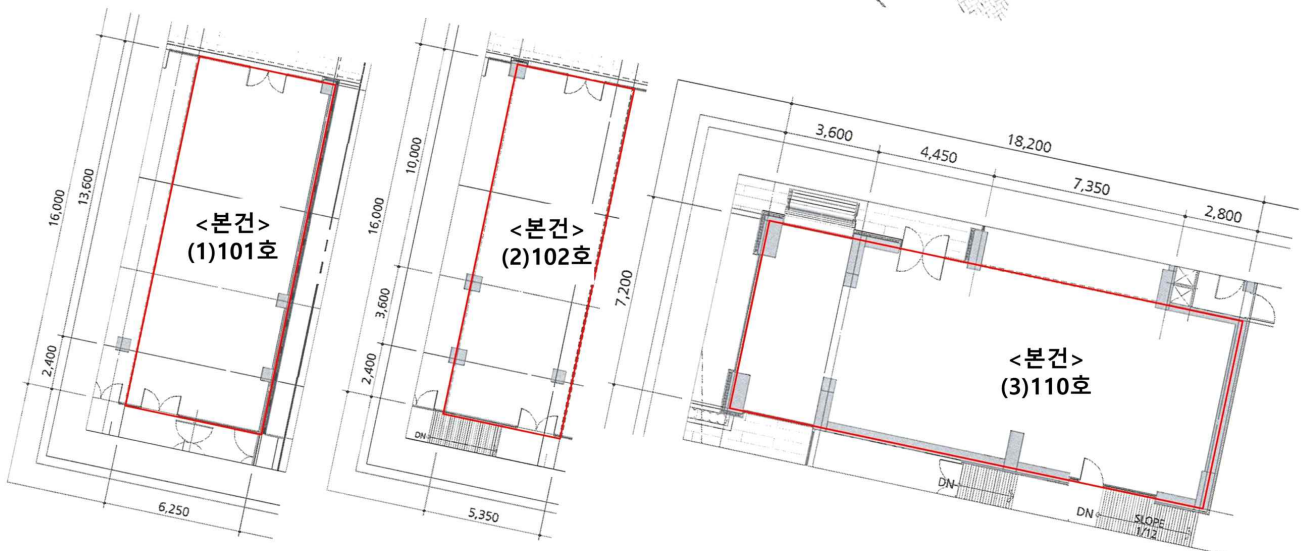
소재지 경기도 파주시 야당동 1079 케이힐스 1층 101호외

None Scale

[호별배치도]



[내부구조도]



# 사진용지

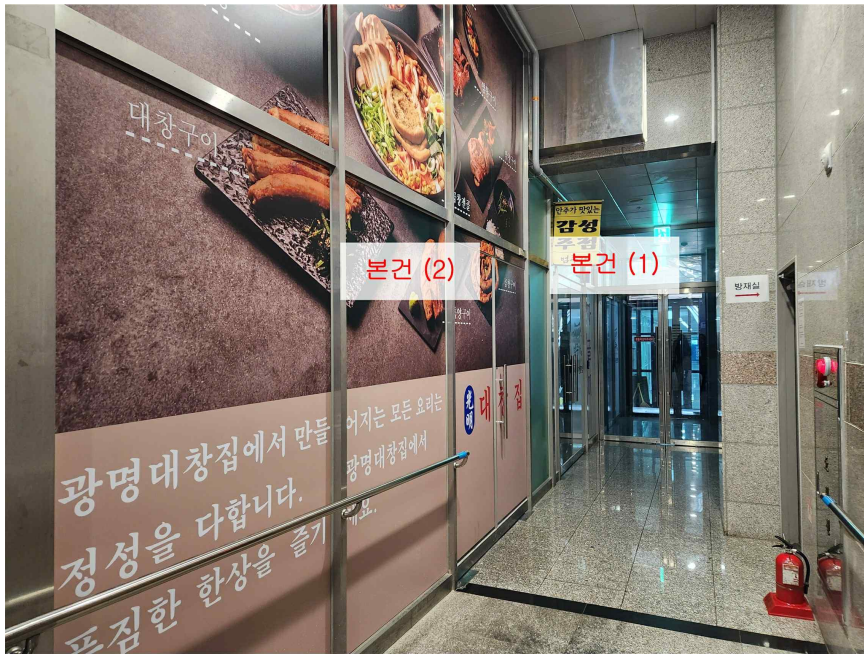


기호(1,2)

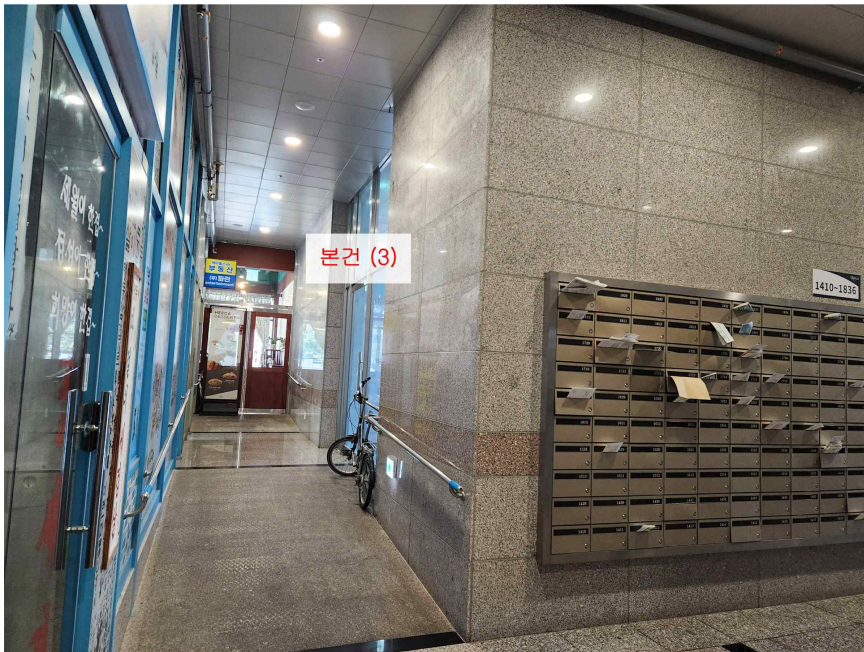


기호(3)

# 사 진 용 지

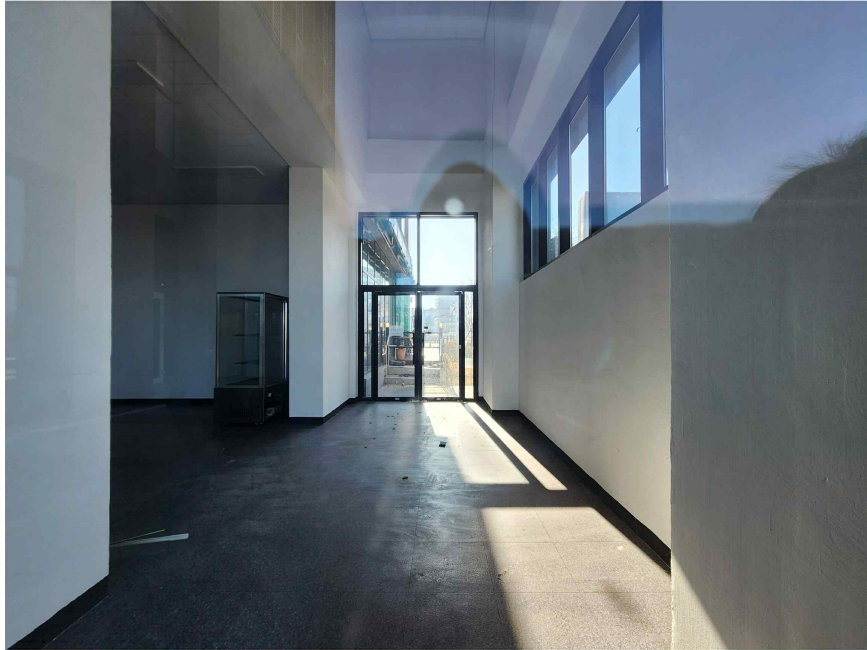


기호(1,2)건물 내 출입구 현황



기호(3)건물 내 출입구 현황

# 사 진 용 지



기호(3) 내부 현황



본건 소재 건물

# 사 진 용 지



주위전경

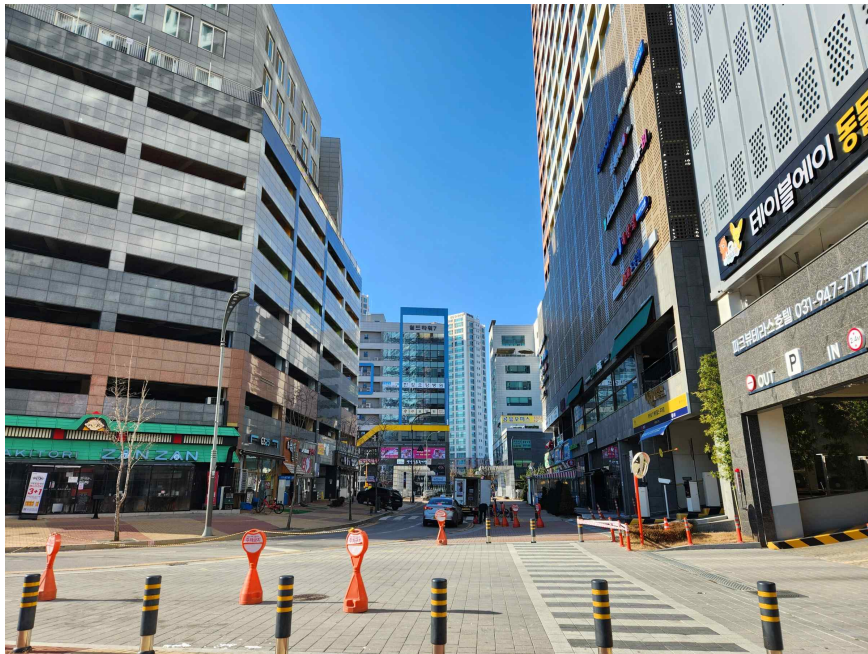


주위전경

# 사 진 용 지



주위전경



주위전경