

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 조승우 소유물건(2024타경87576)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석  
(경매11계)

감정서번호 : HS251-010701

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	일십팔억이백만원정(₩1,802,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조승우 (2024타경87576)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.08	2025.01.07 ~2025.01.08	2025.01.14		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	1,802,000,000
	합계					₩1,802,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 향동동 소재 “향동초등학교” 남서측 인근에 위치하는 로데오프라자 제2층 제206호 외 3개호로서, 의정부지방법원 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 2025.01.08.임.

### 5. 실지조사의 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사는 2025.01.07.~ 2025.01.08.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 "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 고양시 덕양구 향동동 522 (경기도 고양시 덕양구 꽃마일로 68)						
건물명	로테오프라자						
구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층						
사용승인일	2021.01.14						
기호	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)	비고(공부상용도)
(1)	206	101.94	77.59	179.53	28.44	57%	제1종근린생활시설(의원)
(2)	610	82.82	62.84	145.66	23.08	57%	교육연구시설(학원)
(3)	608	78.40	59.48	137.88	21.85	57%	교육연구시설(학원)
(4)	609	91.14	69.16	160.30	25.4	57%	교육연구시설(학원)

### 2. 거래사례의 선정

인근 유사물건의 거래사례 중 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 거래시점이 최근인 다음의 사례를 선정함. (출처:등기사항전부증명서)

기호	소재지	동/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
A	향동동 522	/ 2**	80.36	510,000,000	6,346,441	2024.09.30

### 3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 시점수정

한국부동산원에서 조사·발표하는 상업용부동산 지역별 자본수익률 중 “집합\_매장용(경기)”을 적용하  
 되, 기준시점 당시에 당해 분기 자본수익률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 분기의 자본수익  
 률을 기준으로 추정적용하였음.

집합상가

지역 : 경기 (24.09.30~25.01.08)

2024년 03분기 : 0.32

2024년 04분기 이후 : 0.32 (2024년 03분기 자료)

$(1+0.0032*1/92)*(1+0.0032*100/92) \approx 1.00351$

### 5. 개별요인비교

-기호(1) 2층 206호

구분	세부항목(상업용)	비교치	비고
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	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	대등함
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.01	위치별 효용도에서 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
<b>비교치누계</b>		<b>1.010</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

-기호(2) 6층 610호, 기호(4) 6층 609호

구분	세부항목(상업용)	비교치	비고
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	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	대등함
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.71	층별효용도에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
<b>비교치누계</b>		<b>0.710</b>	

-기호(3) 6층 608호

구분	세부항목(상업용)	비교치	비고
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	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	대등함
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.72	위치별 효용도에서 우세하나 층별 효용도에서 열세하며 전반적으로 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
<b>비교치누계</b>		<b>0.720</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 시산가액

기호	사례단가	사정보정	시점수정	개별요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	6,346,441	1.000	1.00351	1.010	101.94	655,719,282	656,000,000
(2)	6,346,441	1.000	1.00351	0.710	82.82	374,494,571	374,000,000
(3)	6,346,441	1.000	1.00351	0.720	78.40	359,501,338	360,000,000
(4)	6,346,441	1.000	1.00351	0.710	91.14	412,115,856	412,000,000

### III. 감정평가가액 결정의견

#### 1. 가액결정 참고자료(평가사례)

기호	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점	비 고
1	향동동 526	/ 70*	111.05	447,000,000	경매	2024.09.06	-

#### 2. 감정평가액 결정

기호	층호수	감정평가액(원)
(1)	2층 206호	656,000,000
(2)	6층 610호	374,000,000
(3)	6층 608호	360,000,000
(4)	6층 609호	412,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 결정의견

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

## 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		
1	1동의	건물의	표시					
	경기도 고양시 덕양구 향동동	522 로데오 프라자	제1,2종 근린생활 시설, 교육연구 시설, 운동시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 8층				
	[도로명주소]			1층	1,305.65			
	경기도			2층,3층 각각	1,300.12			
	고양시			4층~8층 각각	1,305.91			
	덕양구			지하1층	1,733.92			
	꽃마을로 68			지하2층	1,895.47			
	전유부분의	건물의	표시					
				철근콘크리트구조 제2층 제206호	101.94	101.94	656,000,000	
	1	경기도 고양시 덕양구 향동동	522	대	일반상업지역	2,228.5		
			1.소유권	28.44				
			-----	-----	28.44			
			대지권	2,228.5				
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	196,800,000	
						건 물 :	459,200,000	
2				철근콘크리트구조 제6층 제610호	82.82	82.82	374,000,000	
1	경기도 고양시 덕양구 향동동	522	대	일반상업지역	2,228.5			
			1.소유권	23.08				
			-----	-----	23.08			
			대지권	2,228.5				
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	112,200,000	
						건 물 :	261,800,000	

## 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			
3	경기도 고양시 덕양구 향동동	522	대	철근콘크리트구조 제6층 제608호	78.40	78.40	360,000,000		
1				일반상업지역	2,228.5	21.85			
				1.소유권	21.85				
				----- 대지권	2,228.5				
							<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
							토 지 :	108,000,000	
							건 물 :	252,000,000	
4	경기도 고양시 덕양구 향동동	522	대	철근콘크리트구조 제6층 제609호	91.14	91.14	412,000,000		
1				일반상업지역	2,228.5	25.4			
				1.소유권	25.4				
				----- 대지권	2,228.5				
							<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
							토 지 :	123,600,000	
							건 물 :	288,400,000	
<b>합 계</b>								<b>₩1,802,000,000.-</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 고양시 덕양구 향동동 소재 "향동초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주변은 근린생활시설, 대규모 아파트단지 등이 소재하여 제반 주위환경은 무난한 편임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량진입 용이하고, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 대중교통편익은 보통임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 중 2층 206호 외 3개호로서,

- 외벽 : 외장석재붙임 등 마감,
- 창호 : 새시창호 등임.

**(4) 이용상태**

기호(1) : 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현재는 공실,  
 기호(2),(3),(4) : 공부상 교육연구시설(학원)이며 현재는 전체를 1개의 사무실(상호:미용재료 프로아)로 이용중임.

**(5) 설비내역**

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비 및 스프링클러 등 소방설비 등 되어있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

정방형 토지로 제1,2종근린생활시설, 교육연구시설, 운동시설의 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

북동측으로 중로1류(폭20m~25m), 남동측으로 중로3류(폭12m~15m), 남서측으로 소로3류(폭 8m 미만, 보행자도로)에 각각 접합.

# 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)	

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

일반상업지역, 지구단위계획구역(향동보금자리), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합),가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역(향동중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제4구역(지원)(수색비행장 표고(19.5m)기준 고도 18m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제5구역(지원)(수색비행장 표고(19.5m)기준 고도 45m~65m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(고도 85m위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(수도권정비계획법), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강 수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

**(9) 공부와의 차이**

없음.

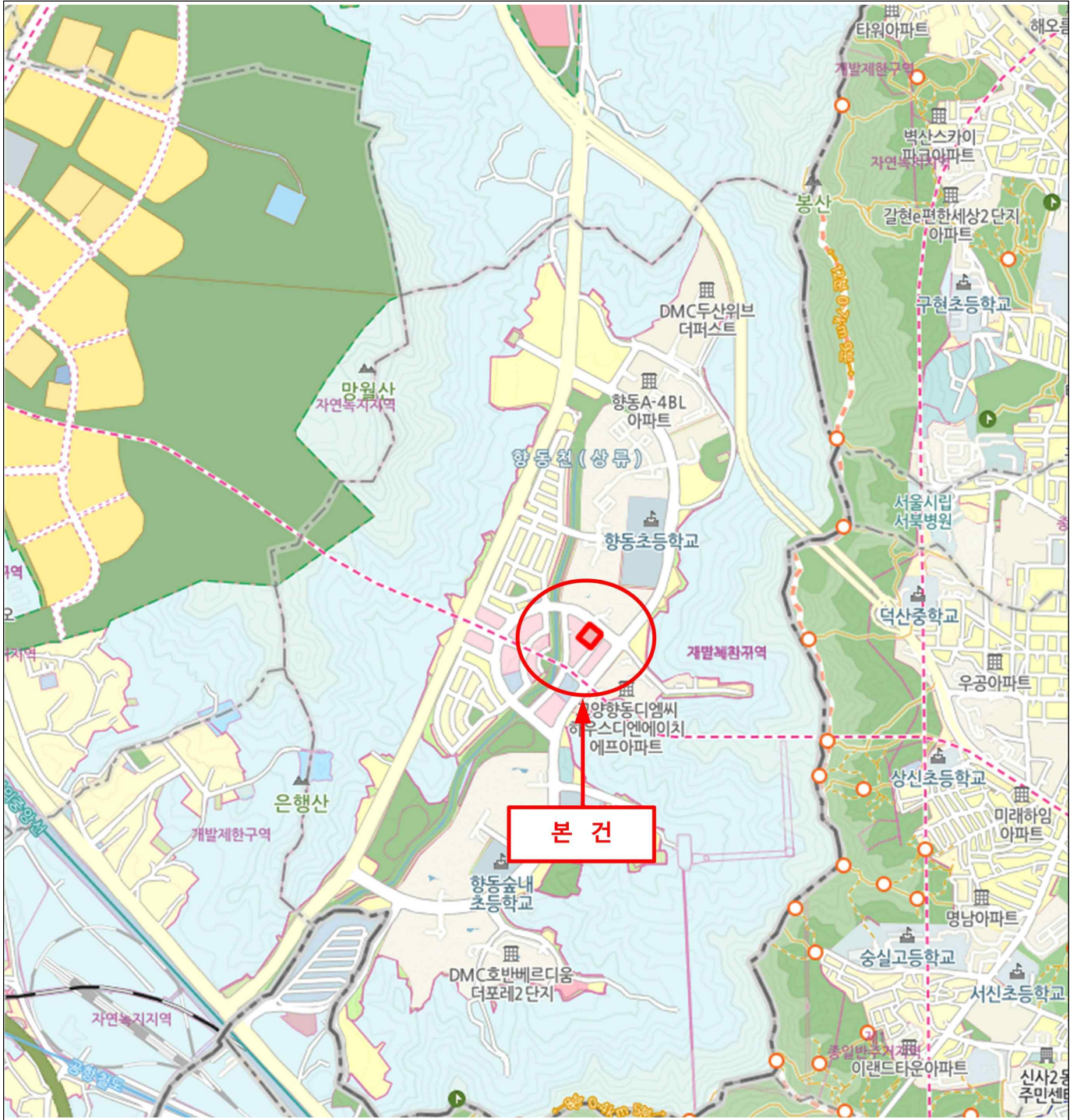
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

1) 임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



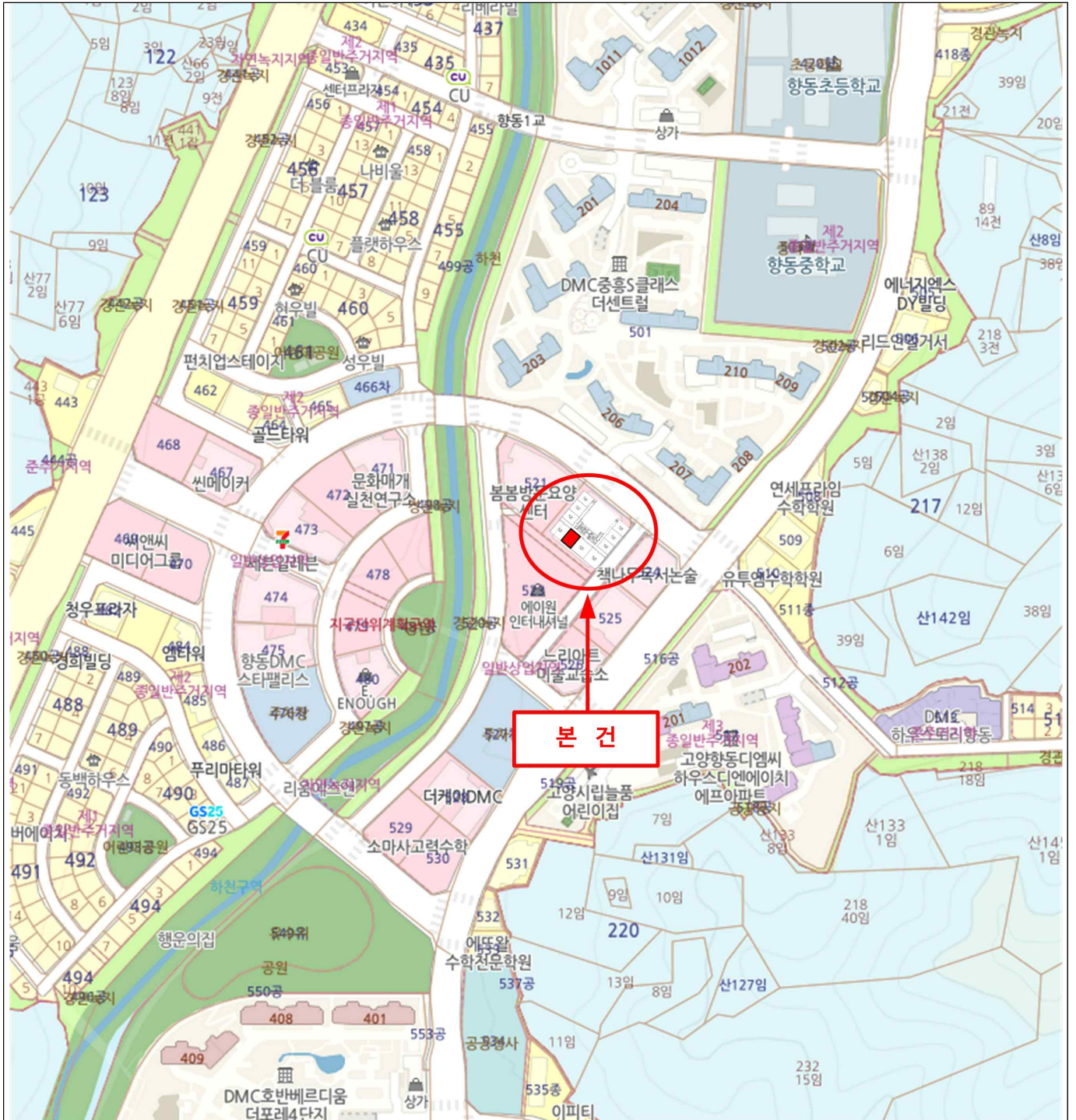
소재지	경기도 고양시 덕양구 향동동 522 로데오프라자 2층 206호외
-----	-------------------------------------



# 위 치 도 기호(1)



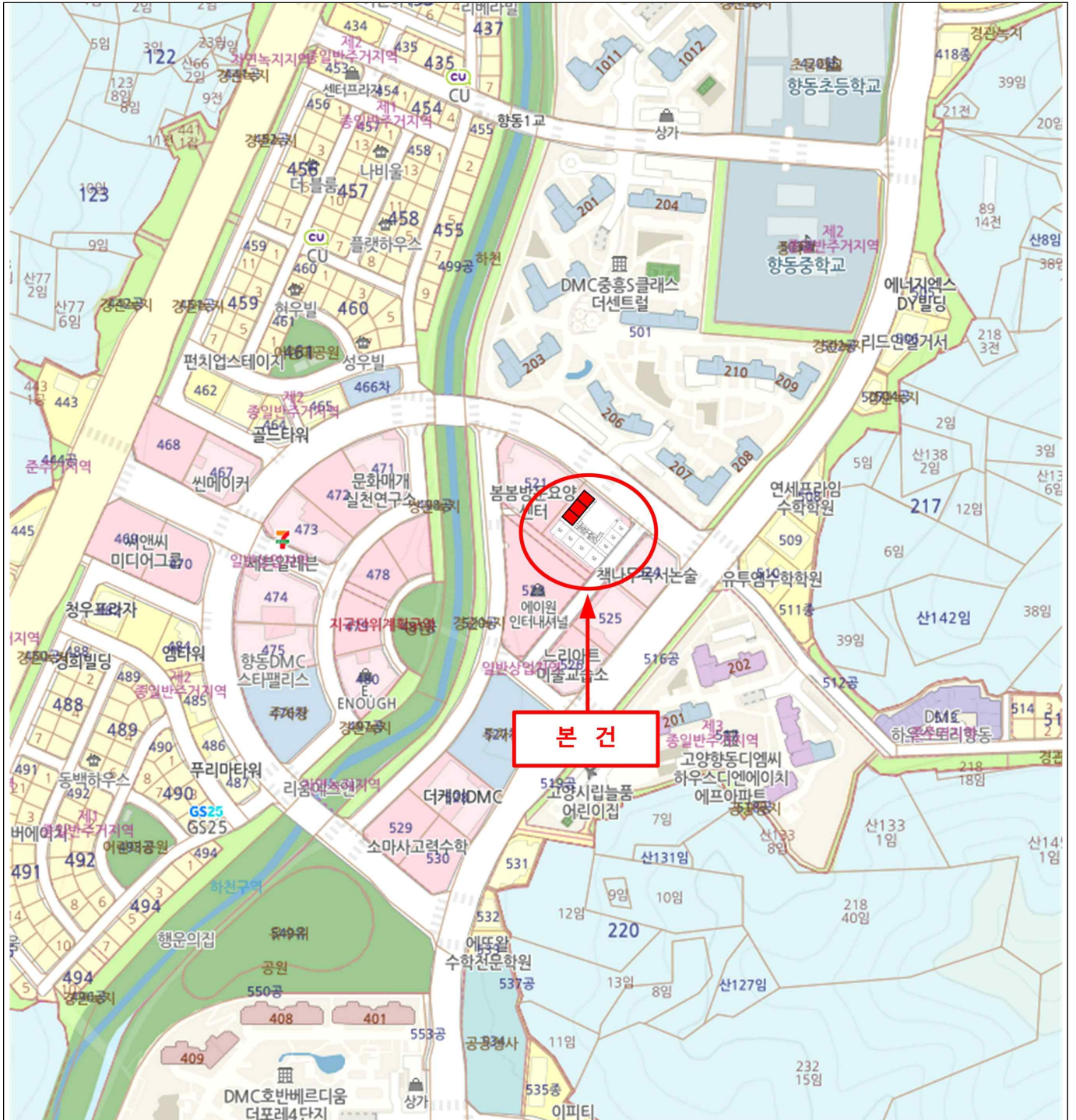
소재지	경기도 고양시 덕양구 향동동 522 로데오프라자 2층 206호
-----	------------------------------------



# 위 치 도 (기호2)~(4)



소재지	경기도 고양시 덕양구 향동동 522 로데오프라자 6층 610호 외
-----	--------------------------------------



# 내부구조도



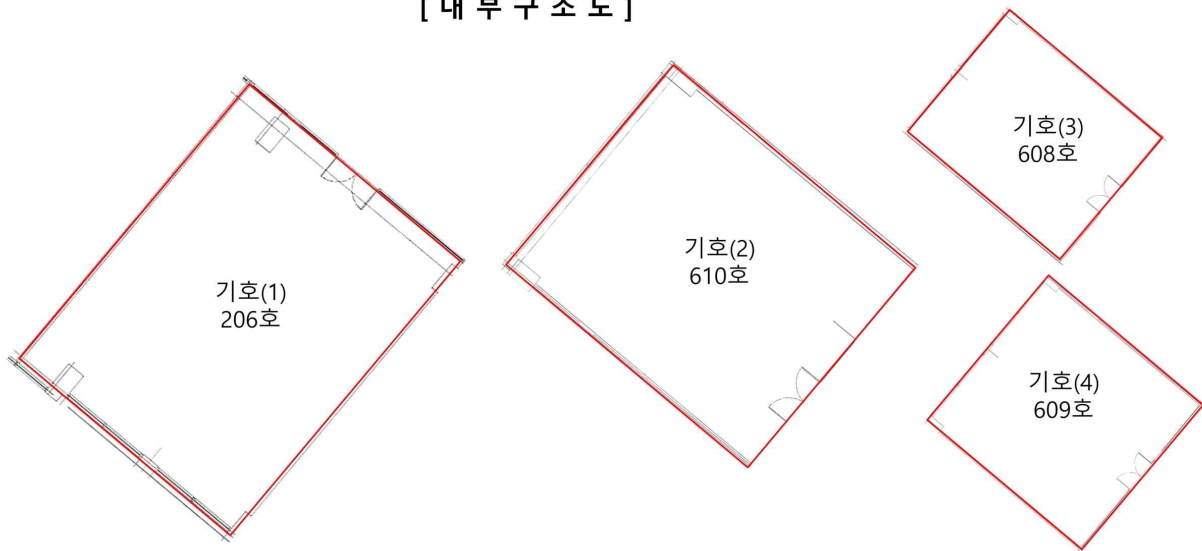
소재지 경기도 고양시 덕양구 향동동 522 로데오프라자 2층 206호외

None Scale

[호별배치도]



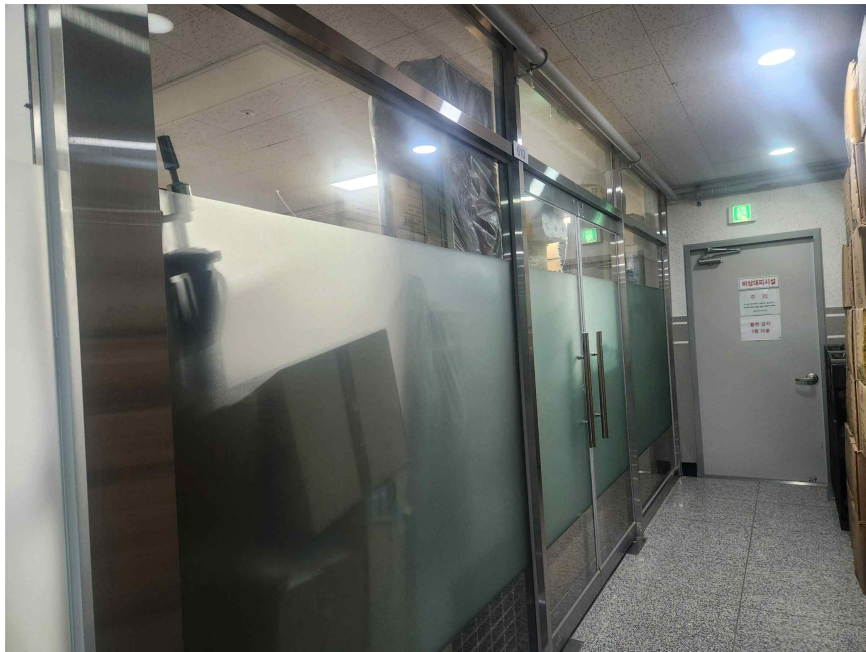
[내부구조도]



# 사 진 용 지



기호(1) 206호



기호(2) 610호

# 사 진 용 지

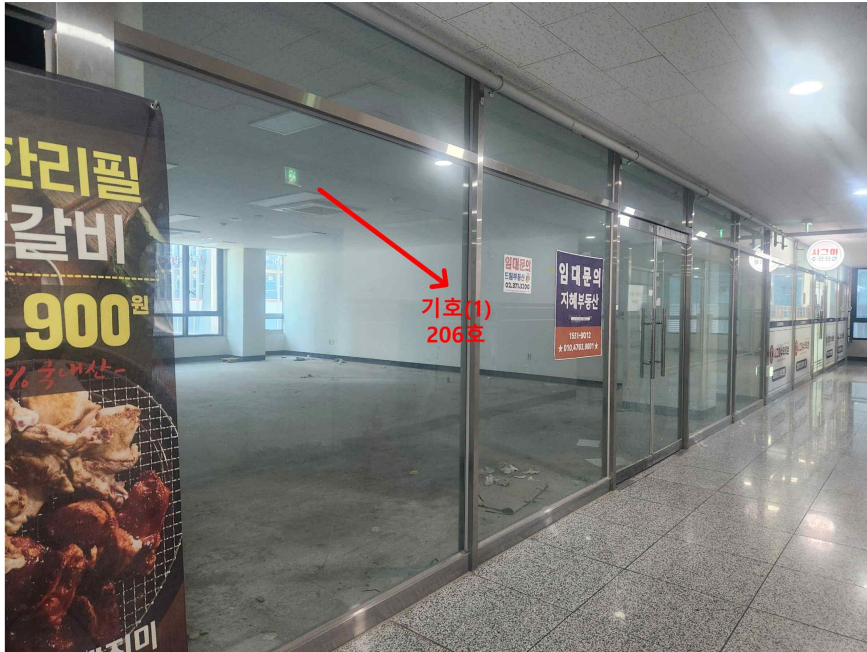


기호(3) 608호

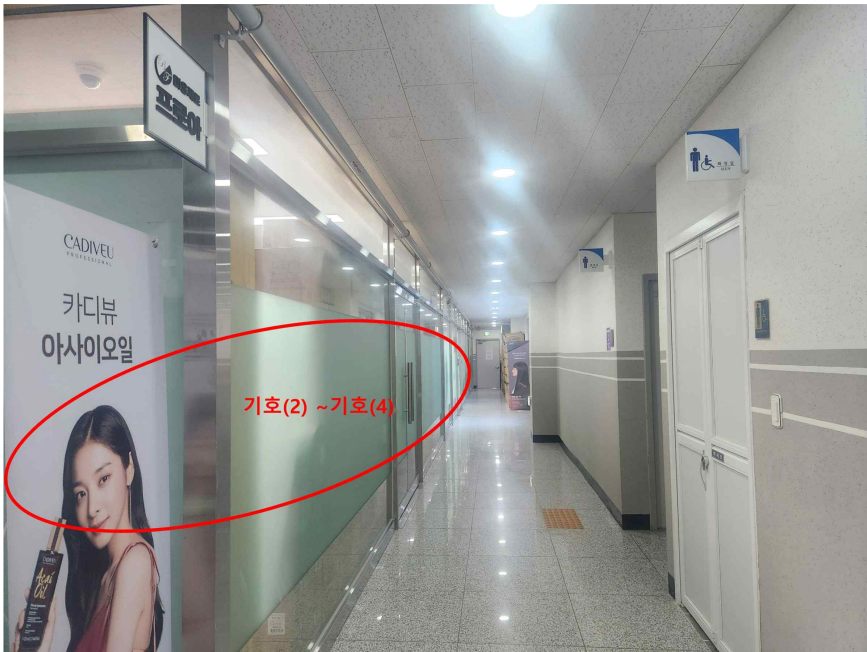


기호(4) 609호

# 사 진 용 지

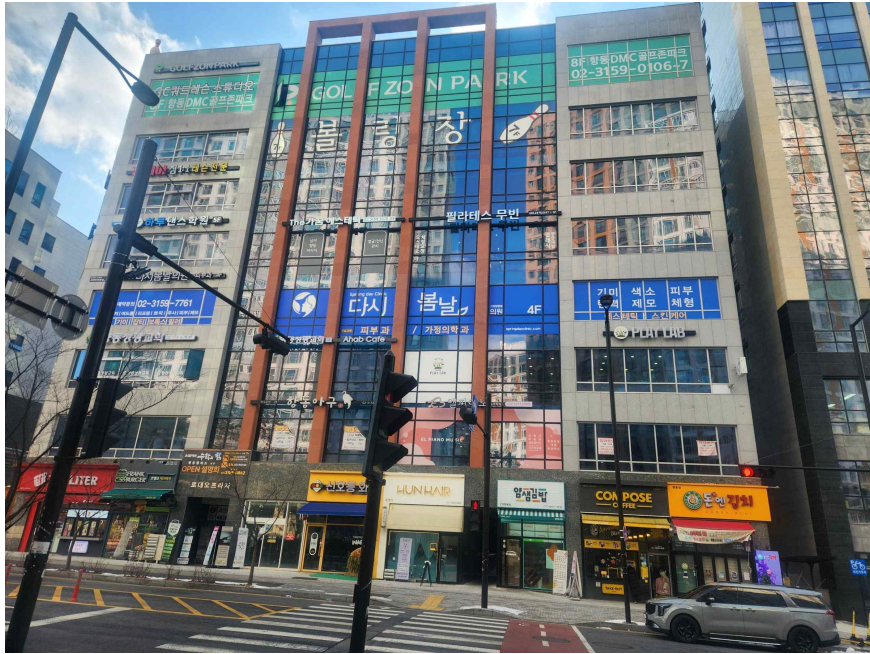


2층 현황

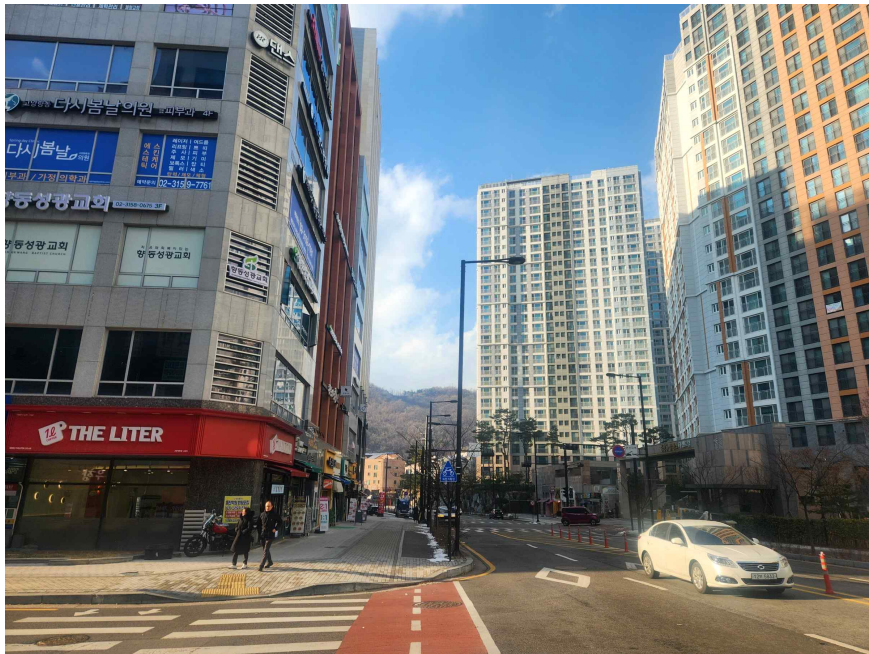


6층 현황

# 사 진 용 지

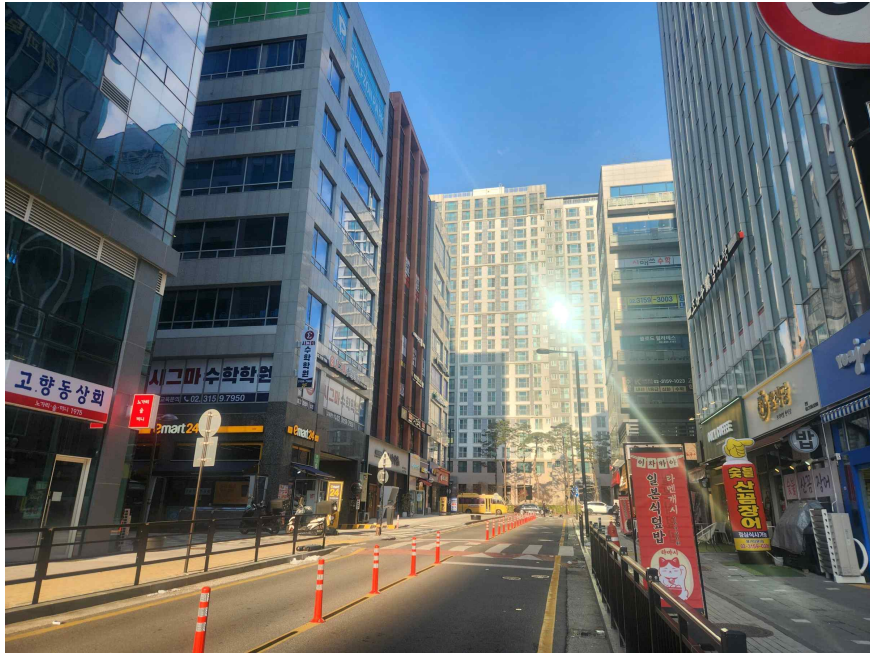


본건 소재 건물



주변의 상황

# 사 진 용 지



주변의 상황



주변의 상황