


감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 대한토지신탁(주)
건명	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1559-1 탄현헤센스마트 제1층 제106호외
감정평가서번호	DA214-111101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1559-1 탄현해센스마트 제1층 제106호외		
감정평가액	\ 5,607,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
압류	고양시	2021.02.17	일련번호 (가),(다),(바),(자)
	- 이 하 여 백 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2021.11.11.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 최지흥

(인)

(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 이민희 (인)

감정평가액	오십육억칠백만원정(₩ 5,607,000,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	일반거래(공매)	
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물), 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일
			2021.11.12.	2021.11.12.	2021.11.18.
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)
	구분건물	9개호수	구분건물	9개호수	-
	합계				₩ 5,607,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				(인)
	심사자 : 감정평가사				(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 탄현동 소재 "탄현역(경의중앙선)" 남동측 인근 일반상업지역 내에 위치하는 탄현헤센스마트 제1층 제106호외 8개호수로서, 대한토지신탁(주)의 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2021. 11. 12. 임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2021. 11. 12. 자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
2. 본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
4. 본건 집합건물(상가)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
5. 본건 집합건물(상가) 일련번호(나)는 등기사항전부증명서(54.5㎡)와 집합건축물대장(54.54㎡)상 면적이 상이하여 집합건축물대장을 기준으로 목록표시 및 감정평가하였음.
6. 본건 집합건물(상가)의 토지·건물 배분비율은 토지차감법을 적용하여 작성한 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(출처: 한국부동산연구원 연구보고서, 2007년)를 참고하고 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정하였음.
※ 배분비율(토지 : 건물 = 2.6 : 7.4)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI.그 밖의 사항

본건 집합건물 일련번호(가), (라)~(바)는 집합건축물대장상 위반건축물표시 표시되어 있는바, 업무 진행시 참고바람.

일련번호	호수	위반내용
일련번호(가)	106호	건축과-8043(2021. 4. 14)호에 의거 106호 무단증축 (37.73㎡/철과이프조/근린생활시설)
일련번호(라)	111호	건축과-8043(2021. 4. 14)호에 의거 111호 무단증축 (27.3㎡/철과이프조/근린생활시설)
일련번호(마)	113호	건축과-8043(2021. 4. 14)호에 의거 113호 무단증축 (27.3㎡/철과이프조/근린생활시설)
일련번호(바)	114호	건축과-23563(2021. 10. 18)호에 의거 114호, 115호 무단증축 (12㎡/철과이프조/근린생활시설)

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 고양시 일산서구 탄현동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 일현로41번길 16	1559- 1 탄현혜센 스마트	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 스라브지붕 지하6층 지상10층				
					1층	1,020.66		
					2층, 3층	1,131.94		각층
					4층~10층	1,121.41		각층
					지1층	1,503.94		
					지2층	1,519.73		
					지3층~지5층	1,626.98		각층
					지6층	1,609.07		
					옥탑1층 (연면적제외)	90.39		
					옥탑2층 (연면적제외)	44.64		
가	경기도 고양시 일산서구 탄현동	1559- 1	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	2,066.4			
					47.12	47.12	853,000,000	비준가액
					11.73 /2,066.4	11.73	배분내역 토지가액:221,780,000 건물가액:631,220,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
나				철근콘크리트구조 제1층 제107호	54.54	54.54	856,000,000	비준가액 집합건축물 대장 기준
				1 소유권 /대지권	13.57 /2,066.4	13.57	배분내역 토지가액:222,560,000 건물가액:633,440,000	
다				철근콘크리트구조 제1층 제108호	31.96	31.96	502,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	7.95 /2,066.4	7.95	배분내역 토지가액:130,520,000 건물가액:371,480,000	
라				철근콘크리트구조 제1층 제111호	32.94	32.94	517,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	8.20 /2,066.4	8.20	배분내역 토지가액:134,420,000 건물가액:382,580,000	
마				철근콘크리트구조 제1층 제113호	32.90	32.90	517,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	8.19 /2,066.4	8.19	배분내역 토지가액:134,420,000 건물가액:382,580,000	
바				철근콘크리트구조 제1층 제114호	29.14	29.14	457,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	7.25 /2,066.4	7.25	배분내역 토지가액:118,820,000 건물가액:338,180,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
사				철근콘크리트구조 제1층 제121호	31.96	31.96	502,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	7.95 /2,066.4	7.95	배분내역 토지가액: 130,520,000 건물가액: 371,480,000	
아				철근콘크리트구조 제1층 제122호	31.96	31.96	502,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	7.95 /2,066.4	7.95	배분내역 토지가액: 130,520,000 건물가액: 371,480,000	
자				철근콘크리트구조 제1층 제123호	57.42	57.42	901,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	14.29 /2,066.4	14.29	배분내역 토지가액: 234,260,000 건물가액: 666,740,000	
합 계							\ 5,607,000,000.-	
				- 이 하 여 백 -				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1559-1				건 물 명		탄현혜센스마트		
구 조	철근콘크리트조 스투브지붕				규 모		지하6층/지상10층		
용 도	업무시설(오피스텔)				사용승인일		2018. 08. 08		
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	-	-	○	○	○	-	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제1층/제106호	11.73	47.12	63.22	110.34	42.7			
나	제1층/제107호	13.57	54.54	73.18	127.72	42.7			
다	제1층/제108호	7.95	31.96	42.88	74.84	42.7			
라	제1층/제111호	8.2	32.94	44.2	77.14	42.7			
마	제1층/제113호	8.19	32.9	44.14	77.04	42.7			
바	제1층/제114호	7.25	29.14	39.1	68.24	42.7			
사	제1층/제121호	7.95	31.96	42.88	74.84	42.7			
아	제1층/제122호	7.95	31.96	42.88	74.84	42.7			
자	제1층/제123호	14.29	57.42	77.04	134.46	42.7			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

※ 본건 집합건물 일련번호(나)는 등기사항전부증명서(54.5㎡)와 일반건축물대장(54.54㎡) 상 면적이 상이하여 집합건축물대장을 기준으로 목록표시 및 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	탄현동 170-2	까뮤이스테이트 1층/103호	33.4	662,099,720	19,800,000	2021.07.29 2019.07.15
2	탄현동 1559-1	탄현 헤센스마트 1층/101호	72.5	1,000,000,000	13,800,000	2019.03.05 2018.08.08

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2021.07.29	33.4	19,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음. (1.00)

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2021년 3Q 신표본(2021년~: 경기, 탄현역)	1.49	$(1+0.01490 \times 64/92)$ $\times (1+0.01490 \times 43/92)$	1.740% (1.01740)
	2021년 3Q 신표본(2021년~: 경기, 탄현역)	1.49		

본건은 근린생활시설(상가)로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 경기, 탄현역지역 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
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
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

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1) 탄현동 170-2 까뮤이스테이트 1층/103호	0.78	1.00	1.15	1.00	0.897
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(본건 코너쪽 상가)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
나	(1) 탄현동 170-2 까뮤이스테이트 1층/103호	0.78	1.00	1.00	1.00	0.780
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
다	(1) 탄현동 170-2 까뮤이스테이트 1층/103호	0.78	1.00	1.00	1.00	0.780
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
라	(1) 탄현동 170-2 까뮤이스테이트 1층/103호	0.78	1.00	1.00	1.00	0.780
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
마	(1) 탄현동 170-2 까뮤이스테이트 1층/103호	0.78	1.00	1.00	1.00	0.780
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
바	(1) 탄현동 170-2 까뮤이스테이트 1층/103호	0.78	1.00	1.00	1.00	0.780
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
사	(1) 탄현동 170-2 까뮤이스테이트 1층/103호	0.78	1.00	1.00	1.00	0.780
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
아	(1) 탄현동 170-2 까뮤이스테이트 1층/103호	0.78	1.00	1.00	1.00	0.780
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					
자	(1) 탄현동 170-2 까뮤이스테이트 1층/103호	0.78	1.00	1.00	1.00	0.780
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건물	1층	15,000,000 ~ 18,500,000	위치에 따라 가격상이함

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	탄현동 170-2	까뮤이 스테이트 1층/103호	33.4	담보	620,000,000	18,600,000	2021.08.10 2019.07.15
2	탄현동 170-2	까뮤이 스테이트 1층/109호	26.7	담보	502,000,000	18,800,000	2019.08.21 2019.07.15
3	탄현동 1559-1	탄현 헤센스마트 1층/101호	72.5	담보	993,000,000	13,700,000	2019.03.26 2018.08.08
4	탄현동 1559-1	탄현 헤센스마트 1층/124호	50.36	담보	724,000,000	14,400,000	2019.02.25 2018.08.08
5	탄현동 1559-1	탄현 헤센스마트 1층/116호	71.87	담보	1,184,000,000	16,500,000	2018.11.06 2018.08.08

다. 본건 담보평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1 (본건)	탄현동 1559-1	탄현 헤센스마트 1층/106호	47.12	847,000,000	18,000,000	2019.01.14 2018.08.08
2 (본건)	탄현동 1559-1	탄현 헤센스마트 1층/107호	54.54	852,000,000	15,600,000	2019.01.14 2018.08.08
3 (본건)	탄현동 1559-1	탄현 헤센스마트 1층/108호	31.96	499,000,000	15,600,000	2019.01.14 2018.08.08
4 (본건)	탄현동 1559-1	탄현 헤센스마트 1층/111호	32.94	515,000,000	15,600,000	2019.01.14 2018.08.08

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
5 (본건)	탄현동 1559-1	탄현 헤센스마트 1층/113호	32.9	514,000,000	15,600,000	2019.01.14 2018.08.08
6 (본건)	탄현동 1559-1	탄현 헤센스마트 1층/114호	29.14	455,000,000	15,600,000	2019.01.14 2018.08.08
7 (본건)	탄현동 1559-1	탄현 헤센스마트 1층/121호	31.96	499,000,000	15,600,000	2019.01.14 2018.08.08
8 (본건)	탄현동 1559-1	탄현 헤센스마트 1층/122호	31.96	499,000,000	15,600,000	2019.01.14 2018.08.08
9 (본건)	탄현동 1559-1	탄현 헤센스마트 1층/123호	57.42	808,000,000	14,100,000	2019.01.14 2018.08.08

라. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
상가	경기 고양시 일산서구	최근1년	70.96	2	총 2건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1) 19,800,000	1.00	1.01740	1.00	0.897	18,100,000
나	(1) 19,800,000	1.00	1.01740	1.00	0.780	15,700,000
다	(1) 19,800,000	1.00	1.01740	1.00	0.780	15,700,000
라	(1) 19,800,000	1.00	1.01740	1.00	0.780	15,700,000
마	(1) 19,800,000	1.00	1.01740	1.00	0.780	15,700,000
바	(1) 19,800,000	1.00	1.01740	1.00	0.780	15,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
사	(1) 19,800,000	1.00	1.01740	1.00	0.780	15,700,000
아	(1) 19,800,000	1.00	1.01740	1.00	0.780	15,700,000
자	(1) 19,800,000	1.00	1.01740	1.00	0.780	15,700,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제1층/제106호	47.12	18,100,000	853,000,000
나	제1층/제107호	54.54	15,700,000	856,000,000
다	제1층/제108호	31.96	15,700,000	502,000,000
라	제1층/제111호	32.94	15,700,000	517,000,000
마	제1층/제113호	32.9	15,700,000	517,000,000
바	제1층/제114호	29.14	15,700,000	457,000,000
사	제1층/제121호	31.96	15,700,000	502,000,000
아	제1층/제122호	31.96	15,700,000	502,000,000
자	제1층/제123호	57.42	15,700,000	901,000,000
합계		<u>349.94</u>		<u>5,607,000,000</u>

구분건물감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 고양시 일산서구 탄현동 소재 "탄현역(경의중앙선)"에서 남동측으로 직선거리 약 250m, "상탄초등학교"에서 남서측으로 직선거리 약 550m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 주위는 숙박시설 및 근린생활시설, 오피스텔 등이 소재하는 후면상가지대임.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 북서측 인근에 "탄현역(경의중앙선)"이 위치하며 인근 도로변으로 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 무난함.

4. 접면도로 상황

남측으로 노폭 약 12m, 동측, 서측, 북측으로 노폭 약 10m의 아스팔트 포장도로와 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 일반상업지역, 지구단위계획구역(탄현1, 2, 중산택지개발), 소로1류(폭 10M-12M) (2015-02-27) (접합), 소로1류(폭 10M-12M) (접합), 중로3류(폭 12M-15M) (접합), 가축사육제한구역(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)]) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역((2021-05-01)외국인 등 및 국내 법인·단체의 주택이 포함되는 취득 거래로 한정).

구분건물감정평가요항표

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건물 상황

1. 건물의 구조

일련번호(가 ~ 자) : 철근콘크리트조 스라브지붕 지하6층/지상10층 중 제1층 제106호의 8개 호수로서, (사용승인일 : 2018. 08. 08.)

외벽 : 석재붙임 및 모르타르위 페인트 마감.

내벽 : 페인트 및 인테리어 마감.

바닥 : 아스타일깔기 마감 등.

창호 : 새시창호임.

2. 이용상태

일련번호(가) 제1층 제106호 : 근린생활시설(땡초우동 in 포차)임.

일련번호(나) 제1층 제107호 : 근린생활시설(공실)임.

일련번호(다) 제1층 제108호 : 근린생활시설(청춘골뱅이)임.

일련번호(라) 제1층 제111호 : 근린생활시설(레드제플린 LP뮤직팝)임.

일련번호(마) 제1층 제113호 : 근린생활시설(레드제플린 LP뮤직팝)임.

일련번호(바) 제1층 제114호 : 근린생활시설(유포차)임.

일련번호(사) 제1층 제121호 : 근린생활시설(공실)임.

일련번호(아) 제1층 제122호 : 근린생활시설(공실)임.

일련번호(자) 제1층 제123호 : 근린생활시설(공실)임.

※일련번호(라), (마)는 인접호수 112호와 경계벽 제거 후 3개호수 일괄하여 사용 중임.

※일련번호(바)는 인접호수 115호와 경계벽 제거 후 2개호수 일괄하여 사용 중임.

구분건물감정평가요항표

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 승강기설비, 소방설비, 지하주차장 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

미상임.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서

귀 사가 제시한 세무서 상가임대차현황서(발급일 2021. 11. 09) 내역은 하기 '표' 와 같은바, 업무진행시 참고바람.

구분	위치	면적	임대차기간	보증금 차임	사업자등록신청일 확정일자
106호	확정일자 임대차계약 해당없음				
107호	확정일자 임대차계약 해당없음				
108호	탄현 헤센스마트 1층 108호	74. 8400	2019. 08. 08 ~2021. 08. 07	20, 000, 000 1, 350, 000	2019. 08. 09 2020. 03. 26
111호	신한세스티아 근린생활시설 111호	77. 1400	2019. 09. 05 ~2023. 09. 04	20, 000, 000 1, 100, 000	2019. 09. 09 2019. 09. 09
113호	신한세스티아 근린생활시설 113호	77. 0400	2019. 09. 05 ~2023. 09. 04	20, 000, 000 1, 100, 000	2019. 09. 09 2019. 09. 09
114호	확정일자 임대차계약 해당없음				
121호	확정일자 임대차계약 해당없음				
122호	확정일자 임대차계약 해당없음				
123호	확정일자 임대차계약 해당없음				

구분건물감정평가요항표

7. 전입세대 열람내역

귀사가 제시한 전입세대 열람내역상 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 2021. 11. 09. 자료 조사되었는바, 업무진행시 참고바람.

8. 공부와의 차이

해당사항 없음.

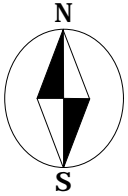
9. 기타사항

본건 집합건물 일련번호(가), (라)~(바)는 집합건축물대장상 위반건축물표시 표시되어 있는 바, 업무 진행시 참고바람.

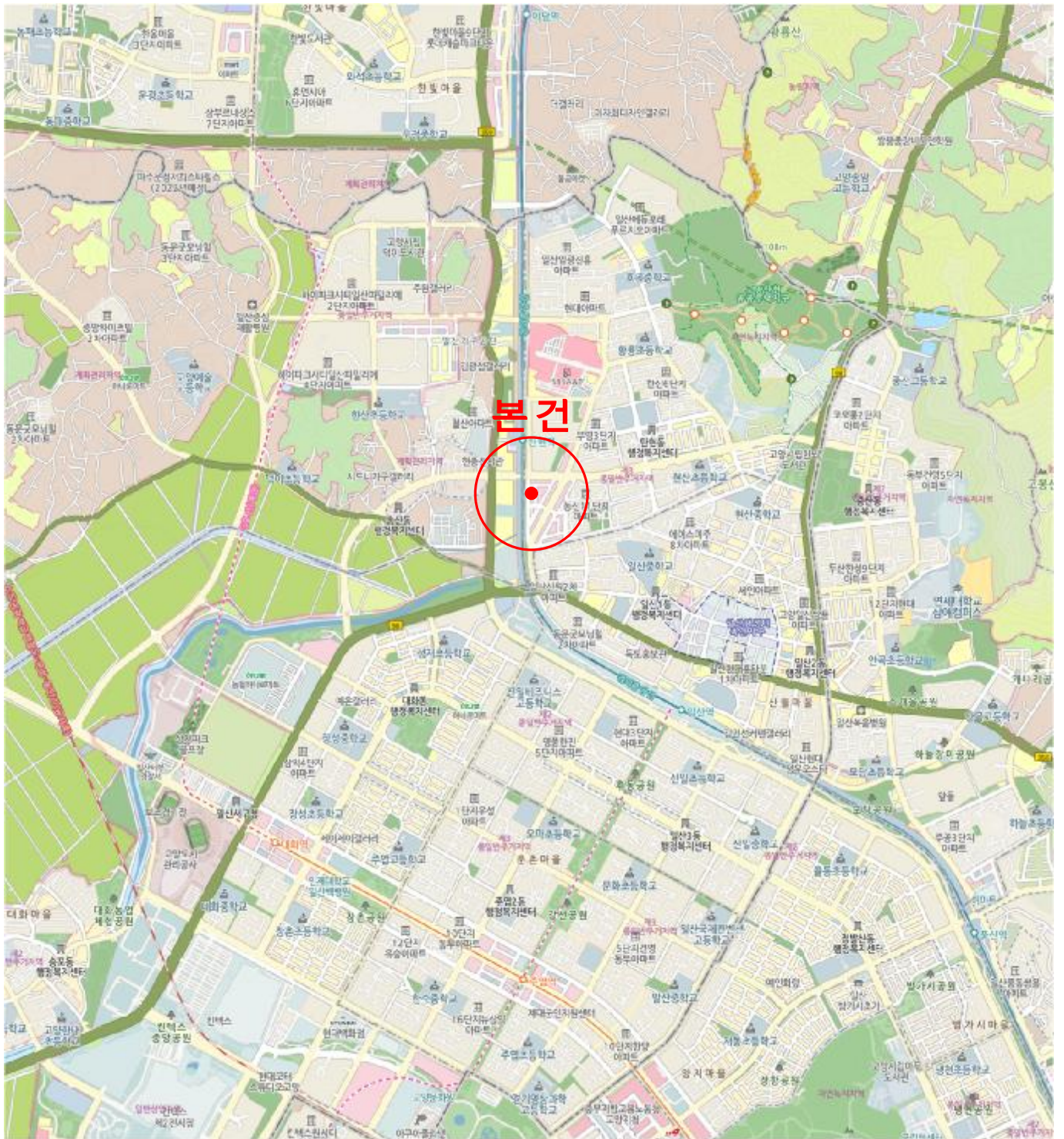
일련번호	호수	위반내용
일련번호(가)	106호	건축과-8043(2021. 4. 14)호에 의거 106호 무단증축 (37.73㎡/철파이프조/근린생활시설)
일련번호(라)	111호	건축과-8043(2021. 4. 14)호에 의거 111호 무단증축 (27.3㎡/철파이프조/근린생활시설)
일련번호(마)	113호	건축과-8043(2021. 4. 14)호에 의거 113호 무단증축 (27.3㎡/철파이프조/근린생활시설)
일련번호(바)	114호	건축과-23563(2021. 10. 18)호에 의거 114호, 115호 무단증축 (12㎡/철파이프조/근린생활시설)

위 치 도

일련번호 : ()

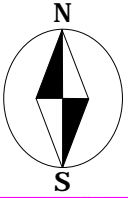


소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1559-1
-----	-------------------------

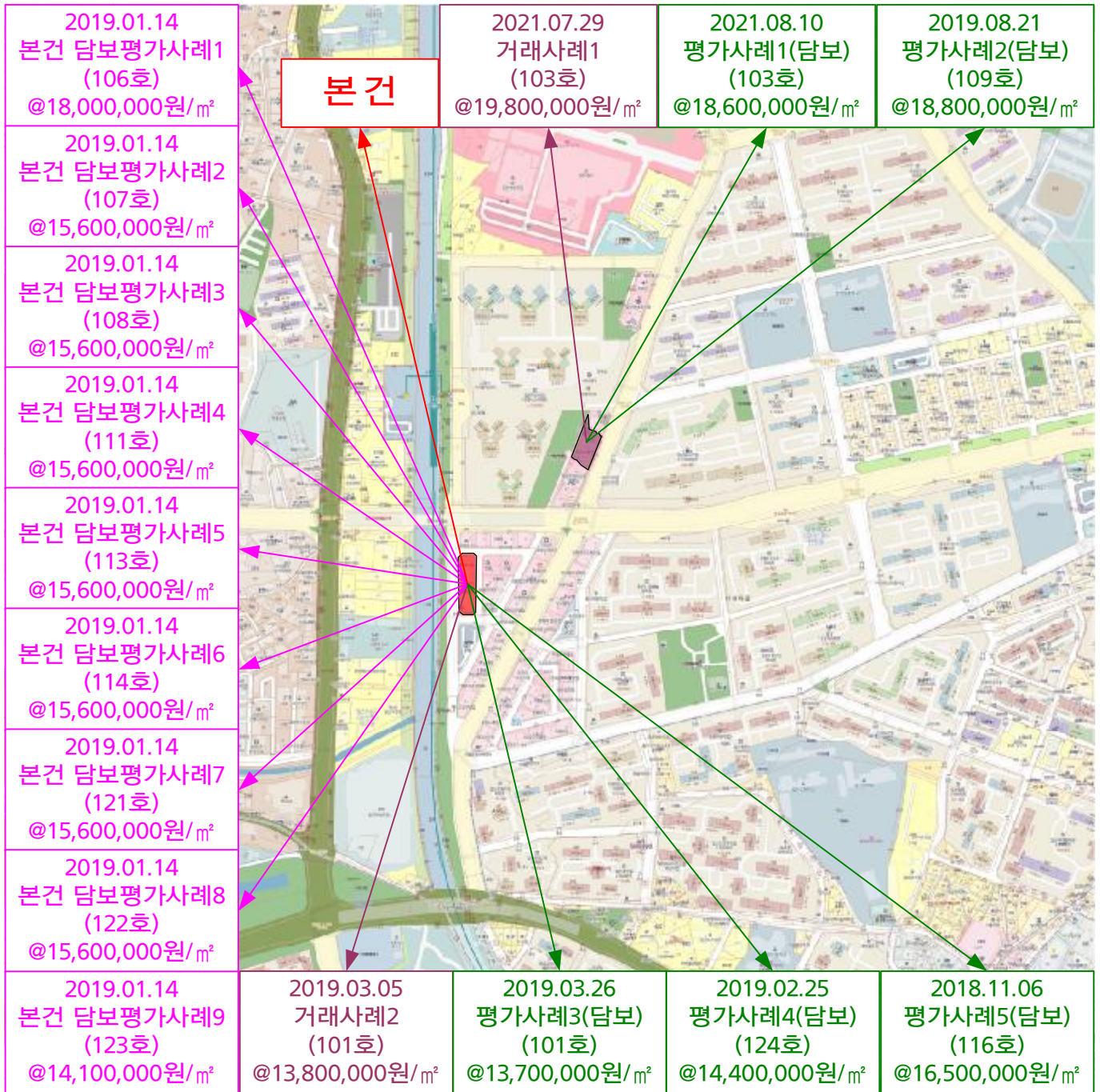


위 치 도

일련번호 : ()



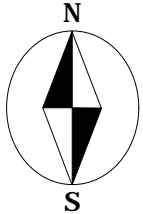
소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1559-1
-----	-------------------------



범 레	본 건	표 준 지	평 가 사 례	거 래 사 례
------------	------------	--------------	----------------	----------------

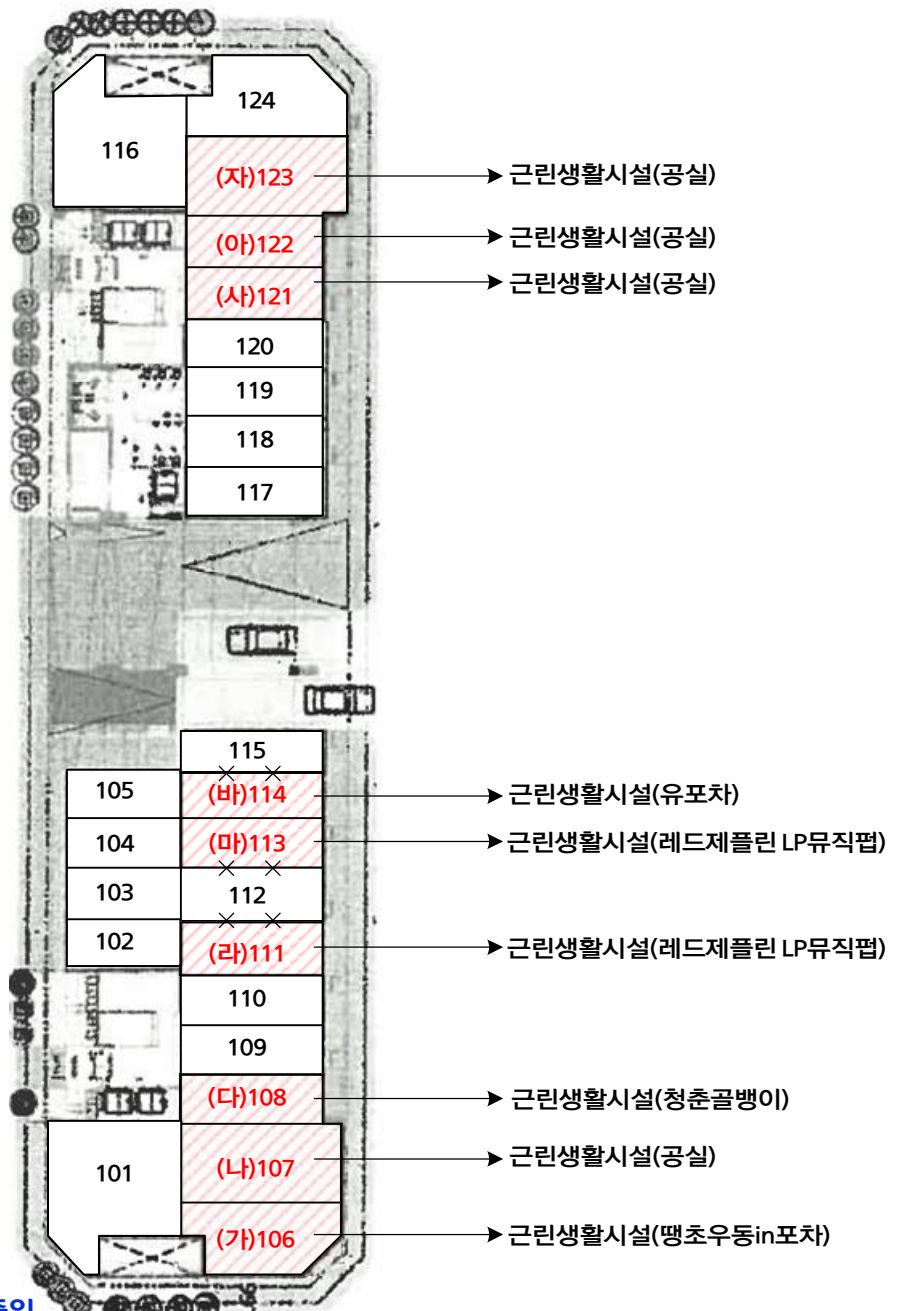
내부구조도

일련번호 : ()



No Scale

탄현헤센스마트 제1층 제106호외



※ 일련번호(라),(마)는 인접호수 112호와
경계벽 제거 후 3개호수 일괄하여 사용 중임.

※ 일련번호(바)는 인접호수 115호와
경계벽 제거 후 2개호수 일괄하여 사용 중임.

현황 사진



주변환경



주변환경

현황 사진



본건 전경



본건 전경(일련번호(가) - 106호)

현 황 사 진



본건 전경(일련번호(나) - 107호)



본건 내부(일련번호(나) - 107호)

현 황 사 진



본건 전경(일련번호(다) - 108호)



본건 전경(일련번호(다) - 108호)

현황 사진



본건 전경(일련번호(라),(마) - 111호, 113호)



본건 내부(일련번호(라) - 111호)

현황 사진



본건 전경(일련번호(라),(마) - 111호, 113호)

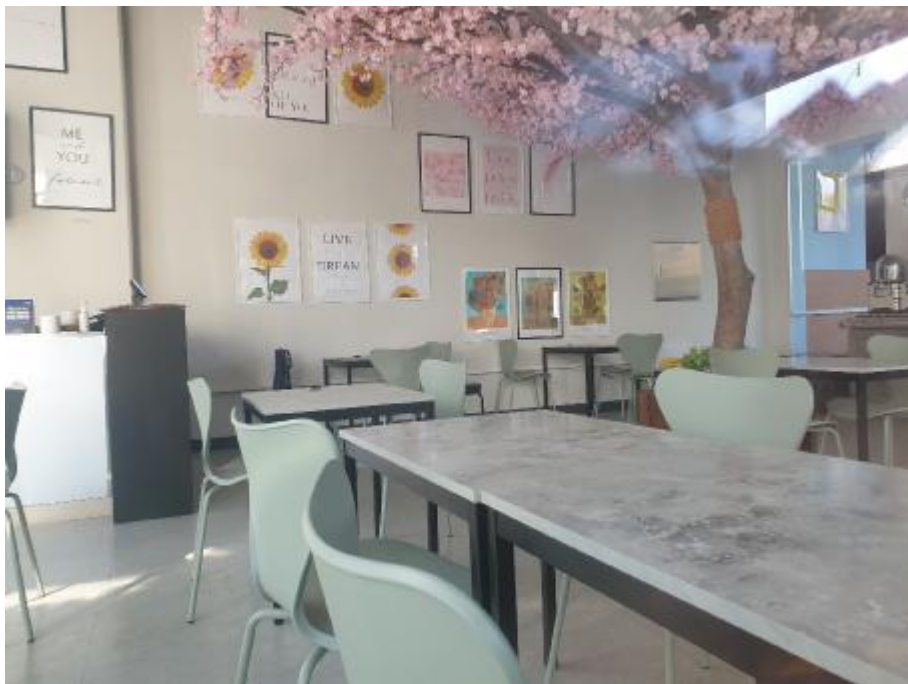


본건 내부(일련번호(마) - 113호)

현황 사진



본건 전경(일련번호(바) - 114호)



본건 내부(일련번호(바) - 114호) 및 115호

현황 사진



본건 전경(일련번호(사) - 121호)



본건 내부(일련번호(사) - 121호)

현황 사진



본건 전경(일련번호(아) - 122호)



본건 내부(일련번호(아) - 122호)

현 황 사 진



본건 전경(일련번호(자) - 123호)



본건 전경(일련번호(자) - 123호)