

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	대한토지신탁(주)
건명	경기도 양주시 덕정동 208-2외 양주그랑시떼 제1층 제147호외
감정평가서번호	DA204-120107

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

소 재 지	경기도 양주시 덕정동 208-2외 양주그랑시떼 제1층 제147호외		
감 정 평 가 액	\ 6,548,400,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채 무 자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
		- 해당 사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
압류	양주시	2020.05.19	(5~7),(10), (16~18), (20)
	- 이 하 여 백 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : **2020.12.01.**

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 최지훈

최 지 훈 

(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 이민희 

감정평가액	육십오억사천팔백사십만원정(₩6,548,400,000.-)		
의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가목적	일반거래(공매)
채무자	-	제출처	대한토지신탁(주)
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 집합건축물대장	기준시점	조사기간
		2020.12.04.	2020.12.04.
		작성일	2020.12.16.

감정평가내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	26개호수	구분건물	26개호수	-	6,548,400,000
	합계					<u>₩6,548,400,000.-</u>
		-	이	하	여	백

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

심사자 : 감정평가사

장 원 택 

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양주시 덕정동 소재 "회천3동 행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 양주그랑시떼 제1층 제147호의 25개호수로서, 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 2020. 12. 04. 임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2020. 12. 04. 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 감정평가지 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 등기사항전부증명서(집합건물)상 옥탑이 등재되어 있지 않아, 집합건축물대장을 기준으로 목록표시 및 감정평가하였음.
5. 본건 집합건물(상가)의 위치확인은 집합건축물대장상 도면 및 점유사용부분으로 위치확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 내부확인 은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부확인이 곤란하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기준하였음.
2. 본건 1층 평면도(층도면)상 일련번호(가) 1층 147호의 위치와 전유부분도면(호도면) 상의 위치가 서로 상이하나 1층 평면도(층도면)상의 오기인 것으로 양주시청 "건축민원1팀, 김영호 주무관"으로 부터 탐문조사되었으며 현황 점유사용부분과 일치하는 전유부분도면(호도면)으로 위치확인하였는바, 업무 진행시 참고바람.
3. 본건은 집합건물(상가)은 토지·건물 배분비율은 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표 (출처: 한국부동산연구원 연구보고서, 2007년)에 의하였음.
(※ 토지·건물 배분비율 3: 7)
4. 본건 일련번호(2 ~ 6)은 오픈상가이며, 일련번호(9 ~ 23)은 일부 오픈상가이며 3층 전체를 일괄로 이용중인바, 업무 진행시 참고바람.

(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 양주시 덕정동 [도로명주소] 경기도 양주시 회정로 126	208- 2, 208- 3 양주 그랑시떼	판매 및 영업시설	철근 콘크리트조 평지붕 7층				
				지 2 층	510.15			
				지 1 층	2,337.74			
				1 층	1,935.2			
				2 층	909.71			
				2 층	1,069.98			
				3 층	1,984.19			
				4 층	1,991.51			
				5 층	1,059.71			
				5 층	932.96			
				6 층	2,081.15			
				7 층	257.07			
				옥탑 0 층	222.5			
	경기도 양주시 덕정동	208- 2	대	준주거지역		1,522.5		
2	"	208- 3	대	준주거지역		1,544.4		
				(내)				

(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)				철근콘크리트조 제1층 제147호	8.7	8.7	50,600,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	3.5261 /3,066.9	3.5261	배분내역 토지가액:15,180,000 건물가액:35,420,000	
(2)				철근콘크리트조 제2층 제202호	8.67	8.67	30,500,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	3.514 /3,066.9	3.514	배분내역 토지가액:9,150,000 건물가액:21,350,000	
(3)				철근콘크리트조 제2층 제206호	20.35	20.35	71,500,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	8.248 /3,066.9	8.248	배분내역 토지가액:21,450,000 건물가액:50,050,000	
(4)				철근콘크리트조 제2층 제207호	232.49	232.49	895,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	942304 /30669000	94.2304	배분내역 토지가액:268,500,000 건물가액:626,500,000	
(5)				철근콘크리트조 제2층 제217호	15.21	15.21	53,400,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	6.1648 /3,066.9	6.1648	배분내역 토지가액:16,020,000 건물가액:37,380,000	

(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		
(6)				철근콘크리트조 제2층 제222호	9.75	9.75	33,500,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	3.9517 /3,066.9	3.9517	배분내역 토지가액:10,050,000 건물가액:23,450,000	
(7)				철근콘크리트조 제2층 제233호	431.38	431.38	1,660,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	174.8410 /3,066.9	174.841	배분내역 토지가액:498,000,000 건물가액:1,162,000,000	
(8)				철근콘크리트조 제2층 제234호	135	135	519,500,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	54.7164 /3,066.9	54.7164	배분내역 토지가액:155,850,000 건물가액:363,650,000	
(9)				철근콘크리트조 제3층 제3001호	380.84	380.84	1,270,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	154.2338 /3066.9000	154.2338	배분내역 토지가액:381,000,000 건물가액:889,000,000	
(10)				철근콘크리트조 제3층 제3002호	8.06	8.06	23,900,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	3.2667 /3,066.9	3.2667	배분내역 토지가액:7,170,000 건물가액:16,730,000	

(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		
(11)				철근콘크리트조 제3층 제3003호	8.06	8.06	23,900,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	3.2667 /3,066.9	3.2667	배분내역 토지가액:7,170,000 건물가액:16,730,000	
(12)				철근콘크리트조 제3층 제3004호	219.89	219.89	732,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	891216 /30669000	89.1216	배분내역 토지가액:219,600,000 건물가액:512,400,000	
(13)				철근콘크리트조 제3층 제3032호	5.25	5.25	15,600,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	2.1278 /3,066.9	2.1278	배분내역 토지가액:4,680,000 건물가액:10,920,000	
(14)				철근콘크리트조 제3층 제3034호	76.2	76.2	257,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	308837 /30669000	30.8837	배분내역 토지가액:77,100,000 건물가액:179,900,000	
(15)				철근콘크리트조 제3층 제3064호	7.75	7.75	23,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	3.1411 /3,066.9	3.1411	배분내역 토지가액:6,900,000 건물가액:16,100,000	

(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		
(16)				철근콘크리트조 제3층 제3074호	7.8	7.8	23,100,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	3.1613 /3,066.9	3.1613	배분내역 토지가액:6,930,000 건물가액:16,170,000	
(17)				철근콘크리트조 제3층 제3075호	7.59	7.59	22,500,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	3.0762 /3,066.9	3.0762	배분내역 토지가액:6,750,000 건물가액:15,750,000	
(18)				철근콘크리트조 제3층 제3079호	7.5	7.5	22,200,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	3.0397 /3,066.9	3.0397	배분내역 토지가액:6,660,000 건물가액:15,540,000	
(19)				철근콘크리트조 제3층 제3083호	7.71	7.71	22,800,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	3.1249 /3,066.9	3.1249	배분내역 토지가액:6,840,000 건물가액:15,960,000	
(20)				철근콘크리트조 제3층 제3089호	8.1	8.1	24,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	3.2829 /3,066.9	3.2829	배분내역 토지가액:7,200,000 건물가액:16,800,000	

(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		
(21)				철근콘크리트조 제3층 제3095호	8.04	8.04	23,800,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	3.2586 /3,066.9	3.2586	배분내역 토지가액:7,140,000 건물가액:16,660,000	
(22)				철근콘크리트조 제3층 제3096호	8.04	8.04	23,800,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	3.2586 /3,066.9	3.2586	배분내역 토지가액:7,140,000 건물가액:16,660,000	
(23)				철근콘크리트조 제3층 제3116호	44.32	44.32	147,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	17.9632 /3,066.9	17.9632	배분내역 토지가액:44,100,000 건물가액:102,900,000	
(24)				철근콘크리트조 제5층 제501호	45.12	45.12	77,200,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	18.2875 /3,066.9	18.2875	배분내역 토지가액:23,160,000 건물가액:54,040,000	
(25)				철근콘크리트조 제5층 제에스01호	109.19	109.19	425,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.2556 /3066.9000	44.2556	배분내역 토지가액:127,500,000 건물가액:297,500,000	

(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		
(26)				철근콘크리트조 제5층 제에스06호	19.94	19.94	77,600,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	80819 /30669000	8.0819	배분내역 토지가액:23,280,000 건물가액:54,320,000	
합 계							\ 6,548,400,000.-	
- 이 하 여 백 -								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경기도 양주시 덕정동 208-2외				건물명		양주그랑시떼		
구조	철근콘크리트구조 평지붕				규모		지하2층/지상7층		
용도	판매 및 영업시설 등				사용승인일		2003. 09. 30		
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	○	○	○	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)			
(1)	제1층/제147호	3. 5261	8. 7	12. 58	21. 28	40. 9			
(2)	제2층/제202호	3. 514	8. 67	12. 05	20. 72	41. 8			
(3)	제2층/제206호	8. 248	20. 35	28. 29	48. 64	41. 8			
(4)	제2층/제207호	94. 2304	232. 49	323. 19	555. 68	41. 8			
(5)	제2층/제217호	6. 1648	15. 21	21. 15	36. 36	41. 8			
(6)	제2층/제222호	3. 9517	9. 75	13. 01	22. 76	42. 8			
(7)	제2층/제233호	174. 841	431. 38	599. 7	1, 031. 08	41. 8			
(8)	제2층/제234호	54. 7164	135	187. 68	322. 68	41. 8			
(9)	제3층/제3001호	154. 2338	380. 84	609. 23	990. 07	38. 5			
(10)	제3층/제3002호	3. 2667	8. 06	12. 91	20. 97	38. 4			
(11)	제3층/제3003호	3. 2667	8. 06	12. 91	20. 97	38. 4			
(12)	제3층/제3004호	89. 1216	219. 89	351. 8	571. 69	38. 5			
(13)	제3층/제3032호	2. 1278	5. 25	8. 41	13. 66	38. 4			
(14)	제3층/제3034호	30. 8837	76. 2	124. 97	201. 17	37. 9			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
(15)	제3층/제3064호	3.1411	7.75	12.4	20.15	38.5
(16)	제3층/제3074호	3.1613	7.8	12.47	20.27	38.5
(17)	제3층/제3075호	3.0762	7.59	12.15	19.74	38.4
(18)	제3층/제3079호	3.0397	7.5	12	19.5	38.5
(19)	제3층/제3083호	3.1249	7.71	12.33	20.04	38.5
(20)	제3층/제3089호	3.2829	8.1	12.97	21.07	38.4
(21)	제3층/제3095호	3.2586	8.04	12.88	20.92	38.4
(22)	제3층/제3096호	3.2586	8.04	12.88	20.92	38.4
(23)	제3층/제3116호	17.9632	44.32	70.91	115.23	38.5
(24)	제5층/제501호	18.2875	45.12	29.07	74.19	60.8
(25)	제5층/제에스01호	44.2556	109.19	362.66	471.85	23.1
(26)	제5층/제에스06호	8.0819	19.94	66.24	86.18	23.1

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

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	거래금액 (원)	분양면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	덕정동 208	금강종합쇼핑 센터 1층/101호	37.665	64.095	230,000,000	3,590,000	2019.05.06 2000.08.18
2	덕정동 208	금강종합쇼핑 센터 1층/103호	37.665	64.095	230,000,000	3,590,000	2018.09.05 2000.08.18
3	덕정동 208-2외	양주그랑시떼 5층/506호	480.65	790.24	800,000,000	1,010,000	2018.11.10 2003.09.30
4	덕정동 208-6	두리테크덕정 타운 1층/122호	27.04	46.99	120,000,000	2,550,000	2020.10.16 2003.01.30

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1, 3)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)	분양면적당 단가(원/㎡)
1	2019.05.06	37.665	64.095	58.8	3,590,000
3	2018.11.10	480.65	790.24	60.8	1,010,000

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국감정원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2019년 2Q 구표본(2019년 ~: 경기)	0.43	$(1+0.00430 \times 56/91) \times (1+0.00550) \times$ $(1+0.00610) \times (1+0.00430) \times$ $(1+0.00100) \times (1+0.00090) \times$ $(1+0.00090 \times 65/92)$	2.126% (1.02126)
	2020년 3Q 신표본(2020년 ~: 경기)	0.09		
거래 사례 #3	2018년 4Q 구표본(2017년 ~2018년: 경기)	0.57	$(1+0.00570 \times 52/92) \times (1+0.00550) \times$ $(1+0.00430) \times (1+0.00550) \times$ $(1+0.00610) \times (1+0.00430) \times$ $(1+0.00100) \times (1+0.00090) \times$ $(1+0.00090 \times 65/92)$	3.188% (1.03188)
	2020년 3Q 신표본(2020년 ~: 경기)	0.09		

본건은 근린생활시설로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 경기지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 상업용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 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
(1)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.65	1.00	0.650
	거래사례 대비 호별요인(위치별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(2)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.40	1.00	0.400
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(3)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.40	1.00	0.400
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(4)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.44	1.00	0.440
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(5)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.40	1.00	0.400
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(6)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.40	1.00	0.400
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(7)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.44	1.00	0.440
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(8)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.44	1.00	0.440
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(9)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.35	1.00	0.350
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(10)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.31	1.00	0.310
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(11)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.31	1.00	0.310
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(12)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.35	1.00	0.350
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(13)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.31	1.00	0.310
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(14)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.35	1.00	0.350
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(15)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.31	1.00	0.310
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(16)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.31	1.00	0.310
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(17)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.31	1.00	0.310
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(18)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.31	1.00	0.310
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(19)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.31	1.00	0.310
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(20)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.31	1.00	0.310
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(21)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.31	1.00	0.310
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(22)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.31	1.00	0.310
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(23)	(1) 덕정동 208 금강종합 쇼핑센터 1층/101호	1.00	1.00	0.35	1.00	0.350
	거래사례 대비 호별요인(층별 효용 및 전용률 등)에서 열세함.					
(24)	(3) 덕정동 208-2 양주그 랑시떼 5층/506호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	거래사례 대비 개별제요인 대체로 유사함.					
(25)	(3) 덕정동 208-2 양주그 랑시떼 5층/506호	1.00	1.00	0.86	1.00	0.860
	거래사례 대비 호별요인(전용률 등)에서 열세함.					
(26)	(3) 덕정동 208-2 양주그 랑시떼 5층/506호	1.00	1.00	0.86	1.00	0.860
	거래사례 대비 호별요인(전용률 등)에서 열세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	분양면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 건물	1층	2,200,000 ~ 2,400,000	
	2,3층	1,100,000 ~ 1,600,000	
	5층	900,000 ~ 1,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	분양면적당 단가(원/ ㎡)	기준시점 사용승인일
1	덕정동 208	금강종합쇼핑 센터 1층/101호	37.665	64.095	담보	222,000,000	3,460,000	2018.09.14 2000.08.18
2	덕정동 208-2외	양주그랑시떼 5층/에스02호	37.665	44.21	경매	36,000,000	814,000	2020.07.28 2003.09.30
3	덕정동 208-2외	양주그랑시떼 4층/409호	480.65	230.5	담보	239,000,000	1,030,000	2019.05.09 2003.09.30
4	덕정동 208-2외	양주그랑시떼 1층/146호	27.04	26.24	경매	57,000,000	2,170,000	2019.08.06 2003.09.30

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
상가	경기 양주시	최근1년	84.04	9	총 27건 중

8. 분양면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	분양면적당 적용단가(원/㎡)
(1)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.650	2,380,000
(2)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.400	1,470,000
(3)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.400	1,470,000
(4)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.440	1,610,000
(5)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.400	1,470,000
(6)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.400	1,470,000
(7)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.440	1,610,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	분양면적당 적용단가(원/㎡)
(8)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.440	1,610,000
(9)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.350	1,280,000
(10)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.310	1,140,000
(11)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.310	1,140,000
(12)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.350	1,280,000
(13)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.310	1,140,000
(14)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.350	1,280,000
(15)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.310	1,140,000
(16)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.310	1,140,000
(17)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.310	1,140,000
(18)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.310	1,140,000
(19)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.310	1,140,000
(20)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.310	1,140,000
(21)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.310	1,140,000
(22)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.310	1,140,000
(23)	(1)3,590,000	1.00	1.02126	1.00	0.350	1,280,000
(24)	(3)1,010,000	1.00	1.03188	1.00	1.000	1,040,000
(25)	(3)1,010,000	1.00	1.03188	1.00	0.860	900,000
(26)	(3)1,010,000	1.00	1.03188	1.00	0.860	900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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	분양면적 (㎡)	분양면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	제1층/제147호	21.28	2,380,000	50,600,000
(2)	제2층/제202호	20.72	1,470,000	30,500,000
(3)	제2층/제206호	48.64	1,470,000	71,500,000
(4)	제2층/제207호	555.68	1,610,000	895,000,000
(5)	제2층/제217호	36.36	1,470,000	53,400,000
(6)	제2층/제222호	22.76	1,470,000	33,500,000
(7)	제2층/제233호	1,031.08	1,610,000	1,660,000,000
(8)	제2층/제234호	322.68	1,610,000	519,500,000
(9)	제3층/제3001호	990.07	1,280,000	1,270,000,000
(10)	제3층/제3002호	20.97	1,140,000	23,900,000
(11)	제3층/제3003호	20.97	1,140,000	23,900,000
(12)	제3층/제3004호	571.69	1,280,000	732,000,000
(13)	제3층/제3032호	13.66	1,140,000	15,600,000
(14)	제3층/제3034호	201.17	1,280,000	257,000,000
(15)	제3층/제3064호	20.15	1,140,000	23,000,000
(16)	제3층/제3074호	20.27	1,140,000	23,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	분양면적 (㎡)	분양면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(17)	제3층/제3075호	19.74	1,140,000	22,500,000
(18)	제3층/제3079호	19.5	1,140,000	22,200,000
(19)	제3층/제3083호	20.04	1,140,000	22,800,000
(20)	제3층/제3089호	21.07	1,140,000	24,000,000
(21)	제3층/제3095호	20.92	1,140,000	23,800,000
(22)	제3층/제3096호	20.92	1,140,000	23,800,000
(23)	제3층/제3116호	115.23	1,280,000	147,000,000
(24)	제5층/제501호	74.19	1,040,000	77,200,000
(25)	제5층/제에스01호	471.85	900,000	425,000,000
(26)	제5층/제에스06호	86.18	900,000	77,600,000
합계		<u>4,787.79</u>		<u>6,548,400,000</u>

구분건물감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 양주시 덕정동 소재 "회천3동 행정복지센터"에서 남서측으로 직선거리 약 250m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 주위는 아파트단지, 상업용 건물 등이 밀집하여 소재하는 지역으로서 제반 부근상황은 무난함.

3. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근 도로변으로 노선 버스정류장이 위치하는 등 대중교통 이용여건은 양호함.

4. 접면도로 상황

북측 및 남측으로 노폭 약 20m, 10m의 아스팔트 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 준주거지역, 지구단위계획구역(택지개발 : 덕정1지구), 대로3류(폭 25M-30M) (보조간선도로)(접합), 소로1류(폭 10M-12M)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(해당교육청에문의바람)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역 ((2020. 10. 31~2021. 04. 30)(외국인등 및 국내법인. 단체 대상, 주택용 토지로 한정))

구분건물감정평가요항표

일련번호(2) : 준주거지역, 지구단위계획구역(택지개발 : 덕정1지구), 대로3류(폭 25M-30M)
(보조간선도로)(접합), 소로1류(폭 10M-12M)(국지도로)(접합), 소로3류(폭 8M 미만)(특수도
로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보
호구역(해당교육청에문의바람)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법
>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>,
토지거래계약에관한허가구역((2020. 10. 31~2021. 04. 30)(외국인등 및 국내법인. 단체 대상, 주
택용 토지로 한정))

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건물 상황

1. 건물의 구조

일련번호(1) ~ (23) : 철근콘크리트구조 평지붕 지하2층/지상7층 중
제1층 제147호외 25개호수로서,
외벽 : 복합판넬 등 마감
내벽 : 모르타르위 수성페인팅 등 마감
바닥 : 타일 등 마감
창호 : 강화유리임.

2. 이용상태

일련번호(1)은 "상호명: 고은수선"임.
일련번호(2, 6)은 오픈상가임.
일련번호(4)는 "상호명: 청유독서실"임.
일련번호(3, 5)는 "상호명: 초콜릿"임.
일련번호(7)은 "상호명: 하나스터디 하우스"임.
일련번호(8)은 "상호명: 킬트학원"임.

구분건물감정평가요항표

일련번호(9 ~ 23)은 "상호명: 아이조아"로 이용중이며 3층 전체를 일괄로 이용중임.

일련번호(24)는 "상호명: MBA태권도"로 이용중임.

일련번호(25, 26)은 "상호명: 덩키앤핍"으로 이용중이며 인접호수와 일괄로 이용중임.

※ 본건 내부확인 은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부확인이 곤란하여 집합건축물 대장상 건축물 현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기준하였음.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 시스템냉, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지설비, 주차장 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

본건은 현장조사시 이해관계인의 비협조 및 부재 등으로 인해 임대관계 조사를 생략하였음.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

- 본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차 현황서상 내역은 '확정일자 임대차계약 해당없음'으로 2020. 11. 30. 자로 조사되었는바, 업무진행시 참고바람.

- 본건 일련번호(24)를 주소지로 한 주민등록 1세대[세대주: 조은비, 전입일자: 2016-08-19]이며 나머지 호수 전체는 없는 것으로 주민센터에서 2020. 12. 11. 자로 조사되었는바, 업무진행시 참고바람.

구분건물감정평가요항표

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.

위치도

일련번호 : ()



소재지	경기도 양주시 덕정동 208-2외
-----	--------------------



범례	본건	표준지	평가사례	거래사례
-----------	-----------	------------	-------------	-------------

내부구조도

일련번호 : ()



NO SCALE

양주그랑시떼 제1층 제147호



(1)
147호

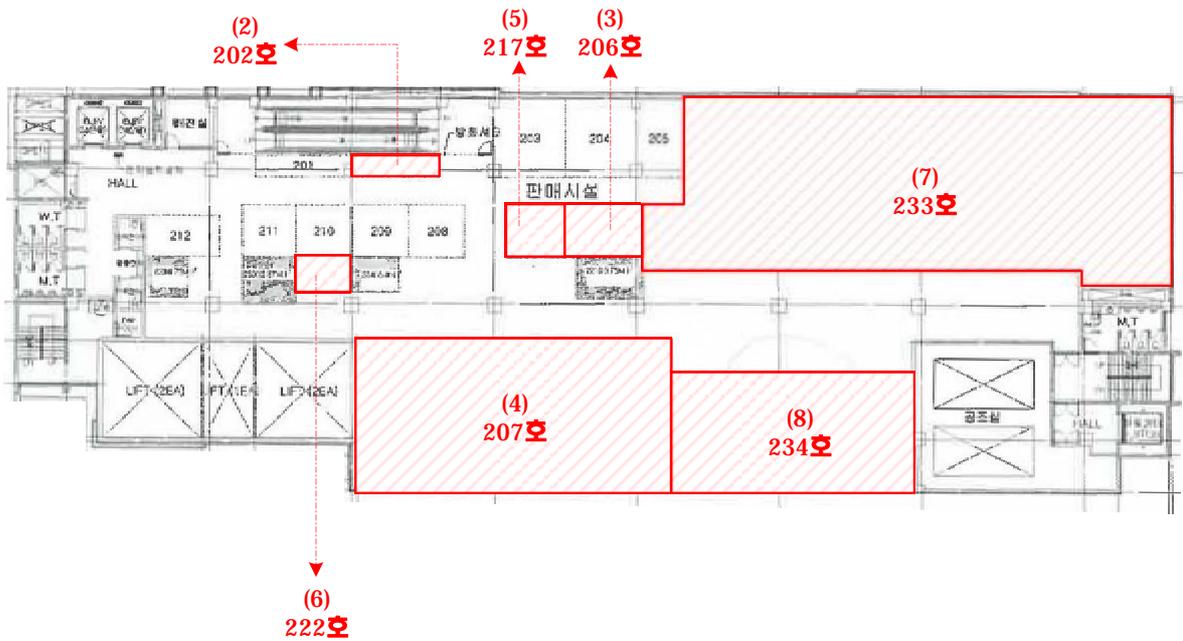
내부구조도

일련번호 : ()



NO SCALE

양주그랑시떼 제2층 제202호외



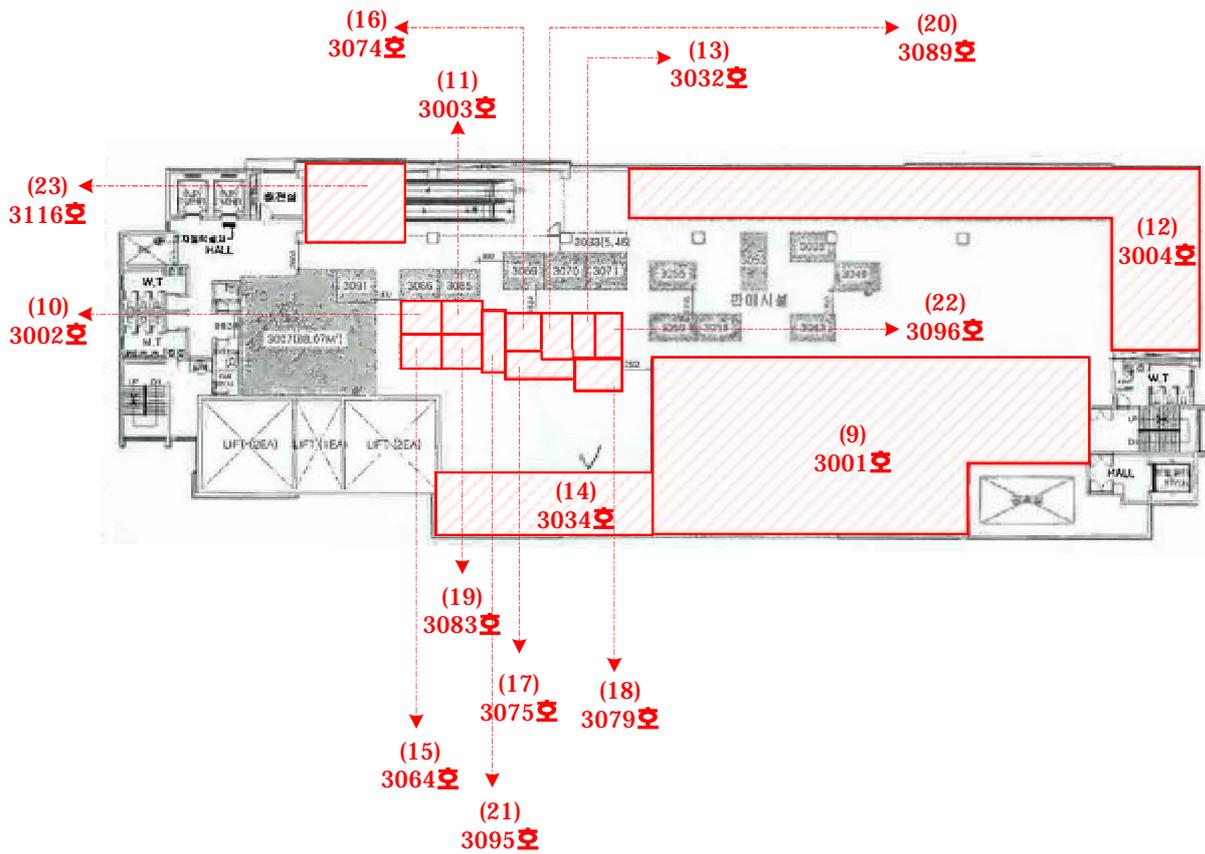
내부구조도

일련번호 : ()



NO SCALE

양주그랑시떼 제3층 제3001호외



내부구조도

일련번호 : ()



NO SCALE

양주그랑시떼 제5층 제501호외



현황 사진



주위 환경



본건물 전경

현황 사진

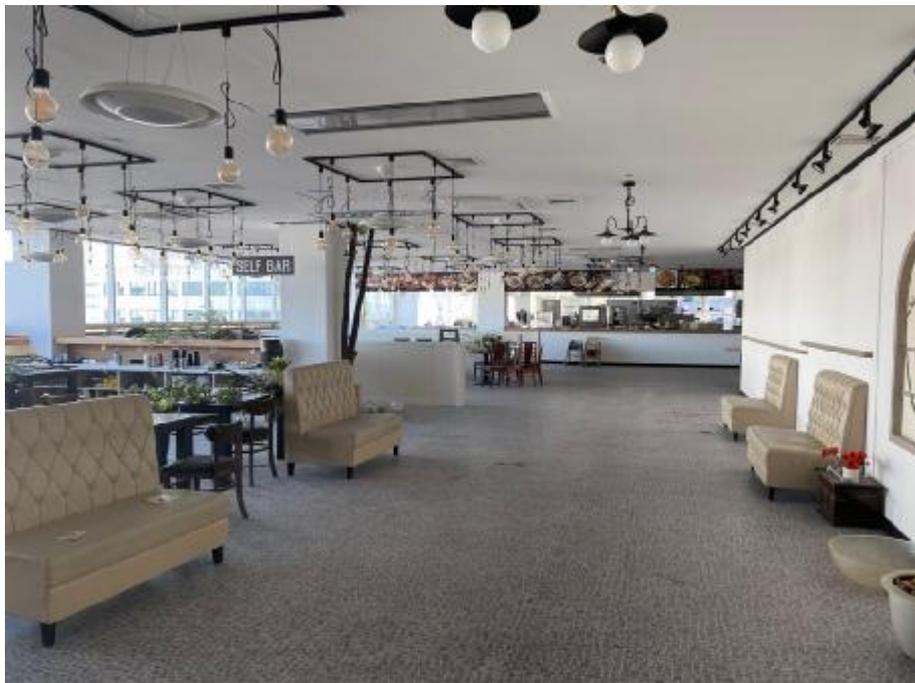


1층 전경



2층 전경

현황 사진



5층 전경

현황 사진



2층 전경



3층 전경