

감정평가서

APPRAISAL REPORT

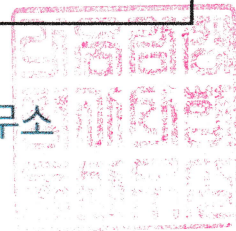
건명	김경태 소유물건 (2025타경7003)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민 (경매5계)
감정평가서 번호	RM-251209-1-01



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



라움감정평가사 합동사무소
RAUM APPRAISAL



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김종훈

김종훈



감정평가액	일십사억삼천팔백만원정(₩1,438,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김경태 (2025타경7003)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.12.16.	2025.12.16.	2025.12.17.

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,438,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩1,438,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"별 지 참조"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 "일산은행초등학교" 북동측 인근에 위치하는 구분건물(베네하임2차 2층 203호 外 1개호)로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령의 규정과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

3. 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 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.12.16.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2025.12.16.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가 조건

해당사항 없음.

5. 감정평가 방법

1) 감정평가 방법 개요

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 일반적으로 다음과 같은 평가방법을 적용하고 있음.

"거래사례비교법" - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 감정평가방법.

"원가법" - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 감정평가방법.

"수익환원법" - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가 방법의 본건 적용

본건 집합건물(근린생활시설)은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제16조에 의거 인근의 동유형 또는 유사 근린생활시설의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용상황·부대설비·관리정도·전유면적 비율, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

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.

6. 그 밖의 사항

집합건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였음.

본건 토지는 식사2도시개발구역에 속하여 현재 지적 미정리 상태이므로 대지권 또한 미등기된 상태이나 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 의하면 집합건물 구분소유자의 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르고, 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없도록 규정되어 있으며, 거래관행상 건물 및 대지권이 일체로 거래되고 있어 차후 대지권이 정리될 것을 전제로 하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 식사2도시개발구역5블록1로트 外 1필지							
	[도로명주소 : 경기도 고양시 일산동구 위시티3로 127]							
건물명	베네하임2차							
구조	철근콘크리트구조 평지붕						최고층	사용승인일
							17층	2023.03.28.
구분		전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	분양면적 (m ²)	전유 면적 비율 (%)	대지권 면적 (m ²)	용도	
일련 번호	층 호수						공부	현황
1	2층 203호	39.6	59.7171	99.3171	39.87%	-	제2종 근린생활시설	제2종 근린생활시설
2	2층 204호	39.31	59.2798	98.5898	39.87%	-	제2종 근린생활시설	제2종 근린생활시설

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 거래사례비교법 적용내역

1) 거래사례 및 선정

기호	소재지	건물명/동층/호수	전유면적(m ²)	거래금액(m ²)	전유면적당 단가(원/m ²)	거래시점 사용승인일
A	식사동 식000000000 0000000 1필지	베00000 2층/200호	39.6	720,211,800	18,187,167	2024.09.09. 2023.03.28.

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호 A를 비교 거래사례로 선정함.

2) 사정보정

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

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

① 자본수익률(집합상가-경기)

사례 기호	구분	자본수익률	산출내역	시점수정치
거래사례 A	2024년 3분기	0.32	$(1+0.0032*22/92)*(1+0.0015)$ $*(1+0.0007)*(1+0)*(1-0.0006)$ $*(1-0.0006*77/92) \approx 1.00186$	1.00186
	2025년 3분기	-0.06		

[출처 : R-ONE 부동산통계정보시스템]

② 시점수정치 결정

본건은 근린생활시설로서, 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률 (집합상가-경기)를 시점수정치로 결정하였음.

4) 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교(가치형성요인-상업용)

조건	항목
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지 내부 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
호별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련 번호	층 호수	단지 외부 요인	단지 내부 요인	호별 요인	기타 요인	계	의견
1	2층 203호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 사례와 대등함.
2	2층 204호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 사례와 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 기타 참고자료

① 본건 및 인근 가격수준

구분	시세수준(전유면적 기준)
본건 유사 부동산	18,200,000원/m ² 내외 수준

② 평가사례

기호	소재지	건물명/동층/호수	전유면적(m ²)	평가목적	감정평가액(원)	전유면적당단가(원/m ²)	기준시점 사용승인일
a	식사동 식00000000 0000000 1필지	베00000 1층/100호	32.19	경매	1,014,000,000	31,500,000	2025.03.19.
							2023.03.28.
b	식사동 식00000000 0000000 1필지	베00000 2층/200호	41.16	경매	794,000,000	19,300,000	2024.10.18.
							2023.03.28.
c	식사동 식사2도시개발구역 5블록1로트 외 1필지	베네하임2차 2층/203호 (본건)	39.6	공매	722,000,000	18,200,000	2025.10.30. 2023.03.28.

[출처 : KAPAHUBPLUS]

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층 호수	비교사례 거래단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유 면적 (m ²)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	2층 203호	18,187,167	1.000	1.00186	1.000	1.000	39.6	721,551,407	722,000,000
2	2층 204호	18,187,167	1.000	1.00186	1.000	1.000	39.31	716,267,319	716,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가전례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층 호수	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
1	2층 203호	39.6	721,551,407	722,000,000
2	2층 204호	39.31	716,267,319	716,000,000
합계				1,438,000,000

부동산 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 고양시 일산동구 식사동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 위시티3로 127	식사2 도시개발 구역5블록 1로트, 식사2 도시개발 구역5블록 2로트 베네하임 2차	업무시설, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 17층				
				지6층	1,326.36			
				지5층~지2층	1,218.77			
				지1층	1,248.58			
				1층	917.72			
				2층	957.6			
				3~17층 각각	756.61			
				(내)				
				철골철근 콘크리트구조 2층 203호	39.6	39.6	722,000,000	비준가액 공용부분 포함 적정대지권 포함
				(내)				
토지·건물			배분내역					
토 지 :			361,000,000					
건 물 :			361,000,000					
(내)								
철골철근 콘크리트구조 2층 204호	39.31	39.31	716,000,000					
(내)								
토지·건물			배분내역					
토 지 :			358,000,000					
건 물 :			358,000,000					

부동산 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계						₩1,438,000,000.-	
			이	하	여	백		

부동산 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 일산동구 식사동 소재 "일산은행초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 인근은 다세대주택, 아파트, 오피스텔, 학교 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 17층 중 2층 203호 외 1개호로서,
(사용승인일 : 2023.03.28.)
외벽 : 몰탈 위 페인트 및 석재붙임 마감 등
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

근린생활시설(현황 공실)임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 스프링클러설비, 소화전설비, 방송설비 및 E/V설비 등 되어 있음.

부동산 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

현재 지적미정리 상태로서 업무 및 상업용부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 폭 약 20m, 북동측으로 폭 약 15m, 남동측으로 폭 약 10m의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

현재 지적미정리 상태로서 토지이용계획확인서가 발급되지 않는 상태임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

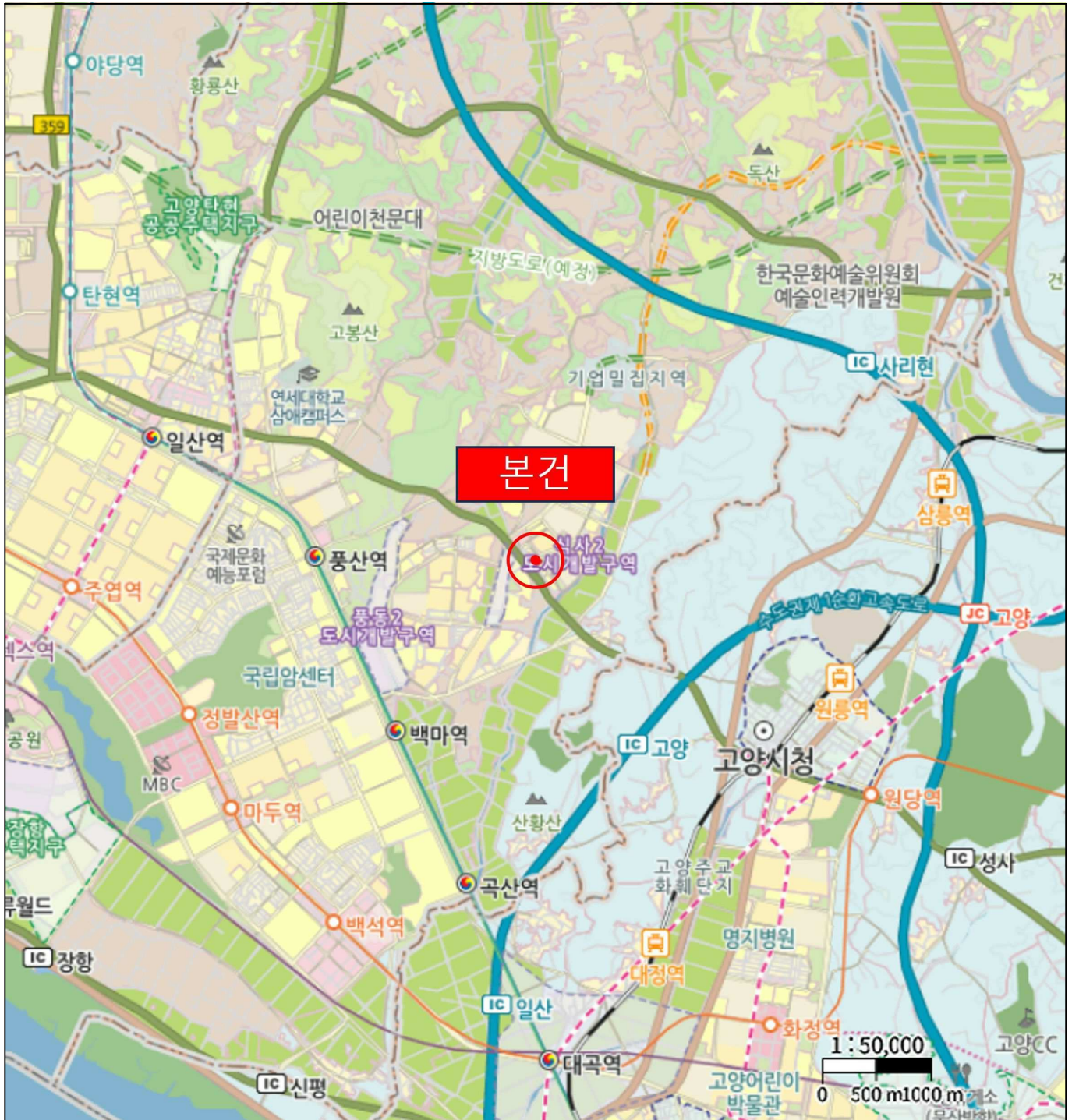
임대관계 등 미상임.

광역위치도



소재지

경기도 고양시 일산동구 식사동 식사2도시개발구역5블록1로트 외 1필지
베네하임2차 2층 203호 외 1개호



위치도



소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 식사2도시개발구역5블록1로트 外 1필지 베네하임2차 2층 203호 外 1개호
-----	--



내부 구조도

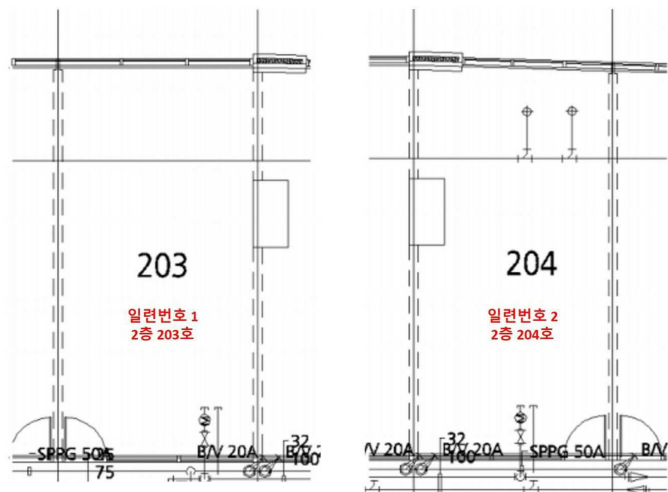
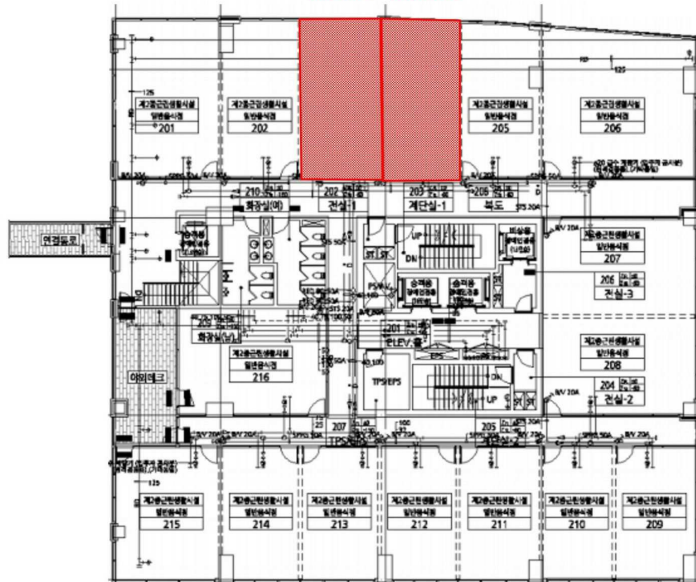


소재지

경기도 고양시 일산동구 식사동 식사2도시개발구역5블록1로트 외 1필지
베네하임2차 2층 203호 외 1개호



일련번호 1 일련번호 2
2층 203호 2층 204호



사 진 용 지



본건 전경



주위 환경

사 진 용 지



일련번호 1 전경



일련번호 1 내부

사 진 용 지



일련번호 2 전경



일련번호 2 내부