

감정평가서

건명	운용길 소유물건 (2025타경7119)
감정의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
평가서번호	D032512-2-062



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



동인 감정평가법인(주)
경기북부지사



DONGIN APPRAISAL CO., LTD (T:031-907-5335 F:031-907-5225)



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
금명섭

김명섭



동인감정평가법인(주) 경기북부지사 지사장 금명섭



감정평가액	일십삼억오백만원정(₩1,305,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤용길 소유물건 (2025타경7119)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시자료 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-		2025.12.22	2025.12.10~ 2025.12.22	2025.12.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,305,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩ 1,305,000,000 .-
심 사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사		<i>김명섭</i>			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 “은행초등학교” 북동측 인근에 위치한 구분건물 “베네하임1차” 제1층 제111호로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 가격조사완료일 2025년 12월 22일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 12월 10일 ~ 2025년 12월 22일에 실시하였음.



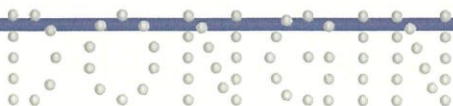
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요

소재지 건물명, 층, 호	경기도 고양시 일산동구 식사동 식사2도시개발구역5블록3로트외 1필지 베네하임1차 제1층 제111호	
도로명 주소	경기도 고양시 일산동구 위시티3로 133	
이용상황	업무시설, 제1,2종근린생활시설	
사용승인	2023.03.28	
건물구조	철근콘크리트구조 평지붕	
건물규모	23층	
대상물건 면적(m ²) (일괄)	전유	42
	공용	50.2087 (주차장 등)
	대지권	-

4. 감정평가의 조건

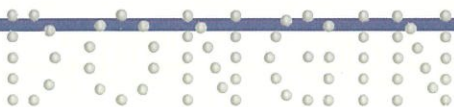
-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- ① 본건 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- ② 본건은 대지권이 미정리된 상태이나 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 본건 평가시 향후 적정지분의 토지 소유권이 이전될 것을 전제로 평가하였으며, 귀 요청(평가목적)에 따라 토지·건물의 가액배분은 한국부동산연구원에서 연구·발표한 토지, 건물배분비율표를 참조하여 구분건물평가명세표상에 배분금액을 기재하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- ③ 본건은 현재 “은성유통”으로 이용 중이며 현장 조사시 수차례 방문하였으나, 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부현황은 확인하지 못하였는바, 본건의 위치 확인은 건축물현황도 등을 참고하여 조사하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건은 식사2도시개발구역 내에 소재하는 부동산으로 기준시점 현재 토지구획 정리가 미완료된 상태로서 토지대장 및 토지이용계획확인서가 미발급 상태이므로 경매 진행시 참고하시기 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출과정

1. 개요

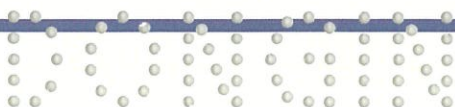
(1) 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절치 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하는 것이 곤란한바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인 비교치}$$



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액 (원/전유m ²)	거래시점	비고
				전유	대지			
#1	식사동 B/L ○-○,○	제1층/ 제1○○호	근린생활 시설	39	-	1,340,412,315	2024.06.20	-
						(@34,369,547)		
#2	식사동 B/L ○-○,○	제1층/ 제1○○호	근린생활 시설	39.65	-	1,233,684,844	2024.07.21	-
						(@31,114,372)		

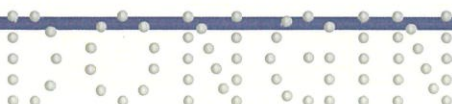
(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일한 단지 내의 유사 거래사례로서 본건과 비교가능성이 높은 <거래사례 # 1>를 선정함.

(3) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

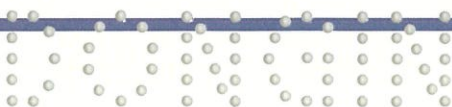
본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 "비주거용(집합상가)(분기/연간)"을 활용하여 산정하였음.

시군구	자본수익률	거래시점 / 기준시점	비 고
경기	1.00478	2024.06.20 / 2025.12.22	집합상가 지역 : 경기 (24.06.20~25.12.22) 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.15 2025년 01분기 : 0.07 2025년 02분기 : 0 2025년 03분기 : -0.06 2025년 04분기 : -0.06 (2025년 03분기 자료) $(1+0.0043*11/91)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)$ $*(1+0)*(1-0.0006)*(1-0.0006*83/92) \approx 1.00478$

자본수익률

2024년 02분기	2024년 03분기	2024년 04분기	2025년 01분기	2025년 02분기	2025년 03분기	2025년 04분기
0.43	0.32	0.15	0.07	0	-0.06	-0.06 (2025년 03분기 자료)

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일 수 안분하여 연장 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

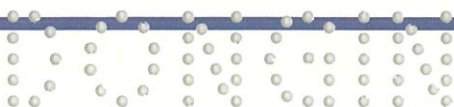
(5) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 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.
개별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 호별 이용상황 등	0.90	호별 위치 등에서 열세한 바 전반적으로 본건이 열세함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련 번호	면적 (m ²)	사례단가 (원/전유 m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유 m ²)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	42	34,369,547	1.00	1.00478	0.900	31,080,450	1,305,378,900	1,305,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근지역 내 유사부동산 가격수준은 전유면적당 31,000,000원/m ² ~ 33,000,000원/m ² 내외 수준으로 조사됨.
------	---

2. 인근 평가전례

일련 번호	소재지 동/호	용도	면적(m ²)		평가액 (원/전유 m ²)	평가시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지			
(1)	식사동 B/L ○-○	근린생활 시설	33.5	-	895,000,000	2025.12.10	법원 경매
	1층 1○○호				(@26,716,000)	2023.03.28	
(2)	식사동 B/L ○-○	근린생활 시설	36.26	-	818,000,000	2024.03.13	법원 경매
	1층 1○○호				(@22,559,000)	2023.03.28	
(3)	식사동 B/L ○-○	근린생활 시설	33.88	-	905,000,000	2024.11.29	법원 경매
	1층 1○○호				(@26,712,000)	2023.03.28	
(4)	식사동 B/L ○-○	근린생활 시설	40	-	1,118,000,000	2025.12.15	법원 경매
	1층 1○○호				(@27,950,000)	2023.03.28	

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

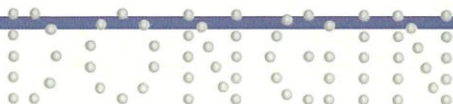
1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	평가대상		감정평가액(원)	비고	
	전유면적(m ²)	대지권(m ²)			
가	식사동 식사2도시개발구역 5블록3로트외 1필지 베네하임1차 제1층 제111호	42	-	1,305,000,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가전례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 참고사항

1. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표

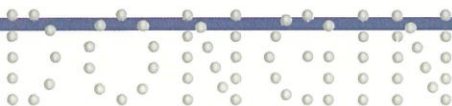
구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오 피 스 빌 디ング	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2	8	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매 장 용 빌 디딩	서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3				
		6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4				
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	대도시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1				
		6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

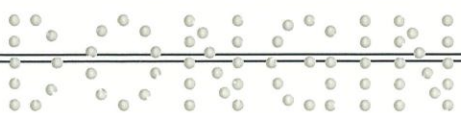
2. 토지·건물 배분내역

구분	배분내역	비고
토지	261,000,000	매장용 빌딩 대도시 (6층 이상) 토지 2 : 건물 8
건물	1,044,000,000	
합계	1,305,000,000	



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가	경기도 고양시 일산동구 식사동 [도로명 주소] 경기도 고양시 일산동구 위시티 3로 133	식사2도시 개발구역 5블록 3로트, 식사2도시 개발구역 5블록 4로트 베네하임 1차	업무시설, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 평지붕 23층				
				지6층~지2층 각	1804.07			
				지1층	1588.79			
				1층	1243.81			
				2층	1280.61			
			3층 ~ 23층 각	738.35				
	경기도 고양시 일산동구 식사동	식사2도시 개발구역 5블록 3로트, 식사2도시 개발구역 5블록 4로트	(내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제111호	42	42	1,305,000,000	적정대지권 포함평가	
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 261,000,000 1,044,000,000		
	합 계					₩1,305,000,000.-		
			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

대상물건은 고양시 일산동구 식사동 소재 "은행초등학교" 북동측 인근에 위치하고, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설, 공원 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 23층 건물중 제1층 제111호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
창호 : 하이샷시 등임.

(4) 이용상태

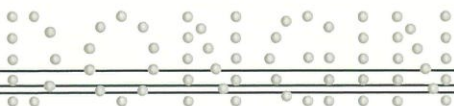
기호 가는 현재 근린생활시설로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 화재탐지/방재설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

등고평탄한 사다리형 토지로서, 업무시설 및 제1,2종근린생활시설 건부지로 이용중임.



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) | |

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약 20m, 남서측으로 노폭 약 40m, 남동측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

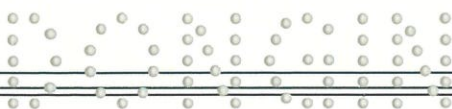
본건은 식사2도시개발구역 내에 소재하는 부동산으로 기준시점 현재 토지구획 정리가 미완료된 상태로서 토지대장 및 토지이용계획확인서가 미발급 상태이므로 경매 진행시 참고하시기 바람.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

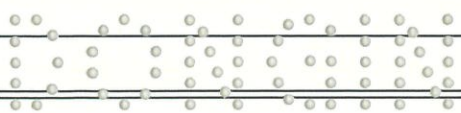
임대관계는 미상임.



광역위치도



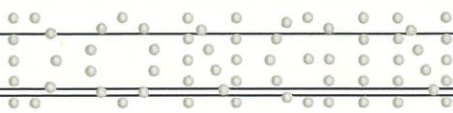
소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 2 베네하임1차 제1층 제111호
-----	-------------------------------------



위 치 도



소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 2 베네하임1차 제1층 제111호
-----	-------------------------------------

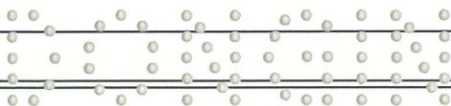
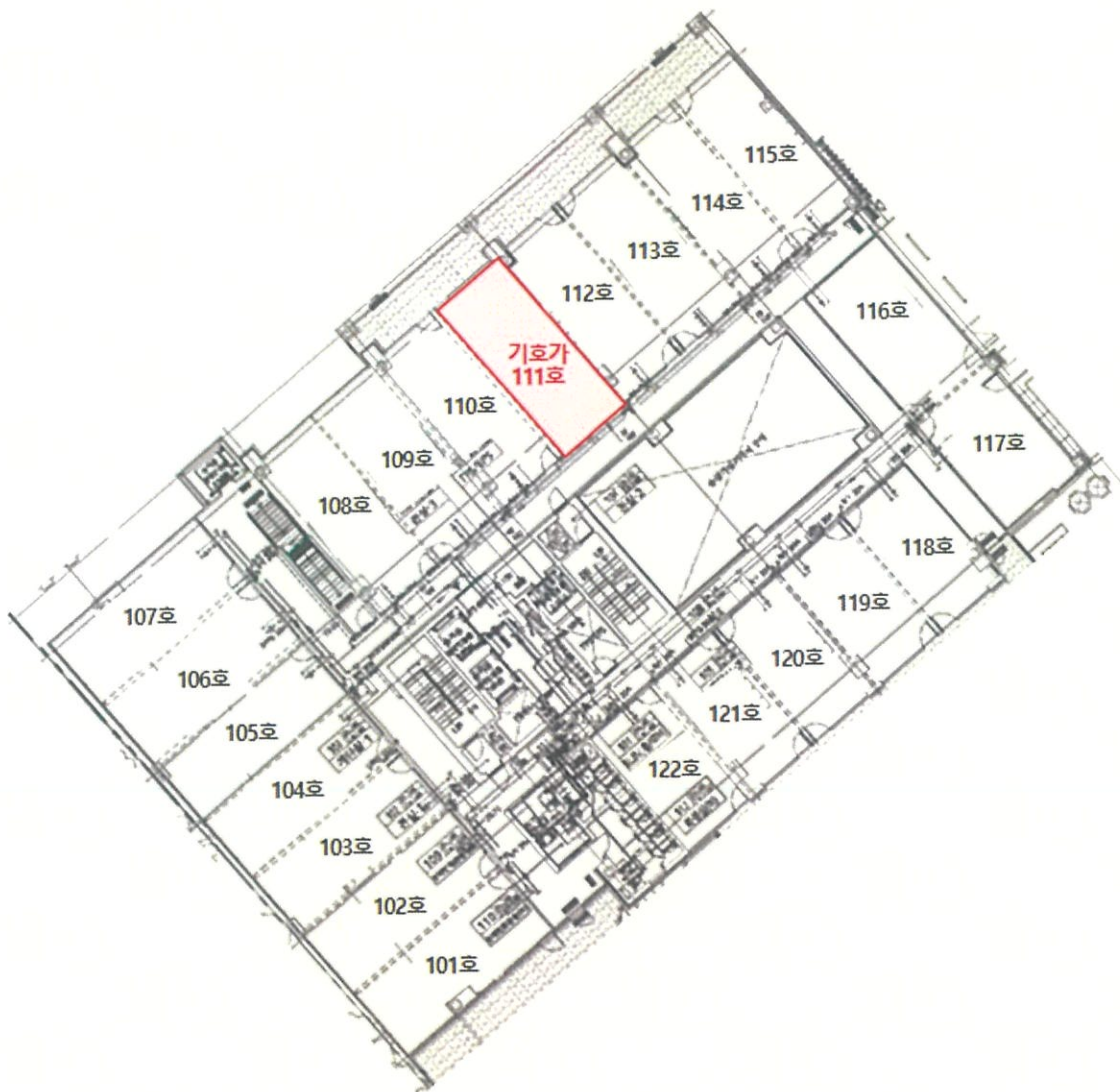


내부구조도



소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 2 베네하임1차 1층 111호
-----	-----------------------------------

[호별배치도]

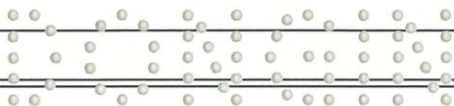
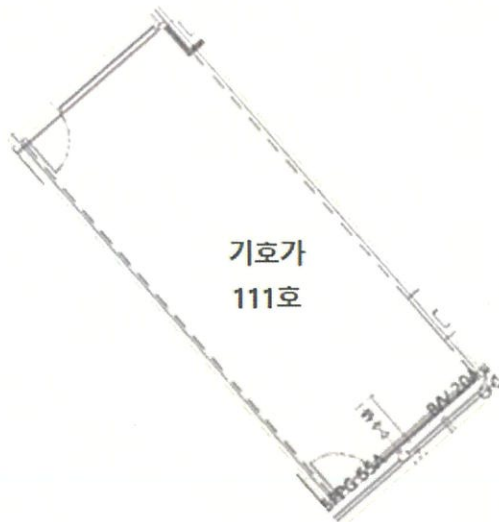


내부구조도



소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 2 베네하임1차 1층 111호
-----	-----------------------------------

[내부구조도]



사 진 용 지



본건전경



본건전경



기호 가(111호)



주위환경

