

감정평가서

건명	유정남 소유물건(2025타경62515)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
감정서번호	250313-400535-0001

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.

한길감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김은주

감정평가액	일십억일천사백만원정(₩1,014,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목적	법원경매(부동산임의경매)			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매14계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유정남 소유물건 (2025타경62515)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 집합건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.19	2025.03.17 ~ 2025.03.19	2025.03.19		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하여	- 백	1,014,000,000
	합계					₩1,014,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 '은행초등학교' 북동측 인근에 위치하고 있는 '식사2도시개발구역5블록1로트 외' 베네하임2차 제1층 제105호로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가에 관한 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 당해 토지의 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방식을 적용하는 것이 곤란함으로 인하여 인근 유사부동산(구분건물)의 가격수준과 평가전례 등 참고자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.03.19.일을 기준시점으로 하였음.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나, 유사한 구분건물의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정과 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐서 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 식사2도시개발구역5블록1로트, 5블록2로트 (위시티3로 127)
-----	--

건물명 등	식사2도시개발구역5블록1로트 외 베네하임2차 제1층 제105호				
용 도	업무시설, 제1,2종 근린생활시설	입주(사용승인)년월		2023.03.28	
면 적 (㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	대지권	전용율(%)
	32.19	44.1606	76.3506	-	42.16

※ 상기의 공용면적, 공급면적 및 전용율 등은 공부상의 면적에 의거하여 사정하였음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근지역의 동일 또는 유사부동산의 거래사례

평가대상물건과 인근 또는 동일지역에 소재하고 있으며 본건과 물적유사성이 높을 뿐만 아니라, 비교적 최근에 거래된 아래의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지 및 동·호수구분	전유면적 (㎡)	거래년월	거래가액(원)
㉠	식사2도시개발구역5블록3로트 제1층 제11*호	39.00	2023.07.	1,185,339,342
㉡	식사2도시개발구역5블록1로트 제1층 제10*호	37.49	2020.06.	1,133,215,000

4. 시점수정

(1) 시점수정치는 경기도 집합상가의 자본수익률에 대한 시점수정치를 적용하였음.

(2) 시점수정치의 산정

① 거래사례㉠와의 가격지수 산정

기 간	분 기 별 자 본 수 익 률	비 고
2023.07.20.~2025.03.19.	(-0.04%×73/92)×1.00220×1.00360×1.00430 ×1.00320×1.00150×(0.15%×78/90)	

누 계 치	1.01590 (1.590%)	
-------	------------------	--

② 거래사례⑥와의 가격지수 산정

기 간	분 기 별 자 본 수 익 률	비 고
2020.06.29.~2025.03.19.	(0.10%X2/91)X1.00090X1.00350X1.00350X 1.00870X1.00780X1.00530X1.00490X1.00460 X1.00470X1.00150X0.99930X1.00010X0.9996 0X1.00220X1.00360X1.00430X1.00320X1.001 50X(0.15%X78/90)	
누 계 치	1.06220 (6.220%)	

5. 가치형성요인 비교치의 산정

(1) 거래사례⑩ 대비

구 분		비교치	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업.업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 접근성, 가로의 계통성, 조망, 경관, 풍치 등 자연 환경 등	1.00	동일지역에 소재하여 상호 대등함
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수, 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후화의 정도, 단지내 면적구성(대형.중형.소형 등), 복도식/계단식 등 단지내의 통로구조,	1.00	상호 대등함

	어린이놀이터, 유치원 및 휴게시설 등의 설비여부, 단지내의 정원시설 설비여부 등		
호별요인	층별효용성, 향별 및 위치별 효용성 (동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터 등과의 거리, 전유부분의 면적, 대지 사용권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음, 복층구조의 여부 등	0.825	전유면적 등에서 다소간 열세함
기타요인	기타 가치형성에 영향을 미치는 제요인	-	없음
누 계 치		0.825	1.00 X 1.00 X 0.825 X 1.00

(2) 거래사례㉞ 대비

구 분		비교치	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업.업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 접근성, 가로의 계통성, 조망, 경관, 풍치 등 자연환경 등	1.00	동일지역에 소재하여 상호 대등함
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수, 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후화의 정도, 단지내 면적구성(대형.중형.소형 등), 복도식/계단식 등 단지내의 통로구조, 어린이놀이터, 유치원 및 휴게시설	1.00	상호 대등함

	등의 설비여부, 단지내의 정원시설 설비여부 등		
호별요인	층별효용성, 향별 및 위치별 효용성 (동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터 등과의 거리, 전유부분의 면적, 대지 사용권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음, 복층구조의 여부 등	0.859	전유면적 등에서 다소간 열세함
기타요인	기타 가치형성에 영향을 미치는 제요인	-	없음
누 계 치		0.859	1.00 X 1.00 X 0.859 X 1.00

6. 시산가액(비준가액)의 산정

본건기호/ 사례기호	사례가액(원)	시점수정	가치요인	기타요인	시산가액(원)
(1)/㉑	1,185,339,342	1.01590	0.825	1.00	993,454,000
(1)/㉒	1,133,215,000	1.06220	0.859	1.00	1,033,979,000

III. 참고가격자료

1. 인근지역내 동일 또는 유사부동산의 가격(호가)수준

동일수급권내의 인근지역 또는 동일지역에 소재하고 있는 유사 공동주택의 가격(호가)수준은 층별, 위치별 효용성 등에 따라 다소간의 차이는 있지만, 대략적으로 전유면적당 @30,000,000원/㎡ ~ @33,000,000원/㎡ 내외 수준에서 호가하고 있음.

2. 동일 또는 인근지역내의 유사부동산의 평가전례

기호	소재지, 건물명 및 동·호수구분	목적	기준시점	평가가액(원)
㉠	식사동 식사2도시개발구역5블록1로트 베네하임2차 제1층 제11*호 (전유면적 : 39.60㎡)	담보 평가	2023.09.	1,180,000,000
㉡	식사동 식사2도시개발구역5블록1로트 베네하임2차 제1층 제11*호 (전유면적 : 39.60㎡)	경매 평가	2025.01.	1,079,000,000

3. 기준시점 현재 동일 또는 유사부동산의 매물가액

소재지, 건물명 및 동·호수구분	매물가액(원)
기준시점 현재 매물사례는 포착하지 못함	-

IV. 감정평가액의 결정

상기의 참고자료 즉, 거래사례 및 인근지역에 소재한 동류형의 유사부동산에 대한 호가수준과 평가전례 등을 기준으로 사례자료와의 비교에 따른 시산가액의 산정은 대체적으로 합리성이 있다고 판단되는 바, 이를 종합적으로 참작하여 본건 평가대상 부동산에 대한 감정평가가액을 다음과 같이 결정하였음.

기호	소재지 및 동·호수구분	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)
(1)	경기도 고양시 일산동구 식사동 식사2 도시개발구역5블록1로트, 5블록2로트 (위시티3로 127) 베네하임2차 제1층 제105호	32.19	1,014,000,000

구분건물감정평가명세표

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	식사2 도시개발 구역 5블록 1로트, 식사2 도시개발 구역 5블록 2로트 [위시티 3로 127]	베네하임 2차 업무시설, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 17층 업무시설, 제1,2종 근린생활시설 지6층 1326.36 지2층 ~ 지5층 각 1218.77 지1층 1248.58 1층 917.72 2층 957.60 3층 ~ 17층 각 756.61 (내) [전유부분의 건물의 표시] 철골철근 콘크리트구조 1층 105호 [배분내역] 토지: 202,800,000 건물: 811,200,000	32.19	32.19	1,014,000,000	향후 배분될 적정 소유권 대지권 포함 평가. 현황상 연접 호수인 106호와 함께 구획 구분이 없이 일체로 이용 중임. 토지의 소유 권 대지권 미등기.
합 계							₩1,014,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물감정평가요항표

- (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

본건1은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 '은행초등학교' 북동측 인근에 위치하고 있는 식사2도시개발구역5블록1로트 외 베네하임2차내 제1층 제105호로서, 주위는 동류형의 오피스텔 등 업무시설 및 근린생활시설지대, 아파트단지지대와 다세대주택 등 공동주택지대, 초등학교 등 교육시설지대, 그리고 노변을 따라 형성된 소규모의 점포 및 상가지대 등이 혼재하여 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제차량의 진.출입은 용이하고, 인근으로는 위시티로 등 주요도로가 지나고 있어서 제반 교통사정은 대체적으로 무난시되는 지역임.

(3) 건물의 구조

본건 구분건물은 철근콘크리트구조 평지붕 지하6층, 지상17층 건물내의 1층 105호로서,
 외벽 : 몰탈위페인팅 및 벽돌쌓기 등 마감,
 내벽 : 몰탈위페인팅, 일부 인테리어 및 타일붙임 등 마감,
 창호 : 샷시창호 등으로 마감하였음.

(4) 이용상태

기준시점 현재 연접호수인 106호와 함께 구획경계없이 일체로 하여 일반음식점(상호: 제주까망)으로 이용중임.

구분건물감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 주차장설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지대비 등고평탄한 장방형태의 토지로서, 기준시점 현재 업무시설 및 근린생활시설 건 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약 20-25M, 북동측 및 남동측으로 노폭 약 10M 내외정도의 포장도로에 각각 한면이 접하여 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-

(9) 공부와의 차이

구분건물감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

상기 4항의 '이용상태' 참조.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타사항 :

- * 본건 집합상가에 대한 내부구조(평면구조)는 폐문부재로 인하여 부득이 집합건축물대장상의 등재사항 및 현황도면, 그리고 외관적 관찰사항 등을 종합적으로 참작하여 후첨과 같이 도시하였음.
- * 본건은 기준시점 현재 지적미정리로 인하여, 토지에 대한 소유권 대지권이 미등기된 상태인 바, 본건 평가에서는 향후 배분될 적정 소유권 대지권을 포함하여 일괄 비준평가 하였음

위치도



소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 2 베네하임2차 1층 105호
-----	-----------------------------------

위치도

소재지 :	경기도 고양시 일산동구 식사동 식사2도시개발구역 5블록1로트(위시티3로 127) 베네하임2차 1층 105호
-------	--



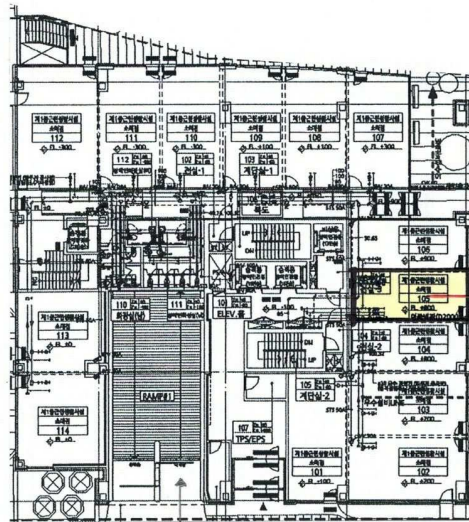
내부 구조도



소재지 경기도 고양시 일산동구 식사동 2 베네하임2차 1층 105호

호별 배치도

S : 축척없음

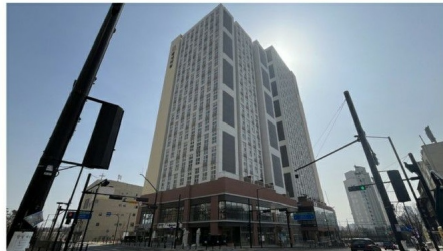


← 집합상가 주출입구

(1) 식사동 식사2도시개발
구역5블록1로트(위시티
3로 127) 베네하임2차
제1층 제105호
(본건은 연접호수인
제106호와 함께 구획
구분이 없이 일체로
이용중에 있음)

지하주차장 출입구

사 진 용 지



[본건 소재 업무시설 및
근린생활시설 전경]



[본건 소재 업무시설 및
근린생활시설 전경]



[집합상가 주출입구]

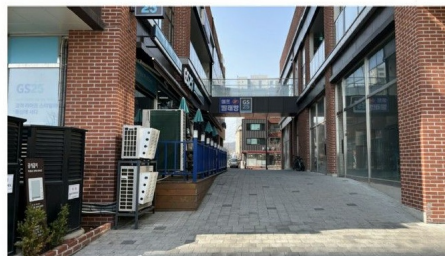
사 진 용 지



[본건 전경]
(연접 호수인 106호와
일체로 이용중임)

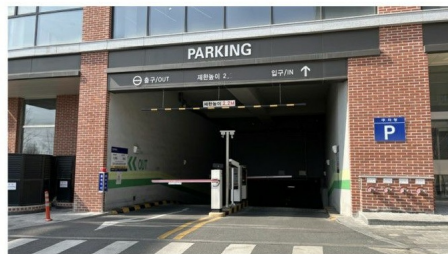


[본건 105호 전경]



[본건 소재 건물의
일부 전경]

사 진 용 지



[지하주차장 출입구]



[주변전경]



[주변전경]