

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이지원 소유물건(2025타경5649)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
박진영

감정평가서번호: B2509-05-2501



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.

(주)신한감정평가법인 경기북부지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김영완

김영완

(인)

(주)신한감정평가법인 경기북부지사 지사장 한인호

(서명부호인)

감정평가액 팔의일천육백만원정 (₩816,000,000.-)

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이지원 (2025타경5649)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.26	2025.09.26	2025.09.29

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	-	816,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩816,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

경기도 고양시 일산동구 풍동 소재, "풍산중학교" 남동측 인근에 위치하는 일산풍동 오토갤러리 제비동 제 1 층 제 113 호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

(1) 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 1 항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

(2) 가격시점

본건의 가격시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제②항에 따라 대상물건에 대한 가격조사를 완료한 날짜인 2025 년 09 월 26 일로 하였음.

3. 감정평가 방법

(1) 본건은 비교방식, 원가방식 및 수익방식의 3 방식을 적용하여 시산가격을 산정하여야 하나, 대상물건의 특성상 원가방식, 수익방식을 적용하는 것이 적당하지 않아 비교방식으로 평가하였음.

(2) 본건에 대한 가격결정은 부근의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건, 지상건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도 및 층별·위치별 효용도등 제반가격 형성요인과 인근 유사형 구분건물의 일반적인 가격수준등을 종합참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.



4. 기타

본건은 현장 방문시 이해관계인의 부재로 인하여 내부 및 위치확인 등 집합건축물 대장을 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건개요

소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 414				
건물명 층, 호수	일산풍동오토갤러리 제비동 제1층 제113호				
용도	제2종근린생활시설 (휴게음식점)		사용승인일자	2020.06.16	
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
(가)	69.534	20.864	90.398	17.236	76.92



3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	전유면적	대지권	거래금액(원)	자료출처	거래시점
	동/호수	(㎡)	(㎡)	(단가)		사용승인일자
1	풍동 41* 제에이동 제1층 제10*호	84.556	20.959	961,584,400 (@11,372,155)	감정평가	2021.04.02
						정보체계
2	풍동 41* 제에이동 제1층 제10*호	38.00	9.419	383,776,000 (@10,099,368)	감정평가	2021.03.12
						정보체계

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근 거래된 사례(1)을 선정함.

4. 사정보정

위 사례는 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 아니한 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "경기도 집합상가 자본수익률"를 활용하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 매매가격지수가 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지수를 적용하였음.

(매매당시 해당월의 15일이 속하는 주의 월요일 이전 : 직전월 적용)



- 경기도 집합상가 자본수익률

2025년 03분기 이후 미고시, 2025년 02분기 기준)

2021년 02분기 : 0.87	2021년 03분기 : 0.78
2021년 04분기 : 0.53	2022년 01분기 : 0.49
2022년 02분기 : 0.46	2022년 03분기 : 0.47
2022년 04분기 : 0.15	2023년 01분기 : -0.07
2023년 02분기 : 0.01	2023년 03분기 : -0.04
2023년 04분기 : 0.22	2024년 01분기 : 0.36
2024년 02분기 : 0.43	2024년 03분기 : 0.32
2024년 04분기 : 0.15	2025년 01분기 : 0.07
2025년 02분기 : 0	

시점수정치

$$(1+0.0087*90/91)*(1+0.0078)*(1+0.0053)*(1+0.0049)*(1+0.0046)*(1+0.0047)*(1+0.015)*(1-0.0007)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0)*(1+0*88/91) \approx 1.05313$$

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대등함
	건물 전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			



감정평가액의산출근거및그결정에관한의견

	경과연수에 따른 노후도			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.98	본건이 주출입구와의 거리에서 열세함.
	향별 효용			
	주출입구와의 거리			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함
누 계		0.980		

7. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 비교치	면적비교	비준가격
(가)	961,584,400	1.00	1.05313	0.980	69.534/84.556	816,000,000



Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

본건 및 인근 유사한 부동산의 시세 및 호가 수준은 접근성 및 노후도, 위치 및 향별, 층별 등에 따라 ₩10,000,000/m²~₩12,000,000/m² 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

(출처 : 협회 감정평가정보)

기호	소재지	동/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가금액(원) (단가)	가격시점
						(평가목적)
1	풍동41*	제에이동 제10*호	83.00	20.57	978,000,000 (@11,783,133)	2023.06.12
						(경매)
2	풍동41*	제에이동 제20*호	84.8	20.26	639,000,000 (@7,535,377)	2025.08.18
						(경매)

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 등을 종합 참작하여 본건 기호(가)의 가격을 ₩816,000,000 원으로 결정함.

평가명세표

소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 414 일산풍동오토갤러리 비동 1층 113호
건물명	이지원 소유물건(2025타경5649)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시 경기도 고양시 일산동구 풍동 414 일산풍동오토갤러리 제비동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 백마로478 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층, 지상3층 지6층 지5층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층	자동차관련 시설				
(가)	전유부분의 건물의 표시 제1층 제113호 철근콘크리트구조 대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시: 1. 경기도 고양시 일산동구 풍동		69.534	69.534	816,000,000	

평가명세표

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 풍동 414 일산풍동오토갤러리 비동 1층 113호
건 물 명	이지원 소유물건(2025타경5649)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	414	잡종지	9,024	9,024		
	대지권의종류: 1.소유권		17.236	17.236		
	대지권의비율:		9,024	9,024		
	합 계				배분내역 토 지 : 244,800,000 건 물 : 571,200,000	
		이	하	여	₩816,000,000.- 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

본건은 경기도 고양시 일산동구 풍동 소재, "풍산중학교" 남동측 인근에 위치하는 일산풍동오토갤러리 제비동 제1층 제113호로서, 주위는 근린생활시설, 아파트, 답, 전 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장과 백마역(경의중앙선)이 소재하여 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층, 지상3층 건내 제비동 제1층 제113호로서,

외벽: 강화유리, 복합판넬등.

내벽: 몰탈위 페인팅 마감.

팡호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공부상 제2종근린생활시설(휴게음식점). 현황 공실임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 전기설비, 소화전 설비, 승강기설비등 되어있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서 자동차관련시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 폭 약25m, 서측으로 폭 약4m의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 , 계획관리지역(2015-08-04) , 성장관리계획구역(복합zone), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젓소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역 {주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 414 일산풍동오토갤러리 비동 1층 113호
-----	--

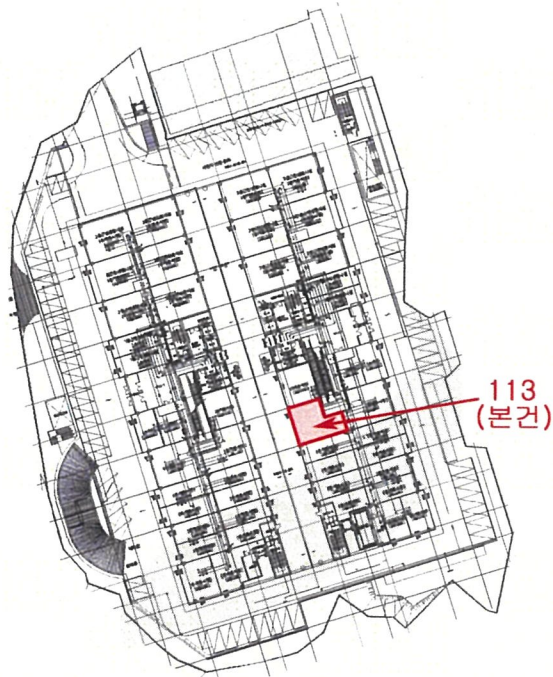


호 별 배 치 도



소 재 지	경기도 고양시 일산동구 풍동 414 일산풍동오토갤러리 비동 1층 113호
-------	--

<호 별 배 치 도>



<내 부 이 용 도>



사 진 용 지



건물 전경



건물 출입구

사 진 용 지



제113호



제113호 내부

사 진 용 지



외부 환경



외부 환경