

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서동승 소유물건(2025타경62330)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
박진영

감정평가서번호: GA250320-3-009

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)가인감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

곽연산

Handwritten signature of Gwak Yeonsan

(주)가인감정평가법인 대표이사 곽연산



감정평가액	팔억사백만원정 (₩804,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서동승 (2025타경62330)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.24	2025.03.20 ~ 2025.03.24	2025.03.24	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	804,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩804,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 송경준		<i>Handwritten signature of Song Gyeongjun</i>			

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 “원중초등학교” 남서측에 위치하는 ‘일산자이3차’ 제12층 제1205호로서, 의정부지방법원 고양지원 경매를 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.



4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사 기간은 2025년 03월 20일~2025년 03월 24일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 24일로 함.

5. 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법의 적용

■ 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하고 다른 감정평가방식(원가방식, 수익방식)으로 산정한 시산가액으로 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 참작 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

■ 구분소유 건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제 20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으며, 배분비율은 『아파트의 토지·건물 배분비율표』(한국감정평가사협회)를 근거로 구분건물감정평가명세표상에 기재하였으니 추 후 업무진행시 참고 바람.

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.
- 본건의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 부재로 인하여 “집합건물대장”상의 건축물현황도 및 외부관찰 등을 참작하여 작성하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

- 본건은 기준시점 현재 지적 미정리 상태이나 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 적정 대지소유권이 일체성을 가지며, 이에 따라 분양 및 거래 관행에 비추어 적정 소유권대지권이 정상적으로 이전 취득될 것을 전제로 일괄하여 평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.



Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

본 건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 평가대상 물건

[집합건축물대장 기준]

소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 식사2구역A2						
건물명, 동, 호수	일산자이 더 헤리티지 제203동 제12층 제1205호						
건물의 개 황	구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		사용승인 일 자	2022.02.28	
	기호	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권비율	용도	
						공부	현황
(가)	100.791	96.0743	196.8653	지적 미정리	아파트	아파트	

3. 거래사례의 선정

가. 거래사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례.

나. 거래사례의 선정

본건과 제반 가치형성요인이 유사하다고 판단되며 비교가능성이 높은 거래사례 #1을 거래사례로 선정함.

(출처 : 감정평가정보체계)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일
#1	식사동 식사2구역에이2	일산자이3차	제209동 제4층 제402호	84.04	42.8369	680,000,000	2024.11.20
						8,091,385	2022.02.28
#2	식사동 식사2구역에이2	일산자이3차	제207동 제20층 제2002호	84.04	42.8369	677,000,000	2025.02.01
						8,055,688	2022.02.28

4. 사정보정

결정의견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정 보정치	1.00



5. 시점수정

시점수정이란 선정사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 선정사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물(아파트)은 한국부동산원에서 발표하는 “전국주택가격 동향조사”중 본건과 물적유사성이 있는 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

- 아파트 매매가격지수(경기도 고양시 일산동구)

(출처:한국부동산원)

한국부동산원 R-ONE부동산통계시스템 (아파트 매매가격지수)	시점		적용지수	
			시점	지수
	거래시점	2024.11.20	2024.10	94.1
기준시점	2025.03.24	2025.02	93.7	

※ 거래시점: 2024.11.20, 시점이 익월 1일이후로서 2024년 10월 지수를 적용함.

※ 기준시점: 2025.03.24, 시점이 익월 1일이후로서 2025년 02월 지수를 적용함.

- 시점수정치

기 간	계산식(기준시점/거래시점)	시점수정치
2024.11.20.~2025.03.24	93.7 / 94.1	0.99575

6. 가치형성요인 비교

가. 일반적, 지역적 요인

선정사례와 본건 구분소유건물은 동일한 사회, 경제권역에 속하며, 인근지역에 위치하고 있는바 일반적, 지역적 요인은 동일함.(1.00)

나. 가치형성요인

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별적요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

다. 가치형성요인 비교치

구 분	일반, 지역요인	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	누 계 (가치형성요인)
기호(가) /거래사례 #1	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
결정의견						

본건은 거래사례 #1 대비 층별효용에서는 우세하나 면적 등에서는 열세하여 다소 개별적요인에서 열세함.

7. 시산가액(비준가액) 산정

구분	거래사례		사정 보정	시점 수정	개별 요인	면적비교(m ²)			비준가격 산정(원)	비준가격 결정(원)
	기호	거래가격(원)								
(가)	#1	680,000,000	1.00	0.99575	0.990	100.791	/	84.04	803,952,024	804,000,000



Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 인근 유사부동산의 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보 KAPA HUB PLUS)

구분	소재지	건물명	호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)		평가 목적	기준시점
					전유면적당단가 (원/㎡)			
(1)	식사동 621-17	일산자이3차	제209동 제18층 제1804호	84.98	702,000,000		시가 참고	2023.03.24
					8,260,767			
(2)	식사동 1565	위시티블루밍5단지	제507동 제23층 제2302호	154.74	888,000,000		경매	2024.11.19
					5,738,658			

2. 감정평가액의 결정

구 분	건물명	동/층/호	감정평가액(원)	비고
(가)	일산자이3차	제203동 제12층 제1205호	804,000,000	-



3. 결정의견

상기 평가전례, 거래사례 및 인근 지가수준, 담보물로서의 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토해볼 때 거래사례비교법에 의해 산정한 부동산가액의 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

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		
1 (가)	경기도 고양시일산동구 식사동 [도로명주소] 경기도 고양시일산동구 위시티3로 111	식사2구역 에이2 일산자이 3차 제203동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 32층				
				지2층	610.7854			
				지1층	560.4338			
				1층	395.9801			
				2층~28층 각	556.7130			
				29층~32층 각	447.2635			
	동소	식사2구역 에이2	대	- (내)				
	동소	식사2구역 에이2		철근콘크리트구조 제12층 제1205호	100.7910	100.791	804,000,000	지적미정리  비준가액 (공용면적 포함, 적정대지권 포함)
	합 계						₩804,000,000.-	
				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

본건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 "원중초등학교" 남서측에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는바 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조



철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 32층 공동주택(아파트) 건 내 제12층 제1205호로서,
(사용승인: 2022.02.28)
외벽: 몰탈위 페인팅 및 석재 붙임 마감 등.
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(후첨 " 호별배치도 및 내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접토지대비 등고 평탄한 부정형 토지로서 아파트 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

단지내 포장도로가 북서측 약 25m, 북동측으로 폭 약 20m의 외부 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

지적 미정리 상태임.

(9) 공부와의 차이

없음.



(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건은 기준시점 현재 지적 미정리 상태임.

광역위치도



소재지

경기도 고양시 일산동구 식사동 식사2구역A2 일산자이3차 제203동 제12층 제1205호



위치도



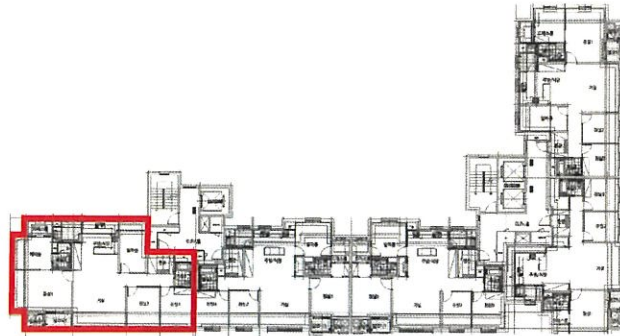
소재지

경기도 고양시 일산동구 식사동 식사2구역A2 일산자이3차 제203동 제12층 제1205호

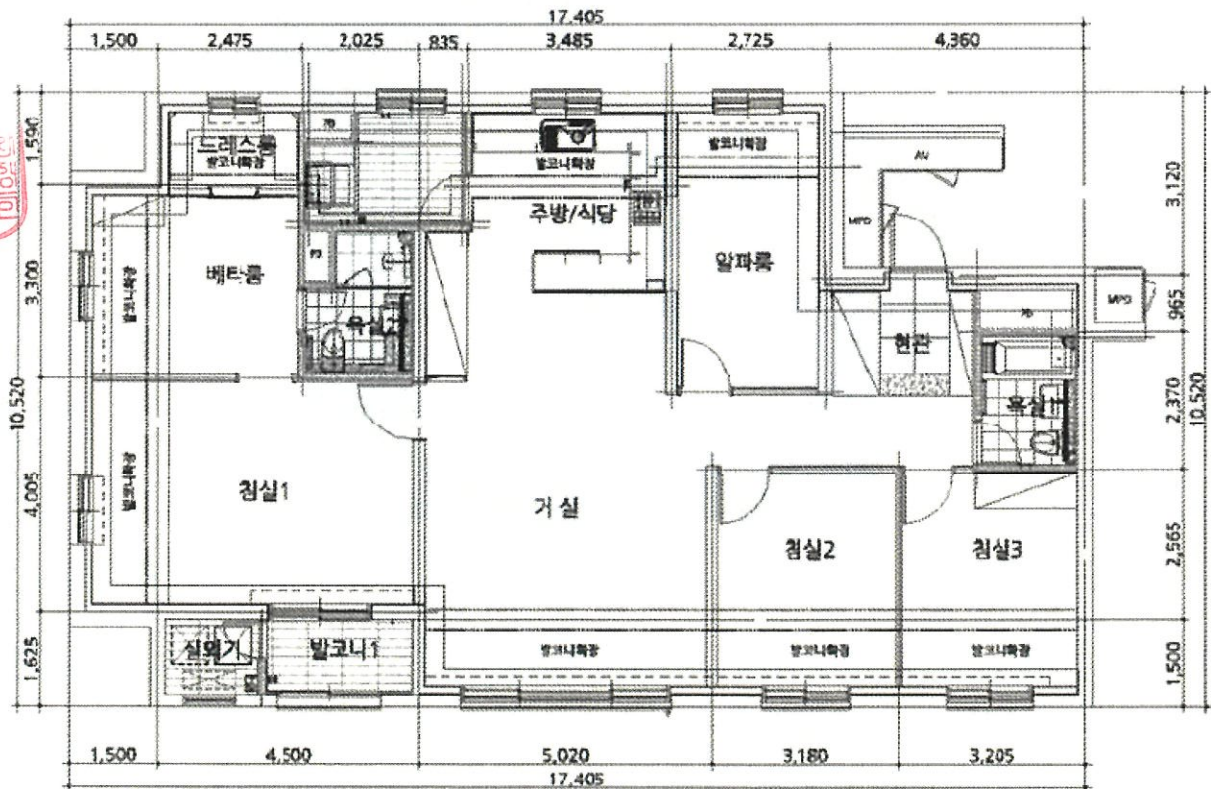


호별배치도 및 내부구조도

NOSCALE



1205호
호별배치도



내부구조도

[경기도 고양시 일산동구 식사동 식사2구역에이2 일산자이3차 제203동 제12층 제1205호]

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사진용지



지하 출입구



출입구



사 진 용 지



현관



복도 및 승강기