

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 유월자 소유물건
(2025타경63224)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
(경매3계)

감정서번호 : HS251-052902

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

환성감정평가사사무소

TEL. 031-901-0459

FAX. 031-901-7760

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 은 영

| | | | | | | |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------|--------------|
| 감정평가액 | 삼억삼천만원정 (₩330,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영 | 감정평가목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 의정부지방법원 고양지원 경매3계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 유월자 (2025타경63224) | 감정평가조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.06.02 | 2025.05.30 ~2025.06.02 | 2025.06.11 | | |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 종류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 330,000,000 |
| | 합계 | | | | | ₩330,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 백석동 소재 “백석역(지하철3호선)” 북서측 인근에 위치하는 백석동 대우이안 제2층 제216호로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

(1) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 시장가치란 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 가액을 말함.

(2) 감정평가의 조건

감정평가에 별도의 조건은 없음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2025.06.02.임.

5. 실지조사의 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사는 2025.05.30.~ 2025.06.02.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

(1) 감정평가 방법의 종류

- 거래사례비교법 : 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 유사사례를 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법
- 원가법 : 대상물건이 속한 부동산 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하는 방법
- 수익환원법 : 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법

(2) 평가방식의 적용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 거래사례비교법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였음.

7. 그 밖의 사항

(1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀요청(평가목적)에 의거 “구분건물 감정평가명세표”에 토지가격과 건물가격을 적정배분비율에 의거 표기하였으며, 배분비율은 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」(한국부동산연구원)를 근거로 하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

(2) 본건의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 부재로 인하여 "집합건축물대장"상의 건축물 현황도, 외부관찰 등을 참작하여 작성하였으니 경매 참여시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상부동산의 개요

| 소재지 (도로명주소) | 경기도 고양시 일산동구 백석동 1288,1288-1 (경기도 고양시 일산동구 강석로 33) | | | | | |
|----------------|---|---------|---------|----------|--------|------|
| 건물명 동·호수 | 백석동 대우이안 2층 제216호 | | | | | |
| 구조 및 층수 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 | | | | | |
| 사용승인일 | 2005.09.23 | | | | | |
| 기호 | 호수 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 분양면적(㎡) | 대지권(㎡) | 용도 |
| 1 | 216 | 94.5375 | 81.9176 | 176.4551 | 20.085 | 오피스텔 |

2. 거래사례의 선정

인근 유사물건의 거래사례 중 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 거래시점이 최근인 다음의 사례를 선정함.

(출처:감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

| 기호 | 소재지 | 동/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----|---------------|----------|-------------|-------------|---------------|------------|
| A | 백석동 1288 외 | / 30* | 70.6475 | 277,000,000 | 3,920,875 | 2025.05.27 |

3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 오피스텔가격동향조사 매매가격지수(2023.12=100) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 오피스텔 매매가격지수”를 적용함.

| |
|--|
| 거래시점 : 2025.05.27., 2025년 04월 지수를 적용함 |
| 기준시점 : 2025.06.02., 2025년 05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년 04월 지수를 적용함 |
| 2025.05.27 매매 가격지수 (적용:2025년 04월) : 97.51 |
| 2025.06.02 매매 가격지수 (적용:2025년 04월) : 97.51 |
| 시점수정치 : $97.51/97.51 \approx 1.00000$ |

5. 개별요인비교

| 구분 | 세부항목(주거용) | 비교치 | 비고 |
|--------------|---|--------------|------------------------------------|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등 | 1.00 | 대등함 |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성 등 | 1.00 | 대등함 |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 0.89 | 전유부분의 면적 및 층별, 위치별 효용도에서 열세함 |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대등함 |
| 비교치누계 | | 0.890 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액

| 기호 | 사례단가 | 사정보정 | 시점수정 | 개별요인 | 전유면적 (㎡) | 산출가액 (원) | 시산가액 (원) |
|----|-----------|-------|---------|-------|-------------|-------------|-------------|
| 1 | 3,920,875 | 1.000 | 1.00000 | 0.890 | 94.5375 | 329,896,051 | 330,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가가액 결정의견

1. 가액결정 참고자료(평가사례)

| 기호 | 소재지 | 동/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 평가금액 (원) | 평가목적 | 기준시점 | 비 고 |
|----|---------------|----------|-------------|-------------|------|------------|-----|
| 1 | 백석동 131* 외 | / 21* | 137.91 | 473,000,000 | 경매 | 2025.05.07 | - |
| 2 | 백석동 129* | / 20* | 105.05 | 392,000,000 | 담보 | 2023.05.08 | - |

2. 감정평가액 결정

| 기호 | 동층·호수 | 감정평가액(원) |
|----|---------|-------------|
| 1 | 2층 216호 | 330,000,000 |

3. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의하여 결정하였으며, 적정한 것으로 판단됨.

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|------------|--|--------------------------------|-----------------|---|--|-------------------------|------------------------------------|-----|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 1 | 1동의 | 건물의 | 표시 | | | | | |
| | 경기도 고양시 일산동구 백석동 | 1288, 1288-1 백석동 대우이안 | 업무시설 (오피스텔) | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 | | | | |
| | [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 강석로 33 | | | 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층~4층 각층 5층~10층 각층 | 2025.02 2162.30 2075.34 926.975 1,754.2625 1,737.12 | | | |
| | 전유부분의 | 건물의 | 표시 | | | | | |
| | | | | 철근콘크리트구조 제2층 제216호 | 94.5375 | 94.5375 | 330,000,000 | |
| 1 | 경기도 고양시 일산동구 백석동 | 1288 | 대 | 일반상업지역 | 1,309.7 | | | |
| 2 | 동소 | 1288-1 | 대 | 일반상업지역 | 1,292.8 | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | 대지권 | 2,602.5 | 20.085 | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 128,700,000 201,300,000 | |
| 합 계 | | | | | | | ₩330,000,000.- | |
| | | | 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 백석동 소재 "백석역" 북서측 인근에 위치하며, 주변은 근린생활시설이 밀집소재하고 후면으로는 주상용 단독주택 부지 등이 소재하여 제반 주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 용이하고, 인근으로 버스정류장 및 지하철역(백석역)이 소재하는 등 대중교통편익은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상10층 중 2층 216호로서,

외벽 : 외장석재 등 마감,

내벽 : 벽지 및 타일붙임 등 마감,

창호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔 1개호로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 소방설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 가장형 토지로 업무시설(오피스텔)의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 오피스텔 건물은 북서측으로 대로, 북동측으로 중로, 남동측으로 소로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대표번지 백석동 1288 : 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m(소,절소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역 {주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)} 및 주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(이튼유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역(수도권정비계획법)임.

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) | |

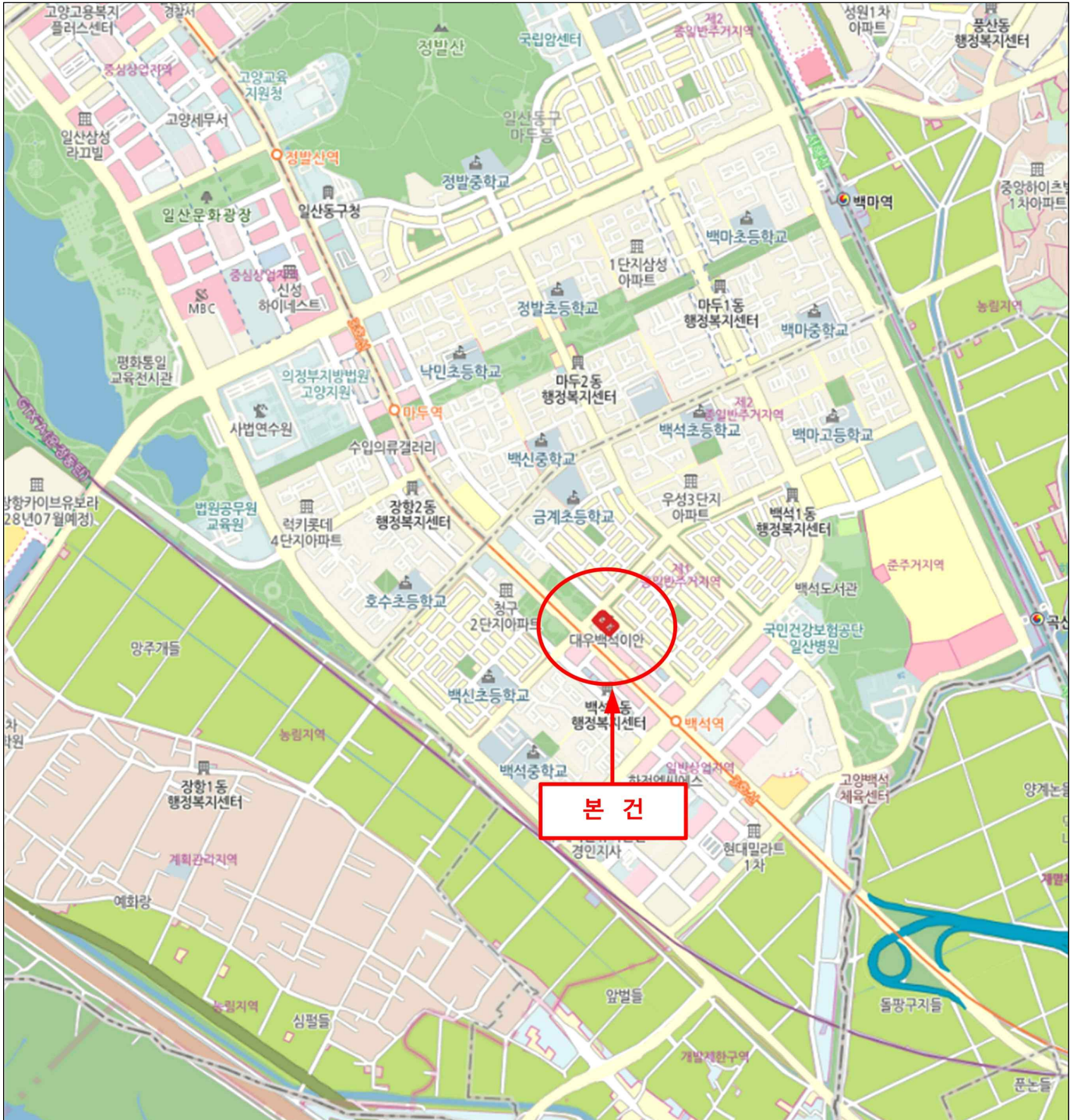
(9) 공부와의 차이
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
1) 임대관계는 미상임.

광역 위치도



| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 고양시 일산동구 백석동 1288 외 백석동 대우이안 2층 216호 |
|-----|--|



위 치 도



소재지

경기도 고양시 일산동구 백석동 1288 외 백석동 대우이안 2층 216호



내부구조도

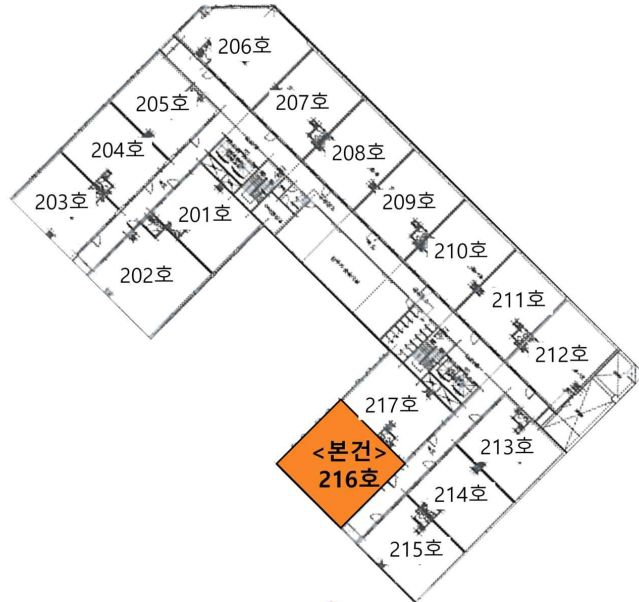


소재지

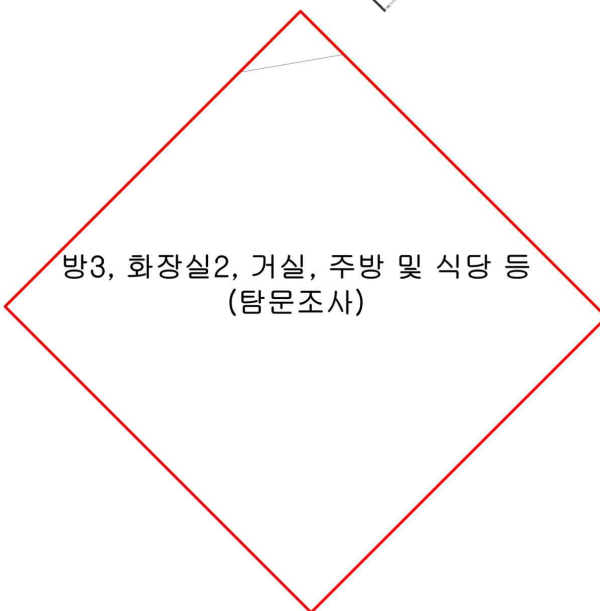
경기도 고양시 일산동구 백석동 1288 외 백석동 대우이안 2층 216호

None Scale

[호별배치도]



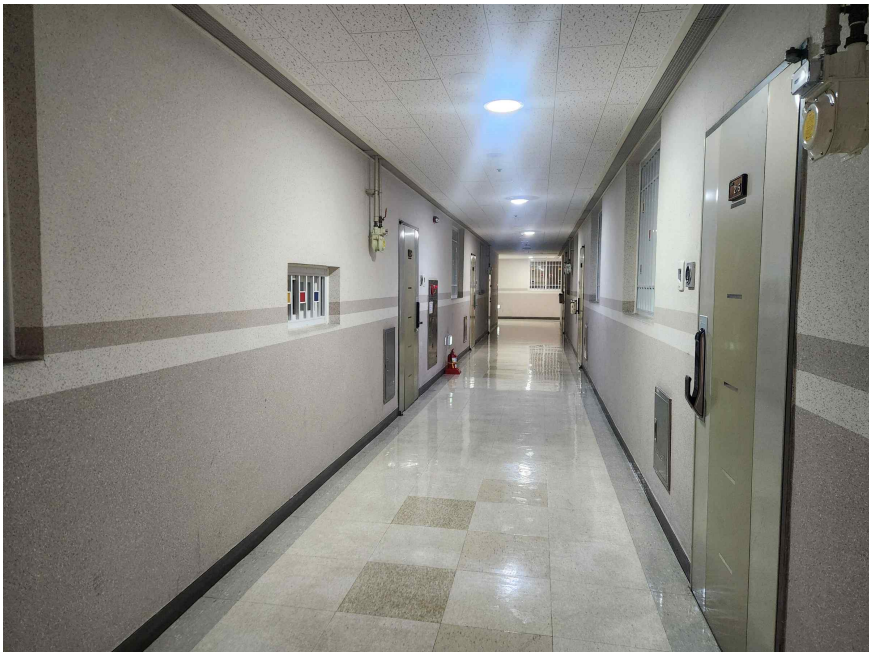
[내부구조도]



사 진 용 지

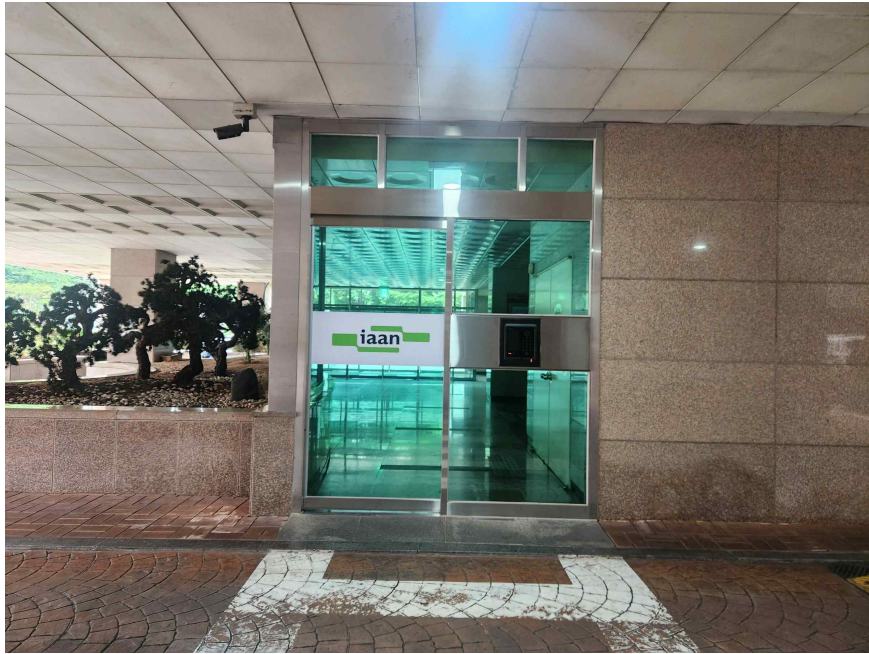


본건 현관



복도 현황

사 진 용 지



1층 공용출입구



본건 소재 건물 일부

사 진 용 지



본건 소재 건물



주위전경