

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 이문규 소유물건(2025타경64438)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우

감정서번호 : YI2025101701

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

유일감정평가사사무소

TEL. 070-4418-7933 FAX. 050-5182-3455

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

이새봄

(인)

감정평가액	이역사천사백만원정 (₩244,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우		감정평가 목적	경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이문규 (2025타경64438)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 10. 23	2025. 10. 23	2025. 10. 24	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	244,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩244,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 '동국대학교 바이오메디캠퍼스' 서측 인근에 위치하는 '삼성캐슬' 108동 2층 201호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매4계의 경매 진행을 위한 감정평가임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 23일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 23일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

미상임.


### 3. 기타 참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 일산동구 식사동 832-57 삼성캐슬 108동 2층 201호			
도로명주소	경기도 고양시 일산동구 무궁화로 373-9			
	주용도	다세대주택		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2016.09.21		
	건물규모	층수	지하 1층, 지상 4층	
		연면적	1,294.72 m <sup>2</sup>	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고
			전유	공용	분양		
1	108동/ 2층/201호	다세대주택	62.53	6.12	68.65	56.64	-
합계 (1개호)			62.53	6.12	68.65	56.64	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명	동/ 층/호	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#가	식사동 8**-**	삼성캐슬	1**/ 2/2**	60.21	55.30	238,000,000 (@3,952,832)	2024.10.12 (2016.09.21)	-
#나	식사동 8**-**	삼성캐슬	1**/ 4/4**	59.47	65.05	230,000,000 (@3,867,496)	2024.05.28 (2016.09.21)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례 #가를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 비교 거래사례#가

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.10.12/ 2025.10.23	
경기 경의권 연립다세대	-1.292% (0.98708)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.09	100.6
			기준시점 당시 지수	2025.09	99.3
		산식		99.3/100.6 ≒ 0.98708	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1) / 비교사례 #가]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	108/2 /201	62.53	가	3,952,832	1.000	0.98708	1.000	3,901,761	243,977,115	244,000,000
합계		62.53	-	-	-	-	-	-	-	244,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
연립다세대	@3,500,000~@4,000,000 내외	-

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	식사동 8**-**	삼성캐슬	1**/3/3**	64.76	254,000,000	2025.07.03 (2016.09.21)	법원경매
					(@3,922,174)		
(2)	식사동 8**-**	삼성캐슬	1**/2/2**	56.72	223,000,000	2025.04.04 (2016.09.21)	법원경매
					(@3,931,594)		
(3)	식사동 8**-**	삼성캐슬	1**/2/2**	59.54	260,000,000	2024.05.08 (2016.09.21)	법원경매
					(@4,366,812)		

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경기 고양시 일산동구 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	30,825,000,000	20,869,338,152	67.7	512	124	24.2
아파트	68,485,000,000	57,660,863,406	84.2	230	112	48.7
연립	3,778,000,000	2,937,305,615	77.7	25	7	28.0

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

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

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	108동 2층 201호	62.53	56.64	244,000,000
합계		62.53	56.64	244,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

-.  
-



## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 동국대학교 바이오메디캠퍼스 서측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택, 근린생활시설, 아파트, 학교 등이 혼재한 지대로, 주위환경 보통시됨.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됨.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하1층 지상4층건 내 2층 201호로,  
외벽 : 드라이비트, 벽돌붙임 등  
내벽 : 벽지 및 타일마감 등  
바닥 : 내장바닥재 및 타일마감 등  
창호 : 새시창호 등임.

### (4) 이용상태

다세대주택 단위세대로 이용중임.

### (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 다세대주택부지임.

### (7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약 6m 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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>, 제한보호구역(전방지역:25km)(보호)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)임.

### (9) 공부와의 차이

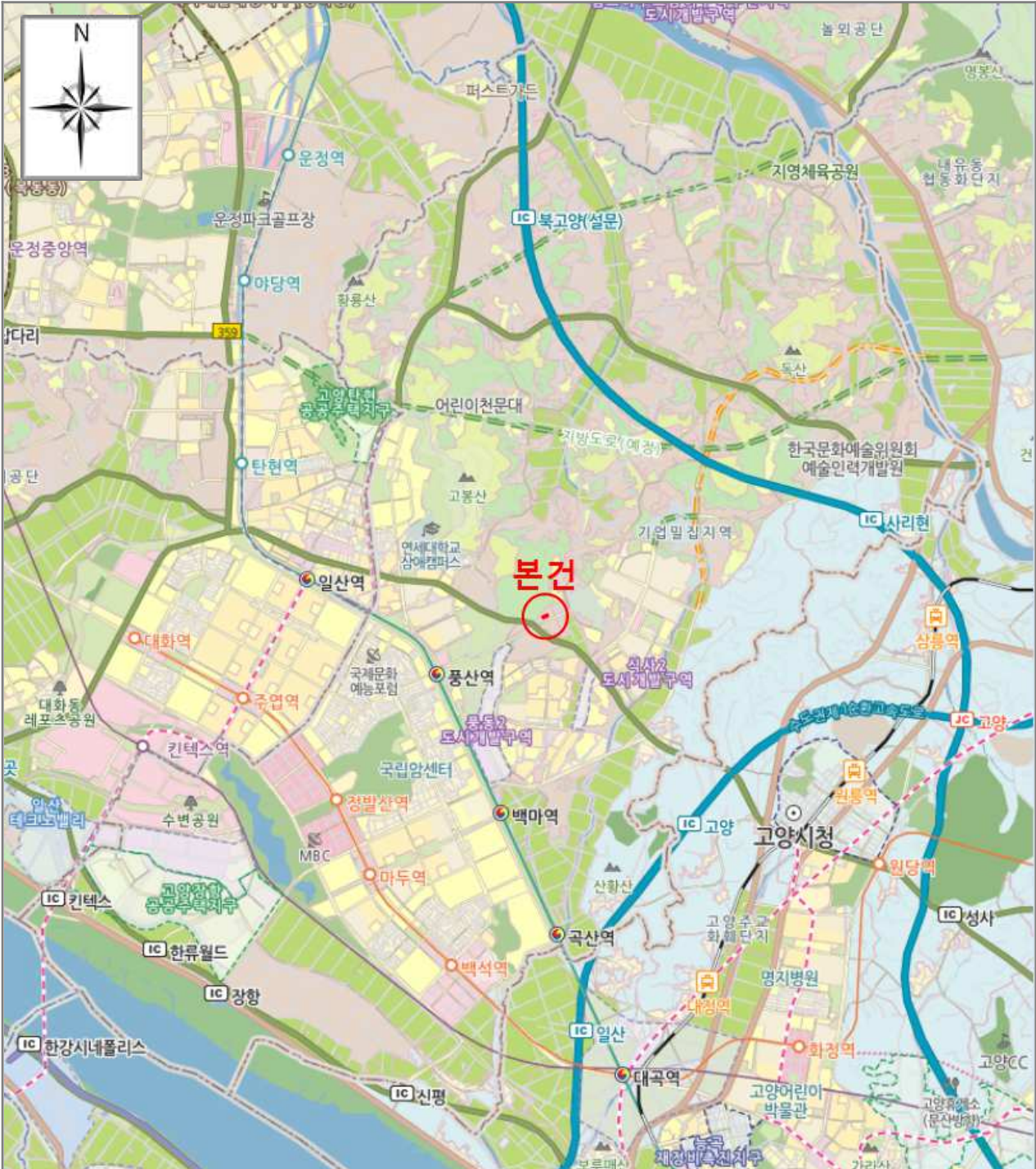
--

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 내부구조, 이용상태 등을 확인할 수 없어 건축물대장 현황도를 참고하였으며, 임대내역 미상임.

# 광역 위치도

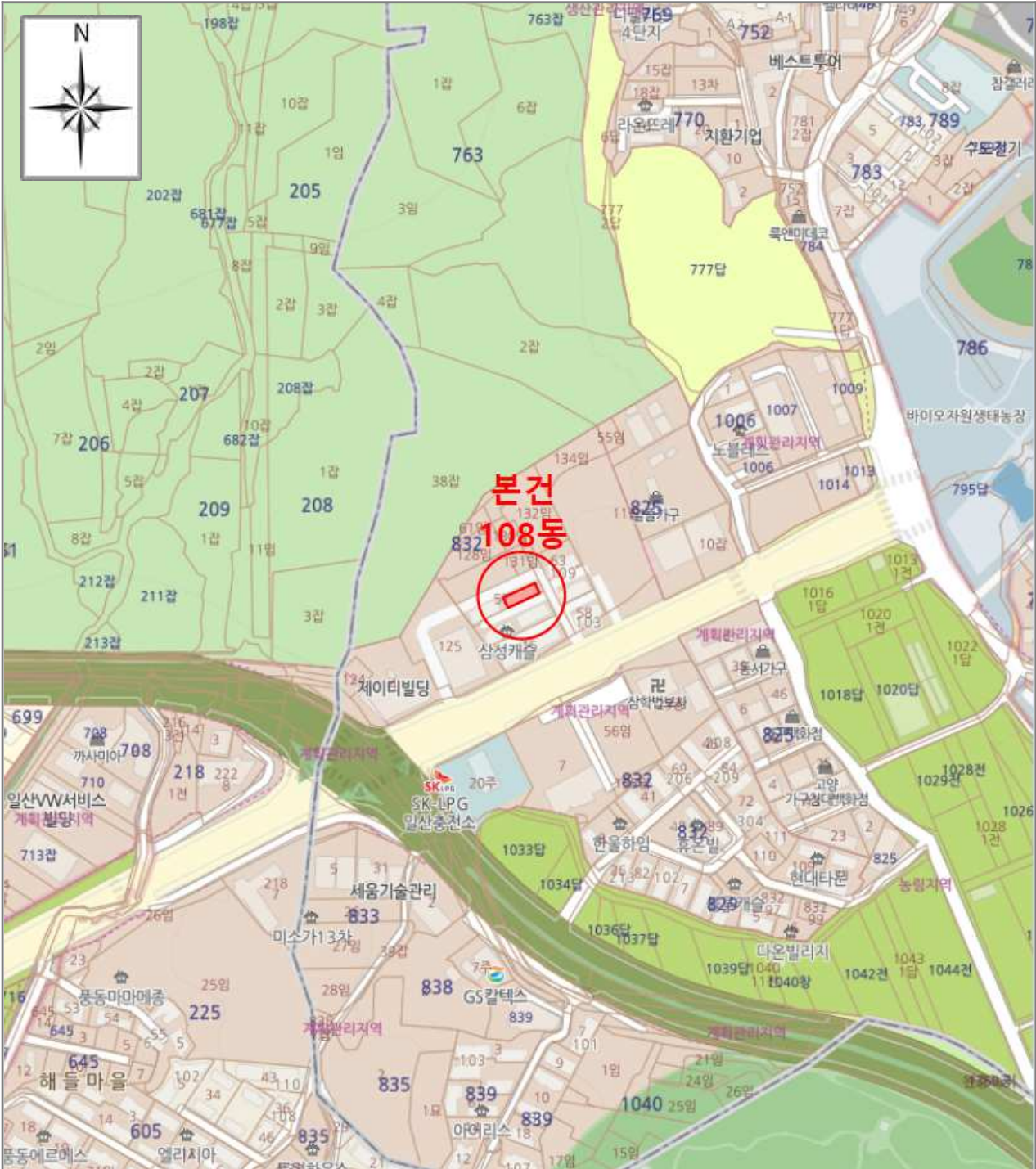
소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 832-57 삼성캐슬 108동 2층 201호
-----	---



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 832-57 삼성캐슬 108동 2층 201호
-----	---



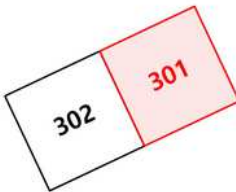
[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

# 내부 구조도

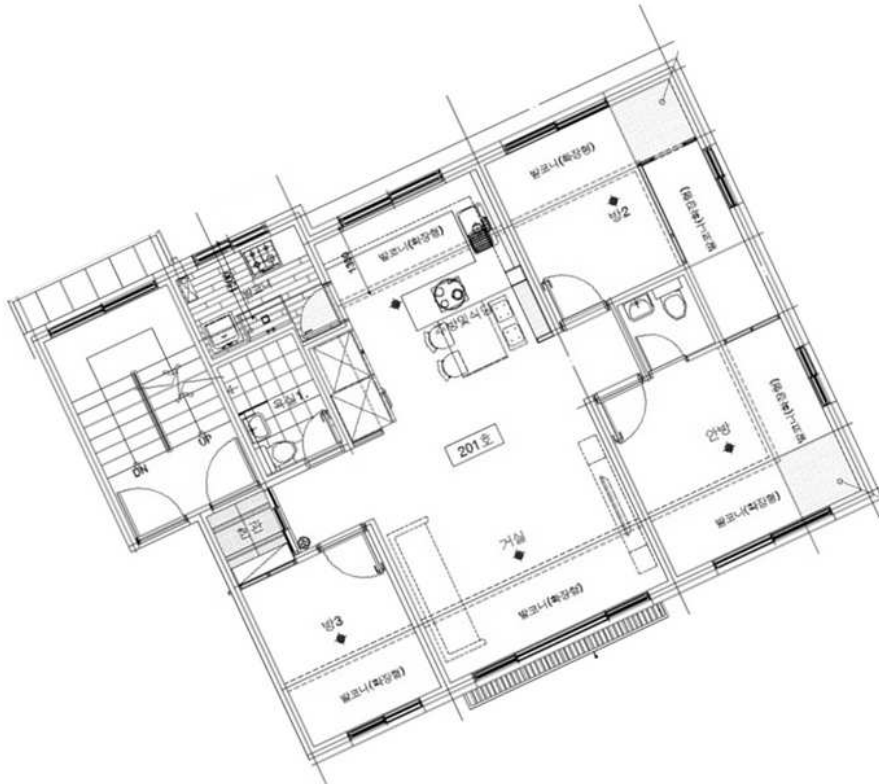
소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 832-57 삼성캐슬 108동 2층 201호
-----	---

NO SCALE

## < 호별 배치도 >



## < 내부 구조도 >



# 사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 일산동구 식사동 832-57



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 일산동구 식사동 832-57



1층 공동 현관



2층 201호

# 사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 일산동구 식사동 832-57



주위 환경



주위 환경