

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김영빈 소유물건
(2025타경64203)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
(경매5계)

감정서번호 : HS251-091501

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	이억이천오백만원정(₩225,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김영빈 (2025타경64203)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.19	2025.09.19 ~2025.09.22	2025.09.22		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	225,000,000
	합계					₩225,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 “양일초등학교” 북동측 근거리에 위치하는 식사라데팡스 2차 제102동 제2층 제201호로서, 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

『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 말하며, 감정평가에 별도의 조건은 없음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2025.09.22.임.

5. 실지조사의 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사는 2025.09.19.~ 2025.09.22.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 식사동 265-3 (경기도 고양시 일산동구 견달산로 272)					
건물명 동·호수	식사라데팡스2차 제102동 제2층 제201호					
구조 및 층수	철근콘크리트구조 평지붕 4층					
사용승인일	2017.06.29					
기호	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
1	201	60.47	6.48	66.95	67.083	다세대주택

2. 거래사례의 선정

인근 유사물건의 거래사례 중 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 거래시점이 최근인 다음의 사례를 선정함.
(출처:등기사항전부증명서)

기호	소재지	동/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
A	식사동 7*** 외	*/ 10*	64.35	250,000,000	3,885,004	2024.06.18

3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 가격지수(2025.03=100) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 경의권 연립다세대 매매가격지수”를 적용함.

거래시점 : 2024.06.18., 2024년 05월 지수를 적용함
기준시점 : 2025.09.22., 2025년 08월 지수를 적용함
2024.06.18. 매매 가격지수 (적용:2024년 05월) : 100.7
2025.09.22 매매 가격지수 (적용:2025년 08월) : 99.5
시점수정치 : $99.5/100.7 \approx 0.98808$

5. 개별요인비교

구분	세부항목(주거용)	비교치	비고
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	0.98	교육시설 등의 배치에서 열세함
단지내부 요인	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	0.99	층별효용도에서 우세하나, 승강기 유무 등에서 열세하고 전반적으로 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치누계		0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액

기호	사례단가	사정보정	시점수정	개별요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	3,885,004	1.000	0.98808	0.970	60.47	225,162,096	225,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가가액 결정의견

1. 가액결정 참고자료(평가사례)

기호	소재지	동/ 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점	비 고
1	식사동 2***	10*/ 30*	66.044	246,000,000	경매	2024.09.19	-

2. 감정평가액 결정

기호	동층·호수	감정평가액(원)
1	102동 2층 201호	225,000,000

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 경기도 고양시 일산동구 식사동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 건달산로 272	건물의 265-3 식사 라데팡스 2차 제102동	표시 공동주택	철근콘크리트구조 평지붕 4층	1층	133.9		
					2층	133.9		
					3층	133.9		
					4층	133.9		
1	전유부분의 경기도 고양시 일산동구 식사동	건물의 265-3	표시 대	철근콘크리트구조 제2층 제201호 계획관리지역	제2층 제201호	60.47	60.47	225,000,000
					1.소유권	67.083	67.083	
					----- 대지권	1,610		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 90,000,000 135,000,000	
합 계							₩225,000,000.-	
			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 고양시 일산동구 식사동 소재 "양일초등학교" 북동측 근거리에 위치하며, 주변은 다세대주택, 근린생활 시설 등이 혼재된 지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하고, 인근으로 버스정류장이 소재하여 대중교통편익은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 4층 중 2층 201호로서,

- 외벽 : 드라이비트 및 벽돌붙임 마감 등,
- 내벽 : 벽지도배 및 타일마감 등,
- 창호 : 새시 이중창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(후첨 "내부개황도" 참조) 1개호로 이용중이며, 후첨 '사진용지'와 같이 공부상 미등재된 현황 지층 참고가 소재함.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형으로 다세대주택 3개동의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 대로(단지진입로)에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(산업zone), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,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), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)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) | |

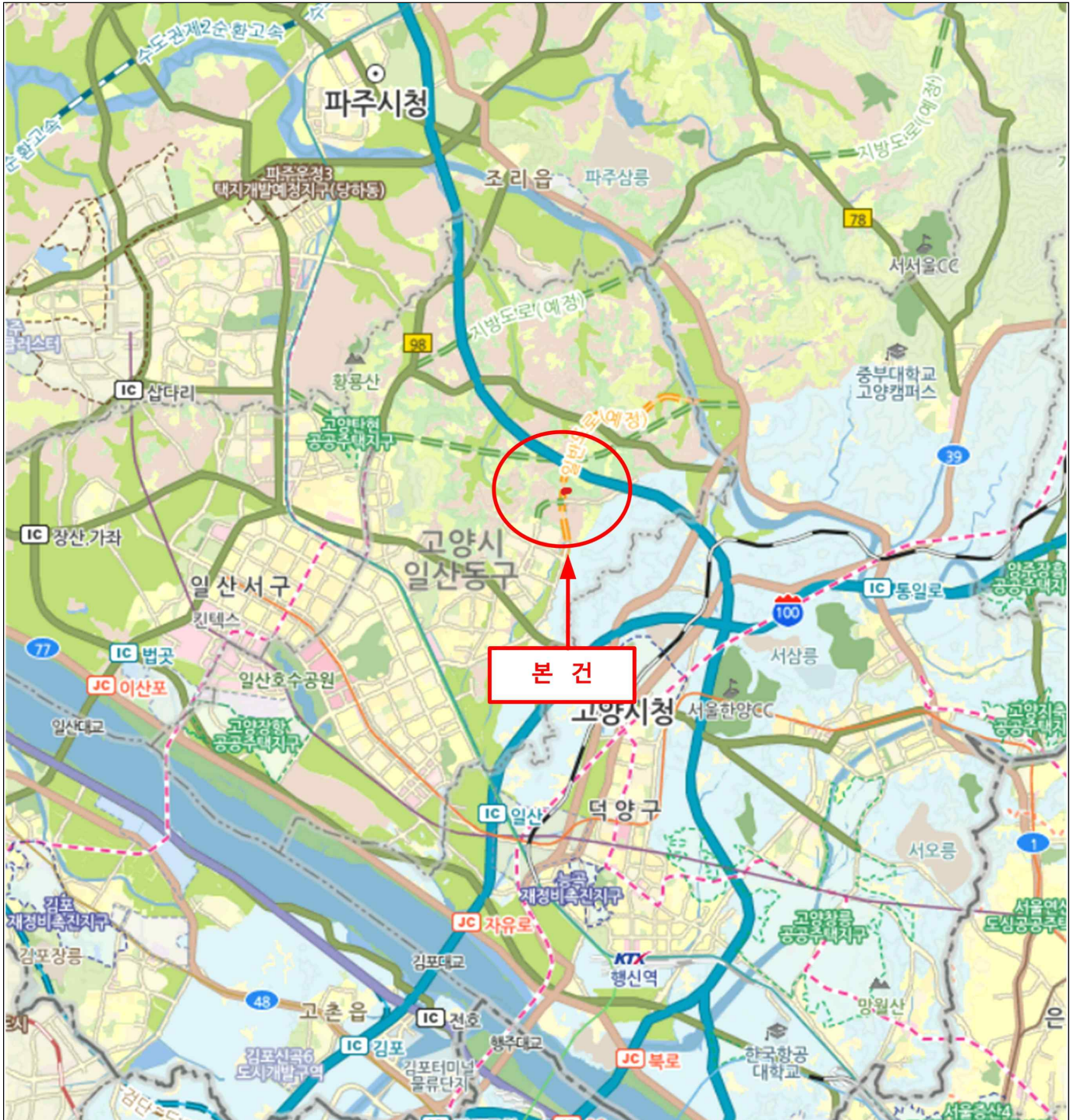
(9) 공부와의 차이
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
1) 임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 265-3 식사라데팜스2차 102동 2층 201호
-----	--

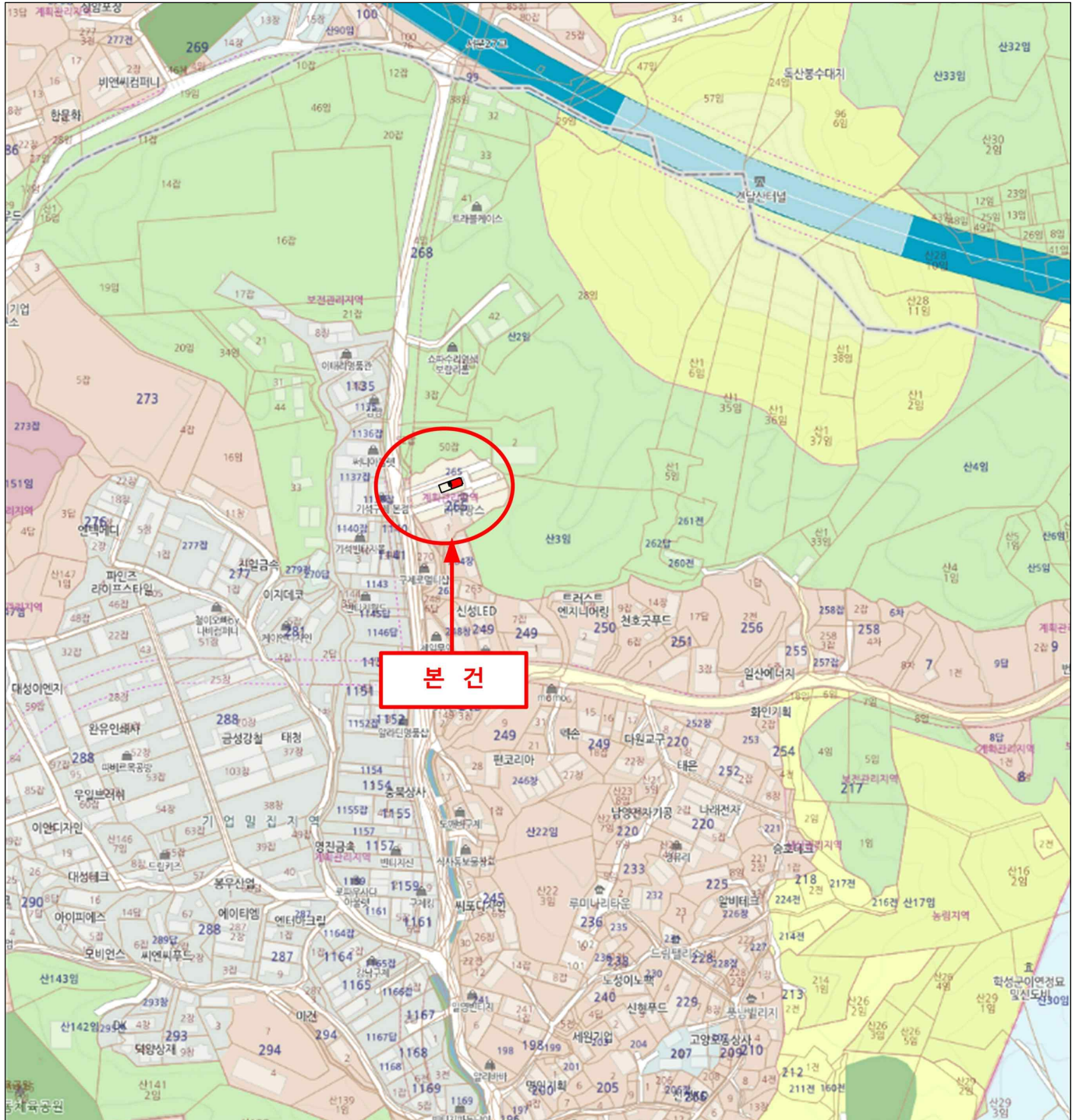


위 치 도



소재지

경기도 고양시 일산동구 식사동 265-3 식사라데팡스2차 102동 2층 201호



내부구조도

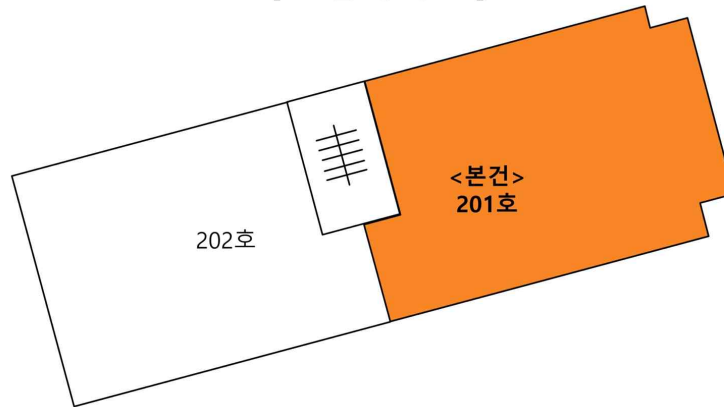


소재지

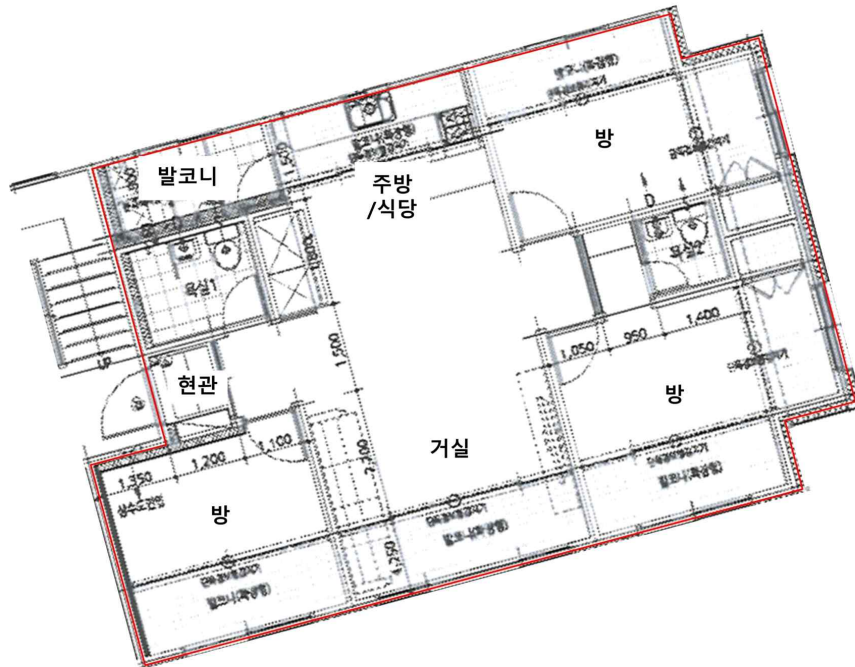
경기도 고양시 일산동구 식사동 265-3 식사라데팡스2차 102동 2층 201호

None Scale

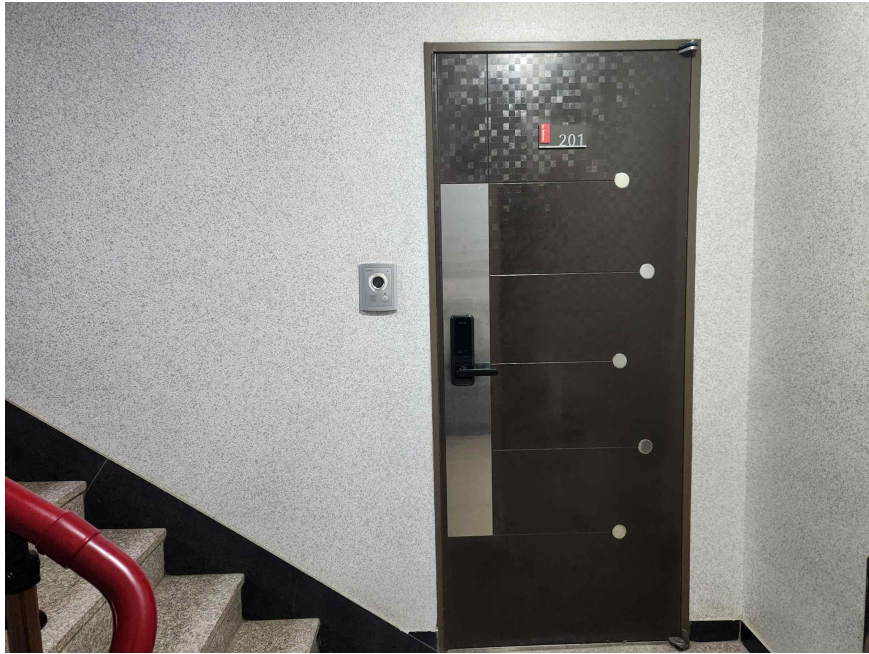
[호별배치도]



[내부구조도]



사 진 용 지

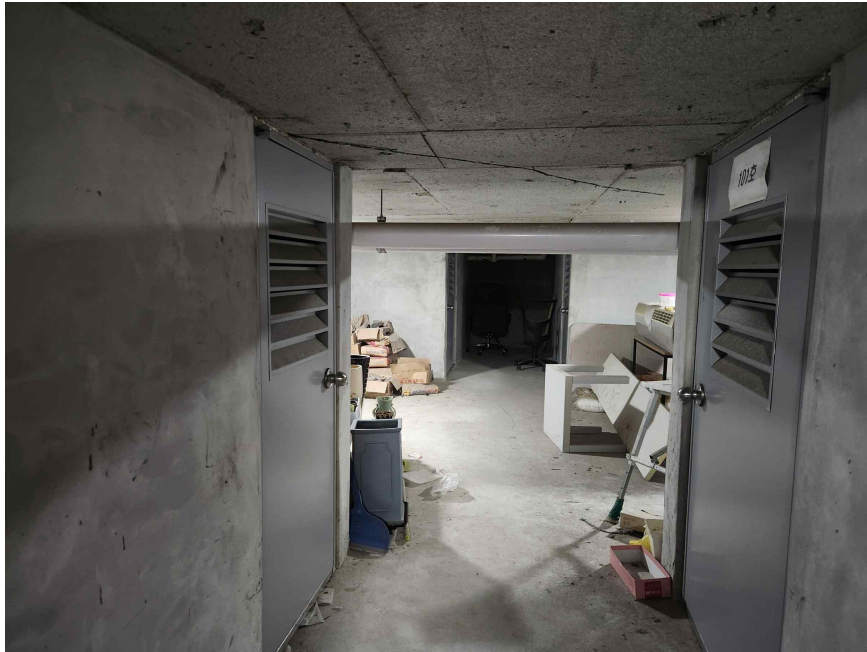


본건 현관

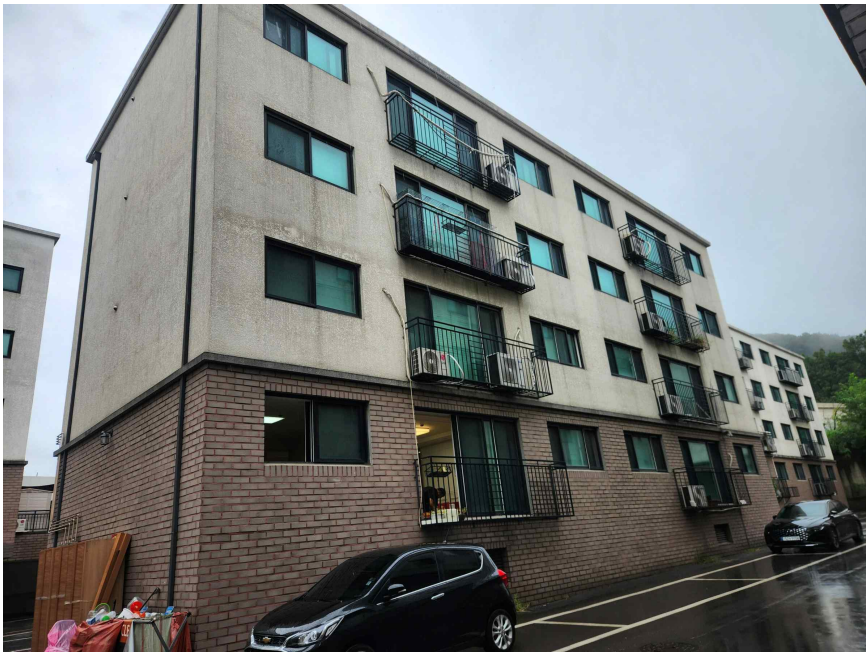


공용출입문

사 진 용 지



지층 창고 현황



본건 소재 동

사 진 용 지



본건 소재 동



부근의 상황