

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 흥경희 소유물건(2025타경62197)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민

감정서번호 : FD250219-B008

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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.

(주)퍼스트감정평가법인 북부지사



# (구분건물)감정평가표

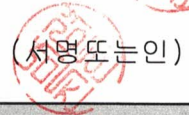
본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사  
남경진

**남경진**



(주)퍼스트감정평가법인 북부지사 지사장 남경진



감정평가액	이억삼천팔백만원정 (₩238,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	홍경희 (2025타경62197)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.20	2025.02.18 ~ 2025.02.20	2025.02.24		
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	-	238,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩238,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김동환	<b>김동환</b>		(인)		

## 1. 감정평가 개요

### 1.1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 풍동 소재 '다솜초등학교' 북측 인근에 위치하는 구분건물 "숲속 팰리체 제 1 동 제 2 층 제 202 호"로, 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적(2025 타경 62197)을 위한 감정평가 건임.

### 1.2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

### 1.3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 1.4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20 조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물 구분평가시 「토지·건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

### 1.5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사 완료일인 2025 년 02 월 20 일로 하였음.

### 1.6. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025 년 02 월 18 일 ~ 2025 년 02 월 20 일 에 실시하였음.

### 1.7. 그 밖의 사항

본건은 수차례 방문에도 불구하고 이해관계인의 폐문부재로 인하여 본건의 이용상황은 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의하였고, 내부구조는 건축물현황도를 기준으로 처리하였는바, 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

## 2. 대상물건의 개요

### 2.1. 전체 건물

대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동 605-51		
도로명주소	경기도 고양시 일산동구 고평로 182-16 (풍동)		
건물명	숲속팰리체 1동		
관련지번			
대지면적(m <sup>2</sup> )	495	연면적(m <sup>2</sup> )	493.84
건축면적(m <sup>2</sup> )	171.23	용적면적(m <sup>2</sup> )	493.84
건폐율(%)	34.59	용적률(%)	99.77
주구조	철근콘크리트구조	지붕	(철근)콘크리트
호/가구/세대	0/0/8	주용도	공동주택(다세대주택)
층수	0/4	승강기	0
자주식주차	8	기계식주차	0
허가일	2015-06-11	사용승인일	2017-03-16

주 : 위 사항은 집합건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

### 2.2. 대상물건

기호	동	호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	면적합계(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	전용률(%)	비고
가	-	202	55.82	5.91	61.73	61.875	90.4%	

주 : 위 사항은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서를 기준으로 작성되었음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 3.1. 거래사례비교법

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

#### 3.2. 거래사례의 선정

##### 3.2.1. 인근 유사부동산의 거래사례 및 평가선례

사례	소재지	대지권 면적 (㎡)	전유면적 (㎡)	호	거래금액 (원)	기준(거래) 시점	사용승인일	단가 (원/㎡)	비 고
1	풍동 605-10	53.6967	55.82	***호	238,000,000	2024-04-29	2017-04-24	4,263,705	매매

출처 : 등기사항전부증명서, KAIS

##### 3.2.2. 거래사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 최신 사례인 <거래사례 #1>을 선정함.

#### 3.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

### 3.4. 시점수정

#### 3.4.1. 적용지수 선정

한국부동산원이 발표하는 주요지역 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기 경의권 연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

#### 3.4.2. 시점수정치 산출

---

연립다세대

지역 :경기 경의권(24.04.29~25.02.20)

거래시점 : 2024.04.29, 2024년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.02.20, 2025년01월 지수를 적용 함

2024.04.29 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 96.7

2025.02.20 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 95.8

시점수정치 :  $95.8/96.7 \approx 0.99069$

---

3.5. 가치형성요인

3.5.1. 주거용 집합건물의 가치형성요인

조건	세항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
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
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

3.5.2. 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
가	0.99	1.00	1.02	1.00	1.010

본건은 사례대비 단지외부요인(차량이용의 편리성 등)에서 열세하고, 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.

3.6. 비준가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)	비고
가	4,263,705	1.00	0.99069	1.010	4,266,250	55.82	238,142,075	238,000,000	

주 : 비준가액은 십만원 단위에서 반올림 처리하였음.

## 4. 참고자료

### 4.1. 유사 부동산의 호가 수준

인근 부동산 등 탐문조사 결과 유사한 물건의 시세는 전용면적당 약 4,200,000 원/m<sup>2</sup> 내외 수준인 것으로 파악됨.

### 4.2. 최근 1년간 경매 낙찰가율

지역통계	경기			고양시 일산동구			풍동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	66.79%	67.80%	2,571	62.73%	62.93%	94	67.38%	68.91%	23
6개월 평균	66.68%	67.15%	1,206	64.50%	64.26%	54	68.31%	68.57%	15

출처 : 부동산태인>경매낙찰통계>다세대

## 5. 감정평가액 결정

### 5.1. 감정평가액

기호	비준가액(원)	감정평가액(원)
가	238,000,000 (전용면적당 약 4,264,000 원/m <sup>2</sup> )	238,000,000
합계		238,000,000

### 5.2. 결정의견

유사물건의 평가선례, 인근부동산 탐문조사에 의하 가격수준, 인근 낙찰가율, 인근 거래동향 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 감정평가액을 산정하였음.

# 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 고양시 일산동구 풍동	605-51 숲속 팰리체 제1동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 고풍로 182-16			1층	123.46			
				2층	123.46			
				3층	123.46			
				4층	123.46			
	동소	605-51	대		495			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	55.82	55.82	238,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	61.875	61.875		
					----- 495			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 95,200,000 142,800,000	
	합 계					₩238,000,000.-		
			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 풍동 소재 '다솜초등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 시내버스 정류장, 근거리에 경의중앙선 풍산역이 소재하여 대중교통 상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 내 제2층 제202호로서,

외벽 : 스톤코트 마감 등.

창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

공동주택(다세대주택)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지로서, 공동주택(다세대주택) 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

본건 북서측으로 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 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)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

-.

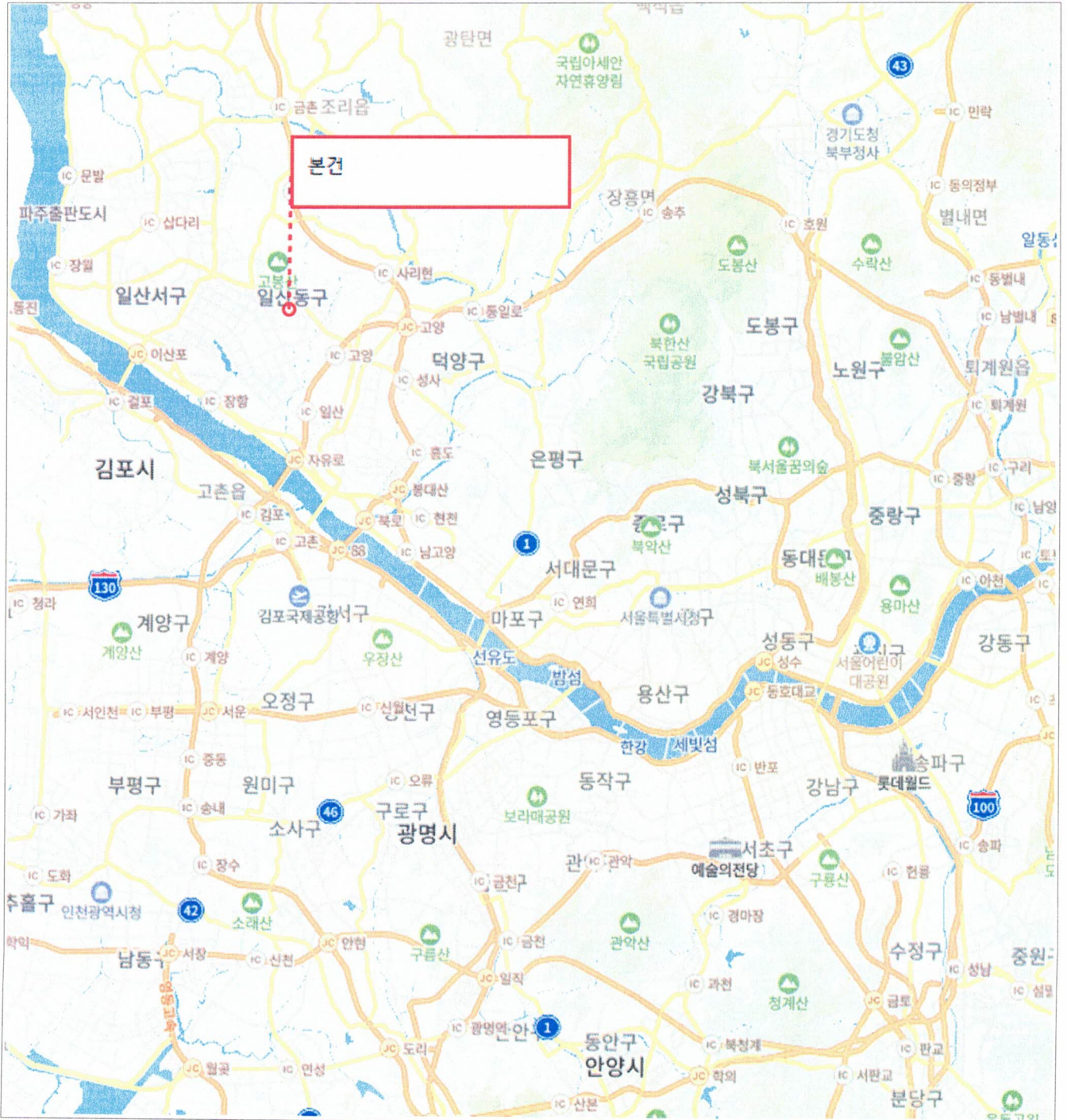
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위 치 도

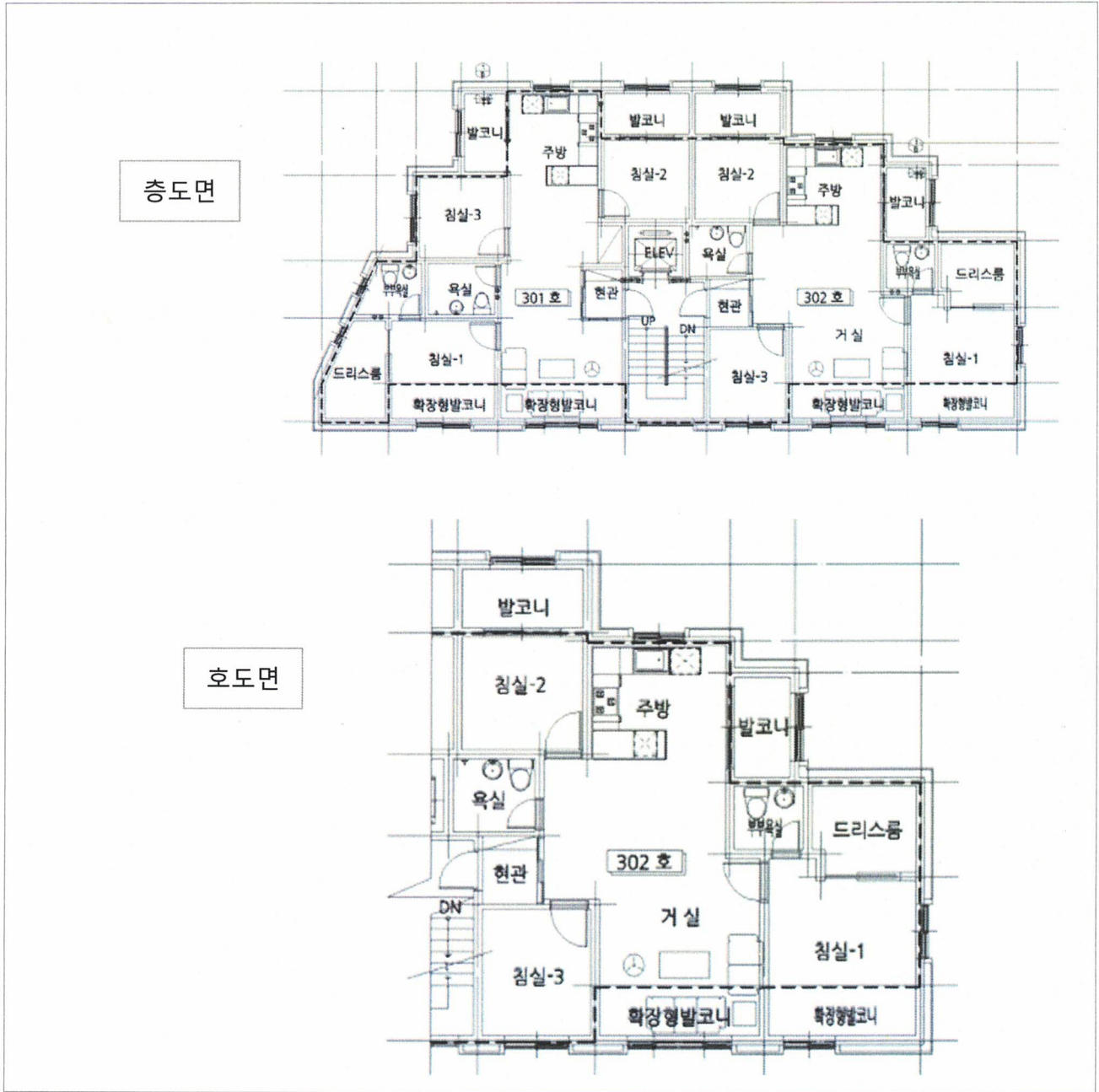
소재지

경기도 고양시 일산동구 풍동 605-51





# 내부구조도 및 임대상황

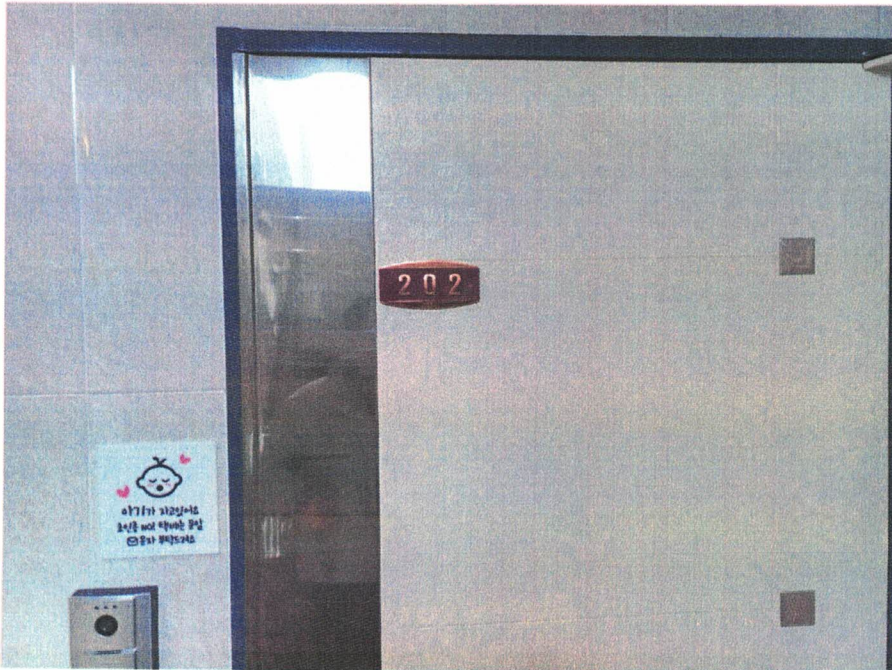


임대상황	구분	임차인성명	조사처	임대조건		비고
				보증금	월 임대료	
	202호					미상
합계				₩	₩	

# 사 진 용 지



본건 전경



현관문