

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김지연 소유물건(2025타경62852)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 문병식

감정평가서번호: YI2025041801

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

유일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 새 봄 (인)

감정평가액	삼억구천육백만원정 (₩396,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김지연 (2025타경62852)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.08	2025.05.08	2025.05.12		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	-	396,000,000
	합계					₩396,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 고양시 일산동구 풍동 소재 풍동고등학교 서측 인근에 위치한 스타팰리스 102동 4층 404호에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련법령 및 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나. 본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하였으며, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·합리성 검토는 생략하였습니다.

4. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 8일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 5월 8일에 실지조사를 시행하여 대상물건을 확인하였습니다.

6. 그 밖의 사항

가. 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 건물 가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

나. 본건은 집합건축물대장 건축물현황도상 호별 평면도와 실제 내부구조가 상이하나, 이는 전유 면적 등으로 보아 인접 호수인 403호의 평면도가 404호 평면도로 잘못 등재된 것임을 고양 시청 주택과로부터 확인하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 일산동구 풍동 1398 스타팰리스
도로명주소	경기도 고양시 일산동구 애니골길 46
주용도	공동주택
주구조	철근콘크리트구조
사용승인일	2019.10.28

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	분양		
1	102동 4층 404호	공동주택 (연립주택)	50.0208	13.1517	63.1725	56.4536	다락 소재
합계 (1개호)			50.0208	13.1517	63.1725	56.4536	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적(주)의 합계입니다.

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법

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

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

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명	동/층	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)
				전유	대지권		
가	풍동 1398	스타팰리스	1**동 4층	48.4249	54.6525	415,000,000 (@8,569,971)	2022.09.21 (2019.10.28)
나	풍동 1398	스타팰리스	1**동 4층	51.1962	57.7802	395,000,000 (@7,715,416)	2021.09.29 (2019.10.28)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

대상 물건과 지리적으로 인접하고, 물적 유사성이 인정되어 가치형성요인 비교가능성이 높은 거래사례 가를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.	1.000

(4) 시점수정

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2022.09.21 / 2025.05.08	
경기 경의권 연립다세대	-7.633% (0.92367)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2022.08	103.5
			기준시점 당시 지수	2025.04	95.6
		산식		95.6/103.5=0.92367	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인 비교

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등합니다.
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 대등합니다.
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 대등합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등합니다.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
		거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형 성요인	산정단가 (원/m ²)		
일련 번호	전유 면적(m ²)	일련 번호	단가 (원/m ²)						
1	50.0208	가	8,569,971	1.000	0.92367	1.000	7,915,825	395,955,899	396,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

인근지역 내 본건과 유사한 공동주택의 가격수준은 전유면적당 @8,000,000원/m² 내외로 조사되었습니다.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (m ²)	감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	풍동 1398	스타팰리스	1**동 4층	48.4249	385,000,000	2024.12.30 (2019.10.28)	경매
					(@7,950,455)		
(2)	풍동 1398	스타팰리스	1**동 4층	50.0643	401,000,000	2024.04.26 (2019.10.28)	경매
					(@8,009,670)		

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 결정하였습니다.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)	비고
구분	소재지				
1	102동 4층 404호	50.0208	56.4536	396,000,000	-
합계		50.0208	56.4536	396,000,000	-

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

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 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 일산동구 풍동 소재 풍동고등학교 서측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택, 근린생활시설, 아파트 등이 혼재한 지대로, 주위환경 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며, 인근에 버스승강장 및 경의중앙선 풍산역이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건 내 4층 404호로,
 외벽 : 벽돌붙임 등
 내벽 : 벽지 및 타일마감 등
 바닥 : 내장바닥재 및 타일붙임 등
 창호 : 새시창호 등입니다.

(4) 이용상태

연립주택 단위세대로 이용중이며, 상세내역은 후첨 '내부구조도'를 참고하시기 바랍니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어 있습니다.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

자체지반 대체로 평탄한 부정형의 연립주택부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 6m 도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 자연취락지구, 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>입니다.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

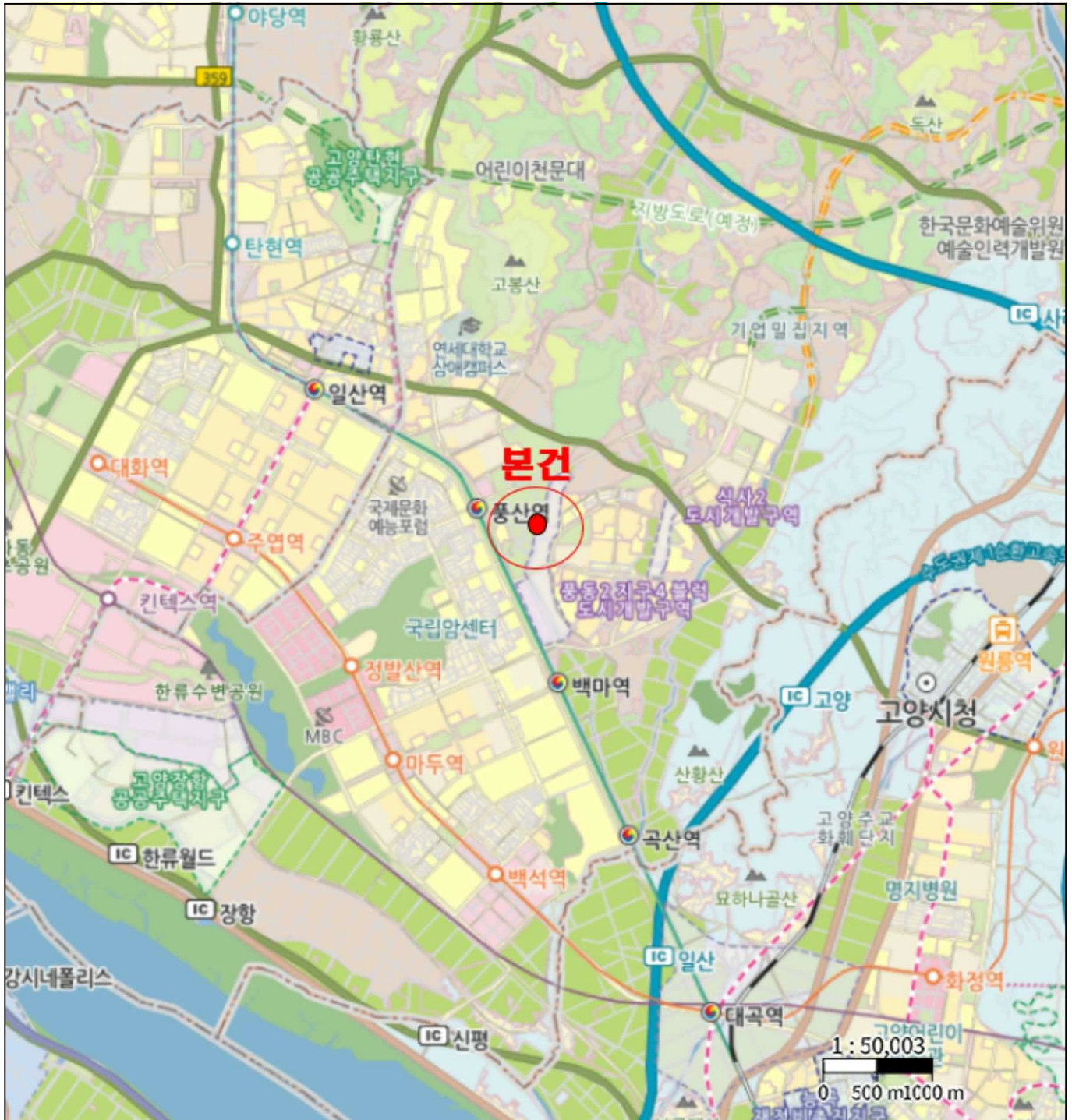
가. 임대내역 미상입니다.

나. 건축물대장 건축물현황도상 404호 평면도가 현황과 상이하여(인접 호수인 403호 평면도 등재) 4층 및 옥탑1층 평면도를 참고하여 내부구조도를 작성하였습니다.

광역위치도



소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 1398 스타팰리스 102동 4층 404호
-----	---



위치도



소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 1398 스타팰리스 102동 4층 404호
-----	---



내부구조도

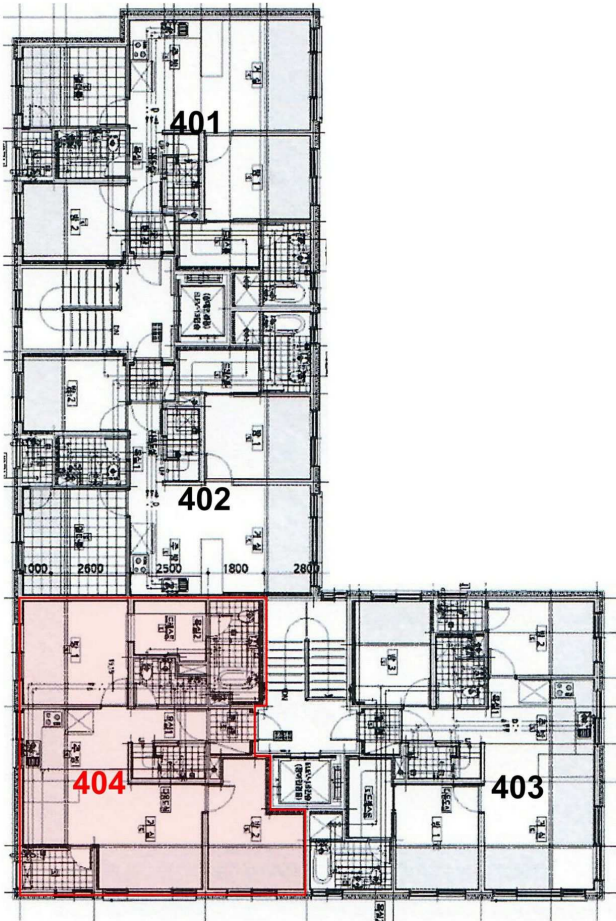


소재지

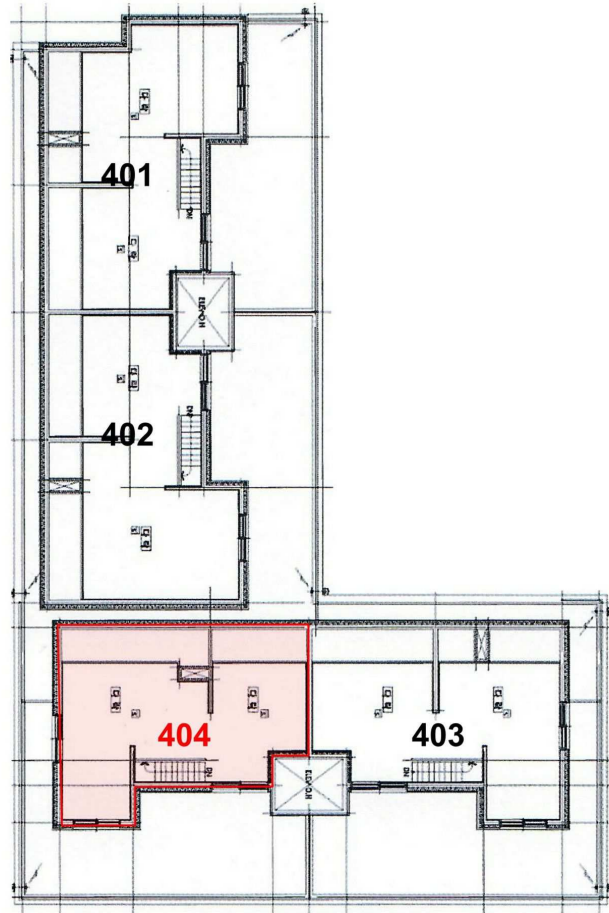
경기도 고양시 일산동구 풍동 1398 스타팰리스 102동 4층 404호

NO SCALE

< 호별 배치도 및 내부구조도 >



< 4층 >

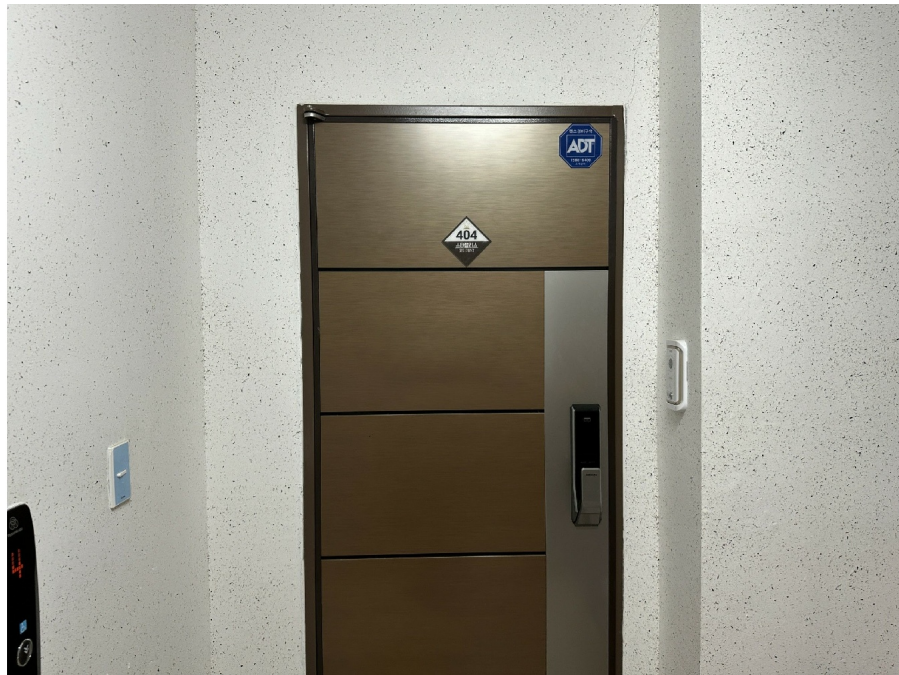


< 옥탑1층 다락 부분 >





1



404

