

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김옥희 소유물건(2025타경64380)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 유창우

감정평가서번호: YH2025101601

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.

유한감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
김 용 철

감정평가액	삼익구천만원정(₩390,000,000.-)					
의 퇴 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우		감정평가 목 적	법원경매		
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매11계		기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	김옥희 (2025타경64380)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.10.27	2025.10.17 ~ 2025.10.27	2025.10.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의퇴)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	연립주택	1개호  이	연립주택	1개호  하  여	-  백	390,000,000
	합 계					₩390,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 풍동 소재 '풍동고등학교' 서측 인근에 위치하는 스타팰리스 104동 2층 203호로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 10월 27일로 함.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산출한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

- 본건 내부구조도는 이해관계인의 폐문 부재로 인해 건축물현황도면, 외부관찰, 인근 주민에 대한 탐문 및 표준적 이용 상황 등을 바탕으로 개략적으로 작성된 바, 경매 진행시 참고 바람.
- 본건은 표준적이고 일반적인 관리 상태를 기준으로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 1398				
건물명, 동, 층, 호수	스타팰리스, 104동, 2층, 203호				
용도	공동주택	사용승인일	2019년 10월 28일		
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	계약면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	전용률(%)
	57.9233	14.2911	72.2144	65.3724	80.21

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	거래금액(천원)	거래시점	비교
							사용승인일	
#1	일산동구 풍동 587-1	애니콜삼성캐슬	1×××동/ 3층/3××호	70.64	94.7	528,000	2025.09.02	실거래가
							2024년	
#2	일산동구 풍동 590-1	애니콜삼성캐슬	3××동/4층 /4××호	78.03	83.46	600,000	2025.02.10	실거래가
							2023년	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 비교가능성 및 가격형성요인의 유사성이 높다고 인정되는 상기 <거래사례 #1>을 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

## 5. 시점수정

- 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기도 경의권 연립다세대 매매가격지수' 를 활용하여 산정함.

- 월별 경기도 경의권 연립다세대 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구 분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	100.2	100.1	100.0	100.0	99.8	99.7	99.6	99.5	99.3	-	-	-

※ 2025년 10월 이후의 연립다세대 매매가격지수가 발표되지 않음.

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 99.5 (2025.08)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.3 (2025.09)
- ▶ 시점 수정치 :  $99.3/99.5 \approx 0.99799$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상은 거래사례 대비 대중교통의 편의성 등 단지 외부요인 측면에서 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량 이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	대상은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등 단지 내부요인 측면에서 다소 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고 층수			
	건물의 구조 및 마감 상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적 구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
개별적요인	층별 효용	1.00	0.95	대상은 거래사례 대비 층별 효용·전유부분의 면적 등 개별적요인 측면에서 다소 열세함.
	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	1.00	1.00	대상은 거래사례 대비 기타요인 측면에서 대등함.
비교치 계		0.903		1.00×0.95×0.95×1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
528,000,000	1.00	0.99799	0.903	57.9233/70.64	390,167,000

### Ⅲ. 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
풍동 1398	스타팰리스	1××동/2층 /2××호	62.6549	70.7125	경매	425,000	2025.03.19
							2019년
풍동 1398	스타팰리스	1××동/2층 /2××호	48.4249	54.6525	경매	328,000	2025.03.11
							2019년

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 390,000,000원

#### 2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례 및 기준시점 당시 당해 지역 연립다세대 경기 동향 등을 종합적으로 고려하여 본건 감정평가액을 상기와 같이 결정함.

# 구분건물 감정평가명세서

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  [도로명주소]	1398 위 지상 스타 팰리스 104동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	46				
						지1층	190.27		
						1층	223.81		
						2층	274.7		
						3층,4층 각각	249.92		
	옥탑1층	189.63							
	5,238.6								
	(내)								
철근콘크리트구조									
2층 203호	57.9233	57.9233	390,000,000	비준가격 (공용면적 포함 : 72.2144㎡)					
소유권	65.3724	65.3724							
1. -----	-----								
대지권	5,238.6								
합 계							₩390,000,000.-		
			이	하	여	백			

토지·건물  
토 지 : 156,000,000  
건 물 : 234,000,000

배분내역  
156,000,000  
234,000,000

# 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 주위는 다세대주택, 아파트단지, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 일반주거지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진입 및 주정차가 가능하고 인근에 노선버스 정류장·역(경의중앙선 풍산역)이 소재하는 바, 정류장·역까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통 사정은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 내 2층 203호로서,  
외 벽 : 치장벽돌 쌓기 마감 등,  
내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감,  
창 호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

기준시점 현재 연립주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

난방설비, 승강기설비, 위생설비 및 급배수시설 등이 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 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서 주거용 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

전체 단지 서측으로 개설된 노폭 약 6미터의 포장도로가 단지 주출입로와 연결되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역]), 상대보호구역(풍동고등학교), 과밀억제권역, 토지거래계약에 관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대주택, 아파트)로사용되는토지)임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

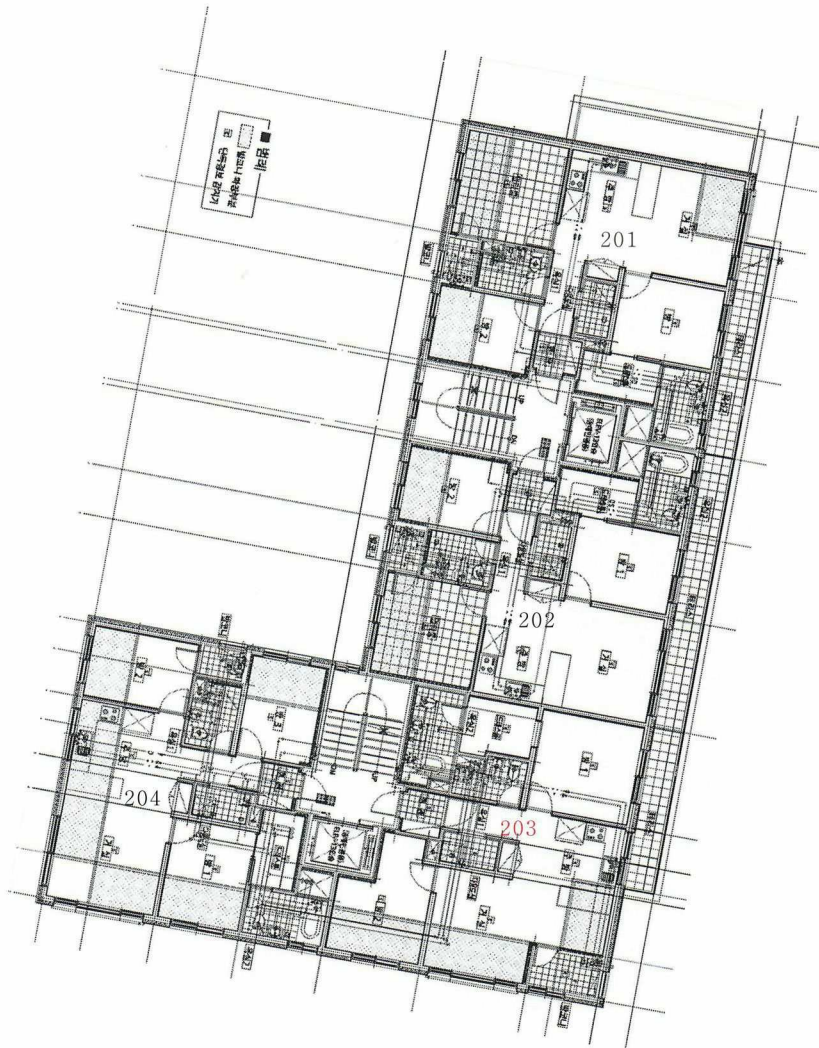


# 내 부 구조 도

소재지 경기도 고양시 일산동구 풍동 1398 스타팰리스 104동 2층 203호

NONE SCALE

## 호별 배치도



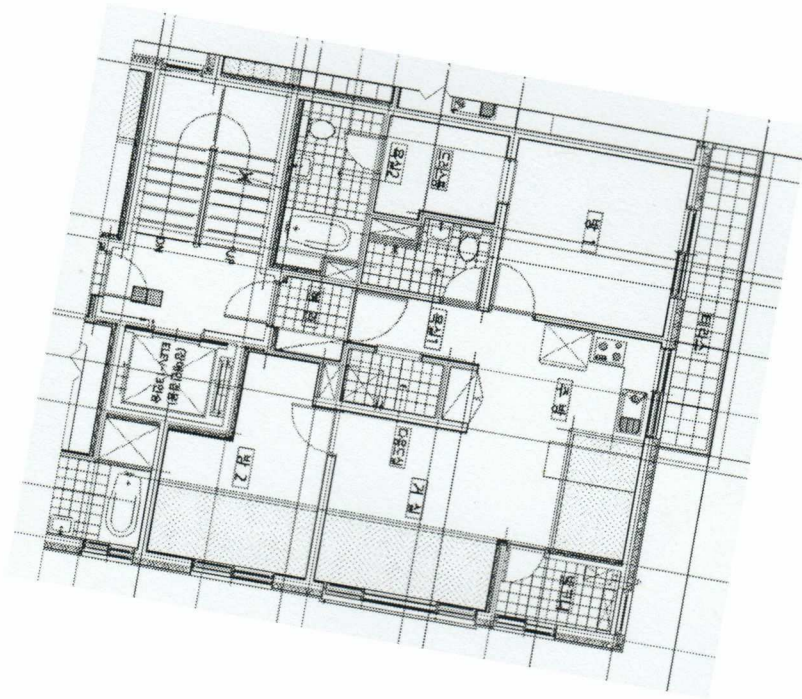
# 내 부 구 조 도

소재지

경기도 고양시 일산동구 풍동 1398 스타팰리스 104동 2층 203호

NONE SCALE

## 내부구조도





[ 104 (1) ]



[ 104 (2) ]



[ 104 ]



[ 203 ]