

# 감정평가서

건명	김원빈 소유물건(2024타경88388)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
감정서번호	HS250116-04-1002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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)효산감정평가법인 경기북부지사

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박농규

(주)효산감정평가법인 경기북부지사 지사장 김원혁 (서명또는인)

감정평가액	이억삼천팔백만원정 (₩238,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매14계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김원빈 (2024타경88388)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.23	2025.01.22 ~ 2025.01.23	2025.01.24		
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 김원혁			(인)		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 대화동 소재 "대화초등학교" 북동측 인근에 위치하는 구분건물(대화 캐슬 제2층 제202호)에 대한, 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가목적 등을 고려하여 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 가액(價額)인 "시장가치"로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

#### 가. 기준시점 결정 및 결정 이유

기준시점이란 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제2호에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하는 것으로 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 1월 23일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2025년 1월 22일과 23일에 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 시 대상물건의 존재여부, 목록과 현황과의 부합 여부 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

## 4. 그 밖의 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음
- ② 본건의 호별 위치 확인은 현황을 근거로 하였으며, 내부는 거주인 부재로 집합건축물대장 현황도면 및 탐문조사된 내용을 참조하여 작성하였는바 실제와 상이할 수 있으니 별도 확인 요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 기준 및 방법

### 1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 2. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 물건이 일체로 거래되거나 물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 3. 본건에 적용한 감정평가방법


- 1) 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 다만 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 본건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우라고 판단되는바 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였으며, 본 건 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였으며, 귀 원의 요청에 따라 건물가액과 토지가액으로 구분하여 표시하였음.  
토지 건물 배분비율은 한국부동산연구원의 보고서인 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」(2021년)의 「최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립다세대)」를 고려하되, 인근 토지가격수준, 입지조건과 건물의 구조, 현상, 내구연한, 본건 토지 및 건물가격형성요인 등 제반사항을 고려하여 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 대상물건의 개요

### 1. 본건 소재 건물 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 등 ]

구 분		내 용		본건 소재 건물 전경
명 칭		대화캐슬		
소 재 지		경기도 고양시 일산서구 대화동 742-4 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 대화2로 134-8		
용 도 지 역		제1종일반주거지역		
대 지 면 적	건 물 연면적	477㎡	658.29㎡	
구 조	규 모	철근콘크리트조 평스라브지붕	지상4층 지하-층	
사용승인일자		2018년 4월 16일		
주 용 도		공동주택		
기 타 설 비		위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등		

### 2. 대상 부동산의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 등 ]

일련 번호	동	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전용율 (%)
1	-	2	202	공동주택 (다세대주택)	58.08	10.22	68.3	49.759	85.04

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7호)으로 "거래사례비교법"으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### 가. 거래사례의 선정

##### 1) 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 국토교통부, KAIS, 등기사항전부증명서 ]

사례 기호	소재지	동/층/호	① 전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	② 거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡) ②/①	거래시점
							사용승인일
A	일산서구 대화동 85*-*	*/3/30*	47.185	41.8	190,000,000	4,027,000	2024.02.14
							2015.05.29
B	일산서구 대화동 85*-*외	*/3/ 에이30*	45.3688	48.7853	193,000,000	4,254,000	2024.10.17
							2016.06.23
C	일산서구 대화동 74*-2*	-/1/10*	69.59	50.21	270,000,000	3,880,000	2022.04.08
							2016.04.08

※ 거래단가는 반올림하여 유효숫자 4자리까지 표시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 비교거래사례의 선정

상기 사례는 인근지역 내에 소재하는 대상물건과 유사한 구분건물 거래사례로서, 최근 부동산 거래 동향을 감안하고 본건과 물적 유사성이 높다고 인정되며 등기경료된 사례인 "거래사례 A"을(를) 비교사례로 선정하여 본건과 비교함.

사례 기호	소재지	동/층/호	① 전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	② 거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡) ②/①	거래시점
							사용승인일
A	일산서구 대화동 85*-*	*/3/30*	47.185	41.8	190,000,000	4,027,000	2024.02.14
							2015.05.29

## 나. 사정보정

본건 거래 시 개별적 사정의 유무를 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.

(사정보정치 = 1.000)

## 다. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기 경의권 연립다세대 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

- 시점수정치 산출 (연립다세대)

지역 :경기 경의권(24.02.14~25.01.23)

거래시점 : 2024.02.14, 2024년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.01.23, 2024년12월 지수를 적용 함

2024.02.14 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 97.1

2025.01.23 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 96.0

시점수정치 :  $96.0/97.1=0.98867$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 가치형성요인 비교

### 1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	
항 목	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 가치형성요인 비교치 결정

일련 번호	거래사례 기호	①단지 외부요인	②단지 내부요인	③호별요인	④기타요인	누계치 (①*~*④)
기호1	A	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
본건은 사례 대비 단지외부요인은 대등하나 단지내부요인은 노후도 등에서 다소 우세하고 호별요인 및 기타요인은 대등하여 본건은 사례 대비 다소 우세함.						

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	거래사례 거래가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	면적비교 ①/②(m <sup>2</sup> )		산출가액 (원)	시산가액(원) 단가(원/m <sup>2</sup> )
					①대상	②사례		
기호1	190,000,000	1.000	0.98867	1.030	58.08	47.185	238,157,811	238,000,000 (@4,098,000)

※ 시산가액은 반올림하여 유효숫자 3자리까지 표시하였음.

※ 시산단가는 반올림하여 유효숫자 4자리까지 표시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 합리성 검토를 위한 가격 자료

### 1. 감정평가 사례

[ 출처 : 감정평가정보센터 ]

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	사례단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
							사용승인일자
a	일산서구 대화동 74*-*외	10*/3/30*	54.03	224,000,000	4,146,000	법원 경매	2024.07.25
							2019.01.30
b	일산서구 대화동 74*-*외	10*/4/40*	58.43	261,000,000	4,467,000	법원 경매	2024.12.13
							2019.01.30
c	일산서구 대화동 74*-1*	-/4/40*	68.84	264,000,000	3,835,000	법원 경매	2023.04.10
							2016.04.07

※ 전례단가는 반올림하여 유효숫자 네자리까지 표시하였음.

### 2. 최근 1년간 경매통계자료

[ 출처 : 부동산태인 ]

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.01.23 ~ 2025.01.22)

▪ 경기 고양시 일산서구

지역통계		경기			고양시 일산서구			대화동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	다세대	65.77%	67.63%	2,528	60.61%	62.07%	40	81.60%	81.60%	1
	연립(생활주택)	61.51%	61.90%	52	49.50%	49.50%	1	0.00%	0.00%	0
	다세대(생활주택)	67.59%	66.94%	468	10.15%	11.24%	5	0.00%	0.00%	0
6개월 평균	다세대	66.44%	67.58%	1,276	62.50%	64.40%	21	81.60%	81.60%	1
	연립(생활주택)	58.58%	60.45%	35	49.50%	49.50%	1	0.00%	0.00%	0
	다세대(생활주택)	72.23%	70.85%	187	19.27%	20.23%	2	0.00%	0.00%	0

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	시산가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고 (전유면적 기준단가)
기호1	경기도 고양시 일산서구 대화동 742-4 대화캐슬 제2층 제202호	58.08	49.759	238,000,000	238,000,000	4,098,000 원/m <sup>2</sup>
합 계					238,000,000	

### 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 주거용으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가전례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 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	경기도 고양시 일산서구 대화동  [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 대화2로 134-8	742-4 대화캐슬	공동주택	철근콘크리트조 평스라브지붕 4층				
				1층	60.94			
				2층~3층 각	198.95			
				4층	199.45			
	1. 동소	742-4	대	제1종일반주거지역	477			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제2층 제202호	58.08	58.08	238,000,000	비준가액 (공용면적 포함.)
					49.759			
				1. 소유권대지권	477x-----	49.759		
		477						
			토지·건물	배분내역				
			토 지 :	95,200,000				
			건 물 :	142,800,000				
	<b>합 계</b>					<b>₩238,000,000.-</b>		
			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 일산서구 대화동 소재 "대화초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설, 근린공원, 학교 등이 혼재하는 주거지역으로서, 제반 주위 환경은 대체로 양호한 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 대체로 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 평스라브지붕 지상4층 건물 내 제2층 제202호로서,

외벽 : 석재 붙임 및 벽돌 치장쌓기 마감 등  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

본건은 공동주택(다세대주택)으로 이용중임.(구조는 후첨 "내부구조도" 참조.)

## (5) 설비내역

기본 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어있음.

# 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

인접 필지와 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접해있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(대화구역), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한 구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젓소,말 제한)]) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시 지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대사항 미상이나, 등기사항전부증명서상 주택임차권이 설정되어 있으며, 그 내역은 아래와 같은 바, 경매 참여시 참고하시기 바람.

임차보증금 : 금265,000,000원,	범 위 : 건물 전체
임대차계약일자 : 2021년3월16일,	주민등록일자 : 2021년4월22일
점유개시일자 : 2021년4월22일,	확정일자 : 2021년3월17일
임차권자 : 기**	

# 광역위치도



소재지

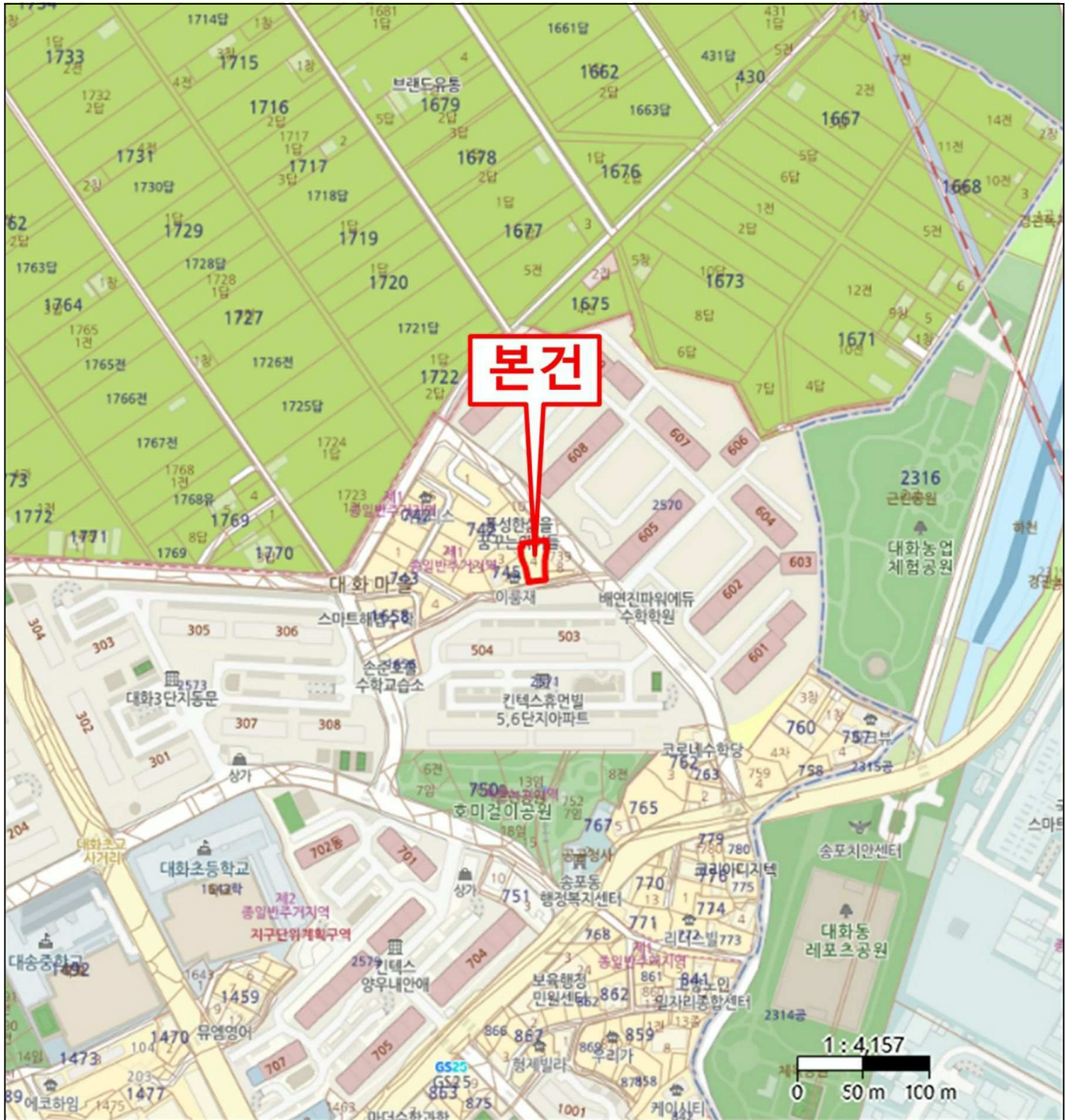
경기도 고양시 일산서구 대화동 742-4 대화캐슬 제2층 제202호



# 위치도



소재지	경기도 고양시 일산서구 대화동 742-4 대화캐슬 제2층 제202호
-----	---------------------------------------



# 내부구조도



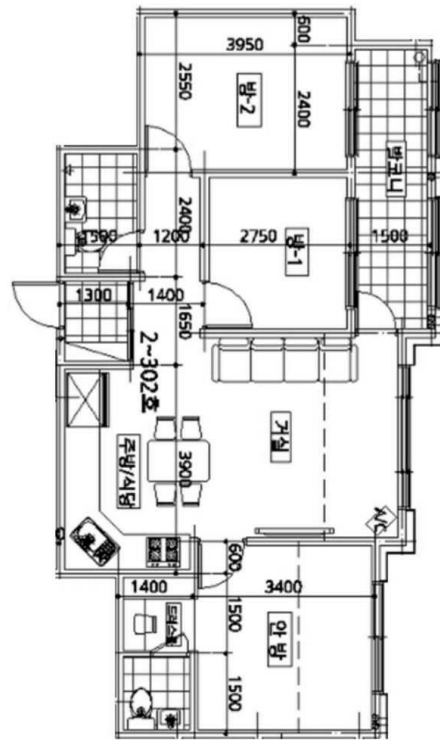
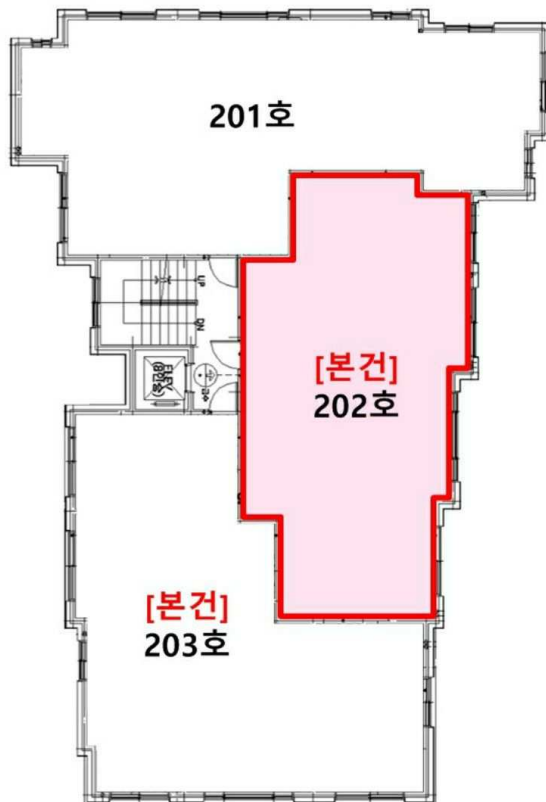
소재지

경기도 고양시 일산서구 대화동 742-4 대화캐슬 제2층 제202호



[ Scale : None ]

## <대화동 742-4 대화캐슬 제2층 제202호>



<제2층 호별배치도>

※ 상기 내부구조는 건축물현황도면으로서, 현황과 다소 상이할 수도 있는 바, 경매 참여시 별도 확인이 요구됨.

<제2층 제202호 내부구조도>



