

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김상근 소유물건(2024타경4496)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 강우규

감정평가서번호: YI2024061901

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.

감정평가사

(인)

이새봄

감정평가액	팔억육천팔백만원정 (₩868,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김상근 (2024타경4496)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.27	2024.06.24 ~ 2024.06.27	2024.06.28	
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	- 백	868,000,000
	합계					₩868,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본 평가는 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 양일초등학교 남동측 인근에 위치한 위시티일산자이2단지 205동 18층 1802호에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

가. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련법령 및 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나. 본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하였으며, 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 2024년 6월 27일입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2024년 6월 24일부터 2024년 6월 27일까지 실지조사를 시행하여 대상물건을 확인하였습니다.

6. 그 밖의 사항

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 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

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 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 1498 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 위시티4로 46		
건물명	위시티일산자이2단지 205동 18층 1802호		
주용도	아파트	사용승인일	2010.09.24
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	163.25	36.9425	82.6297

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

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동·층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
가	식사동 1498	위시티일산 자이2단지	2**동 *층	163.25	82.6297	895,000,000	2023.02.07
							2010.09.24
나	식사동 1498	위시티일산 자이2단지	2**동 2*층	163.25	82.6297	900,000,000	2023.03.28
							2010.09.24

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교 사례의 선정

대상 물건과 지리적으로 인접하고, 물적 유사성이 인정되어 가치형성요인 비교가 가능한 거래사례 가)를 선정하였습니다.

4. 사정보정

인근지역 내 유사 부동산의 가격 수준 등을 고려할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 · 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 경기도 고양시 일산동구 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정하였습니다.

2023.02.07 매매 가격지수 (적용:2023년01월) : 101.2

2024.06.27 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 93.5

시점수정치 : $93.5/101.2 \approx 0.92391$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	동일 단지 내의 거래사례로 단지 외부요인 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	동일 단지 내의 거래사례로 단지 내부요인 대등합니다.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 전유부분 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	층별 효용 등 호별요인 우세합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타요인 상호 대등합니다.
누 계		1.050	$1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가격(원)
1	895,000,000	1.000	0.92391	1.050	163.25 /163.25	868,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 가격수준

인근지역 내 본건과 유사한 아파트 가격수준은 전유면적당 @5,000,000원/㎡ ~ @5,400,000원/㎡ 수준으로 조사되었습니다.

2. 인근 평가사례

기호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (단가(원/㎡))	기준시점
							사용승인일
A	식사동 1498	위시티일산 자이2단지	2**동 2*층	162.7081	경매	865,000,000 (@5,316,269)	2023.07.05
							2010.09.24
B	식사동 1498	위시티일산 자이2단지	2**동 2*층	162.7081	경매	862,000,000 (@5,297,831)	2023.03.03
							2010.09.24
C	식사동 1498	위시티일산 자이2단지	2**동 *층	209.4897	경매	1,090,000,000 (@5,203,120)	2024.06.20
							2010.09.24

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고 가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거하여 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동·층·호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	식사동 1498	위시티일산 자이2단지	205동 18층 1802호	163.25	82.6297	868,000,000	-

구분건물감정평가명세표

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 일산동구 식사동	1498 위시티 일산자이 2단지 205동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층 1층 2층~27층	425.3784 각 398.4984			
	[도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 위시티4로 46							
1)	경기도 고양시 일산동구 식사동	1498	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 18층 1802호 1. 소유권대지권	142,970.9 163.25 82.6297 ----- 142,970.9	163.25 82.6297 ----- 142,970.9	868,000,000	
							토지·건물 토 지 : 434,000,000 건 물 : 434,000,000	배분내역
	합 계						₩868,000,000.-	
			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 식사동 소재 양일초등학교 남동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 학교, 근린생활시설 등이 혼재한 지대로, 주위환경 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층건 내 18층 1802호로,
 외벽 : 몰탈 위 페인팅, 석재붙임 등
 내벽 : 벽지 및 타일마감 등
 바닥 : 내장바닥재 및 타일붙임 등
 창호 : 새시창호 등입니다.

(4) 이용상태

아파트 단위세대로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 옥내소화전설비, 화재탐지 및 경보설비 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

부정형의 아파트부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통해 외곽 공도에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(고양식사구역), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 체육공원(저축), 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)])및주거밀집지역50m내<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-07-18)(식사2지구중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(식사3초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

(9) 공부와의 차이

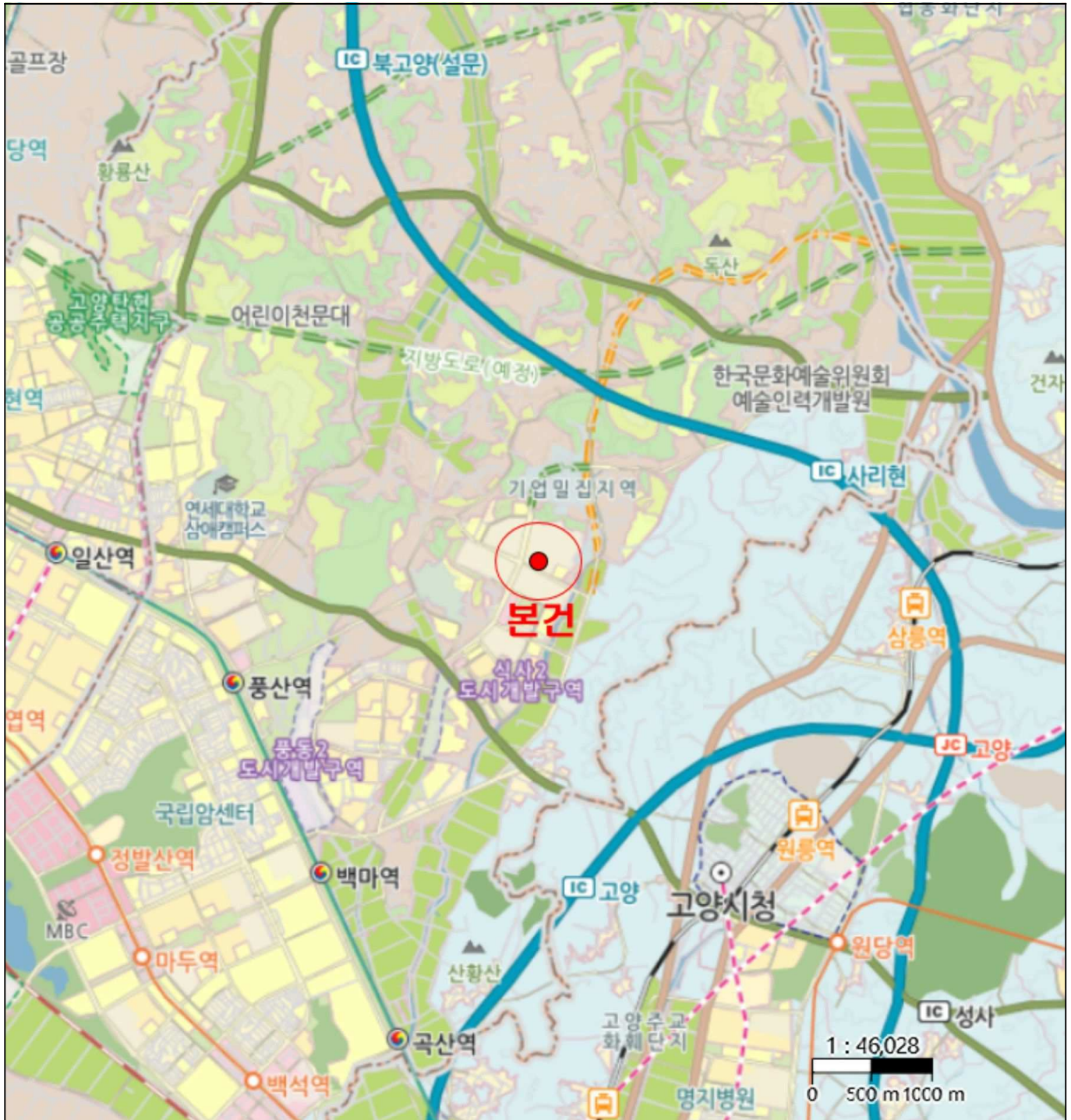
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부구조, 이용상태 등을 확인할 수 없어 건축물대장 현황도, 외부관찰 등에 의하였으며, 임대내역 미상입니다.

광역 위치도



소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 1498 위시티일산자이2단지 205동 18층 1802호
-----	---



위치도



소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 1498 위시티일산자이2단지 205동 18층 1802호
-----	---



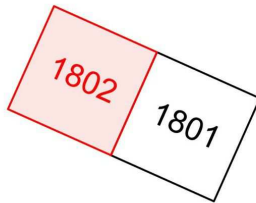
내부구조도



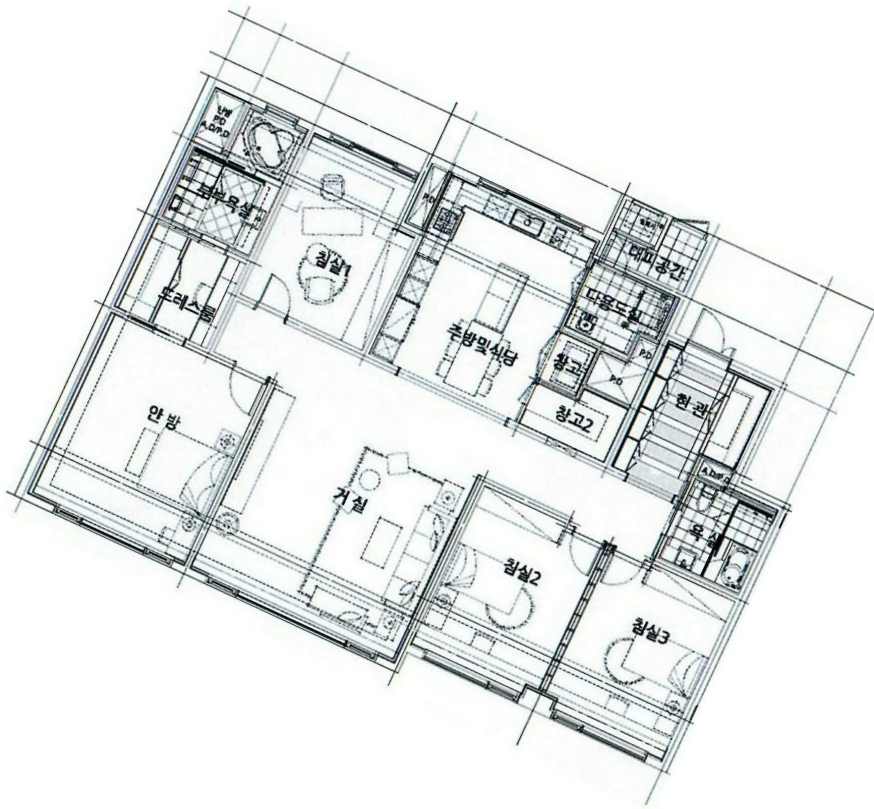
소재지 경기도 고양시 일산동구 식사동 1498 위시티일산자이2단지 205동 18층 1802호

NO SCALE

< 호별 배치도 >



< 내부구조도 >





205



205



1



1802

