감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	양희식 소유물건 (2024타경87729)
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 경매2계 사법보좌관 박진영
평 가 서 번 호	대화 10-2412-2-0104



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

DAEHWA

(주)대화감정평가법인 북부지사

경기도 고양시 일산동구 정발산로 19지평프라자 201호
대표전화 : (031)905-9008 FAX : (031)905-9077

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 이진희 (인)

(주)대화감정평가법인
북부지사 지사장 이 무 연 (인)

감정평가액	구억일천팔백만원정 (\918,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 경매2계 사법보좌관 박진영	평가목적 (제출처)	경매 (제출처 : 의정부지방법원 고양지원 경매2계)	
소유자 (대상업체명)	양희식 (2024타경87729)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025. 01. 02	2025. 01. 02	2025.01.03

평가내용	공부公簿(의뢰)		사정		감정가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	918,000,000
	합 계					\918,000,000.-
		이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 이정권 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정물건 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 '저현고등학교' 북서측 인근에 위치하는 '위시티일산자이4단지 제407동' 제14층 제1402호(구분건물)에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매2계의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치[시장가치]

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

다. 기 타

없 음.

3. 감정평가방법

본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」제16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 "거래사례비교법"을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

(대상물건과 같은 주거용 부동산은 건물과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 "원가법"의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 "수익환원법"의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 01월 02일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 01월 02일임.

6. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참고바랍니다.
【아파트, 경기도 경의권역, 6~14층, 11년~15년 이하, 토지·건물 배분비율 = 5 : 5】

나. 대상물건은 현장 방문시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하여 건축물 현황도면 및 외부관찰을 기준하여 도시하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 "거래사례비교법"으로 감정평가 하였음.

2. 대상물건의 개요

		위시티일산자이4단지 제407동	2010.08.23
		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 / 보통임	지상29층, 116세대 [12개동 / 1288세대]
		제3종일반주거지역	-

가	제14층 제1402호	162.7081	33.5524	196.2605	80.4287	약 82.90%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

가. 유사 물건의 거래사례

(경기도 고양시 일산동구) (출처 : 등기사항전부증명서)

	식사동 ○○○○ "위시티일산자이4단지 제○○○동"	식사동 ○○○○ "위시티일산자이4단지 제○○○동"	식사동 ○○○○ "위시티일산자이4단지 제○○○동"	식사동 ○○○○ "위시티일산자이4단지 제○○○동"
	제1층 제○○○호	제27층 제○○○○호	제3층 제○○○호	제9층 제○○○호
	2010.06.28	2010.06.28	2010.06.28	2010.06.28
	162.7081	162.7081	162.7081	162.7081
	860,000,000	908,000,000	978,000,000	920,000,000
	@5,290,000	@5,580,000	@6,010,000	@5,650,000
	2024.11.14	2024.07.30	2024.01.26	2023.10.24

나. 비교사례의 선정

동일 건물 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 상기의 "거래사례2"을 선정함.

4. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

나. 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택 종합 매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 고양시 일산동구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하되, 기준시점 현재 당해 월의 매매가격지수 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 가격지수를 적용하여 하기와 같이 시점수정함.

▮경기도 고양시 일산동구 매매가격지수 (2021.06 = 100)

(출처 : 한국부동산원 부동산통계)

	101.2	98.7	97.5	96.9	96.2	95.6	95.4	95.3	95.6	95.9	95.7	95.2
	94.9	94.5	94.1	93.8	93.5	**93.2**	93.1	93.3	93.8	94.1	**94.2**	-

▮시점수정치

	93.2
	94.2
	94.2 / 93.2 ≒ 1.01073
※ 거래시점(2024.07.30) : 2024년 06월 지수를 적용 함	
기준시점(2025.01.02) : 2024년 12월 지수를 적용하여야 하나, 발표이전 이므로 2025년 11월 지수를 적용함.	

6. 면적비교

거래사례 대비 전유면적을 기준하여 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 가치형성요인비교

■ 대상물건 / 거래사례(2)와의 비교

[redacted]	대상물건과 거래사례는 동일 단지내에 소재하여 대중교통의 편의성 등에서 대등함.	1.00
	대상물건과 거래사례는 동일 단지내에 소재하며 경과연수에 따른 노후도 등에서 대등함.	1.00
	대상물건(14층, 162.7081㎡)은 거래사례(27층, 162.7081㎡)대비 층별 효용 및 전유부분의 면적에서 유사함.	1.00
	유사함.	1.00
격차율 계		1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

	908,000,000	1.000	1.01073	1.000	162.7081 / 162.7081	918,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 @5,500,000~@5,800,000원/㎡(전유면적당 단가) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

2. 인근 평가사례

(경기도 고양시 일산동구) (출처 : 한국감정평가사협회)

	식사동 ○○○○ "위시티일산자이4단지 제○○○동"	식사동 ○○○○ "위시티일산자이4단지 제○○○동"	식사동 ○○○○ "위시티일산자이4단지 제○○○동"	식사동 ○○○○ "위시티일산자이4단지 제○○○동"
	제4층 제○○○호	제5층 제○○○호	제23층 제○○○○호	제12층 제○○○○호
	2010.06.28	2010.06.28	2010.06.28	2010.06.28
	162.7081	162.7081	162.7081	162.7081
	930,000,000	906,000,000	986,000,000	918,000,000
	@5,720,000	@5,570,000	@6,060,000	@5,640,000
	2024.06.22	2024.04.30	2024.11.21	2023.09.27
	경 매	경 매	경 매	경 매

3. 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.01.01 ~ 2024.12.31)

(자료출처 : 인포케어)

집합건물 / 아파트	경기도 고양시 일산동구	82.66	82.96	89건
	경기도 고양시 일산동구 식사동	80.83	81.51	33건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

	162.7081	80.4287	918,000,000	-

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 유사 부동산의 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 '저현고등학교' 북서측 인근에 위치하여 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

대상물건까지 차량 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 여건은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가. 구조, 규모, 마감재 등

	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	"위시티일산자이4단지 제407동"
	지상29층	
	몰탈 위 페인팅, 외장석 붙임 마감 등	
	하이샷시 창호 등	

나. 이용 상태

	아파트(방4, 거실, 주방/식당, 욕실3, 드레스룸2, 현관, 창고 등)	후첨 "내부구조도" 참조

4. 위생 및 냉난방설비 등

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등을 갖추었음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

5. 토지의 형상 및 이용상황

대상물건은 인접 토지 및 도로 대비 등고·평탄한 광평수의 사다리형 토지로서, 건부지[아파트]로 이용중임.

6. 인접 도로 상태 등

대상물건은 북동측 및 남서측으로 노폭 약 22미터, 북서측으로 노폭 약 30미터 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접하며, 이 도로를 통해 인근지역으로 연계 가능함.

7. 토지이용계획 및 공법상 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(고양식사구역), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 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>, 상대보호구역(2014-07-18)(식사2지구중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(식사3초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 임대관계

미 상 임.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	경기도 고양시 일산동구 식사동 [도로명주소 경기도 고양시 일산동구 위시티4로 45	1504 위지상 위시티 일산자이 4단지 제407동	아파트	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 29층				
				1층	743.965			
				2층	718.2829			
				3층	718.2829			
				4층	718.2829			
				5층	718.2829			
				6층	718.2829			
				7층	718.2829			
				8층	718.2829			
				9층	718.2829			
				10층	718.2829			
				11층	718.2829			
				12층	718.2829			
				13층	718.2829			
				14층	718.2829			
				15층	718.2829			
				16층	718.2829			
				17층	718.2829			
				18층	718.2829			
				19층	718.2829			
				20층	718.2829			
				21층	718.2829			
				22층	718.2829			
				23층	718.2829			
				24층	718.2829			
				25층	718.2829			
				26층	718.2829			
				27층	718.2829			
				28층	718.2829			
				29층	718.2829			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
1	동 소	1504	대	제3종 일반주거지역	97,819.1			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제14층 제1402호	162.7081	162.7081	< 918,000,000	비준가액 (공용면적㈜: 33.5524㎡ 포함)
				1.소유권	80.4287		|	
				-----	------	80.4287	>	
				대지권	97,819.1			
							배분내역	
						토지:	459,000,000	
						건물:	459,000,000	
	합 계						\ 918,000,000.-	
				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

대상물건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 '저현고등학교' 북서측 인근에 위치하여 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 진 · 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

구 분
내 용
비 고
구 조
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
"위시티일산자이4단지
제407동 "
규 모
지상29층
외 벽
몰탈 위 페인팅, 외장석 붙임 마감 등
창 호
하이샷시 창호 등

(4) 이용상태

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)

구 분	내 용	비 고
제14층 제1402호	아파트(방4, 거실, 주방/식당, 욕실3, 드레스룸, 현관 등)	후첨 “내부구조도” 참조

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 지역난방/열병합에 의한 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대상물건은 인접 토지 및 도로 대비 등고·평탄한 광평수의 사다리형 토지로서, 건부지[아파트]로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

대상물건은 북동측으로 노폭 약 20미터, 남서측으로 노폭 약 15미터 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접하며, 이 도로를 통해 인근지역으로 연계 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(고양식사구역), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역[전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역

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)

[도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<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>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상 임.

10-2412-2-0104

광 역 위 치 도

N
S

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 식사동 1504 위시티일산자이4단지 제407동 제14층 제1402호



10-2412-2-0104

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 식사동 1504 위시티일산자이4단지 제407동 제14층 제1402호

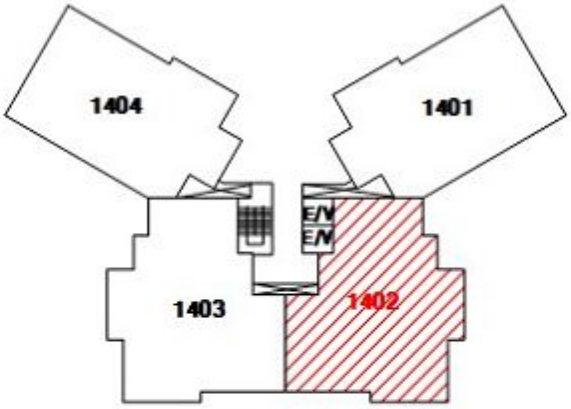


10-2412-2-0104

건 물 개 황 도



호별배치도



"대상물건"
위시티일산자이4단지 제407동 제14층 제1402호

내부구조도



임대상황

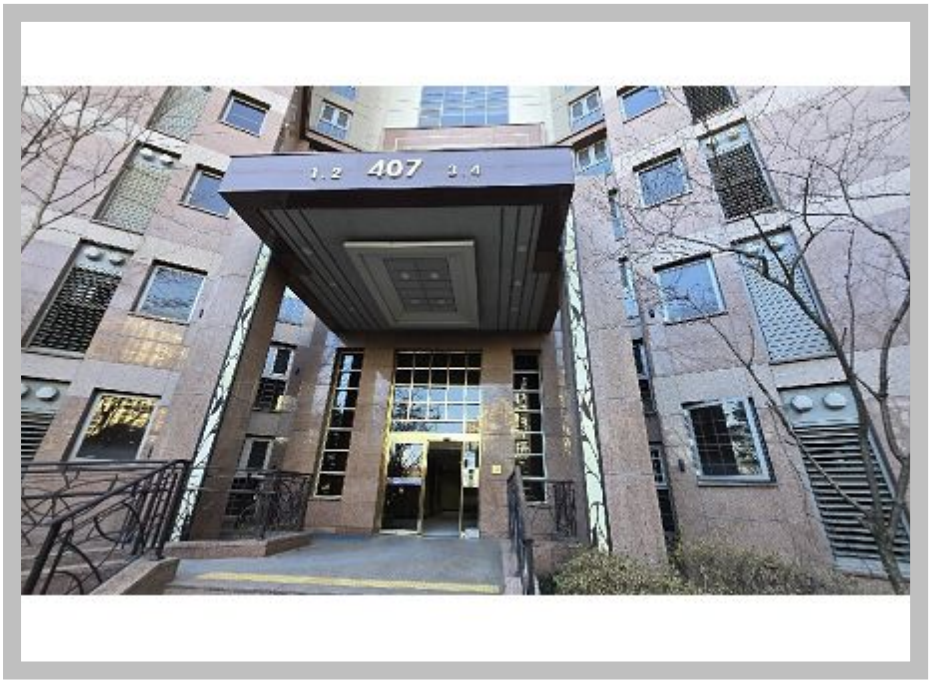
미 상 임.

10-2412-2-0104

현 황 사 진

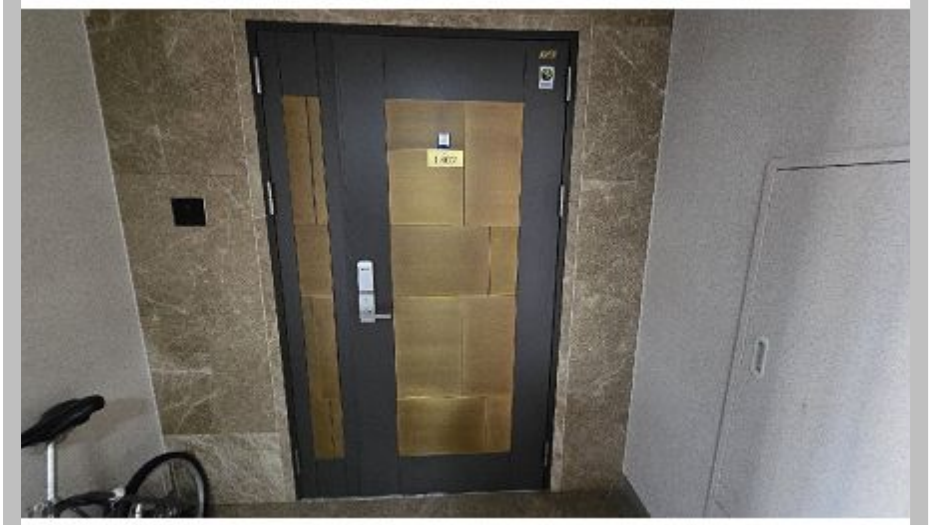


【 대상물건 전경 】

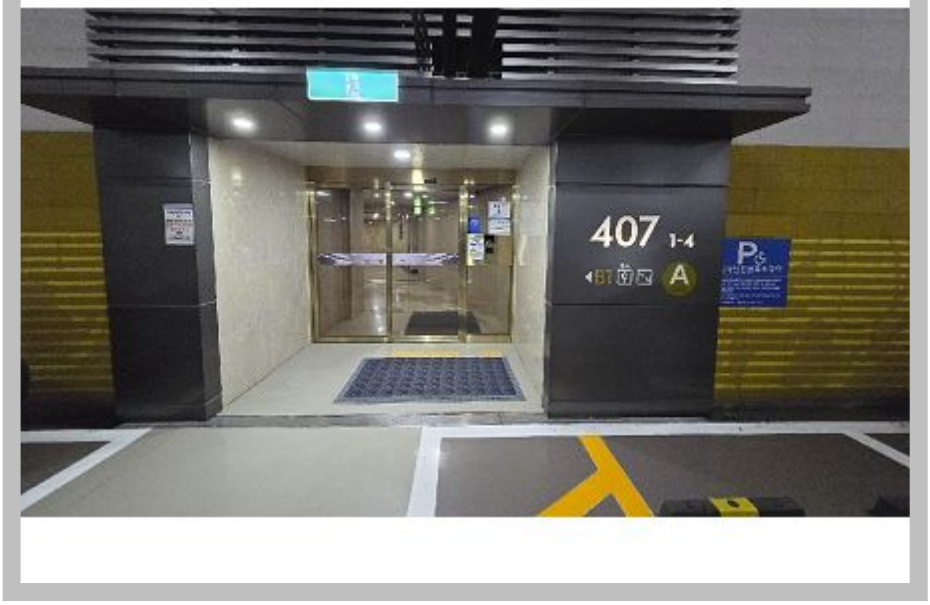


【 대상물건 1층입구전경 】

현 황 사 진



【 대상물건 현관전경 】



【 대상물건 주차장입구전경 】

현 황 사 진



【 인접도로 및 주위환경 】



【 인접도로 및 주위환경 】

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

경기도 고양시 일산동구 정발산로 19 지평프라자 201호 TEL.(031)905-9008 FAX.(031)905-9077

문서번호 : 대화 10-2412-2-0104호

시행일자 : 2025-01-13

수 신 : 의정부지방법원 고양지원
경매2계장

참 조 : 법원주사보 송경남

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자시간		결재.공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 지원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024-12-27자 귀 제 『2024타경87729』 호로 의뢰하신 『양희식 소유물건』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주)대화감정평가법인 북부지사

지 사 장 이 무 연

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 10-2412-2-0104호

의정부지방법원 고양지원 경매2계장 귀하

一金일백팔만구천원整 (\1,089,000.-)

2024-12-27 일자 귀 제 『2024타경87729』 호로 의뢰하신 『양희식 소유물건』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		749,840	◐ 평 가 수 수 료 ◑
실 비	여 비	224,000	(918,000,000x(9/10,000)+245,000) * 0.7 749,840
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	2,000	
	기 타 실 비	5,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		\241,000	
합 계		\990,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		\99,000.-	
총 계		\1,089,000.-	
기 납 부 착 수 금		\.-	
정 산 청 구 액		\1,089,000.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(241220104)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

㈜신한은행 : 140-007-171696 (예금주 :㈜대화감정평가법인북부지사)

사업자번호 : 128-85-39528

(주)대화감정평가법인 북부지사

지 사 장 이 무 연

(TEL. : (031)905-9008 FAX. : (031)905-9077)

법원보관금 출급명령서

법원코드				과코드		재판부번호	
							2

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 지급액
		원 금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2024타경87729		\990,000	\99,000	\1,089,000			\1,089,000

출급금종류	감 정 료			
출급청구일				
청구자	성 명	이 무 연	전화	(031)905-9008
	주민번호 (사업자등록번호)	128-85-39528	우편번호	10402
	주 소	경기도 고양시 일산동구 정발산로 19지평프라자 201호		
대리인	성 명		전 화	
	주민번호 (사업자등록번호)		우편번호	
	주 소			

출급구분		
	■ 원금 및 부가가치세 지급	□ 원금 및 이자지급
	□ 원금 및 전체이자지급	□ 이자만 지급
입금계좌번호	㈜신한은행 : 140-007-171696 (예금주 :㈜대화감정평가법인북부지사)	

위 의 보 관 금 의 출 급 을 명 함 .

2025 년 01 월 13 일

의정부지방법원 고양지원 경매2계장

사법보좌관 박진영 (인)