# 감정평가서

# APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| 건 명 : | 박선희 소유물건(2026타경61631) |
| 의 뢰 인 : | 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영 |
| 감정서번호 : | FD260629-B031 |




이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)퍼스트감정평가법인 북부지사**

# (구분건물)감정평가표



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

**감 정 평 가 사**
남 경 진 (인)

**(주)퍼스트감정평가법인 북부지사 지사장 남경진** (서명또는인)

| 감정평가액 | 일십억사천이백만원정(₩1,042,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 의정부지방법원 고양지원<br>사법보좌관 박진영 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 의정부지방법원 고양지원 경매2계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 박선희<br>(2026타경61631) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2026.07.02 | 2026.06.30 ~ 2026.07.02 | 2026.07.07 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 구분건물 | 1개호<br>이 | 구분건물 | 1개호<br>하 여 | -<br>백 | 1,042,000,000 |
| | **합 계** | | | | | ₩1,042,000,000 |

**심사확인**

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

**심 사 자 : 감 정 평 가 사**
김 동 환 (인)

# 1. 감정평가 개요

## 1.1. 감정평가 목적

본건은 경기도 경기도 고양시 일산동구 백석동 소재 '3 호선 백석역' 동측 인근에 위치하는 구분건물 "일산요진와이시티 제 101 동 제 21 층 제 2101 호"로, 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적(2026 타경 61631)을 위한 감정평가 건임.

## 1.2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제 5 조 제 1 항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

## 1.3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

## 1.4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제 16 조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성(본건이나 인근의 유사한 임대사례 수집이 어려운 점 등)상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제 20 조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 · 건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지 · 건물의 배분가액은 집합건물 구분평가시 「토지 · 건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

### 1.5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사 완료일인 2026 년 07 월 02 일로 하였음.

### 1.6. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2026 년 06 월 30 일 ~ 2026 년 07 월 02 일에 실시하였음.

### 1.7. 그 밖의 사항

본건은 수차례 방문에도 불구하고 이해관계인의 폐문부재로 인하여 본건의 이용상황은 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의하였고, 내부구조는 건축물현황도를 기준으로 처리하였는바, 실제사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

## 2. 대상물건의 개요

### 2.1. 전체 건물

| | | | |
|---|---|---|---|
| 대지위치 | 경기도 고양시 일산동구 백석동 1237 | | |
| 도로명주소 | 경기도 고양시 일산동구 강송로 33 (백석동) | | |
| 건물명 | 일산 요진 와이시티 101동 | | |
| 관련지번 | | | |
| 대지면적(㎡) | 0 | 연면적(㎡) | 47,456.74 |
| 건축면적(㎡) | 1,391.57 | 용적면적(㎡) | 47,454.93 |
| 건폐율(%) | 0 | 용적률(%) | 0 |
| 주구조 | 철근콘크리트구조 | 지붕 | (철근)콘크리트 |
| 호/가구/세대 | 0/0/424 | 주용도 | 공동주택(아파트) |
| 층수 | 0/55 | 승강기 | 8 |
| 자주식주차 | 0 | 기계식주차 | 0 |
| 허가일 | 2012-04-16 | 사용승인일 | 2016-06-20 |

주: 위 사항은 집합건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

### 2.2. 대상물건

| 기호 | 동 | 호 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 면적합계(㎡) | 대지권면적(㎡) | 전용률(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 101 | 2101 | 90.33 | 36.85 | 127.18 | 22.32 | 71.0% | |

주 1: 위 사항은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서를 기준으로 작성되었음.

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 3.1. 거래사례비교법

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

### 3.2. 거래사례의 선정

#### 3.2.1. 인근 유사부동산의 거래사례 및 평가선례

| 사례 | 소재지 | 대지권 면적 (㎡) | 전유면적 (㎡) | 호 | 거래금액 (원) | 기준(거래) 시점 | 사용승인일 | 단가 (원/㎡) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 백석동 1237 | 22.32 | 90.33 | ***호 | 1,020,000,000 | 2026-04-25 | 2016-06-20 | 11,291,930 | 매매 |

출처:등기사항전부증명서, KAIS

#### 3.2.2. 거래사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 최신 사례인 <거래사례 #1>을 선정함.

### 3.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

## 3.4. 시점수정

### 3.4.1. 적용지수 선정

한국부동산원이 "경기도 고양시 일산동구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함

### 3.4.2. 시점수정치 산출

아파트
지역 :경기도 고양시 일산동구(26.04.25~26.07.02)

거래시점 : 2026.04.25, 2026년03월 지수를 적용 함
기준시점 : 2026.07.02, 2026년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년05월 지수를 적용함
2026.04.25 매매 가격지수 (적용:2026년03월) : 99.5
2026.07.02 매매 가격지수 (적용:2026년05월) : 98.7
시점수정치 : 98.7/99.5≒0.99196

## 3.5. 가치형성요인

### 3.5.1. 주거용 집합건물의 가치형성요인

| 요인구분 | 비교항목 | 세부항목 |
|---|---|---|
| (단지) 외부요인 | 공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성 | 인근 편익시설의 거리 및 편의성<br>공공시설과의 거리 및 편의성 |
| | 교통 및 도보의 편의성 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성<br>차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)<br>획지·단지의 여건(경사지, 고저) |
| | 교육환경 | 교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성<br>인근 교육시설의 종류, 학군 선호도 |
| | 자연환경 | 자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성 |
| | 거주환경 | 거주환경 조성상태 |

| 요인구분 | 비교항목 | 세부항목 |
|---|---|---|
| | | 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리 |
| (단지) 내부요인 | 시공사의 브랜드 | |
| | 건물의 규모 | 총 세대수, 건물의 최고 층수 |
| | 단지의 구성 및 환경 | 동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)<br>조경 및 녹지 등 조성상태 |
| | 건물의 구조 및 설비 | 건물의 구조 및 재질<br>현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무<br>난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태 |
| | 건물의 노후도 | 경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부 |
| | 주차시설 및 공용시설의 상태 | 세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율<br>주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태 |
| | 보안 및 유지관리 | 보안 및 유지관리 체계 및 관리상태 |
| 호별요인 | 층별 효용 | |
| | 위치별 효용<br>(동별 및 라인별) | 일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도<br>엘리베이터, 계단으로의 접근성<br>소음의 영향 정도<br>사생활 침해의 정도<br>공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성 |
| | 향별 효용 | |
| | 전유면적 및 대지사용권 | 전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기 |
| | 내부 설계 및 구조 | 평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무<br>반지하의 상태(전면 완전 노출형 등) |
| 기타요인 | 개발사업 가능성 | 재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부 |
| | 행정적 규제 | |
| | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | |

### 3.5.2. 가치형성요인 비교

| 기호 | 단지외부요인 | 단지내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 격차율 |
|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 1.030 |

본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.

### 3.6. 비준가액

| 기호 | 사례기호 | 거래사례 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적 (㎡) | 산출가액 (원) | 비준가액 (원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 1 | 11,291,930 | 1.00 | 0.99196 | 1.030 | 90.33 | 1,042,153,214 | 1,042,000,000 |

주: 비준가액은 십만원 단위에서 반올림 처리하였음.

## 4. 참고자료

### 4.1. 유사 부동산의 호가 수준

본건과 유사한 집합건물의 경우 전용면적당 약 11,500,000 원/㎡ 수준인 것으로 파악됨.

### 4.2. 최근 1 년간 경매 낙찰가율

| 지역통계 | 경기 | | | 고양시 일산동구 | | | 백석동 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 낙찰가율 | 낙찰률 평균 | 낙찰건수 | 낙찰가율 | 낙찰률 평균 | 낙찰건수 | 낙찰가율 | 낙찰률 평균 | 낙찰건수 |
| 1년간 평균 | 87.07% | 84.94% | 3,270 | 81.11% | 81.48% | 120 | 84.21% | 84.49% | 16 |
| 6개월 평균 | 86.95% | 84.46% | 1,719 | 80.42% | 80.88% | 69 | 77.98% | 79.68% | 7 |

출처: 부동산태인>경매낙찰통계>아파트

# 5. 감정평가액 결정

## 5.1. 감정평가액

| 기호 | 비준가액(원) | 감정평가액(원) | 비고 |
|---|---|---|---|
| 가 | 1,042,000,000<br>(전용면적당 약 11,535,000 원/㎡) | 1,042,000,000 | |
| | **합 계** | **1,042,000,000** | |

## 5.2. 결정의견

유사물건의 평가선례, 인근부동산 탐문조사에 의하 가격수준, 인근 낙찰가율, 인근 거래동향 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 감정평가액을 산정하였음.

# 구분건물 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) 공 부 | 면 적 (㎡) 사 정 | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 경기도 고양시 일산동구 백석동 | 1237 일산요진 와이시티 제101동 | 공동주택 (아파트) | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 55층 | | | | |
| | [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 강송로 33 | | | 1층 | 360.88 | | | |
| | | | | 2~20층 각 | 887.03 | | | |
| | | | | 21~29층 각 | 886.94 | | | |
| | | | | 30층 | 89.13 | | | |
| | | | | 31~35층 각 | 886.94 | | | |
| | | | | 36~45층 각 | 886.85 | | | |
| | | | | 46~55층 각 | 886.75 | | | |
| 1 | 동소 | 1237 | 대 | | 66,035.5 | | | |
| 가 | | | | (내) 철근콘크리트구조 제21층 제2101호 | 90.33 | 90.33 | 1,042,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1소유권대지권 | 22.32 ------- 66,035.5 | 22.32 | | |
| | | | | | | 토지 · 건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 416,800,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 625,200,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩1,042,000,000.- | |
| | | | 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 경기도 고양시 일산동구 백석동 소재 '3호선 백석역' 동측 인근에 위치하며, 주위는 지하철역, 주상용건물, 근린생활시설, 공원 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 3호선 '백석역'이 소재하여 대중교통 상황은 보통임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 55층 건물 내 제21층 제2101호로서,

외벽 : 돌붙임 마감 등.
창호 : 샷시 창호임.

**(4) 이용상태**

공동주택(아파트)로 이용중임.

**(5) 설비내역**

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어있음.

**(6) 토지의 형상 및 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)

부정형 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

4면으로 포장도로에 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

일반상업지역 , 지구단위계획구역 , 광로3류(폭 40m~50m)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(2015-04-21)(접합),
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>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)

**(9) 공부와의 차이**

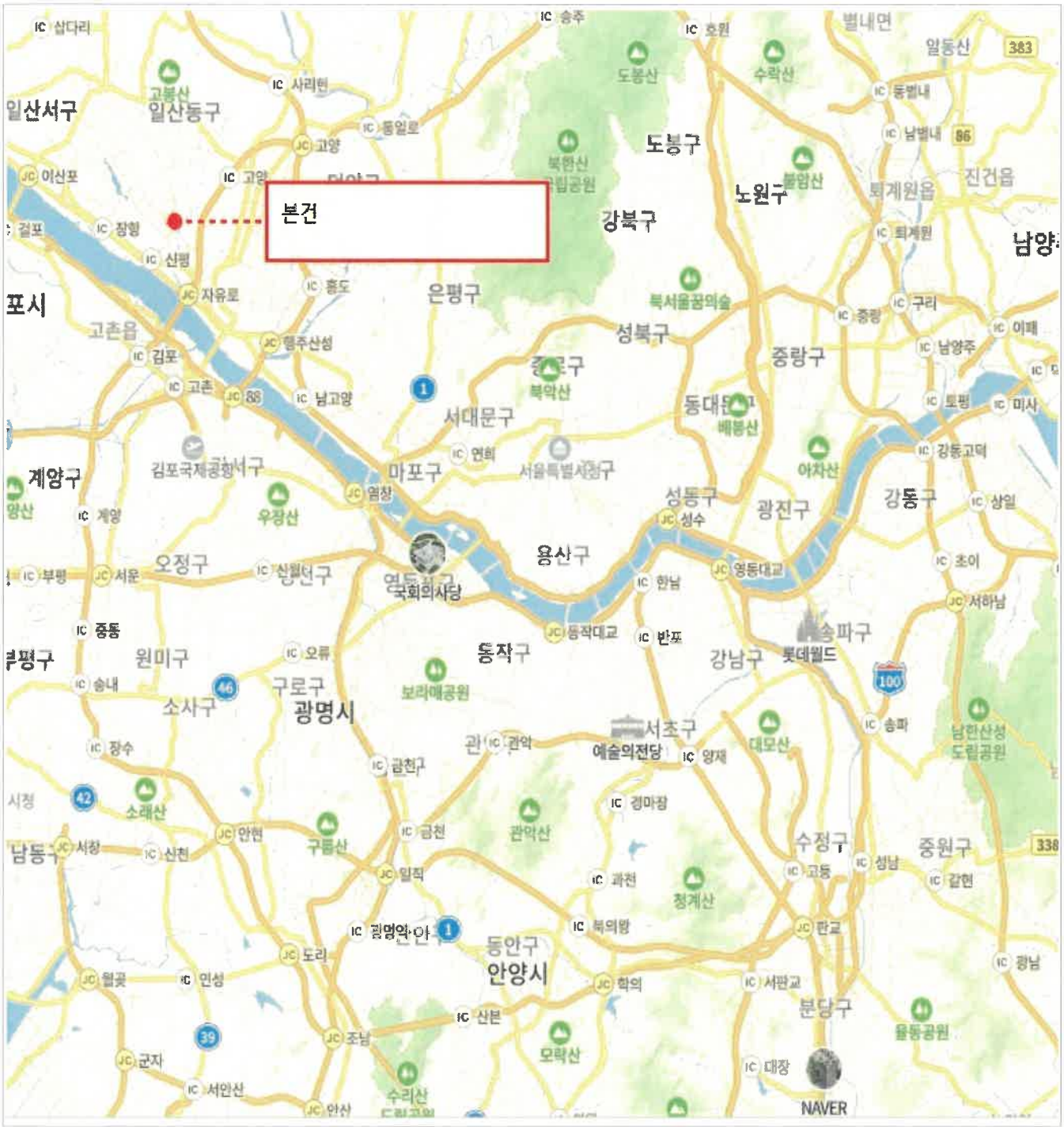
-.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 위 치 도

| 소재지 | 경기도 고양시 일산동구 백석동 1237 |
|---|---|



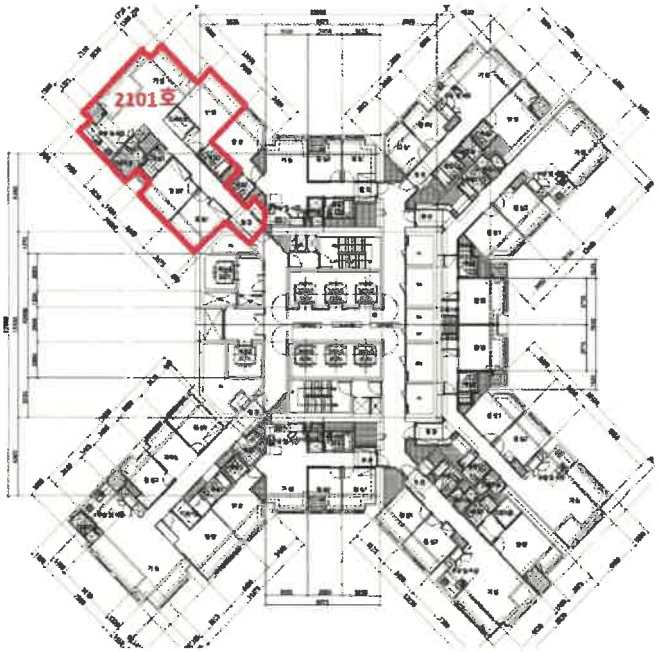
# 위 치 도

| 소재지 | 경기도 고양시 일산동구 백석동 1237 |
|---|---|

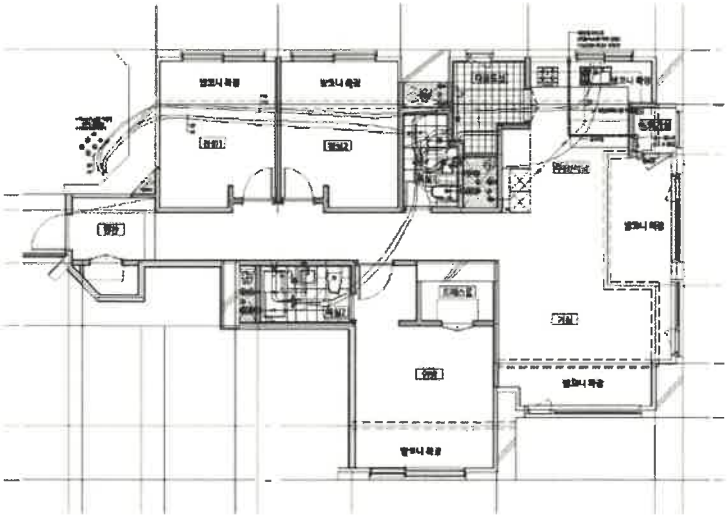


# 내부구조도 및 임대상황

층도면




호도면



| 임대상황 | 구분 | 임차인성명 | 조사처 | 임 대 조 건 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 보증금 | 월 임대료 | |
| | 2101호 | | | | | 미상 |
| | | | | | | |
| | 합 계 | | | ₩ | ₩ | |

# 사 진 용 지





본건 전경



주출입구

# 사 진 용 지





단지 전경



주변 환경