

감정평가서

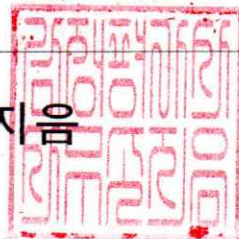
APPRAISAL REPORT

건명: 김진선 외 1명
소유물건(2025타경63395)
의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
박진영
감정평가서번호: 250630-002



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가사사무소 지음



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김명신

김명신



감정평가액	이억삼천육백만원정 (₩236,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김진선 외 1명 (2025타경63395)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.14	2025.06.30 ~ 2025.07.14	2025.07.14

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	-	236,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩236,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 “고양국제고등학교” 북측 인근에 위치하는 부동산(구 분건물)으로서, “의정부지방법원 고양지원”에서 의뢰한 경매(2025타경63395) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 07월 14일이고, 실지조사 실시기간은 2025년 07월 07일 ~ 07월 08일이며 실지조사내용은 후첨 “구분건물 감정평가요항표”를 참조 바람.

4. 기준가치

본건은 대상물건이 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 감정평가하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 소재지, 지번, 층, 호, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 본건의 위치는 집합건축물대장 건축물현황도 및 현장조사에 의하여 확인하였음.
- 현장조사 당시 폐문부재로 내부는 확인하지 못하였으며, 본건의 내부구조, 이용상황 등은 집합 건축물대장 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등을 기준으로 작성하였는바, 실제와 상이할 수 있으니, 경매참여시 재확인 요함.
- 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 의한 구분건물로서 건물부분과 그 대지사용 권이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 표시하였음.
- 본건 구분건물의 토지가액과 건물가액 구분은 “공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구 (한국 부동산연구원, 2021.12.31.)”상의 배분비율을 참고하여 적용하였음.
- 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 건물명, 지번 및 호수를 ** 처리 하였으니 업무 진행시 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 확정

1. 동 건축개요

가. 단지 건축개요

명칭	한울하임		
소재지	경기도 고양시 일산동구 성석동 174-3 [도로명주소] -		
대지면적	1,016㎡	연면적	1,302.01㎡
건축면적	364.93㎡	용적률 산정용 연면적	973.37㎡
건폐율	35.92%	용적률	95.8%
건축물 수	2	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/18세대
주용도	공동주택		

※ 자료출처 : 집합건축물대장 총괄표제부

나. 동 건축개요

명칭	한울하임 106동		
소재지	경기도 고양시 일산동구 성석동 174-3 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 동국로223번길 73		
대지면적	-㎡	연면적	657.14㎡
건축면적	183.22㎡	용적률 산정용 연면적	489.86㎡
건폐율	-%	용적률	-%
층수	지하 1층 / 지상 4층	높이	14.15m
허가일	2017.06.12.	사용승인일	2018.10.18.
주구조, 지붕	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
주용도	공동주택		

※ 자료출처 : 집합건축물대장 표제부

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건의 개요

기호	층	동/호	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	건축물대장상 용도
1	4	106/401	52.29	14.38	66.6700	78.43	51.83	다세대주택

※ 자료출처 : 집합건축물대장 전유부, 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공 정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 감정평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 거래가 빈번한 주거용 구분건물인 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 바, 동규칙 동조 동항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{면적비교}$$

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준	비고
다세대주택	유사 면적 기준 전유면적당 약 4,500,000원/㎡ 내외	실거래가격 및 현장조사 등

1.2) 경매낙찰가율

지역	유형	총낙찰가율(%) ^{주1)}	평균낙찰가율(%) ^{주2)}	낙찰건수	기간
경기도 고양시	연립	76.96	77.37	18	2024.07.15. ~ 2025.07.14.
	다세대	63.80	64.32	261	

※ 자료출처 : 부동산태인

※ 주1) 총낙찰가율 = (낙찰가총액 / 감정가총액) X 100

※ 주2) 평균낙찰가율 = 물건별 낙찰가율의 합계 / 낙찰건수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지 지 번	건물명 동, 호	전유면적 (㎡)	거래시점 기준시점	거래(평가) 금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	성석동 1**-*	한*** 제10*동 제20*호	52.29	25.06.27.	222,000,000	4,245,554	경매 평가
②	성석동 1**-*	한*** 제10*동 제40*호	63.38	25.01.02.	271,000,000	4,275,797	경매 평가
③	성석동 1**-**	브*** 제10*동 제40*호	64.5572	24.12.08.	300,000,000	4,647,042	거래 사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, KAPA HUB(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

1.4) 본건 평가전례

소재지 지 번	건물명 동, 호	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적
성석동 174-3	한울하임 제106동 제401호	52.29	22.01.11.	242,000,000	4,628,036	담보
성석동 174-3	한울하임 제106동 제401호	52.29	22.02.18.	246,000,000	4,704,532	담보

2) 비교 사례의 선정

대상 물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높 으며, 비교적 최근에 거래된 “거래사례(3)”을 비교사례로 선정하였음.

다. 사정보정

비교 사례는 인근지역의 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하 지 않음(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 연립다세대 매매가격지수(경기 경의권)를 적용하여 산정하였음.

(2024.12.08. ~ 2025.07.14.)

적 용		매매가격지수	비 고
거래시점 24.12.08.	2024년 11월	100.5	2024년 11월 지수
기준시점 25.07.14.	2025년 05월	99.8	2025년 06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 05월 지수를 적용함
시점수정치		99.8 / 100.5 ≒ 0.99303	

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함(1.000).

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
본건이 내부요인(승강기 설치 유무 등)에서 열세함.					

사. 적용단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
1	4,647,042	1.000	0.99303	1.000	0.980	4,522,359

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	비준가액 (원)
1	52.29	4,522,359	236,474,152	236,000,000

※ 유효숫자 세자리까지 표기함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	소재지 지 번	건물명/동/층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)
1	경기도 고양시 일산동구 성석동 174-3	한울하임 제106동 제4층 제401호	52.29	<u>₩236,000,000</u>

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 동 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에서 규정한 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정하였음.

- 이 하 여 백 -

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 일산동구 성석동	174-3 한울하임 제106동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
	[도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 동국로223번길 73			지1층 1층 2층~4층 각 옥탑1층 (연면적 제외)	167.28 112.52 125.78 12.42				
	1. 동소	174-3	대	계획관리지역	1,016				
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	52.29	52.29	236,000,000	비준가액 공용면적 포함	
				1 소유권	51.83				
				----- 대지권	1,016x----- 1016	51.83			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 94,400,000 141,600,000	
	합 계							₩236,000,000.-	
				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

경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 "고양국제고등학교" 북측 인근하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 소규모공장, 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 주위를 통과하는 대중교통의 운행빈도 등을 고려컨데 교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물내 제4층 제401호로서
(사용승인일 : 2018.10.18.)
외벽 : 석재 붙임 및 드라이비트 마감 등
창호 : 하이새시임.

(4) 이용상태

다세대주택(후첨 '내부구조도' 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별 난방설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

자체지반 평탄한 부정형토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

제반 차량 출입이 가능한 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(주거zone), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젓소,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>

(9) 공부와의 차이

없 음.

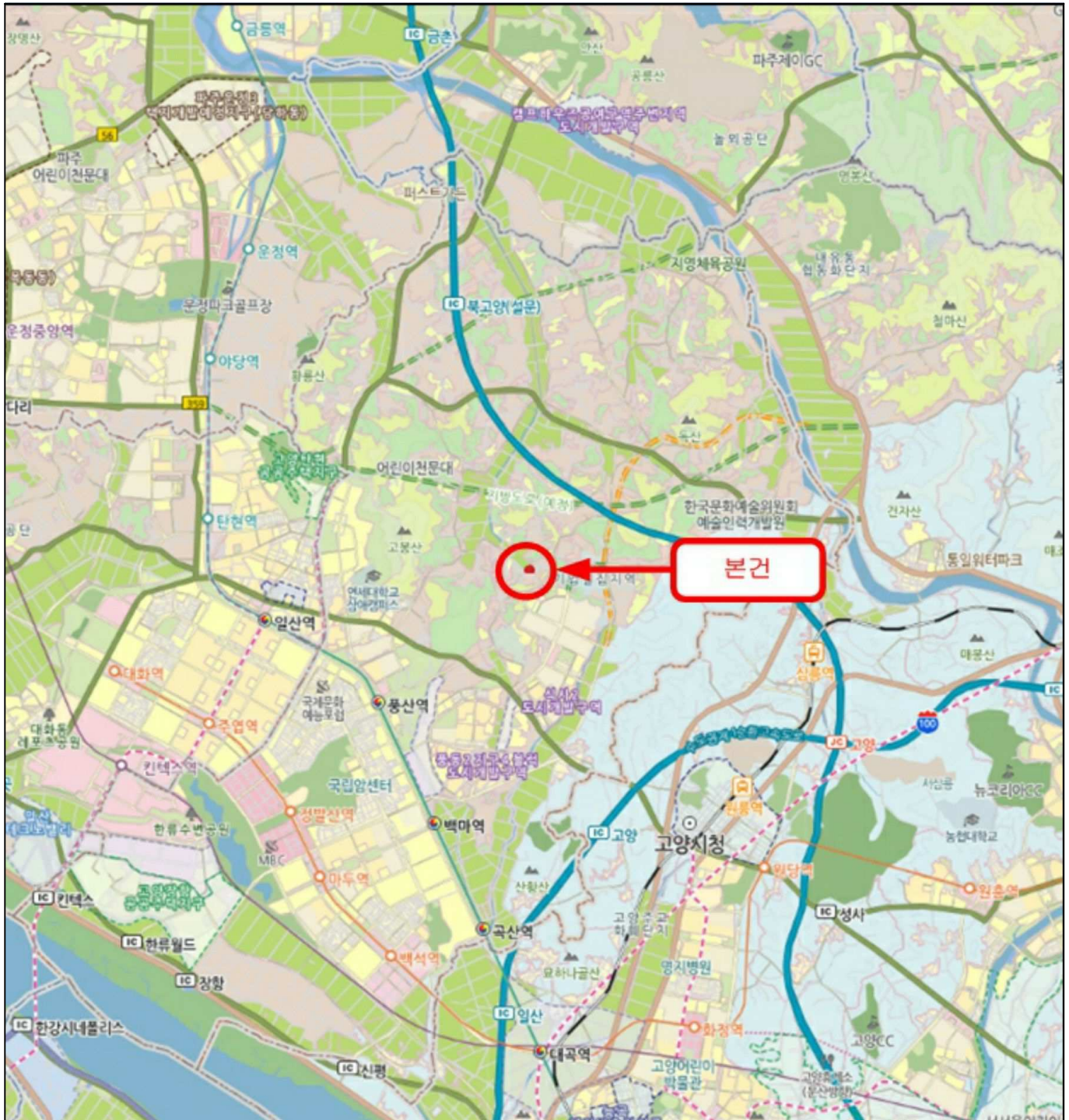
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



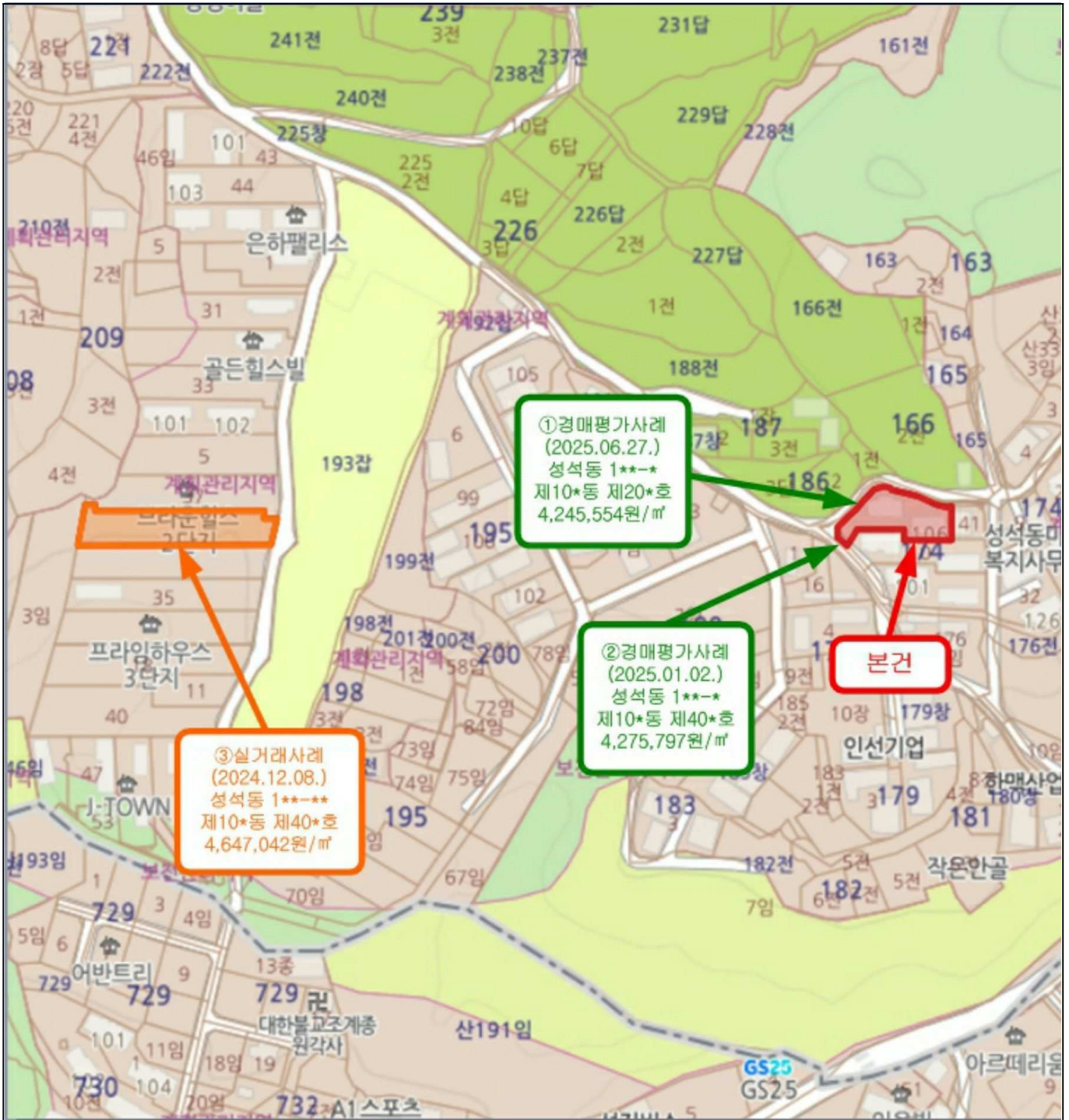
소재지	경기도 고양시 일산동구 성석동 174-3 한울하임 제106동 제4층 제401호
-----	---



위치도



소재지	경기도 고양시 일산동구 성석동 174-3 한울하임 제106동 제4층 제401호
-----	---

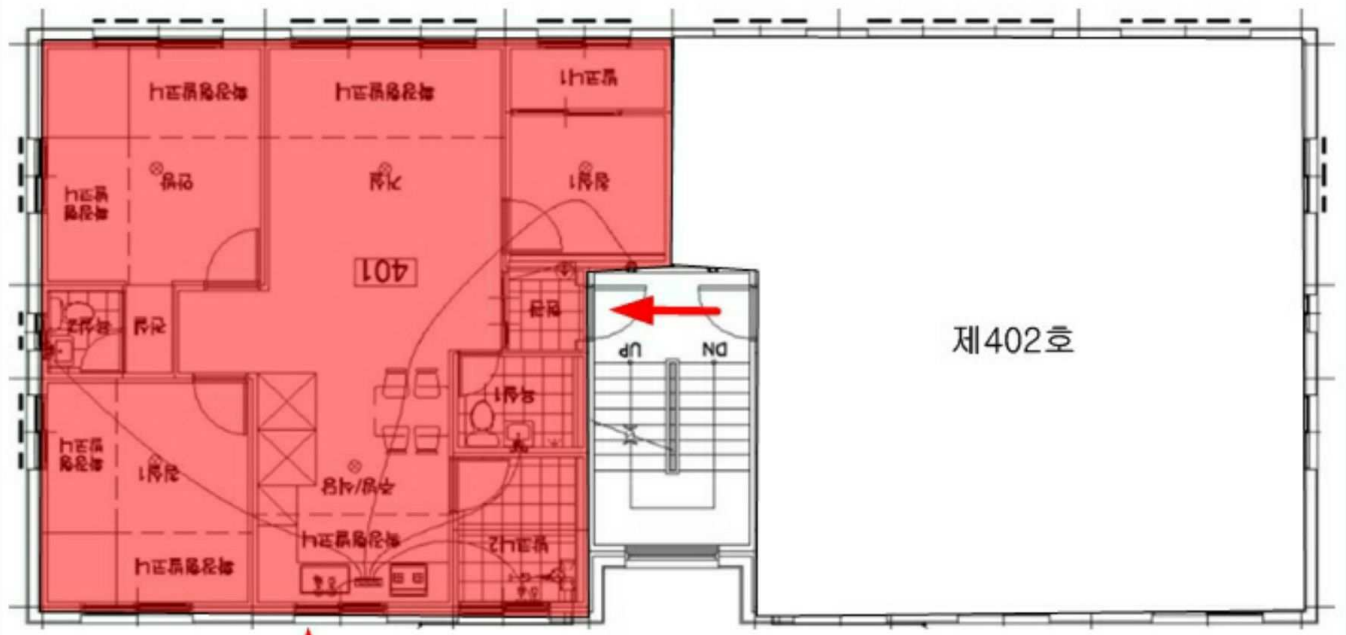


호 별 배치도



소재지 경기도 고양시 일산동구 성석동 174-3 한울하임 제106동 제4층 제401호

NO SCALE



제401호



104





1

