감 정 평 가 서

건 명	김만희 소유물건 (2025타경64761)
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
감정서번호	2025-64761

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.

윤제감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 이 경

감정평가액	이억원정(₩200,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김만희 (2025타경64761)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 외	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.15	2025.12.08 ~ 2025.12.15	2025.12.15

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
	다세대 주택	1개호 이	다세대 주택	1개호 하 여	- 백	200,000,000
	합 계					₩200,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 중산동 소재 "안곡고등학교" 남동측 인근에 위치하는 더어반 제103동 제1층 제102호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

- 본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.12.15.을 기준시점으로 하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장의 건축물현황도를 기초로 표준적인 이용상황을 전제로 작성하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II . 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 중산동 77-7		
건물명, 동, 호수	더어반 103동 102호		
용 도	다세대주택	사용승인일	2018.09.13
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	44.42	7.47	53.197

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)
A	중산동 6-3	삼성캐슬3빌리지 1동 20*호	60.286	65.91	2025.06.21 2018.04.06	288,000,000	4,777,228

(2) 비교사례의 선정

본건 인근지역 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 최근 사례 A를 선정하였습니다.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됩니다.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

(1) 개요

한국감정원이 발표하는 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 경의권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 합니다.

(2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2025.05) 가격지수	99.8
대상물건의 기준시점(2025.11) 가격지수	99.0
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	99.0/99.8 ≒ 0.99198

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

구 분	항목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개별적 요인	층별 효용	0.95	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 다소 열세합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계	**1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00**	**0.950**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격 (원)
기호1	288,000,000	1.00	0.99198	0.950	44.42/60.286	200,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)
						사용승인일	전유당단가(원/㎡)
A	중산동 77-7	더어반 103동 30*호	45.18	54.106	경매	2025.12.09	201,000,000
						2018.09.13	4,448,871
B	중산동 76-16	더어반 102동 10*호	44.81	52.5	경매	2025.07.03	208,000,000
						2018.04.17	4,641,821
C	중산동 77-7	더어반 103동 10*호	44.42	53.197	경매	2024.07.16	180,000,000
						2018.09.13	4,052,229
D	중산동 78-4	시크릿타운 에이동 10*호	84.7	85.477	경매	2025.07.29	348,000,000
						2017.03.30	4,108,619
E	중산동 78-6	시크릿타운 비동 10*호	84.66	84.933	경매	2024.12.16	349,000,000
						2017.01.23	4,122,372

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 인근 다세대 경매 낙찰가율 통계

[자료출처 : 인포케어]

지역 통계	경기	고양시 일산동구	중산동
1년간 평균	67.88%	66.91%	76.36%
6개월간 평균	66.90%	63.59%	85.99%

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명 동	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	중산동 77- 7	더어반 제103동	제1층 제102호	44.42	53.197	200,000,000

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	< 1동의	건물의	표시 >					
	경기도	77-7	공동주택	철근콘크리트구조				
	고양시	더어반		철근콘크리트지붕				
	일산동구	제103동		4층				
	중산동							
	[도로명주소]			1층	160.36			
	경기도			2층	160.36			
	고양시			3층	160.36			
	일산동구			4층	160.36			
	고양대로			옥탑1층	26.34			
	843-15			(연면적제외)				
	< 전유부분의	건물의	표시 >					
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제1층 제102호	44.42	44.42	200,000,000	비준가액 (공용부분 포함평가)
	< 대지권의	목적인	토지의	표시 >				
1	경기도	77-7	대	계획관리지역	642			
	고양시							
	일산동구			1. 소유권	53.197			
	중산동			----------	642 × -------	53.197		
				대지권	642			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	60,000,000	
						건 물 :	140,000,000	
	합 계						**₩200,000,000.-**	
			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 중산동 소재 "안곡고등학교" 남동측 인근에 위치하며,
주위는 다세대주택, 근린생활시설, 아파트단지 및 각급 학교 등이 혼재하여 있는 지역으로서
제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 경의중앙선 "풍산역"이
소재하는 등 대중교통의 이용편의성은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 건 내 제1층 제102호로서,
외벽 : 벽돌 붙임 마감
내벽 : 벽지 및 타일 마감
창호 : 샷시 창호입니다.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중입니다.
(구체적인 내역은 후첨 "내부구조도" 참조하시기 바랍니다.)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

(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)

인접지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접하여 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(주거zone), 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(2015-03-09)(아리솔유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-07-03)(안곡고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대주택, 아파트)로사용되는 토지)

(9) 공부와의 차이

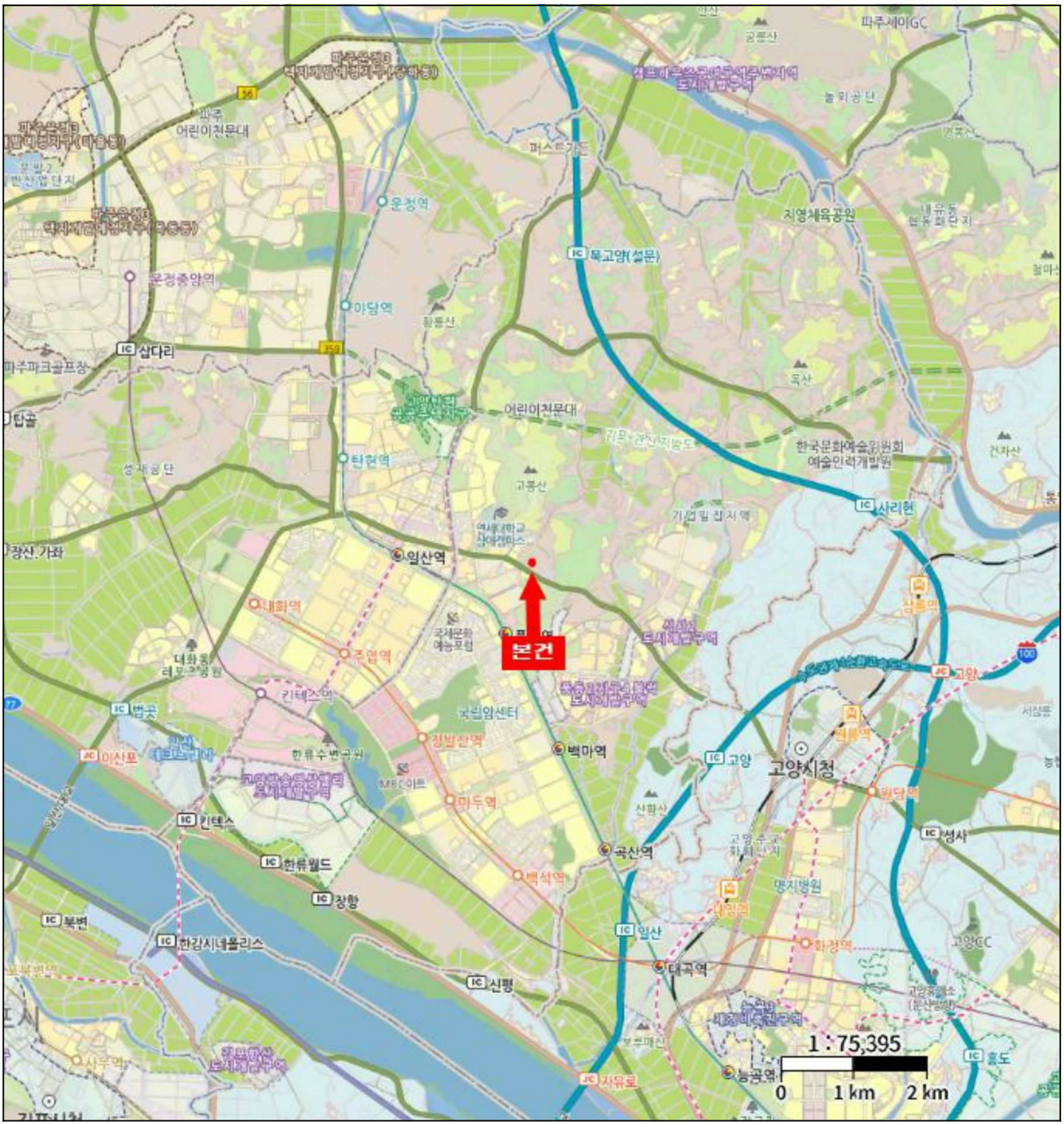
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

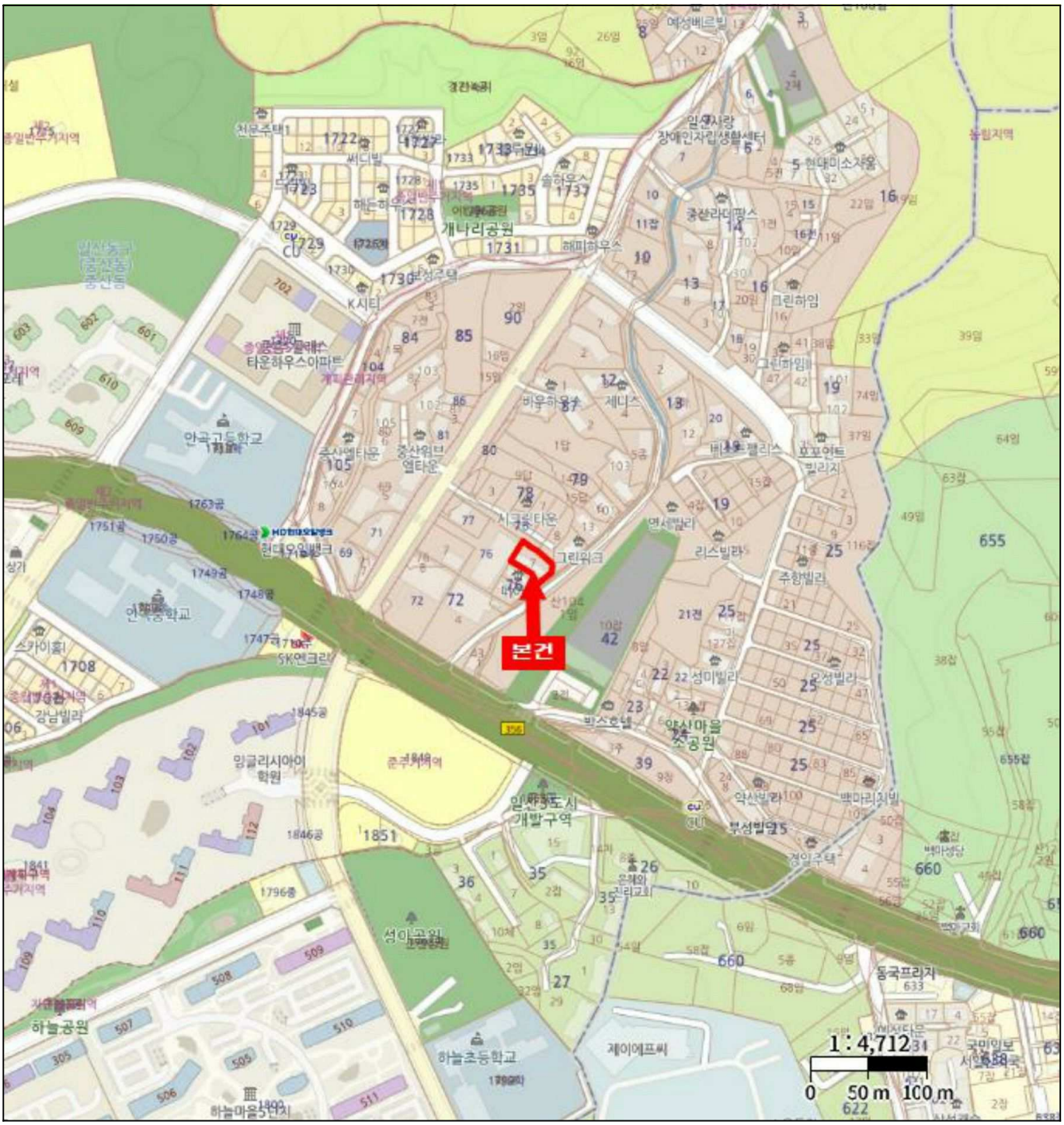
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 중산동 77-7 더어반 103동 1층 102호



상 세 위 치 도

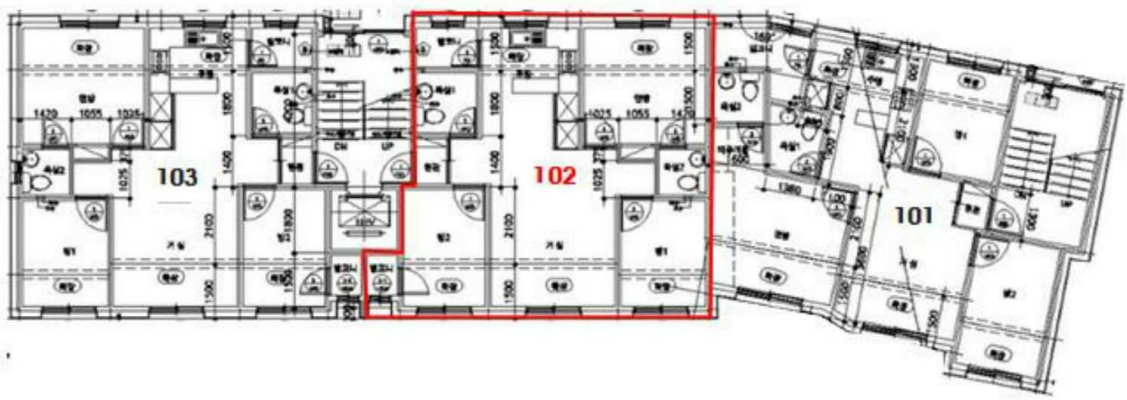
소 재 지	경기도 고양시 일산동구 중산동 77-7 더어반 103동 1층 102호



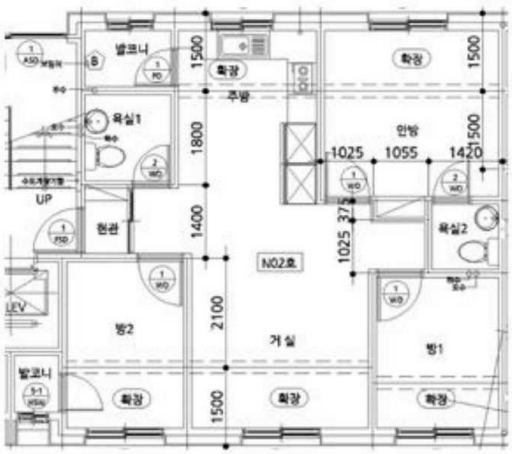
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 중산동 77-7 더어반 103동 1층 102호

None Scale

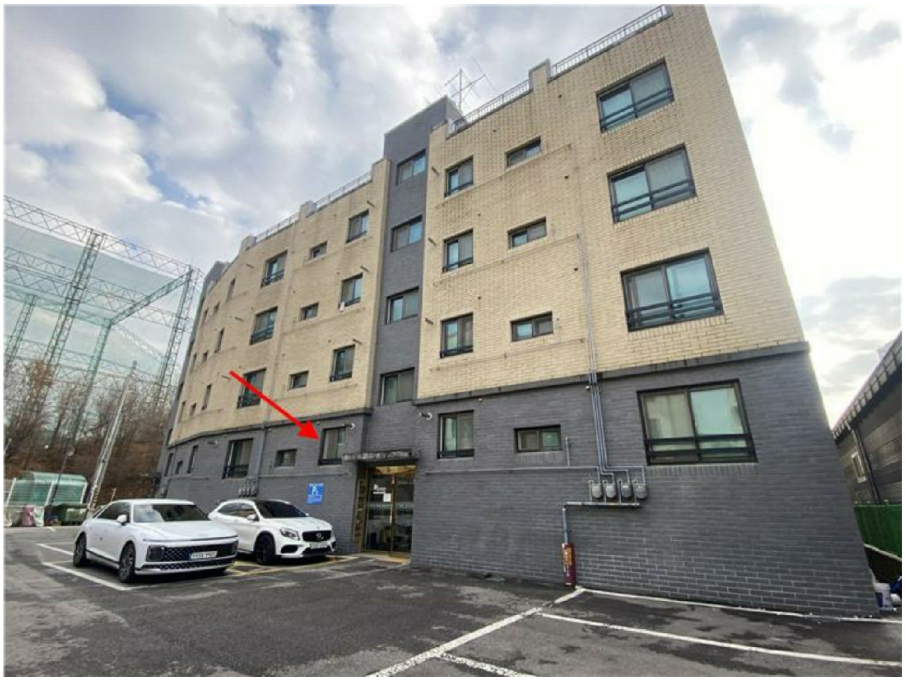


[더어반 제103동 제1층 호별배치도]



[제102호 내부구조도]

103



더 어반