

감정평가서

건명	박명선 소유물건 (2025타경2459)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석
감정서번호	2025-2459

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

감정평가사 (인)
김이경

감정평가액	사역사천팔백만원정 (₩448,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박명선 (2025타경2459)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 외	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.02	2025.05.27 ~ 2025.06.02	2025.06.03

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	448,000,000
합계					₩448,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 일산동 소재 “한외초등학교” 남동측 인근에 위치하는 일산동양아파트 제107동 제3층 제301호에 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 2025.06.02.을 기준시점으로 하였습니다.

5. 그 밖의 사항

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래 사례 비교 법에 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

소재지	경기도 고양시 일산서구 일산동 955-2		
건물명, 동, 호수	일산동양아파트 107동 301호		
용도	아파트	사용승인일	2004.04.29
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.972	49.167	38.036

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래 사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래 사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)
					사용승인일	전유면적당거래단가
A	일산동 955-2	일산동양아파트 110동 200*호	84.972	38.036	2024.08.26	480,000,000
					2004.04.29	5,648,919원/㎡
B	일산동 955-2	일산동양아파트 110동 170*호	84.972	38.036	2025.03.11	458,000,000
					2004.04.29	5,390,010원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

본건 단지 내 거래사례로 물적 유사성이 있는 거래사례 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

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

(2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024.07) 가격지수	100.6
대상물건의 기준시점(2025.04) 가격지수	99.9
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$99.9/100.6 \approx 0.99304$

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	0.94	본건은 사례 대비 층별 효용, 향별 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 × 0.94 × 1.00	0.940	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격 (원)
기호1	480,000,000	1.00	0.99304	0.940	1.000	448,000,000

III. 참고가격자료

1. 인근 아파트 경매 낙찰가율 통계

[자료출처 : 인포케어]

지역 통계	경기	고양 일산서구	일산동
1년간 평균	87.24%	83.21%	84.62%
6개월간 평균	86.31%	82.44%	83.71%

2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)
						사용승인일	전유면적당단가
A	일산동 955-2	일산동양아파트 110동 190*호	84.972	38.036	경매	2025.03.14	450,000,000
						2004.04.29	5,295,987원/㎡
B	일산동 955-2	일산동양아파트 103동 190*호	84.972	38.036	경매	2024.06.14	448,000,000
						2004.04.29	5,272,449원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	일산동 955-2	일산동양아파트 제107동	제3층 제301호	84.972	38.036	448,000,000

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	< 1동의 경기도 고양시 일산서구 일산동	건물의 955-2 일산동양 아파트 제107동	표시 > 아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 모임지붕 25층				
	[도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 고양대로 633			1층 1층 2층 ~ 25층 각각	265.336 142.564 440.74			
	< 전유부분의	건물의	표시 >	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	84.972	84.972	448,000,000	비준가격 (공용부분 포함평가)
1	< 대지권의 경기도 고양시 일산서구 일산동	목적인 955-2	토지의 대	표시 > 일반상업지역 3종일반주거지역	38.036			
				1. 소유권 ----- 대지권	38.036 34,543 × ----- 34,543	38.036		
	합 계						₩448,000,000.-	
			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 일산서구 일산동 소재 "한외초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 각급 학교 등이 혼재하여 있는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 모임지붕 25층 건 내 제3층 제301호로서,
외벽 : 시멘트 몰탈위 페인팅 마감
내벽 : 벽지 및 타일 마감
창호 : 샷시 창호입니다.

(4) 이용상태

아파트로 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 등교평탄한 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 포장도로가 개설되어 있으며, 이를 통해 외곽의 공도와 연계됩니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 고로2류(폭 8m~10m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부 제한구역[도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(성모유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(일산고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(일산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한외초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(일산고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(한외초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

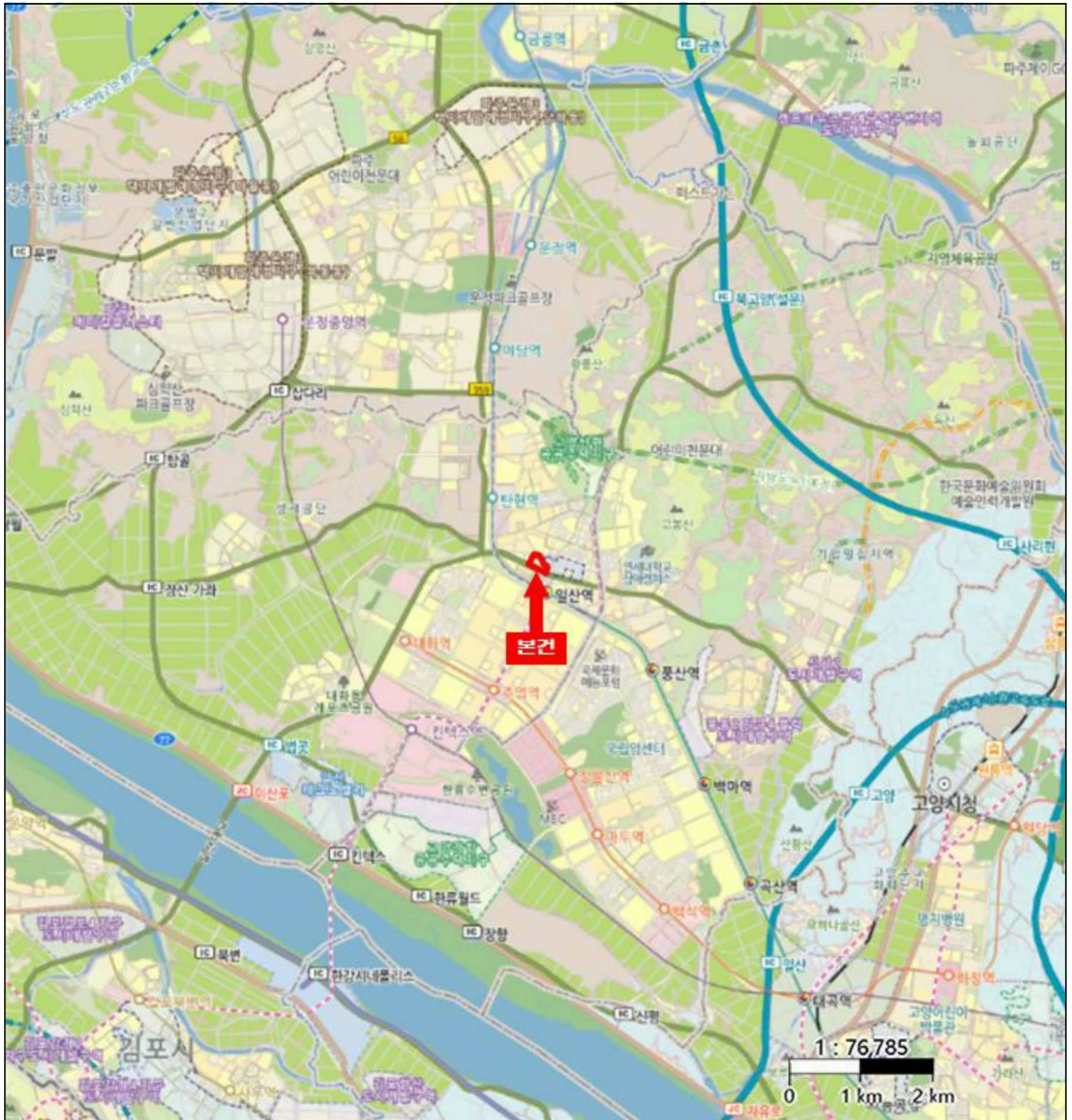
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역 위치도



소재지	경기도 고양시 일산서구 일산동 955-2 일산동양아파트 107동 3층 301호
-----	---

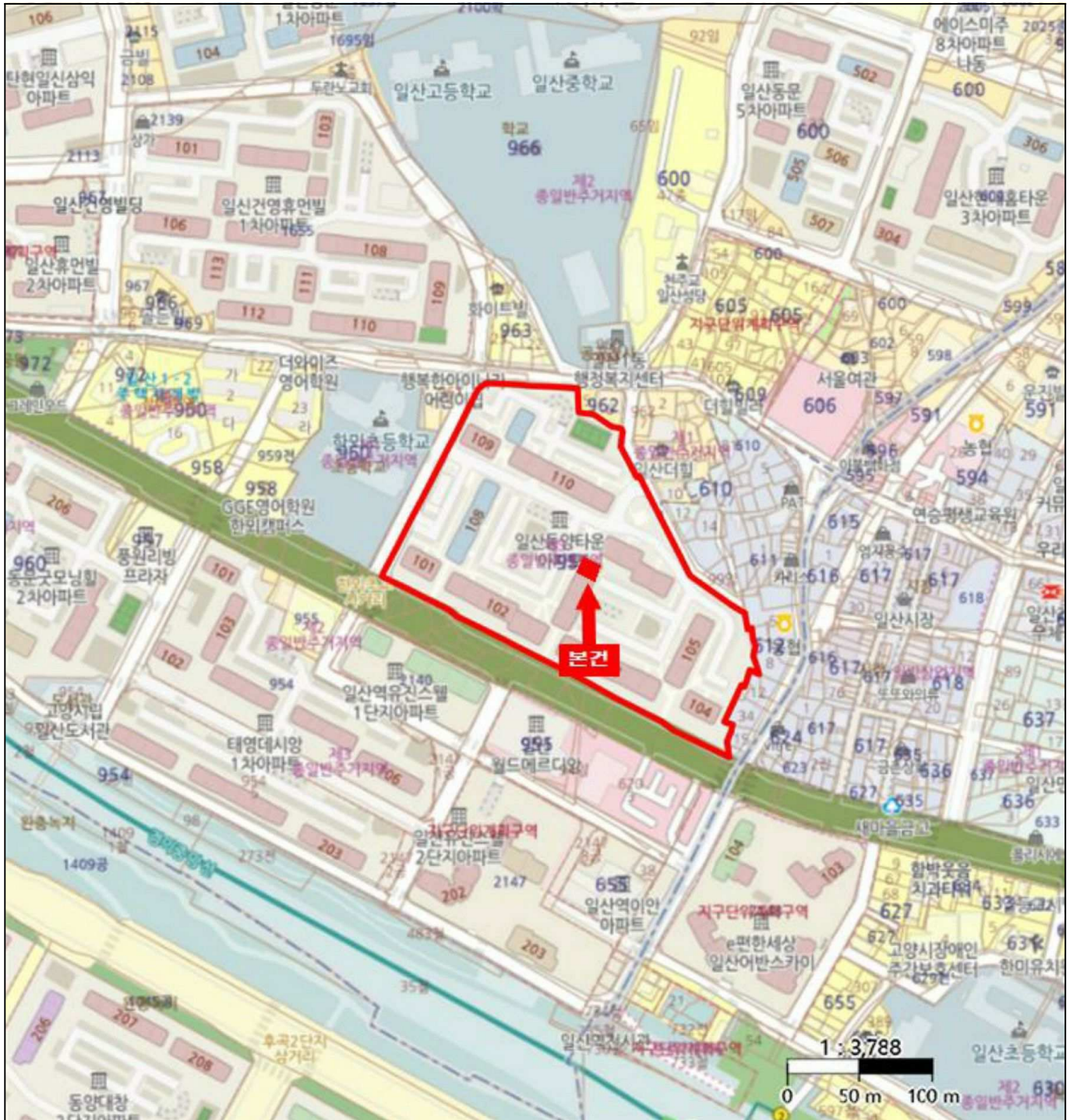


상 세 위 치 도



소재지

경기도 고양시 일산서구 일산동 955-2 일산동양아파트 107동 3층 301호



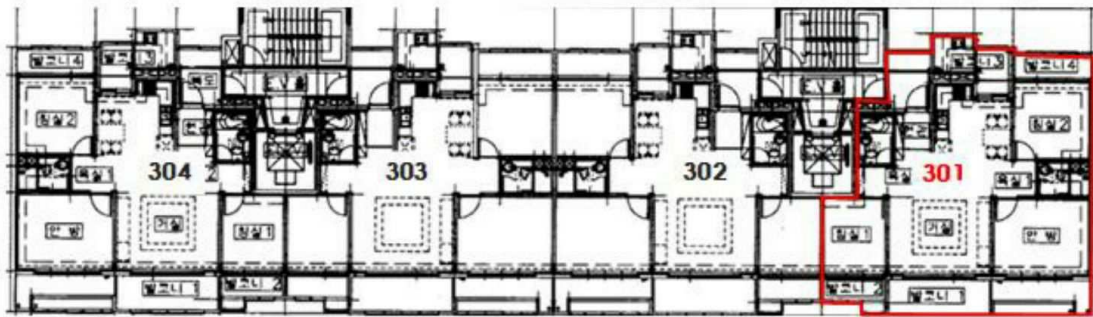
내부구조도



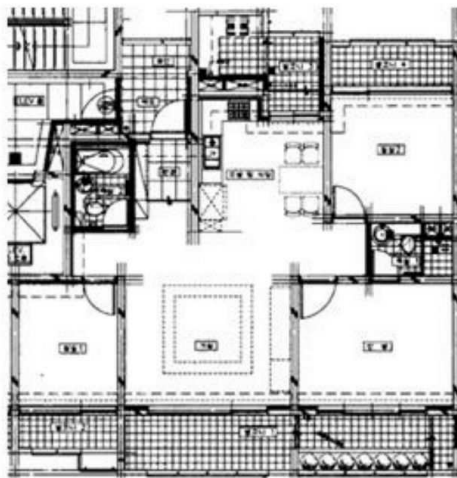
소재지

경기도 고양시 일산서구 일산동 955-2 일산동양아파트 107동 3층 301호

None Scale



[일산동양아파트 제107동 제3층 오벌배치도]



[제301호 내부구조도]





