

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김진규 소유물건 (2025타경64374)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 유창우

감정평가서번호: DP251014-047

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.

대평감정평가사사무소

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

박 병 규

(인)

감정평가액	일억구천칠백만원정 (\197,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김진규 (2025타경64374)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 10. 20	2025. 10. 19 ~ 2025. 10. 20	2025. 10. 20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	197,000,000
	합계					\197,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 경기도 고양시 일산동구 중산동 소재 '안곡고등학교' 북동측 근거리에 위치한 구분건물(삼성캐슬 107동 2층 202호, 전용면적 61.29㎡, 계단식, 남동향)로서 현재 계획관리지역 내 다세대주택으로 이용 중인 바, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」(이하 '감칙') 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 10월 20일로 기준시점을 결정하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년 10월 19일부터 10월 20일까지 대상물건에 대한 권리분석, 거래사례, 평가전례 등 가격자료 수집 및 정리를 마친 후, 현장에서 대상물건의 이용상황, 입지조건, 주위환경 등을 실지조사하고 사진촬영 등 필요한 조사·평가활동을 완료하였습니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감칙 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였습니다. 이 경우 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 의뢰인의 제시목록에 의거하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 감칙 제11조 2호에 의한 비교방식으로 평가하되 감정평가방법(‘주된 방법’)은 감칙 제16조에 의거 거래사례비교법을 적용하였습니다.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

구분소유권의 대상이 되는 본건 구분건물은 감칙 제16조에 의거 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며 거래사례비교법 이외의 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리적 조정을 시도하였으나 주거용 구분건물의 특성상 거래사례비교법 이외의 다른 감정평가방법은 곤란하여 이를 생략하고 평가하였습니다.

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 구분건물은 ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’ 제20조에 의거 토지와 건물이 일체성을 가지고 거래되는 관계로 감칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 평가 하였습니다.

2. 그 밖의 사항

가. 본건은 위치·주위환경 등 입지조건, 건물의 구조·시공 및 관리상태, 층별 효용도 등을 종합 참작하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 본건은 집합건물의 특성상(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조) 토지가액과 건물가액을 구분 평가하는 것은 곤란하나, 의뢰인의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 이를 '구분건물 감정평가명세표'상에 기재 하였습니다.

다. 본건은 현장조사 시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부확인이 불가능한 바, 내부구조 및 이용 상황은 건축물대장상의 건축물현황도, 전례자료, 외부관찰, 주민탐문조사 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 도시하였으므로 내부구조 등이 실제와 다소 다를 수 있으니 응찰자 등 경매관련 이해관계인은 업무에 참고하시기 바랍니다.

IV. 거래사례비교법에 의한 산출과정

1. 주된 방법에 따른 산출내역

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 고양시 일산동구 중산동 3-38				
건물명·층·호수	삼성캐슬 107동 2층 202호				
용도	다세대주택	사용승인일		2015.10.22	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	61.29	6.345	67.635	68	90.6

3. 비교거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(출처 : 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	중산동 3-25	삼성캐슬	108/ 20*	61.29	68	200,000	3,263,000	2024.07.25
								2015.12.11
B	중산동 3-31	삼성캐슬	103/ 30*	54.295	60.125	174,000	3204,000	2024.06.05.
								2014.12.16
C	중산동 3-28	삼성캐슬	102/ 20*	59.71	67.03	205,000	3,433,000	2023.06.23
								2014.12.16

※거래단가=거래가액/전유면적

나. 비교거래사례의 선정

상기 거래사례는 당해 단지의 인접 또는 인근의 동일수급권 내 거래사례인 바, 그중 기호 **A**가 대상물건의 인접지에 소재한 같은 유형의 건물로서 비교적 최근의 거래사례인 점을 고려하여 이를 비교거래사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

사례는 인근지역의 시세수준과 대체로 균형이 이루어진 것으로 보아 매도자와 매수자 사이에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되지 아니한 정상적인 거래로 판단되므로 사정보정은 필요하지 아니합니다.(보정치: **1.000**)

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 발표하는 ‘공동주택 유형별 매매가격지수’중 ‘경의권 연립·다세대주택 매매가격지수’(2025.3=100.0)를 활용하여 산정하였습니다.

나. 시점수정치 산출

- 거래시점 : **2024.07.25**, **2024년06월** 지수를 적용 함
- 기준시점 : **2025.10.20**, **2025년09월** 지수를 적용 함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 2024.07.25 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 100.6
- 2025.10.20 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 99.3
- 시점수정치 : $99.3/100.6 \approx 0.98708$

6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	인접 단지 내로 외부요인은 대등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	시공업체의 브랜드, 건물의 구조, 경과연수 등 단지내부요인은 대등함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	층별·향별 효용 등에서 대등함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함
누계		1.000		$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$

7. 시산가액(비준가액)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	비준가액(원)
3,263,000	1.000	0.98708	1.000	3,220,000	61.29	197,353,800

V. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 가격수준

구 분	가 격 수 준
인근 유사 다세대주택	인근 유사 다세대주택은 입지조건에 따라 가격편차가 다소 있는 바, 평가대상 다세대주택과 유사한 경우의 가격수준은 3,200,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사되었습니다.

2. 인근 평가사례

(출처 : 협회 감정평가정보)

소재지	건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
중산동 3-14	삼성캐슬	101/ 10*	62.78	69.83	경매	235,000	3,743,000 [*]	2025.01.23
								2014.11.28
중산동 3-32	삼성캐슬	104/ 10*	59.71	65.625	경매	241,000	4,036,000	2023.06.21
								2014.12.11
중산동 3-36	삼성캐슬	109/ 20*	61.29	68	경매	254,000	4,144,000	2023.06.21
								2015.10.22

※ 거래사례 4층(다락복층)을 선정 적용한 단가임

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 시산가액 조정 관련사항

본건은 구분소유 부동산으로서 감칙 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 적용되는 거래사례비교법을 '주된 방법'으로 적용하여 시산가액을 산정하였으며, 감칙 제12조 제2항에 의거 시산가액의 합리성을 검토하기 위하여 다른 감정평가방법을 적용한 시산가액 산정을 시도하였는바, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 또는 수익환원법은 곤란하거나 불필요하여 이를 생략하고 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

VII. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	중산동 3-38	삼성캐슬	107동 2층 202호	61.29	68	197,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

구분건물 감정평가명세표

연번	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	[1동의 건물의 경기도 고양시 일산동구 중산동	[표시] 3-38 삼성캐슬 107동	다세대주택	철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 4층				
				1층	135.27			
				2층	135.27			
				3층	135.27			
			4층	135.27				
	[도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 성석로 69-9							
	[대지권의 경기도 고양시 일산동구 중산동	목적인 3-38	토지의 대	[표시] 계획관리지역		544		
	[전유부분의 경기도 고양시 일산동구 중산동	건물의	[표시]	2층 202호 철근콘크리트구조	61.29	61.29	197,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				대지권의 종류: 1. 소유권대지권	68			
				대지권의 비율: -----	544	68		
합 계							\197,000,000. -	
			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' 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 근린공원, 임야 등이 혼재하는 지방도주변 다세대주택지대로 주거환경은 대체로 보통 시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 있어 대중교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 4층 건물 내 2층 202호로서 건물개황은 다음과 같습니다.

외벽: 드라이비트 마감

내벽: 벽지도배, 일부 타일붙임 마감

창호: 하이샷시 창호

(4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용 중이며 내부는 방(3개), 욕실(2개), 거실, 주방 겸 식당, 발코니, 현관 등으로 구성되어 있습니다.

(5) 설비내역

본건은 급·배수설비, 위생설비, 도시가스난방설비, 화재경보기, 옥외주차장 등이 구비되어 있습니다.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 사다리형의 평지로서 다세대주택의 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남동측으로 노폭 약 6m의 포장도로에 접하고 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>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대주택, 아파트)로 사용되는토지)

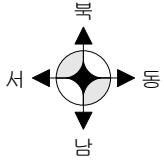
(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

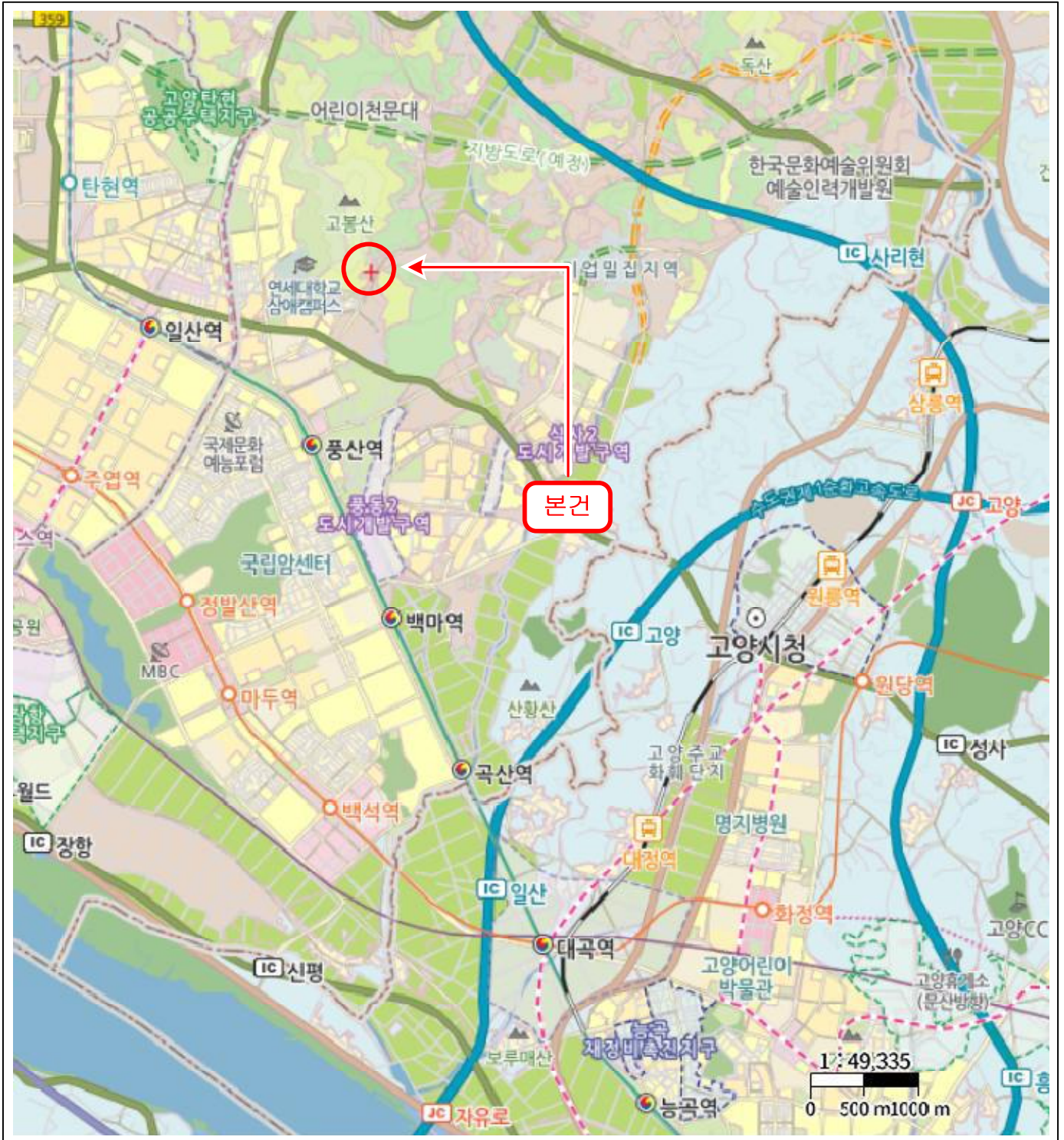
임대관계 등 미상입니다.

광역위치도

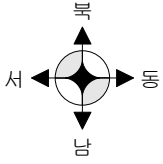


소재지

경기도 고양시 일산동구 중산동 3-38
삼성캐슬 107동 2층 202호

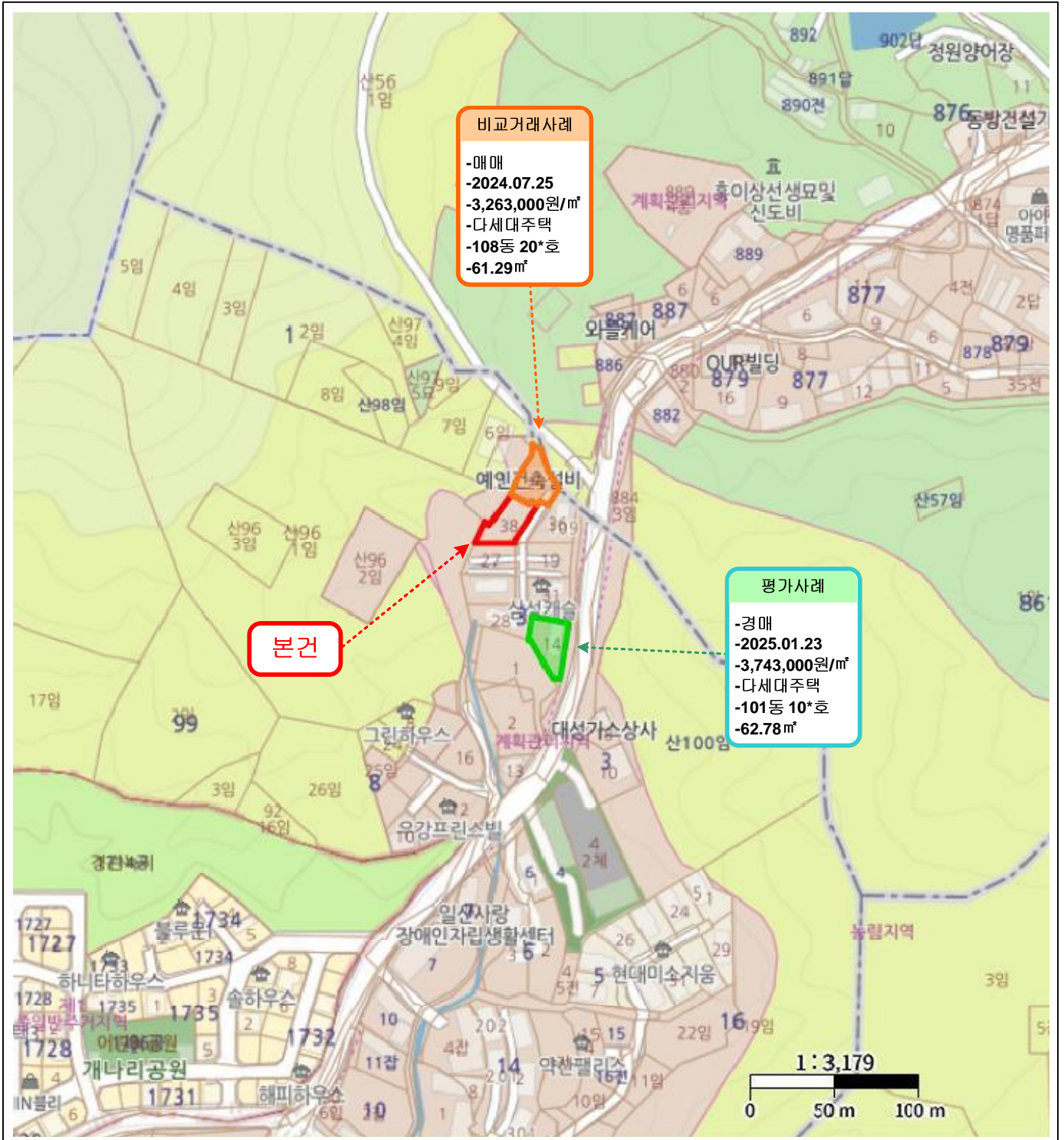


상세 위치도

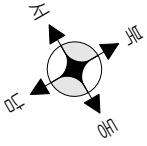


소재지

경기도 고양시 일산동구 중산동 3-38
삼성캐슬 107동 2층 202호



건물개황 및 내부구조도

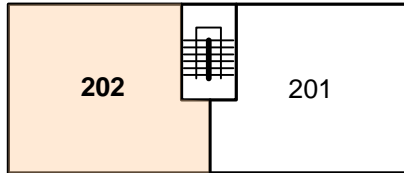


소재지

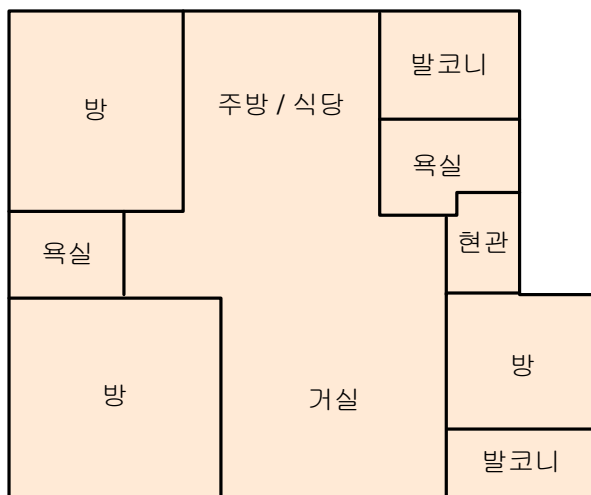
경기도 고양시 일산동구 중산동 3-38
삼성캐슬 107동 2층 202호

Non-Scale

< 2층 호별배치도 >



< 202호 내부구조도 >



사 진 용 지



본건 전경



주위 환경

사 진 용 지



공동출입구

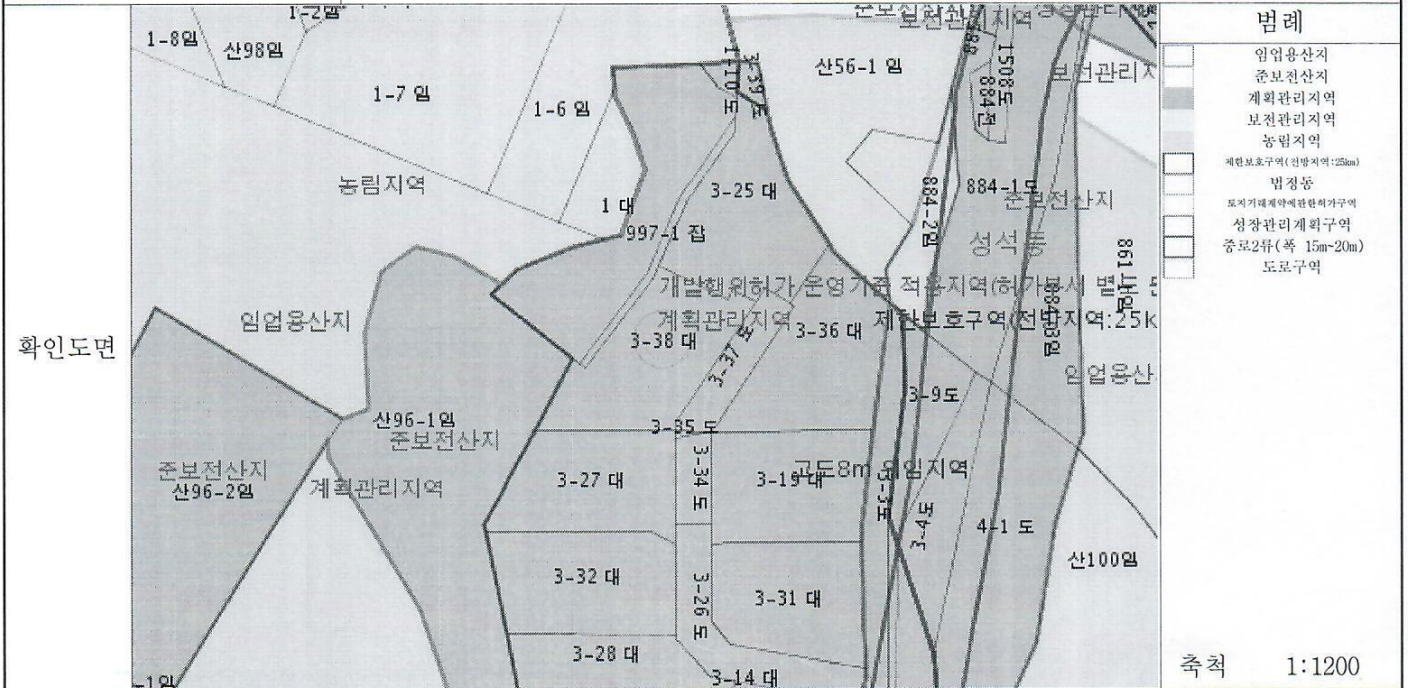


현관문

토지이용계획확인서

처리기간
1일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경기도 고양시 일산동구 중산동		3-38	(08)대	544
지역·지구등의 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(주거zone)			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	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)} 및 주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항		토지거래계약에 관한 허가구역(2025-08-26)(외국인등대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대 주택, 아파트)로 사용되는 토지)			



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청 토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025년 10월 15일

경기도 고양시 일산서구청장

수입증지붙이는곳

수입증지 금액
고양시(지방자치단체의 조례로 정함)

고양시 1,000원 2025.10.15 KY1801026284

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 **경기도 고양시 일산동구 중산동**

명칭 **호수/가구수/세대수**

0호/0가구/8세대

지번 **지번 관련 주소**

삼성캐슬 107동 **경기도 고양시 일산동구 성석로 69-9 (중산동)**

3-38

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주최장						승강기			인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	대	허기일		
건축주	이주형	19621029*****											2014.9.29.
설계자	시영송 주식회사 건축그림건축사사무소	고양시-건축사사무소-241	자주식	대	8대	대	대	대	대	대	대	대	2014.10.16.
			구분	대	92㎡	대	대						
공사감리자	박수량 건축사사무소 ENC	고양시-건축사사무소-162	기계식	대	대	대	대	대	대	대	대	대	2015.10.22.
공사시공자 (현장관리인)	김학근 주식회사 대비디엔씨	연수구-건축공사업-13-0221	전기차	대	대	대	대	대	대	대	대	대	

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
에너지성능지표(EPI)점수		66.3점, 에너지소비효율: 0kWh/㎡		비적용	
			특수구조 건축물	지하수위	
			기초형식: [] 지내력기초 [] 파일기초	[미해당] 구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법	건축물 관리점검 현황
					종류
					점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2015.10.22.	[사용승인]건축과-12014(2015.10.22.)호에 의거 신규작성(신축)				
2015.11.2.	[토지이동]시민봉사과-7049(2015.11.02)호에 의거 중산동3-38(540㎡), 3-40(4㎡) → 중산동 3-38(544㎡)로 토지합병				
	- 이하야백 -				

* 표시 항목은 종래표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) <개정 2023. 8. 1>

전입건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220153730000600	고유번호	4128510200-3-00030038	명칭	삼성캐슬 107동	호명칭	202
대지위치	경기도 고양시 일산동구 중산동			지번	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 성석로 69-9 (중산동)	
				3-38	3-38		

구분	종별	*구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	소유자 현황	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김진규			변동일자	변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	61.29	810310-1*****	경기도 시흥시 소래산길 18,102동 1104호 (대야동, 구동아파트)	1/1	2020.12.3.	소유권이전	
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)						
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	6.345						
- 이하여백 -										
* 이 건축물대장은 현 소유자만 표시한 것입니다.										
- 이하여백 -										

이 등(주)부분은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



고양시 일산서구청장

직인

담당자: 서유진
전화: 031-8075-7213

발급일자: 2025년 10월 15일



297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]

* 경계벽이 없는 구분전포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

