

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원

건명 : 최신철 소유물(2025타경63527)

감정평가서 번호 : 하나 250702-03-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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.

(주)하나감정평가법인 북부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 031-906-9888 Fax : 031-906-8889
경기도고양시 일산동구 중앙로 1261번길 79 하이베라스 506호

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 북부지사

감정평가사

지사장

박현진

(인)

신동진

(인)

감정평가액	이억삼천팔백만원정 (₩238,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식		감정평가 목적	경매		
제출처	경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최신철 (2025타경63527)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 15	2025. 07. 15	2025. 07. 16	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	238,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩238,000,000.-

심사
확인

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

심사자
감정평가사

(인)

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		제이맘 제4층 제402호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 고양시 일산서구 대화동 [도로명주소]	1485 제이맘	다세대주택	철근콘크리트구조 경사스라브지붕 4층				
				1층	42.59			
				2층	219.75			
				3층	219.75			
				4층	202.61			
	상동	1485	대	제1종 일반주거지역	425			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	45.16	45.16	238,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				소유권	35.25			
				1.x ----- 대지권	425 x----	35.25		
								토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 95,200,000 142,800,000
합 계							₩238,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 대화동 소재 '대화고등학교' 서측 인근에 위치하는 '제이맘' 제4층 제402호에 대한 경매10계의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 15일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 15일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

임대미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권, 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 “한국감정평가사협회”에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권, 대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 별도 표기하였음.
- ④ 본건의 내부확인 은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 육안으로 확인하지 못하여, 집합건축물대장 상 건축물현황도를 근거하여 내부를 도시하였음.
- ⑤ 본건은 집합건축물대장상 건축물현황도에 다락이 소재하는 바, 이에 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 일산서구 대화동 1485 제이맘 제4층 제402호		
도로명주소	경기도 고양시 일산서구 대화로 85		
	주용도	다세대주택 12세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2016.01.28	
	건물규모	층수	지상 4층
		연면적	684.7 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	4층/402호	다세대주택	45.16	11.63	56.79	35.25	79.52

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

·

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	대화동 856-1	주건축물제1/ 3/에이301	도시형 생활주택	45.3688	56.8307	193,000,000 (@4,250,000)	2024.10.17 (2016.06.23)	-
#2	대화동 1485	2/204	다세대 주택	44.56	56.04	170,000,000 (@3,820,000)	2024.04.23 (2016.01.28)	-
#3	대화동 855-5	주건축물제1/ 3/302	다세대 주택	47.185	58.163	190,000,000 (@4,030,000)	2024.02.14 (2015.05.29)	-
#4	대화동 772	3/304	연립주택	62.33	103.57	270,670,000 (@4,340,000)	2022.08.22 (2017.08.07)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.10.17/ 2025.07.15	
경기 경의권 연립다세대	-0.795% (0.99205)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.09	100.6
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.8
		산식		$1 + (99.8 - 100.6) / 100.6$ ≈ 0.99205	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.25	본건이 사례 대비 실사용면적(다락 소재)에서 우세함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.250	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	4/402	45.16	#1	4,250,000	1.000	0.99205	1.250	5,270,265	238,005,167	238,000,000
합계		45.16	-	-	-	-	-	-	-	238,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 본건과 동일 또는 유사한 다세대주택의 가격수준은 접근성, 전유면적의 크기 및 실 사용면적의 크기(발코니 확장부분), 방의 개수 등에 따라 다락이 소재하는 다세대주택의 경우 전유면적당 5,000,000원/m ² ~ 5,500,000원/m ² 수준으로 탐문조사됨.
------	---

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	대화동 1485 4/402	다세대 주택	45.16	56.79	320,000,000 (@7,090,000)	2022.01.28 (2016.01.28)	담보	-
(2)	대화동 1485 4/402	다세대 주택	45.16	56.79	341,000,000 (@7,550,000)	2023.01.10 (2016.01.28)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(3)	대화동 742-4 1/101	다세대 주택	41.17	49.08	177,000,000 (@4,300,000)	2025.04.24 (2018.04.16)	법원 경매	-
(4)	대화동 842 5/3/302	다세대 주택	63.18	107.496	277,000,000 (@4,380,000)	2024.10.14 (2017.05.12)	법원 경매	-
(5)	대화동 841-14 4/401	다세대 주택	50.06	64.29	255,000,000 (@5,090,000)	2024.02.16 (2016.07.18)	법원 경매	다락 소재

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 고양시 일산서구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	14,562,000,000	8,790,868,412	60.4	256	61	23.8
아파트	103,856,500,000	86,354,358,770	83.1	423	195	46.1
연립	1,130,000,000	946,682,899	83.8	12	4	33.3

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제4층 제402호	45.16	35.25	238,000,000
합계		45.16	35.25	238,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

·

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 일산서구 대화동 소재 "대화고등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 연립/다세대주택, 단독/다가구주택, 아파트 단지 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진,출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사스라브지붕 4층건 내 제 4층 제402호로서,
외벽 : 석재 붙임 및 사이딩 판넬 붙임 마감 등,
창호 : 이중창 PVC창호 마감임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비, 소방/소화설비, 승강기설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대화동 1485 :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(대화구역), 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>, 상대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-12-20)(대화고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

-.

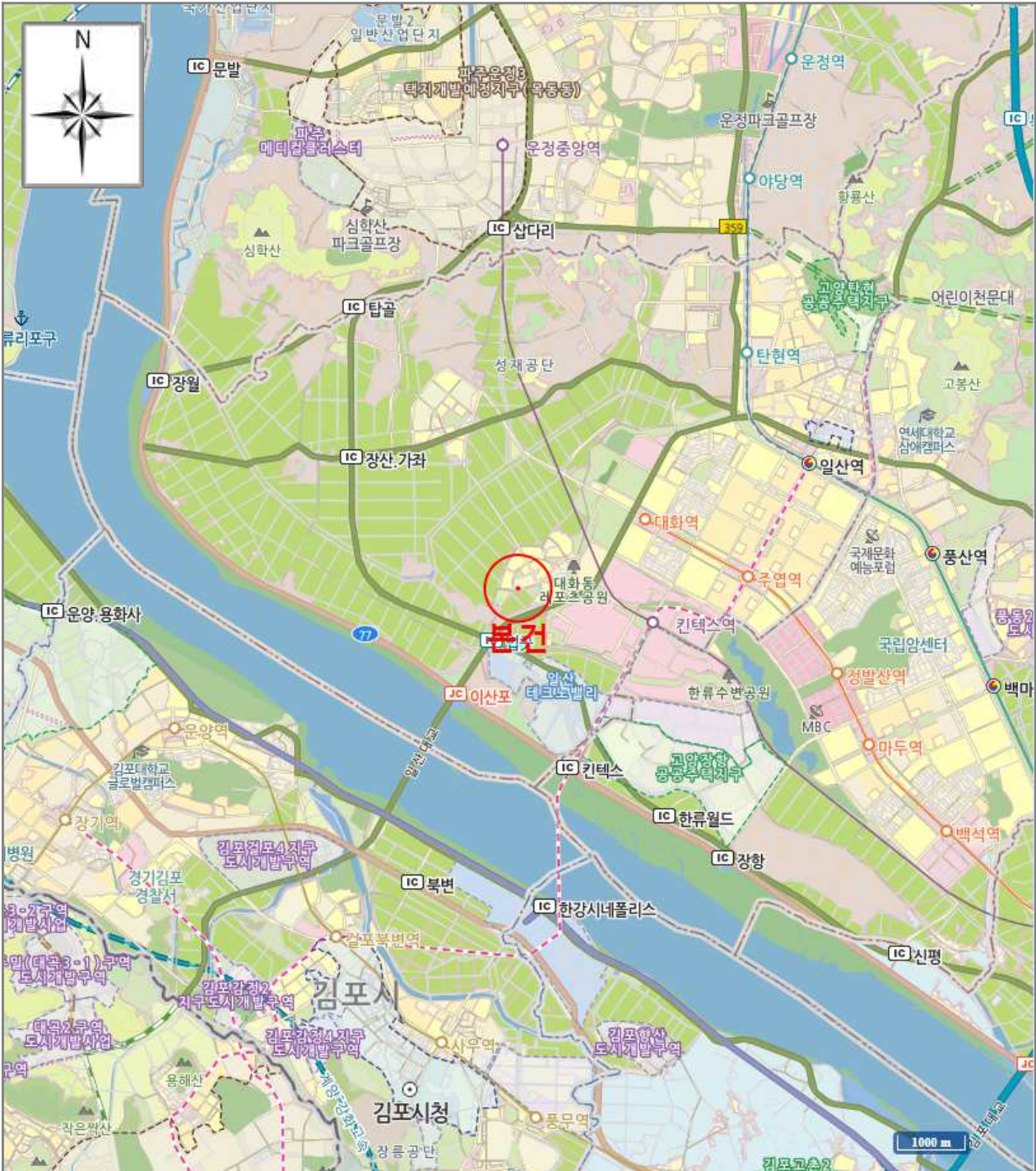
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 임대미상임.

기타 : 본건 집합건축물대장상 건축물현황도에 내부계단을 통한 다락이 소재함.

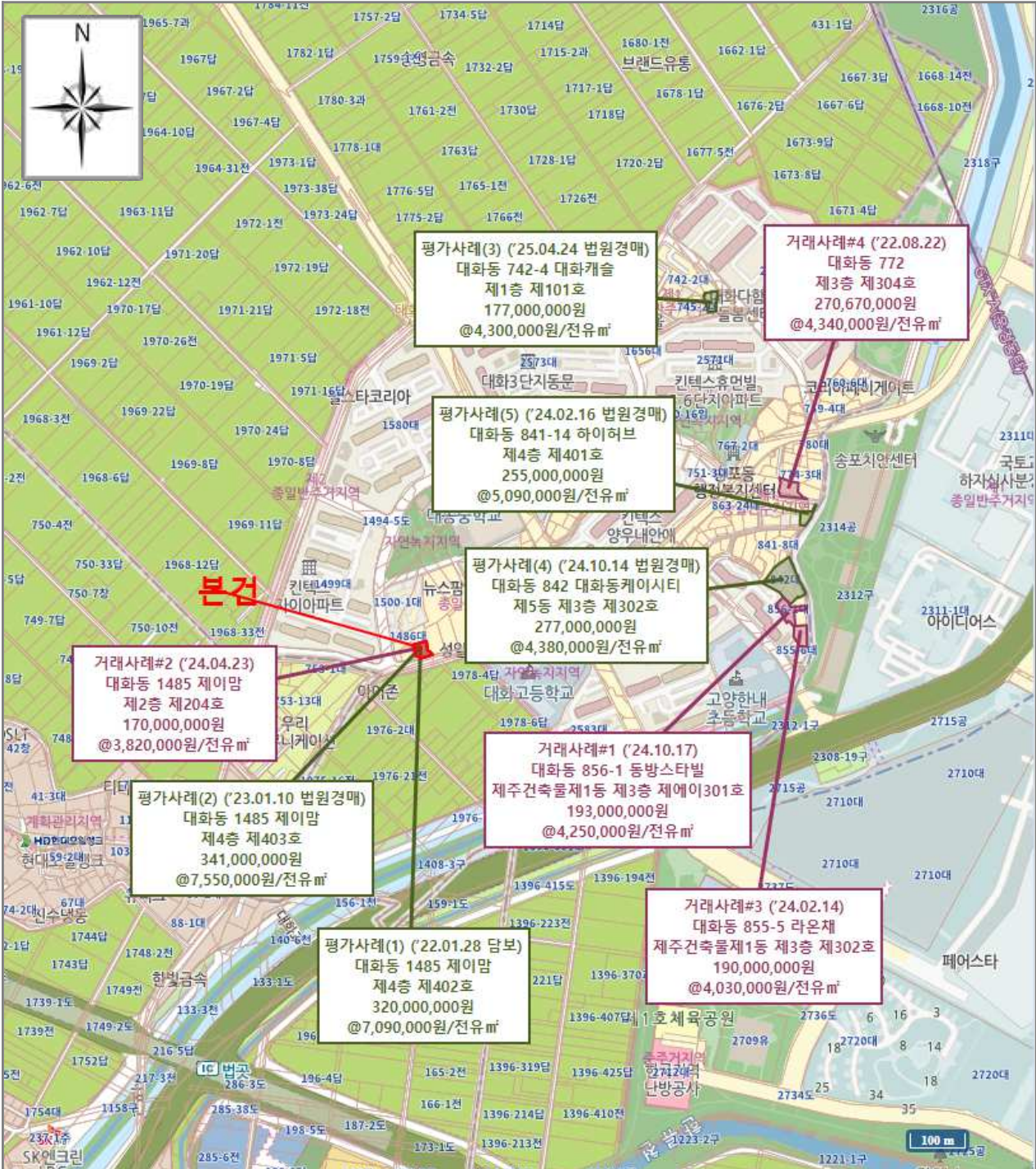
광역 위치도

소재지	경기도 고양시 일산서구 대화동 1485 제이맘 제4층 제402호
-----	-------------------------------------



가 격 참 고 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 대화동 1485 제이맘 제4층 제402호
-------	-------------------------------------



[범 례]

■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

지적 및 건물개황도

소재지	경기도 고양시 일산서구 대화동 1485 제이맘 제4층 제402호
-----	-------------------------------------



사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 일산서구 대화동 1485 제이맘 제4층 제402호



본건 전경



본건 전경 1 사본

사 진 용 지

소 재 지

경기도 고양시 일산서구 대화동 1485 제이맘 제4층 제402호



본건 전경(현관)



주위환경