감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

건　　명 :　황왕산 소유물건(2025타경64047)

의 뢰 인 :　의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규

감정서번호 :　WJ250912-D061

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

우정 감정평가사사무소

TEL. 010-8861-2414　　FAX. 0505-182-4422

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 명 원 (인)

김 명 원

감정평가액	육억오천일백만원정(₩651,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매13계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	황왕산 (2025타경64047)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.19	2025.09.15 ~2025.09.19	2025.09.22

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	651,000,000
	합 계					₩651,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

우정 감정평가사사무소

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 대화동 소재 '대송중학교' 서측 인근에 위치하는 "킨텍스자이 제103동 제6층 제601호"로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적(2025타경64047)을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 대화동 1499 외 1필지 (경기도 고양시 일산서구 대화1로 21)
건물명	킨텍스자이
건물의 구조	철근콘크리트조 경량철골 경사지붕 지하1층/지상16층
사용승인일자	2002-05-23
주 용 도	아파트

※ 위 사항은 집합건축물대장 표제부를 기준함.

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	제103동 제6층 제601호	163.459	48.543	212.002	약 77.1	101.007	아파트

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 09월 19일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 09월 15일 ~ 2025년 09월 19일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건은 집합건물로서「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 한국부동산연구원에서 제시한「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」상의 배분비율표 등을 참고하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “감정평가 명세표”에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 감정평가 목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 알려드리오니 업무 진행시 확인하시기 바람.

나. 본건은 내부구조 확인 및 작성은 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 건물외관 및 탐문조사, 건축물현황도에 의거하여 표준적이고 일반적인 이용 및 관리상태를 기준하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

다. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 본건 평가 시인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번 및 층 · 호 등을 “***” 처리하였으니 업무 진행시 확인하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 제 법령에 근거함.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가원칙]	감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.
제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없음.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유 면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
a	대화동 ****외	킨텍스자이 제***동 제**층 제****호	163.459	2023-09-13 2002-05-23	690,000,000	약 4,221,242
b	대화동 ****	대화마을 한라아파트 제***동 제**층 제****호	133.118	2025-06-13 2002-09-06	610,000,000	약 4,582,401

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
ⓐ	대화동 ****외	킨텍스자이 제***동 제**층 제****호	163.459	법원 경매	2025-05-20 / 2002-05-23	693,000,000	약 4,239,595
ⓑ	대화동 ****	대화마을 제***동 제**층 제****호	133.118	법원 경매	2025-04-25 / 2002-09-06	625,000,000	약 4,695,083

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준	비고
아파트	전유면적당 4,000,000원/㎡ 내외 수준임.	층별, 위치별 및 관리상태 등에 따라 차이가 있음.

바. 최근 1년간 경매 낙찰가율

지역통계		경기도			고양시 일산서구			대화동		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
6개월 평균	아파트	88.12%	86.89%	1872	83.49%	83.60%	92	79.81%	79.76%	7

[자료출처 : 인포케어]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였음.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	대상물건
a	대화동 ****	킨텍스자이 제***동 제**층 제****호	163.459	2023-09-13 / 2002-05-23	690,000,000	약 4,221,242	가

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 발표하는 주요지역 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 경의권 고양시 일산서구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

2) 시점수정치

- 한국부동산원 아파트 매매가격지수 추세

23.09.13 매매가격지수 (적용 : 2023년 08월)	25.09.19 매매가격지수 (적용 : 2025년 07월)
103.1	99.2

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	지역 / 유형	시점수정치	비고
가	a	23.09.13 ~ 25.09.19	경기도 경의권 고양시 일산서구 / 아파트	0.96217	99.2 / 103.1 ≒ 0.96217

라. 가치형성요인 비교

1) 주거용 집합건물 가치형성요인

조 건	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
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
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
가	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	본건은 비교사례 대비 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.				

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	4,221,242	1.00	0.96217	0.980	3,980,321	163.459	650,619,290	651,000,000

※ 시산가액은 산정금액 십만원 단위에서 반올림함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 평가선례, 탐문조사에 의한 가격수준, 인근 낙찰가율, 인근 실거래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

기호	소 재 지	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	대화동 1499외	제103동 제6층 제601호	163.459	101.007	651,000,000	-

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. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 일산서구 대화동 소재 “대송중학교” 서측 인근에 위치하며, 주위는 기존주택, 소규모 근린생활시설 및 아파트 등이 소재하는 주택지대로 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 경량철골경사지붕 지상16층 내 제6층 제601호로서,

- 외벽 : 몰탈 위 페인팅 등,
- 창호 : 샷시 창호임.

4. 이용상태

주거용(아파트)으로 이용 중임.

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 아파트 부지로 이용 중임.

7. 인접 도로상태 등

북측 및 서측으로 중로, 동측 및 남측으로 소로와 각각 접함.

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. 임대관계 및 기타

8. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(대화구역), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 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<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-12-20)(대화고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)임.

기호(2) : 계획관리지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(대화구역), 중로2류(폭 15m~20m)(저촉), 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<교육환경 보호에 관한 법률>, 도로구역(시도99호선)<도로법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)임.

9. 공부와의 차이

없음.

10. 임대관계 및 기타

임대관계 미상임.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 고양시 일산서구 대화동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 대화1로 21	1499, 1973-26 킨텍스 자이 제103동	아파트	철근콘크리트조 경량철골 경사지붕 16층 1층 2층 ~ 16층 지1층	 650.813 791.912 34.944			
1	동 소	1499	대	제2종일반주거지역	28,686			
2	동 소	1973-26	대	계획관리지역, 제2종일반주거지역 (내)	537			
가				철근콘크리트조 제6층 제601호 소유권 1,2---------- 대지권	163.459 101.007 --------- 29,213	163.459 101.007	651,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
						토지·건물 배분내역 **토 지 : 325,500,000** **건 물 : 325,500,000**		
	합 계						**₩651,000,000.-**	
			이	하	여	백		

우정 감정평가사사무소

WJ250912-D061

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 대화동 1499외 1필지 킨텍스자이 제103동 제6층 제601호



표시범례	본 건	표 준 지	평가사례	매매사례

WJ250912-D061

위 치 도

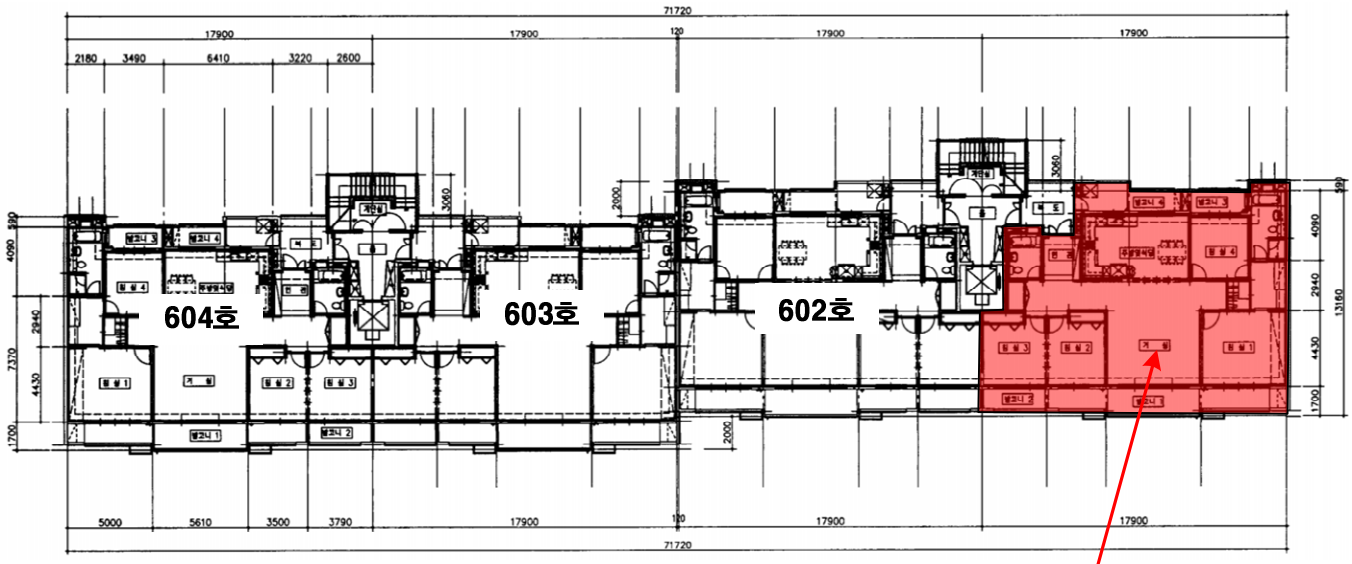
소 재 지	경기도 고양시 일산서구 대화동 1499외 1필지 킨텍스자이 제103동 제6층 제601호



표시범례	본 건	표 준 지	평가사례	매매사례

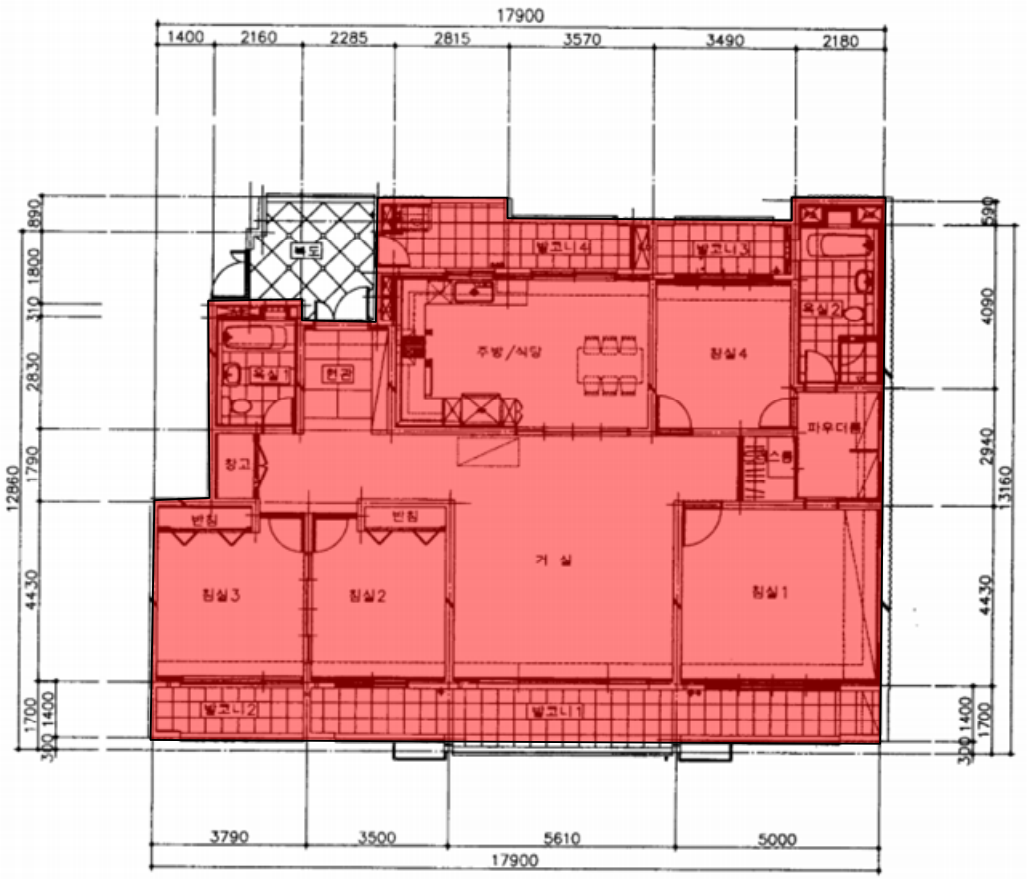
호 별 배 치 도

No Scale



내부구조도

No Scale



본건 : 제103동 제6층 제601호

사 진 용 지



본 건 전 경



본 건 전 경

사 진 용 지



본건 1층 공동현관



본 건 현 관