감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 서은영 소유물건
(2025타경65225)

의 뢰 인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식

감정서번호 : TV02-251226-301

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
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

더밸류감정평가법인(주) 북부지사

TEL. 031-994-2125 FAX. 031-994-2126

TV02-251226-301

(부동산) 감정평가표

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

더밸류감정평가법인(주) 북부지사 (인)
지사장 박둘순

감 정 평 가 사 (인)
장세은

감정평가액	**삼억오천구백만원정 (₩359,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목적	경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매14계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	서은영 (2025타경65225)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항		2026. 01. 07	2025. 12. 26 ~ 2026. 01. 07	2026. 01. 07

평가내용	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
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	359,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩359,000,000.-

심사확인

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

심 사 자
감 정 평 가 사 박둘순 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 화정동 소재 '화수고등학교' 북측 인근에 위치하는 '달빛마을라이프아파트' 222동 10층 1002호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매14계의 경매 진행을 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 2026년 1월 7일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 12월 26일 ~ 2026년 1월 7일에 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

본건 임대사항은 미상임

3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 구분건물은 일반적으로 대지사용권이 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유)부분의 처분에 따르며, 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 일괄평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였음. 토지·건물의 배분비율은 "공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구"(2021.12.31. 한국부동산연구원) 상의 '공동주택 토지·건물 배분비율표'를 참고하여 적용하였음.

③ 본건 내부구조도는 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부를 확인치 못하여, 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 본건 외부관찰 및 인근 탐문 등을 참고하고 본건의 표준적 이용상황을 전제로 하여 개략적으로 작성하였는바 정확한 내부구조 및 이용상황 등은 경매 참여시 재확인을 반드시 경매 참가인 등은 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 덕양구 화정동 851 달빛마을라이프아파트 222동 10층 1002호
도로명주소	경기도 고양시 덕양구 화중로 222 (화정동)



주용도	공동주택(아파트) 2,541개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	1996.9.10	
건물규모	층수	지하1층 지상17층
	연면적	227,858.68 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
1	222/10/1002	아파트	59.97	33.234	93.204	42.166	64.34
합계 (1개호)			59.97	33.234	93.204	42.166	-

※ 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.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원)(원/전유㎡)	거래시점(사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	화정동 851	2xx/13/13xx	아파트	59.97	93.204	360,000,000 (@6,000,000)	2025.09.20 (1996.09.10)	-
#2	화정동 851	2xx/4/4xx	아파트	59.65	92.717	360,000,000 (@6,040,000)	2025.09.11 (1996.07.20)	-
#3	화정동 851	2xx/5/5xx	아파트	59.97	93.204	355,000,000 (@5,920,000)	2025.02.19 (1996.09.10)	-
#4	화정동 851	2xx/17/17xx	아파트	59.97	93.204	365,000,000 (@6,090,000)	2025.02.14 (1996.09.10)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례 #1를 선정함.

(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.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">경기
경의권
고양시
덕양구
아파트</td><td rowspan="4">-0.100%
(0.99900)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.09.20/
2026.01.07</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.08</td><td>100.1</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.11</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (100.0 - 100.1) / 100.1
≒ 0.99900</td></tr>
</table>

※ 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 1 / 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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
1	222/10 /1002	59.97	#1	6,000,000	1.000	0.99900	1.000	5,990,000	359,220,300	359,000,000
합계		59.97	-	-	-	-	-	-	-	359,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	공동 주택지대	광대소각	5,800,000-6,000,000	3종일주
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
(1)	화정동 851 222/10/1002	아파트	59.97	93.204	352,000,000 (@5,870,000)	2024.08.01	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(2)	화정동 851 213/1x/15xx	아파트	59.97	93.204	335,000,000 (@5,590,000)	2025.03.15 (1996.09.10)	일반거래
(3)	화정동851 222/1x/14xx	아파트	59.97	93.204	348,000,000 (@5,800,000)	2024.10.02 (1996.09.10)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 고양시 덕양구 2025년 02월 ~ 2026년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	53,118,600,000	46,218,955,131	87.0	248	99	39.9

(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 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	222동 10층 1002호	59.97	42.166	359,000,000
합계		59.97	42.166	359,000,000

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

TV02-251226-301

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	달빛마을라이프아파트 222동 10층 1002호

일련번호	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		
	(1동의	건물의	표시)					
	경기도 고양시 덕양구 화정동	851 달빛마을 라이프 아파트 222동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 17층				
	[도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 화중로 222			지1 1층 2층 ~ 17층 각	453.5 469.62 463.86			
	(전유부분의	건물의	표시)					
1				(내) 제10층 제1002호 철근콘크리트구조	59.97	59.97	359,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	(대지권의	목적인	토지의	표시)				
	1.경기도 고양시 덕양구 화정동	851	대	제3종 일반주거지역	107,955.9			
	(대지권의	표시)						
				1.소유권대지권 대지권의 비율	42.166 x---- 107,955.9	42.166		

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	달빛마을라이프아파트 222동 10층 1002호

일련번호	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		
						토지・건물	배분내역	
						토 지:	215,400,000	
						건 물:	143,600,000	
	합 계						**₩359,000,000.-**	
				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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 덕양구 화정동 소재 '화수고등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재하는 주거지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고, 아파트 단지 서측과 북측에 노선버스정류장이 소재하고 있으며 단지 북동측 근거리에 지하철3호선 "원당역"이 소재하고 있어 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

사용승인일 1996.9.10인 철근콘크리트조 평스라브지붕 17층 아파트(달빛마을라이프아파트)내 222동 10층 1002호로서
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감.
내 벽 : 벽지도배 및 일부타일붙임 마감.
창 호 : 햐이샷시 이중창 등

(4) 이용상태

아파트(방3, 주방 및 식당, 거실, 화장실, 발코니, 현관, 창고 등)로 이용중임.
(후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 열병합방식 지역난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 대체로 등고 평탄한 사다리형 토지로 현황 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트단지 북측과 서측 출입구를 통해 외곽 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(화정능곡택지개발), 대로2류(폭 30m~35m)(접합),
대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합),
가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(고양화수초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(유경유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화수고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화수중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(유경유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(화수고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(화수중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>,
토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)

(9) 공부와의 차이

없음.

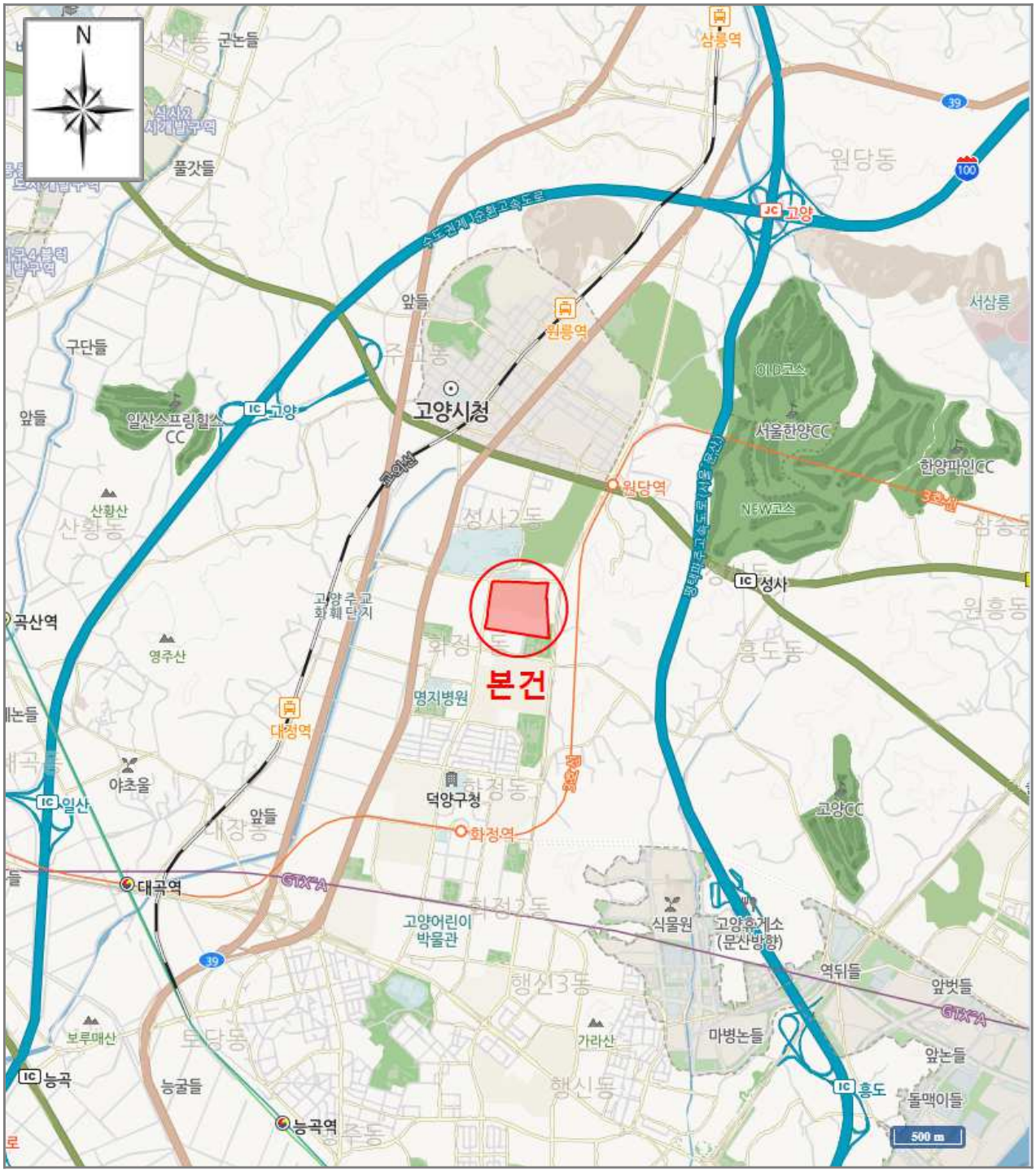
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

TV02-251226-301

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 화정동 851 달빛마을라이프아파트 222동 10층 1002호

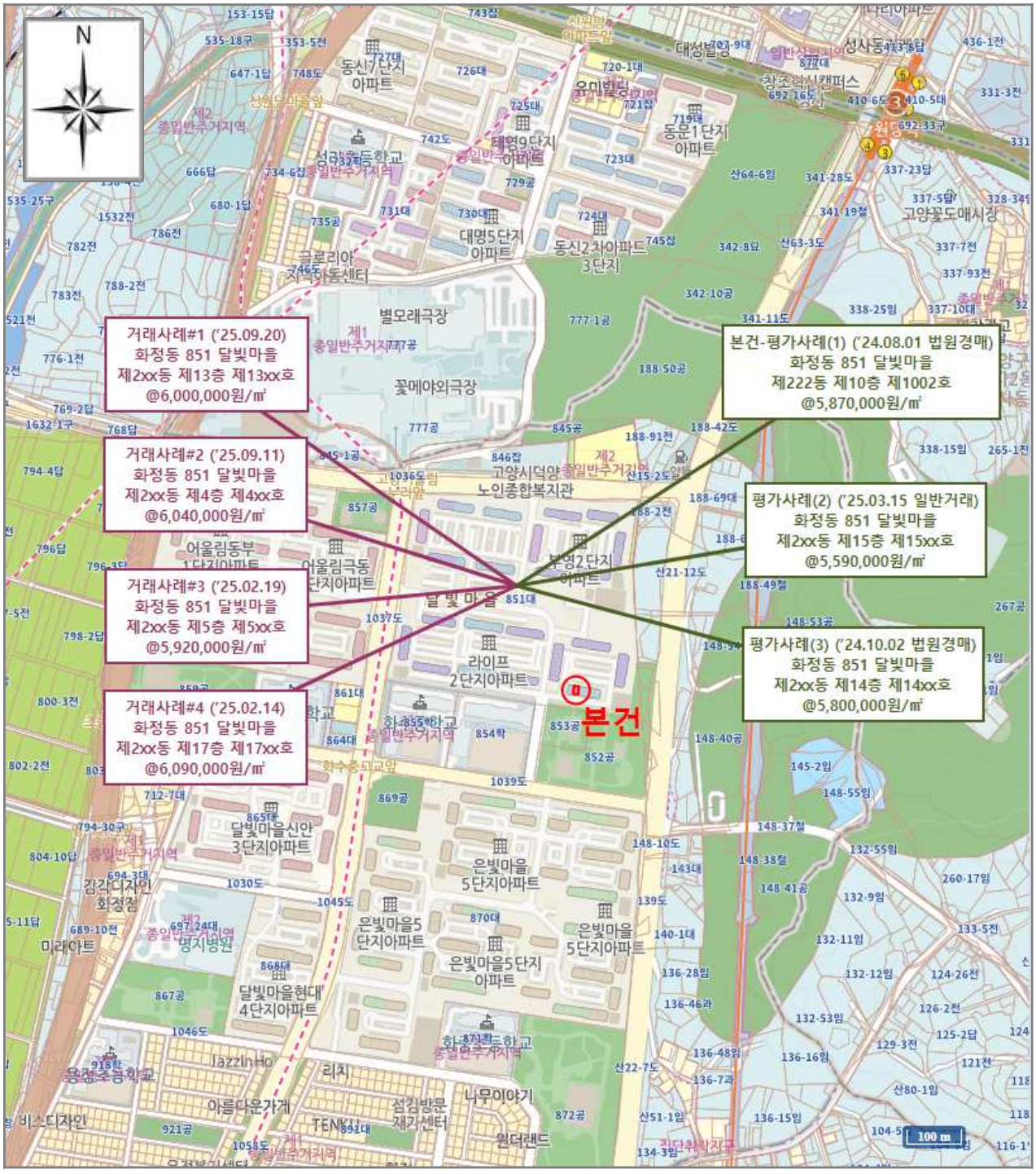


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

TV02-251226-301

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 화정동 851 달빛마을라이프아파트 222동 10층 1002호



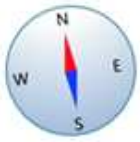
[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

TV02-251226-301

내 부 구 조 도

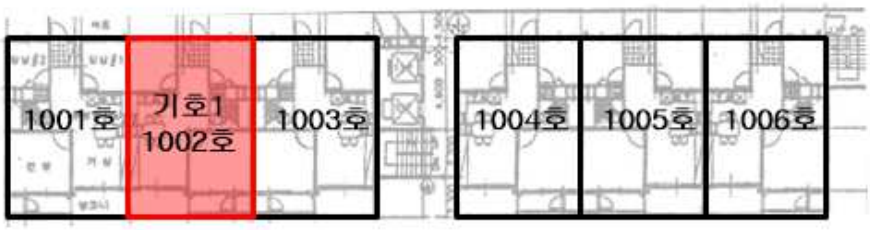
소 재 지	경기도 고양시 덕양구 화정동 851 달빛마을라이프아파트 222동 10층 1002호

NONE SCALE



【호별배치도】

달빛마을라이프아파트
222동 10층



【내부구조도】

기호 1
달빛마을라이프아파트
222동 10층 1002호

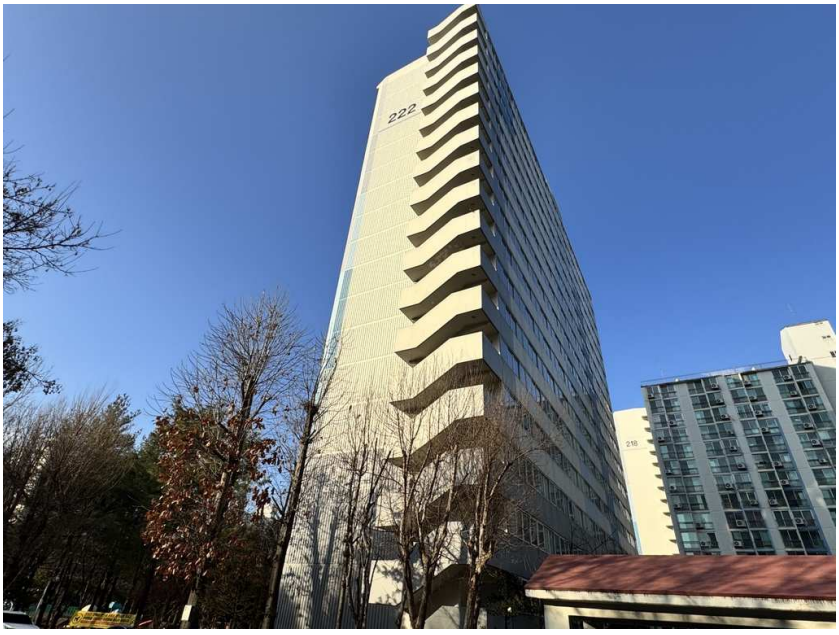


사 진 용 지

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 화정동 851 달빛마을라이프아파트 222동 10층 1002호



[본건 222동 전면 전경]



[본건 222동 측면 전경]

사 진 용 지

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 화정동 851 달빛마을라이프아파트 222동 10층 1002호



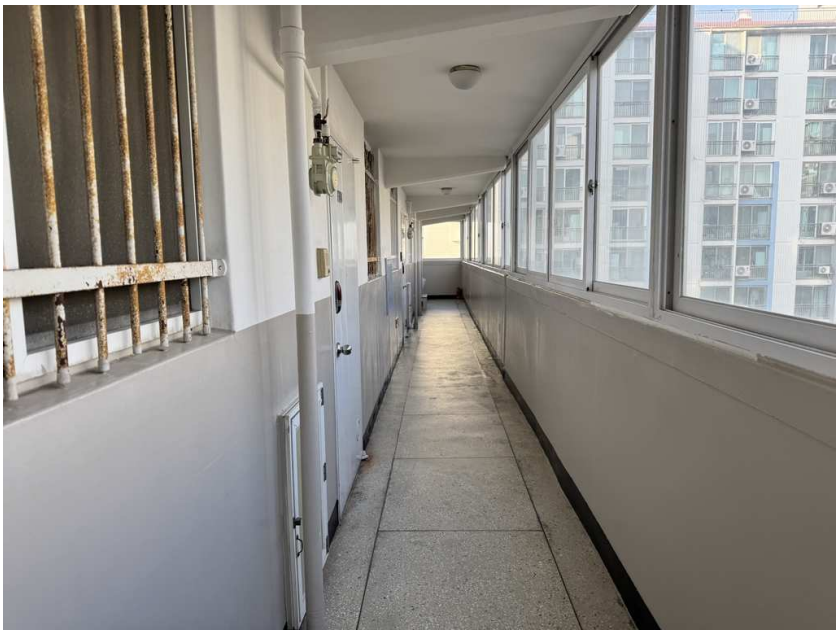
[본건 222동 출입구 전경]



[1층 복도 및 엘리베이터 전경]

사 진 용 지

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 화정동 851 달빛마을라이프아파트 222동 10층 1002호



[10층 복도 전경]



[본건 출입구 전경]

사 진 용 지

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 화정동 851 달빛마을라이프아파트 222동 10층 1002호



[본건 단지 전경1]



[본건 단지 전경2]