# 감 정 평 가 서

## Appraisal Report

건 명 : 조한석 소유물건(2026타경61726)

의 뢰 인 : 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 유창우

감정서번호 : YI2026071401

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.

**유일감정평가사사무소**

**TEL. 070-4418-7933 FAX. 050-5182-3455**

한국감정평가사협회

YI2026071401

# ( 구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

이새봄 (인)

| 감정평가액 | **오억구천삼백만원정 (₩593,000,000.-)** | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 의정부지방법원 고양지원<br>사법보좌관 유창우 | 감정평가 목적 | 경매 | |
| 제 출 처 | 의정부지방법원 고양지원 경매11계 | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 조한석<br>(2026타경61726) | 감정평가조건 | - | |
| 물건목록<br>표시근거 | 귀 제시목록 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2026. 07. 22 | 2026. 07. 22 | 2026. 07. 24 |

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 |
| 구분건물 | 1세대 | 구분건물 | 1세대 | - | 593,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 합 계 | | | | | ₩593,000,000.- |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

한국감정평가사협회

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 행신동 소재 '성신초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '햇빛마을아파트' 2105동 3층 304호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매11계의 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 7월 22일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 7월 22일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

-.

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

미상임.

### 3. 기타 참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

한국감정평가사협회

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

| | |
|---|---|
| 소재지·건물명 | 경기도 고양시 덕양구 행신동 905 햇빛마을아파트<br>2105동 3층 304호 |
| 도로명주소 | 경기도 고양시 덕양구 화신로 170 |



| | | |
|---|---|---|
| 주용도 | | 공동주택(아파트)<br>.상가(생활편익시설.종교생활시설)<br>880개호 |
| 주구조 | | 철근콘크리트구조 |
| 사용승인 | | 1997.08.13 |
| 건물규모 | 연면적 | 152,636.646 ㎡ |
| 비고 | | - |

### 2. 각 호별 상세 개요

| 일련번호 | 동/층/호수 | 용도 | 건물면적(㎡) | | | 대지권(㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 전유 | 공용 | 분양 | | |
| 1 | 2105동/3층/304호 | 아파트 | 134.64 | 23.0963 | 157.7363 | 64.843 | - |
| 합계 (1개호) | | | 134.64 | 23.0963 | 157.7363 | 64.843 | - |

※ 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.

한국감정평가사협회

# 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 | 건물명 | 면적(㎡) | | 거래가액(원)(원/전유㎡) | 거래시점(사용승인) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 전유 | 대지권 | | | |
| #1 | 행신동 905 | 2***/5/5** | 햇빛마을 아파트 | 134.64 | 64.843 | 600,000,000 (@4,456,328) | 2025.10.23 (1997.08.13) | - |
| #2 | 행신동 905 | 2***/14/14** | 햇빛마을 아파트 | 134.64 | 64.843 | 572,000,000 (@4,248,366) | 2026.01.15 (1997.08.13) | - |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 1

(3) 사정보정

| 의 견 | 사정보정치 |
|---|---|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.000 |

(4) 시점수정

■ 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<br>(시점수정치) | 산출근거 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 경기<br>경의권<br>고양시<br>덕양구<br>아파트 | 0.902%<br>(1.00902) | 거래시점 /<br>기준시점 | | 2025.10.23/<br>2026.07.22 | |
| | | 매매가격<br>지수 | 사례거래 당시<br>지수 | 2025.09 | 99.8 |
| | | | 기준시점 당시<br>지수 | 2026.06 | 100.7 |
| | | 산식 | | 1 + (100.7 - 99.8) / 99.8<br>≒ 1.00902 | |

※ 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 | 공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성 | 인근 편익시설의 거리 및 편의성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 공공시설과의 거리 및 편의성 | | |
| | 교통 및 도보의 편의성 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 | | |
| | | 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면) | | |
| | | 획지·단지의 여건(경사지, 고저) | | |
| | 교육환경 | 교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성 | | |
| | | 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도 | | |
| | 자연환경 | 자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성 | | |
| | 거주환경 | 거주환경 조성상태 | | |
| | | 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리 | | |
| (단지) 내부요인 | 시공사의 브랜드 | - | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 건물의 규모 | 총 세대수, 건물의 최고 층수 | | |
| | 단지의 구성 및 환경 | 동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등) | | |
| | | 조경 및 녹지 등 조성상태 | | |
| | 건물의 구조 및 설비 | 건물의 구조 및 재질 | | |
| | | 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무 | | |
| | | 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태 | | |
| | 건물의 노후도 | 경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부 | | |
| | 주차시설 및 공용시설의 상태 | 세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율 | | |
| | | 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태 | | |
| | 보안 및 유지관리 | 보안 및 유지관리 체계 및 관리상태 | | |
| 호별요인 | 층별 효용 | - | 0.98 | 본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인 열세함. |
| | 위치별 효용 (동별 및 라인별) | 일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도 | | |
| | | 엘리베이터, 계단으로의 접근성 | | |
| | | 소음의 영향 정도 | | |
| | | 사생활 침해의 정도 | | |
| | | 공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성 | | |
| | 향별 효용 | - | | |
| | 전유면적 및 대지사용권 | 전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기 | | |
| | 내부 설계 및 구조 | 평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무 | | |
| | | 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등) | | |
| 기타요인 | 개발사업 가능성 | 재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 행정적 규제 | - | | |
| | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | | | |
| **가치형성요인 비교치 (누계)** | | | 0.980 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건 | | | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 | | | | | | 산정가액 (원) | 시산가액 (원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 일련 번호 | 동/층 호수 | 전유 (사정) 면적(㎡) | 거래사례 일련 번호 | 거래사례 단가 (원/전유㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치 형성 요인 | 산정단가 (원/전유㎡) | | |
| 1 | 2105/ 3/304 | 134.64 | #1 | 4,456,328 | 1.000 | 1.00902 | 0.980 | 4,406,594 | 593,303,816 | 593,000,000 |
| 합계 | | 134.64 | - | - | - | - | - | - | - | 593,000,000 |

한국감정평가사협회

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

| 구 분 | 거래수준(원/전유㎡) | 기타 |
|---|---|---|
| 아파트 | 4,000,000-4,800,000 내외 | - |

### 2. 인근 평가사례

| 일련번호 | 소재지 동/층/호 | 건물명 | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원) (원/전유㎡) | 기준시점 (사용승인) | 평가목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (1) | 행신동 905 2***/14/14** | 햇빛마을 아파트 | 134.64 | 621,000,000 (@4,612,299) | 2025.09.01 (1997.08.13) | 법원경매 |
| (2) | 행신동 905 2***/13/13** | 햇빛마을 아파트 | 134.64 | 564,000,000 (@4,188,948) | 2024.01.17 (1997.08.13) | 시가참고 |

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

| 용도별 | 경기 고양시 덕양구 2025년 07월 ~ 2026년 06월 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 구 분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 집합건물 | 96,368,467,520 | 73,275,948,177 | 76.0 | 1,103 | 265 | 24.0 |
| 다세대 | 28,015,467,520 | 15,801,556,126 | 56.4 | 632 | 123 | 19.5 |
| 아파트 | 57,412,000,000 | 49,440,189,388 | 86.1 | 272 | 103 | 37.9 |
| 연립 | 774,000,000 | 466,099,068 | 60.2 | 28 | 4 | 14.3 |
| 오피스텔 | 4,123,000,000 | 2,848,965,787 | 69.1 | 80 | 16 | 20.0 |
| 오피스텔(주거) | 5,335,000,000 | 4,237,137,808 | 79.4 | 89 | 18 | 20.2 |
| 주상복합(주거) | 709,000,000 | 482,000,000 | 68.0 | 2 | 1 | 50.0 |

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

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

| 평가대상 | | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 감정평가액(원) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2105동 3층 304호 | 134.64 | 64.843 | 593,000,000 |
| 합계 | | 134.64 | 64.843 | 593,000,000 |

| | |
|---|---|
| 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

-.

한국감정평가사협회

YI2026071401

# (구분건물)감정평가명세표



| 건 물 명 | 햇빛마을아파트 2105동 3층 304호 |
|---|---|

| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목<br>용도 | 구조<br>및<br>용도지역 | 면적(㎡)<br>공부 | 면적(㎡)<br>사정 | 감정평가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 경기도<br>고양시<br>덕양구<br>행신동 | 905<br>햇빛마을<br>아파트<br>2105동 | 아파트 | 철근콘크리트<br>벽식조<br>슬래브지붕<br>20층 | | | | |
| | [도로명주소]<br>경기도<br>고양시<br>덕양구<br>화신로<br>170 | | | 1층<br>2층 ~ 5층 각<br>6층 ~ 20층 각<br>지층 | 609.568<br>603.968<br>597.92<br>588.288 | | | |
| 1 | 경기도<br>고양시<br>덕양구<br>행신동 | 905 | 대 | 제3종<br>일반주거지역 | 51,941 | | | |
| 1 | | | | (내)<br>철근콘크리트조<br>3층 304호 | 134.64 | 134.64 | 593,000,000 | |
| | | | | | 64.843 | | | |
| | | | | 1. 소유권대지권 | 51,941x----<br>51,941 | 64.843 | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 355,800,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 237,200,000 | |
| | **합 계** | | | | | | **₩593,000,000.-** | |
| | | | | 이 하 | 여 | 백 | | |

한국감정평가사협회

# 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 행신동 소재 성신초등학교 북동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 근린생활시설, 학교 등이 혼재한 지대로, 주위환경 보통시됨.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됨.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트 벽식조 슬래브지붕 20층건 내 3층 304호로,
외벽 : 몰탈 위 페인팅 등
내벽 : 벽지 및 타일마감 등
바닥 : 내장바닥재 및 타일마감 등
창호 : 새시창호 등임.

**(4) 이용상태**

아파트 단위세대로 이용중임.

**(5) 설비내역**

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 등 되어 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

부정형의 아파트부지임.

# 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) | |

**(7) 인접 도로상태등**

단지 내 도로를 통해 외곽 공도에 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(화정능곡택지개발), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역[도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-07-03)(백양고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-07-03)(성신초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-07-03)(성신초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)임.

**(9) 공부와의 차이**

없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대내역 미상임.

YI2026071401

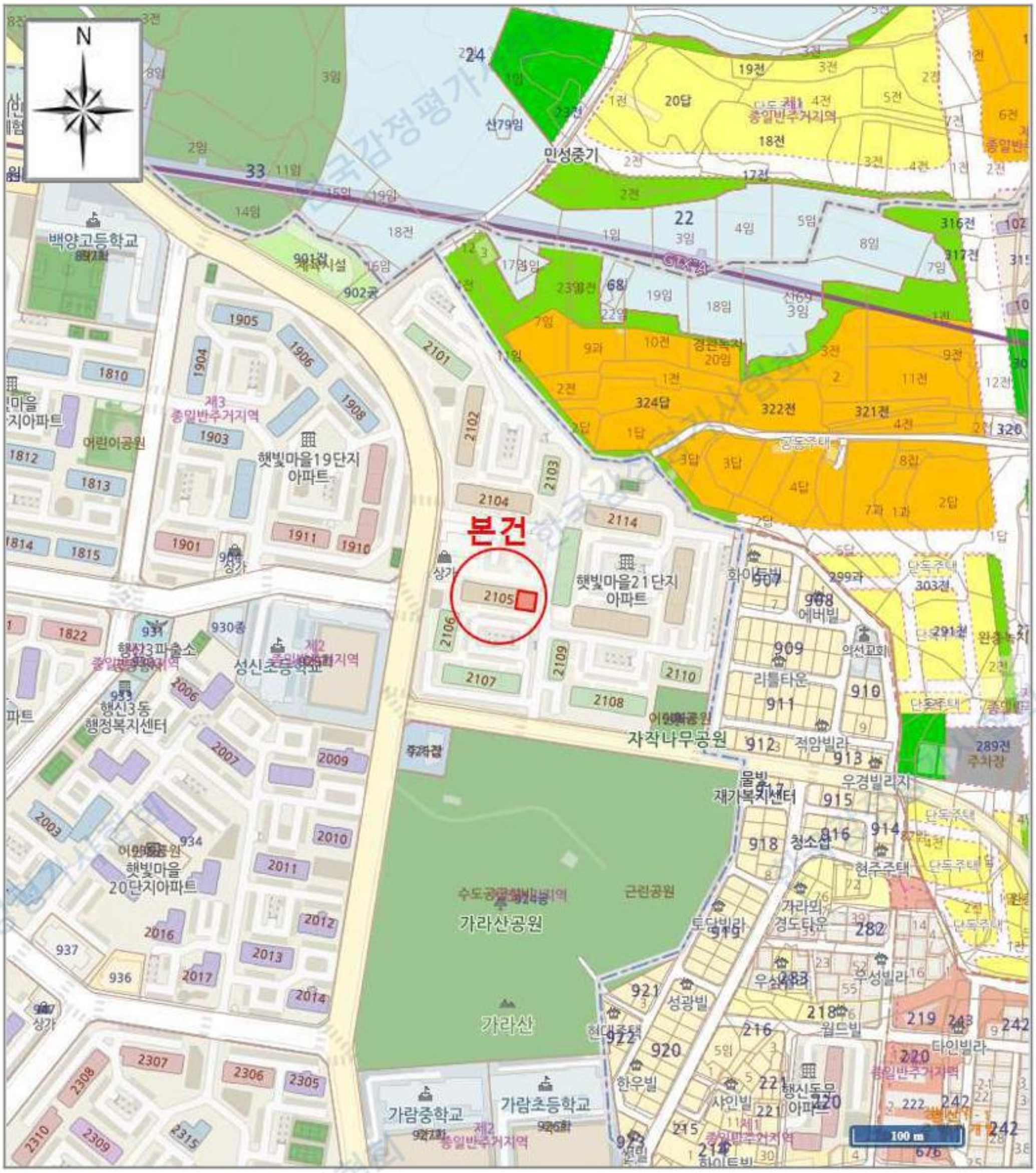
# 광 역 위 치 도

| 소 재 지 | 경기도 고양시 덕양구 행신동 905 햇빛마을아파트 2105동 3층 304호 |
|---|---|

YI2026071401

# 상 세 위 치 도

| 소 재 지 | 경기도 고양시 덕양구 행신동 905 햇빛마을아파트 2105동 3층 304호 |
|---|---|




[ 범 례 ] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

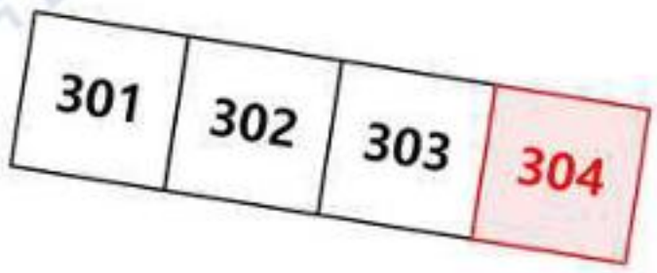
YI2026071401

# 내 부 구 조 도

| 소 재 지 | 경기도 고양시 덕양구 행신동 905 햇빛마을아파트 2105동 3층 304호 |
|---|---|

NO SCALE

## < 호 별 배 치 도 >




## < 내 부 구 조 도 >




한국감정평가사협회

YI2026071401

# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 경기도 고양시 덕양구 행신동 905 |
|---|---|




2105동 전경



2105동 전경




1층 공동현관

한국감정평가사협회

YI2026071401

# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 경기도 고양시 덕양구 행신동 905 |
|---|---|




304호




단지 전경




주위 환경

한국감정평가사협회