

# 감정평가서

건명	우영대 소유물건(2025타경6161)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
감정서번호	CH251-1104001

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

천호감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
박 희 은

감정평가액	사역사백만원정 (₩404,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	우영대 (2025타경6161)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.11.14	2025.11.04 ~ 2025.11.14	2025.11.14		
감 정 평 가 내 용	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	2개호  이	구분건물	2개호  하  여	-	404,000,000
	합 계				백	₩404,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가. 감정평가의 목적

본건 기호(가)는 경기도 고양시 일산동구 설문동 소재 "북고양(설문)1C" 남서측 근거리에 위치한 부동산(청원네이처빌아파트 제104동 제11층 제1104호 전유면적 79.86㎡) 및 본건 기호(나)는 경기도 고양시 일산동구 장항동 소재 "일산동구청" 남서측 인근에 위치한 부동산(웨스턴동1 제3층 제티2-312호 전유면적 35.16㎡)에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매목적에 의한 감정평가임.

## 나. 기준가치 및 감정평가조건

### (가) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

### (나) 감정평가조건

없음.

## 다. 감정평가액 산출근거

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법",
- ② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법",
- ③ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법" 등이 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 본 평가에 있어서는 「부동산 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 집합건물은 인근 유사 집합건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·위치별·향별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

(다) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

(라) 본건은 현장조사일 현재 폐문 부재로 인하여 내부 확인이 불가능 하였는바, 건물의 현황 등은 관련도면 및 탐문조사 등에 근거하여 기재하였음.

## 라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### (가) 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(지역요인, 외부요인, 건물요인, 개별적요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (나) 비교 거래사례의 선정

### 1) 비교거래사례 선정

(출처:등기사항전부증명서, 국토교통부아파트실거래가조회내역)

구분	소재지 지 번	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
A	성석동 1077	청원네이처빌 아파트 제102동	8/8**	59.89	205,000	3,422,942	2025.06.18
B	장항동 868	웨스턴돔2 T4-6**	6/6**	33.4	119,500	3,577,844	2025.03.28

\* 상기의 인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 비교가능성이 높다고 판단되는 가장 최근에 거래된 사례로 기호(가)는 기호(A)를 비교거래사례로 선정하였고, 기호(나)는 기호(B)를 비교거래사례로 선정하였음.

### 2) 사정보정

비교 거래사례는 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)

### 3) 시점수정 (자료출처:한국감정원 부동산통계 통계표 인용)

(출처:한국감정원 부동산통계 매매가격지수)

사례기호	구분	부동산지수	산출내역	상승률
A	2025년 06월	142.2	$(144.3-142.2)/142.2$ $\times 100$	1.477% (1.01477)
	2025년 09월	144.3		

※ 매매가격지수는 전국주택매매가격 시장동향을 조사분석한 지수로서, 한국감정원 주택매매거래중 아파트가격지수(경기도)를 적용함.

※ 가격시점에서 가장 가까운 최근발표시점 9월 지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기간	자본수익률(%)	비 고
24.3Q	0.55	3분기 수익률
24.4Q	미발표	4분기 수익률

(출처:한국감정원 부동산통계 자본수익률)

사례기호	구분	시점수정치	시점수정치산정
B	경기 2025.03.28.~2025.11.14	1.387% (1.01387)	$(1+0.0055*232/92)$ =1.01387

※ 한국감정원 부동산통계상의 통계표를 인용하며 부동산통계중에서 자본수익률(경기 오피스)자료를 적용하였으며, 최근 조사발표시기가 2024년3분기이므로 3분기 자료를 연장적용하였음.

#### 4) 지역요인 비교

거래사례와 본건은 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인 비교

### ① 비교항목 (기호(가))

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

### ② 개별요인 비교 (기호(가))

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건과 동일단지에 위치하여 외부요인은 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	설비, 시공상태, 노후도 등에서 건물요인에서 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.97	본건은 사례와 비교할 때, 개별적요인에서 전유면적 등 개별적 요인에서 다소 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.97		1.00 X 1.00 X 0.97

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 비교항목(기호(나))

조 건	항 목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 배후지크기 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등), 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)
건물요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수
개별적요인	층별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인

### ④ 개별요인 비교 (기호(나))

구분		격차율	비고
조건	세항목	기호(나)	
외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 배후지크기, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등), 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)	1.00	본건과 인근 건물에 소재하는바 외부요인은 대등함.
건물요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	본건과 인근 건물에 소재하는바 건물요인은 대등함.
개별적요인	층별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	1.05	본건과 층별 위치적 차이에서 본건이 다소 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		1.05	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 적용단가 (원/㎡)
가	3,422,942	1.00	1.01477	1.00	0.97	3,369,293
나	3,577,844	1.00	1.01387	1.00	1.05	3,808,842

## 마. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당단가 (원/㎡)	산정가격(원)	결정가격(원)
가	11/1104	79.86	3,369,293	269,071,738	270,000,000
나	3/티2-312	35.16	3,808,842	133,918,884	134,000,000

## 바. 가격참고자료

### (가) 감정평가전례

(출처:한국감정평가협회)

구분	소재지 지 번	동/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가시점	평가 목적
ㄱ	성석동1077 청원네이처빌	102/3**	59.89	194,000	3,239,272	2024.04.08	경매
ㄴ	장항동 867 웨스턴돔1	티1-7**	42.54	148,000	3,479,079	2024.08.07	경매
ㄷ	장항동 868 웨스턴돔2	티4-8**	88.27	336,000	3,806,503	2022.05.03	시가 참고

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (나) 감정평가액의 결정

본건 대상 구분건물은 거래사례비교법에 의하여 산정되었으며, 본건 산정 과정 검토시 관련법령 및 감정평가 기준에서 정하는 제 규정에 따라 적정하게 산정되었다고 판단됨. 본건 시산가격 및 평가전례, 인근 부동산의 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	평가금액(원)
가	11/1104	79.86	270,000,000
나	티2-312	35.16	134,000,000



# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
2  나	경기도 고양시 일산동구 장항동  [도로명주소] 경기소 고양시 일산동구 정발산로 24	867 웨스턴동1	판매시설, 문화 및 집회시설, 업무시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층					
				지하2층	6,811.46				
				지하1층	12,081.30				
				1층	7,337.72				
				2층	7,415.29				
				3층	7,151.88				
				4층	4,186.76				
				5층	2,756.19				
				6층	2,545.71				
				7층	2,545.71				
				8층	2,545.71				
				9층	2,545.71				
				10층	1,332.00				
				867	대	중심상업지역	15,330.3		
						(내)			
		철근콘크리트구조 3층티2-312호	35.16	35.16	134,000,000	비준가격			
		2. 소유권	17.82	17.82					
		대지권	15,330.3						
			토지, 건물		가격배분				
			토지		67,000,000				
			건물		67,000,000				
	<b>합 계</b>					<b>₩404,000,000.-</b>			
			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

본건 기호(가)는 경기도 고양시 일산동구 설문동 소재 "북고양(설문)IC" 남서측 근거리에 위치하고, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설, 중소규모 공장 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

본건 기호(나)는 경기도 고양시 일산동구 장항동 "일산동구청" 남서측 인근에 위치하고 주위는 근린생활시설, 업무시설, 판매시설 등이 혼재하는 상업지대로서 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건 기호(가)(나)는 차량접근 가능하며, 주위를 통과하는 대중교통의 운행빈도 등을 고려컨데 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

기호(가) 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 12층 아파트내에 11층 1104호로서,

외벽: 시멘트몰탈위 페인팅마감 등  
내벽: 내부 인테리어 마감 등  
창호: 샷시 창호임.

기호(나) 철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층 건물내에 제3층 티2-312호로서,

외벽: 알루미늄 복합판넬 및 강화유리 마감 등  
내벽: 내부 인테리어 마감 등  
창호: 샷시창호임.

# 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)

## (4) 이용상태

기호(가)는 아파트로 이용중이며 이용상황 등은 후첨 내부구조도 참조 바람.  
 기호(나)는 업무시설(사무소)로 이용중이며, 후첨 내부구조도 참고 바람.

## (5) 설비내역

기호(가)는 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 엘리베이터설비, 화재탐지설비 등 되어 있으며, 기호(나)는 기본위생설비, 소화전설비, 승강기설비가 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 기호(가)는 인접지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중이며  
 기호(나)는 세장형의 평지로서 상업 및 업무용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

기호(가)는 단지내 포장도로를 이용하여 외곽공도와 연계되어 있음.  
 기호(나)는 북서측 및 북동측으로 노폭 약15미터내외의 포장도로 및 노폭 25미터내외의 포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(가) 계획관리지역(2015-08-04)(개발행위허가 운영기준 적용지역), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역[전부제한구역으로부터 제한거리 500m(소,젓소,말 제한)]), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역[도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)} 및주거밀집지역]), 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)임.

# 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)

기호(나) 중심상업지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역 (2024-11-12)(전부제한구역[도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역]), 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)  
 (외국인등대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대주택, 아파트)로 사용되는토지)임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

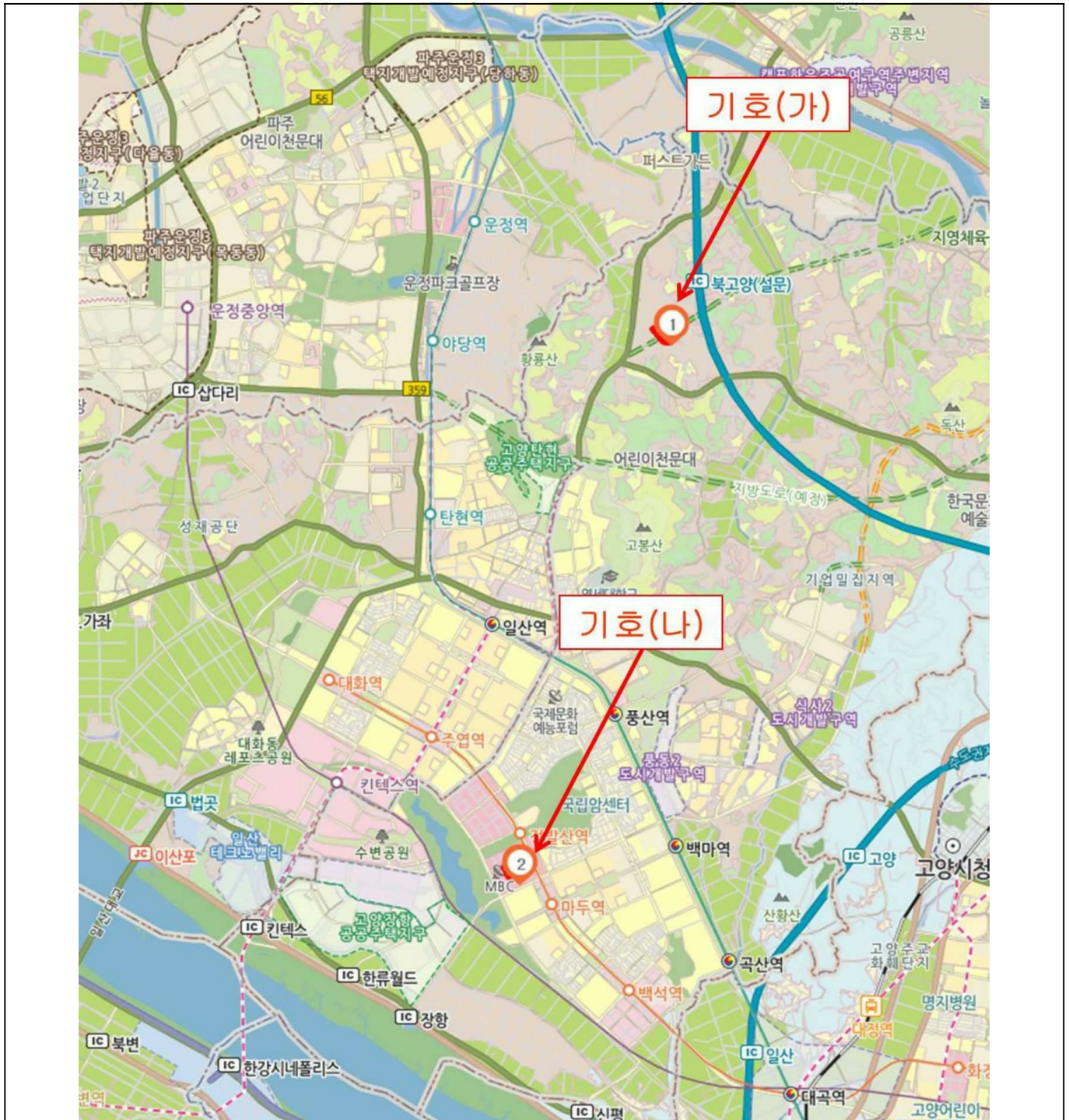
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인 부재로 세부내역 미상임.

# 광역 위치도



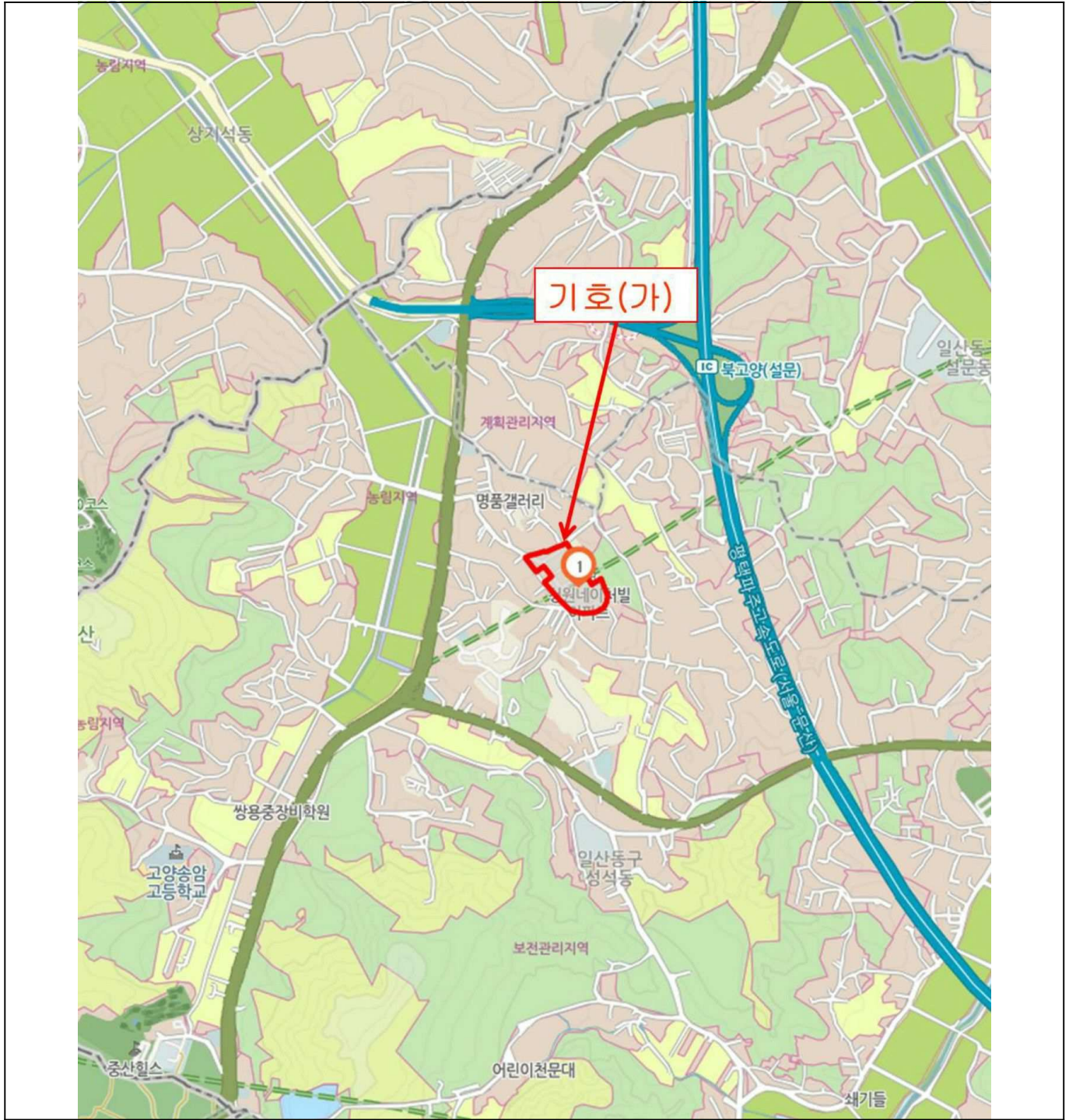
<b>소재지</b>	경기도 고양시 일산동구 성석동 1077 청원네이처빌아파트 104동 11층 1104호 외 1개호
------------	--



# 위 치 도



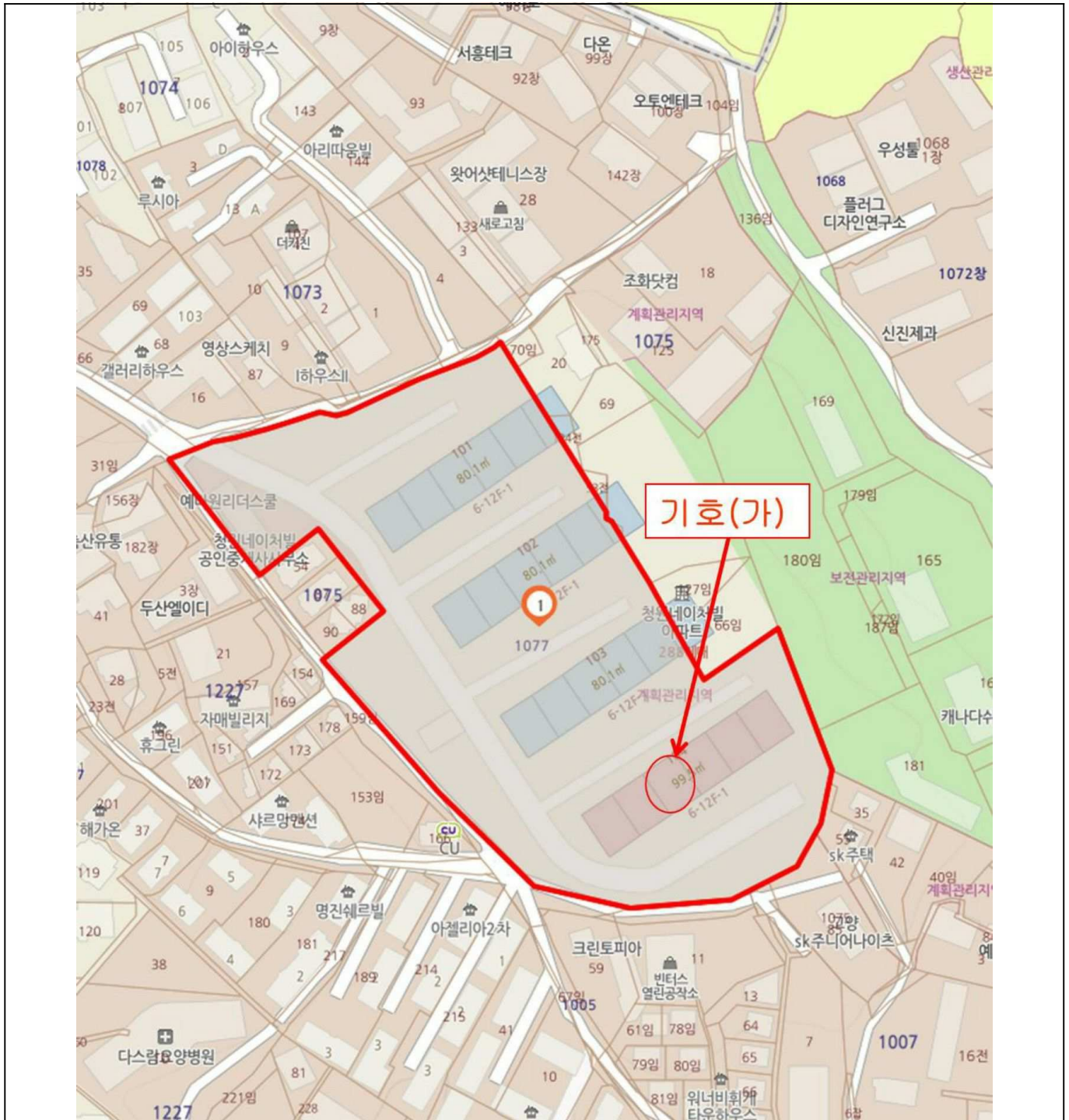
소재지	경기도 고양시 일산동구 성석동 1077 청원네이처빌아파트 104동 11층 1104호
-----	--



# 위 치 도



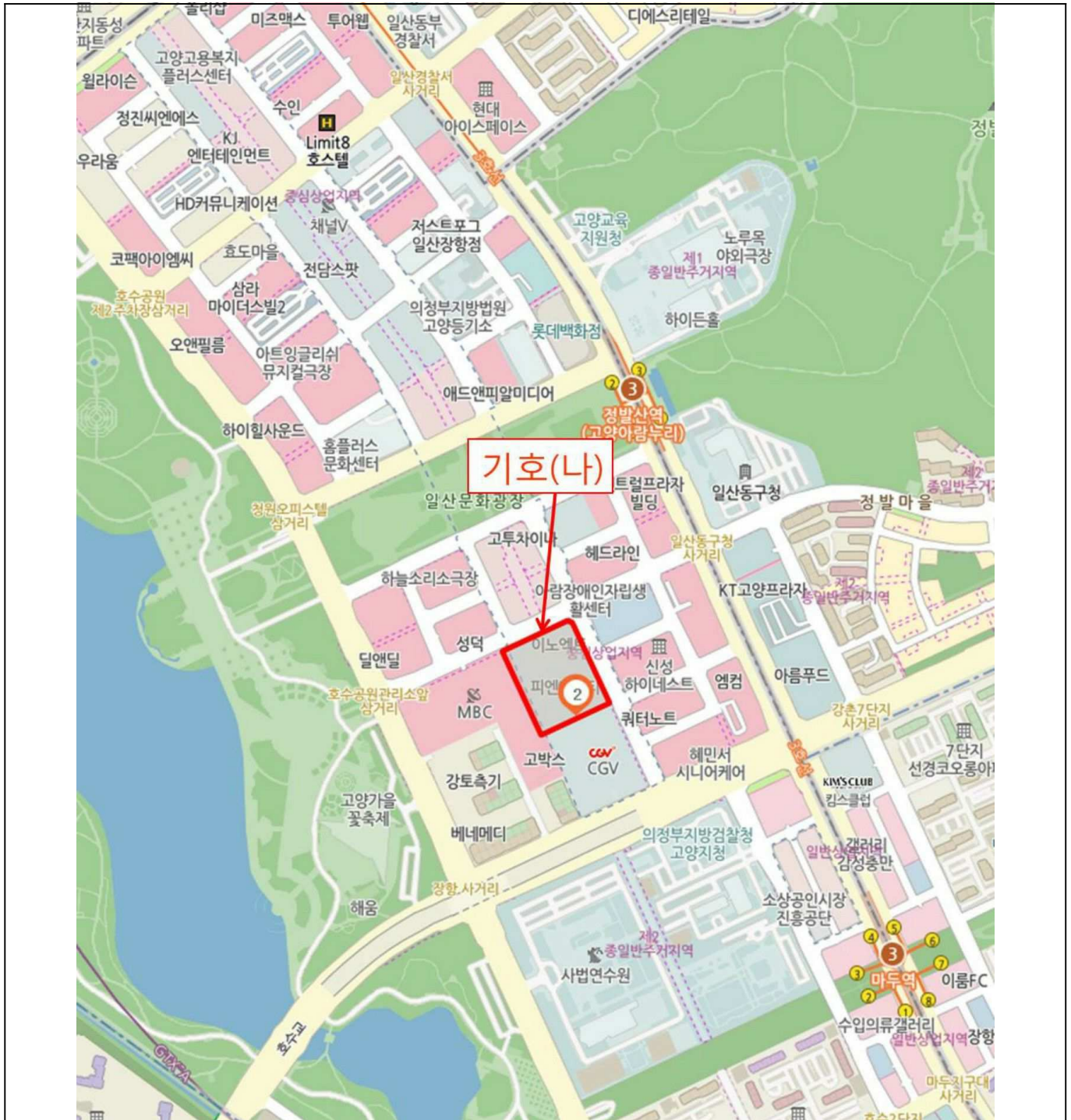
**소재지** 경기도 고양시 일산동구 성석동 1077 청원네이처빌아파트 104동 11층 1104호



# 위 치 도



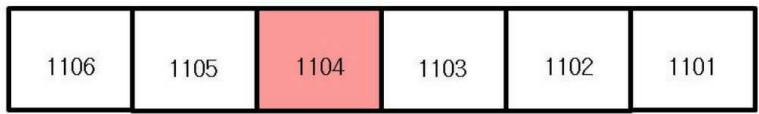
소재지	경기도 고양시 일산동구 장항동 867 웨스턴돔1, 3층티2-312호
-----	---------------------------------------



# 내부 구조도



**소재지** 경기도 고양시 일산동구 성석동 1077 청원네이처빌아파트 104동 11층 1104호



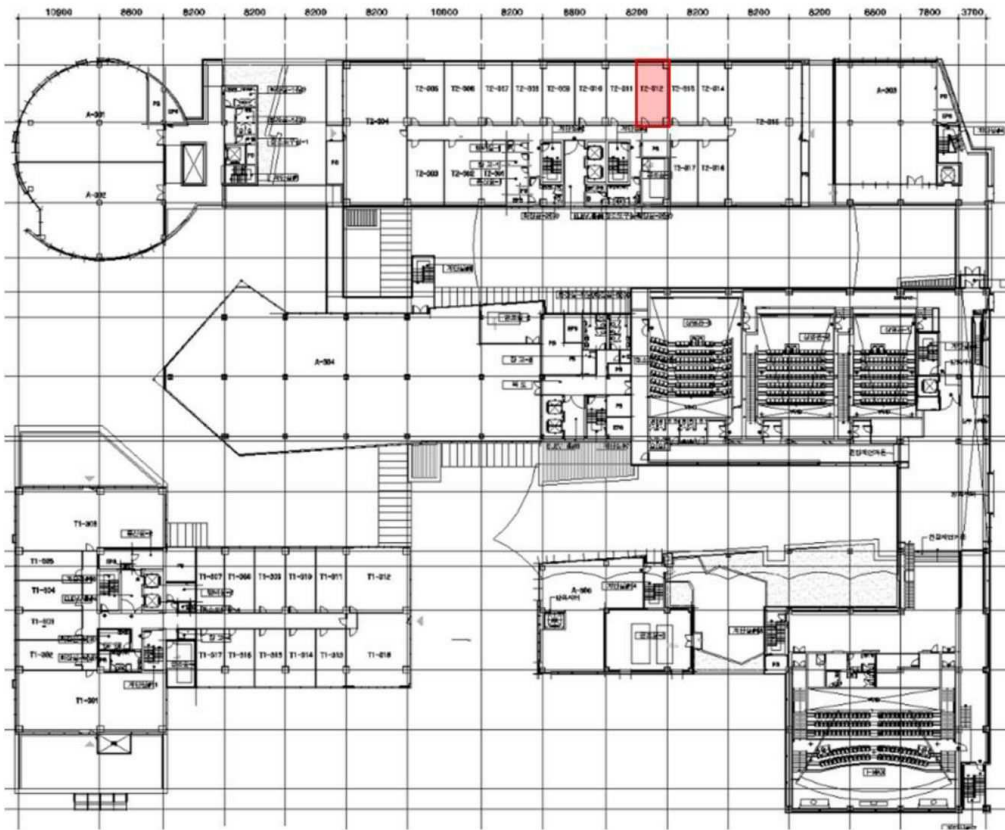
기호(가) 청원네이처빌아파트 제104동 제11층 제1104호



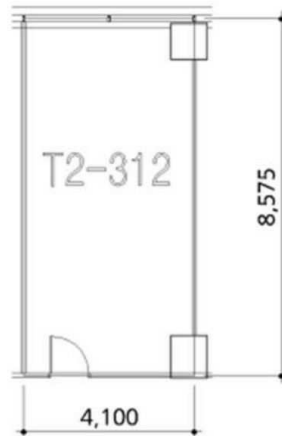
# 내부 구조도



소재지 경기도 고양시 일산동구 장항동 867 웨스턴돔1, 3층티2-312호



기호(나) 웨스턴돔1 3층티2-312호





( )



( )



( )



( )



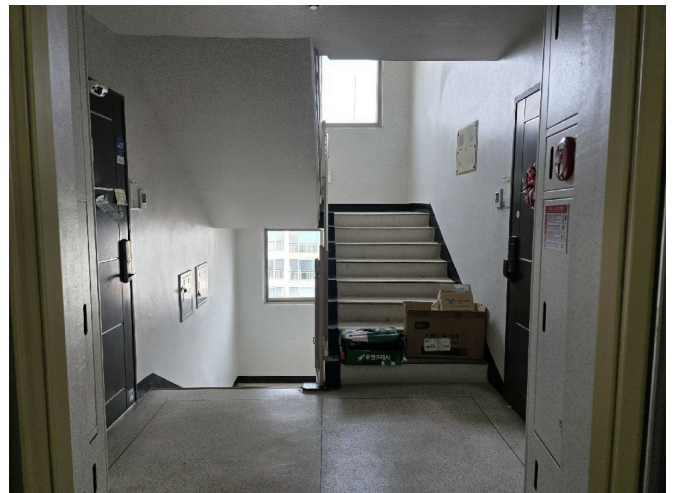
( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )