

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

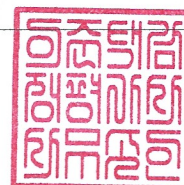
건명: 김홍수 소유물건(2025타경62831)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
박진영

감정평가서번호: LJT2025-04-010

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.

이준택감정평가사사무소



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
이준택

이준택



감정평가액	일억칠천만원정(₩170,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김홍수 (2025타경62831)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.28	2025.04.28	2025.04.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	170,000,000
	합계					₩170,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 문봉동 소재 "고봉동행정복지센터" 북서측 인근에 위치하는 구분 건물(제101동 제4층 제402호)로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 고양시 일산동구 문봉동 58-27						
건물명	통칭 '엘타운포레'						
용도	공동주택						
건물구조	철근콘크리트구조 평지붕						
건물규모	지상4						
사용승인	2017.12.22						
구분	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	비고
1	101	4	402	37.41	5.79	43.42	복층(다락)구조

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 별도 제시가 없는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 28일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 실지조사 실시기간은 2025년 04월 28일이며, 대상 물건의 존재 및 동일성 여부, 대상 물건의 특성, 기타 대상 물건의 가치형성에 미치는 제반사항 등에 대하여 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 및 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 시장가치란 “대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액”을 의미함.

### (2) 감정평가조건

없음.

## 6. 감정평가의 방법

### (1) 개요

감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「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 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### (3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 거래되는 관행이 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지 및 건물을 일괄하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 7. 그 밖의 참고사항

- 본건의 위치 및 내부구조는 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여, 집합건축물대장상의 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등을 통하여 도시하였으며, 실제와 다소 상이할 수 있으니 업무진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 산식

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교치}$$

#### (2) 인근유사 부동산의 거래사례

구분	소재지	동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점
				전유	대지 지분		사용승인
①	문봉동 58-**	제10*동/ 제*층/ 제***호	다세대 주택	37.41	43.42	126,000,000 (@3,368,083)	2024.08.02
							2017.12.22
②	문봉동 168-**외 2필지 성동힐타운*차	제10*동/ 제*층/ 제***호	다세대 주택	52.16	61.32	206,000,000 (@3,949,387)	2024.02.12
							2017.04.04

(출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS))

#### (3) 비교사례의 선정

본건과 인근에 위치하며, 본건과 유사한 구조(복층)로 비교가능성이 인정되는 거래사례 ②를 선정 하였음.(사례1의 경우 본건과 유사한 단지 내 사례로 면적등이 동일하나, 구조(복층)상 차이로 배제 함).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (4) 사정보정

의견	사정보정치
거래사례의 경우 거래 당사자간에 특수한 사정이나 개별적인 동기 등이 반영되어 있는지에 대한 판단은 한계가 있으나, 실제 거래신고된 사례로서, 인근지역내 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단되어짐.	1.000

### (5) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는 바, 한국부동산원이 조사, 발표하는 "연립·다세대 매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

시군구	시점수정치	거래시점 / 기준시점	비고
경기도 (경의권)	0.98455	2024.02.12 /2025.04.28	2024.02.12 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 97.1 2025.04.28 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 95.6 시점수정치 : $95.6/97.1 \approx 0.98455$

※ 거래시점 : 2024.02.12, 2024년 01월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.04.28, 2025년 03월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (6) 가치형성요인비교

조건	세 항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.06	거래사례 대비 차량이용의 편의성 등에서 우세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성 (가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	거래사례 대비 상호 대등함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성 (대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조 (복도식/계단식)		
호별 요인	층별효용	1.10	거래사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.
	향별효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식 (베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.166	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

구분	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)	전유 면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	3,949,387	1.000	0.98455	1.166	4,533,838	37.41	169,610,880	170,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 기타 참고자료

### (1) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가격수준 (원/전유㎡)	비고
인근지역 유사 부동산	3,800,000 ~ 4,500,000 내외	본건 유사

본건 유사부동산은 단지 위치, 층·호별 위치, 전유면적 및 관리상태 등에 따라 가격수준이 다소 차이가 있음.

### (2) 인근 평가사례

구분	소재지	동/층/호	용도	전유 면적(㎡)	평가 목적	평가가액(원) (원/전유㎡)	기준시점
							사용승인
①	문봉동 168-**	제*층/ 제20*호	다세대 주택	39.54	법원경매	151,000,000 (@3,818,918)	2024.11.15
							2013.12.19
②	문봉동 58-** (본건 전례)	제10*동/ 제*층/ 제***호	다세대 주택	37.41	법원경매	188,000,000 (@5,025,394)	2023.08.23
							2017.12.22

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KapaHub Plus))

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정 및 의견

본건 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 인근 평가사례, 거래사례 등 참고가격자료 및 평가 목적 등을 고려할 때, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

구분	감정평가액(원)	비고
1	170,000,000	-
합계	170,000,000	-

### 2. 그 밖의 참고사항

없음.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1.	경기도 고양시 일산동구 문봉동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 지영로17	58-27 제101동	공동주택	철근콘크리트구조 평지붕 4층  1층  2층 ~ 4층 각  4층 (연면적제외)					
						17.36			
						167			
						152.64			
1	경기도 고양시 일산동구 문봉동	58-27	대	계획관리지역  (내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호  1. 소유권대지권			170,000,000	현황 복층구조의 다락  비준가액 (공용부분 및 다락포함)	
						1,042			
						37.41			37.41
						43.42			43.42
					1,042x-----				
					1,042				
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 68,000,000 102,000,000		
<b>합 계</b>							<b>₩170,000,000.-</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

본건은 경기도 고양시 일산동구 문봉동 소재 '고봉동행정복지센터' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 일부공장 및 임야등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통이용여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 4층 건물 내 제4층 제402호로서,  
(사용승인일:2017.12.22)  
외벽 : 치장벽돌 및 드라이비트 마감 등,  
창호 : 하이샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중인 것으로 탐문조사됨.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 자체 평탄화한 사다리형 토지로서, '공동주택 건부지'로 이용 중임.

# 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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 8m, 남동측으로 4m 내외의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역, 소로1류(접합), 가축사육제한구역, 가축사육제한구역, 과밀억제권역임.

## (9) 공부와의 차이

-.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

# 광역 위치도



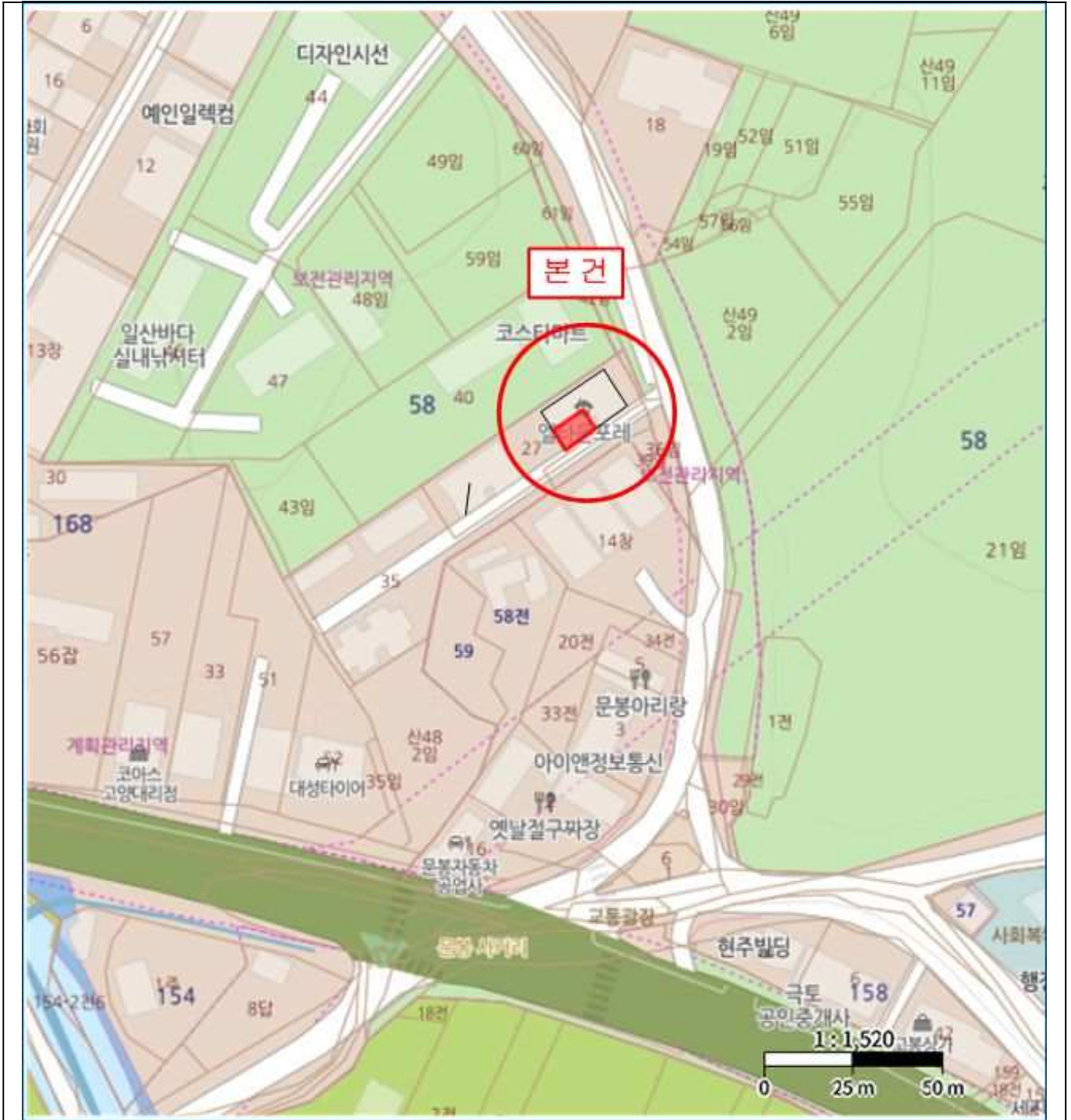
소재지	경기도 고양시 일산동구 문봉동 58-27 101동 4층 402호
-----	-------------------------------------



# 위치도



**소재지** 경기도 고양시 일산동구 문봉동 58-27 101동 4층 402호



# 내부구조도



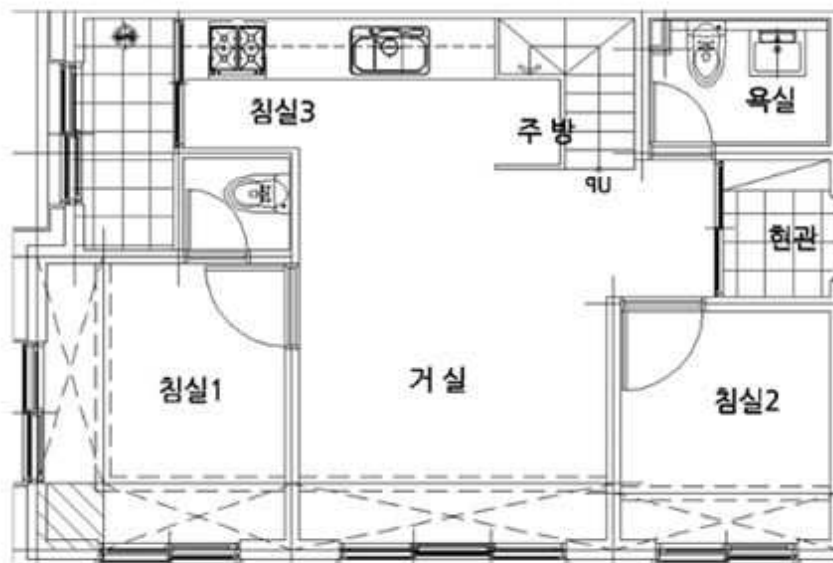
소재지 경기도 고양시 일산동구 문봉동 58-27 101동 4층 402호

제101동 제4층 제402호

No Scale



호별배치도



내부구조도

# 사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 건물 공동현관

# 사 진 용 지



본건 현관



주위 환경