

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 조찬조 소유물건(2025타경62829)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민

감정서번호 : G01-2504-1401



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.

굿밸류감정평가사사무소





TEL. 010-2634-1254 FAX. 0504-394-5214

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
손영인

손영인 

감정평가액  칠억칠천사백만원정 (₩774,000,000.-)

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조찬조 (2025타경62829)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 04. 16	2025. 04. 15 ~ 2025. 04. 16	2025. 04. 17	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	774,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩774,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기 고양시 덕양구 성사동 소재 '성사초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '래미안 휴레스트' 제210동 제1003호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매5계의 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 2025년 4월 16일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 15일 ~ 2025년 4월 16일에 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. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였음.
- ③ 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 폐문되어 내부확인이 불가능하여 동류형 물건, 관련 공부 및 외부관찰, 주민탐문 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 본건 내부구조 및 관리 상태 등에 대해서는 확인을 요함.
- ④ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분소유의 대상인 건물의 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없고, 전유부분과 대지사용권이 함께 분양 및 거래되는 등 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지므로 전유부분과 대지사용권을 구분하여 감정평가 하는 것은 곤란하나, 평가목적에 따라 한국부동산연구원에서 연구·발표한 토지, 건물배분비율표를 참조하여 구분건물평가명세표상에 건물 및 토지의 배분가액을 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 덕양구 성사동 860 래미안 휴레스트 제210동 제1003호		
도로명주소	경기도 고양시 덕양구 호국로834번길 55-7 (성사동)		
	주용도	아파트 1,651개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2009.10.30	
	건물규모	층수	12~25층
		연면적	288,393.2 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	210동/ 10/1003	아파트	132.5	105.027	237.527	63.559	55.78
합계 (1개호)			132.5	105.027	237.527	63.559	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### (1) 감정평가의 근거 법령 등

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

#### (2) 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 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

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 2. 감정평가 방법 결정

「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.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 폐문되어 내부확인이 불가능하여 동류형 물건, 관련 공부 및 외부 관찰, 주민탐문 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	성사동 860	2**/ 17/17**	아파트	132.5	237.527	780,000,000 (@5,890,000)	2024.11.09 (2009.10.30)	-
#2	성사동 860	2**/ 5/5**	아파트	132.5	237.527	740,000,000 (@5,580,000)	2024.10.01 (2009.10.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의견	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 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.11.09/ 2025.04.16	
경기 경의권 고양시 덕양구 아파트	-0.890% (0.99110)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.10	89.9
			기준시점 당시 지수	2025.03	89.1
		산식		$1 + (89.1 - 89.9) / 89.9$ $= 0.9911$	

※ 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 가] / 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)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	210/10 /1003	132.5	#1	5,890,000	1.000	0.99110	1.000	5,840,000	773,800,000	774,000,000
합계		132.5	-	-	-	-	-	-	-	774,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 유사 아파트	일반 주택지대	광대로변	5,600,000-6,000,000	-

본건 지역의 거래수준은 약보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(3)	성사동 860 210/10/1003	아파트	132.5	237.527	755,000,000 (@5,700,000)	2025.02.10	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	성사동 860 2**/7/7**	아파트	151.16	268.142	855,000,000 (@5,660,000)	2023.09.01 (2009.10.30)	법원경매
(2)	성사동 869 1**/12/12**	아파트	112.242	210.514	643,000,000 (@5,730,000)	2024.05.31 (2009.12.02)	일반거래

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경기 고양시 덕양구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	56,358,000,000	49,428,794,070	87.7	252	113	44.8

(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 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제210동 제10층 제1003호	132.5	63.559	774,000,000
합계		132.5	63.559	774,000,000

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

-.

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		래미안 휴레스트 제210동 제10층 제1003호							
일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가	경기도 고양시 덕양구 성사동	860 래미안 휴레스트 210동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 22층					
	[도로명주소]			1층 ~ 19층 각	627.17				
	경기도			20층	498.38				
	고양시			21층 ~ 22층 각	351.63				
	덕양구								
	호국로								
	860								
	(성사동, 래미안 휴레스트)								
	상동	860	대	제3종 일반주거지역	77,754.7				
				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	132.5	132.5	774,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 237.527㎡	
			소유권	63.559					
			1.x -----	77,754.7x----	63.559				
			대지권	77,754.7					
					토지·건물	배분내역			
					토 지 :	387,000,000			
					건 물 :	387,000,000			
	<b>합 계</b>						<b>₩774,000,000.-</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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 덕양구 성사동 소재 '성사초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택 단지, 다세대주택 및 근린생활시설 등으로 이루어져 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 원당역(3호선) 및 노선버스정류장이 위치하여 제반 교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상22층 건물 내 제10층 제1003호로서,  
(사용승인일: 2009-10-30)

외벽: 몰탈위 페인팅 및 화강석 붙임 마감 등  
창호: 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.(후첨 '내부구조도' 참조)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 화재탐지 및 방재설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

광평수의 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로를 통하여 단지 북서측에 접한 광대로로 진출입 가능함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

성사동 860 :제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(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<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(연꽃유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

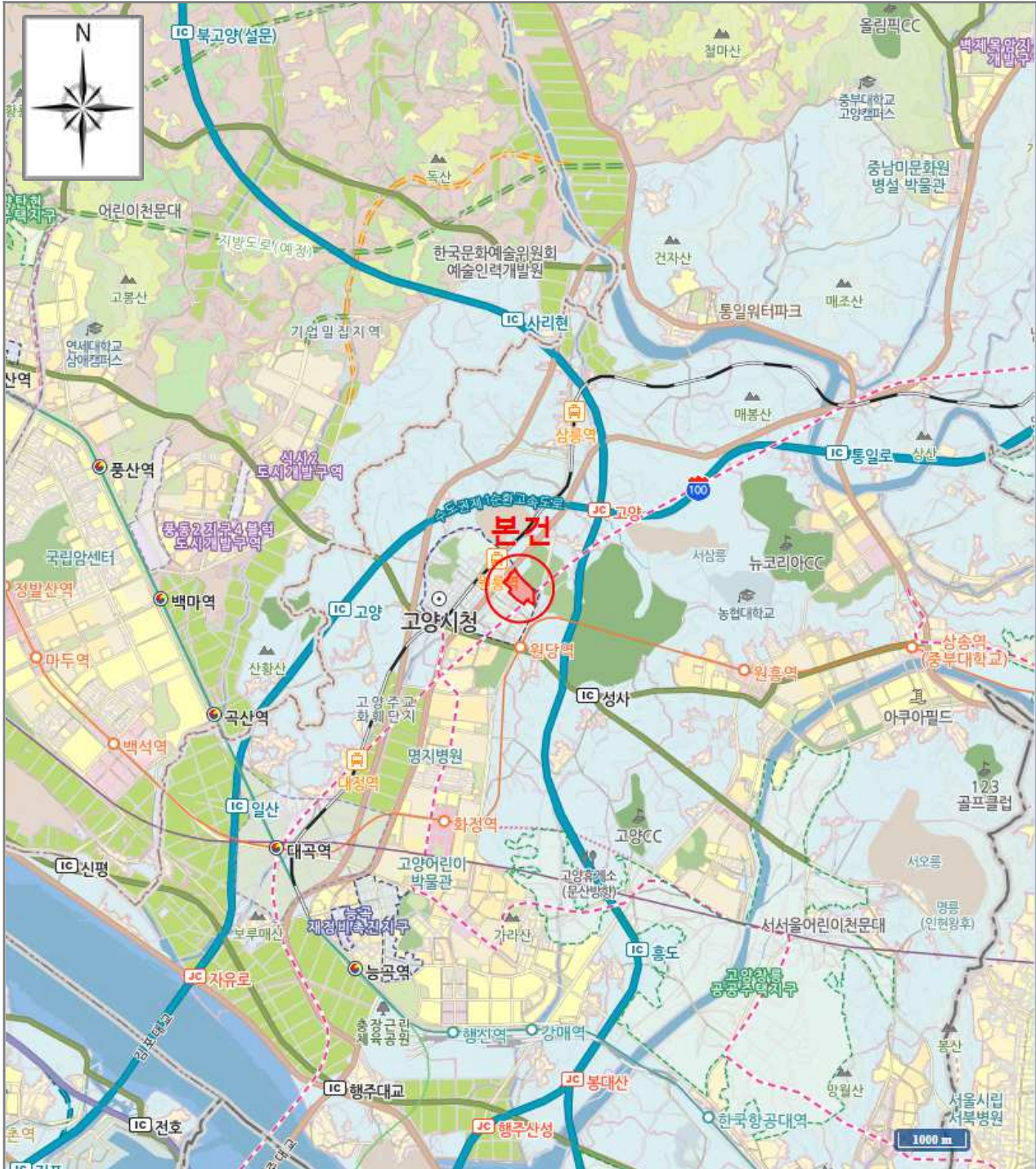
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도

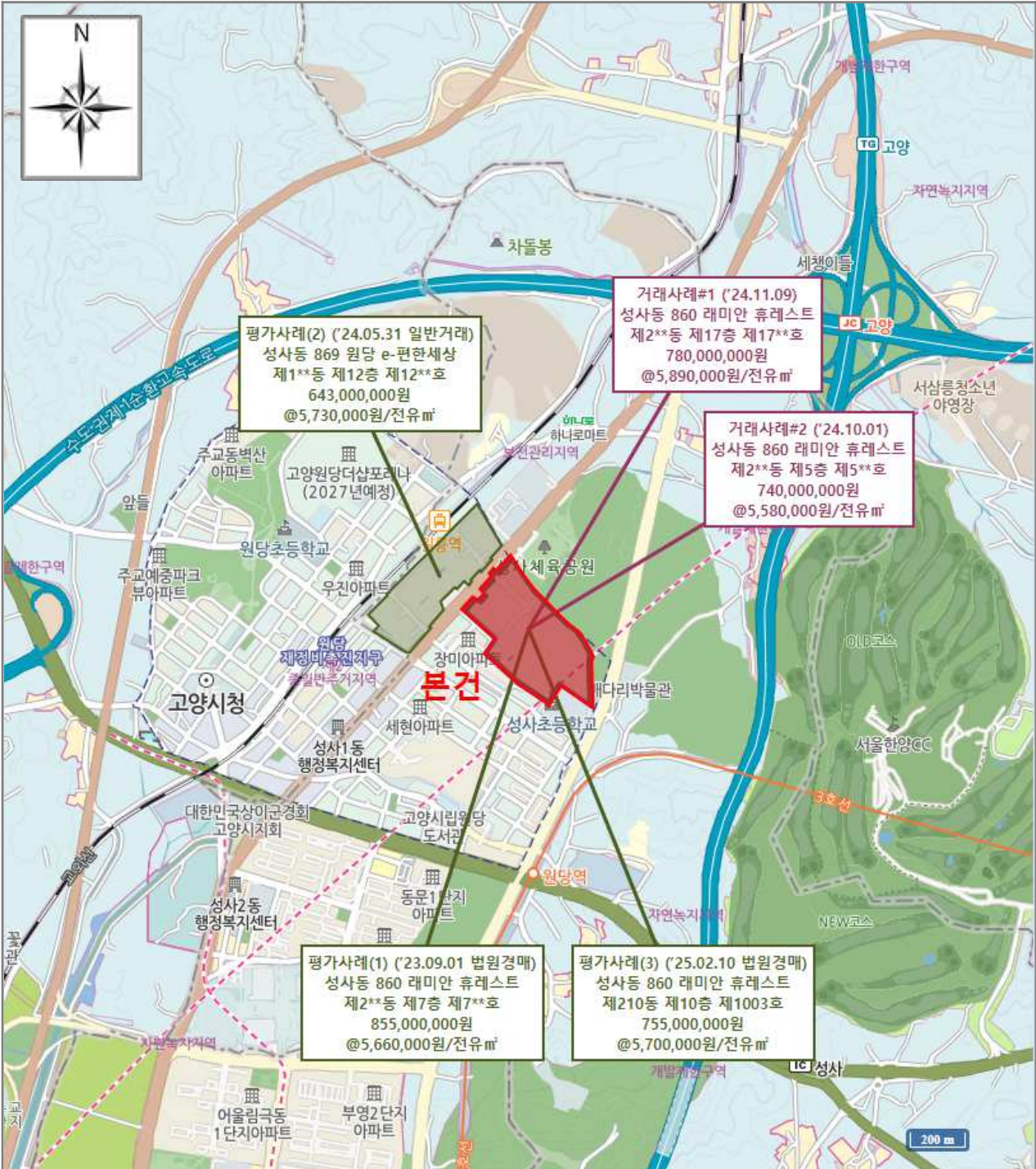
소재지	경기도 고양시 덕양구 성사동 860 래미안 휴레스트 제210동 제10층 제1003호
-----	---



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

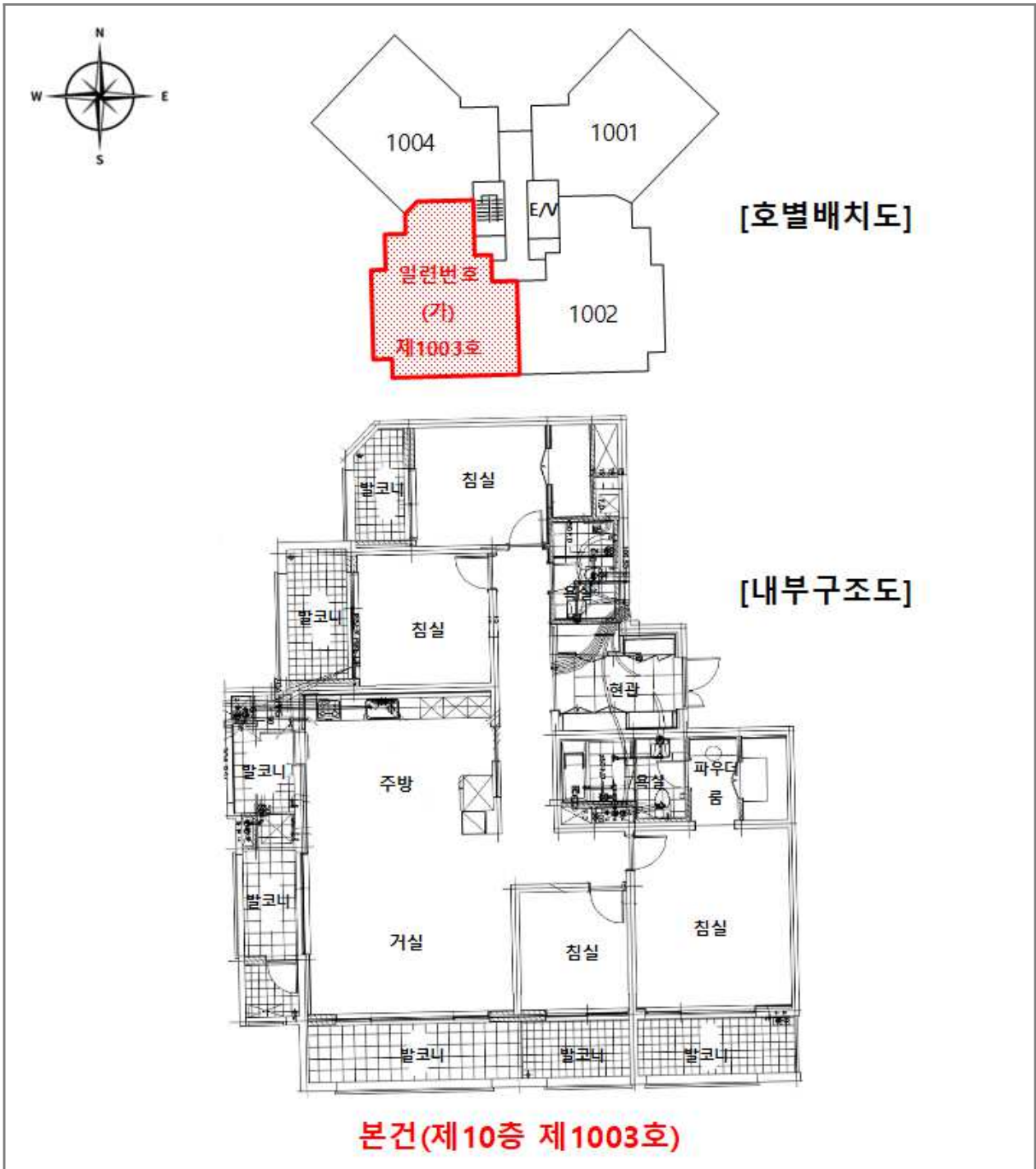
소재지	경기도 고양시 덕양구 성사동 860 래미안 휴레스트 제210동 제10층 제1003호
-----	--



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 호별배치도 및 내부구조도

소재지	경기도 고양시 덕양구 성사동 860 래미안 휴레스트 제210동 제10층 제1003호
-----	---



# 사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 덕양구 성사동 860



본건 소재 건물(210동) 전경



본건 소재 건물(210동) 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 덕양구 성사동 860



본건 소재 건물(210동) 전경



본건 소재 건물(210동) 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 덕양구 성사동 860



본건 소재 건물 공동현관



본건 현관

# 사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 덕양구 성사동 860



본건 소재 단지 전경



본건 주위환경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 덕양구 성사동 860



본건 단지 정문 출입구



본건 단지 후문 출입구