

감정평가서

건명	주동순 소유물건(2025타경64004)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
감정서번호	GW250828-01-001

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.

구월감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

조채운



조채운

구월감정평가사사무소



감정평가액 이억이천칠백만원정 (₩227,000,000.-)

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주동순 (2025타경64004)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.01	2025.08.28 ~2025.09.01	2025.09.02

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	227,000,000
합계					₩227,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

고은옥



고은옥

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 성석동 소재 '성석삼거리' 북동측 인근에 위치하는 부동산('포란채빌' 제 103동 제401호)에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매5계의 강제경매 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 9월 1일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 28일 ~ 2025년 9월 1일에 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 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물의 가격을 일괄로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고 바람.
- ④ 본건의 내부구조도 및 이용상태는 폐문 등으로 인하여 건축물 현황도면, 탐문조사, 외부관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으니 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 일산동구 성석동 1133 포란채빌 제103동 제401호		
도로명주소	경기도 고양시 일산동구 감내길 105-16		
	주용도	공동주택(다세대주택)	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2015.12.22	
	건물규모	층수	4층
		연면적	607.2 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	103동/ 4/401	다세대주택	69.95	5.95	75.9	76.228	92.16
합계 (1개호)			69.95	5.95	75.9	76.228	-

※ 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.

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

2. 감정평가시 고려사항

·

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	성석동 1132-3	105/ 1/1**	공동주택 (다세대주택)	67.835	74.275	185,000,000 (@2,730,000)	2025.06.13 (2017.03.10)	-
#2	성석동 1133	103/ 3/3**	공동주택 (다세대주택)	69.95	75.9	230,000,000 (@3,290,000)	2025.03.24 (2015.12.22)	-
#3	성석동 1133	103/ 4/4**	공동주택 (다세대주택)	69.95	75.9	200,000,000 (@2,860,000)	2023.09.25 (2015.12.22)	본건
#4	성석동 1133	103/ 1/1**	공동주택 (다세대주택)	69.95	75.9	195,000,000 (@2,790,000)	2023.02.20 (2015.12.22)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #2 > : 일련번호 1

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#2

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		2025.03.24/ 2025.09.01	
경기 경의권 연립다세대	-0.500% (0.99500)	매매가격 지수	사례거래 당시지수	2025.02	100.1
			기준시점 당시지수	2025.07	99.6
		산식		$1 + (99.6 - 100.1) / 100.1$ ≈ 0.99500	

※ 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 #2]

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	0.99	본건은 사례대비 층별효용 등에서 다소 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.990	-

(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 ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	103/4 /401	69.95	#2	3,290,000	1.000	0.99500	0.990	3,240,000	226,638,000	227,000,000
합계		69.95	-	-	-	-	-	-	-	227,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

인근 가격 수준

본건과 유사한 구분건물의 가격수준은 위치별, 향별 등 차이에 따라 전유면적 당 2,700,000원/m² ~ 3,400,000원/m² 수준으로 조사되었음.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	성석동 1133 103/1/1**	공동주택 (다세대주택)	69.95	75.9	195,000,000 (@2,790,000)	2024.06.26 (2015.12.22)	담보
(2)	성석동1132-3 105/2/2**	공동주택 (다세대주택)	67.835	74.275	230,000,000 (@3,390,000)	2024.10.29 (2017.03.10)	법원경매
(3)	성석동1102-8 B/2/2**	공동주택 (다세대주택)	62.08	72.89	207,000,000 (@3,330,000)	2024.06.24 (2018.06.27)	담보
(4)	성석동1132-3 105/2/2**	공동주택 (다세대주택)	67.835	74.275	254,000,000 (@3,740,000)	2022.12.12 (2017.03.10)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

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 ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	포란채빌 제103동 제4층 제401호	69.95	76.228	227,000,000
합계		69.95	76.228	227,000,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 고양시 일산동구 성석동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 감내길 105-16	1133 포란채빌 103동	공동주택	〈1동의 건물의 표시〉 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 4층			227,000,000	비준가격 (공유부분 포함평가)
				1층 ~ 4층 각 옥탑1층	151.8			
					12.04			
				〈전유부분의 건물의 표시〉 4층401호 철근콘크리트구조	69.95	69.95		
1. 경기도 고양시 일산동구 성석동	1133	대	대	〈대자권의 목적인 토지의 표시〉 계획관리지역	1,834		76.228	배분내역 토 지 : 68,100,000 건 물 : 158,900,000
				1. 소유권	76.228			
				-----	-----			
				대지권	1,834			
합 계							₩227,000,000.-	
			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 제한상태	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 일산동구 성석동 소재 '성석삼거리' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 소규모 공장 및 창고, 농경지, 자연림 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브 지붕 4층 건물 내 제4층 제401호로서,
(사용승인 2015년 12월 22일)

- 외벽 : 석재붙임 마감 등임.
- 내벽 : 벽지 및 타일 마감 등으로 조사됨.
- 창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 주차장이 외곽공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(복합zone), 성장관리계획구역(주거zone), 가축사육제한구역(2024-11-12) (일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)]), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)} 및주거밀집지역]), 제한보호구역(전방지역:25km)(고도16m 위임지역), 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) | |

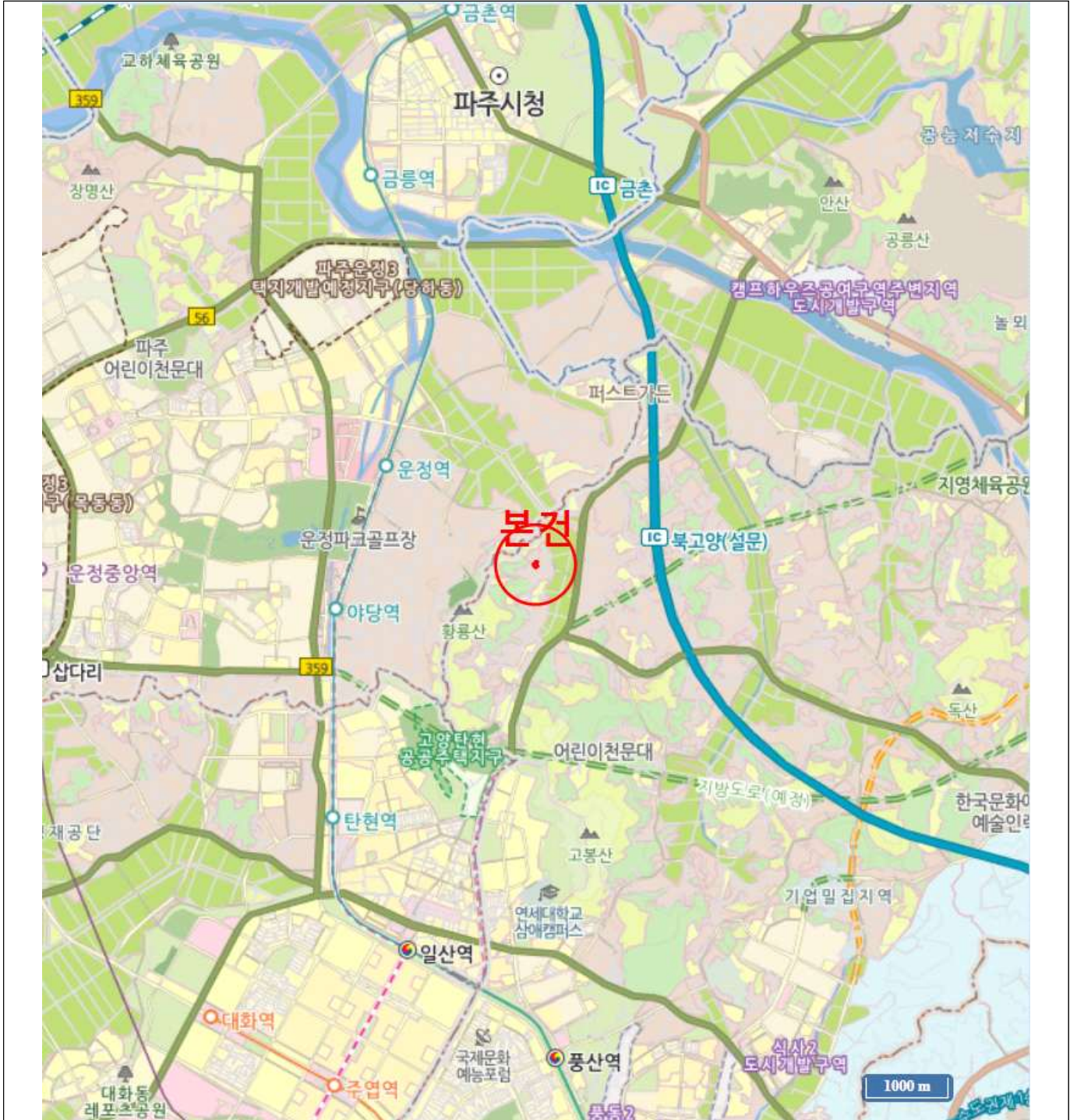
(9) 공부와의 차이
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 고양시 일산동구 성석동 1133 포란채빌 103동 4층 401호
------------	---

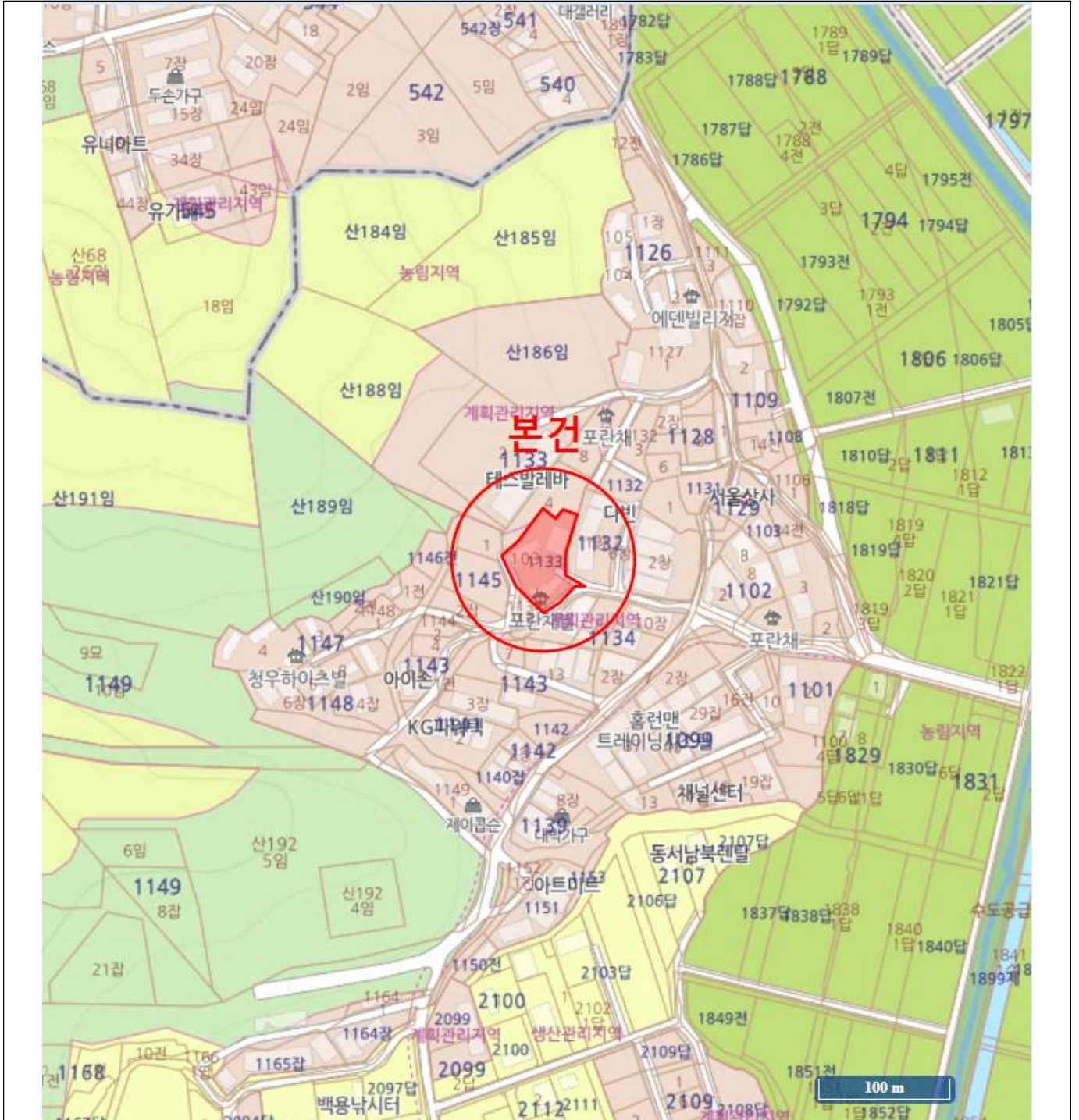


상세 위치도



소재지

경기도 고양시 일산동구 성석동 1133 포란채빌 103동 4층 401호



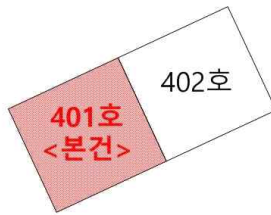
호별배치도 및 내부구조도



소재지

경기도 고양시 일산동구 성석동 1133 포란채빌 103동 4층 401호

S = NON SCALE



< 호별 배치도 >



< 내부구조도 >

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경

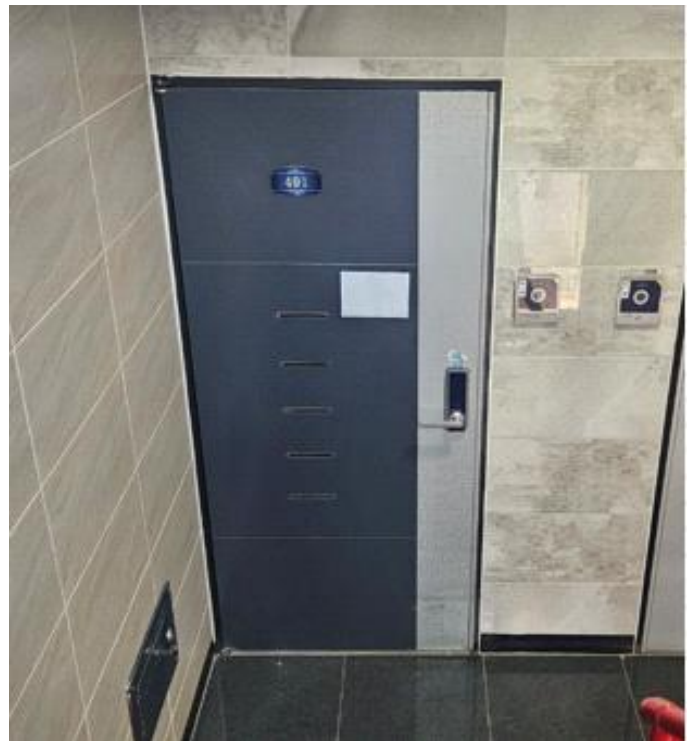


본건 소재 건물 전경

사 진 용 지



본건 소재 건물 출입구



본건 출입문

사 진 용 지



주위 전경



주위 전경