

# 감정평가서

건명	곽해민 소유물건(2025타경62819)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
감정서번호	CH251-0410001

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.

**감정평가사** (인)  
박희은

감정평가액	일억육천육백만원정 (₩166,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	곽해민 (2025타경62819)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.11	2025.04.10 ~ 2025.04.11	2025.04.11		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	166,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>					₩166,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 문봉동 소재 “성석초등학교” 남동측에 인근에 위치하는 삼성리버빌 제102동 제2층 제201호(전유면적 50.365㎡)에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매목적에 위한 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	문봉동 58-27	엘타운포레 102동	3/3**	37.41	126,000	3,368,083	2024.08.02

\* 상기의 인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 비교가능성이 높다고 판단되는 가장 최근에 거래된 사례로 사례기호(A)를 비교거래사례로 선정함.

### 2) 사정보정

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

### 3) 시점수정(자료출처:한국감정원 부동산통계 전국주택가격동향조사 통계표 인용)

(출처:한국감정원 부동산통계 매매가격지수)

사례기호	구분	부동산지수	산출내역	상승률
A	2024년 07월	96.1	$(96.0-96.1)/96.1$ $\times 100$	-0.104% (0.99896)
	2024년 10월	96.0		

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

※ 가격시점에서 가장 가까운 최근발표시점 10월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 지역요인 비교

거래사례와 본건은 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

## 5) 개별요인 비교

### ① 비교항목

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

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	인근지역 내에 소재하여 외부요인은 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
건물요인	기타조건	1.00	1.00	설비, 시공상태 등에서 건물요인은 유사 대등함.
	설계,설비,시공상태의 양부등			
	노후도			
	전용률			
개별적 요인	공용시설의 규모,구성,상태등	1.00	0.98	본건은 사례와 비교할 때 전유 면적사이즈 등에서 다소 열세함.
	층별, 위치별 차이			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
부지에 대한 지분면적의 대소				
누계		0.98		1.00 X 1.00 X 0.98

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 적용단가 (원/㎡)
가	3,368,083	1.00	0.99896	1.00	0.98	3,297,288

## 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	2/201	50.365	3,297,288	166,067,910	166,000,000

## 바. 가격참고자료

### (가) 감정평가전례

(출처:한국감정평가협회)

구분	소재지 지 번	동/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가시점	평가 목적
ㄱ	문봉동232-23 삼성리버빌	105동/2**	53.62	162,000	3,021,261	2024.08.08	경매

# 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)
1	2/201	50.365	166,000,000

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 고양시 일산동구 문봉동  [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 문봉길 40-6	232-20 삼성 리버빌 102동	다세대주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층					
				1층	112.07				
				2층	112.07				
				3층	112.07				
				4층	112.07				
				옥탑1층 계단실 (연면적제외)	11.34				
		경기도 고양시 일산동구 문봉동	232-20	대	계획관리지역	450			
	(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호				50.365	50.365	166,000,000	비준가격	
	1. 소유권				56.25	56.25			
	대지권				450				
	토지, 건물					가격배분			
	토지		83,000,000						
	건물		83,000,000						
<b>합 계</b>							<b>₩166,000,000.-</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 "성석초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택(다세대주택), 단독주택, 근린생활시설, 창고 및 공장 등이 혼재되어 있으며 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 주위를 통과하는 대중교통의 운행빈도 등을 고려컨데 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상4층 건물내 제2층 제201호로서,

- 외벽: 벽돌쌓기 및 드라이비트 마감 등
- 내벽: 벽지도배 및 타일붙임 마감 등
- 창호: 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.(후첨 내부구조도 참고)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별 난방설비, 주차장시설 등이 되어 있음.

# 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)

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

평탄하게 조성한 세로장방형 토지로 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(산업 Zone), 가축사육제한구역(2024-11-12)  
(일부제한구역[전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젓소,말 제한)]),  
가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지  
(자연취락지구)}및주거밀집지역]), 과밀억제권역임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

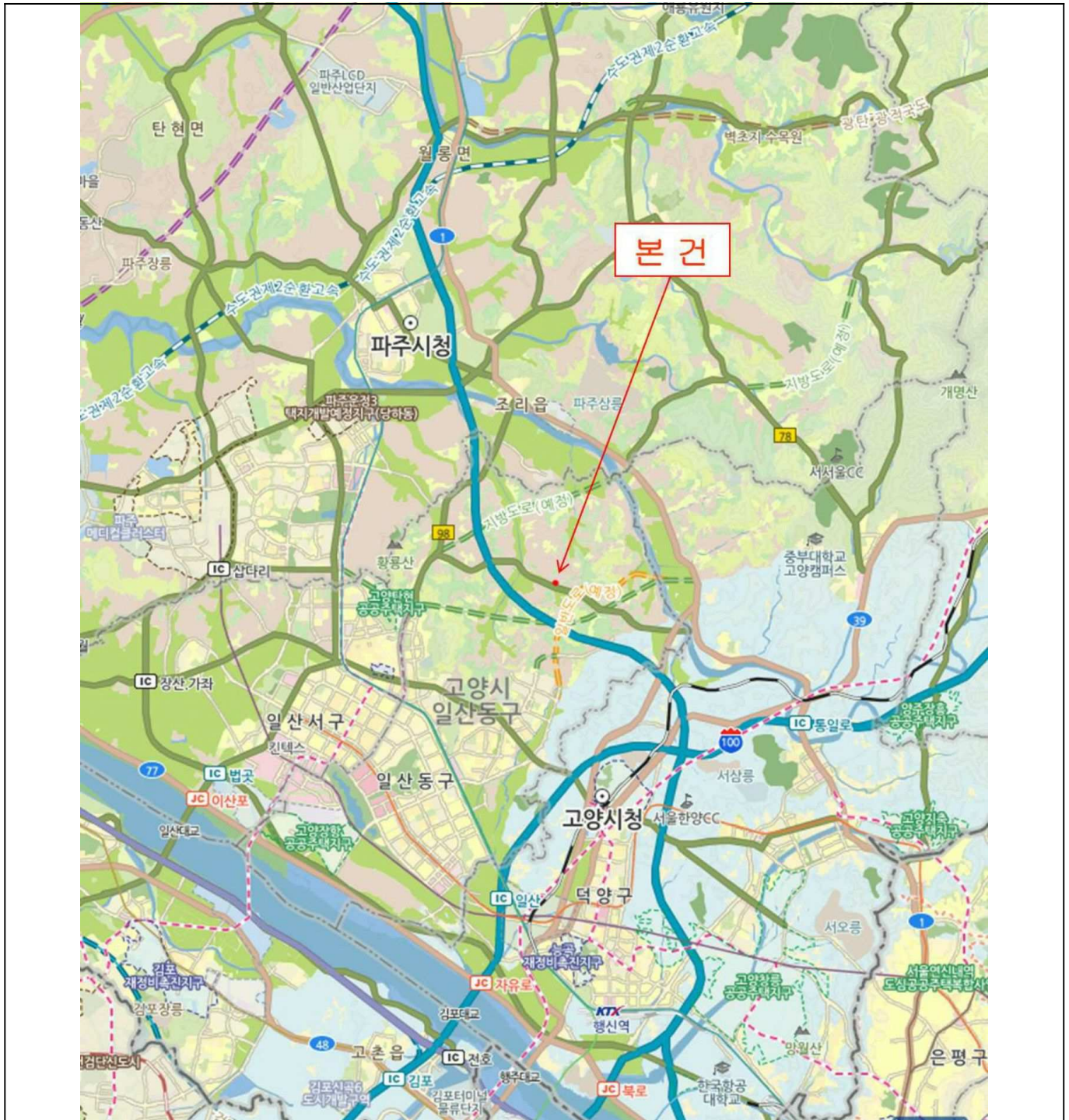
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인 부재로 세부내역 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 고양시 일산동구 문봉동 232-20 삼성리버빌 102동 2층 201호
-----	--

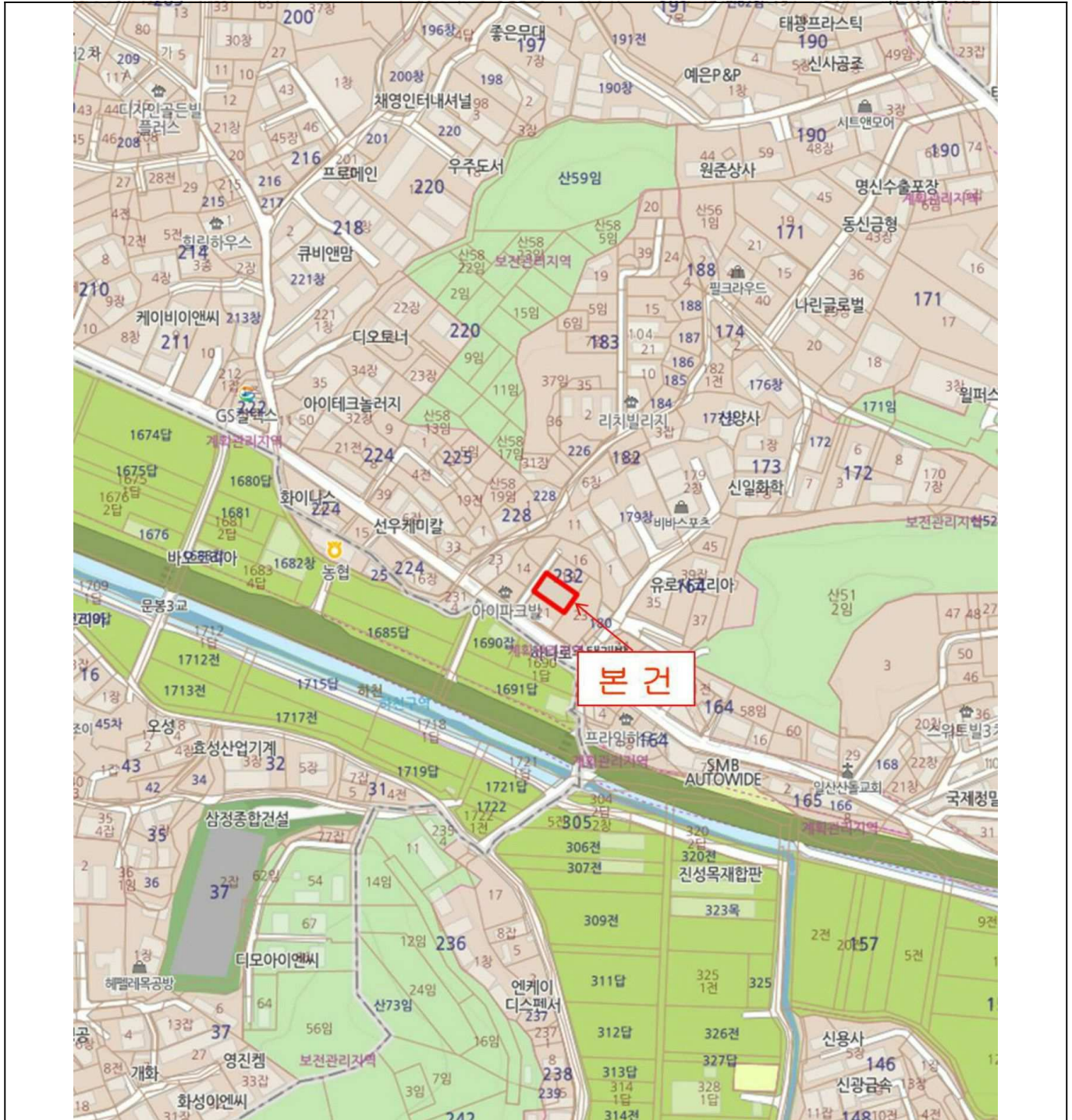


# 위치도



소재지

경기도 고양시 일산동구 문봉동 232-20 삼성리버빌 102동 2층 201호



# 위 치 도



소재지 경기도 고양시 일산동구 문봉동 232-20 삼성리버빌 102동 2층 201호







