

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 최순애 소유물건(2025타경5847)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규

감정서번호 : G01-2510-1301

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. 010-394-5214

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
손영인

손영인 

감정평가액 삼억이천삼백만원정 (₩323,000,000.-)						
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최순애 (2025타경5847)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 10. 17	2025. 10. 16 ~ 2025. 10. 17	2025. 10. 20	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량(m ²)	종 류	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	323,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩323,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 중산동 소재 '안곡고등학교' 서측 인근에 위치하는 '센트럴 더 포레' 제605동 제403호(최순애 지분 전부)에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매1계의 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 17일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 16일 ~ 2025년 10월 17일에 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. 임대사항의 확인

미상임.


3. 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 의거하였으며, 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례 등은 개인정보보호 등을 이유로 일부 항목을 (*)로 변경하여 표시하였으니 참고하시기 바람.
- ③ 본건은 최순애 지분(1/2)에 대한 평가로서, 각 소유지분의 위치 특정이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가에 평가대상 지분만큼 면적사정하여 감정평가하였음.
- ④ 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.
- ⑤ 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 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 일산동구 중산동 1717 센트럴 더 포레 제605동 제403호		
도로명주소	경기도 고양시 일산동구 하늘마을로 76 (중산동, 센트럴 더 포레)		
	주용도	공동주택 416개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2010.07.02	
	건물규모	층수	지하2층/지상14층
		연면적	93,595.43 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		
가	605/ 4/403	아파트	135.58	104.0357	239.6157	86.8137	56.58
합계 (1개호)			135.58	104.0357	239.6157	86.8137	-

※ 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.
- 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 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 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지 는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.

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

-

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	중산동 1717	60*/ 6/60*	아파트	135.5	239.4744	675,000,000 (@4,980,000)	2024.08.06 (2010.07.02)	-
#2	중산동 1717	60*/ 13/130*	아파트	135.06	238.6968	620,000,000 (@4,590,000)	2025.04.15 (2010.07.02)	-

(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

의 견	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			
경기 경의권 고양시 일산동구 아파트	-2.204% (0.97796)	거래시점 / 기준시점		2024.08.06/ 2025.10.17	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.07	99.8
			기준시점 당시 지수	2025.08	97.6
		산식		$1 + (97.6 - 99.8) / 99.8$ ≈ 0.97796	

※ 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	0.98	본건은 사례대비 층별 효용 및 내부 평면방식 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

(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)						
가	605/4 /403	135.58x 1/2= 67.79	#1	4,980,000	1.000	0.97796	0.980	4,770,000	323,358,300	323,000,000
합계		67.79	-	-	-	-	-	-	-	323,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 단지 내 아파트	일반 주택지대	광대로변	4,500,000-5,000,000	3종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	중산동 1717 60*/7/70*	아파트	135.5	239.4744	570,000,000	2025.02.03 (2010.07.02)	시가참고
					(@4,210,000)		
(2)	중산동 1717 60*/1/10*	아파트	135.5	239.4744	522,000,000	2024.02.07 (2010.07.02)	법원경매
					(@3,850,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 고양시 일산동구 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	68,485,000,000	57,660,863,406	84.2	230	112	48.7

(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 ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제605동 제4층 제403호	135.58x1/2 =67.79	86.8137x1/2 =43.4069	323,000,000
합계		67.79	43.4069	323,000,000
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

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 구분건물평가명세 표상에 건물 및 토지의 배분가액을 기재하였으니 참고하시기 바람.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		센트럴 더 포레 제605동 제4층 제403호							
일련 번호	소 재 지	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 일산동구 중산동	1717 센트럴 더 포레 605동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 14층					
	[도로명주소]			1층	680.87				
	경기도			2층 ~ 12층 각	649.36				
	고양시			13층 ~ 14층 각	332.12				
	일산동구			지하1층	114.00				
	하늘마을로 76 (중산동, 센트럴 더			지하2층	114.00				
	상동	1717	대	제3층 일반주거지역	34,390				
				(내) 철근콘크리트구조	1				
				제4층 제403호	135.58x-	67.79	323,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함	
				소유권	86.8137 1				
			1.x ----- 대지권	-----x- 34,390 2	43.4069				
					토지 · 건물	배분내역			
					토 지:	161,500,000			
					건 물:	161,500,000			
	합 계					₩323,000,000.-			
				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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 일산동구 중산동 소재 "안곡고등학교" 서측 인근에 위치하는 센트럴 더 포레 제605동 제4층 제403호로서, 주위는 아파트단지 및 각종 근린생활시설, 학교, 공원 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며 노선버스 정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 지상14층 건물 내 제4층 제403호로서,
외벽: 몰탈위페인팅 마감 등
내벽: 벽지도배 및 타일붙임 마감 등
창호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.(후첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 포장도로가 개설되어 있으며, 외곽공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중산동 1717 :제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(일산2택지개발), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(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(안곡고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(안곡중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(안곡고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)

(9) 공부와의 차이

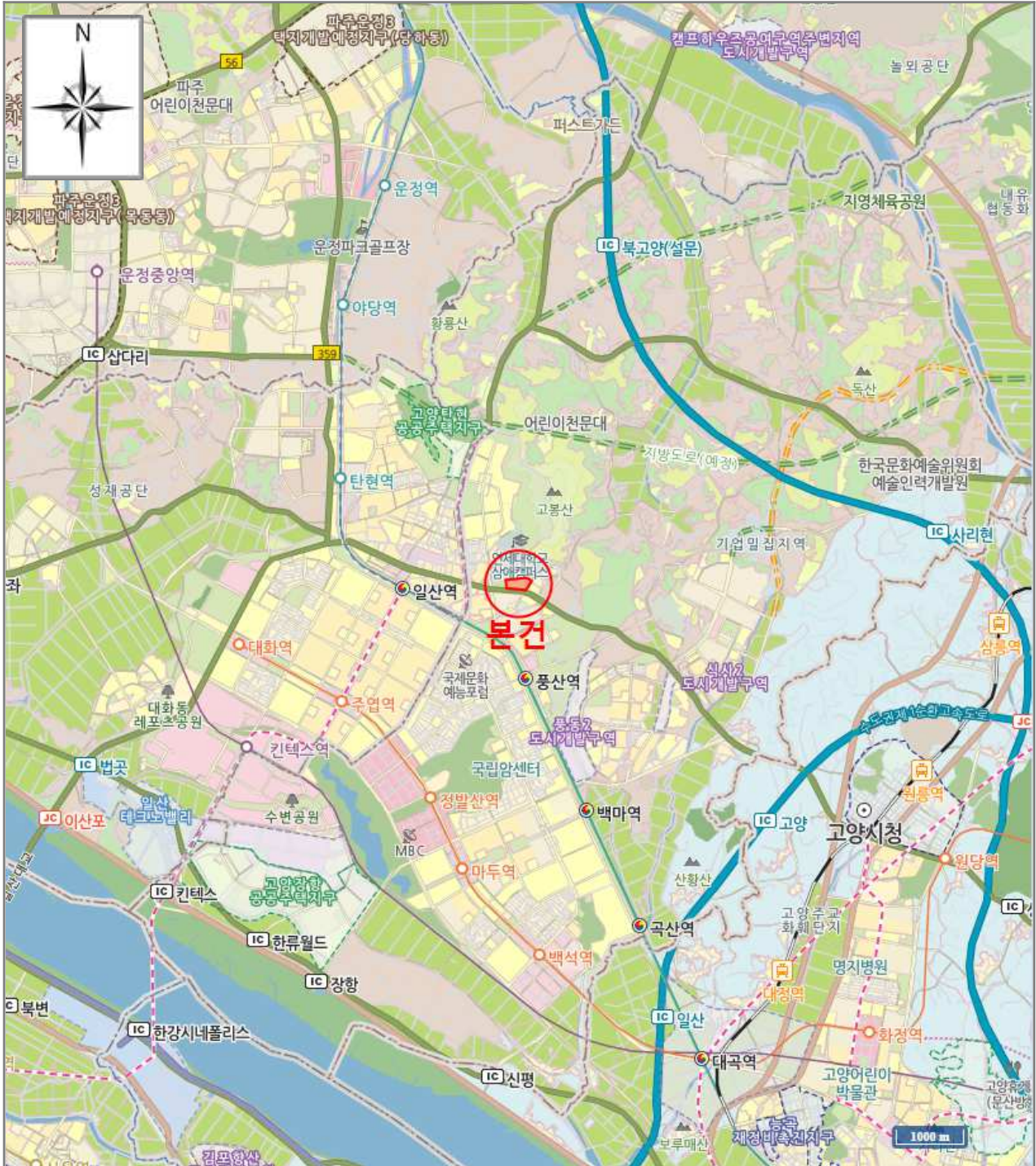
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 없음.

광역위치도

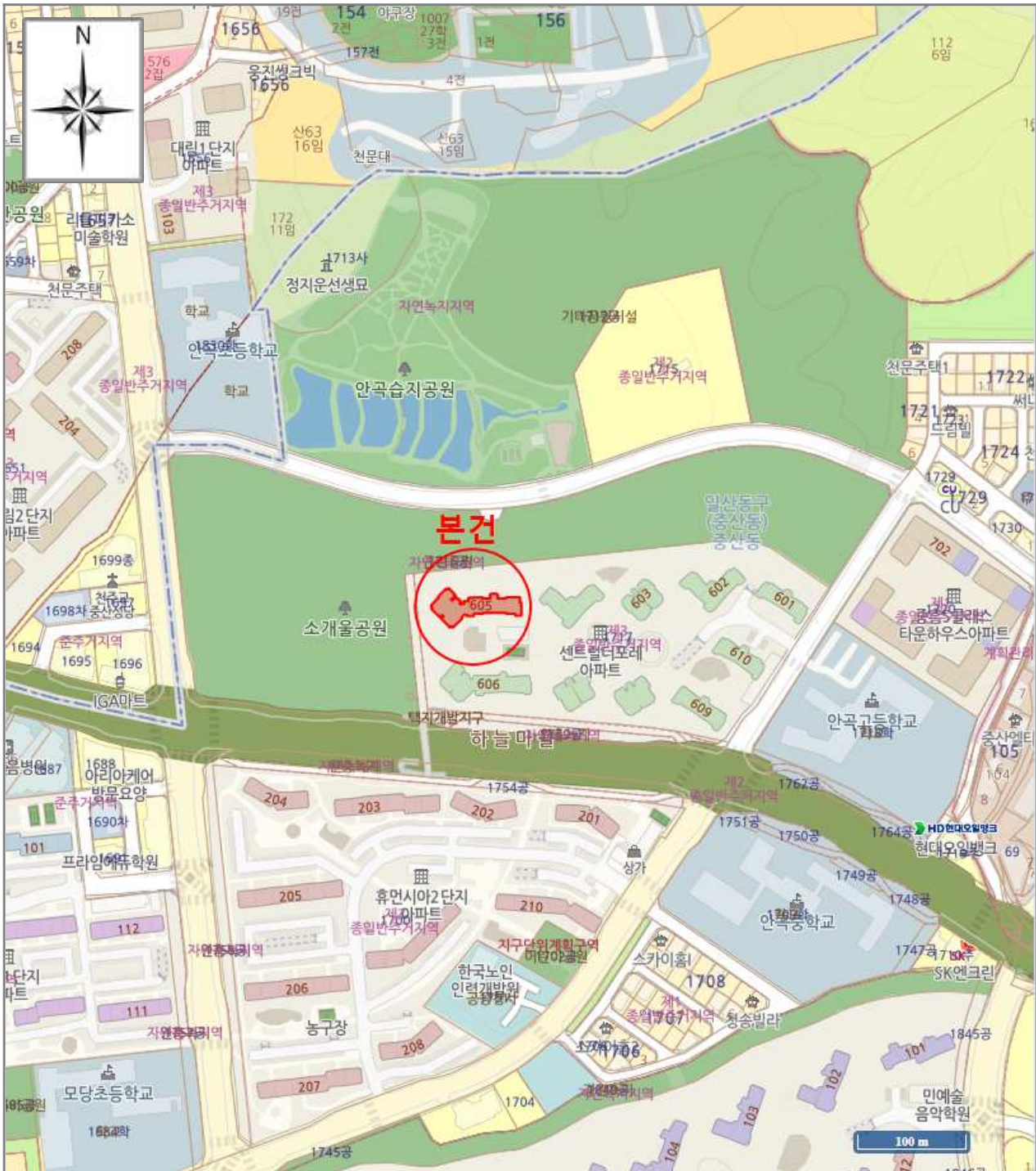
소재지	경기도 고양시 일산동구 중산동 1717 센트럴 더 포레 제605동 제4층 제403호
-----	------------------------------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지	경기도 고양시 일산동구 중산동 1717 센트럴 더 포레 제605동 제4층 제403호
-----	------------------------------------------------



[범례]

■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 일산동구 중산동 1717 센트럴 더 포레
제605동 제4층 제403호



본건 소재 건물 전경



본건 소재 단지 출입구

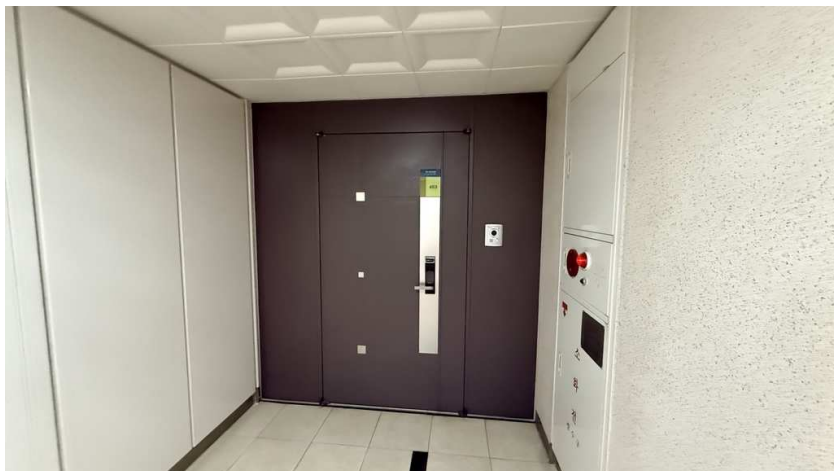
사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 일산동구 중산동 1717 센트럴 더 포레
제605동 제4층 제403호



본건 소재 단지내 전경



본건 현관