감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김승호 소유물건(2025타경65216)
의 뢰 인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
감정평가서번호:	YH2025123001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

유한감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 용 철

감정평가액	이억칠천만원정(₩270,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김승호 (2025타경65216)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.08	2025.12.31 ~ 2026.01.08	2026.01.09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	270,000,000 백
	합 계					₩270,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 성석동 소재 '성석삼거리' 북동측 인근에 위치하는 청원네이처빌아파트 104동 4층 403호로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 01월 08일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산출한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 본건 내부구조도는 이해관계인의 폐문 부재로 인해 건축물현황도면, 외부관찰, 인근 주민에 대한 탐문 및 표준적 이용 상황 등을 바탕으로 개략적으로 작성된 바, 경매 진행시 참고 바람.
- 본건은 표준적이고 일반적인 관리 상태를 기준으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산출함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 고양시 일산동구 성석동 1077				
건물명, 동, 층, 호수	청원네이처빌아파트, 104동, 4층, 403호				
용 도	아파트		사용승인일	2004년 04월 17일	
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	79.86	21.175	101.035	105.277	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인일	비고
#1	일산동구 성석동 1077	청원네이처빌 아파트	1××동/5층/5××호	79.86	105.277	277,000	2025.05.02 2004년	실거래가
#2	일산동구 성석동 1077	청원네이처빌 아파트	1××동/4층/4××호	79.86	105.277	232,000	2025.02.09 2004년	실거래가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

동일 단지에 위치한 상기 사례 중 대상물건과 물적 비교가능성 및 가격형성요인의 유사성이 높다고 인정되는 <거래사례 #1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

5. 시점수정

- 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기도 경의권 고양시 일산동구 아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

- 월별 경기도 경의권 고양시 일산동구 아파트 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구 분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	100.5	100.4	100.0	99.8	99.3	98.8	98.1	97.6	97.4	97.4	97.3	-

※ 2025년 12월 이후의 아파트 매매가격지수가 발표되지 않음.

- 시점 수정치 산출

▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 99.8 (2025.04)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 97.3 (2025.11)

▶ 시점 수정치 : 97.3/99.8 ≒ 0.97495

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상은 거래사례 대비 대중교통의 편의성 등 단지 외부요인 측면에서 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량 이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등 단지 내부요인 측면에서 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고 층수			
	건물의 구조 및 마감 상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적 구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
개별적요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 거래사례 대비 층별 효용 등 개별적요인 측면에서 대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상은 거래사례 대비 기타요인 측면에서 대등함.
비교치 계		1.000		1.00×1.00×1.00×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
277,000,000	1.00	0.97495	1.000	79.86/79.86	270,061,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 탐문조사

가격수준	대상 물건의 위치·층수·내부 인테리어 정도에 따라 다소간 가격 차이가 존재하나 유사 면적을 기준으로 할 때 240,000,000~270,000,000원 내외 수준에서 시세가 형성되고 있는 것으로 판단됨.

2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
성석동 1077	청원네이처빌 아파트	1××동/11층 /1×××호	79.86	105.277	경매	270,000	2025.11.14
							2004년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **270,000,000원**

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격 자료(평가사례, 인근 탐문조사에 의한 가격수준 등) 및 기준시점 당시 당해 지역 아파트 경기 동향 등을 종합적으로 고려하여 본건 감정평가액을 상기와 같이 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 고양시 일산동구 성석동	1077 위 지상 청원 네이처빌 아파트 104동	아파트	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 12층				
	[도로명주소]	경기도	고양시	일산동구 고봉로658 번길 63				
				지하1층	89.544			
				1층	612.426			
				2층~12층 각각	595.626			
1	동소	1077	대		25,088			
가				(내) 철근콘크리트조 4층 403호	79.86	79.86	270,000,000	비준가격 (공용면적 포함 : 106.828㎡)
				소유권	105.277	105.277		
				1.----------	-------			
				대지권	25,088			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**135,000,000**	
						건 물 :	**135,000,000**	
	합 계						**₩270,000,000.-**	
				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' 북동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 다세대주택, 소규모 공장 및 창고. 전, 자연림 등이 혼재하는 일반주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입 및 주정차가 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 바, 정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통 사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 12층 건물 내 4층 403호로서,
외 벽 : 몰탈위 페인트 마감,
내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감,
창 호 : 하이샷시 이중창임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방겸식당, 욕실2, 발코니5 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 위생설비 및 급배수시설 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

북서측 하향 완경사의 부정형 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

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

전체 단지 북서측으로 개설된 왕복 2차선의 포장도로가 주출입로와 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2015-08-04)(개발행위허가 운영기준 적용지역(허가부서 별도 문의)), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)]), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역]), 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등 대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)임.

(9) 공부와의 차이

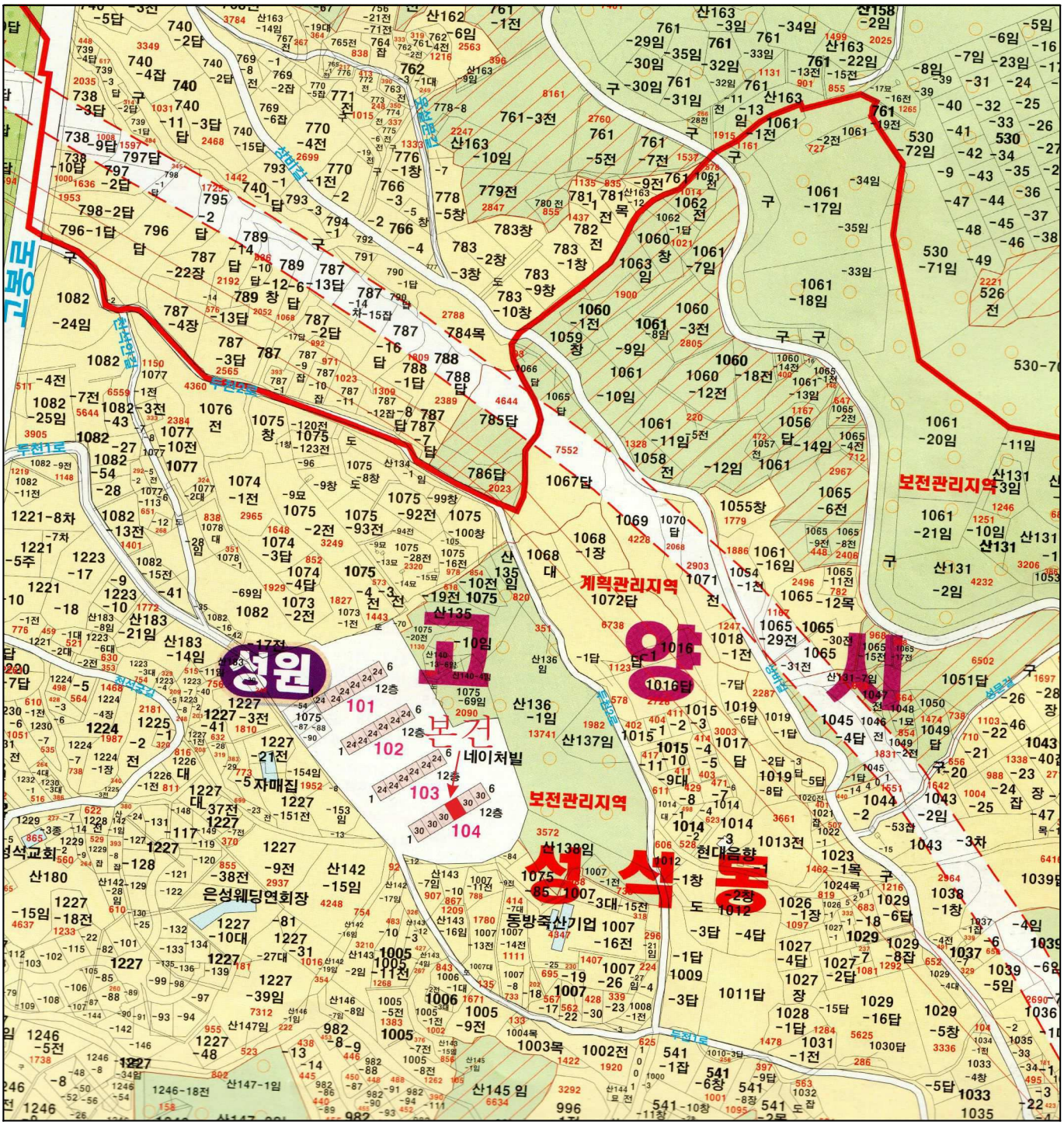
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 성석동 1077 청원네이처빌아파트 104동 4층 403호


성원
네이처빌
본건
101
102
103
104
보전관리지역
계획관리지역
보전관리지역
고양시
성석동
은성웨딩연회장
동방죽산기업
현대음향
자매집
석교회
산180
산136
산137임
산139임
산145 임
산147-1임
산135
산134
산142
산143
산163
산162
산158
산131
산136
산135
산139
산140
산147
산145
산144
산146
산141
산138
산137
산134
산133
산132
산131
산130
산129
산128
산127
산126
산125
산124
산123
산122
산121
산120
산119
산118
산117
산116
산115
산114
산113
산112
산111
산110
산109
산108
산107
산106
산105
산104
산103
산102
산101
산100
산99
산98
산97
산96
산95
산94
산93
산92
산91
산90
산89
산88
산87
산86
산85
산84
산83
산82
산81
산80
산79
산78
산77
산76
산75
산74
산73
산72
산71
산70
산69
산68
산67
산66
산65
산64
산63
산62
산61
산60
산59
산58
산57
산56
산55
산54
산53
산52
산51
산50
산49
산48
산47
산46
산45
산44
산43
산42
산41
산40
산39
산38
산37
산36
산35
산34
산33
산32
산31
산30
산29
산28
산27
산26
산25
산24
산23
산22
산21
산20
산19
산18
산17
산16
산15
산14
산13
산12
산11
산10
산9
산8
산7
산6
산5
산4
산3
산2
산1
구
도
창
답
전
대
장
목
잡
임
차
묘
천
철
유
공
학
종
교
주
차
장
1076
1077
1078
1079
1080
1081
1082
1083
1084
1085
1086
1087
1088
1089
1090
1091
1092
1093
1094
1095
1096
1097
1098
1099
1100
1101
1102
1103
1104
1105
1106
1107
1108
1109
1110
1111
1112
1113
1114
1115

내 부 구 조 도

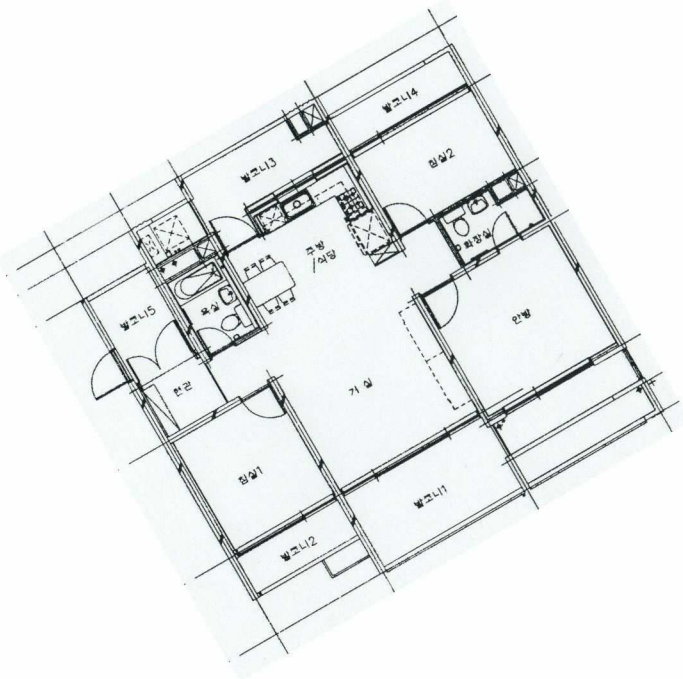
소 재 지	경기도 고양시 일산동구 성석동 1077 청원네이처빌아파트 104동 4층 403호

NONE SCALE

호별배치도



내부구조도





[104 (1)]



[104 (2)]



[104]



[403]