감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 이광석 소유물건(2026타경61637)

의 뢰 인 : 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 유창우

감정서번호 : TA3-2607-3002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 또는 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.

(주)감정평가법인 태인 경기지사

TEL. 031-292-8897 FAX. 02-404-8897

한국감정평가사협회

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 대 주 (인)

이 대 주

(주)감정평가법인 태인 경기지사 지사장 김혜원 (서명또는인)

감정평가액	삼억육천칠백만원정(₩367,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이광석 (2026타경61637)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.23	2026.07.22 ~ 2026.07.23	2026.07.23

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	1세대	아파트	1세대	-	367,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩367,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 김 혜 원 (인)

김 혜 원

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 관산동 소재 '관산초등학교' 인근에 위치하는 '주공그린빌' 제102동 제504호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매11계의 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 2026년 7월 23일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 7월 22일 ~ 2026년 7월 23일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

임대관계는 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 본건 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 건물 이용상황과 내부구조는 건축물 현황도, 외부관찰, 현지탐문을 통해 조사하였으며, 후첨 '내부구조도'는 건축물현황도를 기준하여 작성하였으니 자세한 내부구조 및 이용상태는 공매 진행시 필히 재확인하시기 바람.

③ 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 별지 '감정평가명세표'에 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 덕양구 관산동 996 주공그린빌 제102동 제504호		
도로명주소	경기도 고양시 덕양구 통일로802번길 69 (관산동, 주공그린빌아파트)		
	주용도	공동주택 아파트	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2003.10.20	
	건물규모	층수	지하1층, 지상18층
		연면적	7,727.86 ㎡
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용(주)	분양		
1	102/5/504	아파트	84.51	26.1187	110.6287	57.9706	76.39
합계 (1개호)			84.51	26.1187	110.6287	57.9706	-

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

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.

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.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	관산동 9**	1**/ 14/14**	아파트	84.8	373,000,000 (@4,400,000)	2026.05.01 (2003.10.20)	-
#2	관산동 9**	1**/ 5/5**	아파트	84.8	359,000,000 (@4,230,000)	2025.12.07 (2003.10.20)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 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 덕양구 아파트	0.599% (1.00599)	거래시점 / 기준시점		2026.05.01/ 2026.07.23	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2026.04	100.1
			기준시점 당시 지수	2026.06	100.7
		산식		1 + (100.7 - 100.1) / 100.1 ≒ 1.00599	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용	-	0.98	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
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(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
1	102/5 /504	84.51	#1	4,400,000	1.000	1.00599	0.980	4,340,000	366,773,400	367,000,000
합계		84.51	-	-	-	-	-	-	-	367,000,000

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
-	아파트지대	소로변	4,000,000-4,500,000	1종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	관산동 9** 1**/14/14**	아파트	84.8	371,000,000 (@4,380,000)	2025.02.06 (2003.10.20)	법원경매
(2)	관산동 9** 1**/7/7**	아파트	84.8	368,000,000 (@4,340,000)	2024.04.19 (2003.10.20)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	경기 고양시 덕양구 2025년 07월 ~ 2026년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	57,412,000,000	49,440,189,388	86.1	272	103	37.9

(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 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	제102동 제5층 제504호	84.51	57.9706	367,000,000
합계		84.51	57.9706	367,000,000

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

-.

한국감정평가사협회

TA3-2607-3002

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	주공그린빌 제102동 제5층 제504호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경기도 고양시 덕양구 관산동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 통일로 802번길 69	996 주공그린빌 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철근콘크리트 평지붕 18층 지1 1층 2층 ~ 4층 각 5층 ~ 18층 각	 42.818 438.106 431.108 425.258			
1	1.경기도 고양시 덕양구 관산동	996	대	제1,2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 5층 504호 1.소유권 -------- 대지권	59,968.1 84.51 57.9706 59,968.1x---- 59,968.1	 84.51 57.9706	367,000,000 토지·건물 토 지: 건 물:	비준가액 공용부분 포함 배분내역 183,500,000 183,500,000
	합 계						₩367,000,000.-	
				이 하	여	백		

한국감정평가사협회

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 관산동 소재 "관산초등학교" 인근에 위치하며 주위는 아파트 및 다세대, 근린생활시설이 소재하는 등 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트평지붕 18층 중 제5층 제504호로서,

외 벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내 벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감 등,
창 호 : 새시 창호 마감 등 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등 구비 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로 '아파트' 건부지로 이용 중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통하여 외곽 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

관산동 996 :제1종일반주거지역, 제1종일반주거지역(2015-02-27), 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2013-10-25)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(고도16m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)

(9) 공부와의 차이

-

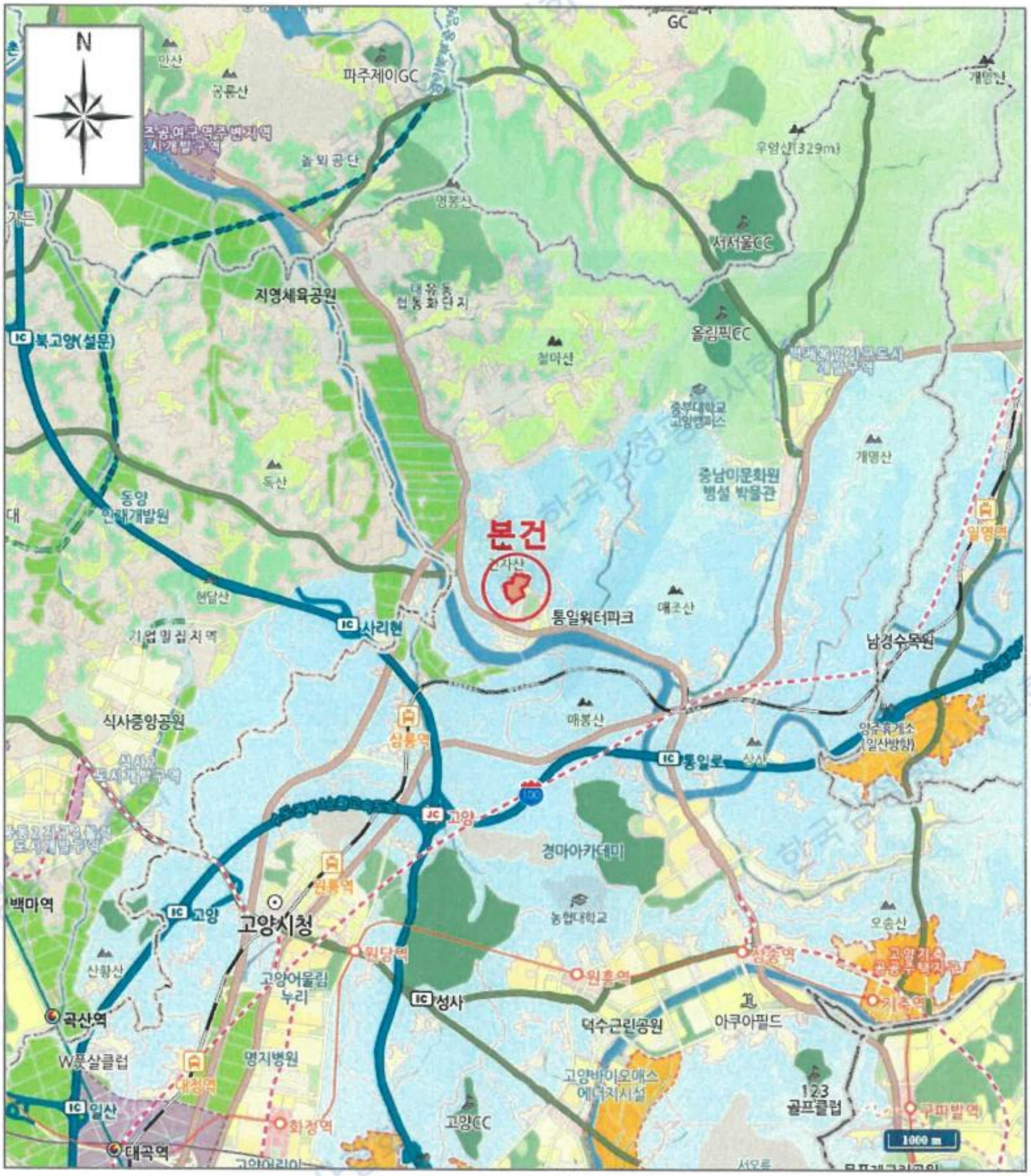
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

TA3-2607-3002

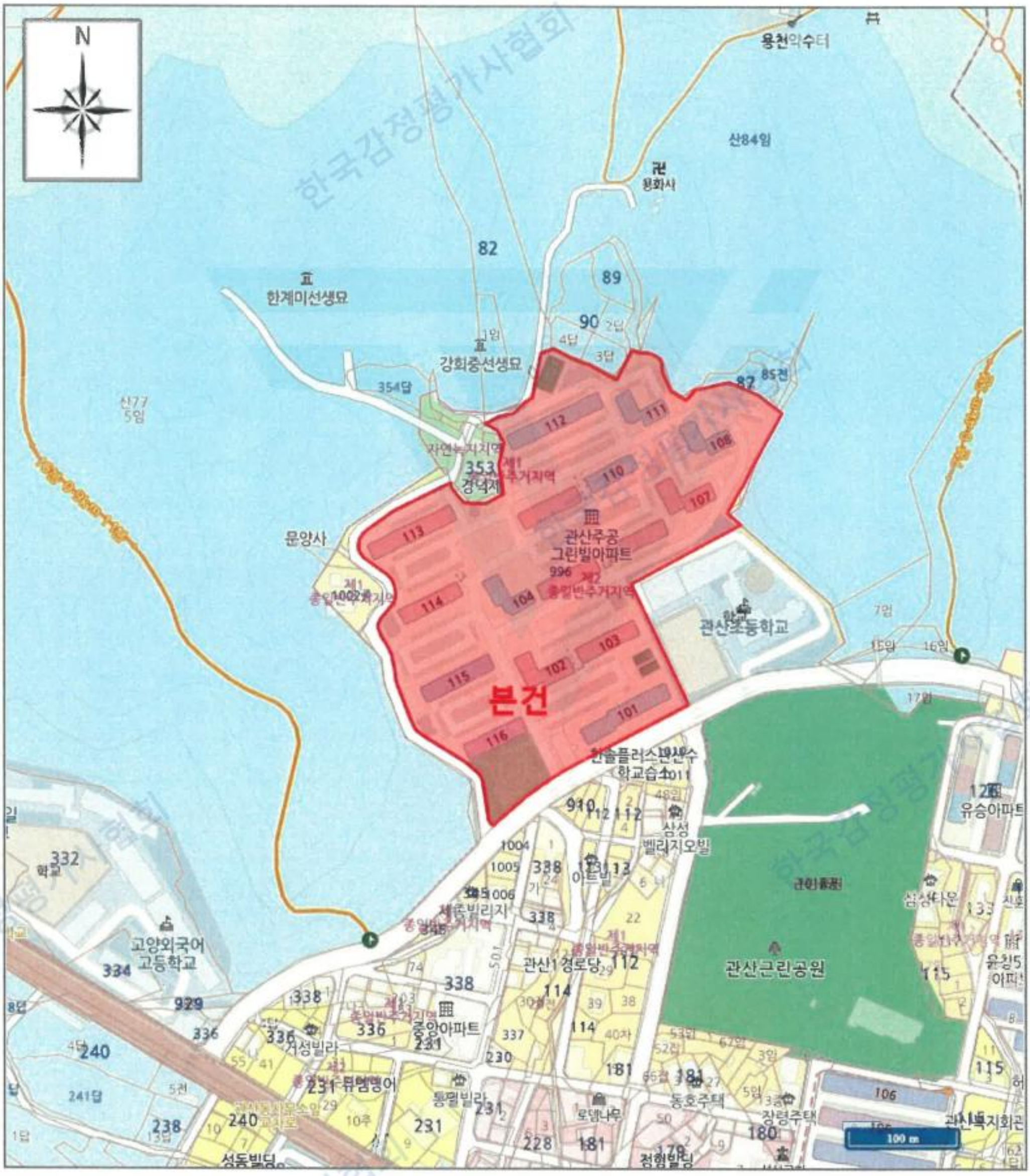
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 관산동 996 주공그린빌 제102동 제5층 제504호



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 관산동 996 주공그린빌 제102동 제5층 제504호



[범 례] ■본 건 ■평가사례 ■거래사례

한국감정평가사협회

TA3-2607-3002

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 관산동 996 주공그린빌 제102동 제5층 제504호

호별배치도



내부이용도



한국감정평가사협회

TA3-2607-3002

사 진 용 지

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 관산동 996



본건 소재 제102동 전경



본건 소재 단지 주출입구 전경

한국감정평가사협회

TA3-2607-3002

사 진 용 지

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 관산동 996



본건 소재 제102동 공동현관 전경



본건 현관 전경

한국감정평가사협회