

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김인용 소유물건(2025타경2633)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
문병식

감정평가서번호: D250527-2-001

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.

디케이감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
지현정

감정평가액	사억구천팔백만원정 (₩498,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매14계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김인용 (2025타경2633)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.02	2025.05.30 ~ 2025.06.02	2025.06.02		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하 여	-	498,000,000
	합계					₩498,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 "한산초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(하이파크시티 일산파밀리에4단지 제413동 제21층 제2102호)에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 06월 02일을 기준시점으로 하였습니다.

(실지조사기간 : 2025년 05월 30일 ~ 06월 02일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였습니다.
- 2) 본건은 대지권이 미등기된 상태이나 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조는 집합건물 구분소유자의 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르고 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없도록 규정되어 있고, 거래관행상 건물 및 대지권이 일체로 거래가 되고 있는 점 등을 고려하여 차후 대지권이 정리될 것을 전제로 하여 평가 하였으며, 토지.건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건의 내부확인인 소유자 부재 및 폐문 등으로 인하여 확인 불가하여 외부관찰, 주변탐문조사 및 건축물현황도 등을 참작하여 작성되었으니 경매진행시 참조바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

구 분	내 용
명 칭	하이파크시티 일산파밀리에4단지 제413동
소 재 지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1535
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층
사용승인일자	2011.03.31
주 용 도	아파트
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 소방설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.
비 고	-

2. 대상부동산의 현황

일련 번호	동	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	413	21	2102	아파트	84.44	71.7641	156.2041	-	-

※ 대지권 미정리 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

(고양시 일산서구)

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기 호	소 재 지	동/호수	거래일자	전유면적 (㎡)	거래가액(원)	사용승인일
					단가(원/㎡)	
#1	덕이동 1***	제000동 제000호	2025.02.03	84.57	480,000,000	2011.03.31
					5,675,772	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 동일한 단지내에 위치한 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있으며, 비교적 최근에 거래된 "거래사례#1"을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.
 (사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

(경기도 고양시 일산서구)

[출처 : 한국부동산원 R-one, 아파트 매매가격지수]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	100.0	100.0	100.0	99.9	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	102.3	101.8	101.4	101.2	101.2	100.9	100.6	100.7	100.8	100.6	100.3	100.1

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2025.06.02.)	2025.04	99.9	A
사례#1 거래시점 (2025.02.03.)	2025.01	100.0	B
시점수정치		0.99900	A/B

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 1 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.04	평가대상은 사례대비 층별효용 등에서 우세함.
	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	평가대상은 사례대비 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.040	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (m ²)							
1	84.44	5,675,772	1.000	0.99900	1.040	5,896,900	497,934,236	498,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

(경기도 고양시 일산서구)

[출처 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/호	전유면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/m ²)	사용승인일	
A	덕이동 1***	제000동 제0000호	84.44	경매	485,000,000	2025.01.10	-
					5,743,723	2011.03.31	
B	덕이동 1***	제000동 제0000호	84.57	경매	422,000,000	2024.03.19	-
					4,989,949	2011.03.31	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준
구분건물	본건과 유사한 부동산(구분건물)의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용 면적 등에 따라 전유면적 기준 5,000,000 ~ 6,000,000 원/m ² 내외 수준으로 탐문 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	84.44	84.44	498,000,000	498,000,000	-
합 계	-	-	-	498,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

구분건물 감정평가명세표

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 일산서구 덕이동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 하이파크3로 61	1535 하이파크 시티 일산 파밀리에 4단지 제413동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층				
				1층	280.28			
				2층	260.53			
				3층 ~ 20층 각	445.53			
				21층	260.31			
			철근콘크리트구조 제21층 제2102호	84.44	84.44	498,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함평가) 적정대지권 포함평가	
		토지 · 건물			배분내역			
		토 지 :			249,000,000			
		건 물 :			249,000,000			
합 계						₩498,000,000.-		
			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 일산서구 덕이동 소재 "한산초등학교" 북서측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 각급 학교 등이 혼재하는 지역으로 제반입지 여건은 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 편의성은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층 건내 제21층 제2102호로서,
(사용승인일 : 2011.03.31.)
외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등.
내벽 : -.
창호 : 샷시창호 등 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중이며 이용상황 등은 후첨 내부구조도 참조바람.

(5) 설비내역

기본적인 급·배수설비, 위생설비, 소방설비 및 승강기설비 등을 갖추고 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

본건은 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 단지내 도로를 통하여 외곽 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

지적미정리 상태임.

(9) 공부와의 차이

없음.

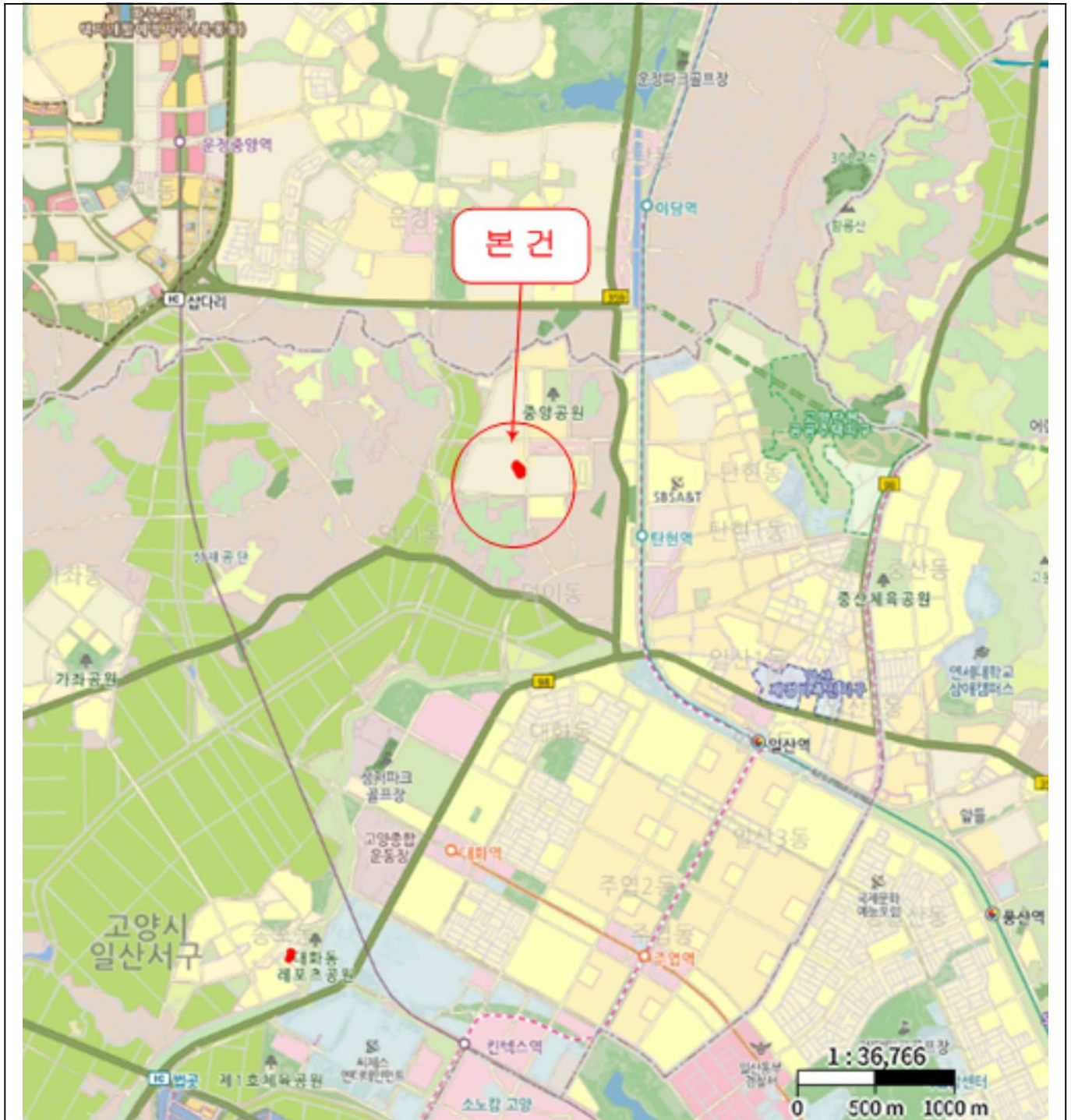
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1535 하이파크시티일산파밀리에4단지 제413동 제21층 제2102호
------------	---



위치도



소재지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1535 하이파크시티일산파밀리에4단지 제413동 제21층 제2102호
------------	---



내부구조도



소재지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1535 하이파크시티일산파밀리에4단지 제413동 제21층 제2102호
------------	---



No scale

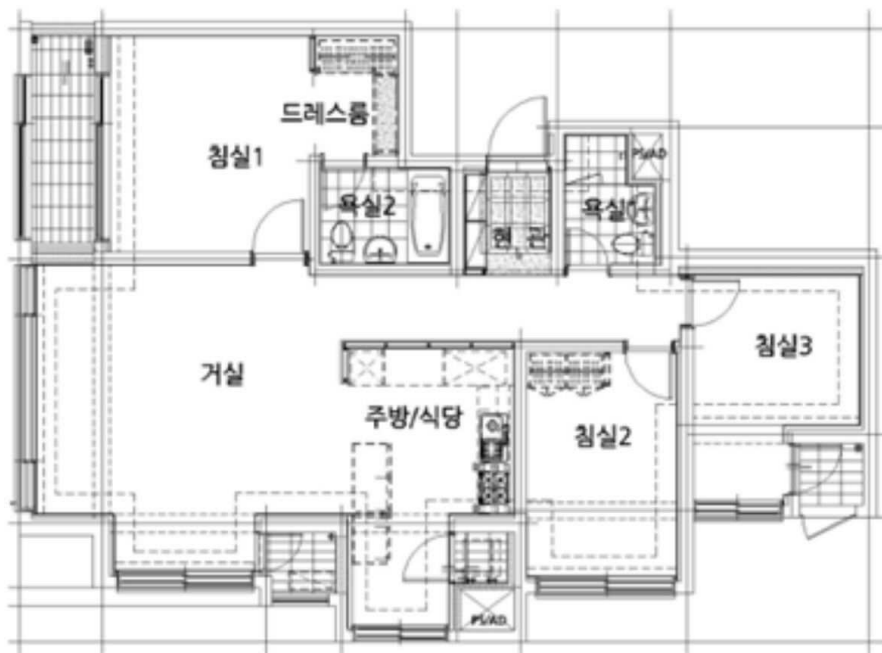
호별배치도 (제413동 제21층)

(2103호)

(본건)2102호



내부구조도 본건(제2102호)

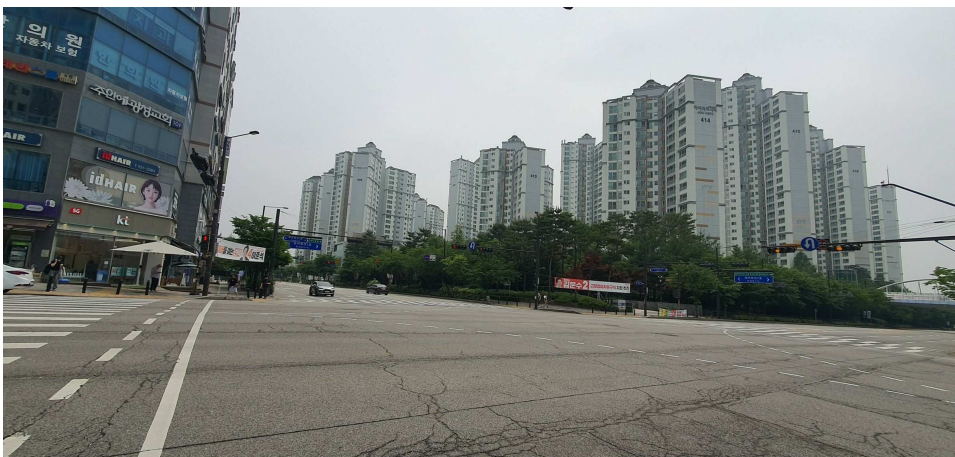


* 본 내부구조도는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부관찰이 아닌 건축물대장, 건축물현황도, 외부관찰 등을 근거로 작성된 것으로 실제상황과는 다소 차이가 있을 수 있음.

사 진 용 지



주위전경-1



주위전경-2

사 진 용 지

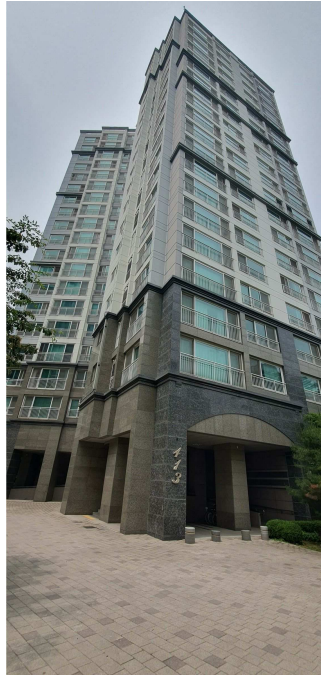


단지전경-1

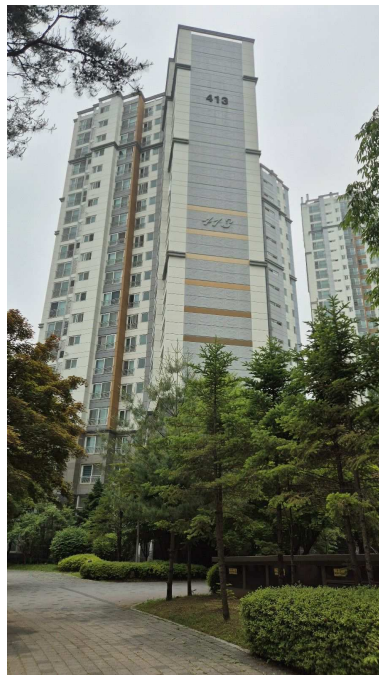


단지전경-2

사 진 용 지



본건건물전경-1



본건건물전경-2

사 진 용 지



본건건물입구전경



본건현관입구전경