

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 백설희 소유물건  
(2025타경62407)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
강우규

감정평가서번호: A2503-010

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.

영산감정평가사사무소

# (구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
 신 영 근

감정평가액	삼십팔억육천사백만원정 (\3,864,000,000. -)		
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목 적	법원경매
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매1계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	백설희 (2025타경62407)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록, 환지예정지증명원 등	기준시점	조 사 기 간      작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 04. 18	2025. 03. 14 ~ 2025. 04. 18      2025. 04. 21

감 정 평 가 내 용	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
	토지	563	토지	380	-	3,864,000,000
구분건물	10개호	구분건물	10개호	백		
	이	하	여			
<b>합 계</b>					<b>\3,864,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"   별            지            참            조   "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 대상 물건의 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 '덕이고등학교' 북동측 인근에 위치하는 덕이동정연빌딩 제1층 제101호 외 9개호로서 의정부지방법원 고양지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 일산서구덕이도시개발사업지구앤2-3 덕이동정연빌딩 제1층 제101호 외				
이용상황	제1종근린생활시설 외	사용승인일자	2020-05-01		
건물구조	철근콘크리트구조 평스라브 및 경사스라브지붕	시공 및 관리상태	보통		
용도지역	준주거지역	기 타	-		
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용률(%)
2-가	제1층 제101호	36.71	10.4	47.11	적정대지권 약 77.9%
3-나	제2층 제201호	144.15	40.84	184.99	
4-다	제3층 제301호	99.2	28.11	127.31	
5-라	제3층 제302호	44.95	12.73	57.68	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용률(%)
6-마	제4층 제401호	144.15	40.84	184.99	적정대지권	약 77.9%
7-바	제5층 제501호	201.22	57	258.22		약 77.9%
8-사	제6층 제601호	78.92	28.23	107.15		약 73.7%
9-아	제7층 제701호	75.78	27.44	103.22		약 73.4%
10-자	제7층 제702호	78.73	28.25	106.98		약 73.6%
11-차	제8층 제801호	79.97	27.5	107.47		약 74.4%
합 계	-	983.78	301.34	1,285.12	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가) 기준시점

- 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜(이하 “기준시점”)는 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 18일임.

### 나) 실지조사 기간

- 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 대상물건의 확인은 2025년 03월 14일 ~ 2025년 04월 18일 실지조사 하였음.

## 4. 참고사항

가) 대상물건(1) 토지는 고양일산덕이도시개발사업지구 내 위치하며, 기준시점 현재 지적 미정리 상태임.

나) 대상물건(1) 토지의 종전지번 덕이동 372-29번지는 토지구획정리사업법 제56조 규정에 의하여 고양일산덕이도시개발사업지구 19블록 3롯트로 환지예정지 지정되었고 기준시점 현재 공부상 소재지번은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 일산서구덕이도시개발사업지구앤2-3으로 등재되어있으니 경매진행 및 입찰시 참고 바라며, 대상물건(1)의 환지 예정지지정증명원 사본상 내용은 아래와 같음.

종 전 의 토 지				환 지 예 정 지						비 고
동명	지번	지목	편입 면적 (㎡)	블록	롯트	권리 면적 (㎡)	환지 면적 (㎡)	과도 면적 (㎡)	부족 면적 (㎡)	
덕이	372-29	대	563	19	3	268.2	380	111.8	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 환 지 계획도



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 다)** 대상물건(2-가~11-차)는 공히 고양일산덕이도시개발사업지구 내 위치하며, 기준시점 현재 지적 미정리 상태로서 구분소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지소유권 대지권을 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란한 점 등에 따라 추후 적정 대지지분이 확정 이전될 것을 감안하여 건물과 일체로 감정평가하였으니 경매진행 및 입찰시 참고 바람.
- 라)** 대상물건(3-나~11-차)는 수 회 현장조사를 실시하였으나, 소유자 및 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 인하여 부득이 외부관찰 및 집합건축물대장 건축물현황도 등에 의거하였으니 경매진행 및 입찰시 참고 바람.
- 마)** 대상물건(1) 토지는 종전지번으로서 기준시점 현재 용도지역은 계획관리지역, 준주거지역이나, 집합건축물대장상 용도지역은 준주거지역임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 시장가치를 기준하였음.

### 2. 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제6조 제2항 등에 따른 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

가) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

나) 대상물건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거 구분소유권의 평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하되, 주된 방법을 적용한 시산가액의 합리성 검토는 인근 지역 내 유사 물건의 평가전례, 거래가격수준 및 거래동향 등을 종합적으로 고려하여 판단하였음.

### 2. 감정평가액[시산가액(試算價額)] 산출과정 (거래사례비교법)

#### 가) 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 감정평가액 결정에 참고한 자료

### (1) 유사 물건의 거래사례

**비교사례(거래사례) A** (자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

비교사례(거래사례) 소재지		경기도 고양시 일산서구 덕이동 373-18 외 일산가림스위트 제0층 제000호				
거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	사용승인일
거래시점		전유	대지권			
855,040,000	10,622,050	80.4967	적정 대지권	근린상업	근린 생활시설	2024-06-13
2024-11-12						

### 비교사례(거래사례) B

비교사례(거래사례) 소재지		경기도 고양시 일산서구 덕이동 일산덕이도시개발사업구역9블록3로트 금문프라자 제0층 제000호				
거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	사용승인일
거래시점		전유	대지권			
488,658,000	5,745,538	85.05	적정 대지권	근린상업	근린 생활시설	2020-11-17
2023-07-11						

### 비교사례(거래사례) C

비교사례(거래사례) 소재지		경기도 고양시 일산서구 덕이동 일산덕이도시개발사업구역9블록3로트 금문프라자 제0층 제000호				
거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	사용승인일
거래시점		전유	대지권			
290,000,000	3,368,177	86.1	적정 대지권	근린상업	근린 생활시설	2020-11-17
2024-11-08						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 비교사례(거래사례) D

비교사례(거래사례) 소재지		경기도 고양시 일산서구 덕이동 1542 신성프라자 제0층 제000-0호				
거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	사용승인일
거래시점		전유	대지권			
320,000,000	2,768,166	115.6	적정 대지권	근린상업	근린 생활시설	2011-04-28
2025-03-04						

## 비교사례(거래사례) E

비교사례(거래사례) 소재지		경기도 고양시 일산서구 덕이동 381-3 외 삼성홈타운 제0층 제000호				
거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	사용승인일
거래시점		전유	대지권			
240,000,000	4,400,537	54.5388	62.75	계획관리	다세대 주택	2016-10-27
2023-06-10						

## 비교사례(거래사례) F

비교사례(거래사례) 소재지		경기도 고양시 일산서구 덕이동 404-1 제000동 제0층 제000호				
거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	사용승인일
거래시점		전유	대지권			
240,000,000	4,121,587	58.23	70.13	계획관리	다세대 주택	2016-08-22
2024-11-15						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 유사 물건의 평가사례

(경기도 고양시 일산서구)

(자료출처: 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례 (1)	평가사례 (2)	평가사례 (3)
소재지	덕이동 373-18 外 일산가림스위트	덕이동 고양일산 덕이구역씨4블록1로트 덕이동거원빌딩	덕이동 고양일산 덕이구역씨4블록1로트 덕이동거원빌딩
동·층·호	제0층 제000호	제0층 제000호	제0층 제000호
사용승인일	2024-06-13	2020-09-04	2020-09-04
전유면적 (㎡)	92.5704	40.8	91.04
감정평가액(원)	892,000,000	501,000,000	335,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@9,635,910	@12,279,412	@3,679,701
기준시점	2024-12-02	2023-06-14	2023-06-14
평가목적	담보	담보	담보

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(경기도 고양시 일산서구)

(자료출처: 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례 (4)	평가사례 (5)	평가사례 (6)
소재지	탄현동 1562-6 외 에일프라자	덕이동 고양일산 덕이구역씨4블록1로트 덕이동거원빌딩	탄현동 1562-6 외 에일프라자
등·층·호	제0층 제000호	제0층 제000호	제0층 제000호
사용승인일	2003-05-13	2020-09-04	2003-05-13
전유면적 (㎡)	38.61	91.04	184.63
감정평가액(원)	122,000,000	246,000,000	519,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@3,159,803	@2,702,109	@2,811,027
기준시점	2023-08-21	2023-06-14	2023-08-21
평가목적	경매	담보	경매

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(경기도 고양시 일산서구)

(자료출처: 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례 (7)	평가사례 (8)	평가사례 (9)
소재지	덕이동 338-31 삼성힐스	덕이동 389-1 삼성홈타운	덕이동 773-5 누리마루
동·층·호	제0동 제0층 제000호	제00동 제0층 제000호	주건축물 제0동 제0층 제000호
사용승인일	2017-03-31	2016-08-31	2020-09-24
전유면적 (㎡)	57.94	72.5568	56.9574
감정평가액(원)	240,000,000	297,000,000	257,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@4,142,216	@4,093,345	@4,512,144
기준시점	2025-02-07	2023-10-17	2024-06-07
평가목적	경매	경매	경매

### (3) 호가수준

구 분	시세수준(전유면적 기준)	
근린생활시설	1층 기준	@9,000,000/㎡ 내외 수준
	2층 기준	@4,000,000/㎡ ~ @4,500,000/㎡ 내외 수준
	3층 이상	@3,000,000/㎡ ~ @3,500,000/㎡ 내외 수준
다세대주택	6층 이상	@4,000,000/㎡ ~ @4,500,000/㎡ 내외 수준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다) 감정평가액 산출근거

### (1) 사례의 선정

비교사례 선정의견		거래사례 A는 대상물건 2-가 인근에 집합건물 중 대상물건 2-가와 유사성이 있는 것으로 판단되어 비교거래사례로 선정함.				
비교사례(거래사례) 소재지		경기도 고양시 일산서구 덕이동 373-18 외 일산가림스위트 제0층 제000호				
거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	사용승인일
		전유	대지권			
855,040,000	10,622,050	80.4967	적정 대지권	근린상업	근린 생활시설	2024-06-13
2024-11-12						

비교사례 선정의견		거래사례 B는 대상물건 3-나~7-바 인근에 집합건물 중 대상물건 3-나~7-바와 유사성이 있는 것으로 판단되어 비교거래사례로 선정함.				
비교사례(거래사례) 소재지		경기도 고양시 일산서구 덕이동 일산덕이도시개발사업구역9블록3로트 금문프라자 제0층 제000호				
거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	사용승인일
		전유	대지권			
488,658,000	5,745,538	85.05	적정 대지권	근린상업	근린 생활시설	2020-11-17
2023-07-11						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교사례 선정의견		거래사례 E는 대상물건 8-사~11-차 인근에 집합건물 중 대상물건 8-사~11-차와 유사성이 있는 것으로 판단되어 비교거래사례로 선정함.				
비교사례(거래사례) 소재지		경기도 고양시 일산서구 덕이동 381-3 외 삼성힐타운 제0층 제000호				
거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	사용승인일
		전유	대지권			
240,000,000	4,400,537	54.5388	62.75	계획관리	다세대 주택	2016-10-27
2023-06-10						

## (2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 시점수정

- ① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ② 대상물건 2-가 ~ 7-바 시점수정은 사례물건의 가격변동률, 지가변동률, 건축비지수, 임대료지수, 생산자물가지수, 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률(분기/연간) 등을 고려할 수 있으나, 사례물건의 가격변동률을 산출하는 것은 현실적으로 불가능하고 주관적일 수 있는 바, 각종 통계지수를 활용하되, 사례 또는 대상물건의 가격변화를 잘 반영할 수 있는 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률을 참작하여 시점수정을 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 거래사례의 거래시점일로부터 기준시점까지의 자본수익률 적용하되, 기준시점 당시에 해당 분기의 자본수익률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 추정 적용하였음.

[ 집합상가용, 단위 : % ]

구분	신표본(2017년 이후)			
	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기
자본수익률 (경기)	-0.07	0.01	-0.04	0.22
	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기
	0.36	0.43	0.32	0.15

[ 집합상가용, 경기 ]

산식	자본수익률	비고 (기간)
$(1+0.0015*50/92)*(1+0.0015*108/92)$	1.00258	거래사례 A 누계 (2024-11-12 ~ 2025-04-18)
$(1-0.0004*82/92)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*$ $(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*$ $(1+0.0015*108/92)$	1.01631	거래사례 B 누계 (2023-07-11 ~ 2025-04-18)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 대상물건 8-사 ~ 11-차 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률과 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 자료 중 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고 연립·다세대 매매가격 지수를 참작하여 시점수정함.

- 월별 연립·다세대 매매가격지수(경기 경의권)

(자료출처 : 한국부동산원)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	100.6	100.0	99.6	99.4	<b>98.6</b>	98.2	97.9	97.8	97.7	97.6	97.4	97.3
2024년	97.1	96.9	96.7	96.5	96.3	96.2	96.1	96.1	96.1	96.0	96.1	96.0
2025년	95.8	95.7	<b>95.6</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

⑤ 시점수정치

“거래사례E”의 거래시점 지수	98.6
대상물건의 기준시점 지수	95.6
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	95.6 / 98.6 ≙ 0.96957

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 제요인비교

### (대상물건 2-가)

구분	세부항목(상업용)	비고	격차율
외부요인	고객 유동성과의 적합성	대상물건은 거래사례 대비 외부요인 등에서 열세함.	0.90
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
건물요인	단지내 주차의 편리성	대상물건은 거래사례 대비 건물요인 등에서 열세함.	0.98
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별요인	층별 효용	대상물건은 거래사례 대비 개별요인 등에서 열세함.	0.95
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건은 거래사례와 대체로 대등함.	1.00
격차율			0.838

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (대상물건 3-나)

구분	세부항목(상업용)	비고	격차율
외부요인	고객 유동성과의 적합성	대상물건은 거래사례 대비 외부요인 등에서 열세함.	0.80
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
건물요인	단지내 주차의 편리성	대상물건은 거래사례 대비 건물요인 등에서 열세함.	0.90
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별요인	층별 효용	대상물건은 거래사례와 대체로 대등함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건은 거래사례와 대체로 대등함.	1.00
격차율			0.720

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(대상물건 4-다, 5-라)

구분	세부항목(상업용)	비고	격차율
외부요인	고객 유동성과의 적합성	대상물건은 거래사례 대비 외부요인 등에서 열세함.	0.80
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
건물요인	단지내 주차의 편리성	대상물건은 거래사례 대비 건물요인 등에서 열세함.	0.90
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별요인	층별 효용	대상물건은 거래사례 대비 개별요인 등에서 열세함.	0.80
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건은 거래사례와 대체로 대등함.	1.00
격차율			0.576

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(대상물건 6-마, 7-바)

구분	세부항목(상업용)	비고	격차율
외부요인	고객 유동성과의 적합성	대상물건은 거래사례 대비 외부요인 등에서 열세함.	0.80
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
건물요인	단지내 주차의 편리성	대상물건은 거래사례 대비 건물요인 등에서 열세함.	0.90
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별요인	층별 효용	대상물건은 거래사례 대비 개별요인 등에서 열세함.	0.70
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건은 거래사례와 대체로 대등함.	1.00
격차율			0.504

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(대상물건 8-사 ~ 10-자)

구분	세부항목(주거용)	비고	격차율
외부 요인	대중교통의 편의성	대상물건은 거래사례 대비 외부요인 등에서 우세함.	1.05
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
건물 요인	시공업체의 브랜드	대상물건은 거래사례 대비 건물요인 등에서 우세함.	1.02
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별 요인	층별 효용	대상물건은 거래사례 대비 개별요인 등에서 열세함.	0.95
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건은 거래사례와 대체로 대등함.	1.00
격차율			1.017

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (대상물건 11-차)

구분	세부항목(주거용)	비고	격차율
외부 요인	대중교통의 편의성	대상물건은 거래사례 대비 외부요인 등에서 우세함.	1.05
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
건물 요인	시공업체의 브랜드	대상물건은 거래사례 대비 건물요인 등에서 우세함.	1.02
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별 요인	층별 효용	대상물건은 거래사례 대비 개별요인 등에서 우세함.	1.15
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건은 거래사례와 대체로 대등함.	1.00
격차율			1.232

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 거래사례비교법에 의한 가격

### ① 단가결정

산정단가 = 사례단가 X 사정보정 X 시점수정 X 제요인비교							
기호	구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	제요인 (외부·내부 ·호별요인)	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2-가	제1층 제101호	10,622,050	1.000	1.00258	0.838	8,924,243	8,924,243
3-나	제2층 제201호	5,745,538	1.000	1.01631	0.720	4,204,258	4,204,258
4-다	제3층 제301호	5,745,538	1.000	1.01631	0.576	3,363,407	3,363,407
5-라	제3층 제302호	5,745,538	1.000	1.01631	0.576	3,363,407	3,363,407
6-마	제4층 제401호	5,745,538	1.000	1.01631	0.504	2,942,981	2,942,981
7-바	제5층 제501호	5,745,538	1.000	1.01631	0.504	2,942,981	2,942,981
8-사	제6층 제601호	4,400,537	1.000	0.96957	1.017	4,339,161	4,339,161
9-아	제7층 제701호	4,400,537	1.000	0.96957	1.017	4,339,161	4,339,161
10-자	제7층 제702호	4,400,537	1.000	0.96957	1.017	4,339,161	4,339,161
11-차	제8층 제801호	4,400,537	1.000	0.96957	1.232	5,256,487	5,256,487

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 가격결정

기호	구분	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	산정금액(원)	결정가격(원)
2-가	제1층 제101호	36.71	8,924,243	327,608,961	327,000,000
3-나	제2층 제201호	144.15	4,204,258	606,043,791	606,000,000
4-다	제3층 제301호	99.2	3,363,407	333,649,974	333,000,000
5-라	제3층 제302호	44.95	3,363,407	151,185,145	151,000,000
6-마	제4층 제401호	144.15	2,942,981	424,230,711	424,000,000
7-바	제5층 제501호	201.22	2,942,981	592,186,637	592,000,000
8-사	제6층 제601호	78.92	4,339,161	342,446,586	342,000,000
9-아	제7층 제701호	75.78	4,339,161	328,821,621	328,000,000
10-자	제7층 제702호	78.73	4,339,161	341,622,146	341,000,000
11-차	제8층 제801호	79.97	5,256,487	420,361,265	420,000,000

※ 백만원 단위 미만 절사함.

### 3. 그 밖의 사항

—

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액 결정

기 호	구 분	감정평가액(원)	비 고
2-가	제1층 제101호	327,000,000	-
3-나	제2층 제201호	606,000,000	-
4-다	제3층 제301호	333,000,000	-
5-라	제3층 제302호	151,000,000	-
6-마	제4층 제401호	424,000,000	-
7-바	제5층 제501호	592,000,000	-
8-사	제6층 제601호	342,000,000	-
9-아	제7층 제701호	328,000,000	-
10-자	제7층 제702호	341,000,000	-
11-차	제8층 제801호	420,000,000	-
합 계	-	3,864,000,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액 결정 의견

거래사례비교법에 의한 대상물건의 감정평가액은 인근 지역의 평가사례, 거래사례, 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 볼 때, 적정한 가격으로 판단됨.

# 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 하이파크1로 101 (덕이동)	일산서구 덕이도시 개발사업 지구 안2-3 위지상 덕이동 정연빌딩	제1,2종 근린생활 시설연 공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 평스라브 및 경사스라브지붕  8층  1층 1층 1층 2층 2층 3층 3층 3층 4층 4층 5층 5층 6층 6층 6층 7층 7층 8층 8층				
							38.71	
							36.71	
							14.64	
							144.15	
							37.38	
							99.2	
							44.95	
							37.38	
							144.15	
							37.38	
							144.15	
							37.38	
							84.8	
							57.07	
							25.56	
							166.43	
							25.56	
		84.82						
		24.7						
				563	380	-		

환지에정지  
지정증명원상  
고양일산덕이  
도시개발사업  
지구  
19블록 3롯데  
환지면적  
380㎡  
집합건축물  
대장상  
준주거지역

## 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		
2-가	경기도 고양시 일산서구 덕이동	일산서구 덕이도시 개발사업 지구 앤2-3 위치상		(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	36.71	36.71	327,000,000	비준가액 적정대지권 포함
							토지·건물 배분내역 토 지 : 65,400,000 건 물 : 261,600,000	
3-나	동소	동소 위치상		(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	144.15	144.15	606,000,000	비준가액 적정대지권 포함
							토지·건물 배분내역 토 지 : 181,800,000 건 물 : 424,200,000	
4-다	동소	동소 위치상		(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	99.2	99.2	333,000,000	비준가액 적정대지권 포함
							토지·건물 배분내역 토 지 : 99,900,000 건 물 : 233,100,000	
5-라	동소	동소 위치상		(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	44.95	44.95	151,000,000	비준가액 적정대지권 포함
							토지·건물 배분내역 토 지 : 45,300,000	

# 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		
6-마	경기도 고양시 일산서구 덕이동	일산서구 덕이도시 개발사업 지구 앤2-3 위치상		(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	144.15	건 물 :	105,700,000	비준가액 적정대지권 포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 127,200,000 296,800,000	
7-바	동소	동소 위치상		(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	201.22	건 물 :	592,000,000	비준가액 적정대지권 포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 177,600,000 414,400,000	
8-사	동소	동소 위치상		(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	78.92	건 물 :	342,000,000	비준가액 적정대지권 포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 136,800,000 205,200,000	
9-아	동소	동소 위치상		(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	75.78	건 물 :	328,000,000	비준가액 적정대지권 포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 136,800,000 205,200,000	

## 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		
10-차	경기도 고양시 일산서구 덕이동	일산서구 덕이도시 개발사업 지구 앤2-3 위치상		(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	78.73	토지·건물	배분내역	
						토 지 :	131,200,000	
						건 물 :	196,800,000	
							341,000,000	비준가액 적정대지권 포함
11-차	동소	동소 위치상		(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	79.97	토지·건물	배분내역	
						토 지 :	136,400,000	
						건 물 :	204,600,000	
							420,000,000	비준가액 적정대지권 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	168,000,000	
						건 물 :	252,000,000	
<b>합 계</b>							\3,864,000,000.-	
			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

대상물건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 '덕이고등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 다세대주택 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 바, 제반 주위 환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트구조 평스라브 및 경사스라브지붕 8층 건물 내 제1층 제101호 외 9개호로서,

- 외 벽: 석재붙임 마감 등
- 내 벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등
- 창 호: 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

- 대상물건 2-가 : 공부상 '제1종근린생활시설(소매점)'으로 등재되어 있음.
- 대상물건 3-나, 4-다 공히 공부상 '제2종근린생활시설(사무소)'로 등재되어 있음.
- 대상물건 5-라, 6-마 공히 공부상 '교육연구시설(학원)'로 등재되어 있음.
- 대상물건 7-바 : 공부상 '교육연구시설(학원(복층형))'로 등재되어 있음.
- 대상물건 8-사~11-차 공히 공부상 '공동주택(다세대주택)'으로 등재되어 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) |          |

## (5) 설비내역

대상물건은 기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등을 갖춘 것으로 조사됨.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 및 도로대비 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서 '제1,2종근린생활시설&공동주택(다세대주택)' 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

대상물건 동측으로 노폭 약 15m 내외의 포장도로 및 서측으로 노폭 약 10m 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

집합건축물대장상 준주거지역임.

## (9) 공부와의 차이

대상물건(1) 토지는 고양일산덕이도시개발사업지구 내 위치하며, 토지구획정리사업법 제56조 규정에 의하여 고양일산덕이도시개발사업지구 19블록 3롯트로 환지예정지 지정되었음.

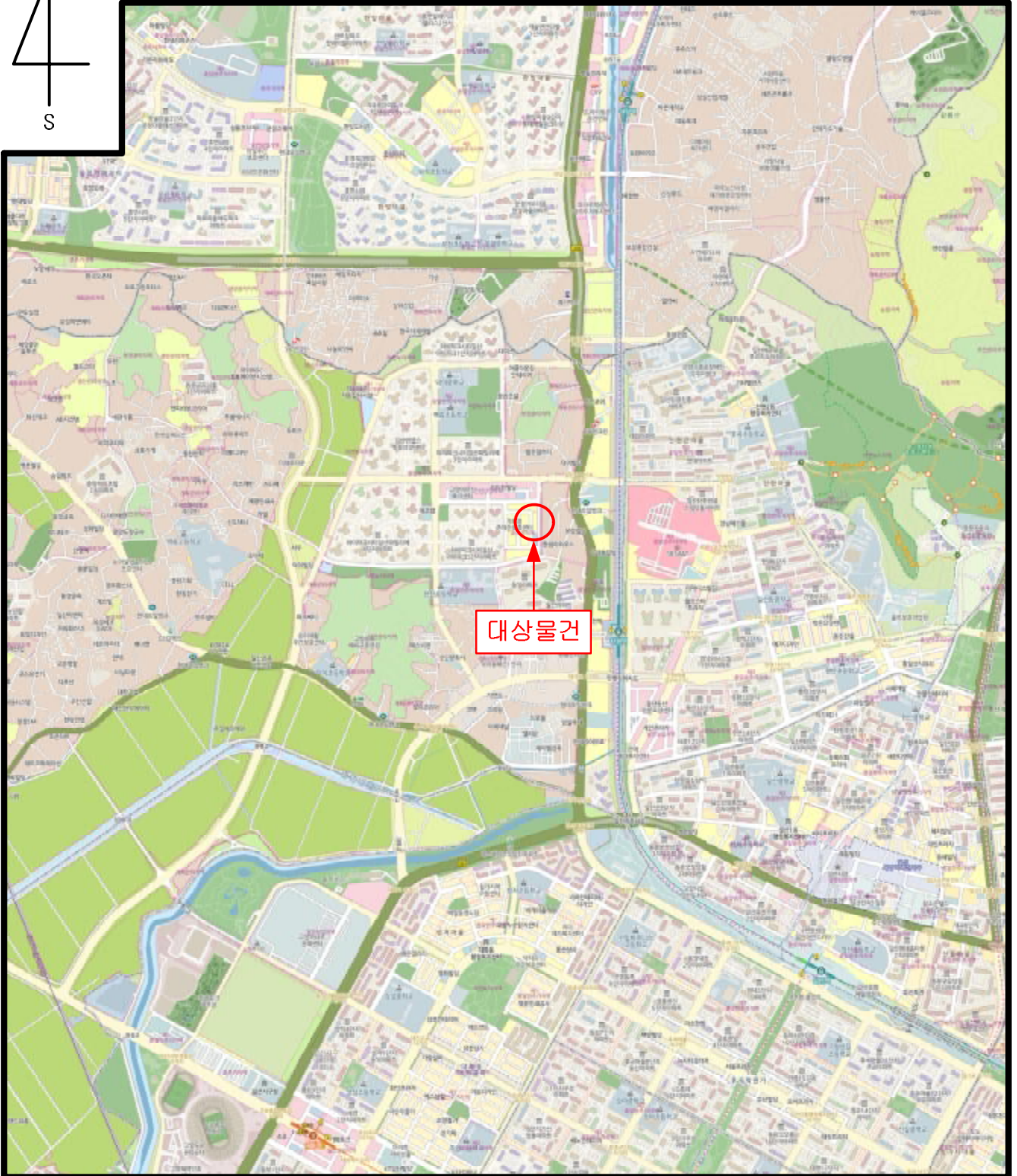
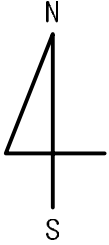
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

# 광역 위치도

소재지

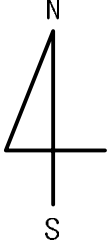
경기도 고양시 일산서구 덕이동 일산서구덕이도시개발사업지구앤2-3  
덕이동정연빌딩 제1층 제101호 外



# 상세위치도

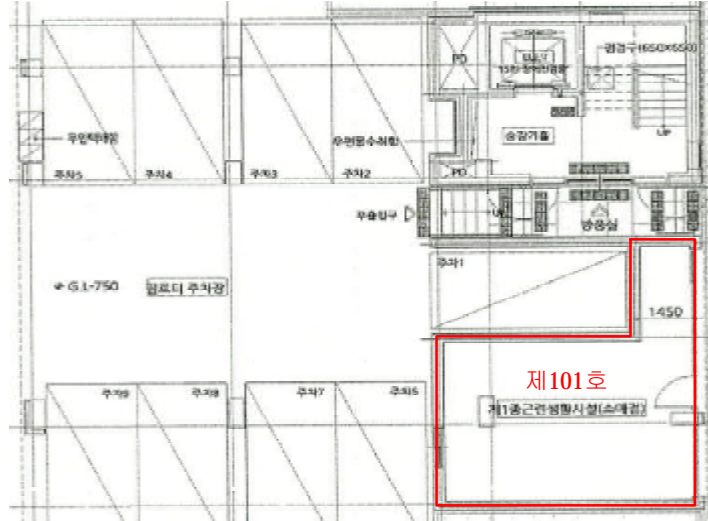
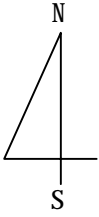
소재지

경기도 고양시 일산서구 덕이동 일산서구덕이도시개발사업지구앤2-3  
덕이동정연빌딩 제1층 제101호 외

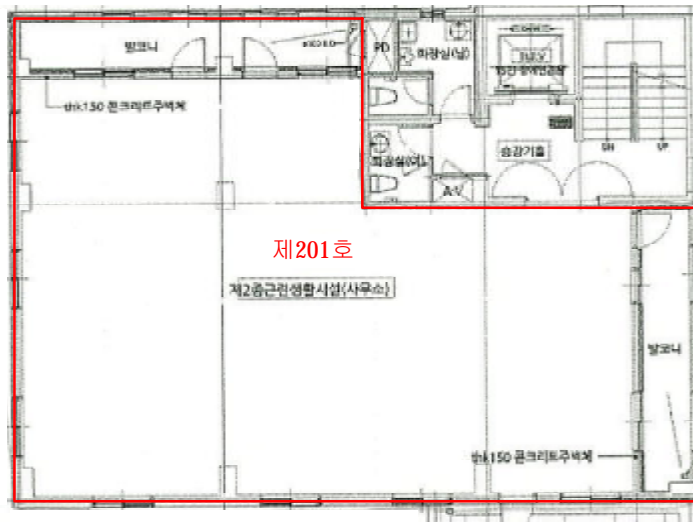


# 호별배치도 및 내부구조도

S : Non Scale



[ 덕이동정연빌딩 제1층 호별배치도 및 내부구조도 ]

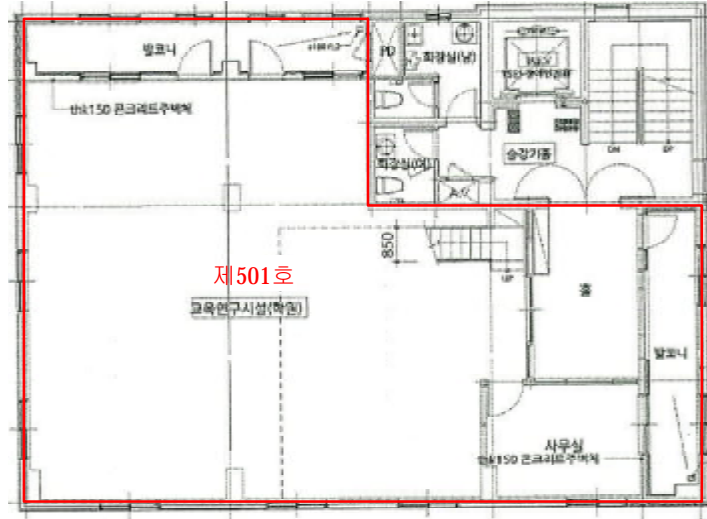
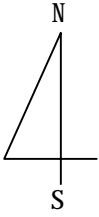


[ 덕이동정연빌딩 제2층 호별배치도 및 내부구조도 ]

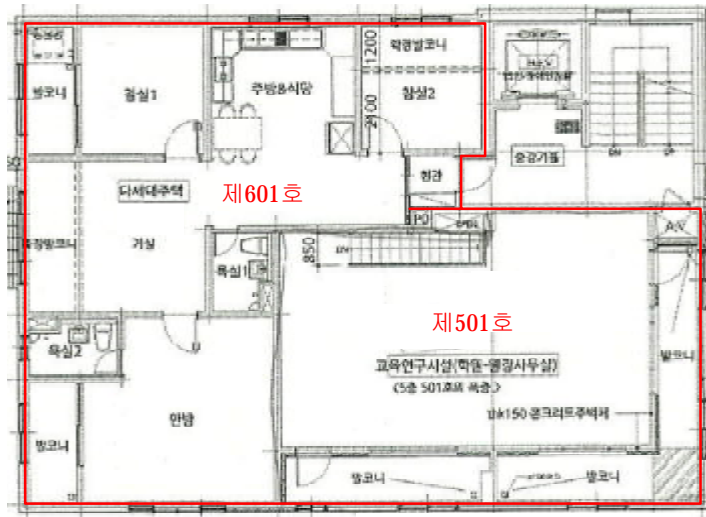


# 호별배치도 및 내부구조도

S : Non Scale



[ 덕이동정연빌딩 제5층 호별배치도 및 내부구조도 ]



[ 덕이동정연빌딩 제6층 호별배치도 및 내부구조도 ]



# 사 진 용 지



대상물건 전경

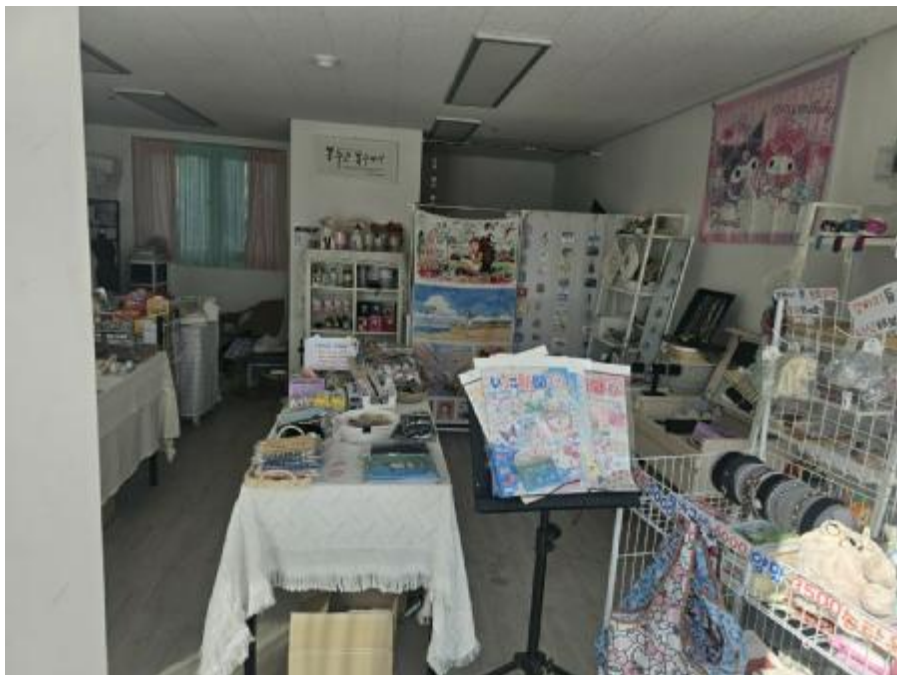


대상물건 전경

# 사 진 용 지



대상물건 (2-가) 전경



대상물건 (2-가) 내부

# 사 진 용 지



대상물건 주위환경



대상물건 주위환경