감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	김지은 소유물건(2025타경62638)
의 뢰 인 :	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석 (경매15계)
감정서번호 :	HS251-032401

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
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

환성감정평가사사무소

TEL. 031-901-0459 FAX. 031-901-7760

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

박 미 경 (인)

감정평가액	**일십일억사천삼백만원정(₩1,143,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매15계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김지은 (2025타경62638)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.27	2025.03.26 ~2025.03.27	2025.04.02

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,143,000,000
	합 계					₩1,143,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 덕은동 소재 “덕은한강초등학교” 서측 인근에 위치하는 디엠씨한강호반써밋 제103동 제3층 제301호로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

(1) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

(2) 감정평가의 조건

감정평가에 별도의 조건은 없음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2025.03.27.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사의 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사는 2025.03.26.~ 2025.03.27.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

6. 감정평가방법

(1) 감정평가 방법의 종류

- 거래사례비교법 : 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 유사사례를 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법

- 원가법 : 대상물건이 속한 부동산 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하는 방법

- 수익환원법 : 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법

(2) 평가방식의 적용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 거래사례비교법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

(1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 “구분건물 감정평가명세표”에 토지가격과 건물가격을 적정배분비율에 의거 표기하였으며, 배분비율은 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」(한국부동산연구원)를 근거로 하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

(2) 본건의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 부재로 인하여 "집합건축물대장"상의 건축물 현황도, 외부관찰 등을 참작하여 작성하였으니 경매 참여시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상부동산의 개요

소재지 (도로명주소)	경기도 고양시 덕양구 덕은동 596 (경기도 고양시 덕양구 대덕산로 31)					
건물명 동•호수	디엠씨한강호반써밋 제103동 제3층 제301호					
구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층					
사용승인일	2022.12.13					
기호	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
1	301	84.9773	22.9797	107.957	55.7215	아파트

2. 거래사례의 선정

인근 유사물건의 거래사례 중 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 거래시점이 최근인 다음의 사례를 선정함. (출처:등기사항전부증명서)

기호	소재지	동/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
A	덕은동 679	10*/ 40*	84.9481	1,140,000,000	13,419,959	2024.08.27

3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 가격지수(2021.06=100) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 고양시 덕양구 아파트 매매가격지수”를 적용함.

거래시점 : 2024.08.27., 2024년 07월 지수를 적용함
기준시점 : 2025.03.27., 2025년 02월 지수를 적용함
2024.08.27 매매 가격지수 (적용:2024년 07월) : 89.1
2025.03.27 매매 가격지수 (적용:2025년 02월) : 89.3
시점수정치 : 89.3/89.1≒1.00224

5. 개별요인비교

구분	세부항목(주거용)	비교치	비고
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대등함
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성 등	1.00	대등함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치누계		**1.000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액

기호	사례단가	사정보정	시점수정	개별요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	13,419,959	1.000	1.00224	1.000	84.9773	1,142,946,360	1,143,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가가액 결정의견

1. 가액결정 참고자료(평가사례)

기호	소재지	동/ 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점	비 고
1	덕은동 596	10*/ 10*	84.9563	1,040,000,000	경매	2025.03.17	-
2	덕은동 596	10*/ 230*	84.9563	1,190,000,000	경매	2024.01.22	-

2. 감정평가액 결정

기호	동·층·호수	감정평가액(원)
1	103동 3층 301호	1,143,000,000

3. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의하여 결정하였으며, 적정한 것으로 판단됨.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
1	1동의	건물의	표시					
	경기도 고양시 덕양구 덕은동	596 디엠씨 한강 호반써밋 제103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층				
	[도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 대덕산로 31			1층	473.3843			
				2층~23층 각각	533.2895			
	전유부분의	건물의	표시					
				철근콘크리트구조 제3층 제301호	84.9773	84.9773	1,143,000,000	
1	경기도 고양시 덕양구 덕은동	596	대	제2종일반주거지역	32,144			
				1.소유권	55.7215			
				---------	------	55.7215		
				대지권	32,144			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	571,500,000	
						건 물 :	571,500,000	
	합 계						**₩1,143,000,000.-**	
			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 덕양구 덕은동 소재 "덕은한강초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주변은 아파트, 오피스텔, 지식산업센터, 근린생활시설 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 용이하고, 인근으로 버스정류장이 소재하여 대중교통편익은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층 중 제3층 제301호로서,

외벽 : 외장석재마감 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 타일 마감 등,
창호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트 1세대로 이용중임.(후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전, 승강기설비, 난방설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(고양덕은도시개발), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역]), 상대보호구역(2022-11-01)(덕은노을유치원), 상대보호구역(2022-11-01)(덕은초등학교), 절대보호구역(2022-11-01)(덕은초등학교), 비행안전제5구역(지원)(수색비행장 표고(19.5m)기준 고도 45m~65m 위임지역), 제한보호구역(전방지역:25km)(해발고도 86m위임지역), 도시개발구역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.

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)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

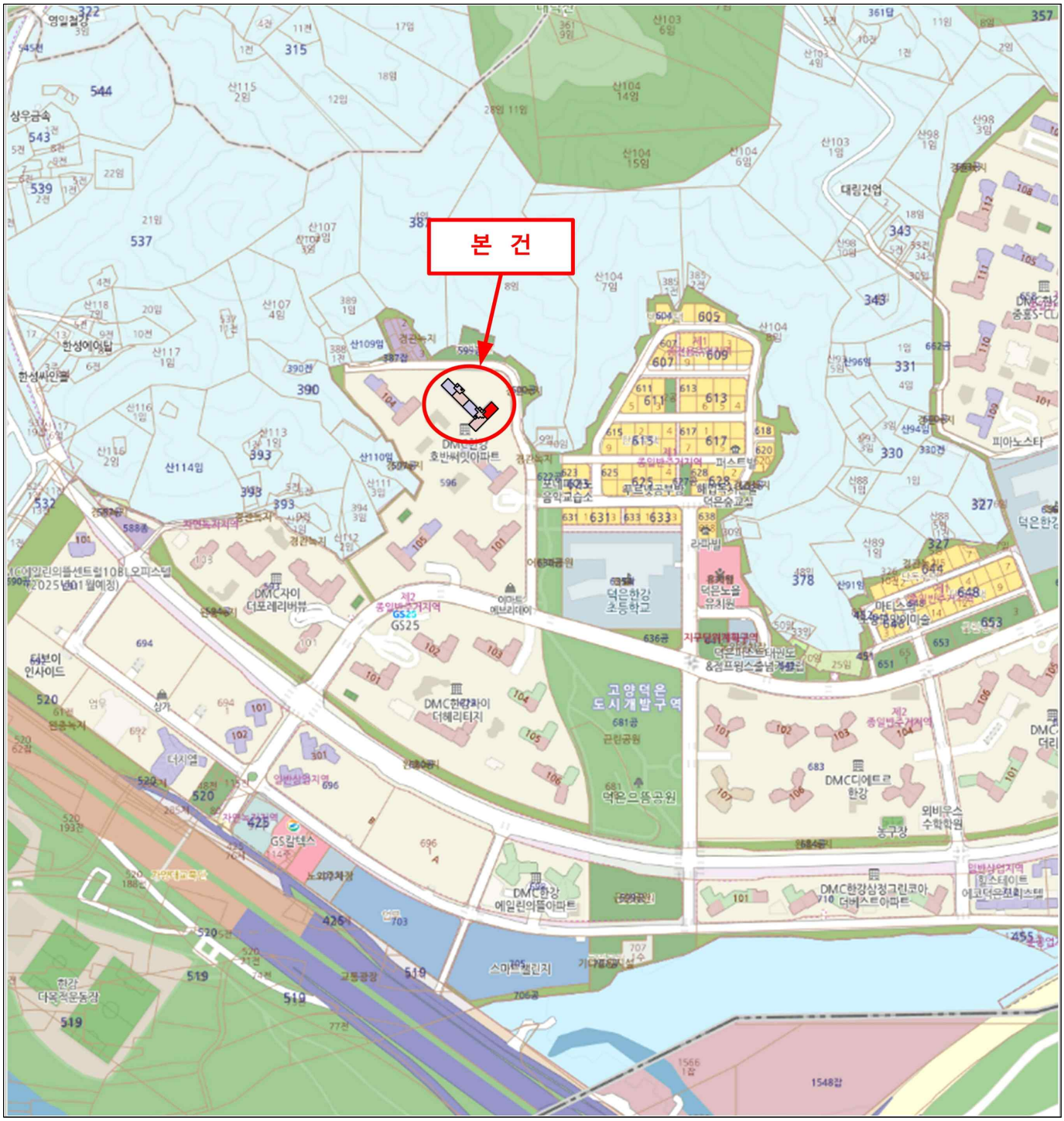
임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 덕은동 596 디엠씨한강호반써밋 103동 3층 301호

위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 덕은동 596 디엠씨한강호반써밋 103동 3층 301호

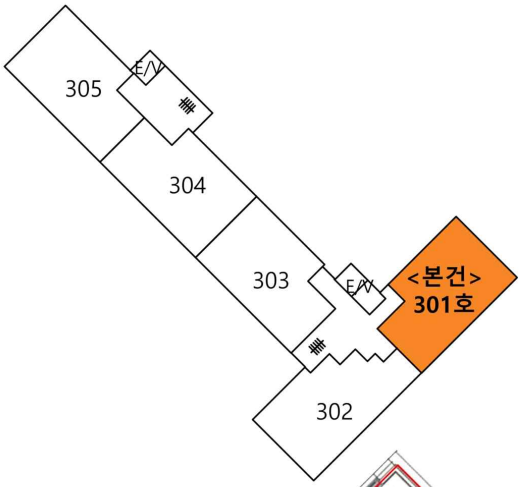


내 부 구 조 도

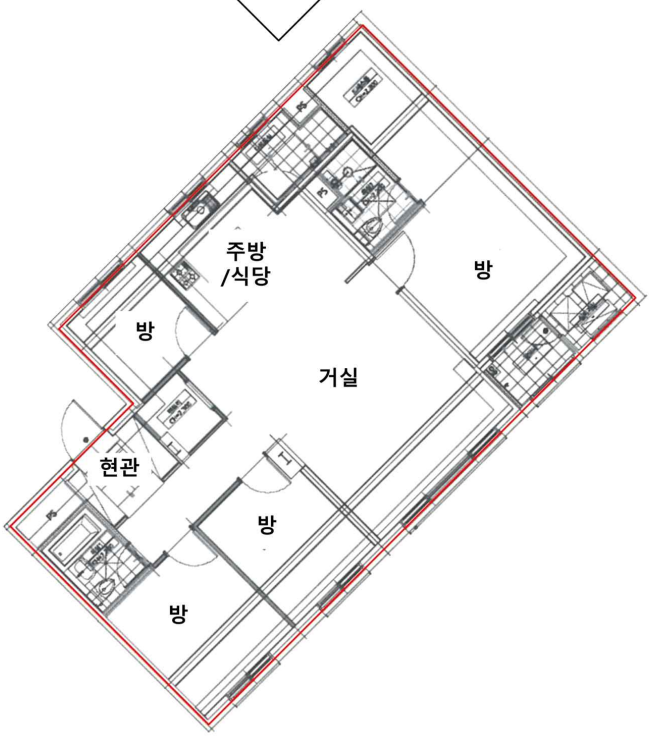
소 재 지	경기도 고양시 덕양구 덕은동 596 디엠씨한강호반써밋 103동 3층 301호

None Scale <디엠씨한강호반써밋 103동 3층 301호>

[호 별 배 치 도]

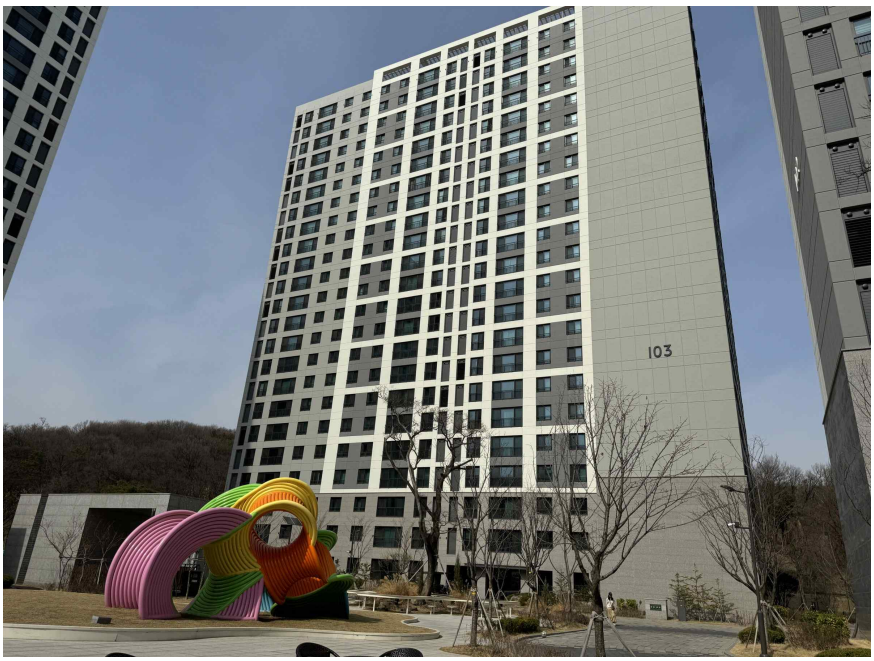


[내 부 구 조 도]



사 진 용 지

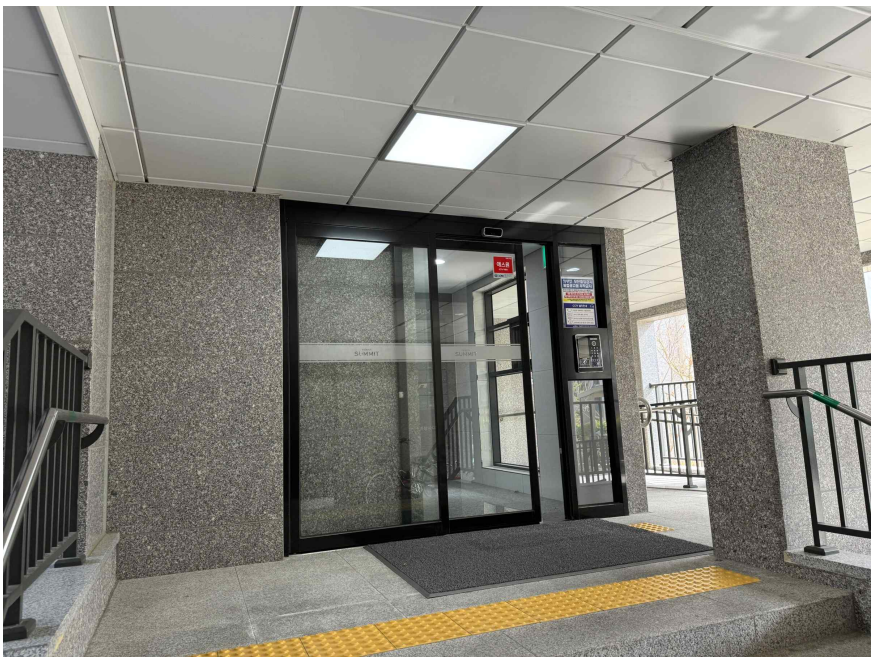
103동 전경



103동 전경

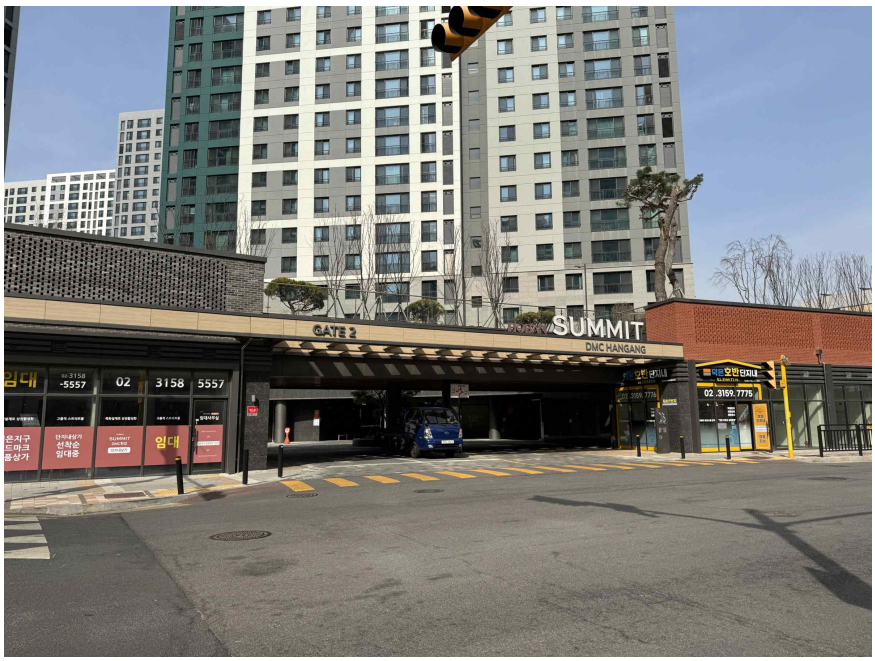
사 진 용 지

본건 현관



공동출입구

사 진 용 지



단지 입구

단지 전경