

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

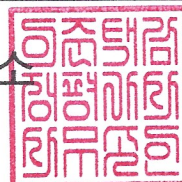
건명: 김숙자 소유물건(2025타경63115)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
박진영

감정평가서번호: LJT2025-05-010

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.

이준택감정평가사사무소



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
이준택

이준택



감정평가액	삼억구천삼백만원정 (₩393,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김숙자 (2025타경63115)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.05	2025.06.05	2025.06.09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	392,000,000
<제시외물건>						
다용도실	(2)	다용도실	2	-	1,000,000	
합계					₩393,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 주교동 소재 "원당초등학교" 남동측 인근에 위치하는 구분건물(퍼스트빌4차 제5층 제501호)로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 고양시 덕양구 주교동 623-8						
건물명	퍼스트빌4차						
용도	공동주택(다세대주택)						
건물구조	철근콘크리트구조 경사지붕						
건물규모	지상5층						
사용승인	2019.06.19						
구분	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	비고
1	-	5	501	68.1	13.44	35.99	-

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 별도 제시가 없는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 05일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 실지조사 실시기간은 2025년 06월 05일이며, 대상 물건의 존재 및 동일성 여부, 대상 물건의 특성, 기타 대상 물건의 가치형성에 미치는 제반사항 등에 대하여 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 및 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 시장가치란 “대상물건이 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 가액”을 의미함.

### (2) 감정평가조건

없음.

## 6. 감정평가의 방법

### (1) 개요

감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「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 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### (3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 거래되는 관행이 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지 및 건물을 일괄하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 7. 그 밖의 참고사항

- 본건의 위치 및 내부구조는 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여, 집합건축물대장상의 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등을 통하여 도시하였으며, 실제와 다소 상이할 수 있으니 업무진행시 참고바람.
- 본건은 내부계단을 통한 다락이 소재하여 이 부분을 포함하여 평가하였으며, 5층 일부에 제시외 물건㉠ (샷시조, 다용도실)이 소재하여 별도 평가하였으니 경매진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 산식

거래사례비교법에 의한 시산가액 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교치

#### (2) 인근유사 부동산의 거래사례

구분	소재지	동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점
				전유	대지 지분		사용승인
①	주교동 6**-**	제1**동/ 제*층/ 제***호	다세대 주택	54.73	37.82	281,000,000 (@5,134,296)	2024.08.08
							2018.12.26
②	주교동 5**-* 현대타운	제*동/ 제*층/ 제***호	다세대 주택	52.56	35.8	280,000,000 (@5,327,245)	2024.10.11
							2017.12.22

(출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS))

#### (3) 비교사례의 선정

본건과 인근에 위치하며, 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 인정되는 거래사례 ①을 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 사정보정

의견	사정보정치
거래사례의 경우 거래 당사자간에 특수한 사정이나 개별적인 동기 등이 반영되어 있는지에 대한 판단은 한계가 있으나, 실제 거래신고된 사례로서, 인근지역내 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단되어짐.	1.000

## (5) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는 바, 한국부동산원이 조사, 발표하는 "연립·다세대 매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

시군구	시점수정치	거래시점 / 기준시점	비고
경기도 (경의권)	0.99502	2024.08.08 / 2025.06.05	2024.08.08 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 100.5 2025.06.05 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.0 시점수정치 : $100.0/100.5 \approx 0.99502$

※ 거래시점 : 2024.08.08, 2024년 07월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.06.05., 2025년 05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 04월 지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (6) 가치형성요인비교

조건	세 항 목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.00	거래사례 대비 상호 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성 (가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	0.94	거래사례 대비 단지 내 세대수 등에서 열세함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성 (대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조 (복도식/계단식)		
호별 요인	층별효용	1.20	거래사례 대비 '다락' 등이 소재하여 우세함.
	향별효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식 (베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치(누계)</b>		<b>1.128</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

구분	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)	전유 면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	5,134,296	1.000	0.99502	1.128	5,762,644	68.1	392,436,056	392,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 기타 참고자료

### (1) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가격수준 (원/전유㎡)	비고
인근지역 유사 부동산	5,300,000 ~ 5,800,000 내외	-

본건 유사부동산은 단지 위치, 층·호별 위치, 전유면적 및 관리상태 등에 따라 가격수준이 다소 차이가 있음.

### (2) 인근 평가사례

구분	소재지	동/층/호	용도	전유 면적(㎡)	평가 목적	평가가액(원) (원/전유㎡)	기준시점
							사용승인
①	주교동 6**_* 퍼스트빌4차	제*층 제***호 (본건)	다세대 주택	68.1	법원경매	409,000,000 (@6,005,874)	2023.09.08
							2019.06.19
②	주교동 6**_** 신성베스티아	제***동 제*층 제***호	다세대 주택	64.7	법원경매	418,000,000 (@6,460,587)	2024.08.29
							2019.11.21

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KapaHub Plus))

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정 및 의견

본건 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 인근 평가사례, 거래사례 등 참고가격자료 및 평가 목적 등을 고려할 때, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

구분	감정평가액(원)	비고
1	392,000,000	-
합계	392,000,000	-

### 2. 그 밖의 참고사항

없음.

# 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 덕양구 주교동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 마상로 128	623-8 퍼스트빌 4차	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 경사지붕 5층	1층	63.64		
					1층	16.98		
					2층 ~ 4층 각	161.66		
					5층	157.36		
					5층 (연면적제외)	63.59		
					옥탑 1층 (연면적제외)	16.68		
					제2종일반주거지역	325.6		
1	"	623-8	대	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호 1. 소유권대지권	68.1	68.1	392,000,000	
					35.99			
					325.6x----- 325.6	35.99		
							<b>토지·건물</b> 토 지 : 156,800,000 건 물 : 235,200,000	
㉠	<제시외물건> 경기도 고양시 덕양구 주교동	623-8	다용도실	샷시조 판넬지붕	(2)	2	1,000,000	5층소재
<b>합 계</b>							<b>₩393,000,000.-</b>	
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 소재 "원당초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 다세대주택 및 단독주택 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통이용여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 5층 건물 내 제5층 제501호로서,  
(사용승인 : 2019.06.19)

외벽 : 돌붙임 마감 등,  
창호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중인 것으로 탐문조사됨.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 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

평지의 사다리형 토지로서, "다세대주택 건부지"로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 남동측으로 노폭 약 4m의 포장도로에 접하며, 북동측으로 지적상 중로2류에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-02-28), 중로2류(폭 15m~20m)(접함),  
가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역  
[도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에  
관한 법률>, 상대보호구역(미래유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

-.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

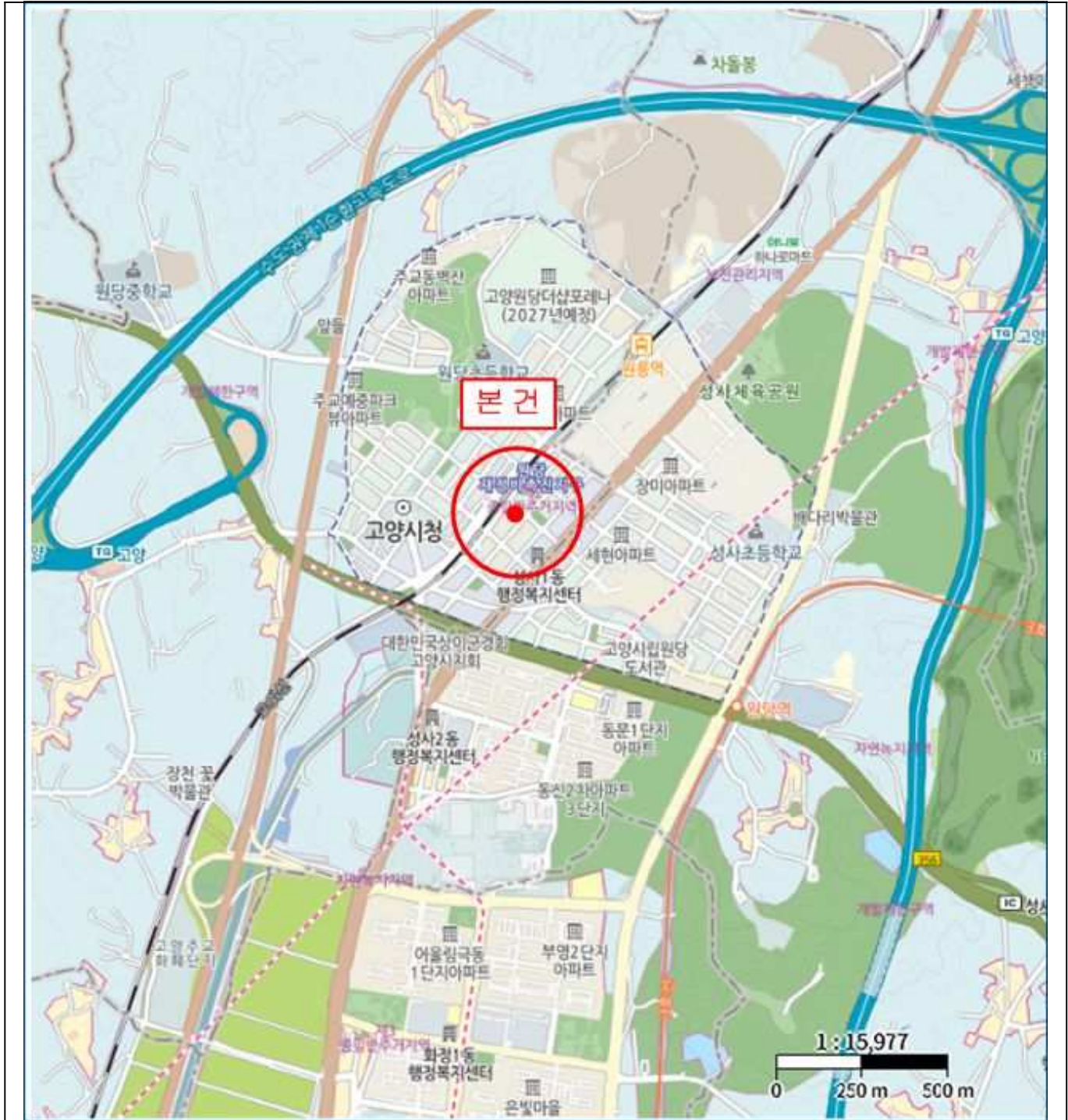
임대관계 등은 미상임.

# 광역 위치도



소재지

경기도 고양시 덕양구 주교동 623-8 퍼스트빌4차 5층 501호



# 위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 주교동 623-8 퍼스트빌4차 5층 501호
-----	--------------------------------------



# 내부구조도

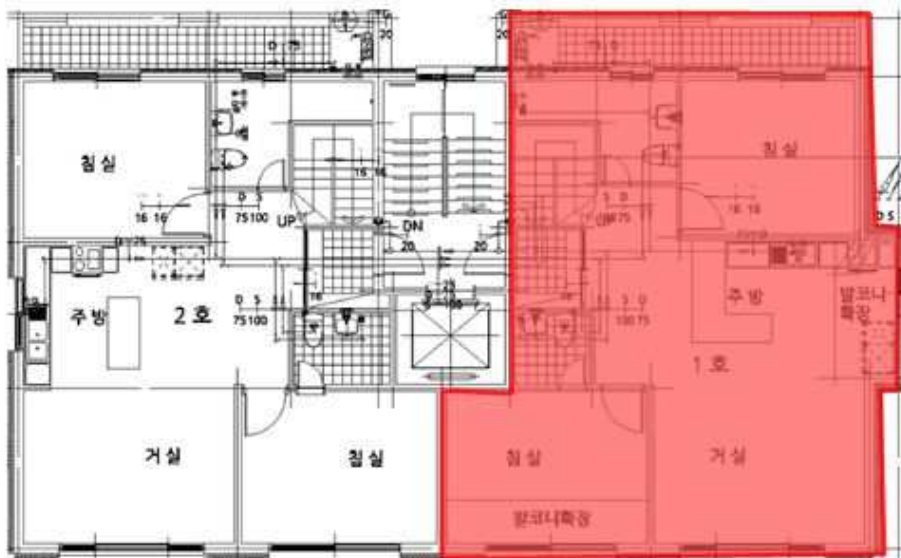


소재지

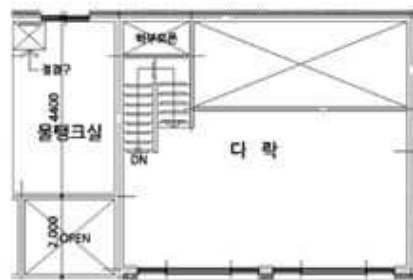
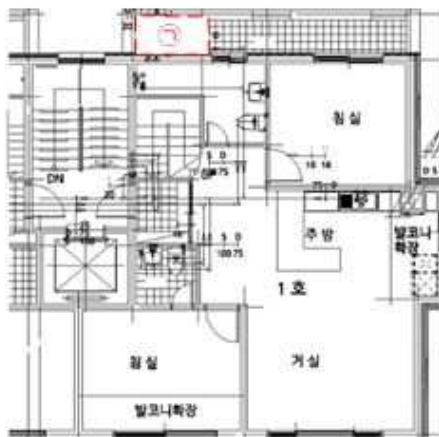
경기도 고양시 덕양구 주교동 623-8 퍼스트빌4차 5층 501호

No Scale

## 퍼스트빌4차 제5층 제501호



호별배치도



< 제시외건물 >

기호 ㉠ : 다용도실, 샷시조 판넬지붕 약 2㎡

내부구조도

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 공동현관

# 사 진 용 지



본건 현관



주위 환경