

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명: 박보아 소유물건(2025타경64515)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 유창우

감정서번호: TA3-2510-3004

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  
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 태인 경기지사

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

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
이대주



(인)

(주)감정평가법인 태인 경기지사 지사장 김혜원

(서명또는인)

감정평가액 **일십일억칠천만원정(W1,170,000,000.-)**

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박보아 (2025타경64515)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.11.05	2025.11.05	2025.11.05

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	1,170,000,000
	이	하	여	백		
<b>합 계</b>					<b>₩1,170,000,000</b>	

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

심사자 : 감정평가사  
김혜원



(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 덕은동 소재 '덕은한강중학교' 남측 인근에 위치하는 'DMC자이더리버' 제 102동 제1101호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매4계의 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 2025년 11월 5일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 5일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## 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 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 건물 이용상황과 내부구조는 건축물 현황도, 외부관찰, 현지탐문을 통해 조사하였으며, 후첨 '내부구조도'는 건축물현황도를 기준으로 작성하였으니 자세한 내부구조 및 이용상태는 경매 진행시 필히 재확인하시기 바람.
- ② 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, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 별지 "감정평가 명세표"에 기재하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 덕양구 덕은동 686 DMC자이더리버 제102동 제1101호
도로명주소	경기도 고양시 덕양구 대덕산로 90 (덕은동, DMC자이더리버)
주용도	공동주택(아파트)
주구조	철골철근콘크리트구조 평지붕 지상22층
사용승인	2022.11.28

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	102동/ 11/1101	아파트	84.9961	25.2796	110.2757	55.2427	77.08
합계 (1개호)			84.9961	25.2796	110.2757	55.2427	-

※ 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 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.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	덕은동 686	102/ 15/15**	공동주택 (아파트)	84.9961	110.2757	1,168,000,000 (@13,741,807)	2025.06.21 (2022.11.28)	-
#2	덕은동 686	103/ 8/8**	공동주택 (아파트)	84.9948	109.4679	1,165,000,000 (@13,706,721)	2025.06.08 (2022.11.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (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			
		거래시점 / 기준시점		2025.06.21/ 2025.11.05	
경기 경의권 고양시 덕양구 아파트	0.100% (1.00100)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.05	99.9
			기준시점 당시 지수	2025.09	100.0
		산식		$1 + (100.0 - 99.9) / 99.9$ $\approx 1.001$	

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

## (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	102/11 /1101	84.9961	#1	13,741,807	1.000	1.00100	1.000	13,800,000	1,172,946,180	1,170,000,000
합계		84.9961	-	-	-	-	-	-	-	1,170,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
-	아파트지대	광대로변	13,400,000-14,000,000	2종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	덕은동 686 104/18/18**	공동주택 (아파트)	84.9961	110.253	1,250,000,000 (@14,706,557)	2025.09.23 (2022.11.28)	법원경매
(2)	덕은동686 105/10/10**	공동주택 (아파트)	42.49805	55.13785	612,000,000 (@14,400,661)	2025.03.26 (2022.11.28)	법원경매 1/2지분

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 경매동향

용도별	경기 고양시 덕양구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	58,412,600,000	50,615,166,870	86.7	262	112	42.7

(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 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제102동 제11층 제1101호	84.9961	55.2427	1,170,000,000
합계		84.9961	55.2427	1,170,000,000

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

·

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		DMC자이더리버 제102동 제11층 제1101호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1          가	경기도 고양시 덕양구 덕은동	686 디엠씨 자이 더리버 제102동	공동주택 (아파트)	철골철근콘크리트 구조 평지붕 22층				
	[도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 대덕산로 90			1층	428.1195			
				2층 ~ 19층 각	706.0732			
				20 ~ 21층 각	614.2542			
			22층	470.8924				
	상동	686	대	제2종 일반주거지역	40,118.2			
			(내)	철골철근콘크리트구조				
				제11층 제1101호	84.9961	84.9961	1,170,000,000	비준가액 공용부분 포함
				1.소유권	55.2427			
				-----	40,118.2x----	55.2427		
			대지권	40,118.2				
<b>합 계</b>							<b>₩1,170,000,000.-</b>	
이 하					여 백			

토지·건물  
토 지 : 585,000,000  
건 물 : 585,000,000

배분내역  
585,000,000  
585,000,000



## 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 덕은동 소재 '덕은한강중학교' 남측 인근에 위치하며 부근은 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 평지붕 지상22층 중 제11층 제1101호 로서,  
사용승인 : 2022-11-28

외 벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 석재 붙임 마감 등,  
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등,  
창 호 : 새시창호 마감 등임.

### (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

### (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기 설비, 소방설비, 난방설비 등 구비 되어 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 '아파트' 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

단지 내 포장도로를 통하여 외곽 공도와 연계되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

덕은동 686 :제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(고양덕은도시개발), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젓소,말 제한)], 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역]), 상대보호구역(2022-11-01)(덕은한강중학교), 비행안전제4구역(지원)(수색비행장 표고(19.5m)기준 고도 18m 위임지역), 비행안전제5구역(지원)(수색비행장 표고(19.5m)기준 고도 45m~65m 위임지역), 제한보호구역(전방지역:25km)(해발고도 86m위임지역), 도시개발구역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)

### (9) 공부와의 차이

-

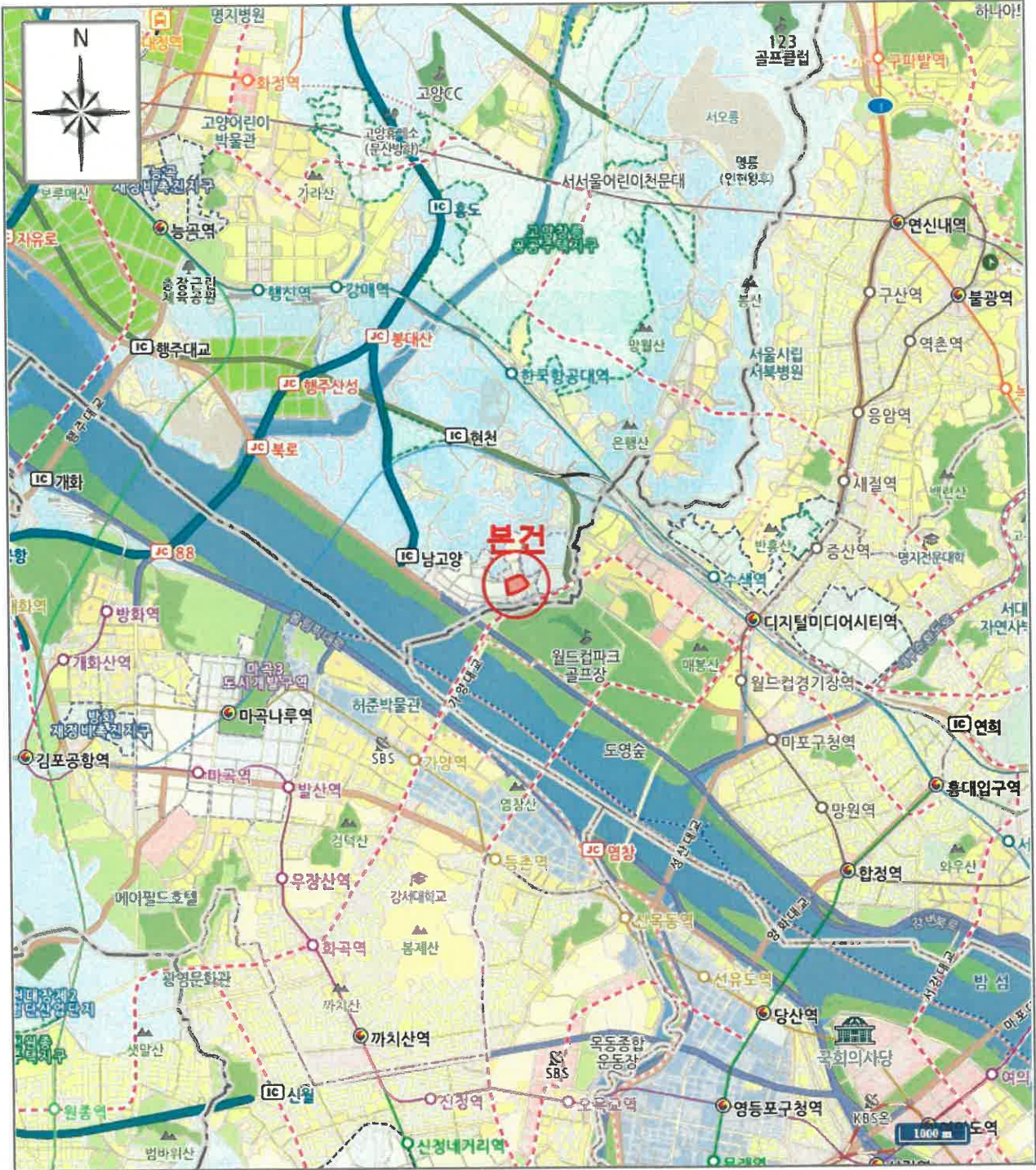
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

소재지

경기도 고양시 덕양구 덕은동 686 DMC자이더리버  
제102동 제11층 제1101호



[ 범례 ]

■ 본건

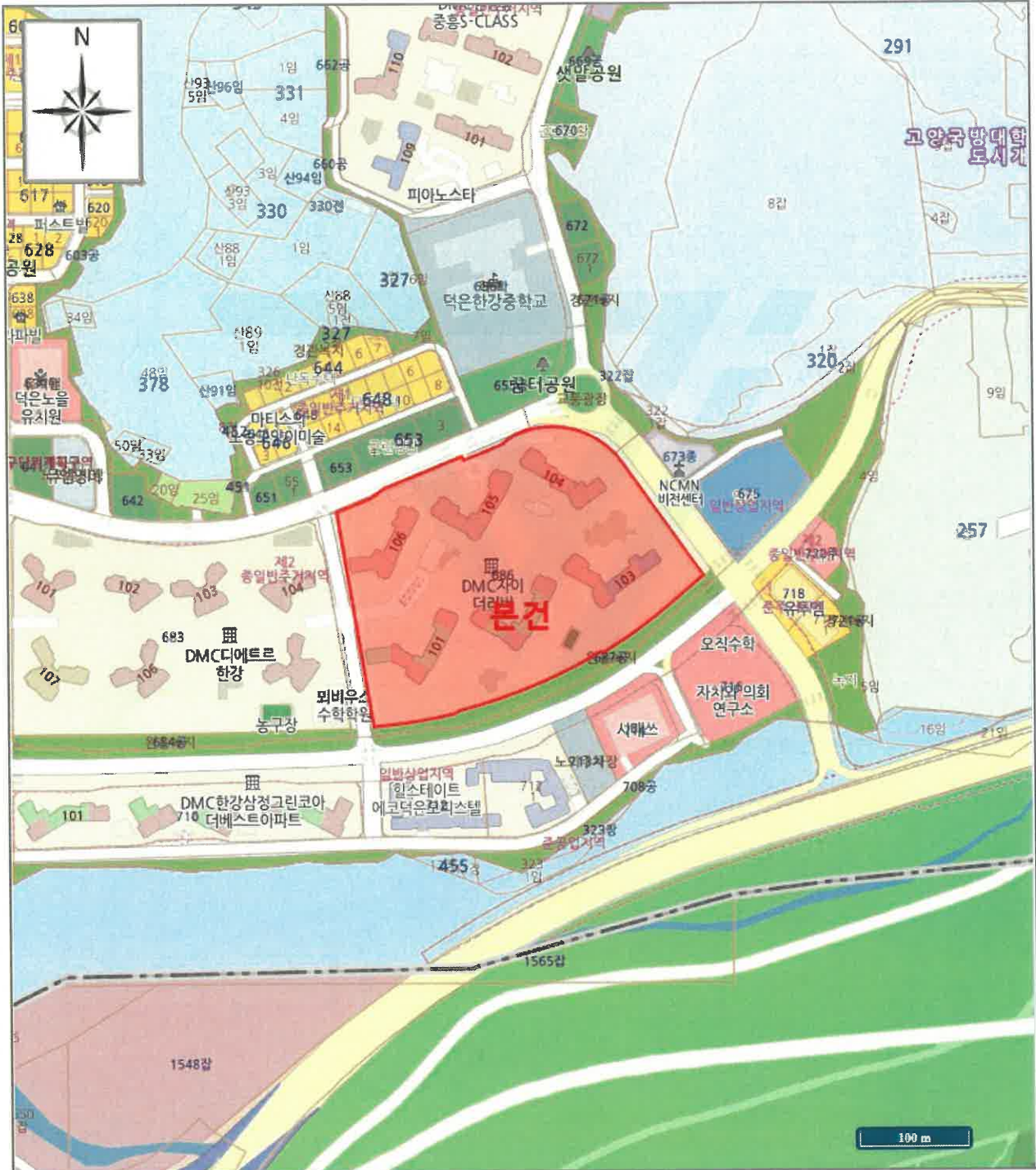
■ 평가사레

■ 거래사레

# 상세 위치도

소재지

경기도 고양시 덕양구 덕은동 686 DMC자이더리버  
제102동 제11층 제1101호



[ 범례 ]

■ 본 건

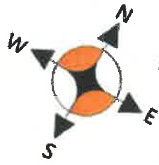
■ 평가사레

■ 거래사레

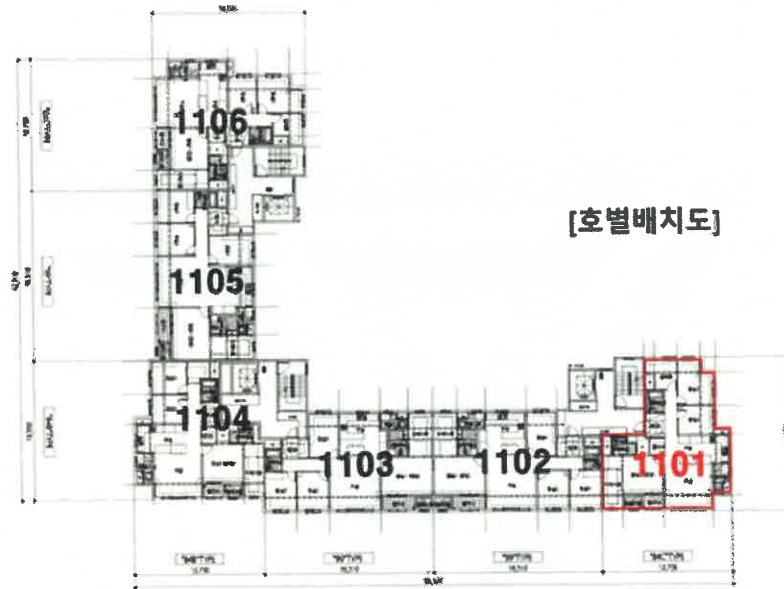
# 내부구조도

소재지

경기도 고양시 덕양구 덕은동 686 DMC자이더리버  
제102동 제11층 제1101호



NO SCALE



임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> 본건 전체	[ 임대미상 ]			-

# 사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 덕양구 덕은동 686



본건 남동측 전경



본건 북서측 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 덕양구 덕은동 686



1층 공동현관문



지하주차장 공동현관문

# 사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 덕양구 덕은동 686



주출입구



주위환경