

# 감정평가서

건명	심영운 소유물건(2025타경64608)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우
감정서번호	B2511030001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

(주)국보감정평가법인 경기지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
유용준

(주)국보감정평가법인 경기지사 지사장 황종하 (서명또는인)

감정평가액	일억삼천오백만원정(₩135,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	심영운 (2025타경64608)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.11.21	2025.11.17 ~ 2025.11.21	2025.11.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	135,000,000
	합계					₩135,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 (인) 한병택					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 내유동 소재 “내유초등학교” 북측 인근에 위치하는 제1동 (통칭: 현대답빌리지 110동) 제3층 제301호로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가기준 및 감정평가방법

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정 과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

#### (1) 감정평가기준

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준하여 평가하였으며, 시장가치라 함은 평가대상물건이 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) 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등의 참고가격 자료를 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 11월 21일을 기준하였음.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025년 11월 17일 ~ 2025년 11월 21일에 실지조사 및 자료조사를 시행하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 귀 제시목록 및 공부를 기준으로 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.
- (2) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지게 되며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물가격의 구분평가가 곤란하지만, 귀원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원의 토지·건물 배분비율표에 의거하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 경매 업무에 참고하시기 바람.
- (3) 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 내부진입조사가 불가하여 내부 구조 및 이용상황 등은 외부관찰 및 건축물현황도 등에 의하여 작성하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 고양시 덕양구 내유동 231-44 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 통일로1170번길 105-99		
건물명·층·호수	제1동 제3층 제301호		
전유(㎡)	공용(㎡)	전체(㎡)	대지권(㎡)
55.39	5.86	61.25	61.39
용도	공동주택(다세대주택)	사용승인일	2014.12.23.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

【출처: 등기사항전부증명서, KAIS 실거래자료】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원) (단가 원/㎡)	거래시점
A	내유동 231-***	(현대탑빌리지 10*동)	2/20*	52.26	58.64	128,000,000 (2,449,292)	2024.11.21.
B	내유동 433-*	디자인하우스 *동	1/10*	55.21	50.828	138,000,000 (2,499,547)	2024.12.08.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례<A>를 거래사례로 선정하여 검토함.

## 4. 사정보정

거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입하지 않은 정상적인 거래로 추정되어 별도로 보정하지 않음. (1.000)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경기 경의권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

### - 시점수정치 산출

구 분	매매가격지수	비 고
거래시점(2024.11.21.)	100.5	2024년 10월 지수 적용
기준시점(2025.11.21.)	99.2	2025년 10월 지수 적용
시점수정치	<b>0.98706</b>	99.2/100.5

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인비교

구 분		비교치		비 고
조건	세 부 항 목	사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	거래사례와 본건은 단지외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	거래사례와 본건은 단지내부요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.01	거래사례 대비 본건은 층별 효용 등 호별요인에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	거래사례와 본건은 기타요인 대등함.
누 계		1.010		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출 비준가액(원)
128,000,000	1.000	0.98706	1.010	55.39 /52.26	135,249,870

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건 유사부동산의 경우  
위치별 차이, 층별·향별 효용, 관리상태 등에 따라 차이를 보이거나  
대체로 @2,200,000 ~ 2,500,000원/㎡ 내외로 조사됨.

### 2. 인근지역 유사부동산의 평가사례

【출처: KAPA HUB PLUS】

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
a	내유동 231-***	3/30*	59.89	70.04	경매	146,000,000	2025.03.07.
b	내유동 231-***	2/20*	55.40	62	경매	144,000,000	2024.09.20.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액

소재지	건물명·층·호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
경기도 고양시 덕양구 내유동 231-44	제1동 제3층 제301호	55.39	135,000,000	-

### 2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례 및 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 중심으로 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.



# 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 내유동 소재 "내유초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 단독주택, 각종 근린생활시설, 공장, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕, 평지붕 4층건내 3층 301호로서,  
(사용승인일: 2014.12.23)

외벽: 드라이비트 마감 등,  
내벽: 벽지도배 및 일부 타일마감 등,  
창호: 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택(후첨 내부구조도 참조)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

# 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

인접필지와 등고평탄한 사다리형에 가까운 토지로서, 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 포장도로 개설되어 있으며, 외곽 공도와 연계되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(복합zone)  
가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m(소,젓소, 말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한 구역 [도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>  
토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대 주택, 아파트)로 사용되는토지) 임.

## (9) 공부와의 차이

본건 공부상 1동으로 기재되어 있으나 현황 현대탑빌리지 단지 내 110동으로 되어있음.

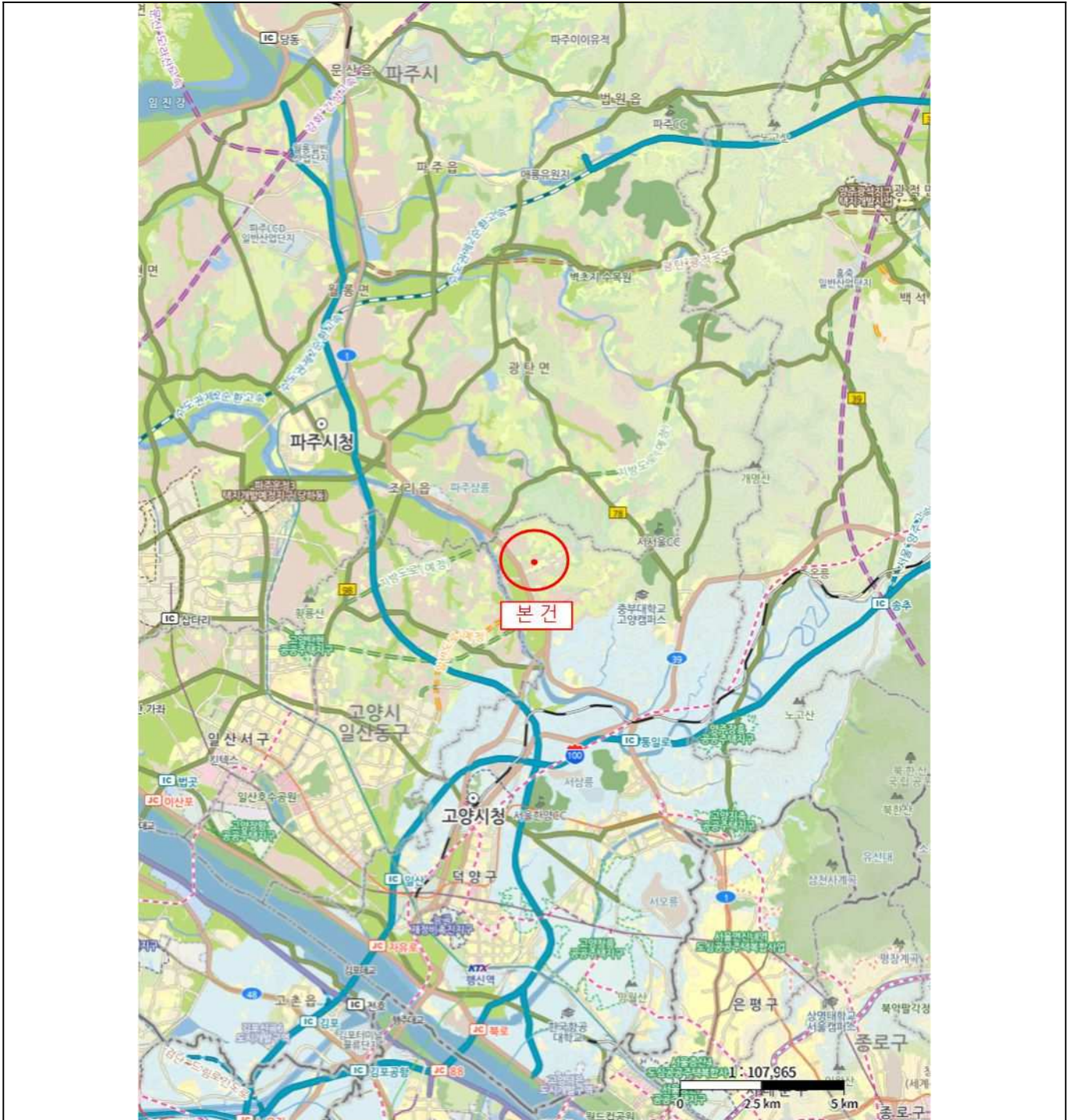
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



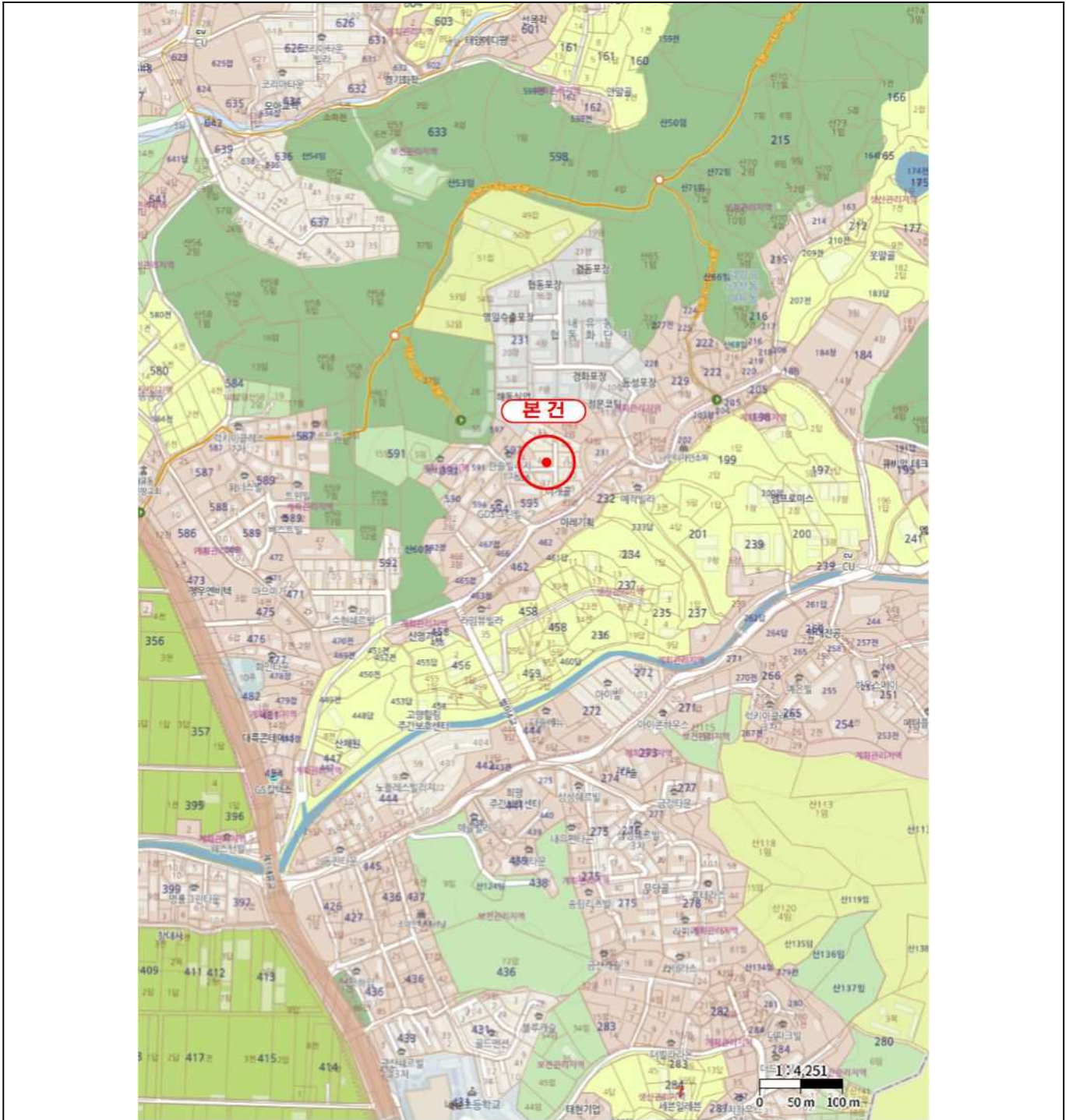
소재지	경기도 고양시 덕양구 내유동 231-44 1동 3층 301호
-----	-----------------------------------



# 위치도



소재지 경기도 고양시 덕양구 내유동 231-44 1동 3층 301호



# 내부구조도

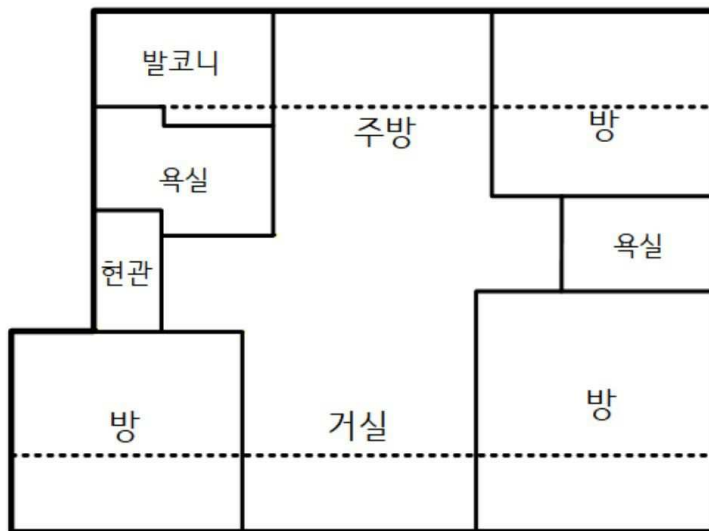


소재지 경기도 고양시 덕양구 내유동 231-44 1동 3층 301호

## <호별배치도>



## <내부구조도>



# 사 진 용 지



본건이 속한 건물 전경



본건이 속한 건물 전경

# 사 진 용 지



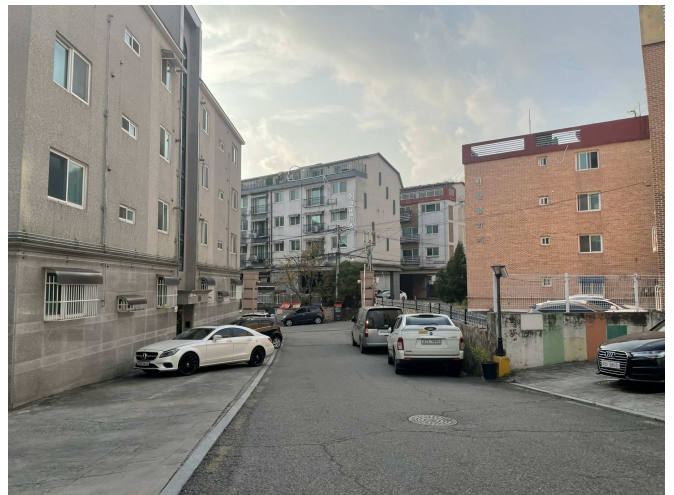
본건 건물 공용출입구



본건 현관문



본건 주위환경



본건 주위환경