

# 감정평가서

건명	노태정 소유물건 (2025타경64283)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
감정서번호	2025-64283

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.

윤제감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김이경

감정평가액	이억일천오백만원정 (₩215,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	노태정 (2025타경64283)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 외	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.29	2025.09.24 ~ 2025.09.29	2025.09.29

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대 주택	1개호  이	다세대 주택  하	1개호  여	-  백	215,000,000
<b>합계</b>					<b>₩215,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 내유동 소재 “내유초등학교” 북서측 근거리에 위치하는 골든트리빌리지 102 제2층 제201호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 감정평가방법

- 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.09.29.을 기준시점으로 하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물 대장의 건축물현황도를 기초로 표준적인 이용상황을 전제로 작성하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II . 거래 사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 고양시 덕양구 내유동 690- 4		
건물명, 층, 호수	골든트리빌리지 102 2층 201호		
용도	다세대주택	사용승인일	2020.04.03
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	51.92	9.95	63.2125

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

### 3. 거래 사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래 사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)
					사용승인일		
A	내유동 685- 9	럭키이클래스5차 105동 40*호	50.27	62.641	2025.05.16	220,000,000	4,376,367
					2019.09.06		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교사례의 선정

본건 인근지역 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 있는 사례 A를 선정하였습니다.

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됩니다.(1.00)

## 5. 시점수정치의 산정

### (1) 개요

한국감정원이 발표하는 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기 경의권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 합니다.

### (2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(적용:2025.04) 가격지수	100.0
대상물건의 기준시점(적용:2025.08) 가격지수	99.5
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$99.5/100.0 \approx 0.99500$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교치의 산정

구 분	항목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개별적 요인	층별 효용	0.95	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 다소 열세합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계	<b>1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00</b>	<b>0.950</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격 (원)
기호1	220,000,000	1.00	0.99500	0.950	51.92/50.27	215,000,000

## III. 참고가격자료

### 1. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)
						사용승인일	전유당단가(원/㎡)
A	내유동 705	메이플 103동 20*호	42.18	50.15	경매	2025.07.30	156,000,000
						2018.06.08	3,698,435
B	내유동 722- 2	솔빈 101동 20*호	56.59	67.96	경매	2025.06.18	223,000,000
						2017.02.06	3,940,626
C	내유동 702- 41	휴그린 222동 20*호	46.79	57.23	경매	2025.05.13	200,000,000
						2019.03.21	4,274,418
D	내유동 672- 36	요산아트빌 302동 40*호	58.47	67.40	경매	2025.04.04	265,000,000
						2019.04.22	4,532,239
E	내유동 672- 37	요산아트빌 402동 20*호	56.68	66.28	경매	2025.03.24	231,000,000
						2019.01.29	4,075,512

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 인근 다세대 경매 낙찰가율 통계

[자료출처 : 인포케어]

지역 통계	경기	고양시 덕양구	내유동
1년간 평균	69.00%	66.37%	63.02%
6개월간 평균	68.67%	65.89%	64.09%

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액

기호	소재지	건물명 동	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	내유동 690- 4	골든트리빌리지 102	제2층 제201호	51.92	63.2125	215,000,000

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	< 1동의 경기도 고양시 덕양구 내유동	건물의 690-4 골든트리 빌리지 102	표시 > 공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 경사지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 통일로 1290번길 9			1층 2층 3층 4층 4층	123.74 123.74 123.74 161.72 123.74			
	< 전유부분의	건물의	표시 >	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	51.92	51.92	215,000,000	비준가액 (공용부분 포함평가)
1	< 대지권의 경기도 고양시 덕양구 내유동	목적인 690-4	토지의 대	표시 > 계획관리지역	988			
				1. 소유권 ----- 대지권	63.2125  988 × ----- 988	63.2125		
	<b>합 계</b>						<b>₩215,000,000.-</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 내유동 소재 "내유초등학교" 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 및 농경지 등이 혼재하여 있는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 이용편의성은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 4층 건 내 제2층 제201호로서,  
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등  
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등  
창호 : 샷시 창호입니다.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중입니다.  
(구체적인 내역은 후첨 "내부구조도" 참조하시기 바랍니다.)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접하여 있습니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2015-08-04), 성장관리계획구역(주거zone), 가축사육제한구역(2024-11-12) (일부제한구역[전부제한구역으로부터 제한거리 500m(소,젓소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역[도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(보호)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대주택, 아파트)로사용되는토지)

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

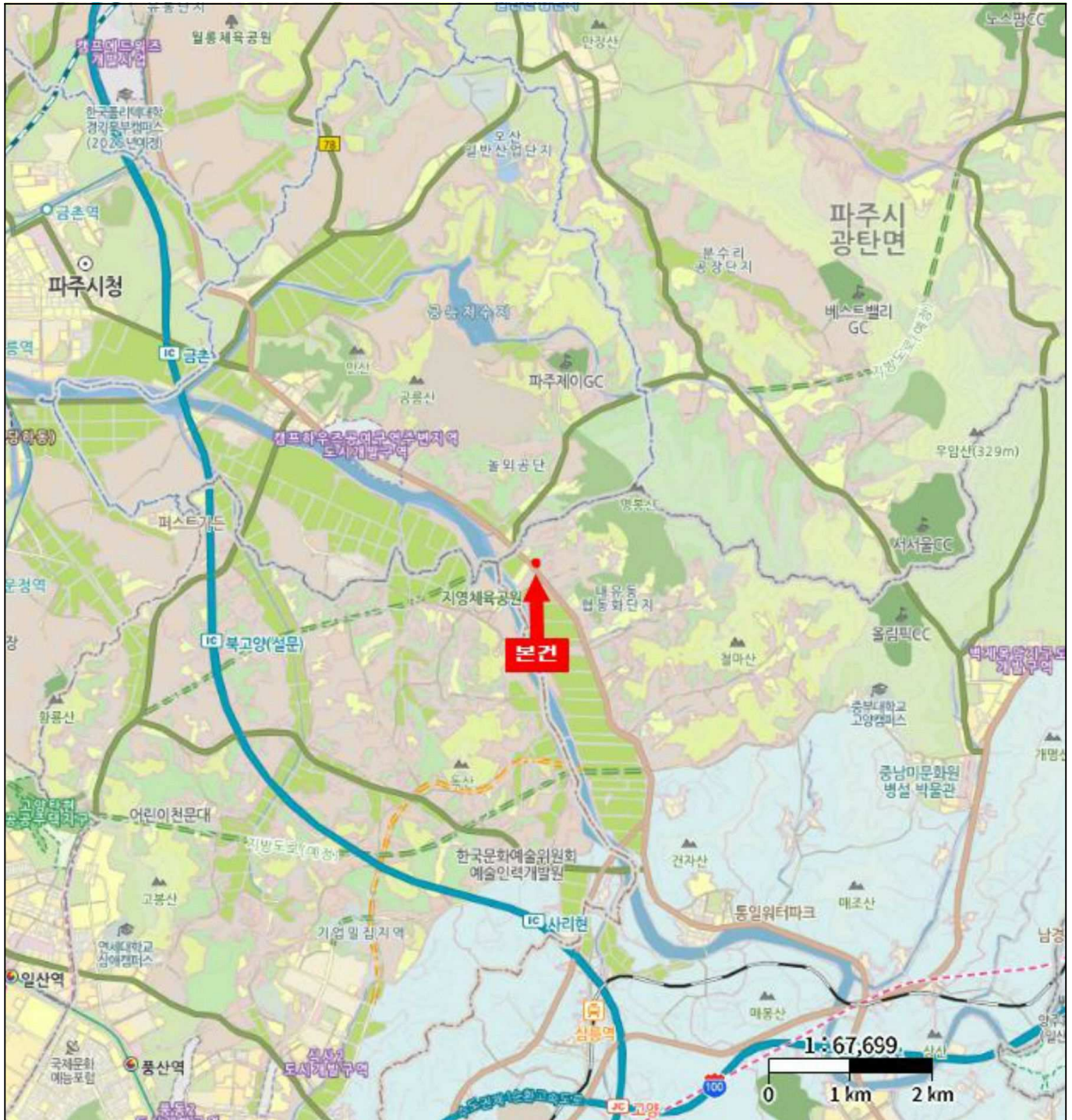
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

# 광역 위치도



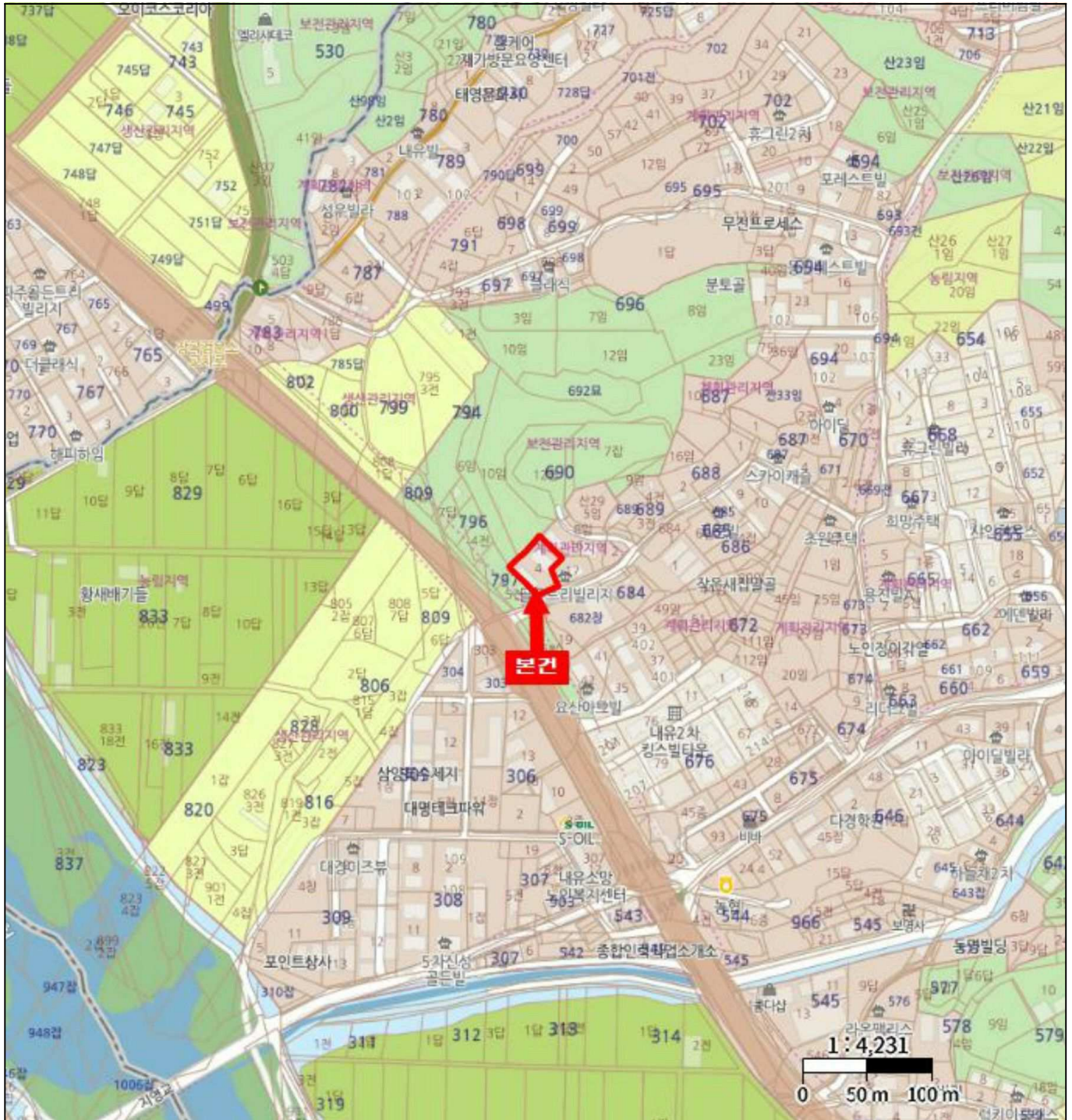
소재지	경기도 고양시 덕양구 내유동 690-4 골든트리빌리지 102 2층 201호
-----	---



# 상세위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 내유동 690-4 골든트리빌리지 102 2층 201호
-----	---



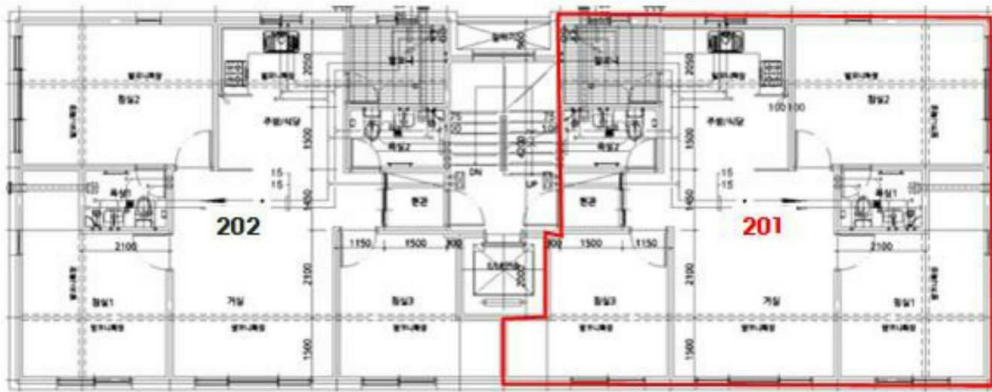
# 내부구조도



소재지

경기도 고양시 덕양구 내유동 690-4 골든트리빌리지 102 2층 201호

None Scale



[골든트리빌리지 제102동 제2층 오픈배치도]



[제201호 내부구조도]





