

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 해주용 소유물건
(2025타경64352)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민

감정서번호 : TV02-250930-301

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.

더밸류감정평가법인(주) 북부지사

TEL. 031-994-2125 FAX. 031-994-2126

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
더밸류감정평가법인(주) 북부지사 지사장 박들순	(인)	감정평가사 장세은	(인)

감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	하주용 (2025타경64352)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항		2025. 10. 13	2025. 09. 30 ~ 2025. 10. 13	2025. 10. 14

평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
평 가 내 용	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	210,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩210,000,000.-

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.		
	심사자 감정평가사 박들순		(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 '고양예술고등학교' 남서측 인근에 위치하는 '하늘채' 3층 302호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매5계의 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 30일 ~ 2025년 10월 13일에 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

-


3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 구분건물은 일반적으로 대지사용권이 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유)부분의 처분에 따르며, 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 일괄 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였음. 토지·건물의 배분비율은 “공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구”(2021.12.31. 한국부동산연구원) 상의 ‘공동주택 토지·건물 배분비율표’를 참고하여 적용하였음.
- ③ 본건 내부구조도는 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부를 확인치 못하여, 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 본건 외부관찰 및 인근 탐문 등을 참고하고 본건의 표준적 이용상황을 전제로 하여 개략적으로 작성하였는바 정확한 내부구조 및 이용상황 등은 경매 참여시 재확인을 반드시 요하니 경매 참가인 등은 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1029-14 하늘채 3층 302호		
도로명주소	경기도 고양시 일산서구 송포백송길 66 (덕이동, 하늘채)		
	주용도	다세대주택 8개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2015.04.24	
	건물규모	층수	지상 4층
		연면적	465.44 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	3/302	다세대주택	52.51	5.67	58.18	58.25	90.25
합계 (1개호)			52.51	5.67	58.18	58.25	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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. 감정평가시 고려사항

·

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	덕이동 1010-5	1/1xx	공동주택 (다세대 주택)	53.46	63.245	210,000,000 (@3,930,000)	2025.06.18 (2018.01.22)	-
#2	덕이동 1056-10	1xx/ 1/1xx	공동주택 (다세대 주택)	55.6	66.905	220,000,000 (@3,960,000)	2025.05.15 (2018.09.13)	-
#3	덕이동 1029-22	1xx/ 1/1xx	다세대 주택	50.18	63.15	198,000,000 (@3,950,000)	2025.01.13 (2016.12.21)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례#1을 선정함.

(3) 사정보정

의 건	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		2025.06.18/ 2025.10.13	
경기 경의권 연립다세대	-0.301% (0.99699)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.05	99.8
			기준시점 당시 지수	2025.08	99.5
		산식		$1 + (99.5 - 99.8) / 99.8$ ≈ 0.99699	

※ 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 1 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 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	0.97	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세하여 단지내부요인에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 우세하여 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.019	-

(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 ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	3/302	52.51	#1	3,930,000	1.000	0.99699	1.019	3,990,000	209,514,900	210,000,000
합계		52.51	-	-	-	-	-	-	-	210,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
다세대주택	연립 주택지대	세각(가)	3,900,000-4,300,000	계획관리

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	덕이동 1029-14 하늘채 2/2xx	다세대 주택	52.51	58.18	210,000,000	2025.09.02 (2015.04.24)	법원경매
					(@4,000,000)		
(2)	덕이동1032-13 한우리타운 1xx/2/2xx	다세대 주택	49.02	58.31	208,000,000	2025.07.09 (2018.07.23)	법원경매
					(@4,240,000)		
(3)	덕이동1029-14 4/4xx	다세대 주택	52.51	58.18	207,000,000	2025.07.02 (2015.04.24)	법원경매
					(@3,940,000)		
(4)	덕이동1029-22 1xx/4/4xx	다세대 주택	50.18	63.15	207,000,000	2025.06.05 (2016.12.21)	법원경매
					(@4,130,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 고양시 일산서구 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	11,493,000,000	6,908,968,988	60.1	291	51	17.5

(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 ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	3층 302호	52.51	58.25	210,000,000
합계		52.51	58.25	210,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		하늘채 3층 302호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	(1동의	건물의	표시)	다세대주택 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층			210,000,000	덕이동 1029-34는 2015년 4월29일 1029-14로 합병되었음
	경기도 고양시 일산서구 덕이동	1029-14, 1029-34 하늘채						
	[도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 송포백송길 66		1층 ~ 4층 각 옥탑1층		116.36 11.34			
	(전유부분의	건물의	표시)		(내) 3층 302호 철근콘크리트구조	52.51		
(대지권의	목적인	토지의	표시)					
1.경기도 고양시 일산서구 덕이동	1029-14	대	계획관리지역	339				
2.동 소	1029-34	임야	계획관리지역	127			덕이동 1029-34는 2015년 4월29일 1029-14로 합병되었음	
(대지권의	표시)		1,2.소유권대지권 대지권의 비율	58.25 ----- 466	58.25			

(구분건물)감정평가명세서

건물명		하늘채 3층 302호						
일련 번호	소재지	지번	지용 목적	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 84,000,000 126,000,000	
	합계						₩210,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
---	--	---	----------

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 '고양예술고등학교' 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 다세대주택 및 아파트단지, 소규모 공장 및 창고, 학교, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고, 본건 남측 인근 송산로변에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

사용승인일 2015.04.24.인 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 다세대주택 하늘채 중 3층 302호로서,
외벽: 드라이비트 마감 및 일부 석재판넬붙임 마감 등
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: PVC(하이)샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방및식당, 욕실2, 발코니, 현관 등)으로 이용중임.
(후첨 '내부구조도' 참조)

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)	

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비 되어 있으며, 도시가스 개별난방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 인접 필지 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 현황 다세대주택건물 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 동측으로 현황 노폭 각 약6m 내외의 포장도로에 접하고 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)(전부제한구역 [도시지역(주거,상업,공업,녹지(자연취락지구))및주거밀집지역]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(송포의백송)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지).

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|---|--|---|---|
| (1) 위치 및 주위환경
(5) 설비내역
(8) 토지이용계획 및 | (2) 교통상황
(6) 토지의 형상 및 이용상태
(9) 공부와의 차이 | (3) 건물의 구조
(7) 인접 도로상태 등
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (4) 이용상태
(7) 인접 도로상태 등
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |
|---|--|---|---|

(9) 공부와의 차이

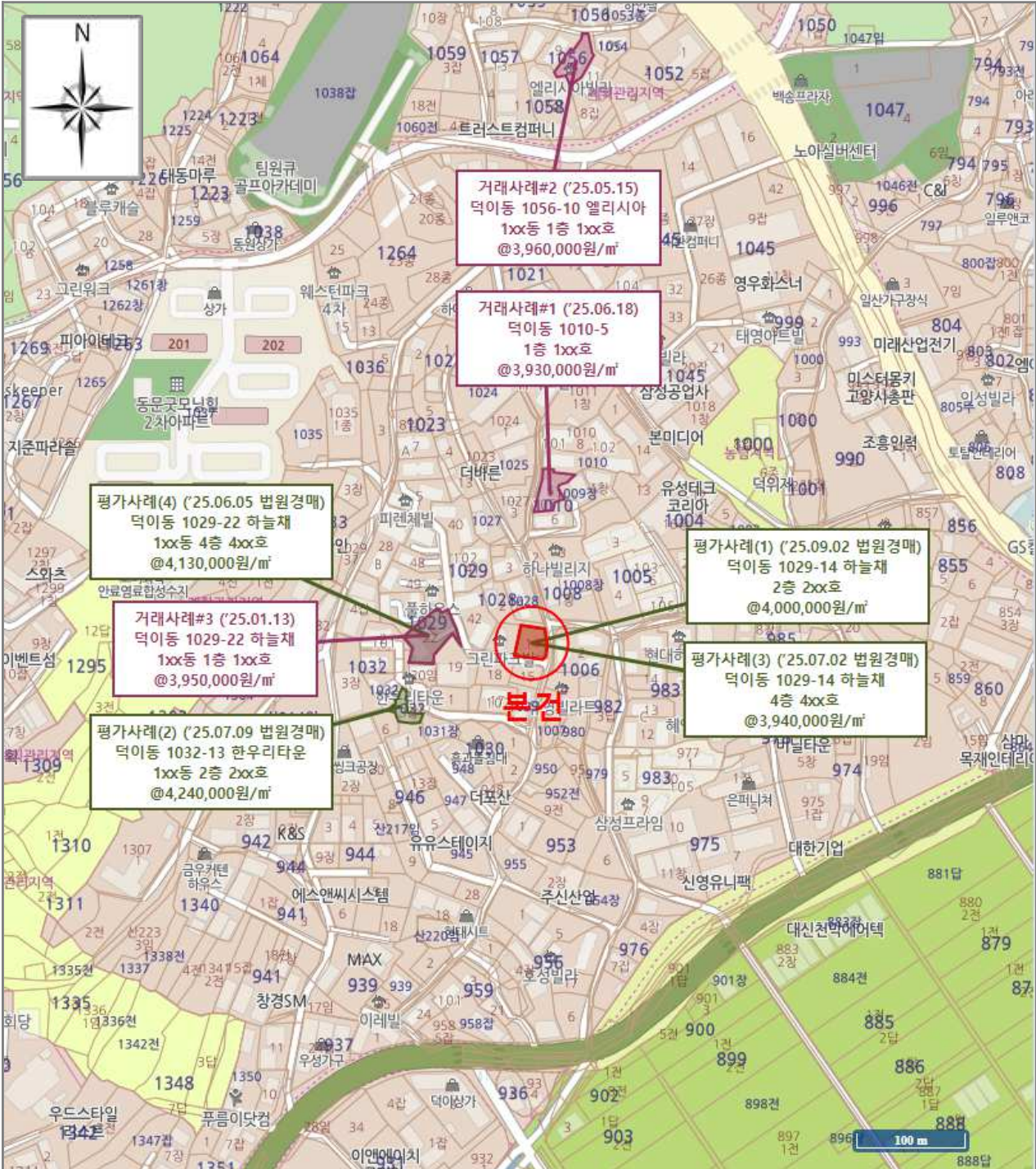
대지권의 목적인 토지는 귀 제시목록상 일산서구 덕이동 1029-14(339㎡), 1029-34(127㎡) 이나, 1029-34는 토지대장상 2015년 04월 29일 덕이동 1029-14에 합병되었음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

상세 위치도

소재지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1029-14 하늘채 3층 302호
-----	--------------------------------------




[범례]	■ 본건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

내부 구조도


소재지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1029-14 하늘채 3층 302호
-----	--------------------------------------

NONE SCALE

【호별배치도】
하늘채
3층



【내부구조도】
기호 1
하늘채
3층 302호



A circular compass rose is located in the upper right corner of the main content area, indicating North (N), South (S), East (E), and West (W).

사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 일산서구 덕이동 1029-14 하늘채 3층 302호



본건 건물 전경-1



본건 건물 전경-2

사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 일산서구 덕이동 1029-14 하늘채 3층 302호



본건 건물 전경-3

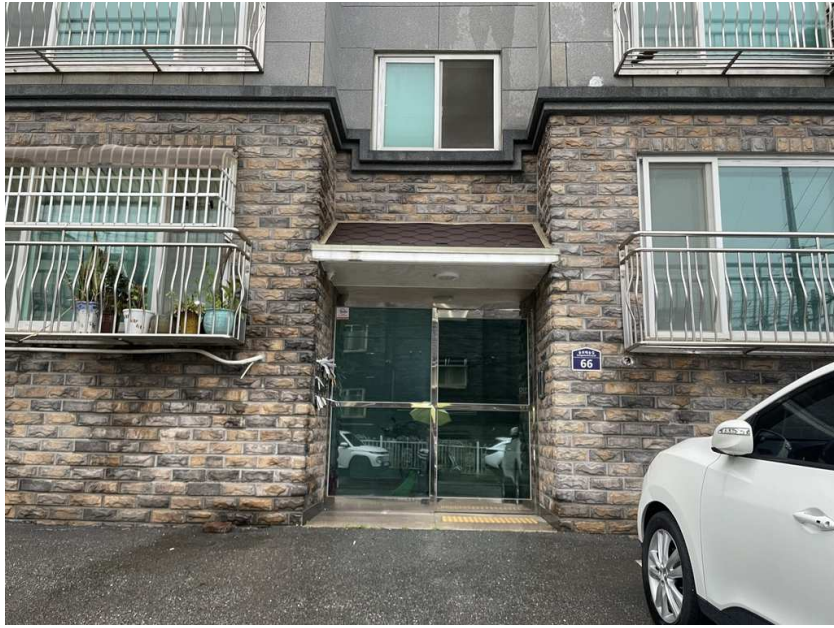


본건 건물 전경-4

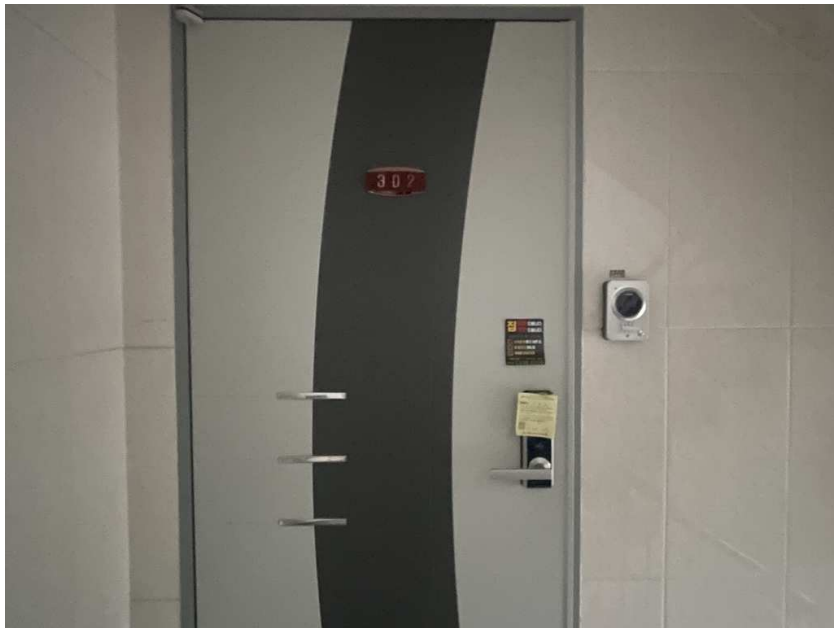
사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 일산서구 덕이동 1029-14 하늘채 3층 302호



1층 공용 출입구 전경



본건 현관출입문 전경

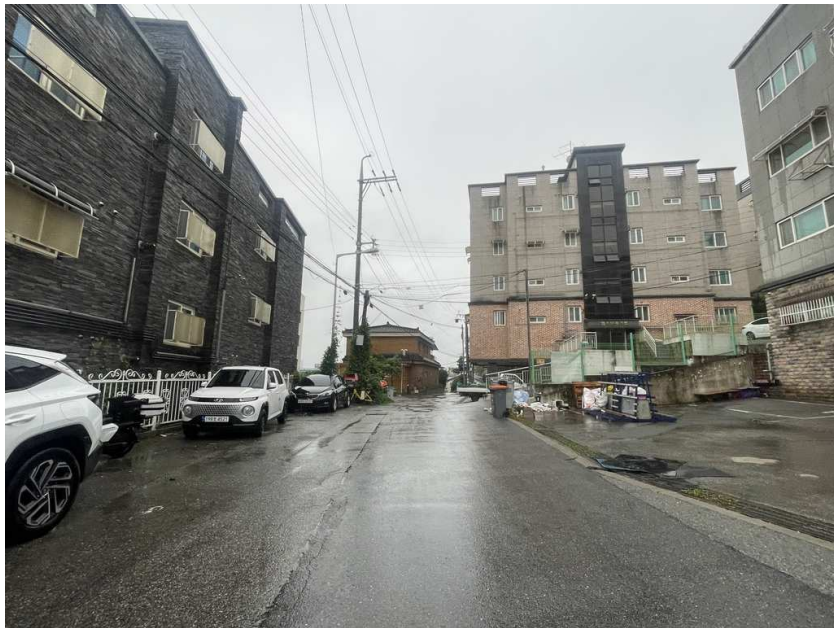
사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 일산서구 덕이동 1029-14 하늘채 3층 302호



주위환경-1



주위환경-2