

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김혜연 소유물건(2025타경63021)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
문병식

감정평가서번호: H50501-2012

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.



호수감정평가사사무소

HOSU APPRAISAL & CONSULTING

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
이 인 해

(인)

감정평가액	이억원정 (₩200,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김혜연 (2025타경63021)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.05.13	2025.05.12 ~ 2025.05.13	2025.05.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-  백	200,000,000
	합 계					₩200,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상물건은 경기도 고양시 덕양구 내유동 소재 "내유동마을회관" 북서측 인근에 위치하는 구분건물 제222동 제2층 제202호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매(2025타경63021)를 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준 및 기준가치

#### (1) 감정평가의 기준

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제1100호)」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

#### (2) 감정평가의 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준하였음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### (1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.05.13.임.

#### (2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

대상물건의 실지조사는 2025.05.12. ~ 2025.05.13.에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황 등과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

### 4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타 감정평가 관련 사항

1) 대상물건의 이용상황 및 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 통하여 확정하여 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람(후첨 “내부 구조도” 참고).

2) 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)' 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재한 건물의 개요

소재지	경기도 고양시 덕양구 내유동 702-41 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 명봉산로6번길 20-104 (내유동)			
명칭	-	주용도	공동주택	
주구조	연면적(㎡)	규모	사용승인일	세대수
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	460.96	지상 4층	2019.03.21	8

### 2. 대상물건의 개요

기호	동/층/호수	용도	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
1	222/2/202	공동주택(다세대주택)	46.79	10.48	57.23

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근 유사 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 인근 유사 부동산의 가격자료

#### (1) 거래사례

기호	소재지	동/층/호	전용면적(m <sup>2</sup> )	거래가액(원)	거래단가 (원/전용m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
가	내유동 ***_**	2**/2/2**	52.65	220,000,000	4,178,537	2023.07.13	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 평가전례

기호	소재지	동/층/호	전용면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	평가단가 (원/전용m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적
ㄱ	내유동 ***_**	2**/3/3**	52.65	215,000,000	4,083,571	2024.07.19	법원경매
ㄴ	내유동 ***_**	2**/3/3**	46.79	202,000,000	4,317,162	2024.01.11	법원경매
ㄷ	내유동 ***_**	2**/1/1**	46.79	195,000,000	4,167,557	2024.06.18	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

## 2. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근 유사 부동산 거래사례로서 위치적 유사성 및 물적 유사성 등이 높고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 판단되는 <사례 #가>를 선정함.

## 3. 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.000

## 4. 시점수정

대상물건의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

유형	시군구	시점수정치	매매가격지수			비고
연립다세대	경기 경의권	0.97352	거래시점	2023.07.13 (적용 : 2023년 06월)	98.2	95.6 / 98.2 ≒ 0.97352
			기준시점	2025.05.13 (적용 : 2025년 03월)	95.6	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대상물건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	대상물건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별내부 평면방식(베이)), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	대상물건이 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상물건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.050	-

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
기호	동/층/호수	거래사례 거래가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	전용면적(m <sup>2</sup> )			
						대상물건	사례		
1	222/2/202	220,000,000	1.000	0.97352	1.050	46.79	52.65	199,853,394	200,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 이용상황, 층별·위치별 효용과 면적 등을 고려하고 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

평가대상		감정평가액(원)
1	제222동 제2층 제202호	200,000,000

# 구분건물 감정평가명세서

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 내유동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 명봉산로5번길 20-104	702-41 제222동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
				1층 ~ 3층 각	114.64			
				4층	117.06			
				4층 (연면적제외)	127.44			
1	동소	702-41	대	-	461			
			내)	철근콘크리트구조 제2층 제202호	46.79	46.79	200,000,000	비준가액 공용면적 포함
			(1)소유권대지권	57.23 (1)----- 461	57.23			
<b>합 계</b>				이 하	여	백	<b>₩200,000,000.-</b>	

토지·건물  
토 지 :  
건 물 :

배분내역  
80,000,000  
120,000,000

# 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 고양시 덕양구 내유동 소재 "내유동마을회관" 북서측 인근에 위치하고, 주위는 공동주택, 단독주택, 중소규모 근린생활시설, 임야 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 4층 건물 내 제2층 제202호로서,  
(사용승인일 : 2019.03.21)  
외벽 : 드라이비트 마감 및 벽돌붙임 등,  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

공부상 용도는 공동주택(다세대주택)이며, 내부이용상황은 후첨 '내부구조도' 참고 바람.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (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) |          |

대상물건은 세장형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

대상물건 남측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 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(전방 지역:25km)(보호)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등 미상임.
- '내부구조도'의 작성은 건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의하였으며, 내부실사시 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 유의하시기 바람.

# 광역위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 내유동 702-41 222동 2층 202호
-----	-------------------------------------



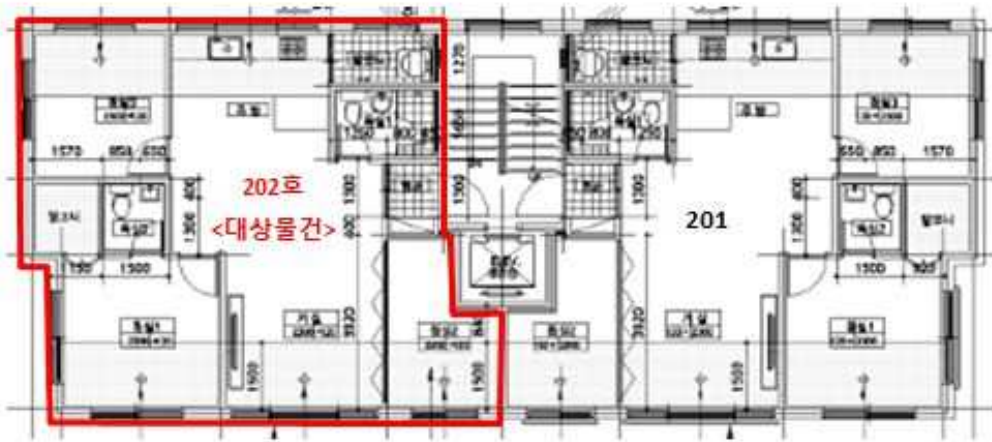
# 위치도



소재지 경기도 고양시 덕양구 내유동 702-41 222동 2층 202호



# 건물개황도



202호  
<대상물건>

201

<호별배치도>



<내부구조도>

# 사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

# 사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 공동현관문

# 사 진 용 지



대상물건 현관문



접면도로 및 주위환경