

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 서동진 소유물건(2025타경63340)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 이상민

감정평가서번호: YI2025061301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

유일감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이새봄

감정평가액	오억사천이백만원정 (₩542,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서동진 (2025타경63340)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.24	2025.06.24	2025.06.30		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	542,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩542,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 고양시 덕양구 덕은동 소재 덕은한강중학교 남측 인근에 위치한 힐스테이트에코덕은판 매시설 지1층 비109호에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련법령 및 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나. 본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사레비교법을 적용하여 감정평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·합리성 검토는 생략하였습니다.

### 4. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 6월 24일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 6월 24일에 실지조사를 시행하여 대상물건을 확인하였습니다.

## 6. 그 밖의 사항

대상부동산은 등기사항전부증명서상 토지의 소유권 대지권 확인이 불가능하나, 본 평가에서는 건물소유자에게 추후 적정대지비율이 이전·취득될 것을 전제로 가격이 형성되고 거래되는 관행에 따라 적정 대지비율을 구분건물에 포함한 가격으로 평가하고 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 덕양구 덕은동 712, 712-1 힐스테이트에코덕은판매시설
도로명주소	경기도 고양시 덕양구 으뜸로 110
주용도	판매시설
주구조	철근콘크리트구조
사용승인	2023.01.26
층수	지하6층/지상15층

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고
			전유	공용	분양		
1	지1층 비109호	판매시설	75.1390	105.8782	181.0172	-	적정대지권 포함
합계 (1개호)			75.1390	105.8782	181.0172	-	적정대지권 포함

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적(주)의 합계입니다.

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

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

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명	동/층	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
가	덕은동 712	힐스테이트에코 덕은판매시설	1층	62.4204	16.929	1,857,900,000 (@29,764,308)	2024.04.08 (2023.01.26)	-
나	덕은동 712	힐스테이트에코 덕은판매시설	1층	39.4062	10.6873	1,188,400,000 (@30,157,691)	2024.03.08 (2023.01.26)	-

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

대상 물건과 지리적으로 인접하고, 물적 유사성이 인정되어 가치형성요인 비교가능성이 높은 거래사례(가)를 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.	1.000

### (4) 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용부동산 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

시군구	상승률 (시점수정치)	계산식
경기 집합상가 (24.04.08~25.06.24)	1.007% (1.01007)	2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.15 2025년 01분기 : 0.07 2025년 02분기 : 0.07 (2025년 01분기 자료)  $(1+0.0043*84/91)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.0007*85/90) \approx 1.01007$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (5) 가치형성요인 비교

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	대등합니다.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대등합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.24	본건은 사례 대비 층별, 위치별 효용 등 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.240	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
		거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형 성요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )		
일련 번호	전유 면적(m <sup>2</sup> )	일련 번호	단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	75.1390	가	29,764,308	1.000	1.01007	0.240	7,215,368	542,155,536	542,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

인근지역 내 본건과 유사한 상가의 지하1층 가격수준은 위치에 따라 전유면적당 @6,000,000원/m<sup>2</sup> ~ @9,000,000원/m<sup>2</sup> 수준으로 조사되었습니다.

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지	건물명	동/층	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	덕은동 712외	힐스테이트에코 덕은판매시설	지1층	53.1155	353,000,000	2023.06.02 (2023.01.26)	담보
					(@6,645,894)		
(2)	덕은동 712외	힐스테이트에코 덕은판매시설	지1층	43.925	386,000,000	2023.03.10 (2023.01.26)	담보
					(@8,787,706)		
(3)	덕은동 712외	힐스테이트에코 덕은판매시설	지1층	83.2525	640,000,000	2023.02.22 (2023.01.26)	담보
					(@7,687,457)		

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	지1층 비109호	75.1390	-	542,000,000
합계		75.1390	-	542,000,000

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

### 2. 기타 참고사항

-

# 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	경기도 고양시 덕양구 덕은동  [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 으뜸로 110	712 힐스테이 트에코 덕은 판매시설	판매시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층						
							지6층	516.9041		
							지5층	889.1443		
							지4층	904.6178		
							지3층	900.134		
							지2층	994.9401		
							지1층	3,413.0959		
							1층	3,176.7884		
							2층	49.797		
							15층	120.633		
					1	경기도 고양시 덕양구 덕은동	712	대	일반상업지역	
2	"	712-1	대	"		4,213.1				
1				(내) 철근콘크리트구조 지1층 비109호	75.1390	75.139	542,000,000	적정 대지권 포함		
<b>합 계</b>							<b>₩542,000,000.-</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 덕은동 소재 덕은한강중학교 남측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 지식산업센터, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재한 지대로, 주위 환경 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층 지상15층건 내 지1층 비109호로,  
외벽 : 석재붙임, 외장판넬 등  
창호 : 새시창호 및 강화유리 등입니다.

## (4) 이용상태

판매시설로 현황 공실입니다.

## (5) 설비내역

공동 위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지 및 경보설비 등 되어 있습니다.

# 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

자체지반 대체로 평탄한 2필 일단의 사다리형 상업.업무시설부지입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 서측, 남측으로 각각 대로, 중로, 소로에 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) 일반상업지역, 지구단위계획구역(고양덕은도시개발), 대로3류(폭 25m~30m)(2024-04-09)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(지원)(수색비행장 표고(19.5m)기준 고도 45m~65m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(해발고도 86m위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호 2) 일반상업지역, 지구단위계획구역(고양덕은도시개발), 대로3류(폭 25m~30m)(2024-04-09)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(지원)(수색비행장 표고(19.5m)기준 고도 45m~65m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(해발고도 86m위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도로구역(2024-11-29)(시도59호선)<도로법>, 도시개발구역<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

# 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) |          |

(9) 공부와의 차이

--

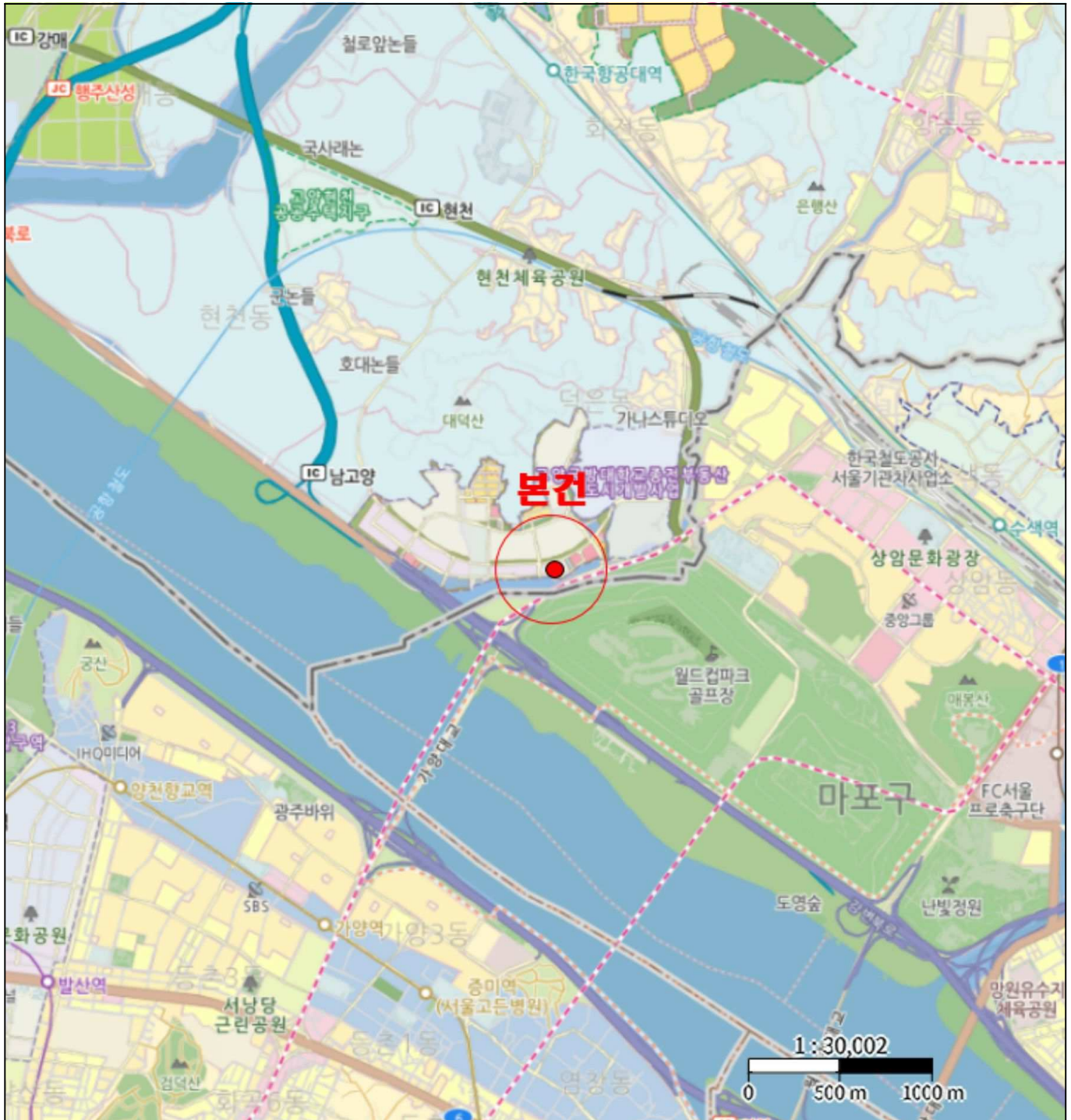
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 미상입니다.

# 광역 위치도



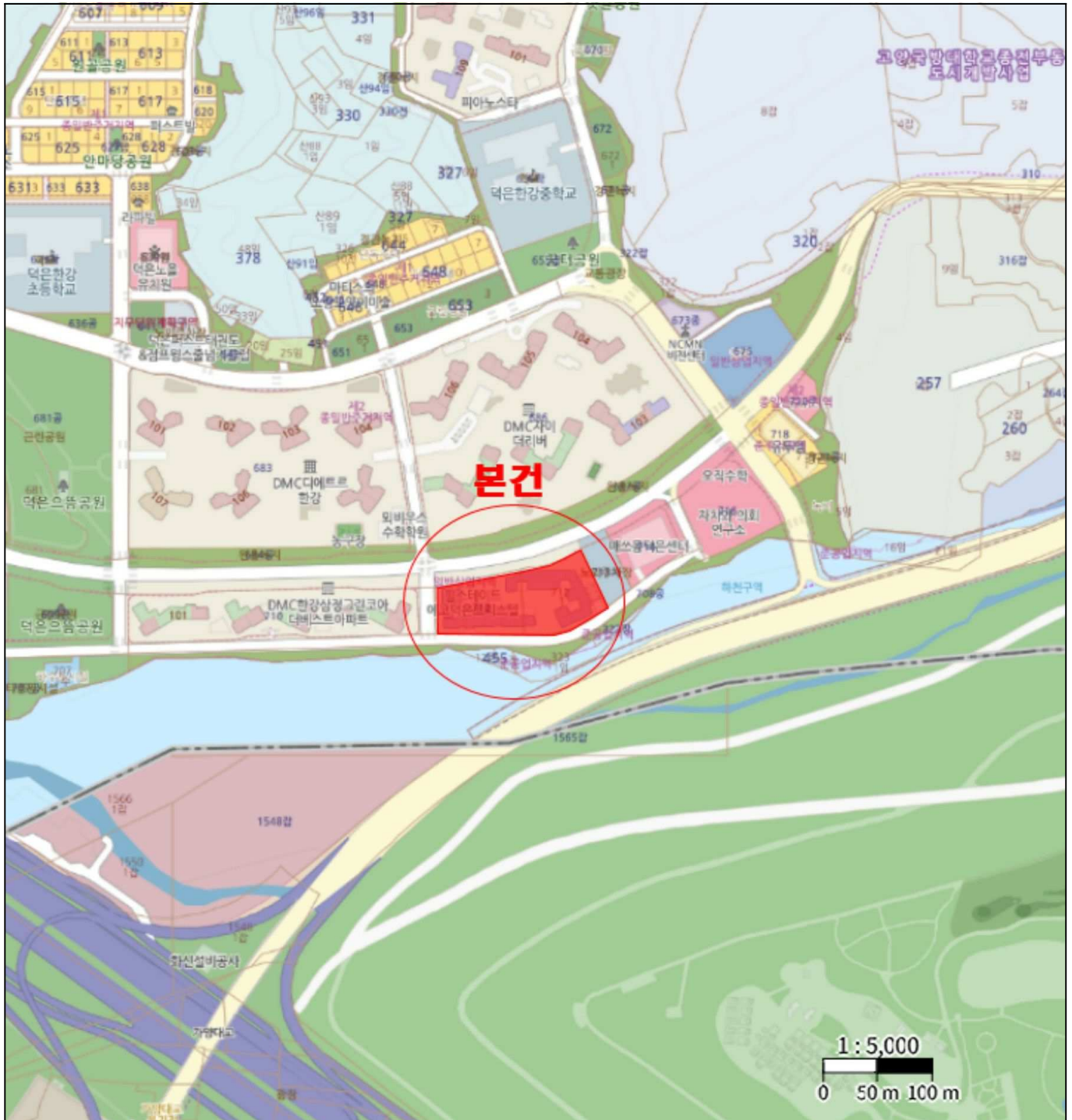
소재지	경기도 고양시 덕양구 덕은동 712 힐스테이트에코덕은판매시설 지1층 비109호
-----	---



# 위 치 도



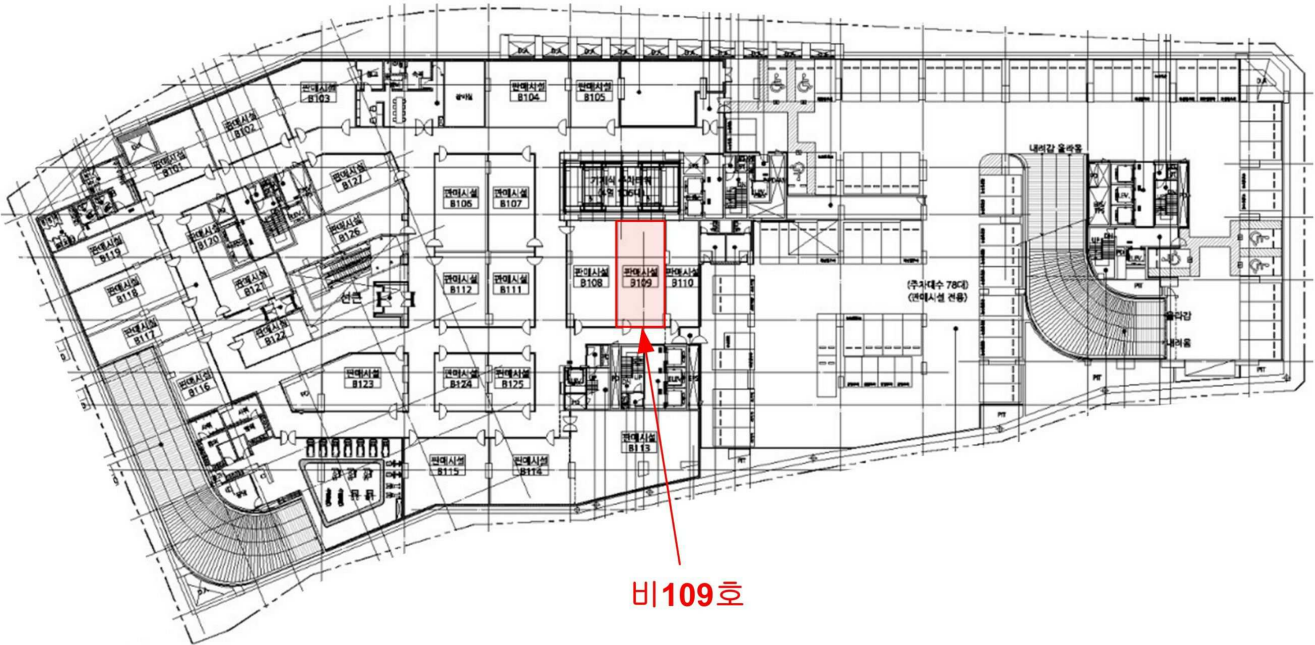
**소재지** 경기도 고양시 덕양구 덕은동 712 힐스테이트에코덕은판매시설 지1층 비109호



# 건물개황도

**NO SCALE**

## <호별배치도>



**비109호**

## <내부구조도>





( 109 )



( 109 )

