

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 오명섭 소유물건(2025타경63643)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
유창우

감정평가서번호: D250717-2-001

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.

디케이감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김덕길

(인)

감정평가액	일억팔천오백만원정 (₩185,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	오명섭 (2025타경63643)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.23	2025.07.21 ~ 2025.07.23	2025.07.28		
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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	185,000,000
	합 계					₩185,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 관산동 소재 "국립현대미술관 고양레지던시" 북측 인근에 위치하는 부동산(청솔빌라 제에이동 제2층 제201호)에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 07월 23일을 기준시점으로 하였습니다.

(실지조사기간 : 2025년 07월 21일 ~ 07월 23일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였습니다.
- 2) 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건의 내부확인은 소유자 부재 및 폐문 등으로 인하여 확인 불가하여 외부관찰, 주변탐문조사 및 건축물현황도 등을 참작하여 작성되었으니 경매진행시 참조바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

구 분	내 용
명 칭	청솔빌라 제에이동
소 재 지	경기도 고양시 덕양구 관산동 655-12
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층
사용승인일자	2009.02.25
주 용 도	공동주택(다세대주택)
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.
비 고	-

2. 대상부동산의 현황

일련 번호	동	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합 계 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	에이	2	201	공동주택 (다세대주택)	74.79	5.63	80.42	80.88	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

(고양시 덕양구)

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기호	소재지	동.호수	거래일자	전유면적 (㎡)	거래가액(원)	사용승인일
					단가(원/㎡)	
#1	관산동 000	제000호	2025.06.12.	41.22	103,000,000	2012.07.10
					2,498,787	
#2	관산동 000-00	제000동 제000호	2025.04.11	59.87	149,000,000	2012.05.04
					2,488,726	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 유사한 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있으며, 비교적 최근 사례인 "거래사례#1"을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.
(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

(경기도 경의권)

(2025.03 = 100)

[출처 : 한국부동산원 R-one, 연립주택 매매가격지수]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	100.2	100.1	100.0	100.0	99.8	99.7	-	-	-	-	-	-
2024년	101.6	101.3	101.1	100.9	100.7	100.6	100.5	100.5	100.6	100.5	100.5	100.4

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2025.07.23)	2025.06	99.7	A
사례#1 거래시점 (2025.06.12.)	2025.05	99.8	B
시점수정치		0.99900	A/B

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 1 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	0.99	평가대상은 사례대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례대비 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가대상은 사례대비 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (m ²)							
1	74.79	2,498,787	1.000	0.99900	0.990	2,471,325	184,830,397	185,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

(고양시 덕양구)

[출처 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지	동/호	전유면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원)		기준시점		비고
					단가(원/m ²)	기준시점	사용승인일		
A	관산동 000-00	제0동 제000호	59.42	경매	143,000,000	2025.07.08	-	-	
					2,406,597	2012.06.04			
B	관산동 000-00	제0동 제000호	76.495	담보	161,000,000	2025.04.04	-	-	
					2,104,713	2009.02.25			
C	관산동 000-00	제0동 제000호	74.495	담보	178,000,000	2024.07.29	-	-	
					2,389,422	2009.02.25			
D	관산동 000-00	제0동 제000호	76.495	경매	185,000,000	2023.03.28	-	-	
					2,418,459	2009.02.25			

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준
구분건물	본건과 유사한 부동산(구분건물)의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용 면적 등에 따라 전유면적 기준 2,000,000 ~ 2,500,000 원/m ² 내외 수준으로 탐문 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	74.79	74.79	185,000,000	185,000,000	-
합 계	-	-	-	185,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

구분건물 감정평가명세표

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 관산동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 고골길 59-81	655-12 청솔빌라 제에이동	다세대주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층				
				1층	164.61			
				2층	164.61			
				3층	164.61			
				4층	164.61			
	동소	655-12	대	계획관리지역	1,324			
				(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	74.79	74.79	185,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함평가)
				1) 소유권	80.88			
				-----	-----	80.88		
				대지권	1324			
합 계							₩185,000,000.-	
			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 관산동 소재 "국립현대미술관 고양레지던시" 북측 인근에 위치하고, 주위는 공동주택, 근린생활시설, 임야 등이 소재하는 지역으로 제반입지 여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 편의성은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 건내 제2층 제201호로서,
(사용승인일 : 2009.02.25.)
외벽 : 드라이비트 마감 등.
내벽 : -.
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중으로 이용상황 등은 후첨 내부구조도 참조바람.

(5) 설비내역

기본적인 급·배수설비, 위생설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

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

부정형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남측으로 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(주거 zone),
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>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



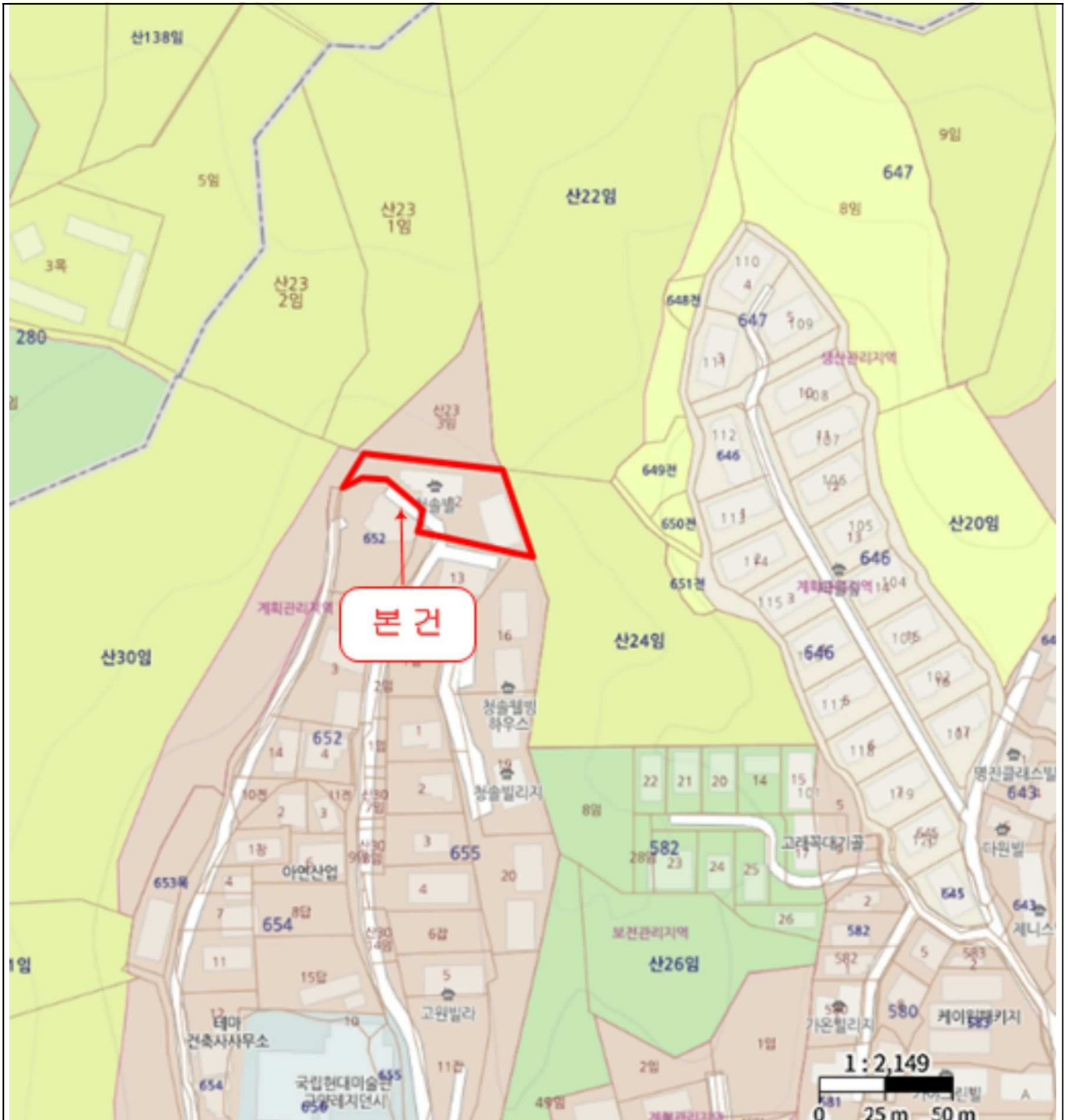
소재지	경기도 고양시 덕양구 관산동 655-12 청솔빌라 제에이동 제2층 제201호
-----	--



위치도



소재지 경기도 고양시 덕양구 관산동 655-12 청솔빌라 제에이동 제2층 제201호



내부구조도



소재지

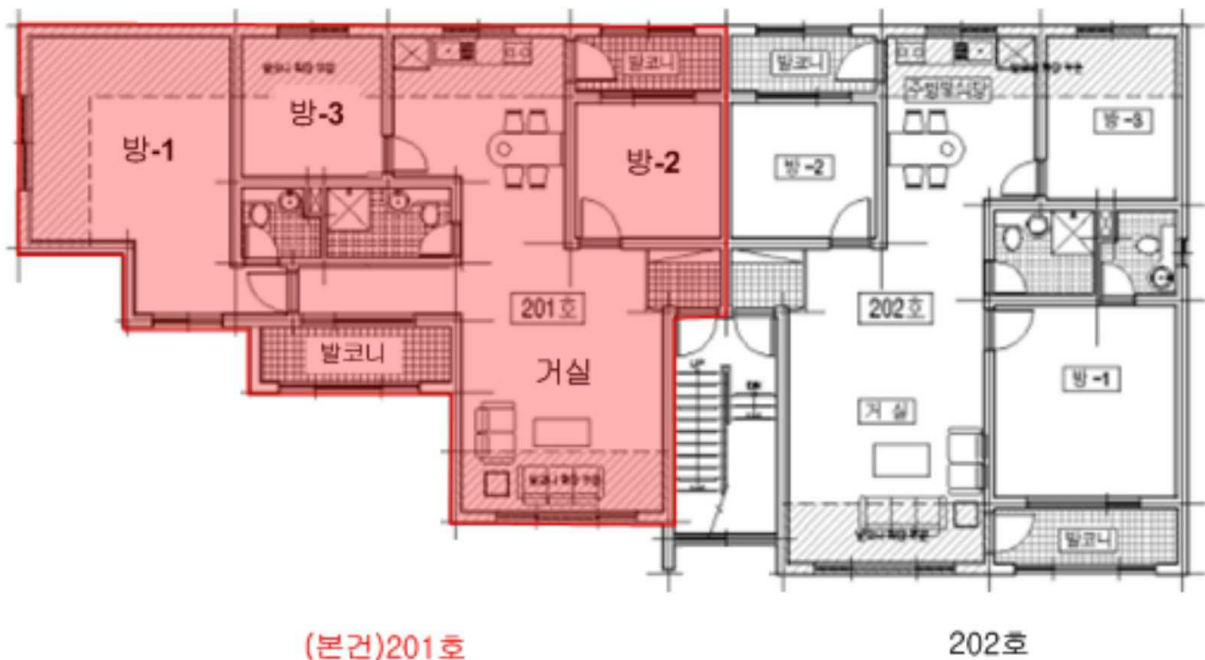
경기도 고양시 덕양구 관산동 655-12 청솔빌라 제에이동 제2층 제201호



No scale

호별배치도 및 내부구조도

(제에이동 제2층 제201호)



* 본 내부구조도는 이해관계인의 부재로 인하여 내부관찰이 아닌 건축물대장, 건축물현황도, 외부관찰 등을 근거로 작성된 것으로 실제상황과는 다소 차이가 있을 수 있음.

사 진 용 지



주위전경



본건건물전경-1

사 진 용 지



본건건물전경-2



본건건물전경-3

사 진 용 지



본건건물입구전경



본건현관입구전경