

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 박영재 소유물건(2025타경64463)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원

감정서번호 : SI2510-003

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  
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

감정평가사사무소 수인

TEL. 031-522-5238

FAX. 0504-151-4400

## (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

백 선

(인)

감정평가액	일억오천육백만원정(₩156,000,000.-)					
의 퇴 인	의정부지방법원 고양지원	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매1계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	박영재(2025타경64463)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.10.24	2025.10.22 ~2025.10.24	2025.10.24		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	156,000,000
	합 계					₩156,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 고양시 일산서구 덕이동	814-10	공동주택	철근콘크리트조 평슬라브지붕 2층				
	[도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 덕이로172번길 40			지1층	209.45			
				1층	218.09			
				2층	231.90			
	1. 동소	814-10	대	계획관리지역	451			
	동소	814-10 위지상		(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	88.51	88.51	156,000,000	비준가액 공용면적 포함
			1 소유권대지권	451분의 65.971	65.971			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 93,600,000 62,400,000	
	합 계						₩156,000,000.-	
			이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 '고양예술고등학교' 남서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 의정부 지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「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 결정하였습니다.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거하여 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 24일입니다.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 22일~10월 24일에 실시하였습니다.

### 4. 감정평가의 조건

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## III. 기타 참고사항

- ① 본건 평가대상의 확인은 귀 제시목록에 기초하여 관련 공부 및 현황조사 등에 의거하였으며, 현황조사시 내부 확인이 곤란하여 물건의 내부구조도는 건축물현황도면, 외부관찰 등을 바탕으로 개략적으로 작성하였으니 업무 진행 시 참고 바랍니다.
- ② 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가목적에 의거 대상부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」 및 시장거래관행 등을 참작하여 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가 대상물건의 개요

건물 개항	소재지	건물명	주용도	구조	층수	사용승인일
	경기도 고양시 일산서구 덕이동 814-10	-	다세대주택	철근콘크리트조	지하 1층 지상 2층	2001.09.13.

평가 대상	연번	동	층/호수	대지권 (㎡)	건물면적(㎡)		
					전유	공유	합계
	1	-	2/201	65.971	88.51	6.97	95.48

※ 출처: 등기사항전부증명서, 건축물대장 등

※ 대상물건의 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가방법의 적용

### 1. 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, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였습니다.

### 2. 거래사례비교법

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

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

## VI. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### 가. 비교거래사례의 선정

인근지역 내 유사물건 또는 동일 단지 내 유사물건으로 대상물건과 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례를 선정합니다.

일련 번호	소재지	건물명 동/층/호수	용도	면적(㎡)		거래가액 (원/전유㎡)	거래 시점
				전유	대지권		
가	일산서구 덕이동 814-10	- -/2층/2**호	다세대주택	67.95	50.647	120,000,000 (@1,766,004)	2025.08.

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 사정보정치

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

## 다. 시점수정

### (가) 적용기준

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사, 발표하는 “경기 경의권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정합니다.

지역	구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
경기 경의권	2025년	100.2	100.1	100.0	100.0	99.8	99.7	99.6	99.5	99.3	-	-	-

### (나) 시점수정치 산출

적용 시점수정치의 산출	시점수정치
연립다세대 지역 : 경기 경의권 (25.08.07~25.10.24)  거래시점 : 2025.08.07, 2025년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.10.24, 2025년09월 지수를 적용 함 2025.08.07 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 99.6 2025.10.24 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 99.3 시점수정치 : $99.3/99.6 \approx 0.99699$	0.99699

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 가치형성요인 비교

### (가) 가치형성요인

조건	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
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
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### (나) 가치형성요인 비교

일련 번호	적용 사례	가치형성요인 비교					결정	비고
		외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	산출		
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	1.000	본건은 거래사례와 대체로 유사함

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	전용면적 (㎡)	사례단가 (원/전용㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전용㎡)		
1	88.51	1,766,004	1.00	0.99699	1.000	1,760,688	155,838,495	156,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VII. 감정평가액의 결정

### 1. 유사부동산의 가격수준

본건 인근은 아파트단지, 근린생활시설, 소규모 공장 및 창고시설, 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로, 인근 유사부동산의 거래가격 수준은 기준시점 당시 층, 향, 위치, 노후화의 정도 등에 따라 전용면적 기준 제곱미터당 약 150~200만원 정도 수준으로 탐문됩니다.

### 2. 유사 사례 검토

일련 번호	소재지	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	거래(평가)액 (원/전유㎡)	거래(평가) 시점	비고
나	일산서구 일산동 5***	-/1층/1**호	다세대주택	76.23	170,000,000 (@2,230,093)	2025.06.	거래 사례
다	일산서구 일산동 5***	-/1층/1**호	다세대주택	70.44	140,000,000 (@1,987,507)	2025.05.	거래 사례
라	일산서구 일산동 5**	-/2층/2**호	다세대주택	67.77	145,000,000 (@2,139,590)	2024.02.	평가 전례
마	일산서구 일산동 5***	*동 /2층/2**호	다세대주택	77.01	210,000,000 (@2,726,919)	2024.02.	평가 전례

### 3. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등과 인근 유사부동산의 시장수준과 최근 거래가격수준 및 평가목적 등을 고려할 때 거래사례기준법에 의하여 산정한 대상부동산의 감정평가액이 적정하다고 판단되어 본건에 대한 감정평가액을 상기 거래사례기준법에 의한 가액으로 결정합니다.

연번	건물명	동/층/호수	감정평가액(원)
1	-	-/2층/201호	156,000,000

# 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

본건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 "고양예술고등학교" 남서측 인근에 위치하는 구분건물로, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설, 소규모 공장 및 창고시설 등이 혼재하는 지역입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재합니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 지하1층/지상2층 건물 내 제2층 제201호로서, 2001년 09월 13일에 사용승인 되었으며,

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 돌붙임 마감 등,
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 창호 : 하이새시 등 입니다.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급·배수시설, 개별난방설비 등을 갖추고 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 5m 내외의 포장도로와 접합니다.

# 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) |          |

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(주거zone), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,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>, 상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 제한보호구역(전방지역:25km)(고도 16m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(송포의백송)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역(수도권정비계획법), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대 상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)  
<추가기재> [JDS개발행위허가제한 해제에 따른 관리방안 적용지역(허가부서 별도 문의)].

## (9) 공부와의 차이

현장조사 시 포착된 특이사항은 없습니다.

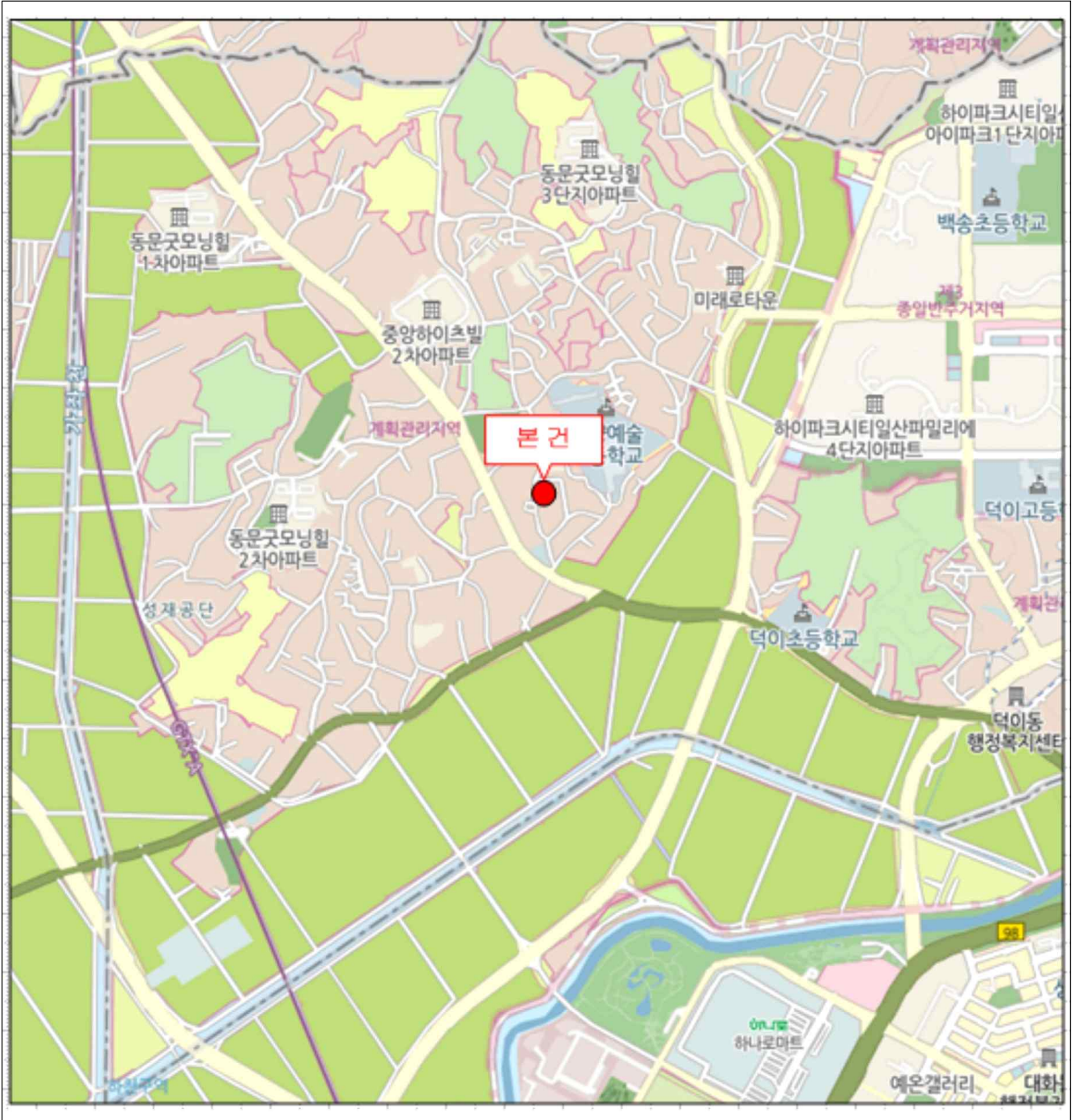
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등 미상입니다.
- 본건 현장조사시 폐문부재하여 귀 제시목록 및 공부 등을 통해서 대상 물건을 확인하였으니 경매입찰시 참고바랍니다.

# 광역 위치도



소재지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 814-10 제2층 제201호
-----	-----------------------------------



# 상세 위치도



소재지 경기도 고양시 일산서구 덕이동 814-10 제2층 제201호



# 내부구조도

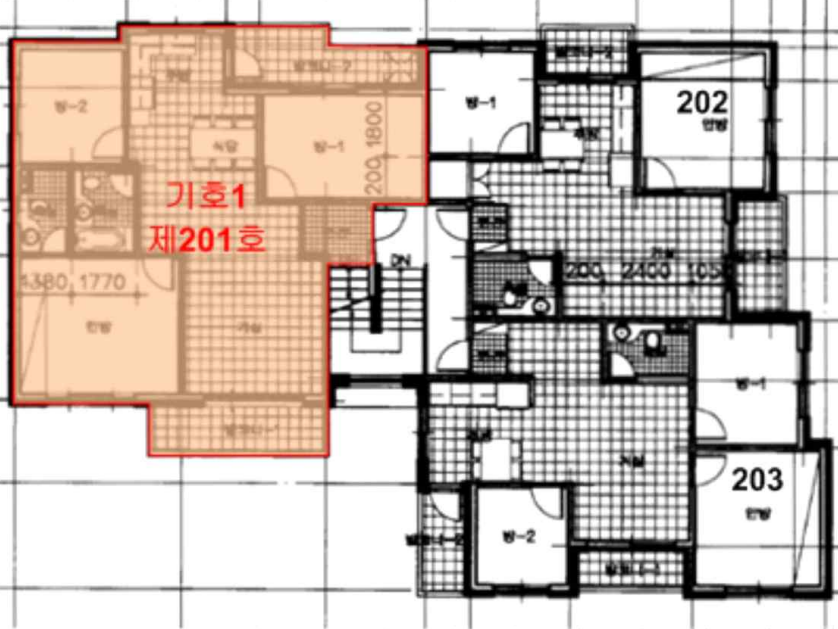


소재지

경기도 고양시 일산서구 덕이동 814-10 제2층 제201호



Non Scale



※ 이해관계인의 부재 및 폐문으로  
건축물 현황도 등에  
의거하였으므로 실제와 다소  
상이할 수 있음.

<제2층 제201호 호별배치도 및 내부구조도>

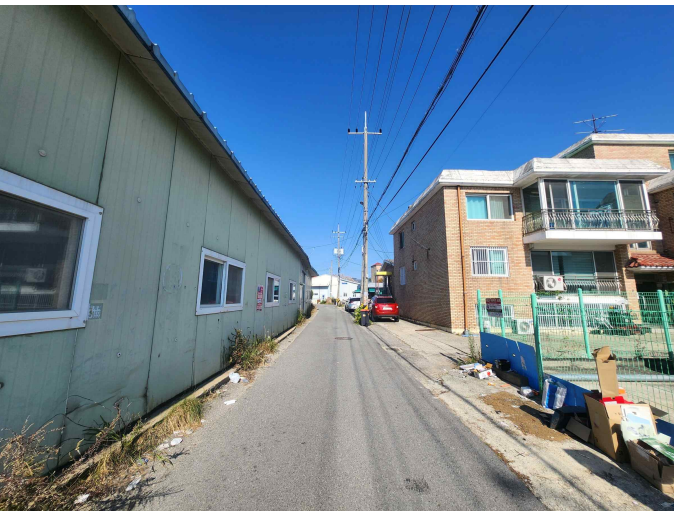
# 사 진 용 지



본건 외부 전경



주위 전경

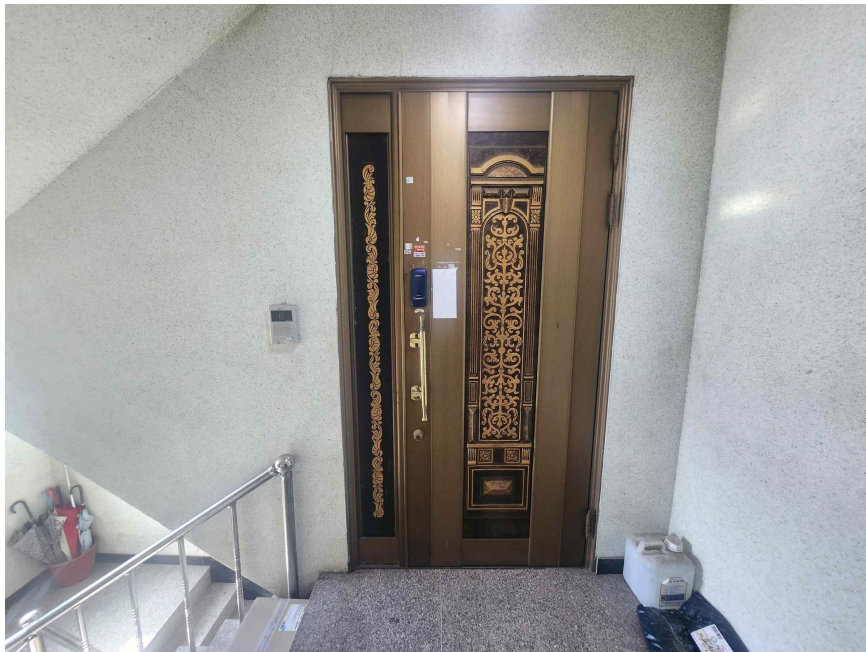


주위 전경

# 사 진 용 지



공동 출입구



본건 현관문