감 정 평 가 서

건 명	김범도 소유물건 (2025타경2305)
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
감정서번호	022505-31-00025

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.

(주)감정평가법인 삼일 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
소 순 필 蘇 淳 必 (인)

(주)감정평가법인 삼일 경기지사 지사장 소순필 (서명또는인)

감정평가액	삼억칠천일백만원정(₩371,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김범도 (2025타경2305)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.23	2025.05.23	2025.05.26

감정평가내용

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	371,000,000
합 계					₩371,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사
지 원 배 지원배 (인)

(주)감정평가법인 삼일

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 대상 물건의 개요

1. 감정평가목적

- 대상물건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 '덕이고등학교' 남동측 인근에 위치하는 덕이동태영아파트 제104동 제7층 제702호로서 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상 부동산의 개요

소재지		경기도 고양시 일산서구 덕이동 1521 덕이동태영아파트 제104동 제7층 제702호				
이용상황		아파트		사용승인일자	2003-05-03	
건물구조		철근콘크리트벽식조 경량철골경사지붕		시공 및 관리상태	보통	
용도지역		계획관리지역		기 타	-	
구분		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지지분(㎡)	비고
1-가	제7층 제702호	84.79	32.98	117.77	95.58	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가) 기준시점

- 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜(이하 “기준시점”)는 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 23일임.

나) 실지조사 기간

- 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 대상물건의 확인은 2025년 05월 23일 실지조사 하였음.

4. 참고사항 및 유의사항

- 대상물건의 소재지, 구조, 면적 등의 표기는 귀 제시목록 및 집합건물 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등을 기준하였으며, 위치확인은 현장에서 탐문 조사된 사항 등을 참고하여 확인하였음.
- 대상물건의 내부구조는 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 부득이 외부관찰 및 건축물현황도 등에 의하였는 바, 실제와 상이할 수 있으니 경매진행 및 입찰시 참고 바람.
- 대상물건 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 구분건물은 관행상 일체로 거래되는 점 등에 따라 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 후첨 ‘구분건물감정평가명세표’에 기재하였으니 경매진행 및 입찰시 참고 바람.

  ※ 한국감정평가사협회의 토지, 건물 가격배분비율 지침 및 인근지역 지가수준, 대상물건의 특성 및 경제적·사회적·법률적요인 등을 종합적으로 고려한 토지, 건물 배분비율을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

- 대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 시장가치를 기준하였음.

2. 감정평가조건

- 『감정평가에 관한 규칙』 제6조 제2항 등에 따른 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 감정평가방법의 결정 및 산출과정

1. 감정평가의 근거

▪ 대상물건의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』, 기타 관련법규 및 감정평가의 일반 이론에 의거하여 감정평가하였음.

2. 감정평가방법의 결정

가) 감정평가방법(감정평가에 관한 규칙 제2조 및 제11조)

(1) 거래사례비교법

▪ "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(2) 수익환원법

▪ "수익환원법(收益還元法)"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(3) 원가법

▪ "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "감가수정"이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 감정평가방법의 결정

(1) 관련 규정의 검토

(가) 『감정평가에 관한 규칙』 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- 감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항[1]에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

(나) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

1) 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가방법의 결정

- 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 , 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항, 제16조 등에 따라 거래사례비교법으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 등에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]에 대한 합리성 검토는 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 것으로 판단되어 인근지역의 시장상황, 거래금액 등과 비교하여 합리성 검토를 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가) 인근지역 또는 동일수급권 내 유사 물건의 거래사례

[경기도 고양시 일산서구] [자료출처: 감정평가정보체계(KAIS) 등]

구 분	거래사례 (가)	거래사례 (나)
소 재 지	덕이동 ○○-○○ 덕이동태영아파트	덕이동 ○○-○○ 덕이동태영아파트
동 · 층 · 호	제○○○동 제○○층 제○○○호	제○○○동 제○○층 제○○○호
사용승인일	2003-05-03	2003-05-03
전유면적 (㎡)	84.79	84.79
거래가액(원)	375,000,000	362,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@4,422,691	@4,269,371
거래시점	2024-07-05	2024-12-21

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 유사 물건의 평가사례

[경기도 고양시 일산서구] [자료출처: 한국감정평가사협회 등]

구 분	평가사례 (a)
소 재 지	덕이동 ○○-○○ 덕이동태영아파트
동 · 층 · 호	제○○○동 제○○층 제○○○호
사용승인일	2003-05-03
전유면적 (㎡)	84.79
감정평가액(원)	361,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@4,257,578
기준시점	2025-04-01
평가목적	경매

다) 호가수준

구 분	시세수준(전유면적 기준)	비고
아파트	@4,300,000원/㎡ ~ @4,500,000원/㎡ 내외 수준	유사 부동산

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가액[시산가액(試算價額)] 산출과정 (거래사례비교법)

가) 평가개요

- 대상물건 인근지역[2] 또는 동일수급권[3] 유사지역에 소재하는 적정한 실거래가[4] 사례 중 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인(외부요인, 건물요인, 개별요인, 기타요인) 등을 종합적으로 비교하여 건물과 토지의 소유권 · 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나) 거래사례의 선정

(1) 거래사례의 선정기준

- 거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 거래사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 ①거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, ②기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, ③대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 외부요인·건물요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 사례를 선택하여야 한다.

---

2) "인근지역"이란 감정평가의 대상이 된 부동산(이하 "대상부동산"이라 한다)이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.

3) "동일수급권(同一需給圈)"이란 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역(圈域)을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.

4) "적정한 실거래가"란 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 "거래가격"이라 한다)으로서 거래 시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 감정평가업자가 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단하는 거래가격을 말한다.

(2) 거래사례의 선정

▪ “3. 감정평가액 결정에 참고한 자료” 중 대상물건과 위치적 유사성, 물리적 유사성이 있어 외부요인, 건물요인, 개별요인, 기타요인 등 가치형성요인 비교가 가능하고, 적정한 실거래가 사례로 판단되는 다음의 거래사례를 선정함.

[경기도 고양시 일산서구] [자료출처: 감정평가정보체계(KAIS) 등]

구 분	거래사례 (가)
소 재 지	덕이동 ○○-○○ 덕이동태영아파트
동·층·호	제○○○동 제○○층 제○○○호
사용승인일	2003-05-03
전유면적(㎡)	84.79
거래가액(원)	375,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@4,422,691
거래시점	2024-07-05

다) 사정보정

▪ 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장상황에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준, 거래가격수준, 평가사례의 감정평가수준 등과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

라) 시점수정

(1) 시점수정 개요

- 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 작업임.
- 시점수정은 사례물건의 가격변동률, 지가변동률, 건축비지수, 임대료지수, 생산자물가지수, 전국주택가격동향지수 등을 고려할 수 있으나, 사례물건의 가격변동률을 산출하는 것은 현실적으로 불가능하고 주관적일 수 있는 바, 각종 통계지수를 활용하되, 사례 또는 대상물건의 가격변화를 잘 반영할 수 있는 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사자료 중 아파트 매매가격지수를 참작하여 시점수정을 하였음.
- 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되 거래시점 또는 기준시점 직전 달의 매매가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하였음.

- 월별 아파트 매매가격지수(경기 경의권 고양시 일산서구) (자료출처 : 한국부동산원)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	102.3	101.8	101.4	101.2	101.2	**100.9**	100.6	100.7	100.8	100.6	100.3	100.1
2025년	100.0	100.0	100.0	**99.9**	-	-	-	-	-	-	-	-

(3) 시점수정치

구분	매매가격지수	비고
대상물건의 기준시점 적용 매매가격지수	99.9	2025년 04월
거래사례의 거래시점 적용 매매가격지수	100.9	2024년 06월
시점수정치 (기준시점지수/거래시점지수)	**0.99009**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 제요인비교

구분	세부항목(주거용)	비고	격차율
외부요인	대중교통의 편의성	대상물건은 거래사례와 대체로 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
건물요인	시공업체의 브랜드	대상물건은 거래사례와 대체로 대등함.	1.00
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별요인	층별 효용	대상물건은 거래사례와 대체로 대등함.	1.00
	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	대상물건은 거래사례와 대체로 대등함.	1.00
격차율			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 거래사례비교법에 의한 가격

(1) 거래사례비교법에 의한 대상물건의 단가

산정단가 = 사례단가 X 사정보정 X 시점수정 X 제요인비교							
일련번호	구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	제요인 (외부·건물 ·개별요인)	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1-가	제7층 제702호	4,422,691	1.000	0.99009	1.000	4,378,862	4,378,862

(2) 거래사례비교법에 의한 대상물건의 시산가액(試算價額)

일련번호	구분	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	산정금액(원)	결정가격(원)
1-가	제7층 제702호	84.79	4,378,862	371,283,709	371,000,000

※ 십만원 단위에서 절사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	구 분	감정평가액(원)	비 고
1-가	제7층 제702호	371,000,000	-

2. 감정평가액 결정 의견

- 거래사례비교법에 의한 대상물건의 감정평가액은 대상물건의 평가목적, '3. 감정평가액 결정에 참고한 자료' 상 동일 또는 유사한 거래사례, 평가사례, 호가수준 및 인근지역의 시장상황 등을 종합적으로 감안하여 볼 때, 적정한 가격수준인 것으로 판단되어 합리적 범위 내인 것으로 판단됨.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 고양시 일산서구 덕이동 덕이동 태영 아파트	1521 위지상 덕이동	아파트	철근콘크리트벽식조 경량철골경사지붕 지하1층 및 지상15층				
	[도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 탄중로 101번길 36	제104동		지1층	410.83			
				1층	426.43			
				2층 ~ 15층 각	413.38			
1	경기도 고양시 일산서구 덕이동	1521	대	계획관리지역	28,660			
				(내)				
1-가	동소	1521 위지상		철근콘크리트벽식조 제7층 제702호	84.79	84.79	371,000,000	비준가액
				소유권	95.58			
				1 x ------ 대지권	28,660 x --- 28,660	95.58		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	185,500,000	
						건 물 :	185,500,000	
	합 계						**₩371,000,000.-**	
			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

대상물건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 '덕이고등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 다세대주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 남동측 인근에 '탄현역(경의중앙선'이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트벽식조 경량철골경사지붕 지하1층 지상15층 건물 내
제7층 제702호로서

외 벽 : 석재붙임 마감 및 몰탈위 페인팅 마감 등
내 벽 : 미상임.
창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

대상물건은 공부상 '아파트'임.

(5) 설비내역

대상물건은 기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖춘 것으로 조사됨.

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

대상물건은 인접필지 및 도로대비 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서 '아파트' 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건은 단지 내 도로를 통해 외곽 공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 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<교육환경보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

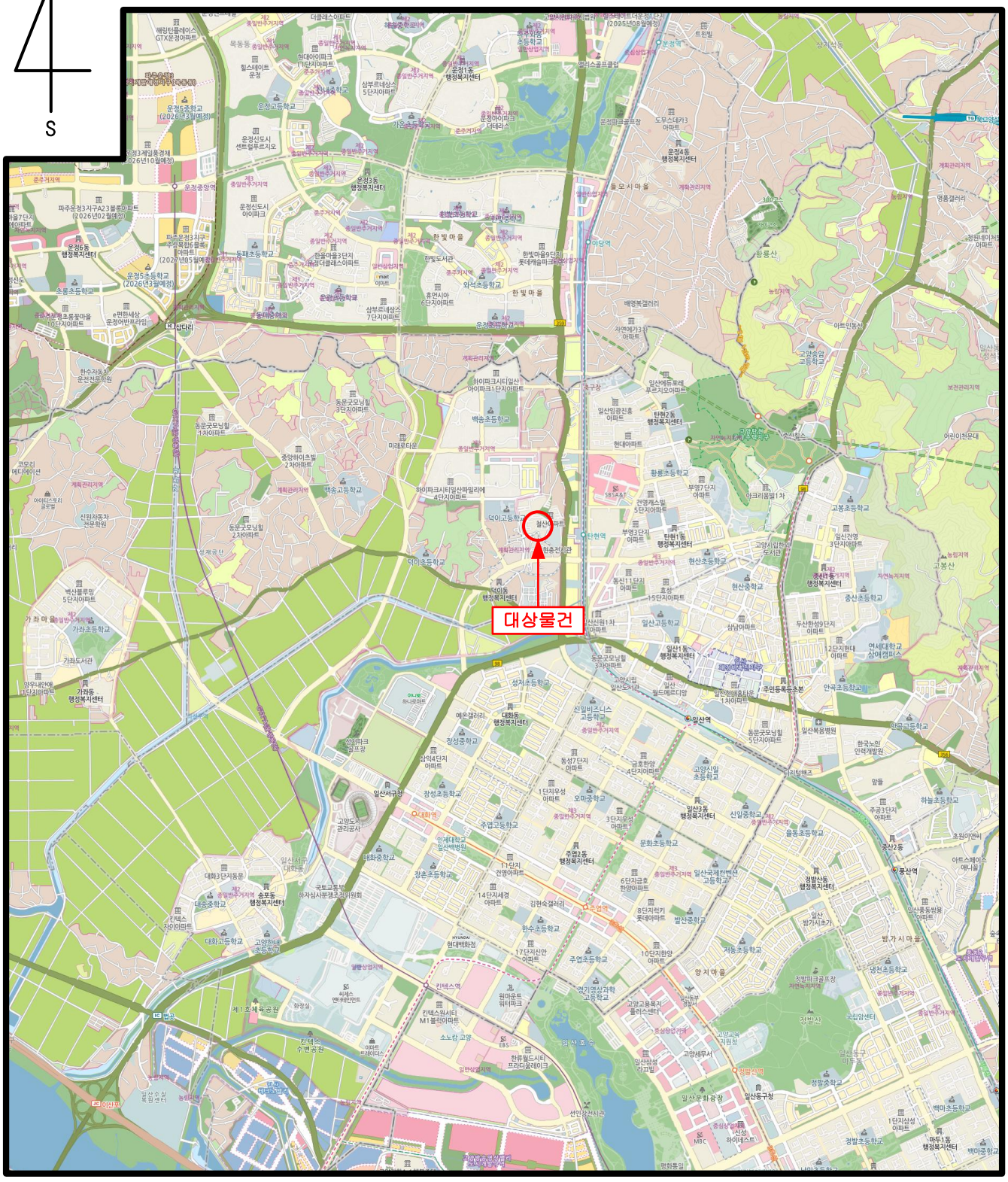
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

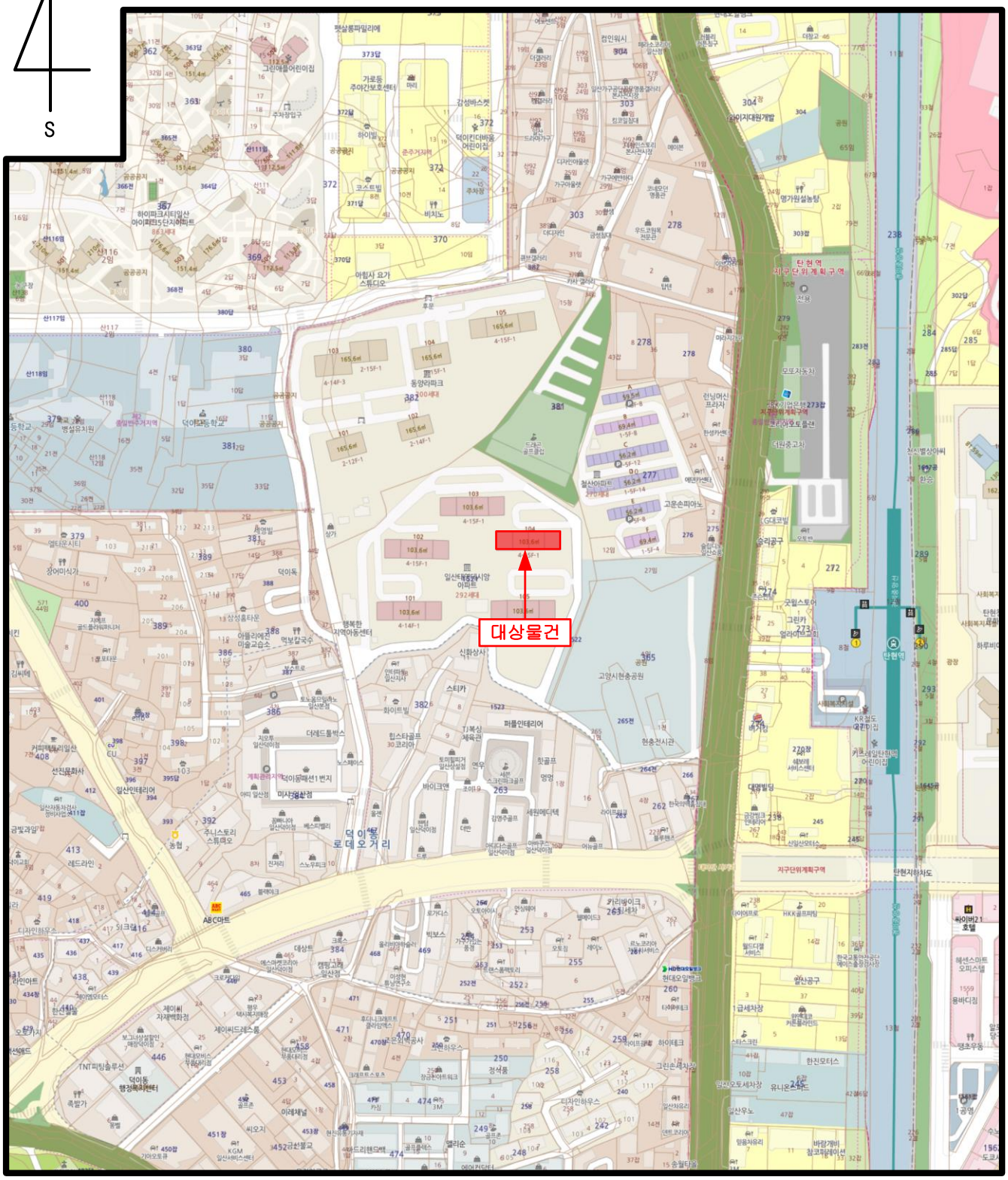
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1521 덕이동태영아파트 제104동 제7층 제702호



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1521 덕이동태영아파트 제104동 제7층 제702호



호별배치도 및 내부구조도

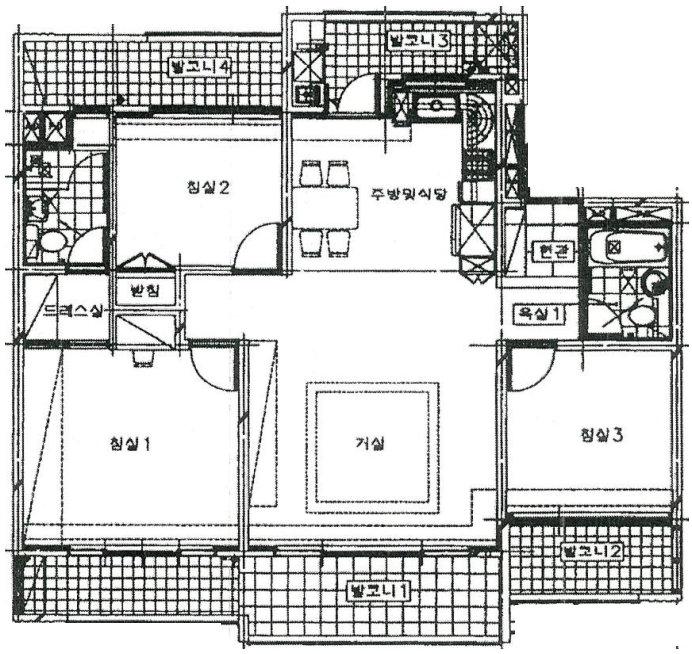
N

S

S : Non Scale

제704호	제703호	제702호	제701호

< 덕이동태영아파트 제104동 제7층 호별배치도 >



< 덕이동태영아파트 제104동 제7층 제702호 내부구조도 >





1



