감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우
건 명	유정기 소유물건(2026타경61470)
감정서번호	260612-02-3101



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)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

리얼티뱅크 감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 엄 정 효 (인)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사 지사장 엄 정 효 (서명또는인)

감정평가액	사억칠천이백만원정(₩472,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	
소 유 자 (대상업체명)	유정기 (2026타경61470)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.06.23	2026.06.22 ~ 2026.06.23	2026. 06. 25

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	472,000,000
합 계					₩472,000,000

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 김 수 식 (인)

김 수 식

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 "덕이고등학교" 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, "의정부지방법원 고양지원"에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2026년 06월 23일이고, 실지조사 실시기간은 2026년 06월 22일에서 2026년 06월 23일이며, 실지조사내용은 후첨 "구분건물 감정평가요항표"를 참조 바람.

4. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 소재지, 지번, 동호수 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 본건의 위치는 집합건축물대장 건축물현황도 및 현장조사에 의하여 확인하였음.
- 본건 건물의 경우 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 이용상황, 내부구조 등은 건축물현황도, 외부관측 등에 의하여 작성하였음.
- 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 의한 구분건물로서 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 후첨 "구분건물 감정평가명세표"에 표시하였음.
- 본건 구분건물의 토지가액과 건물가액 구분은 한국부동산연구원에서 제시한 "아파트의 최종 토지·건물 배분비율표"상의 비율인 **"토지: 건물 = 5 : 5"**을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 확정

1. 단지 건축개요

명칭	동양라파크아파트		
소재지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 382-13		
대지면적	28,403㎡	연면적	37,099.306㎡
건축면적	3,046.1412㎡	용적률 산정용 연면적	31,243.204㎡
건폐율	10.72%	용적률	109.99%
건축물 수	10	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/200세대
주용도	공동주택(아파트)		

※ 자료출처: 건축물대장 총괄표제부

2. 동 건축개요

명칭	동양라파크아파트 105동		
소재지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 382-13		
대지면적	-	연면적	9,900.97㎡
건축면적	783.1352㎡	용적률 산정용 연면적	9,277.25㎡
건폐율	-	용적률	-
층수	지하 1층/지상 15층	높이	41.1m
호수/가구수/세대수	0호/0가구/60세대	사용승인일	2002.02.28.
주구조, 지붕	철근콘크리트구조, 경사슬라브지붕		
주용도	공동주택(아파트)		

※ 자료출처: 집합건축물대장 표제부

3. 대상물건의 개요

일련번호	층	호	전유면적(㎡)	주거공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	전용률(%)	대지권(㎡)	건축물대장상 용도
1	6	604	129.8794	35.7614	165.6408	78.41	141.215	공동주택(아파트)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 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 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 감정평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 주거용 구분건물인 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 바, 동규칙 동조 동항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

비준가액 = 사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인비교 x 개별요인비교 x 면적비교

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
아파트	전유면적당 약 3,400,000 ~ 3,800,000 전후	실거래가격 및 현장조사 등

1.2) 경매매각가율

지역	유형	매각률(%)	매각가율(%)	비고
경기도 고양시	아파트	42.42	81.46	최근1년 기준
경기도 고양시 일산서구		41.58	79.20	

※ 자료출처: 지지옥션

리얼티뱅크 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	건물명 동,층,호	전유면적 (㎡)	기준시점 거래시점	평가금액 거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	덕이동 382-13	동양라파크아파트 10*동 60*호	129.8794	2025.01.16.	490,000,000	3,772,730	거래 사례
②	덕이동 382-13	동양라파크아파트 10*동 90*호	129.8794	2025.02.17.	450,000,000	3,464,752	거래 사례
③	덕이동 382-13	동양라파크아파트 10*동 60*호	129.8794	2025.07.09.	485,000,000	3,734,216	법원경매 감정평가 사례

※ 자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 비교 사례의 선정

대상 물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 "거래사례①"을 비교사례로 선정하였음.

다. 사정보정

비교 사례는 인근지역의 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

라. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 아파트 매매가격지수(경기 경의권 고양시 일산서구)를 적용하여 산정하였음.

▶ 거래시점: 2025.01.16., 2024년 12월 지수를 적용함.

▶ 기준시점: 2026.06.23., 2026년 05월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▶ 2025.01.16. 매매가격지수(적용: 2024년 12월): 102.8

▶ 2026.06.23. 매매가격지수(적용: 2026년 05월): 99.1

▶ 시점수정치: 99.1/102.8≒0.96401

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

일련번호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건과 사례는 대등함.				

사. 적용단가의 결정

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
1	3,772,730	1.000	0.96401	1.000	1.000	3,636,949

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

일련번호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	감정평가액[1] (원)
1	129.8794	3,636,949	472,364,754	472,000,000

1) 십만 원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

일련번호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	129.8794	472,000,000	비준가액
합계	-	**472,000,000**	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 동 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에서 규정한 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정하였음.

- 이 하 여 백 -

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	382-13 동양 라파크 아파트 제105동	아파트	철근콘크리트조 콘크리트 경사슬래브지붕				
				14층				
	[도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 탄중로101번길 60			1층	624.830			
				2층 ~ 4층 각	622.870			
				5층 ~ 15층 각	616.710			
				지하1층	623.720			
1	동소	382-13	대	계획관리지역	28,403			
				(내) 철근콘크리트조 제6층 제604호	129.8794	129.8794	472,000,000	비준가액, 공용면적 포함
				1소유권/대지권	141.215 -------- 28,403	141.215		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	236,000,000	
						건 물 :	236,000,000	
	합 계						₩472,000,000.-	
			이 하		여	백		

(주)리얼티뱅크감정평가법인

리얼티뱅크 감정평가법인

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 고양시 일산서구 덕이동 소재 "덕이고등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 본건에 접하고 있는 도로변에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통수단은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 경사슬래브지붕 지하1층/지상15층 건물 내
제6층 제604호로서,

외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등
내벽 : -
바닥 : -
창호 : 알루미늄 샷시 창호 등

(4) 이용상태

아파트로 이용중임(내부구조도 참조).

(5) 설비내역

기본적 위생 및 급배수설비, 소화설비, 난방설비, 승강기설비 등 갖춤.

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

자루형 평지로서, 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

제반 차량 출입이 가능한 단지내 포장도로와 외부 도로가 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(저촉) , 소로3류(폭 8m 미만)(접합)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(덕이고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(한산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)

(9) 공부와의 차이

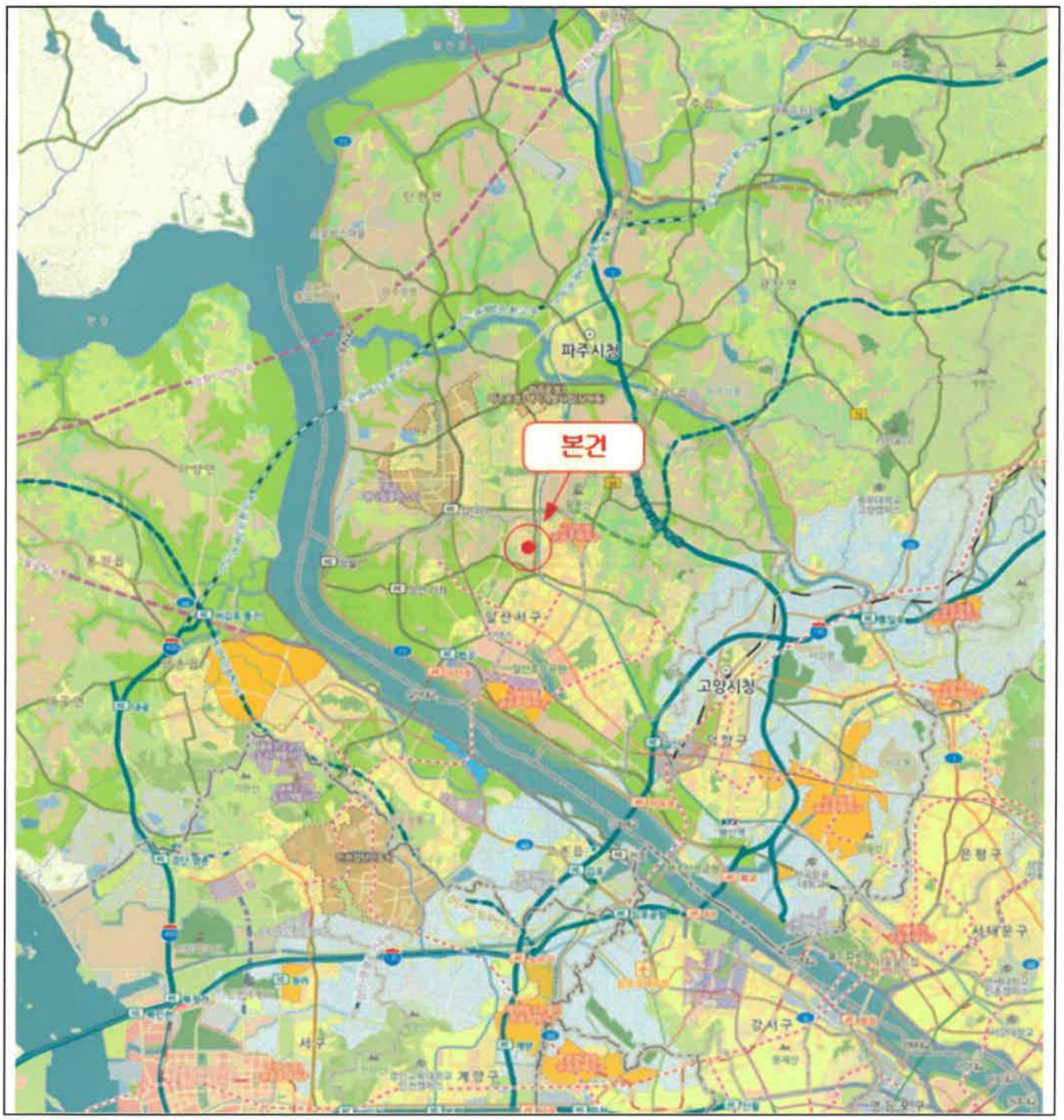
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 382-13 동양라파크아파트 제105동 제6층 제604호



위 치 도

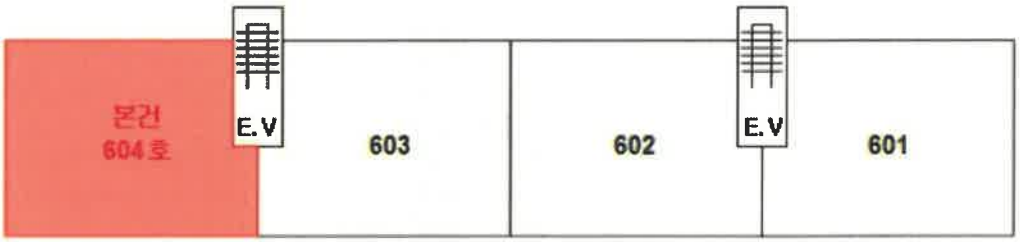
소 재 지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 382-13 동양라파크아파트 제105동 제6층 제604호



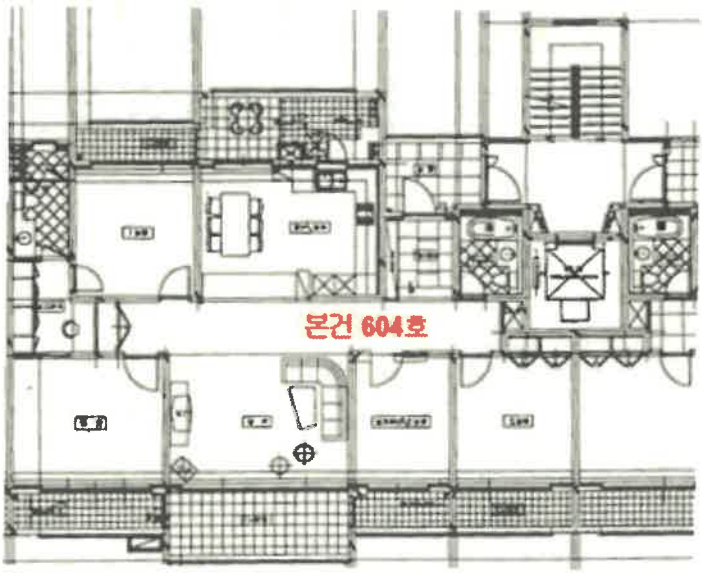
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 382-13 동양라파크아파트 제105동 제6층 제604호

N
S
NO SCALE



< 동양라파크아파트 제105동 제6층 호별배치도 >



< 동양라파크아파트 제105동 제6층 제604호 내부구조도 >

사 진 용 지



본건 전경(1)



본건 전경(2)

사 진 용 지



본건 및 주위환경(1)



본건 및 주위환경(2)