감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김향종 소유물건(2025타경3797)
의 뢰 인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민(경매8계)
감정평가서번호:	20250714-064KA



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

가치를 밝히다, 신뢰를 더하다
한비감정평가사합동사무소
HANBI APPRAISAL OFFICE

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
권 소 영 권 소 영 (인)

감정평가액	이억오천일백만원정(₩251,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김향종 (2025타경3797)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.17	2025.07.17	2025.07.23

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
	아파트	1세대	아파트 이 하 여 백	1세대	-	251,000,000
	합 계					₩251,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 주교동 소재 "원당초등학교" 동측 인근에 위치하는 비케이팰리스아파트 제3층 제302호로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소 재 지		경기도 고양시 덕양구 주교동 568-8 [도로명주소 : 경기도 고양시 덕양구 원당로113번길 10]						
건 물 명 동 호수		비케이팰리스아파트 제3층 제302호						
구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕					층수	사용승인일자
							지하1층/지상8층	2019.02.14
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용율 (%)	대지권 면적 (㎡)	용 도	
기호	동/호수						공 부	현 황
1	제302호	47.91	16.167	64.077	74.77	27.38	아파트	아파트

※공용면적은 집합건축물대장상 주거공용면적의 합계임.

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건은「감정평가에 관한 규칙」제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **[2025년 07월 17일]**로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 07월 17일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

가치를 밝히다, 신뢰를 더하다
한비감정평가사합동사무소
HANBI APPRAISAL OFFICE

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.
다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

가치를 밝히다, 신뢰를 더하다
한비감정평가사합동사무소
HANBI APPRAISAL OFFICE

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

2) 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

3) 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 교정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 아파트로 이용중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

가치를 밝히다, 신뢰를 더하다
한비감정평가사합동사무소
HANBI APPRAISAL OFFICE

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

1) 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 별지 "감정평가명세표"에 기재하였음.

2) 등기사항전부증명서상 임차보증금 '금254,000,000원', 임차권자 '박성덕'으로 주택임차권 설정되어 있으며, 구체적인 임대내역은 미상임.

가치를 밝히다, 신뢰를 더하다
한비감정평가사합동사무소
HANBI APPRAISAL OFFICE

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례 선정

[출처 : 감정평가정보체계 및 국토교통부실거래가]

구분	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적(㎡)	거래단가(원/㎡)	거래가액(원)	거래시점 사용승인일
A	**주교동 OO-OO**	**비케이팰리스 아파트**	**2/2OO**	**50**	**4,700,000**	**235,000,000**	**2024.01.07** **2019.02.14**
B	주교동 OO-OO	비케이팰리스 아파트	4/4OO	58.25	5,665,236	330,000,000	2022.08.03 2019.02.14

* 본건 아파트 동일 아파트단지 내에 소재하는 아파트의 거래사례로서 본건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근의 사례인 <사례 A>를 선정함.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

가치를 밝히다, 신뢰를 더하다
한비감정평가사합동사무소
HANBI APPRAISAL OFFICE

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

1) 아파트 매매가격지수(경기 경의권 고양시 덕양구)

[출처 : R-ONE 부동산통계정보시스템]

2023.12(사례)	2025.06(대상)	변동률(%)	비 고
98.5	100.0	1.01523	100.0 / 98.5

2) 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건의 경우 아파트로서, 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 아파트 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였음**(1.01523)**.

4. 가치형성요인비교

1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목(주거용)
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, 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, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

가치를 밝히다, 신뢰를 더하다
한비감정평가사합동사무소
HANBI APPRAISAL OFFICE

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인 비교치

구 분		단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기 호	동/호수					
1	제302호	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100

의 견	
단지외부요인	본건은 거래사례A 대비, 단지외부요인 유사함.
단지내부요인	본건은 거래사례A 대비, 단지내부요인 유사함.
호별요인	본건은 거래사례A 대비, 층별 효용, 향별 효용 등 호별요인에서 우세함.
기타요인	본건은 거래사례A 대비, 기타요인 유사함.

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분		비교사례 거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출 단가 (원/㎡)	대상 전유 면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
기 호	동/호수								
1	제302호	4,700,000	1.00	1.01523	1.100	5,248,739	47.91	251,467,085	251,000,000

가치를 밝히다, 신뢰를 더하다
한비감정평가사합동사무소
HANBI APPRAISAL OFFICE

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 시세수준

구 분	시 세 수 준
본건 유사 부동산	층, 향, 조망, 구조 등에 따라 가격차이 있으며 본건 아파트 유사 면적 기준 약 4,500,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡ 내외 수준으로 파악됨.

2. 인근 유사 부동산 감정평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명/동 층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적기준 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적	기준시점 사용승인일
가	주교동 OO-OO	비케이팰리스아파트 3/3OO호	45.19	5,399,425	244,000,000	법원 경매	2024.11.26 2019.02.14
나	주교동 OO-OO	비케이팰리스아파트 2/2OO호	45.19	5,288,781	239,000,000	법원 경매	2024.11.15 2019.02.14

가치를 밝히다, 신뢰를 더하다
한비감정평가사합동사무소
HANBI APPRAISAL OFFICE

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분		전유면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
기호	동/호수				
1	제302호	47.91	5,248,739	251,467,085	251,000,000

2. 시산가액의 검토

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례), 감정평가목적 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

가치를 밝히다, 신뢰를 더하다
한비감정평가사합동사무소
HANBI APPRAISAL OFFICE

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 덕양구 주교동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 원당로113번길 10	568-8 비케이 팰리스 아파트	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 지1층 1층 2층~6층 각 7층 8층 옥탑1층 (연면적제외)	 690.975 636.65 334.565 126.42 126.42 21.625			
1	1) 경기도 고양시 덕양구 주교동	568-8	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 1) 소유권대지권	989.8 47.91 27.38 ----- 989.8	 47.91 27.38	251,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 공용부분 포함 배분내역 125,500,000 125,500,000
	합 계						**₩251,000,000.-**	
				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 주교동 소재 '원당초등학교' 동측 인근에 위치하며 부근은 아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상8층 중 제302호로서

외벽: 시멘트모르타르위 페인팅마감 등
창호: 새시창 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형 토지로 '공동주택' 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

남서측 및 북서측으로 폭 약 8m 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-02-28), 소로2류(폭 8m~10m)(접합)
가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역
[도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

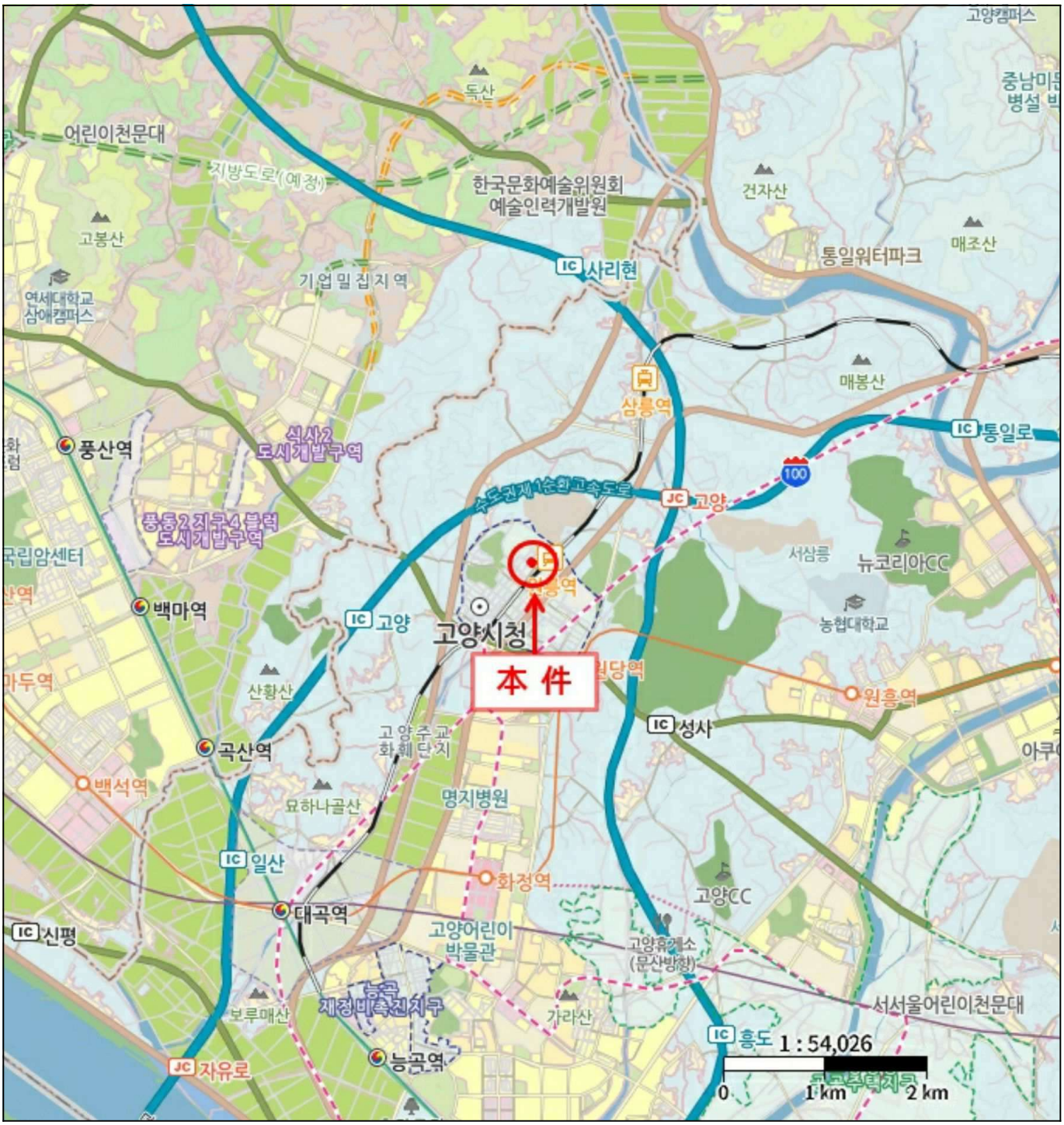
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

등기사항전부증명서상 임차보증금 '금254,000,000원', 임차권자 '박성덕'으로 주택임차권 설정되어 있으며, 구체적인 임대내역은 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 주교동 568-8 비케이팰리스아파트 3층 302호



위 치 도

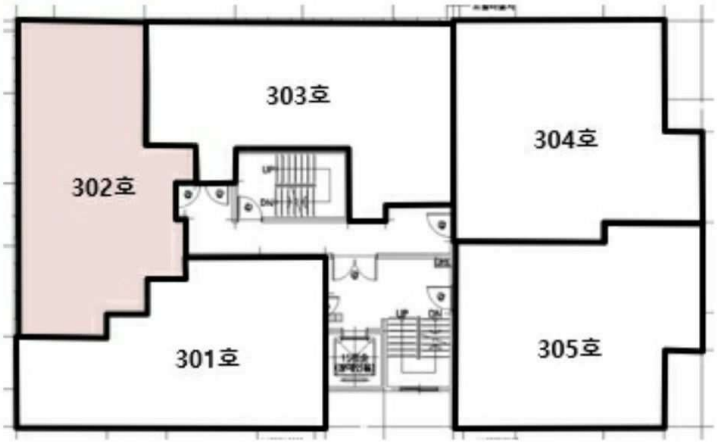
소 재 지	경기도 고양시 덕양구 주교동 568-8 비케이팰리스아파트 3층 302호



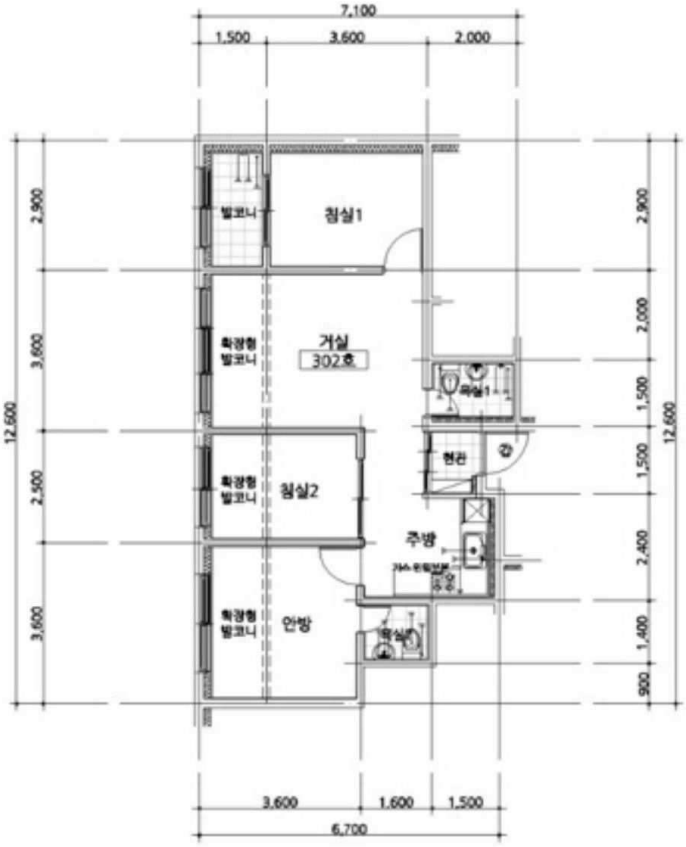
호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 주교동 568-8 비케이팰리스아파트 3층 302호

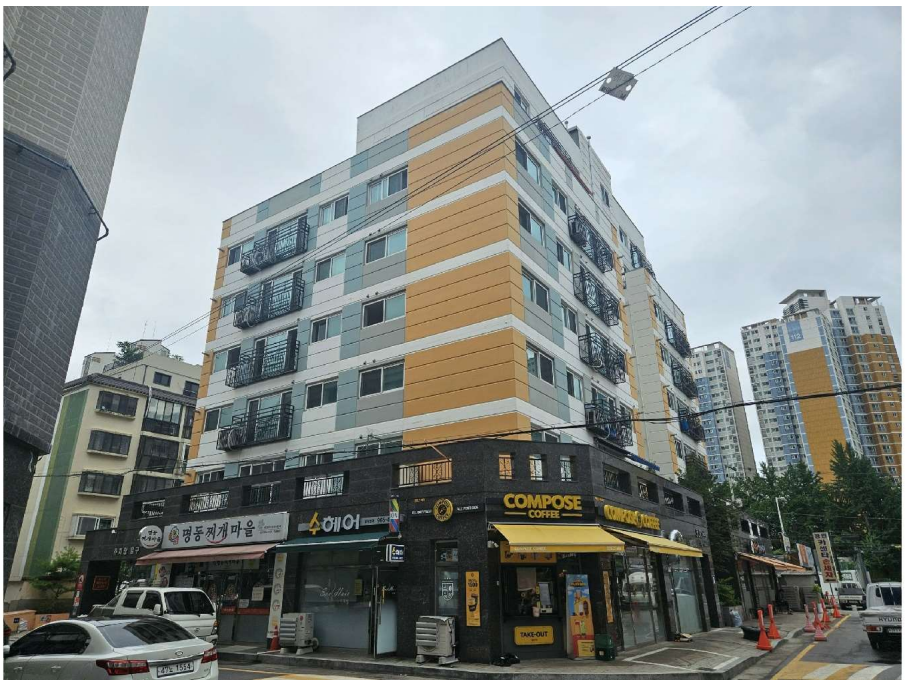
<호별배치도>



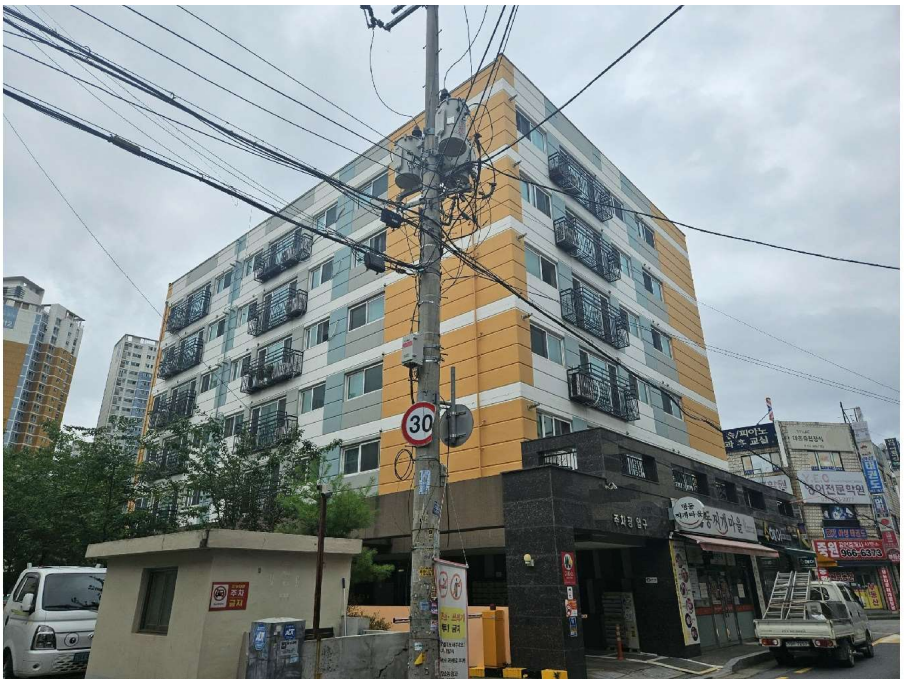
<내부구조도>



사 진 용 지

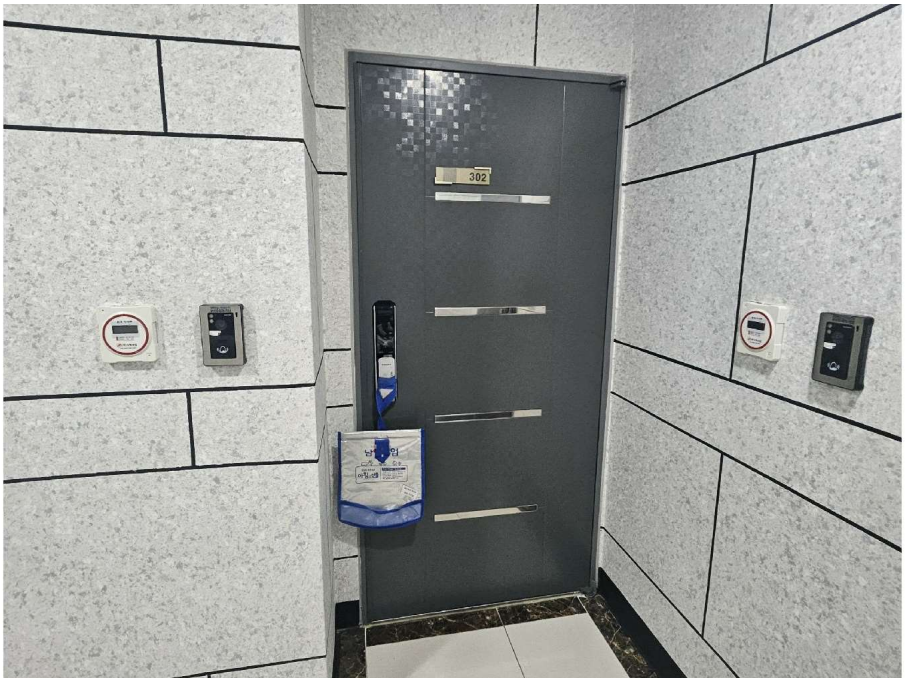


본건 전경

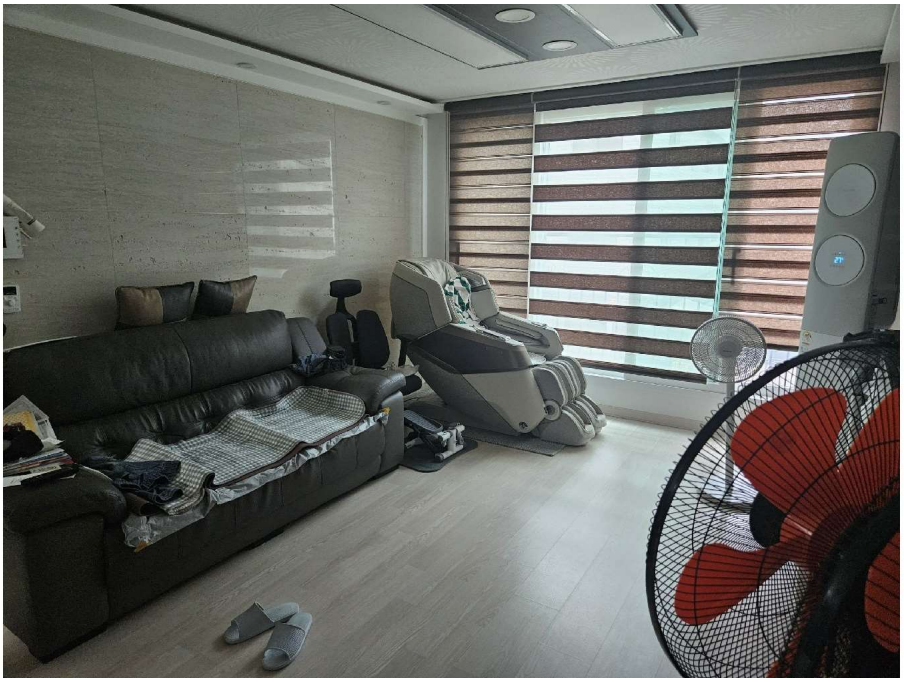


본건 전경

사 진 용 지



현관문



본건 내부