감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 김용철 소유물건(2026타경61287)

의 뢰 인 : 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 강우규

감정서번호 : YC260602-001



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

YH감정평가사사무소

TEL. 02-3159-8307 FAX. 0505-182-4887

YC260602-001

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
전갑중 (인)

감정평가액	칠억이천육백만원정 (₩726,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매13계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김용철 (2026타경61287)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 06. 15	2026. 06. 12 ~ 2026. 06. 15	2026. 06. 15

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
아파트	1세대	아파트	1세대	-	726,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩726,000,000.-

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 화정동 소재 '화정중학교' 동측 인근에 위치하는 '별빛마을7단지' 제708동 제702호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 6월 15일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 6월 12일 ~ 2026년 6월 15일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

① 본건의 소재지, 지번, 지목, 구조 등은 제시목록 및 관련 공부서류, 현장조사 등에 의하였음.

② 본건의 위치는 집합건축물대장 상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였으며, 현장 조사 당시 폐문 등의 사유로 실질 점유 상태 및 내부구조 등은 확인하지 못하였는 바, 추후 경매 진행 시 현실 점유 상황과 공부상 일치 여부 등에 대하여는 반드시 재확인하시기 바라며 일반적이고 통상적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으니 참고하시기 바람.

③ 후첨 내부 구조도는 건축물현황도에 근거하여 도시하였으며 실제 구조와는 상이할 수 있으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 덕양구 화정동 953 별빛마을7단지 제708동 제702호
도로명주소	경기도 고양시 덕양구 화신로 340 (화정동, 별빛마을7단지아파트)



주용도	공동주택(아파트) 68개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	1995년 11월 10일	
건물규모	층수	17/1
	연면적	7,370.4 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	708동/7/702호	아파트	85	45.26	130.26	55.02	65.25
합계 (1개호)			**85**	**45.26**	**130.26**	**55.02**	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 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, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	화정동 953	7OO/7/7OO	아파트	84.95	130.261	725,000,000 (@8,530,000)	2026.02.01 (1995.11.21)	-
#2	화정동 953	7OO/11/11OO	아파트	84.95	130.261	717,000,000 (@8,440,000)	2026.02.11 (1995.11.21)	-
#3	화정동 953	7OO/15/15OO	아파트	84.95	130.261	703,000,000 (@8,280,000)	2026.01.27 (1995.11.21)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">경기
경의권
고양시
덕양구
아파트</td><td rowspan="4">0.100%
(1.00100)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2026.02.01/
2026.06.15</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2026.01</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.04</td><td>100.1</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (100.1 - 100.0) / 100.0
≒ 1.001</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	708/7/702	85	#1	8,530,000	1.000	1.00100	1.000	8,540,000	725,900,000	726,000,000
합계		**85**	-	-	-	-	-	-	-	**726,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	주택지대	-	8,500,000내외 수준	-

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	화정동 953 7OO/3/3OO	아파트	85	130.26	705,000,000 (@8,290,000)	2025.03.05 (1995.11.10)	법원경매
(2)	화정동953 7OO/7/7OO	아파트	85	130.26	776,000,000 (@9,130,000)	2022.07.04 (1995.11.10)	일반거래

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	경기 고양시 덕양구 2025년 06월 ~ 2026년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	59,637,600,000	51,349,520,437	86.1	274	108	39.4

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제708동 제7층 제702호	85	55.02	726,000,000
합계		**85**	**55.02**	**726,000,000**

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

YC260602-001

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	별빛마을 제708동 제7층 제702호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 고양시 덕양구 화정동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 화신로 340 (화정동, 별빛마을7단지 아파트)	953 별빛마을 708동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 17층 지1 1층 2층 ~ 17층 각	518.28 424.92 401.7			
1	상동	953	대	제3종 일반주거지역	64,710.4			
가				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	85	85	726,000,000	비준가액 공용부분 포함
				소유권 1.x ------ 대지권	55.027 64,710.4 x--- 64,710.4	55.02		
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 435,600,000 290,400,000	
	합 계						**₩726,000,000.-**	
				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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 덕양구 화정동 소재 '화정중학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 아파트 단지내 주차장까지 차량 진출입이 용이하며, 인근에 대중교통시설(지하철 3호선(화정역) 및 노선버스정류장 등)이 소재하여 종합적인 교통상황은 대체로 양호한 수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층건물 내
제708동 제7층 제702호호로서,
외벽 : 몰탈 위 페인팅 등 마감,
창호 : 샷시 창호 등 마감임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 급배수설비 및 승강기, 옥내소화전, 화재탐지설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로 및 토지 대비 대체로 평탄한 가장형의 토지로서, 공동주택(아파트)으로 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로와 외곽 공도가 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(화정능곡택지개발), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(고양화정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(별빛유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(아이사랑유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화정고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화정중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(고양화정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(별빛유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(화정고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(화정중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)

(9) 공부와의 차이

-.

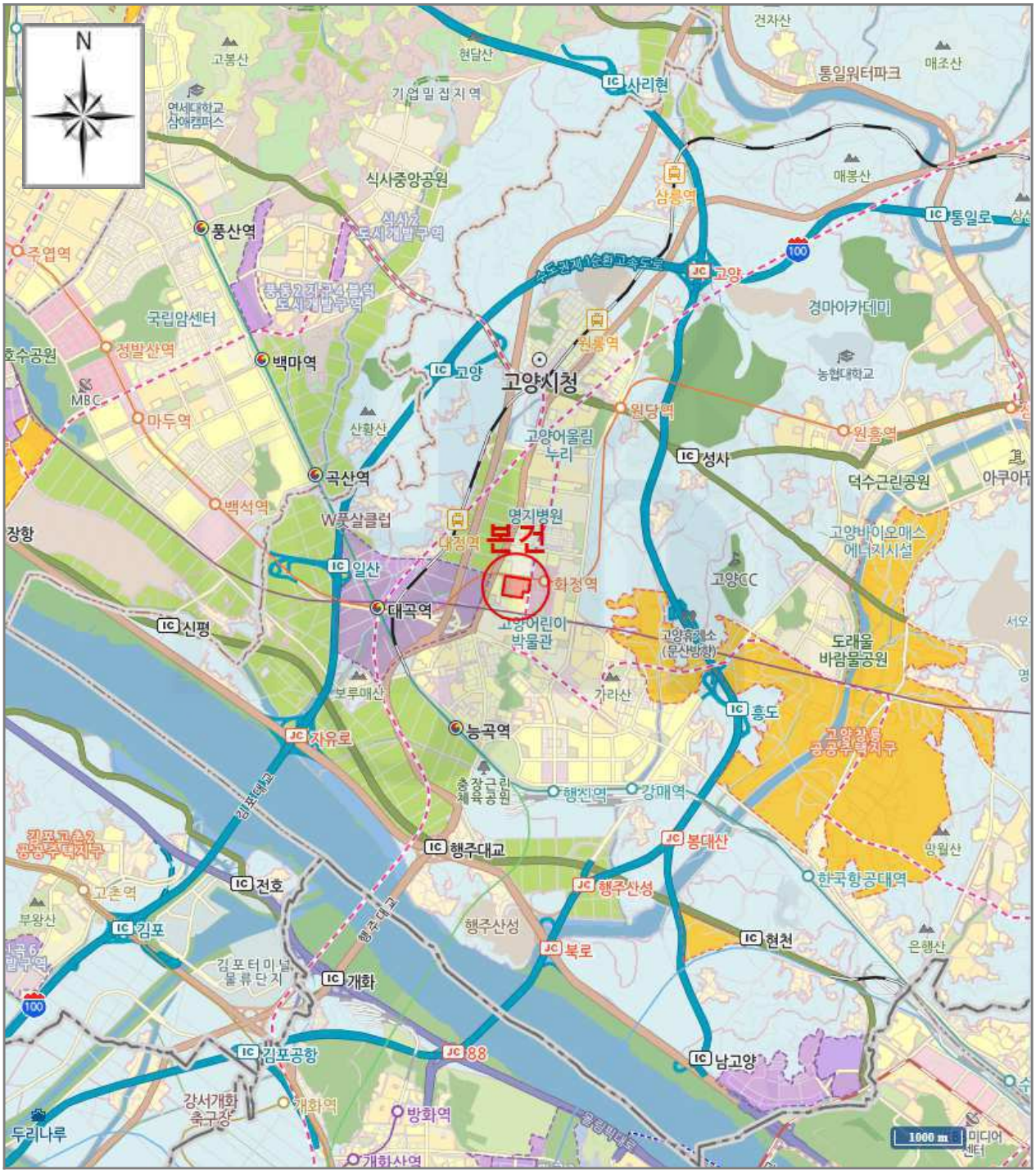
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

YC260602-001

광 역 위 치 도

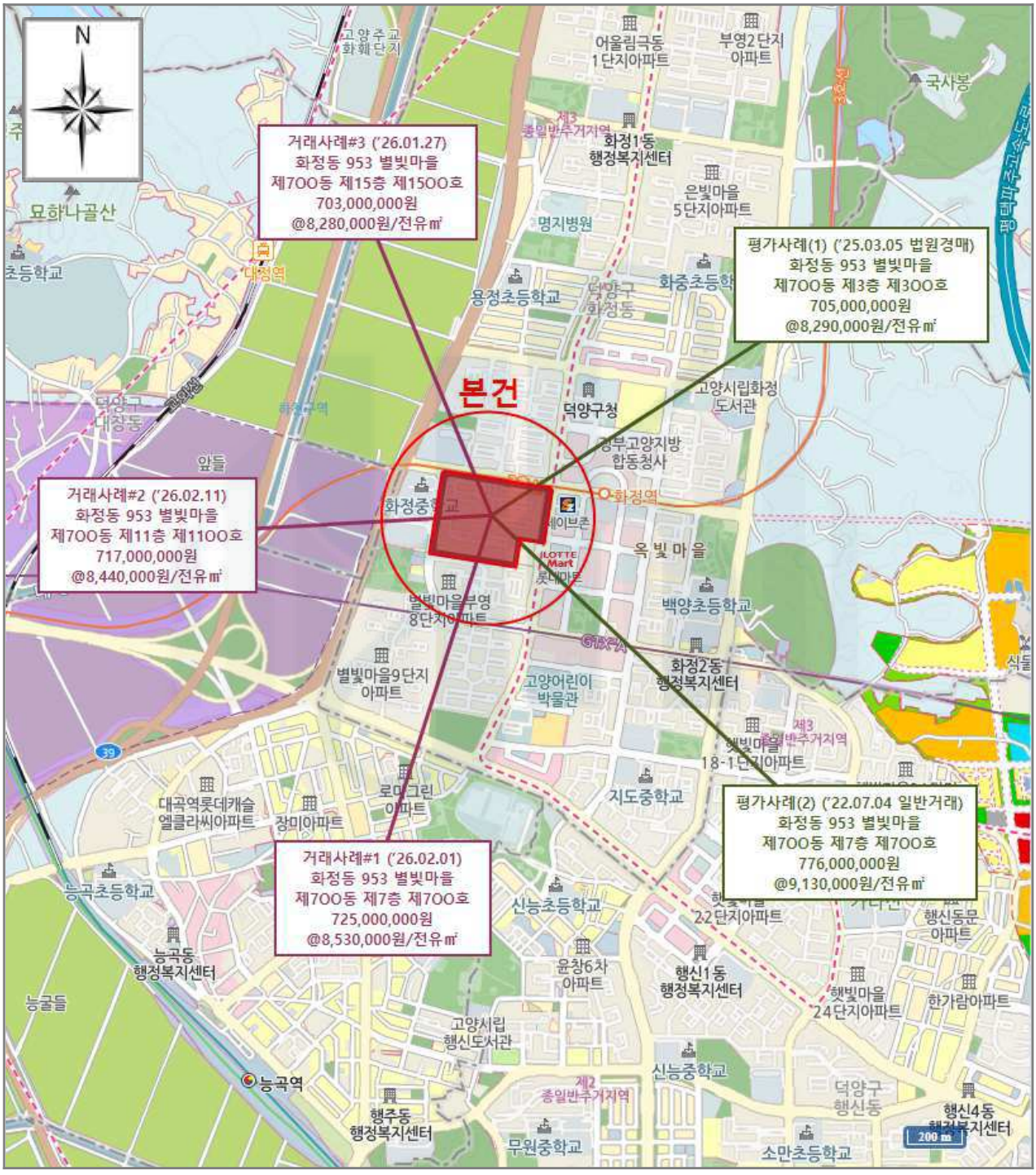
소 재 지	경기도 고양시 덕양구 화정동 953 별빛마을 제708동 제7층 제702호



YC260602-001

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 화정동 953 별빛마을 제708동 제7층 제702호

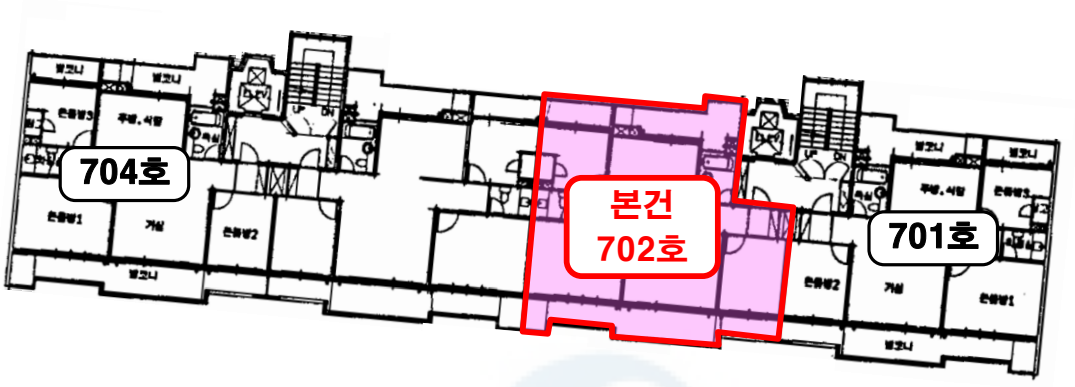


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

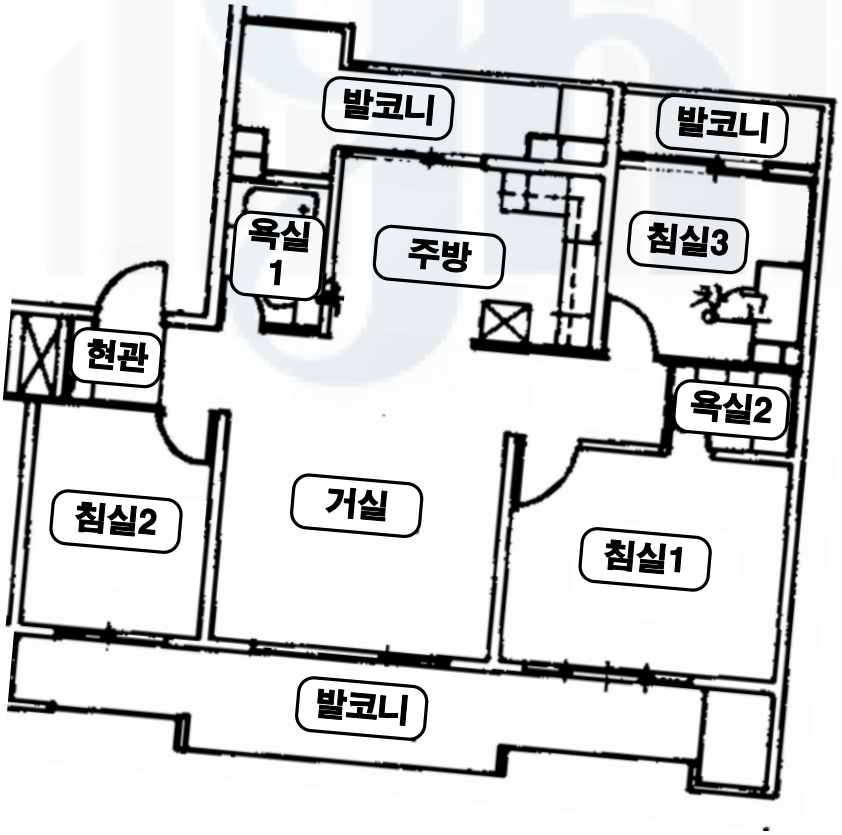
건 물 개 황 도



No Scale



【 7층 호별 배치도 】



【 702호 내부구조도 】

YC260602-001

사 진 용 지

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 화정동 953



708동 전경



공동 출입문



본건 702호

YC260602-001

사 진 용 지

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 화정동 953



단지 내 도로 및 환경



단지 내 도로 및 환경