감 정 평 가 서

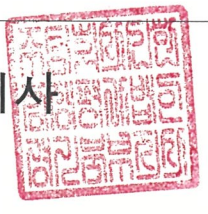
APPRAISAL REPORT

건 명:	김성규 소유물건(2026타경61478)
의 뢰 인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
감정평가서번호:	B2606-05-1501



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.

(주)신한감정평가법인 경기북부지사



(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 영 완 김 영 완 (인)

(주)신한감정평가법인 경기북부지사 지사장 한인호 (서명또는인)

감정평가액	칠억육천사백만원정(₩764,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김성규 (2026타경61478)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.16	2026.06.16	2026.06.17

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	1세대	-	764,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩764,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

Ⅰ.감정평가 개요

1. 감정평가목적

경기도 고양시 덕양구 향동동 소재 "향동숲내초등학교" 남측 인근에 위치하는 디엠씨호반베르디움더포레 2 단지 제 207 동 제 9 층 제 903 호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

(1)기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한규칙」 제 5 조 1 항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

(2)가격시점

본건의 가격시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제②항에 따라 대상물건에 대한 가격조사를 완료한 날짜인 2026 년 06 월 16 일로 하였음.

3. 감정평가 방법

(1) 본건은 비교방식, 원가방식 및 수익방식의 3 방식을 적용하여 시산가격을 산정하여야 하나, 대상물건의 특성상 원가방식, 수익방식을 적용하는 것이 적당하지 않아 비교방식으로 평가하였음.

(2) 본건에 대한 가격결정은 부근의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건, 지상건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도 및 층별·위치별 효용도등 제반가격 형성요인과 인근 유사형 구분건물의 일반적인 가격수준등을 종합참작하여 「감정평가에 관한 규칙」제 16 조에 따라 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

4. 기타

(1)본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였음.

(2)본건은 현장 방문시 이해관계인의 부재로 인하여 내부 및 위치확인, 이용상황등은 집합건축물대장상 도면으로 확인하였으니 경매 진행시 참고바람.

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가법의 적용

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

2. 대상물건개요

소재지	경기도 고양시 덕양구 향동동 571				
건물명 층, 호수	디엠씨호반베르디움더포레2단지 제207동 제9층 제903호				
용 도	아파트		사용승인일자	2019.06.27	
구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
1	70.8787	76.1583	147.0370	50.1554	48.20

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (단가)	자료출처	거래시점 / 사용승인일자
(가)	향동동 5** 207동 7**호	70.9637	50.2155	740,000,000 (@10,427,867)	감정평가 정보체계	2026-01-09 / 2019-06-27
(나)	향동동 5** 207동 2**호	70.9637	50.2154	725,000,000 (@10,216,491)	감정평가 정보체계	2026-05-13 / 2019-06-27

(2) 비교사례의 산정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근 거래된 사례(가)를 선정함.

4. 사정보정

위 사례는 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 아니한 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "경기도 고양시 덕양구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 매매가격지수가 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지수를 적용하였음.
(매매당시 해당월의 15 일이 속하는 주의 월요일 이전 : 직전월 적용)

- 경기도 고양시 덕양구 아파트 매매가격지수
  (2026 년 6 월 이후 미고시, 2026 년 5 월 기준)

  2026.01.09 매매 가격지수 (적용:2025 년 12 월) : 100.0
  2026.06.16 매매 가격지수 (적용:2026 년 05 월) : 100.3

∴ 시점수정치 : 100.3/100.0≒1.00300

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)			
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별적 요인	층별 효용	1.00	1.03	본건이 층별 및 위치별효용 에서 우세함
	향별 효용			
	위치별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누 계		1.03		

7. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 비교치	면적비교	비준가격
1	740,000,000	1.00	1.00300	1.03	70.8787/70.9637	764,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

본건 및 인근 유사한 부동산의 시세 및 호가 수준은 접근성 및 노후도, 위치 및 향별,층별 등에 따라 전유면적을 기준으로 @10,000,000 ~ @11,000,000 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

(출처 : 협회 감정평가정보)

기호	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원) (단가)	가격시점 / 평가목적
(1)	향동동 5** 206동 16**호	70.8787	50.1554	760,000,000 (@10,722,544)	2025-07-02 / 경매
(2)	향동동 5** 402동 4**호	70.96	47.06	782,000,000 (@11,020,293)	2025-09-26 / 경매

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 등을 종합 참작하여 본건 기호 1 의 가격을 ₩764,000,000(@10,778,979)으로 결정함.

B2606-05-1501

평가명세표

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 향동동 571 디엠씨호반베르디움더포레2단지 207동 9층 903호
건 물 명	김성규 소유물건(2026타경61478)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1.	1동의 건물의 표시 경기도 고양시 덕양구 향동동 571 디엠씨호반베르디움더포레2단지 207동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 향기2로 22 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층	공동주택 (아파트)				
	1층		447.4511			
	2층~18층 (각 동일)		428.0471			
	19층~21층 (각 동일)		227.2029			
	전유부분의 건물의 표시 9층 903호 철근콘크리트구조		70.8787	70.8787	764,000,000	비준가격
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1. 경기도 고양시 덕양구 향동동 571	대	25,640	25,640		
	대지권의종류 : 1. 소유권		50.1554	50.1554		
			---	---		
	대지권의비율 : 1.		25,640	25,640		
				토지 · 건물	배분내역	
				토 지 :	382,000,000	
				건 물 :	382,000,000	

평가명세표

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 향동동 571 디엠씨호반베르디움더포레2단지 207동 9층 903호
건 물 명	김성규 소유물건(2026타경61478)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	합 계				₩764,000,000.-	
		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 향동동 소재 "향동숲내초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 농지등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층 건내 제9층 제903호로서,
외 벽 : 시멘몰탈위 페인팅 마감 등
내 벽 : 벽지 및 타일 마감등
창 호 : 샷시 창호등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급.배수설비, 승강기설비, 난방설비등이 되어있음.

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

부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트 단지내 포장도로와 외곽공도가 연계되어있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역 , 지구단위계획구역(향동보금자리) , 소로3류(폭 8m 미만)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(접합),가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역(꽃향기유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(향동숲내초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(꽃향기유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제4구역(지원)(수색비행장 표고(19.5m)기준 고도 18m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(고도 85m위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

구분건물 감정평가요항표

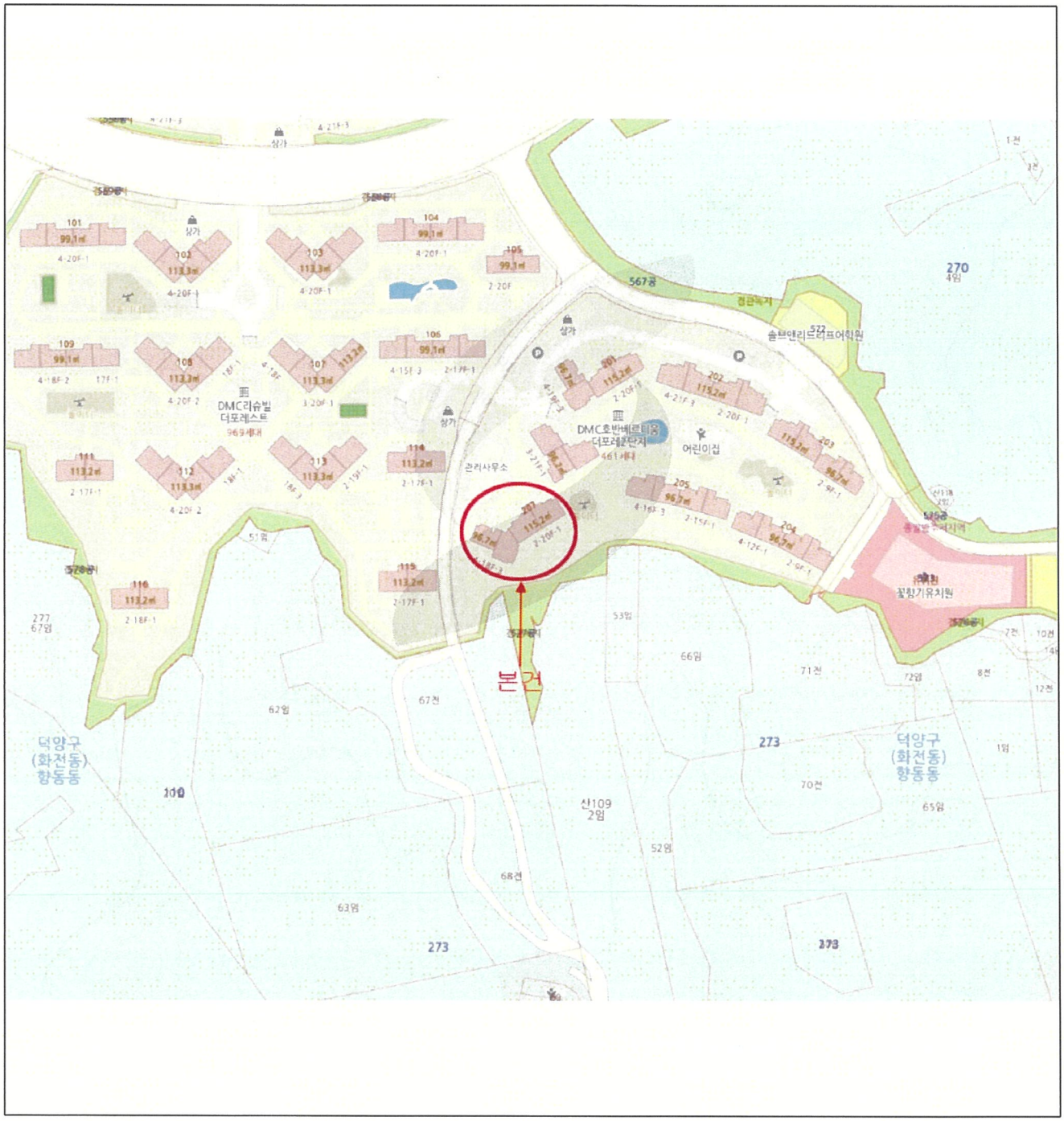
(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임
2)기 타 : 없음

위 치 도

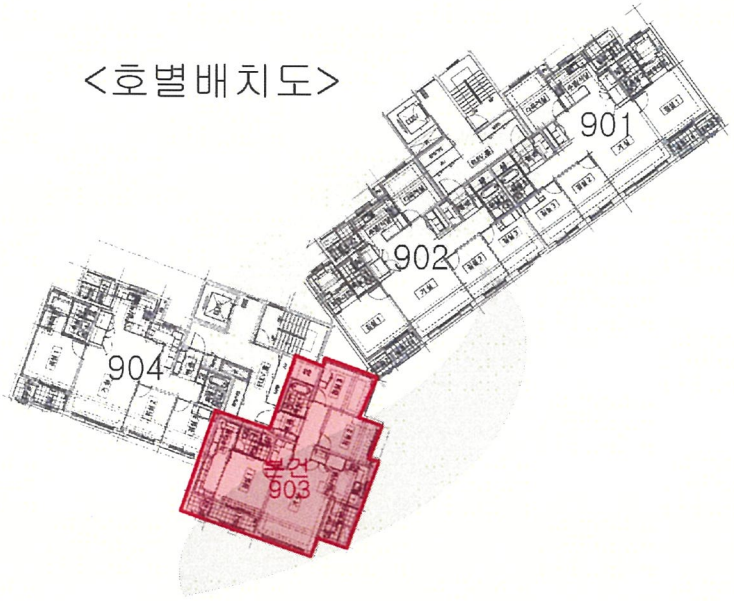
소 재 지	경기도 고양시 덕양구 향동동 571 디엠씨호반베르디움더포레2단지 207동 9층 903호



호 별 배 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 향동동 571 디엠씨호반베르디움더포레2단지 207동 9층 903호

<호별배치도>



<내부이용도>



사 진 용 지



본건전경



본건출입구

사 진 용 지



주위환경



주위환경