

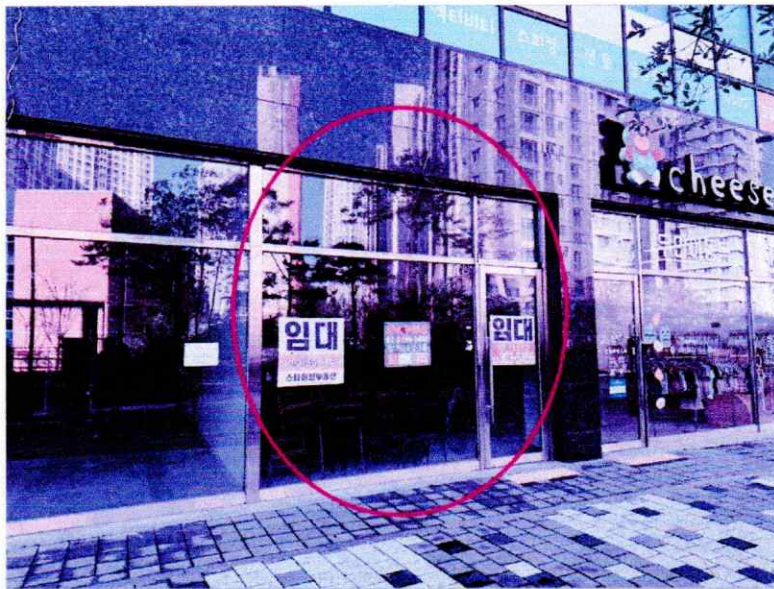
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 나미란 소유물건(2025타경62905)

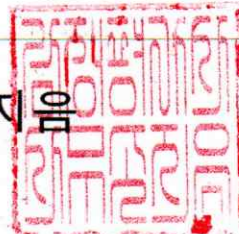
의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
이상민

감정평가서번호: 250423-001



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.

감정평가사사무소 지음



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김명신

김명신



감정평가액	구억일천육백만원정 (₩916,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	나미란 (2025타경62905)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.07	2025.04.23 ~ 2025.05.07	2025.05.07

감 정 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
	구분건물	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	916,000,000
합 계					₩916,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 향동동 소재 “향동중학교” 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, “의정부지방법원 고양지원”에서 의뢰한 경매(2025타경62905) 목적의 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 2025년 05월 07일이고, 실지조사 실시기간은 2025년 04월 28일 ~ 04월 29일이며, 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, 층, 호, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현장조사에 의하여 확인하였음.
- 평가명령서 및 공부상 지층으로 표기되어 있으나 복서측 노변을 기준으로 현황은 1층에 해당하는 바 이를 감안하여 감정평가하였음.
- 현장조사 당시 폐문부재로 내부는 확인하지 못하였으며, 본건의 내부구조, 이용상황 등은 집합건축물대장 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등을 기준으로 작성하였는바, 실제와 상이할 수 있으니, 경매참여시 재확인 요함.
- 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 “집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구 (2007.05. 한국부동산연구원)”상의 “비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표”를 참고하여 적용하였음.
- 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 건물명, 지번 및 호수를 ** 처리하였으니 업무 진행시 확인하시기 바랍.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 확정

1. 건축개요

명 칭	스카이캐슬		
소재지 지 번	경기도 고양시 덕양구 향동동 506 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 향기로 148		
대지면적	1,082㎡	연면적	3,938.46㎡
건축면적	647㎡	용적률 산정용 연면적	2,464.94㎡
건폐율	59.8%	용적률	227.81%
층 수	지하 2층 / 지상 4층	높 이	23.04m
호수/가구수/세대수	47호/0가구/0세대	사용승인일	2021.02.05.
주구조, 지붕	철근콘크리트구조 평스라브지붕		
주용도	교육연구시설 및 제1,2종근린생활시설		

※ 자료출처 : 집합건축물대장 표제부

2. 대상물건의 개요

기호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	건축물대장상 용도
1	지하1	02	58.19	34.959	93.1490	62.47	25.591	제2종근린생활 시설(일반음식점)

※ 자료출처 : 집합건축물대장 전유부, 등기사항전부증명서

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, 시공 정도, 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, 거래가 빈번한 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.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{면적비교}$$

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준	비고
구분상가	전유면적당 약 15,000,000원/㎡ 내외	실거래가격 및 현장조사 등

1.2) 경매낙찰가율

지역	유형	총낙찰가율(%) ^{주1)}	평균낙찰가율(%) ^{주2)}	낙찰건수	기간
경기도 고양시	근린상가	50.56	48.49	58	2024.05.08. ~ 2025.05.07.

※ 자료출처 : 부동산태인

※ 주1) 총낙찰가율 = (낙찰가총액 / 감정가총액) X 100

※ 주2) 평균낙찰가율 = 물건별 낙찰가율의 합계 / 낙찰건수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지 지 번	건물명 동, 호	전유면적 (㎡)	거래시점 기준시점	거래(평가) 금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	향동동 5**	스**** 제지층 제0*호	68.4	24.03.18.	1,012,000,000	14,795,322	법원경매
②	향동동 5**	스**** 제지층 제0*호	48.6	24.02.07.	750,000,000	15,432,099	법원경매
③	향동동 5**	스**** 제지층 제0*호	49.8	23.07.05.	757,000,000	15,200,803	법원경매
④	향동동 4**	디***** 제알비1**호	59.4	25.02.27.	1,019,148,800	17,157,387	실거래
⑤	향동동 5**	센**** 제1**호	46.2	23.08.22.	794,200,000	17,190,476	실거래

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, KAPA HUB(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

1.4) 본건 평가전례(최근 5년 이내)

기호	소재지 지 번	건물명 동, 호	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적
1	향동동 506	스카이캐슬 제지층 제02호	58.19	22.08.10.	739,000,000	12,699,777	담 보
2	향동동 506	스카이캐슬 제지층 제02호	58.19	21.04.19.	649,000,000	11,153,119	담 보

2) 비교 사례의 선정

대상 물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황, 주위환경 및 규모 등에서 비교가능성이 높다고 판단되는 “거래사례(5)”를 비교사례로 선정하였음.

다. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산 임대동향조사의 집합상가 자본수익률을 적용하여 산정하였음.

기 간	지역	건물유형	자본수익률 (%)	비 고
2023.08.22. ~ 2025.05.07.	경기	집합상가	1.571% (1.01571)	2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.15 2025년 01분기 : 0.07 2025년 02분기 : 0.07 (2025년 01분기 자료) $(1-0.0004*40/92)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.0007*37/90) \approx 1.01571$

※ 2025년 02분기 이후의 자본수익률은 고시되지 않아, 직전 분기의 자본수익률을 연장하여 적용하였음.

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함(1.000).

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목(상업용)
건물외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
건물내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기호	건물외부요인	건물내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	1.00	0.93	0.97	1.00	0.902
본건이 건물외부요인(고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업/업무시설과의 접근성, 배후지의 크기 등) 및 건물내부요인(건물의 규모 및 최고층수 등)에서 열세함.					

사. 적용단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
1	17,190,476	1.000	1.01571	1.000	0.902	15,749,406

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	비준가액 ¹⁾ (원)
1	58.19	15,749,406	916,457,935	916,000,000

¹⁾ 유효숫자 3자리까지 표시함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	소재지/지번/건물명/동/층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	경기도 고양시 덕양구 향동동 506 스카이캐슬 제지층 제02호	58.19	₩916,000,000	비준가액

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

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 고양시 덕양구 향동동	506 스카이슬	교육연구 시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층 지상4층				
	[도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 향기로 148			지2층	641.03			
				지2층	49.56			
				지2층	46.48			
				지2층	23.16			
				지2층	17.76			
				지1층	267			
				지1층	187.45			
				지1층	92.44			
				지1층	74.35			
				지1층	61.23			
				지1층	44.06			
				1층	243			
				1층	150.89			
				1층	115.8			
				1층	71.82			
				1층	51.27			
				2층	406.39			
				2층	94.8			
				2층	80.32			
				2층	51.27			
				3층	480.06			
				3층	74.95			
				3층	51.27			
				4층	312.58			
				4층	158.3			
				4층	70.95			
				4층	51.27			
				옥탑1층	71.17			
	1. 동소	506	대	제2층 일반주거지역	1,082			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1				(내)			916,000,000	비준가액 공용면적 포함
				철근콘크리트조	58.19	58.19		
				제지층 제02호				
				1 소유권	25.591			
				-----	1,082x-----	25.591		
				대지권	1082			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	183,200,000	
						건 물 :	732,800,000	
	합 계						₩916,000,000.-	
			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

경기도 고양시 덕양구 향동동 소재 "향동중학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 성숙중인 상가지대로서 인근에 아파트단지 및 다가구주택, 금융기관 및 판매시설 등 각종 생활시설이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며 인근 노선버스정류장과의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통 여건은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상 4층 건물중 제지층 제02호로서,
외벽 : 벽돌붙임 및 석재붙임 마감 등
창호 : 알루미늄 새시창호 등

(4) 이용상태

근린생활시설(현황 '공실')로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급/배수, 화재탐지/방재, 승강기 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 평지로서, 근린생활시설(상호: 스카이캐슬) 건부지로 이용 중임.

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

북서측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(향동보금자리), 종로1류(폭 20m~25m)(2024-02-02)(접함), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역(향동유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(향동중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(향동초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(향동중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(지원)(수색비행장 표고(19.5m)기준 고도 45m~65m 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>

(9) 공부와의 차이

평가명령서 및 공부상 지층으로 표기되어 있으나 북서측 노변을 기준으로 현황은 1층에 해당하는 바 이를 감안하여 감정평가하였음.

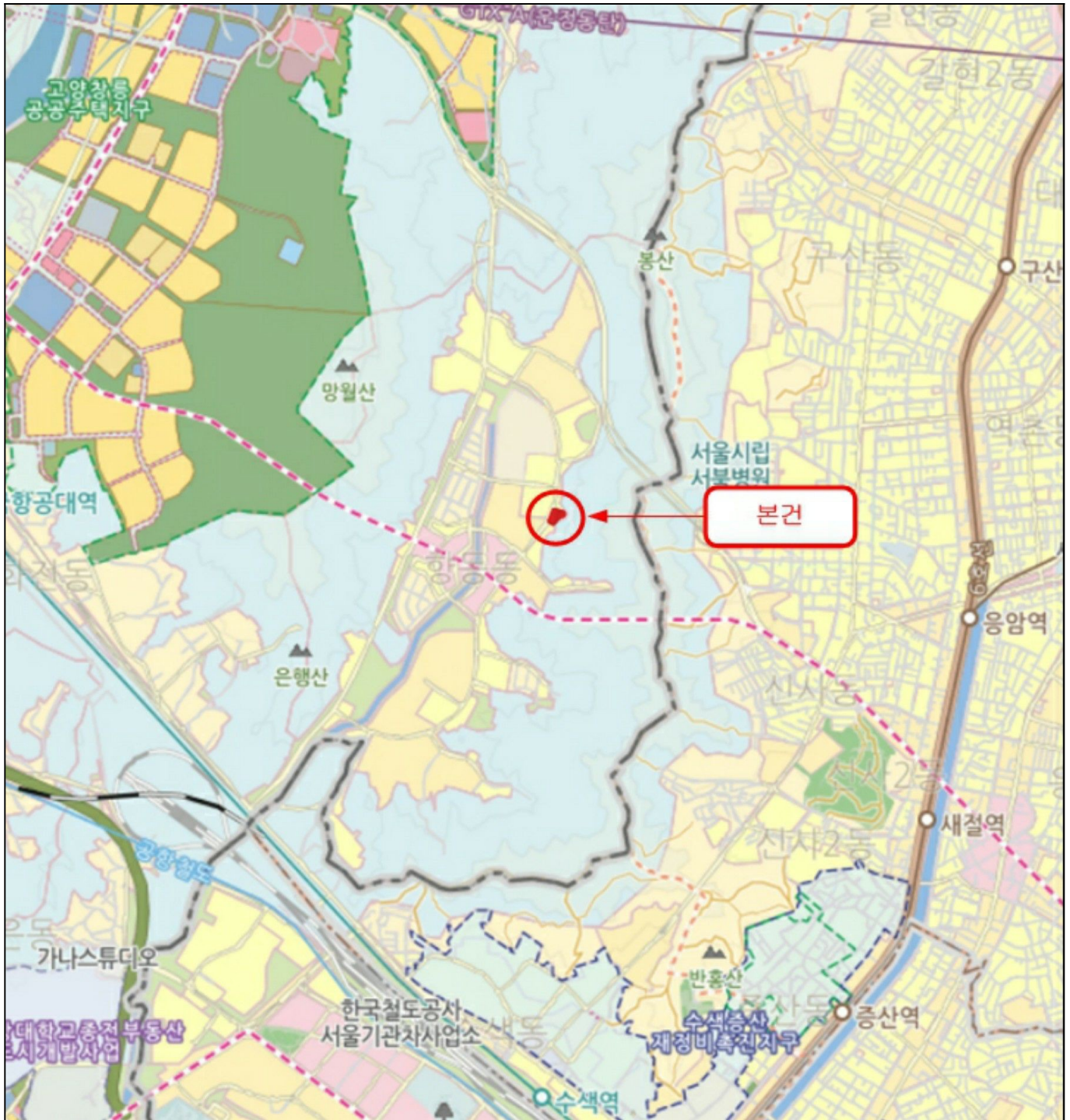
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 향동동 506 스카이캐슬 제지층 제02호
-----	------------------------------------

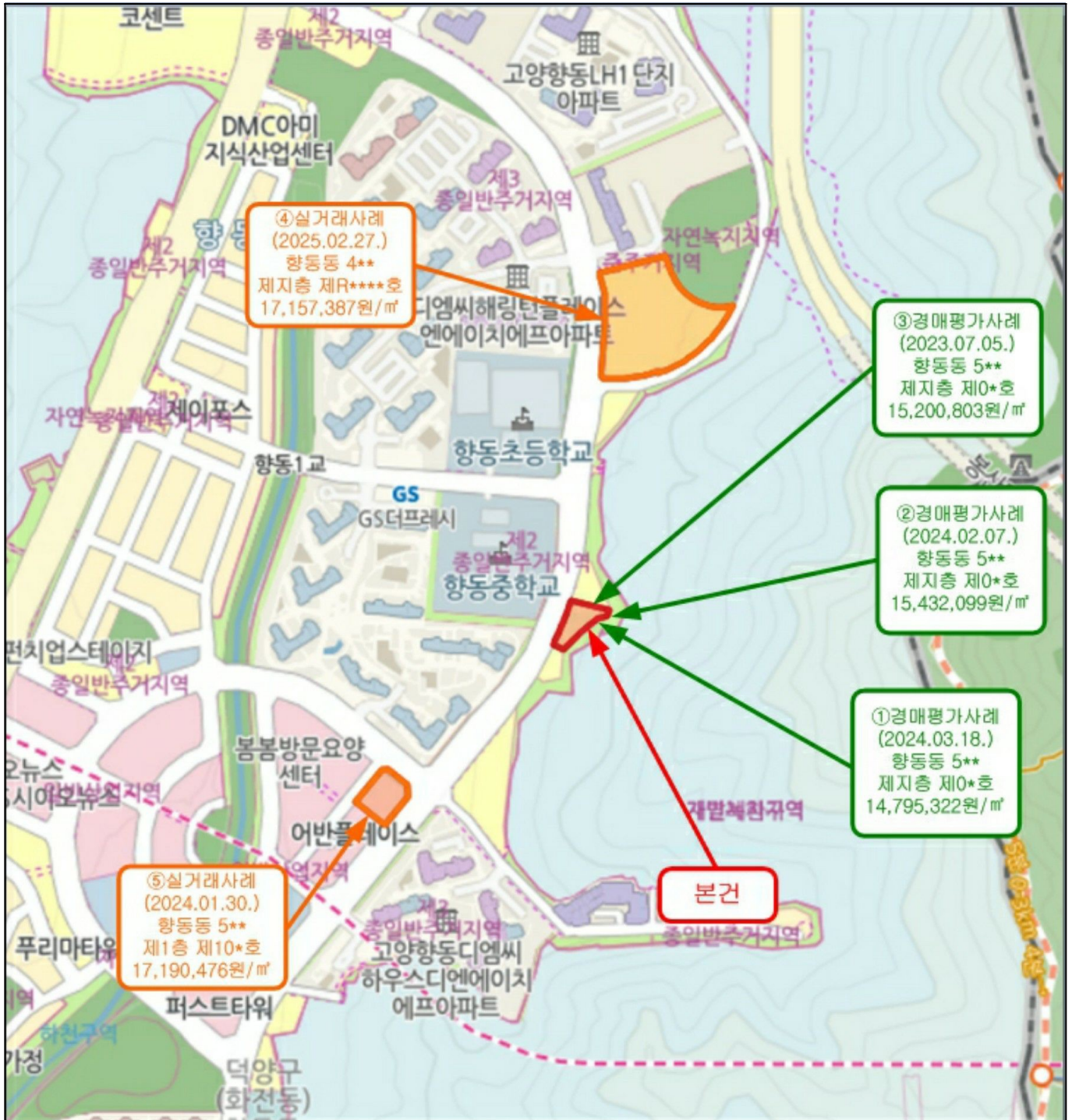


위치도



소재지

경기도 고양시 덕양구 향동동 506 스카이캐슬 제지층 제02호



호 별 배치도



소재지

경기도 고양시 덕양구 향동동 506 스카이캐슬 제지층 제2호

NO SCALE

본건 제2호



※건물 주출입구 기준 현황 1층임.

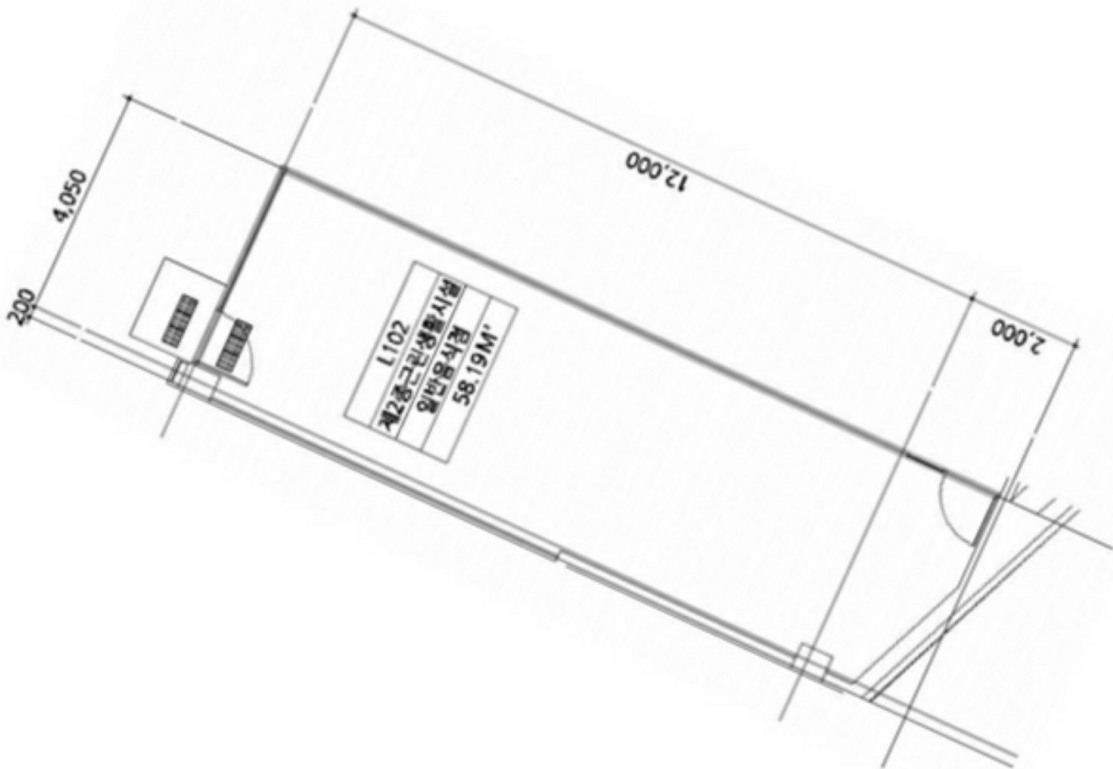
내 부 구조 도



소재지

경기도 고양시 덕양구 향동동 506 스카이캐슬 제지층 제02호

NO SCALE

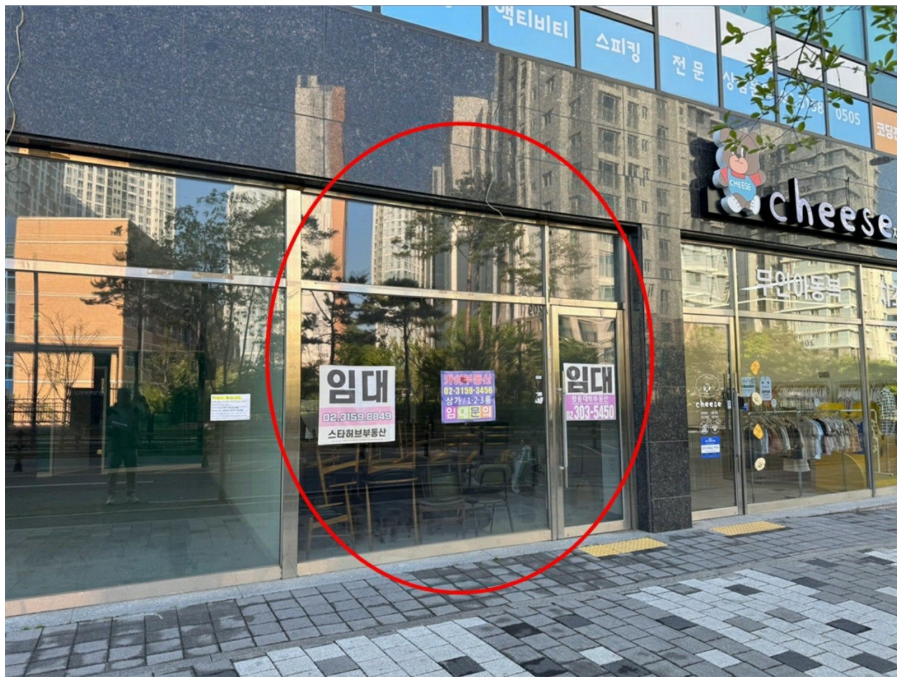


< 본건 제지층 제02호 >

사 진 용 지



건물 전체 전경



본건 전경

사 진 용 지



주위 전경



주위 전경