

APPRAISAL REPORT

: (2025 63691)

:

:

H250721-3031

)

, (), () (

()

							()
							(\237, 000, 000 -)
							2
()	(2025 63691)						-
							-
							2025. 08. 01
							2025. 08. 01
							2025. 08. 01
							() ()
							()
							()
							1
							1
							-
							237, 000, 000
							\237, 000, 000
							"
							"

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 주교동 소재 "원당초등학교" 동측 인근에 위치하는 구분건물 (비케이팰리스아파트 제5층 제501호)로서, 경매 진행을 위한 감정평가 건입니다.

2. 평가방법

가. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 본건은 구분건물로서 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별, 용별, 위치별, 효용성, 관리상태 등 제반가격 형성요인과 인근지역 내 동류형 유사물건의 시중시세 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

3. 기타사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- 본 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 08월 01일입니다.
- 본건 건물의 경우 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 외부관찰 및 집합건축물대장상의 건축물현황도 등을 근거로 도면을 개략적으로 작성하였으며, 임대차는 미상으로 처리하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상 물건의 개요

1. 평가대상 물건

소재지	경기도 고양시 덕양구 주교동 비케이팰리스아파트 제5층 제501호						
건물의 개황	구조	철근콘크리트구조		사용승인일자	2019.02.14		
	연면적(㎡)	2,966.49		용도지역	제2종일반주거지역		
	규모	층수	지상 8층		대지면적(㎡)	989.8	
		동수	1동				
		호수	7호/29세대				
주용도	공동주택		지목	대			
구분		전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	분양 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	
기호	호수						
가	제5층 제501호	45.19	33.8678	79.0578	25.82	공동주택 (아파트)	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 합니다.

2. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

Ⅳ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 감정평가방법의 적용

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 거래사례의 선정

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명 (용도)	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (㎡당 단가)	거래시점
#a	주교동 000-8	000000000 (아파트)	0층/ 000호	50	235,000,000원 (@4,700,000원 / ㎡)	2024.01.07

평가대상 부동산과 지리적으로 근접하여 있으며, 제반 입지조건, 주위환경, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 이용 상황 등 비교가능성이 높은 **거래사례(#a)**를 선정하였습니다.

다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

라. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 경기도의 유형(연립주택)별 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정합니다.

시점수정 (2024.01.07 ~ 2025.08.01)
아파트
지역 : 경기도 고양시 덕양구(24.01.07~25.08.01)
거래시점 : 2024.01.07, 2023년12월 지수를 적용함
기준시점 : 2025.08.01, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년06월 지수를 적용함
2024.01.07 매매 가격지수 (적용:2023년12월) : 98.5
2025.08.01 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 100.0
시점수정치 : $100.0/98.5 \approx 1.01523$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 가치형성요인의 비교 및 격차율 산정 (대상/사례)

구분	
조건	세항목
외부요인	가로조건
	접근조건
	환경조건
	획지조건
	행정조건
	기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공 상태의 양부 등
	노후도
	전용률
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별요인	층별, 위치별 차이
	베란다의 유무 및 면적의 대소
	주차장 등의 유무
	부지에 대한 지분면적의 대소
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

구분	사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	격차율 계
가	#a	1.000	1.000	1.100	1.000	1.100
		본건은 비교 거래사례 대비 개별요인에서 우세합니다.				

바. 비준가액

구분	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적	비준가액 산정	비준가액 결정 [평가목적 고려] (㎡당 단가)
	기호	금액 (㎡당 단가)						
가	#a	4,700,000	1.00	1.01523	1.100	45.19	237,190,520	237,000,000원 (@5,244,520원/㎡)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 인근 평가전례

(출처: 감정평가정보 KAPA Hub)

기호	소재지	건물명 (용도)	층/ 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (㎡당 단가)	가격시점	평가 목적
#1	주교동 000-8	000000000 (아파트)	0층/ 000호	47.91	251,000,000원 (@5,238,980원/㎡)	2025.07.17	법원 경매

2. 인근 유사부동산의 가격수준

이용 상황	층 수	가격수준 (㎡당 단가)	비고
아파트	중층	5,300,000원 내외	-

3. 감정평가액

기 호	호 수	감정평가액 (㎡당 단가)	비 고 (평가대상)
가	제5층 제501호	237,000,000원 (@5,244,520원/㎡)	-

4. 결정의견

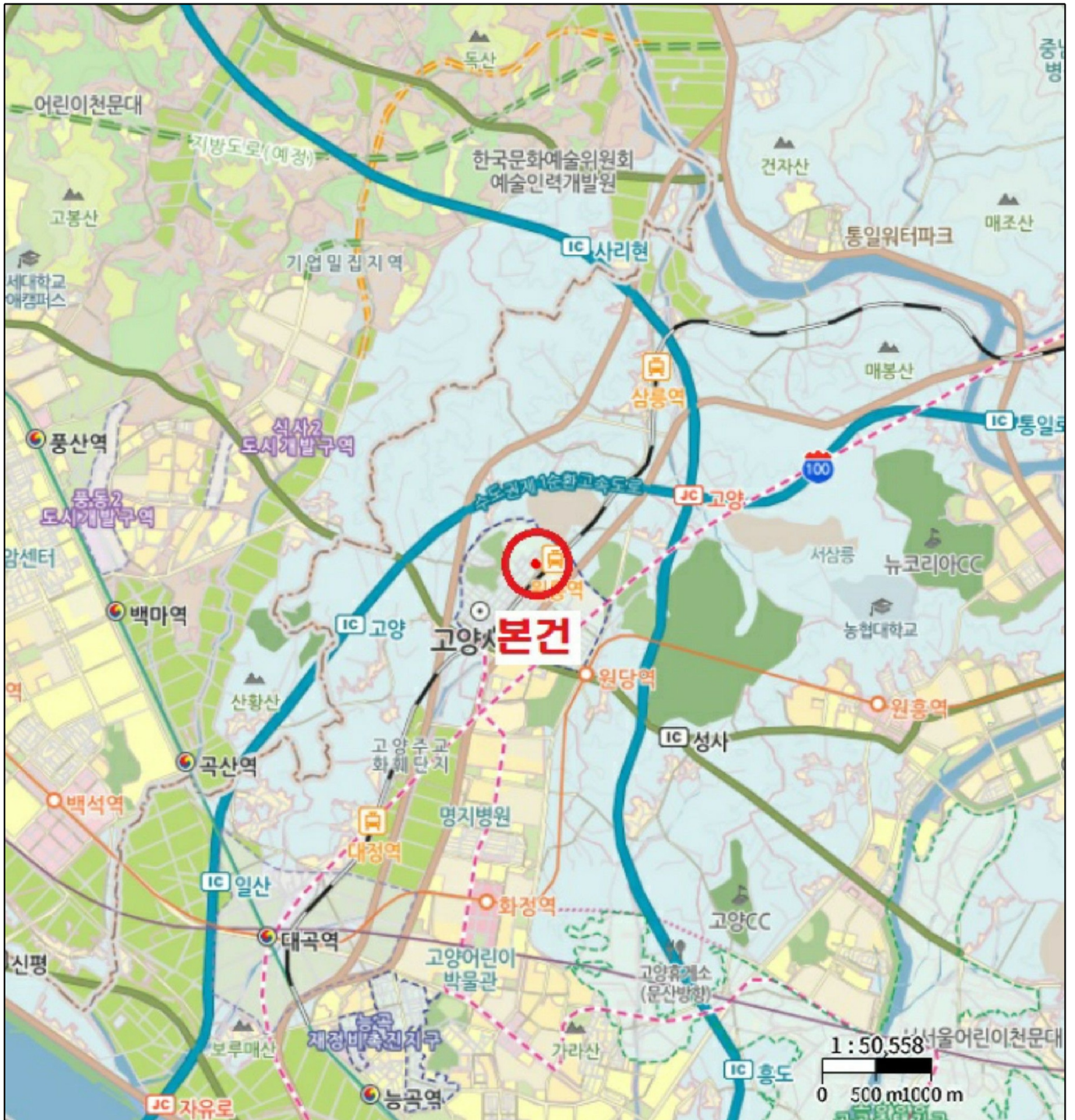
상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정 평가액을 결정합니다.

(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3) (10)	(4) (7) ()
(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 차량진입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.			
(3) 건물의 구조			
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물 내 제5층 제501호로서, 외벽 : 석재 붙임, 페인팅 등 마감, 내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감, 창호 : 새시 창호입니다.			
(4) 이용상태			
공부상 공동주택(아파트)으로 이용 중입니다.			
(5) 설비내역			
기본적인 위생설비 구비되어 있으며, 냉난방설비, 승강기설비, 화재경보설비 등 제반설비 갖추고 있습니다.			
(6) 토지의 형상 및 이용상태			
인접지 대비 등고평탄한 정방형 토지로서, 공동주택의 건부지로 이용 중입니다.			



568-8

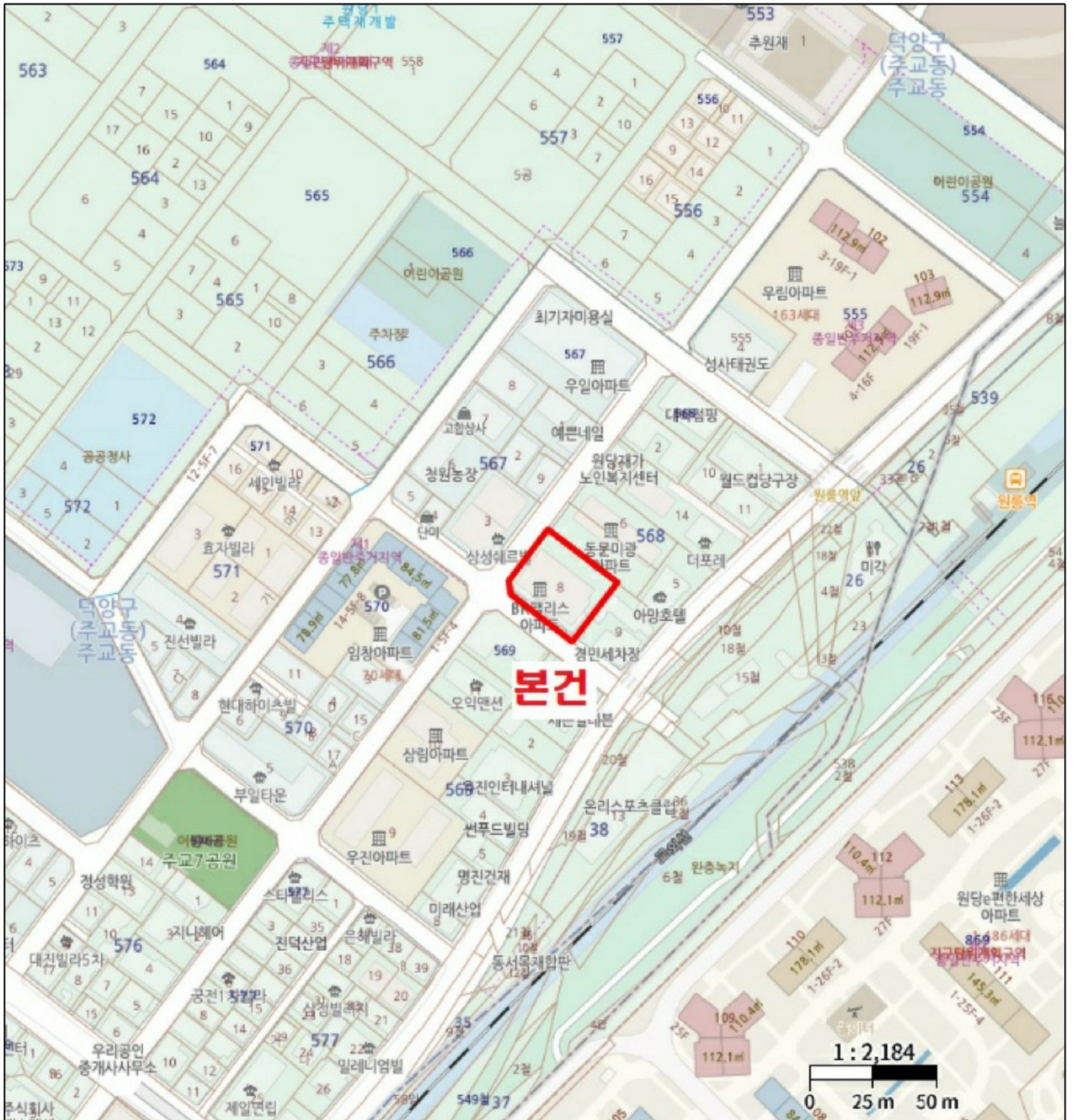
5 501





568-8

5 501



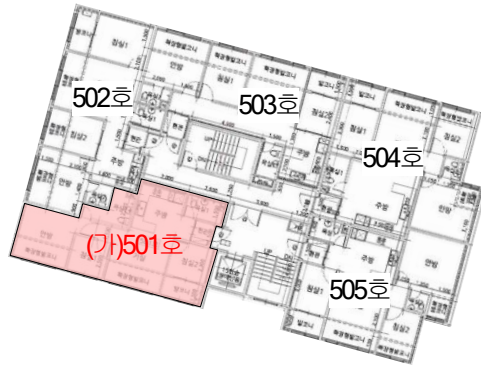
호별배치도 및 내부구조도



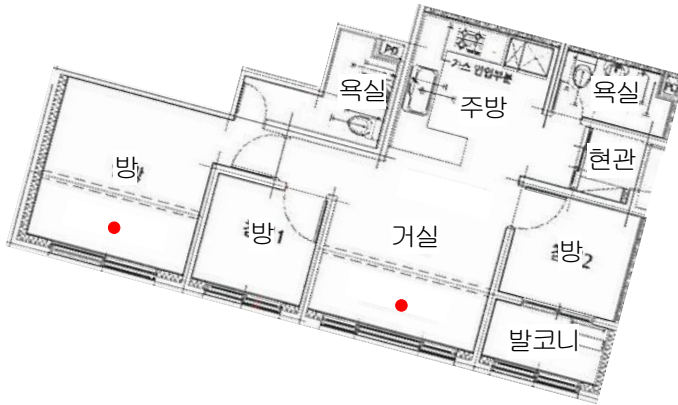
NO SCALE

<경기도 고양시 덕양구 주교동 568-8 비케이팰리스아파트 제5층 제501호>

<호별배치도>




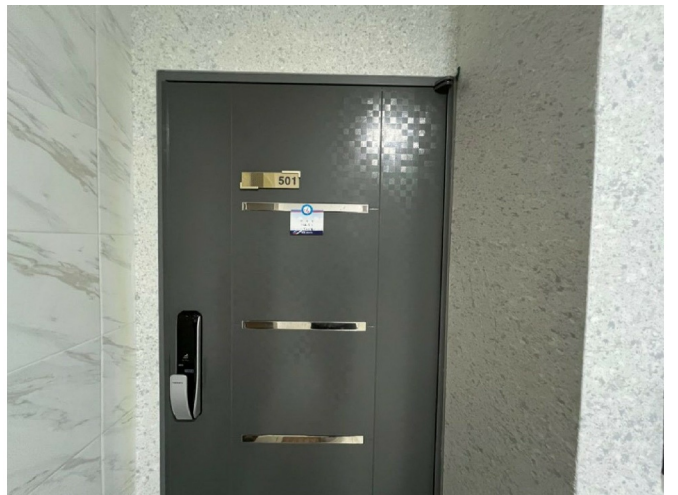
<내부구조도>



● = 확장형발코니

임대내역

임대부분	임차인명	보증금(원)	월임대료(원)	비고
	—	임대	미상	—



)10403
E-Mail : syw8265@naver.com

223 1112

TEL. 010-2257-8265
FAX

: H250721- 3031

: 2025-08-01

:

: 2

:

1.

2 2025. 07. 18 2025 63691
 (2025 63691)

: 1. 1
 2 1

(: 010-2257-8265, FAX:)

: H250721-3031

:

:

1. 2025. 07. 18

2025 63691

568-8

5 501

2

	364,560	
	224,000	
	10,000	$(250,000 + 187,000,000 \times 11/10,000) \times 0.8 = 364,560$
	2,000	
	4,000	
	240,000	
	604,000	1,000
	60,400	
	664,400	
	664,400	

: 1

: 3333-32-8898555(: ())