감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	망 최동식의 상속인 이순남 소유물건 (2025타경64923)
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영 (경매2계)
감정평가서 번호	RM-260220-1-02



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.

라움감정평가사 합동사무소
RAUM APPRAISAL

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 종 훈

김 종 훈 (인)

감정평가액	이억육천이백만원정(₩262,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	망 최동식의 상속인 이순남 (2025타경64923)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2026.02.27.	2026.02.27.	2026.03.03.

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	262,000,000
	합계					₩262,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"별 지 참 조"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 사리현동 소재 "벽제초등학교" 북동측 근거리에 위치하는 구분건물(동문아파트 303동 4층 404호)로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』,『감정평가실무기준』등 관계법령의 규정과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.02.27.임.

3) 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2026.02.27.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가 조건

해당사항 없음.

5. 감정평가 방법

1) 감정평가 방법 개요

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 일반적으로 다음과 같은 평가방법을 적용하고 있음.

"거래사례비교법" - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 감정평가방법.

"원가법" - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 감정평가방법.

"수익환원법" - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 감정평가방법.

2) 감정평가 방법의 본건 적용

본건 집합건물(아파트)은『감정평가에 관한 규칙』제12조 및 제16조에 의거 인근의 동유형 또는 유사 아파트의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되,『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

6. 그 밖의 사항

집합건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였음.

본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 건축물관리대장상 건축물현황도 및 표준적 이용상황, 유사건물 탐문조사 등을 참조하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건 개요

소재지	경기도 고양시 일산동구 사리현동 189 [도로명주소 : 경기도 고양시 일산동구 공릉천로 66]							
건물명	동문아파트 303동							
구조	철근콘크리트조 박공트러스지붕						최고층	사용승인일
							15층	2005.04.13.
구분		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)	대지권면적(㎡)	용도	
일련번호	층호수						공부	현황
1	4층 404호	84.6186	25.6655	110.2841	76.73%	104.4737	아파트	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은『감정평가에 관한 규칙』제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 거래사례비교법 적용내역

1) 거래사례 및 선정

기호	소재지	건물명/동 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	사리현동 1OO	동OOOO/3OO동 8층/8OO호	84.6186	270,000,000	3,190,788	2025.08.11. 2005.04.13.
B	사리현동 1OO	동OOOO/3OO동 12층/12OO호	84.6186	270,000,000	3,190,788	2025.06.24. 2005.04.13.

[출처 : 등기사항전부증명서]

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호 A를 비교 거래사례로 선정함.

2) 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

① 아파트 매매가격지수(경기 경의권 고양시 일산동구)

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	시점수정치
거래사례 A	2025년 7월	98.06	97.06/98.06≒0.98980	0.98980
	2026년 1월	97.06		

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사]

② 시점수정치 결정

본건은 아파트로서, 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 아파트 매매가격지수(경기 경의권 고양시 일산동구)를 시점수정치로 결정하였음.

4) 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교(가치형성요인-주거용)

요인 구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설과의 거리 및 편의성
		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 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드	
	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 및 상태
	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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인 구분	비교항목	세부항목
호별 요인	층별 효용	
	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)
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

일련번호	층 호수	단지 외부 요인	단지 내부 요인	호별 요인	기타 요인	계	의견
1	4층 404호	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	본건은 사례 대비 호별요인 (층별 효용 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 기타 참고자료

① 본건 및 인근 가격수준

구분	시세수준(전유면적 기준)
본건 유사 부동산	3,100,000원/㎡ 내외 수준

② 평가사례

기호	소재지	건물명/동층/호수	전유면적(㎡)	평가목적	감정평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
a	사리현동 1OO	동OOOO/3OO동 6층/6OO호	84.6186	경매	276,000,000	3,260,000	2025.11.13. 2005.04.13.
b	사리현동 1OO	동OOOO/3OO동 4층/4OO호	84.6186	경매	290,000,000	3,430,000	2024.02.07. 2005.04.13.

[출처 : KAPAHUBPLUS]

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	층 호수	비교사례 거래단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적(㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
1	4층 404호	3,190,788	1.000	0.98980	1.000	0.980	84.6186	261,901,093	262,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가전례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층 호수	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
1	4층 404호	84.6186	261,901,093	262,000,000
합계				262,000,000

부동산 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 일산동구 사리현동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 공릉천로 66	189 동문 아파트 303동	아파트	철근콘크리트조 박공트러스지붕 15층 지1층 1층 2~5층 각각 6~15층 각각	 434.0220 418.5488 415.7088 409.4608			
1)	경기도 고양시 일산동구 사리현동	189	대	계획관리지역	27,790			
				(내)				
1				철근콘크리트조 4층 404호	84.6186	84.6186	262,000,000	비준가액 공용부분 포함
				1) 소유권대지권	104.4737 -------- 27,790	104.4737		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**131,000,000**	
						건 물 :	**131,000,000**	
	합 계						**₩262,000,000.-**	
			이	하	여	백		

부동산 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 일산동구 사리현동 소재 "벽제초등학교" 북동측 근거리에 위치하며, 인근은 단독주택, 아파트, 근린생활시설, 공장 및 농경지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 박공트러스지붕 15층 중 4층 404호로서 (사용승인일 : 2005.04.13.)

외벽 : 몰탈 위 페인트 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비 및 E/V설비 등 되어 있음.

부동산 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

사다리형의 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로가 외곽공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(개발행위허가 운영기준 적용지역(허가부서 별도 문의)), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역[도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 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)

임대관계 등 미상이나, 등기사항전부증명서상 주택임차권 등기되어 있음.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 사리현동 189 동문아파트 303동 4층 404호



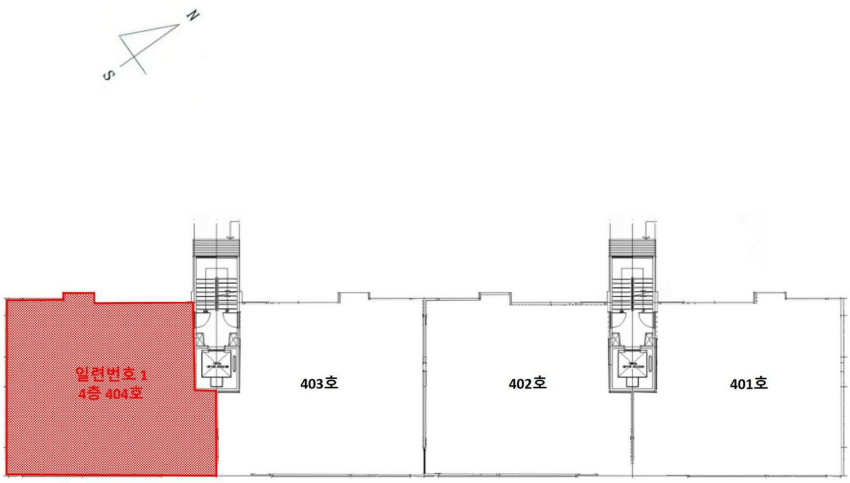
위 치 도

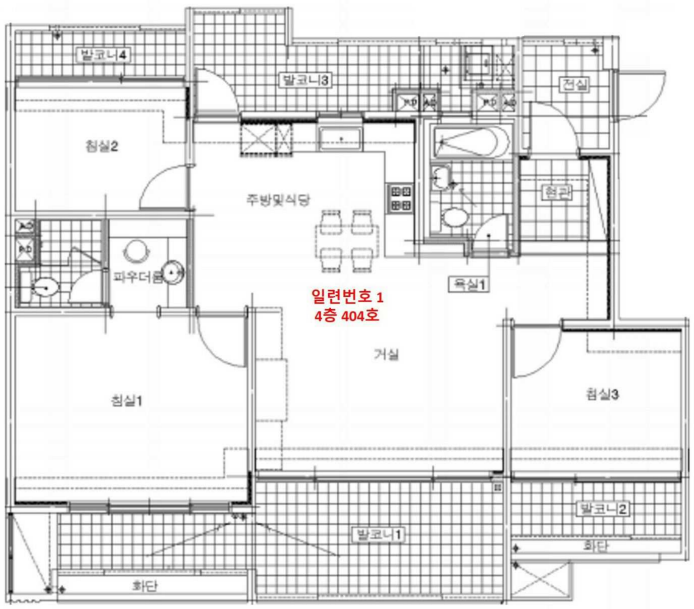
소 재 지	경기도 고양시 일산동구 사리현동 189 동문아파트 303동 4층 404호



호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 사리현동 189 동문아파트 303동 4층 404호





사 진 용 지



본건 전경



단지 전경

사 진 용 지



본건 공동 출입구



본건 입구