감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
건 명	이광현 소유물건(2025타경65236)
감정서번호	251230-401951-0001

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

희원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 희 경

감정평가액	오억오천사백만원정(₩554,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이광현 (2025타경65236)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.08	2025.12.30 ~ 2026.01.08	2026.01.08

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	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	554,000,000 백
	합 계					₩554,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평 가 개 요

본건은 경기도 고양시 덕양구 신원동 소재 “신원고등학교” 동측 인근에 위치하는 신원마을1단지우남퍼스트빌 103동 12층 1204호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

Ⅱ. 기준가치 및 기준시점 등

1. 기준가치

기준가치는 대상물건에 대한 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 시장가치란 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 가액을 말하며, 대상물건의 경우 『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

2. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 『감정평가에 관한 규칙』제9 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 1월 08일을 기준시점으로 정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 그 밖의 사항

가. 구분건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 한국부동산연구원에서 연구,발표한 토지.건물배분비율표를 참조하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 별지 '감정평가명세표'에 기재하였습니다.

나. 본건은 내부구조 확인 및 작성은 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 건물 외관 및 탐문조사, 건축물현황도면에 의거하여 표준적이고 일반적인 이용 및 관리상태를 기준하여 작성하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며 본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 ** 처리 하였으니 업무 진행시 확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 개 요

대상건물은 구분건물로서, 물건의 특성 및 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 감정평가하되, 주된 방법으로 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으나, 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그 사유를 기재하고 제외합니다.

2. 감정평가방식

가. 원가방식

원가방식이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식임. 원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 적산법은 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법입니다.

나. 비교방식

비교방식이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법을 말함. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 임대사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가법입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

공시지가기준법은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

다. 수익방식

수익방식이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임. 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 수익분석법은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 임대료를 산정하는 감정평가방법입니다.

3. 감정평가방법의 적용

본건은 구분 소유 건물로서『감정평가에 관한 규칙』제 16조 및『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』등에 의거 거래사례비교법을 주된 방법으로 규정하고 있으며, 본 평가에 있어서 수익방식은 대상물건이 비 수익성 부동산으로 수익방식의 적용이 곤란 또는 불필요하다 사료되어 별도 산정치 아니하였으며, 인근 유사 구분건물의 참고 가격 등을 분석하여 거래사례비교법에 의한 감정평가액의 적정성을 검토하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 평가액산정

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상 부동산의 개요

소재지		경기도 고양시 덕양구 신원동 609			
건물명 동·호수		신원마을1단지우남퍼스트빌 103동 12층 1204호			
구조		철근콘크리트구조 평지붕			
구분		전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	
기호	호수			공부	현황
1	1204호	64.9773	53.7443	아파트	아파트
기타사항		사용승인일 : 2015.8.12.			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

인근 유사물건의 거래사례 중 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 거래시점이 최근인 거래사례(A)를 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명	동/층	전유면적(㎡)	대지권(원/㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
A	신원동 609	신원마을 1단지 우남퍼스트빌	103/**	64.9773	53.7443	550,000,000	등기사항 전부증명서	2025.09.12

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나, 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적정한 가격으로 정상화하는 작업으로서, 본건 비교거래사례의 경우 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

5. 시점수정

한국감정원이 조사.발표하는 유형별매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 고양시 덕양구 아파트 매매가격지수”를 적용합니다.

- 2025.09 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 100.1
- 2026.01 매매 가격지수 (적용:2025년11월) : 100.0

- 시점수정치 : 100.0/100.1≒0.99900

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

조 건	항 목	비교치	비고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등 (폭, 구조, 도심과의 거리, 공공 및 편익시설과의 거리, 기상조건, 자연환경 및 사회환경 조건, 위험 및 혐오시설과의 거리, 획지의 상태, 행정적 규제정도, 기타 장래동향 등)	1.00	본건과 사례는 동일 단지에 소재하는 부동산으로 전반적인 외부요인은 대등한 것으로 판단됩니다.
건물요인	건물의 규모, 시공상태, 향, 건물의 구조 및 양부, 각종 설비의 유무 및 종류와 품질 등, 준공시점, 입주시점 등 실제 경과년수, 유지보수 상태 등	1.00	본건과 사례는 동일 단지에 소재하는 부동산으로 전반적인 건물요인은 대등한 것으로 판단됩니다.
개별적 요인	층별·위치별 차이, 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등 (일조, 채광의 정도, 조망, 압박감 등, 소음의 영향, 접근성(계단), 엘리베이터의 배치, 구조 및 수량, 난방 및 단열의 효율성 정도, 사생활보호 및 외부인의 침입가능성, 안정성 등)	1.00	본건과 사례는 전반적인 개별적 요인은 대등한 것으로 판단됩니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
비교치 계		1.000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 시산가격(비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적		산출가격 (원)	시산가격 (원)
					본건	사례		
1	555,000,000	1.00	0.99900	1.000	64.9773	64.9773	554,445,000	554,000,000

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 인근지역 평가선례 및 실거래가

기호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점
가	신원동 609	신원마을 1단지 우남퍼스트빌	***/**	84.78	634,000,000	법원 경매	2025.12
나	신원동 609	신원마을 1단지 우남퍼스트빌	***/*	84.78	641,000,000	법원 경매	2025.08
다	신원동 609	신원마을 1단지 우남퍼스트빌	***/*	84.78	646,000,000	법원 경매	2024.11

2. 시세 자료 조사 결과

호가 수준	본건과 유사한 물건의 호가 수준은 층별, 호별, 인테리어 여부 등에 따라 차이가 있지만 대체로 550,000,000원 ~ 600,000,000원 내외 수준으로 조사되었습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가액의 결정

상기 시산가격, 평가선례 및 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

동/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	결정가격(원)
103동/1204호	64.9773	53.7443	**554,000,000**

구분건물 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
	<1동의	건물의	표시>					
	경기도	609	신원마을	철근콘크리트				
	고양시		1단지	구조				
	덕양구		우남	평지붕				
	신원동		퍼스트빌	25층				
			103동	공동주택				
				(아파트)				
	[도로명주소]							
	경기도			1층	234.8477			
	고양시			2층	377.2338			
	덕양구			3층	377.2338			
	통일로			4층	377.2338			
	374			5층	377.2338			
				6층	377.2338			
				7층	377.2338			
				8층	377.2338			
				9층	377.2338			
				10층	377.2338			
				11층	377.2338			
				12층	377.2338			
				13층	377.2338			
				14층	377.2338			
				15층	377.2338			
				16층	377.2338			
				17층	377.2338			
				18층	377.2338			
				19층	377.2338			
				20층	377.2338			
				21층	377.2338			
				22층	377.2338			
				23층	377.2338			
				24층	377.2338			
				25층	377.2338			
	<대지권의	목적인	토지의	표시>				
	1.경기도	609	대	제3종	39981.8			
	고양시			일반주거지역				
	덕양구							
	신원동							

구분건물 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
	<전유부분의	건물의	표시>					
				(내) 철근콘크리트구조				
				12층1204호	64.9773	64.9773	554,000,000	비준가격
				1.소유권	53.7443	53.7443		

				대지권	39981.8			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	221,600,000	
						건 물 :	332,400,000	
	합 계						**₩554,000,000.-**	
			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 신원동 소재 "신원고등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지 및 근린생활시설, 주상복합시설 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진,출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 양호합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 25층 내 12층 1204호로서,

외벽: 돌붙임 마감 등,
창호: 샷시 창호입니다.

(4) 이용상태

아파트(후첨 "내부구조도" 참조)로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

급,배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비 및 전기설비 등이 되어있습니다.

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

인접지대비 등고평탄한 부정형의 토지로 아파트 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통하여 외곽 공도와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(삼송택지개발), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2013-07-04)(접합) 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-04-16)(신원중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(신원고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 도로구역(2023-03-07)<도로법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, (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

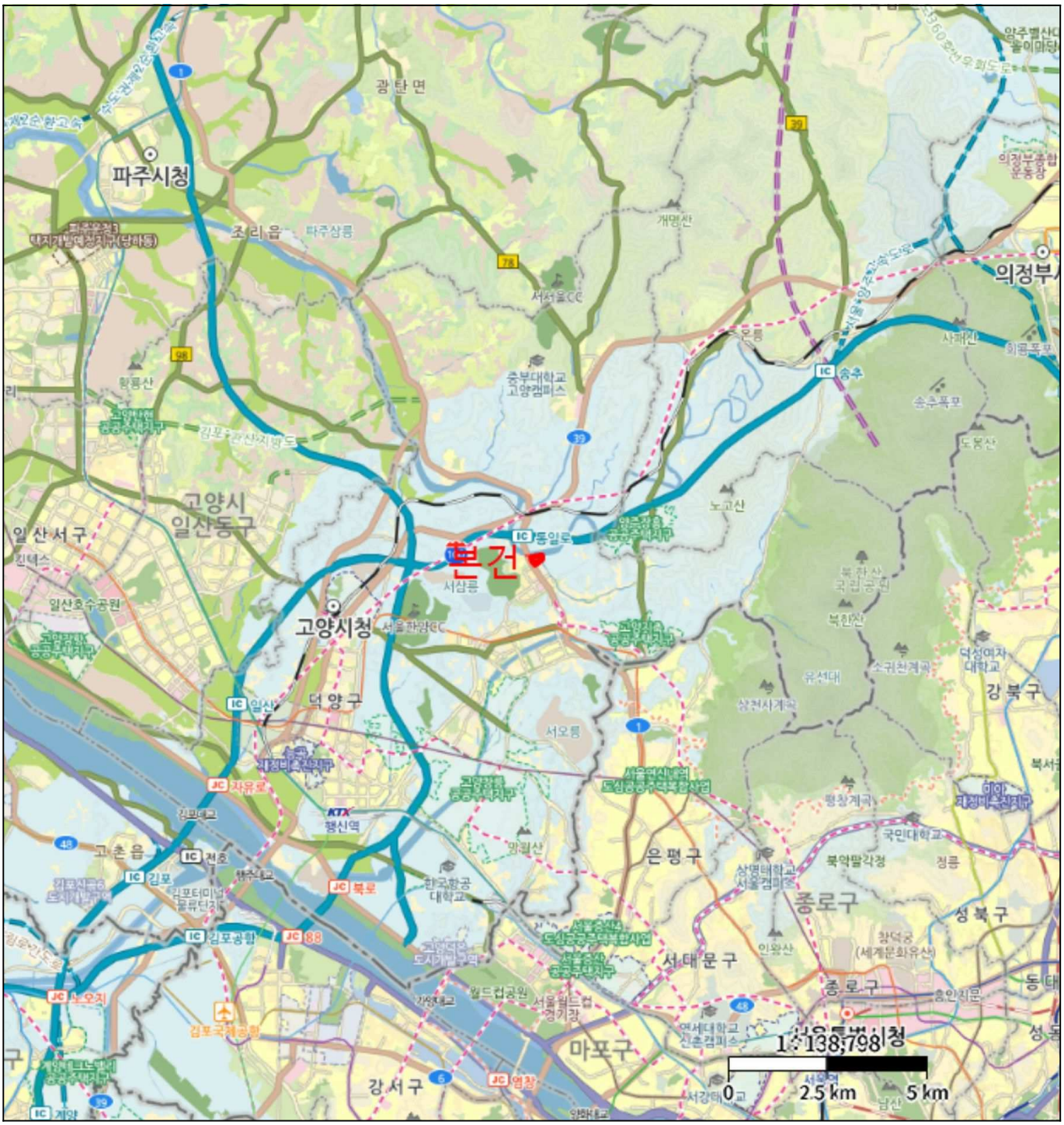
공부와의 차이 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 신원동 609 신원마을1단지우남퍼스트빌 103동 12층 1204호



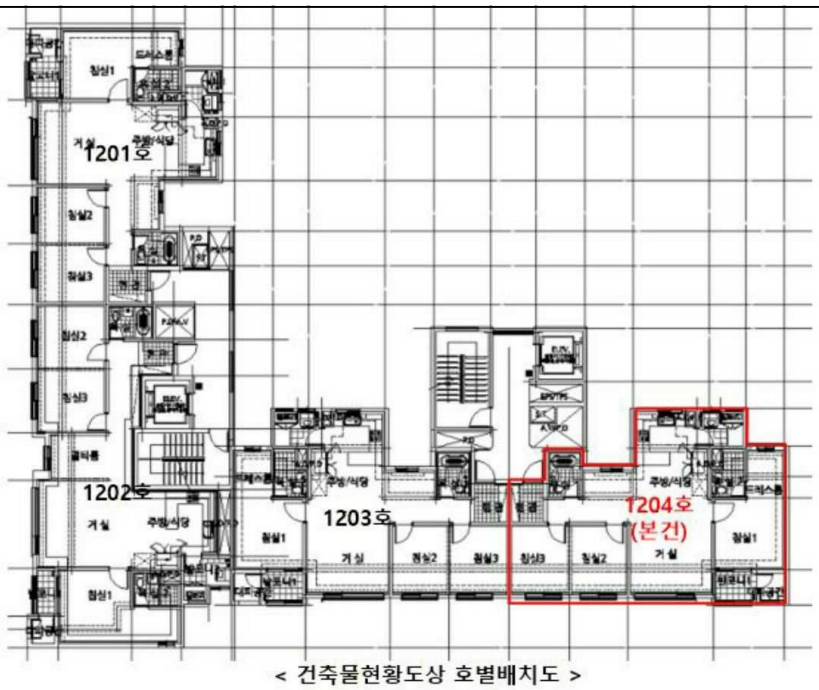
위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 신원동 609 신원마을1단지우남퍼스트빌 103동 12층 1204호

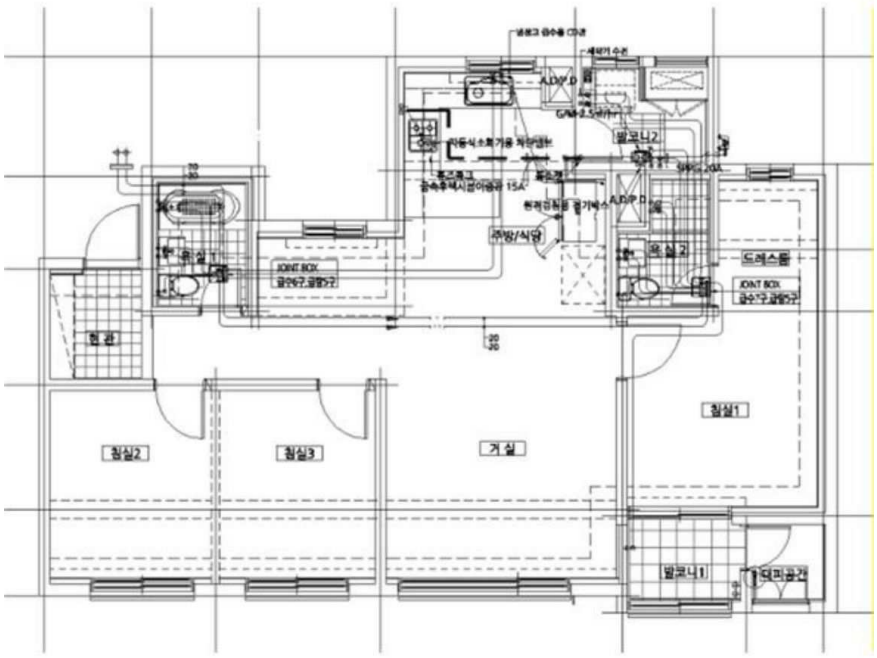


내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 신원동 609 신원마을1단지우남퍼스트빌 103동 12층 1204호



< 건축물현황도상 호별배치도 >



< 건축물현황도상 내부구조도 >

사 진 용 지



본건 전경1



본건 전경2

사 진 용 지



본건 공동 출입구



본건 단지 내 전경