감 정 평 가 서

건 명	정유원 소유물건(2026타경60752)
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
감정서번호	CH261-0331001

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.

천호감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 희 은

감정평가액	이억육천일백만원정(₩261,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정유원 (2026타경60752)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.03	2026.03.31 ~ 2026.04.03	2026.04.03

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	261,000,000 백
	합 계					₩261,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 성사동 소재 “고양어울림누리” 북측 인근에 위치하는 신원당마을 아파트 제606동 제1층 제106호(전유면적 54.91㎡)에 대한 경매목적의 감정평가임.

나. 기준가치 및 감정평가조건

(가) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

(나) 감정평가조건

없음.

다. 감정평가액 산출근거

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,

② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

③ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 본 평가에 있어서는 「부동산 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 집합건물은 인근 유사 집합건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·위치별·향별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권· 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

(다) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

(라) 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 현장조사일인 2026.04.03.임.

(마) 본건은 현장조사일 현재 폐문 부재로 인하여 내부 확인이 불가능 하였는바, 건물의 현황 등은 집합건축물대장 도면 및 탐문조사 등에 근거하여 기재하였음.

라. 거래사례비교법에 의한 시산가격

(가) 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(지역요인, 외부요인, 건물요인, 개별적요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 비교 거래사례의 선정

1) 비교거래사례 선정

(출처:등기사항전부증명서, 국토교통부아파트실거래가조회내역)

구분	소재지 지 번	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
A	성사동 731	신원당마을 604동	8/8**	54.91	275,000	5,008,195	2026.02.25

* 상기의 인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 비교가능성이 높다고 판단되는 가장 최근에 거래된 사례로 사례기호(A)를 비교거래사례로 선정함.

2) 사정보정

비교 거래사례는 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)

3) 시점수정(자료출처:한국감정원 부동산통계 전국주택가격동향조사 통계표 인용)

(출처:한국감정원 부동산통계 매매가격지수)

사례기호	구분	부동산지수	산출내역	상승률
A	2026년 02월	99.99	(99.99-99.99)/99.99 X 100	0.000% (1.00000)
	2026년 02월	99.99		

※ 매매가격지수는 전국주택매매가격 시장동향을 조사분석한 지수로서, 한국감정원 주택매매거래중 아파트매매가격지수(경기도 고양시 덕양구)적용함.

※ 가격시점에서 가장 가까운 최근발표시점 2월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 지역요인 비교

거래사례와 본건은 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5) 개별요인 비교

① 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

② 개별요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 외부요인은 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 건물요인은 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.95	본건은 층별위치별요인에서 다소 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.95		1.00 X 1.00 X 0.95

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 적용단가 (원/㎡)
가	5,008,195	1.00	1.0000	1.00	0.95	4,757,785

(다) 평가전례 등

(출처:한국감정평가협회)

구분	소재지 지 번	동/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	평가시점	평가 목적
㉠	성사동 731 신원당마을	602/9**	54.91	280,000	5,099,253	2025.10.13	경매
㉡	성사동 731 신원당마을	606/1**	54.91	258,000	4,698,598	2025.05.27	경매
㉢	성사동 731 신원당마을	604/3**	54.91	273,000	4,971,772	2025.02.24	경매

※ 본건 단지 동일한 면적 저층 아파트의 호가수준은 2억6천~2억8억 정도 수준인 것으로 인근 부동산업소에서 탐문조사됨.

마. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당단가 (원/㎡)	산정가격(원)	결정가격(원)
가	1/106	54.91	4,757,785	261,249,974	261,000,000

구분건물감정평가명세표

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 덕양구 성사동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 호곡로742번길 38	731 신원당 마을 아파트 606동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 평스라브지붕 16층 1층 2층~16층 지하층	 356.22 각350.90 297.945			
1 가	경기도 고양시 덕양구 성사동	731	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 1층 106호 1. 소유권 ---------- 대지권	22,180.1 54.91 29.2444 ---------- 22,180.1	 54.91 29.2444	261,000,000	비준가격
					토지,건물 토지 건물	가격배분 130,500,000 130,500,000		
	합 계						**₩261,000,000.-**	
				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 성사동 소재 "고양어울림누리" 북측인근에 위치하며, 주위는 동유형의 아파트 단지, 근린생활시설, 각급 학교, 근린공원 등이 혼재하는 아파트 지대로 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 버스정류장이 있어 대중 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 평슬래브지붕 지하1층 지상16층 건물내 제1층 제106호로서,

외벽: 시멘트몰탈위 페인팅 마감 등
내벽: 벽지도배 및 타일붙임 마감 등
창호: 샤시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(후첨. 내부구조도 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

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

일단의 부정형의 토지로서, 아파트 건부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 포장도로가 개설되어 있으며 이를 통하여 외곽의 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2024-10-04)(성사지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역[도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역]), 상대보호구역(바움유치원), 상대보호구역(성라초등학교), 상대보호구역(어울림유치원), 절대보호구역(성라초등학교), 절대보호구역(어울림유치원), 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)임.

(9) 공부와의 차이

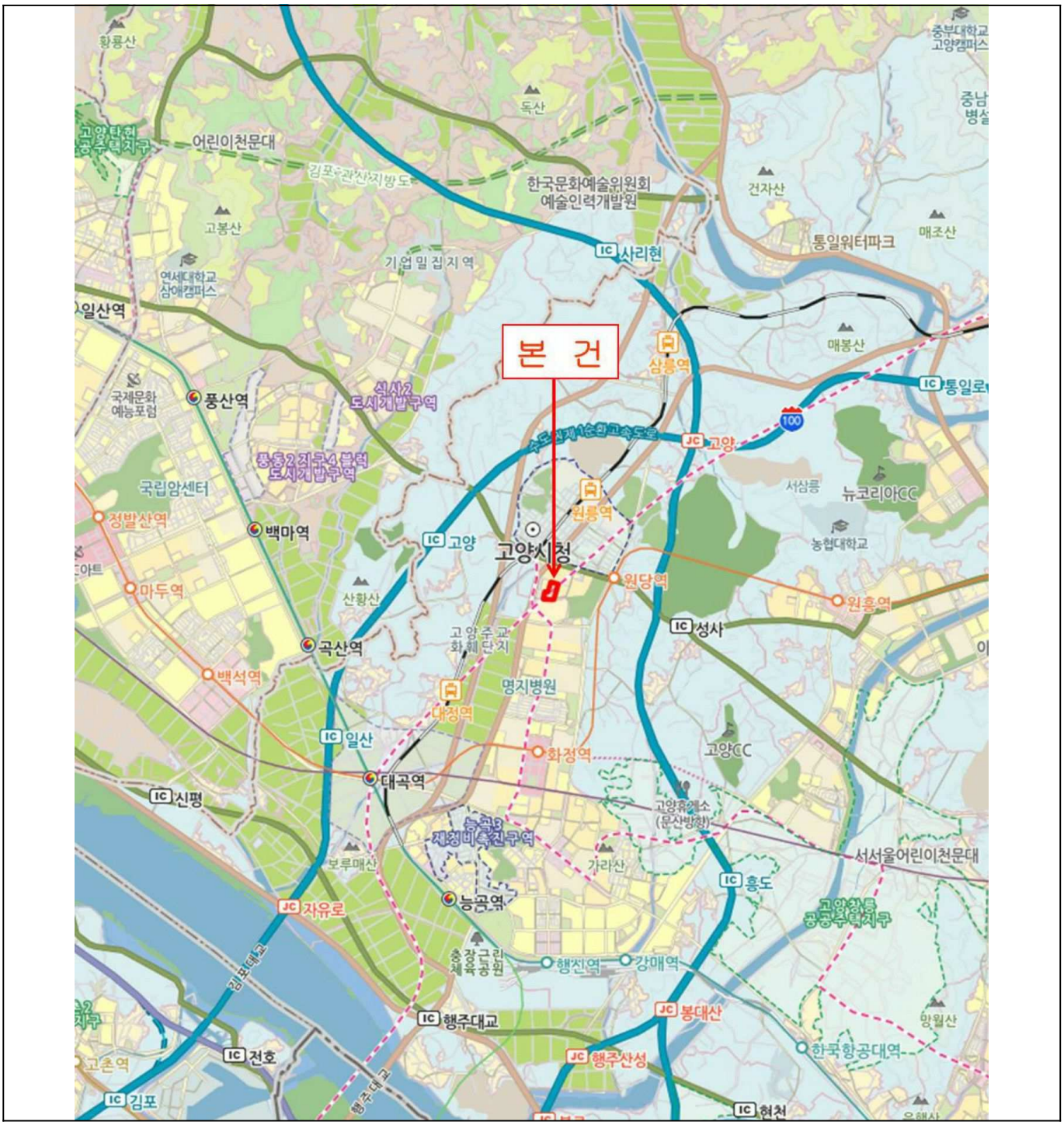
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인 부재로 세부내역 미상임.

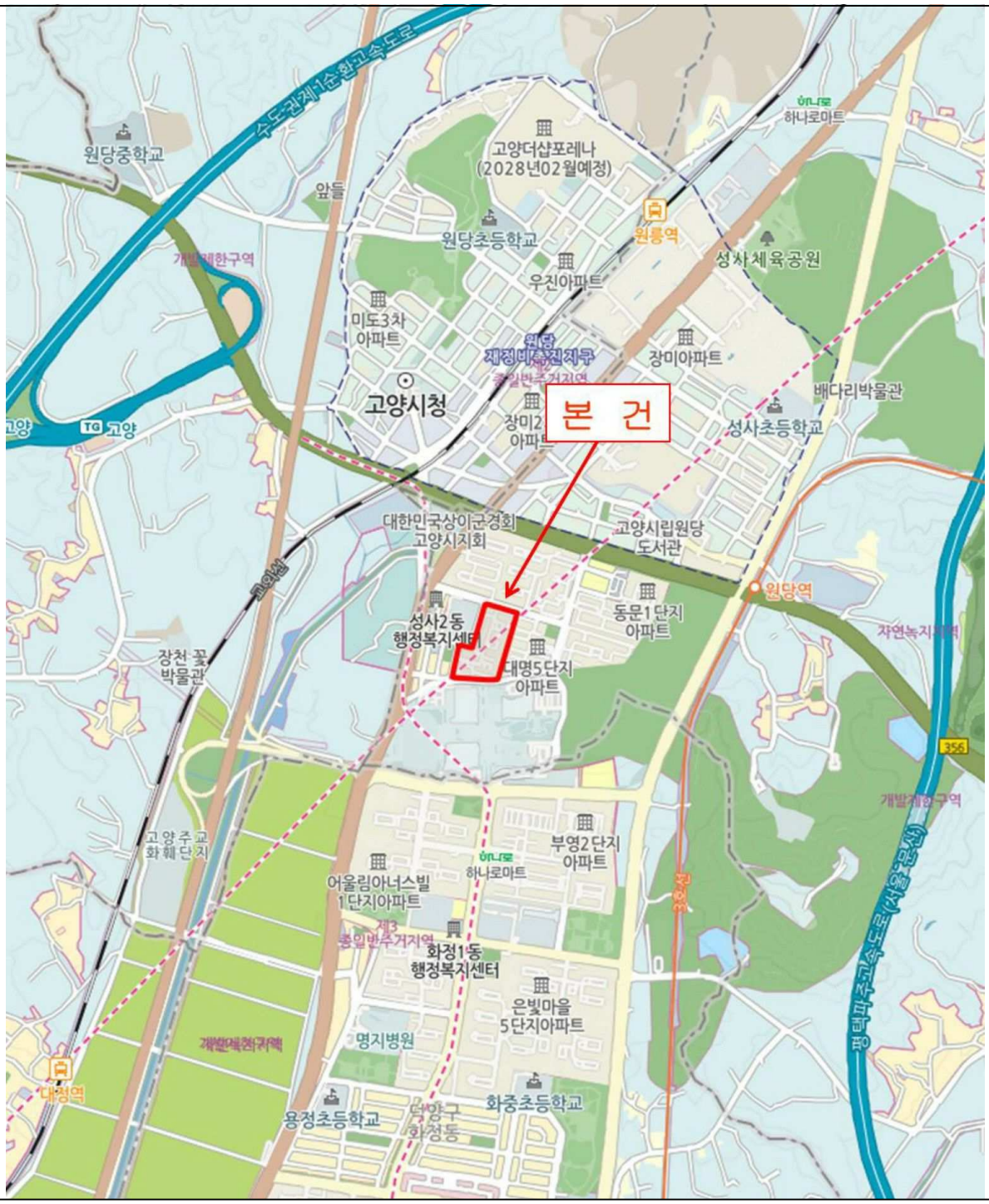
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 성사동 731 신원당마을아파트 606동 1층 106호



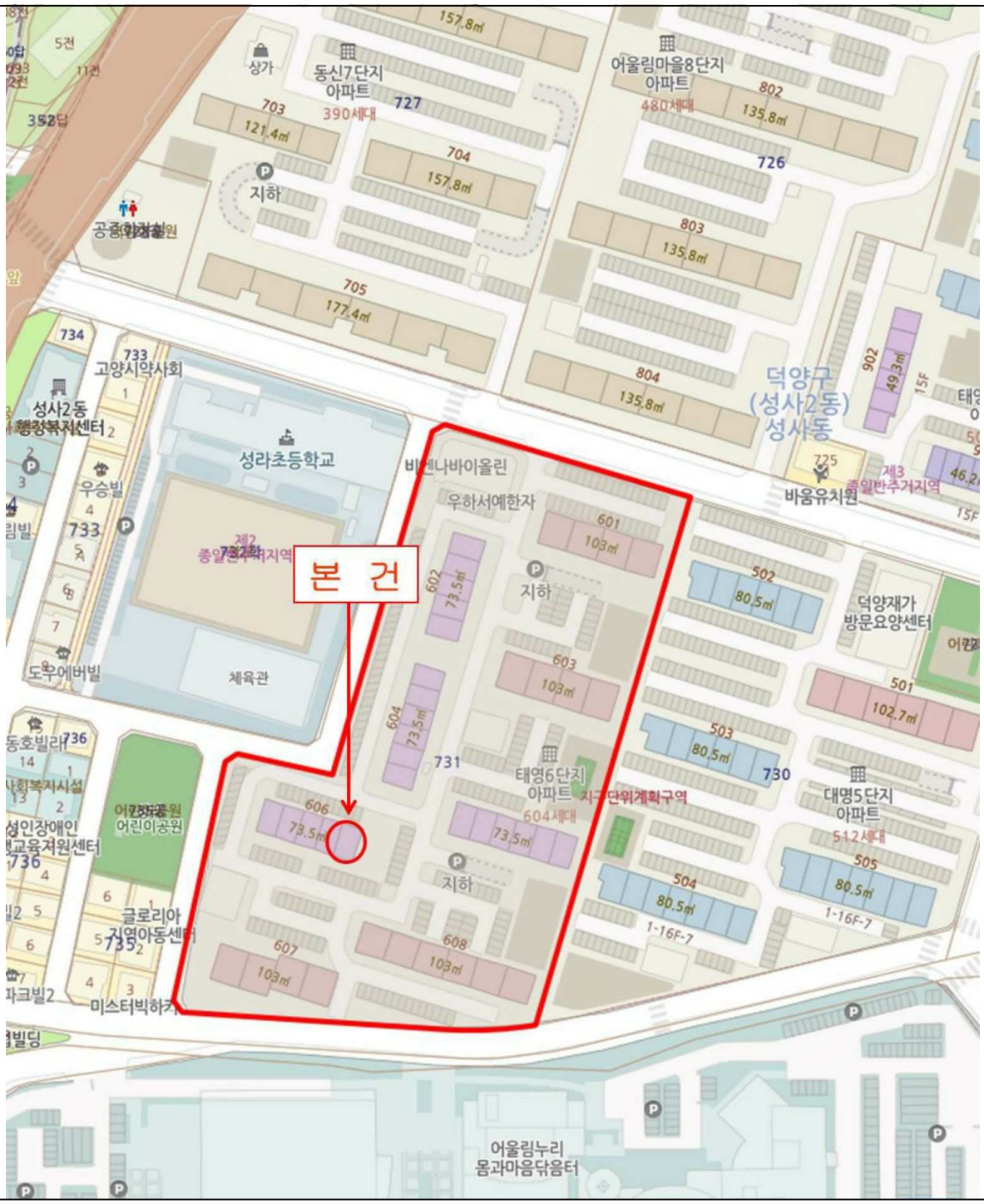
위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 성사동 731 신원당마을아파트 606동 1층 106호



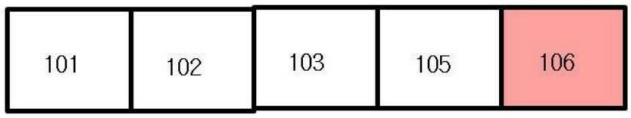
위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 성사동 731 신원당마을아파트 606동 1층 106호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 성사동 731 신원당마을아파트 606동 1층 106호



신원당마을아파트 제606동 제1층 제106호












606




606


606
606