감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
건 명	신현주 소유물건(2026타경60956)
감정서번호	B2604-5-078

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.

(주)정일감정평가법인 경기북부지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 재 범

(주)정일감정평가법인 경기북부지사 지사장 박석필 (서명또는인)

감정평가액	**오억팔천팔백만원정(₩588,000,000.-)**		
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매1계
소 유 자 (대상업체명)	신현주 (2026타경60956)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조 건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2026.05.04	2026.05.01 ~ 2026.05.04 / 2026.05.08

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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 여	- 백	588,000,000
	합 계					₩588,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 행신동 소재 "행신역(경의중앙선)" 북서측 인근에 위치하는 "무원마을아파트" 제907동 제5층 제501호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매1계의 경매(2026타경60956)를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건 현황

경기도 고양시 행신동 697 소재 "무원마을아파트" 제907동			
이용상황 (건물명)	아파트 (무원마을아파트)	**사용승인일자**	1994.11.26.
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트조/ 평스라브지붕/ 지하1층/지상15층/보통임.	**배후지의 상태**	보통임.
용도지역	제2종일반주거지역	**기 타**	-

일련번호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적[주1)](㎡)	공급면적(㎡)	소유권/대지권(㎡)	전용률(%)
1	제907동 제5층 제501호	101.91	21.57	123.48	42.879	약 82.53

주1) 주거 공용부분만의 면적임.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 05월 04일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 05월 01일 ~ 2026년 05월 04일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하"대상물건"이라 한다)이 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 **시장가치**를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의사항

가. 물적동일성이 인정됩니다.

나. 본건은 현장조사 당시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하여 이용상황 등은 외부관찰 및 공부서류 등을 참조하였으며, '건물개황도 및 내부구조도'를 첨부하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고 바랍니다.

다. 본건 감정평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 세부지번을 "**" 처리하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고 바랍니다.

라. 본건은 현장조사 당시 현황 점유하고 있는 부분은 문패상 501호로 의뢰호수와 일치하나 집합건축물대장 건축물현황도 호도면은 현황 점유부분과 반대로 등재되어 있어 서로 상이하므로 추후 경매 진행 및 입찰시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정방법

1. 감정평가 방법의 적용

구분소유권의 평가방법은

① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 유사 거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정 · 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,

② 대상 구분소유권이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,

③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상 구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였으며, 본건과 같은 아파트는 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 수익성과의 상관관계가 미약한 바 수익환원법의 적용이 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토가 어려운 것으로 사료됨.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

가. 본건은 귀 요청에 따라 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

[토지, 건물 배분비율 = 6 : 4]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 유사 물건의 거래사례

(경기도 고양시 덕양구) (자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례(1)	거래사례(2)
소재지 · 건물명칭	행신동 697 무원마을아파트	행신동 769 무원마을동신아파트
용도지역	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역
동 층 · 호수	제906동 제12층 제****호	제304동 제9층 제***호
사용승인일	1994.11.26.	1994.05.27.
전유면적(㎡)	101.91	101.73
거래가액(원)	599,000,000	628,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@5,880,000	@6,170,000
거래시점	2024.08.06.	2025.07.07.
비 고	동일 단지 내 (아파트)	본건 인근 (아파트)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 유사 물건의 평가사례

(경기도 고양시 덕양구) (자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례(1)	평가사례(2)
소재지 · 건물명칭	행신동 692 무원마을아파트	행신동 958 햇빛마을아파트
용도지역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역
동 층 · 호수	제1002동 제7층 제***호	제2405동 제15층 제****호
사용승인일	1994.10.31.	1998.02.16.
전유면적(㎡)	84.99	99.78
감정평가액	509,000,000	609,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@5,990,000	@6,100,000
기준시점	2026.01.05.	2024.07.25.
평가목적	경매	경매
비 고	본건 인근 (아파트)	본건 근거리 (아파트)

다. 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2025.05.01 ~ 2026.04.30)

<자료출처 : 인포케어>

용 도	소 재 지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
집합건물 / 아파트	경기	87.48	85.26	3,691
	고양시 덕양구	85.83	84.74	108
	행신동	81.95	81.98	17

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가
※ 낙찰률평균 : 낙찰가율합계 / 낙찰건수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

본건과 동일 단지 내 위치하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 **<거래사례(1)>**을 선정하였음.

(경기도 고양시 덕양구) (자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례(1)	비 고
소재지 · 건물명칭	행신동 697 무원마을아파트	-
용도지역	제2종일반주거지역	
동 층 · 호수	제906동 제12층 제****호	
사용승인일	1994.11.26.	
전유면적(㎡)	101.91	
거래가액(원)	599,000,000	
전유면적 기준단가(원/㎡)	@5,880,000	
거래시점	2024.08.06.	
비 고	동일 단지 내 (아파트)	

나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 대상의 시점수정을 위하여「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고 한국부동산원 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

▮경기 경의권 고양시 덕양구 아파트 매매가격지수

(자료출처 : 한국부동산원)

구 분		매매가격지수					
경기 경의권 고양시 덕양구	기준월 (2026.01)	**24.01**	**24.02**	**24.03**	**24.04**	**24.05**	**24.06**
		98.2	98.5	98.9	99.3	99.4	99.6
		24.07	**24.08**	**24.09**	**24.10**	**24.11**	**24.12**
		99.8	100.3	100.5	100.7	100.9	100.7
		25.01	**25.02**	**25.03**	**25.04**	**25.05**	**25.06**
		100.4	100.1	99.8	99.8	99.7	99.8
		25.07	**25.08**	**25.09**	**25.10**	**25.11**	**25.12**
		99.9	99.9	99.8	99.7	99.8	100.0
		26.01	**26.02**	**26.03**	**26.04**	**26.05**	**26.06**
		100.0	100.0	100.0	-	-	-

▮시점수정치

구 분	시 점	변동률(%) (시점수정치)	비 고
거래사례(1)	2024.08.06.	**0.200% (1.00200)**	시점수정치 : 100.0/99.8 **≒1.00200**
일련번호(1)	2026.05.04.		

※ 거래시점: 2024.08.06. 2024년 07월 지수를 적용함.
기준시점: 2026.05.04 2026년 04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년 03월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인(가격형성요인) 비교

▮ 대상물건 일련번호(1) / 거래사례(1)

요 인	세 항 목	비 고	격차율
외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	본건과 거래사례는 동일 단지 내 소재하여 외부요인 대체로 유사함.	1.00
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부요인	시공업체의 브랜드	본건과 거래사례는 동일 단지 내 소재하여 내부요인 대체로 유사함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.	0.98
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대체로 유사함.	1.00
격차율 계			**0.980**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교							
일련번호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	제907동 제5층 제501호	5,880,000	1.000	1.00200	0.980	5,773,925	**5,770,000**

(2) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
일련번호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1	제907동 제5층 제501호	101.91	5,770,000	588,020,700	**588,000,000**	-
합 계		-	-	-	**588,000,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련번호	구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	제907동 제5층 제501호	101.91	588,000,000	-
합 계		-	588,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

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
	경기도 고양시 덕양구 행신동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 무원로 41	697 무원마을 아파트 제907동	아파트	철근콘크리트조 평스라브지붕 15층 1층 2층~3층 (각) 4층~15층 (각) 지하층	 553.44 529.752 523.76 524.04			
(1)	동소	697	대	제2종일반주거지역 (내)	20,450.2			
1				철근콘크리트조 제5층 제501호 1. 소유권 ---- 대지권	101.91 42.879 20,450.2x---- 20,450.2	101.91 42.879	588,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 352,800,000 건 물 : 235,200,000	비준가액 (주거 공용면적: 21.57㎡ 포함)
	합 계						**₩588,000,000.-**	
				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 행신동 소재 "행신역(경의중앙선)" 북서측 인근에 위치하며,
주위는 공동주택, 아파트단지, 각종 근린생활시설이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 행신역(경의중앙선)이
소재하는 등 제반 교통시설 환경은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 지하1층/지상15층 건물 내 무원마을아파트 제907동 제5층
제501호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : -
창호 : 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

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

본건은 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 현황 건부지(아파트)로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 단지 내 도로가 개설되어 있으며 해당 도로를 통해 인근 지역과 연계 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(행신지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역[도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(류현장군묘)<경기도문화재보호조례>,
상대보호구역(2026-01-21)(무원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(무원유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(무원중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2026-01-21)(무원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(무원중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
역사문화환경보존지역(2구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>,
토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상 임.

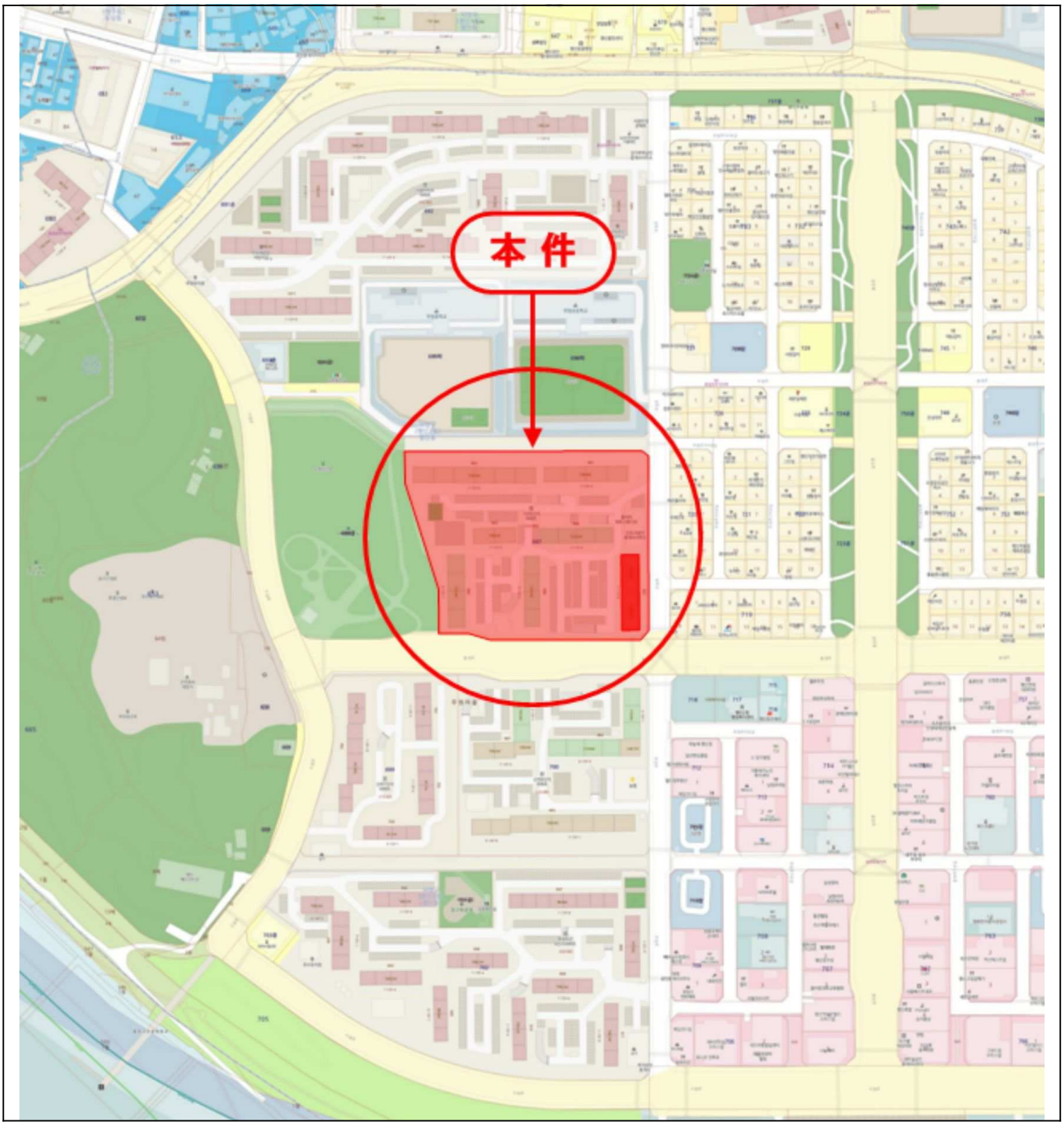
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 행신동 697 무원마을아파트 제907동 제5층 제501호



위 치 도

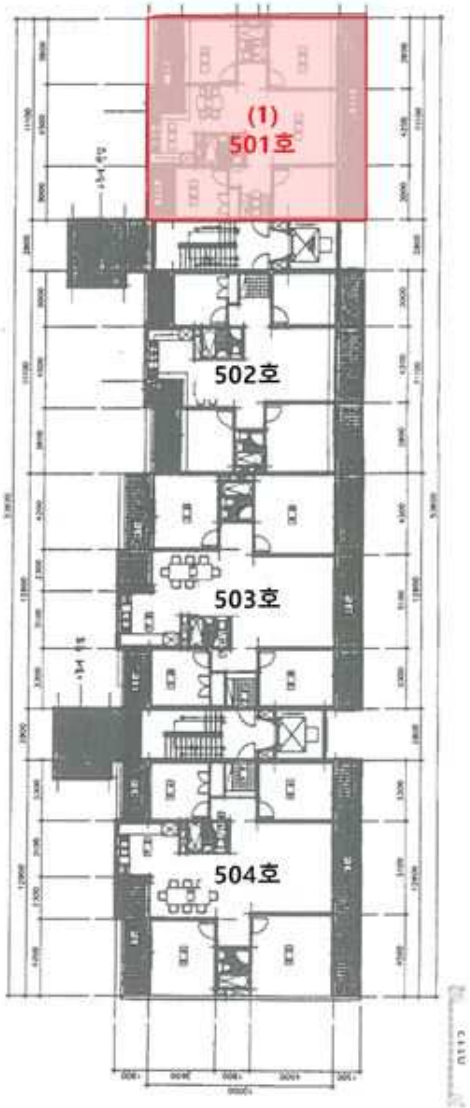
소 재 지	경기도 고양시 덕양구 행신동 697 무원마을아파트 제907동 제5층 제501호



건 물 개 황 도



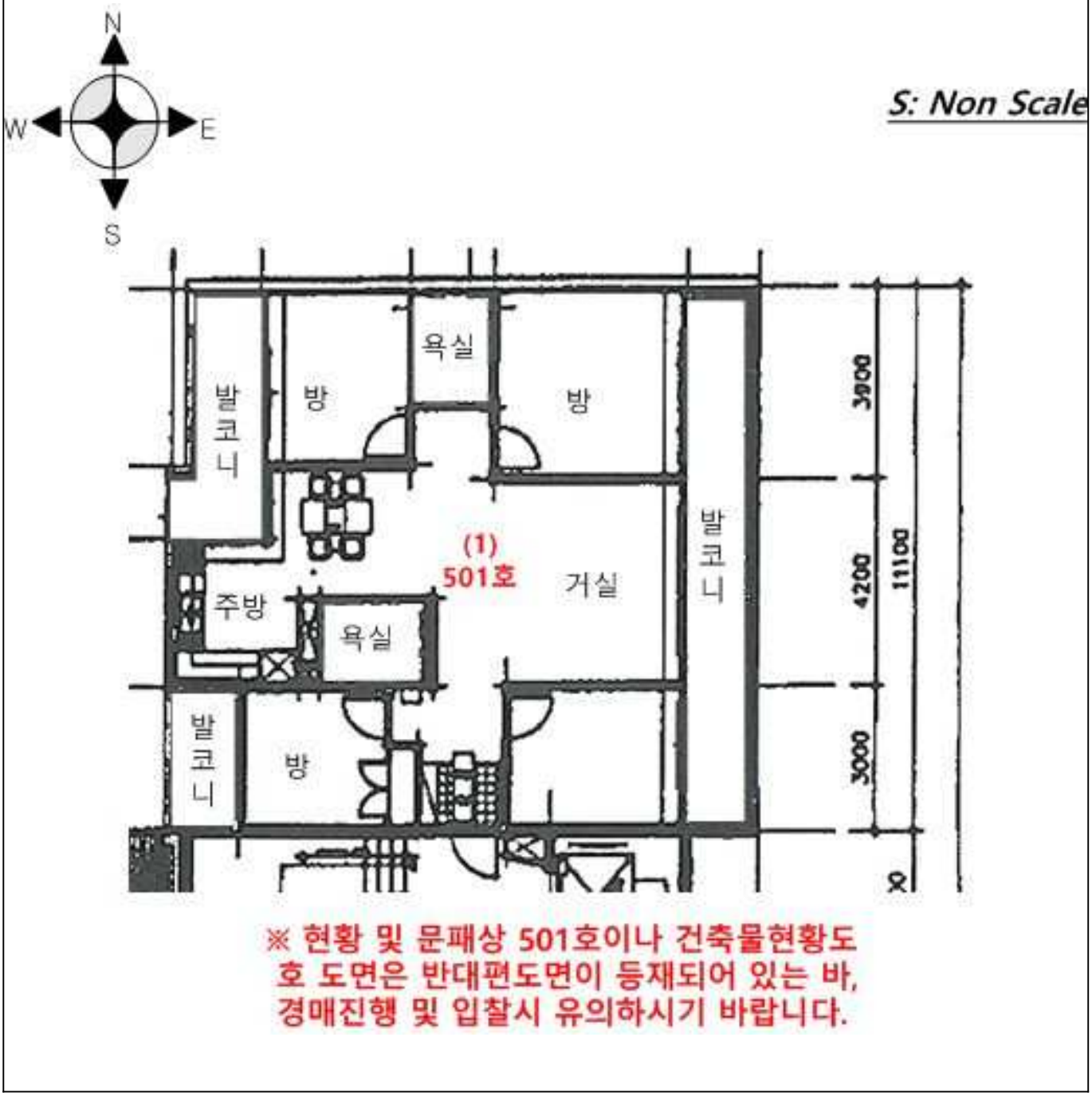
S: Non Scale



"본건"
제907동 제5층 제501호

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 행신동 697 무원마을아파트 제907동 제5층 제501호




국제부동산
971-1113


GS25
972


1 907 2


5