감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 박지영 소유물건(2025타경64455)

의 뢰 인 : 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 문병식

감정서번호 : 251024-02-3101



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

TEL. 031-974-3345　　FAX. 031-965-3953

251024-02-3101

(구분건물) 감정평가표

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

(주)리얼티뱅크감정평가법인
경기북부지사
지사장 엄정효 (인)

감정평가사 엄정효 (인)

감정평가액	삼억오백만원정 (₩305,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목적	경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박지영 (2025타경64455)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 10. 30	2025. 10. 29 ~ 2025. 10. 30	2025. 10. 30

평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	305,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩305,000,000.-

심사확인

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

심사자 감정평가사 황덕식 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 조리읍 대원리 소재 '파주대원초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '그린시티동문아파트' 제505동 제8층 제802호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매10계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 30일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 29일 ~ 2025년 10월 30일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 본건의 위치는 이해관계인 부재 및 폐문으로 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

③ 본건 구분건물은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거하여 토지가액(50%)과 건물가액(50%)으로 구분하여 후첨 '구분건물 감정평가명세표'에 표시하였으며 토지·건물 배분비율은 '공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구(2021.12.31. 한국부동산연구원)'을 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 파주시 조리읍 대원리 272, 218 그린시티동문아파트 제505동 제8층 제802호
도로명주소	경기도 파주시 조리읍 대원로 45 (그린시티동문아파트)



주용도		공동주택(아파트)/상가/유치원
호수/가구수/세대수(총괄)		0호/0가구/777세대
주구조		철근콘크리트구조
사용승인		2000.09.30.
건물규모	층수 (505동)	지하 층, 지상 15층
	연면적 (총괄)	613,585.05
비고		-

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	계약		
(1)	505동/8/802호	아파트	134.91	88.24	223.15	71.16	60.46
합계 (1개호)			134.91	88.24	223.15	71.16	-

※ 계약면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 계약면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	계약			
#1	대원리 27* 외	30*/5/50*	아파트	134.91	223.15	305,000,000 (@2,260,766)	2025.05.26 (2000.09.30)	-
#2	대원리 27* 외	30*/14/140*	아파트	134.66	214.63	310,000,000 (@2,302,094)	2025.05.19 (2000.09.30)	-
#3	대원리 27* 외	50*/12/120*	아파트	134.91	223.15	300,000,000 (@2,223,704)	2025.06.18 (2000.09.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
경기 경의권 파주시 아파트	-1.902% (0.98098)	거래시점 / 기준시점		2025.05.26/ 2025.10.30	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.04	99.9
			기준시점 당시 지수	2025.09	98.0
		산식		1 + (98.0 - 99.9) / 99.9 ≒ 0.98098	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
(1)	505/8/802	134.91	#1	2,260,766	1.000	0.98098	1.020	2,260,000	304,896,600	305,000,000
합계		134.91	-	-	-	-	-	-	-	305,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
구분건물	일반 주택지대	소로변	2,200,000-2,300,000	계획관리
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 계약	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	대원리 27* 외 51*/15/150*	아파트	134.91	223.15	300,000,000 (@2,223,704)	2025.03.24 (2000.09.30)	법원경매
(2)	대원리27* 외 51*/5/50*	아파트	134.91	223.15	301,000,000 (@2,231,117)	2025.06.10 (2000.09.30)	법원경매

※ 계약면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	경기 파주시 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	68,664,300,000	58,111,188,521	84.6	394	174	44.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1)	제505동 제8층 제802호	134.91	71.16	305,000,000
합계		134.91	71.16	305,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	그린시티동문아파트 제505동 제8층 제802호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 파주시 조리읍 대원리	218,272 위지상 그린시티 동문 아파트 제505동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 경사스라브 아스팔트 쉉글지붕 15층				
	[도로명주소] 경기도 파주시 조리읍 대원로 45			1층 2층 ~ 15층 각	639.64 634.6			
1	동소	218	대	계획관리지역	29,480			
2	동소	272	대	계획관리지역 (내) 철근콘크리트 벽식구조	88,981			
(1)				제8층 제802호 1,2소유권/대지권	134.91 71.16 ------ 118,461	134.91 71.16	305,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액, 공용면적 포함 배분내역 152,500,000 152,500,000
	합 계						₩305,000,000.-	
				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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 조리읍 대원리 소재 '파주대원초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

구조 : 철근콘크리트벽식구조, 경사스라브아스팔트쉉글지붕
층수 : 지하 층, 지상 15층
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

도시가스 개별난방설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 옥내소화전 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 부정형 평지로, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로를 통해 외곽의 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역, 개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(대원초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-02-25)(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(대원초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26~26.8.25 외국인 등의 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)임.
기호(2): 계획관리지역, 개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(대원초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-02-25)(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(대원초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26~26.8.25 외국인 등의 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)임.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

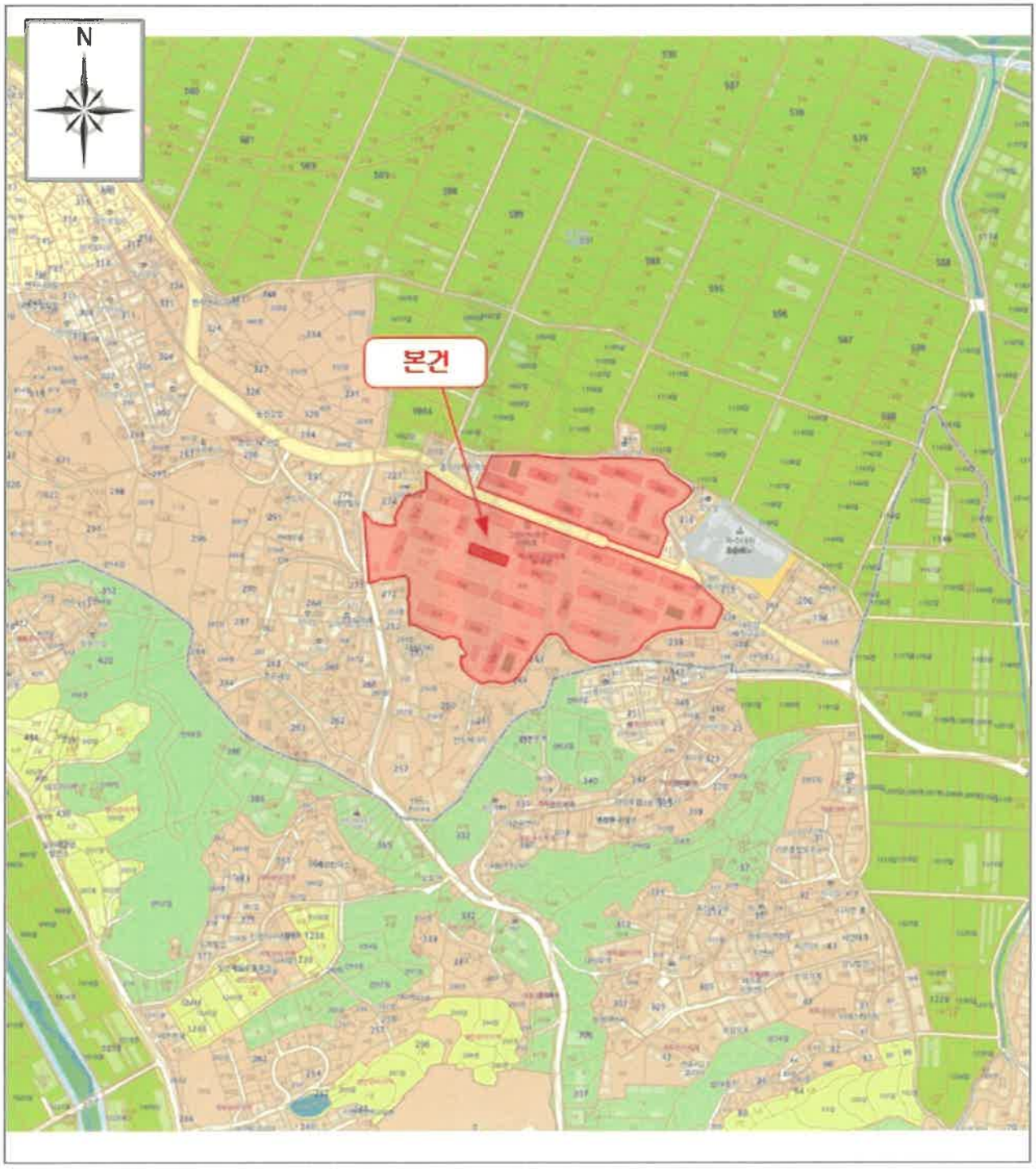
소 재 지	경기도 파주시 조리읍 대원리 218 외 그린시티동문아파트 제505동 제8층 제802호



[범 례] ■본 건 ■평가사례 ■거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 조리읍 대원리 218 외 그린시티동문아파트 제505동 제8층 제802호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

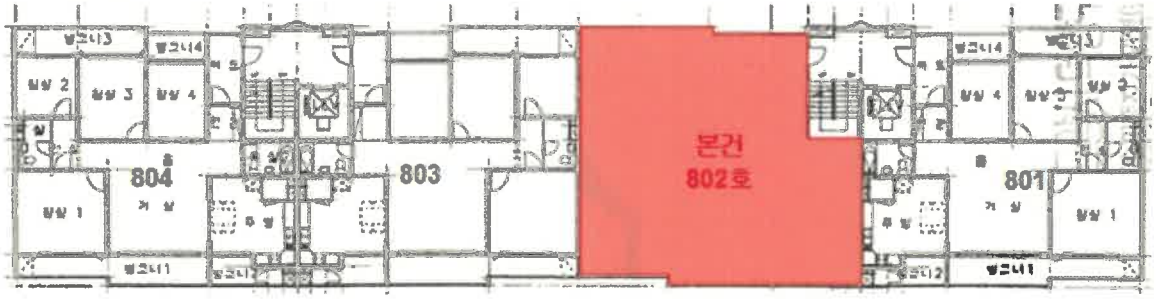
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 파주시 조리읍 대원리 218 외 그린시티동문아파트 제505동 제8층 제802호

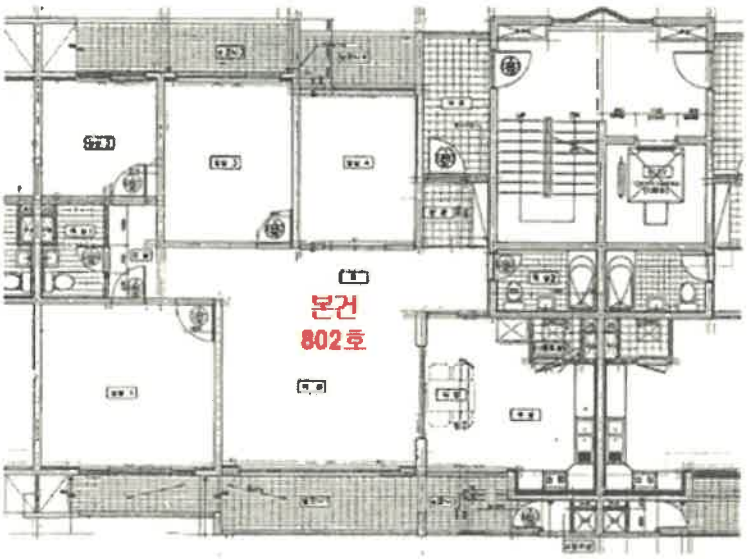
N

S

NO SCALE



< 그린시티동문아파트 제505동 제8층 호별배치도 >



< 그린시티동문아파트 제505동 제8층 제802호 내부구조도 >

사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 조리읍 대원리 218 외 그린시티동문아파트 제505동 제8층 제802호



본건 전경



본건 전경2

사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 조리읍 대원리 218 외 그린시티동문아파트 제505동 제8층 제802호



본건 현관문



주위 전경