감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	김여순 외 6명 소유물건 (2026타경60078)
의 뢰 인 :	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
감정서번호 :	TV02-260129-301

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.

더밸류감정평가법인(주) 북부지사

TEL. 031-994-2125 FAX. 031-994-2126

TV02-260129-301

(부동산) 감정평가표

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

더밸류감정평가법인(주) 북부지사 (인)
지사장 박둘순

감 정 평 가 사 (인)
오규만

감정평가액	**이억구천이백만원정 (₩292,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매5계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김여순 외 6명 (2026타경60078)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항		2026. 01. 29	2026. 01. 29	2026. 02. 04

평가내용	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	아파트	1개호	-	292,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩292,000,000.-

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 박둘순 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 조리읍 대원리 소재 '파주대원초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '동문그린시티아파트' 제302동 제2층 제202호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매5계의 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 2026년 1월 29일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 1월 29일에 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. 임대사항의 확인

본건 임대관계는 미상임.

3. 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 구분건물은 일반적으로 대지사용권이 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유)부분의 처분에 따르며, 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 일괄평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였음. 토지·건물의 배분비율은 "공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구"(2021.12.31. 한국부동산연구원) 상의 '공동주택 토지·건물 배분비율표'를 참고하여 적용하였음.

③ 본건 내부구조도는 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부를 확인치 못하여, 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 본건 외부관찰 및 인근 탐문 등을 참고하고 본건의 표준적 이용상황을 전제로 하여 개략적으로 작성하였는바 정확한 내부구조 및 이용상황 등은 경매 참여시 재확인을 반드시 요하니 경매 참가인 등은 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 파주시 조리읍 대원리 218외 동문그린시티아파트 제302동 제2층 제202호
도로명주소	경기도 파주시 조리읍 대원로 45 (그린시티동문아파트)



주용도	공동주택(아파트) 60개호	
주구조	철근콘크리트 벽식구조	
사용승인	2000.09.30	
건물규모	층수	지상 15층
	연면적	9,021.96 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
1	302/2/202	아파트	134.66	79.97	214.63	71.03	62.74
합계 (1개호)			134.66	79.97	214.63	71.03	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 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	분양			
#1	대원리 272	3xx/14/14xx	아파트	134.66	214.63	310,000,000 (@2,302,094)	2025.05.19 (2000.09.30)	-
#2	대원리 272	3xx/9/9xx	아파트	134.66	214.63	321,500,000 (@2,387,494)	2025.02.15 (2000.09.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례#1을 선정함.

(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.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">경기
경의권
파주시
아파트</td><td rowspan="4">-2.903%
(0.97097)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.05.19/
2026.01.29</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.04</td><td>99.9</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.12</td><td>97.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (97.0 - 99.9) / 99.9
≒ 0.97097</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

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	0.97	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 열세하여 호별요인 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.970	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
1	302/2/202	134.66	#1	2,302,094	1.000	0.97097	0.970	2,168,206	291,970,619	292,000,000
합계		134.66	-	-	-	-	-	-	-	292,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	공동 주택지대	소로한면	2,300,000-2,350,000	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(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	대원리 272 5xx/3/3xx	아파트	101.66	165.52	235,000,000 (@2,311,626)	2026.01.19 (2000.09.30)	법원경매
(2)	대원리272 3xx/12/12xx	아파트	134.91	223.15	312,000,000 (@2,312,652)	2025.12.29 (2000.09.30)	법원경매
(3)	대원리272 3xx/7/7xx	아파트	134.66	214.63	317,000,000 (@2,354,076)	2025.09.30 (2000.09.30)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 파주시 2025년 02월 ~ 2026년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	66,730,500,000	55,668,271,061	83.4	418	170	40.7

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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	제302동 제2층 제202호	134.66	71.03	292,000,000
합계		134.66	71.03	292,000,000

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

TV02-260129-301

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	동문그린시티아파트 302동 2층 202호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	(1동의	건물의	표시)					
	경기도 파주시 조리읍 대원리 [도로명주소] 경기도 파주시 조리읍 대원로 45	218, 272 동문 그린시티 아파트 302동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 경사스라브 아스팔트쉉글지붕 15층 1층 ~ 4층 각 5층 ~ 15층 각	605.16 600.12			
	(전유부분의	건물의	표시)					
1				(내) 제2층 제202호 철근콘크리트 벽식구조	134.66	134.66	292,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	(대지권의	목적인	토지의	표시)				
	1.경기도 파주시 조리면 대원리	218	대	계획관리지역	29,480			
	2. 동 소	272	대	계획관리지역	88,981			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	동문그린시티아파트 302동 2층 202호

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
	(대지권의	표시)						
				1,2.소유권대지권	71.03			
				대지권의 비율	--------	71.03		
					118,461			
						토지・건물	배분내역	
						토 지:	146,000,000	
						건 물:	146,000,000	
	합 계						**₩292,000,000.-**	
				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 위치하고 있으며, 주위는 아파트단지, 다세대주택 및 단독주택, 각종 근린생활시설, 학교 및 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고, 북서측 및 동측의 대원로변에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

사용승인일 2000.09.30.인 철근콘크리트 벽식구조 경사스라브아스팔트쉉글지붕 지상15층 아파트 동문그린시티아파트 302동 중 2층 202호로서,
외벽: 시멘트 몰탈 위 페인팅 마감 등
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: 알루미늄 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(방4, 거실, 주방 및 식당, 욕실2, 드레스룸, 발코니, 현관등)로 이용중임.
(후첨'내부구조도'참조)

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)**	

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비 되어 있으며, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 도시가스 개별난방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 부정형 토지로서, 현황 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트단지 북측의 주출입구를 통해 외곽 공도와 연계되어 있으며, 아파트단지 내 양호한 포장도로를 통하여 주차장으로 진출입 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지1 (대원리 218, 대): 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)

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)**

토지2 (대원리 272, 대): 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).

(9) 공부와의 차이

없음.

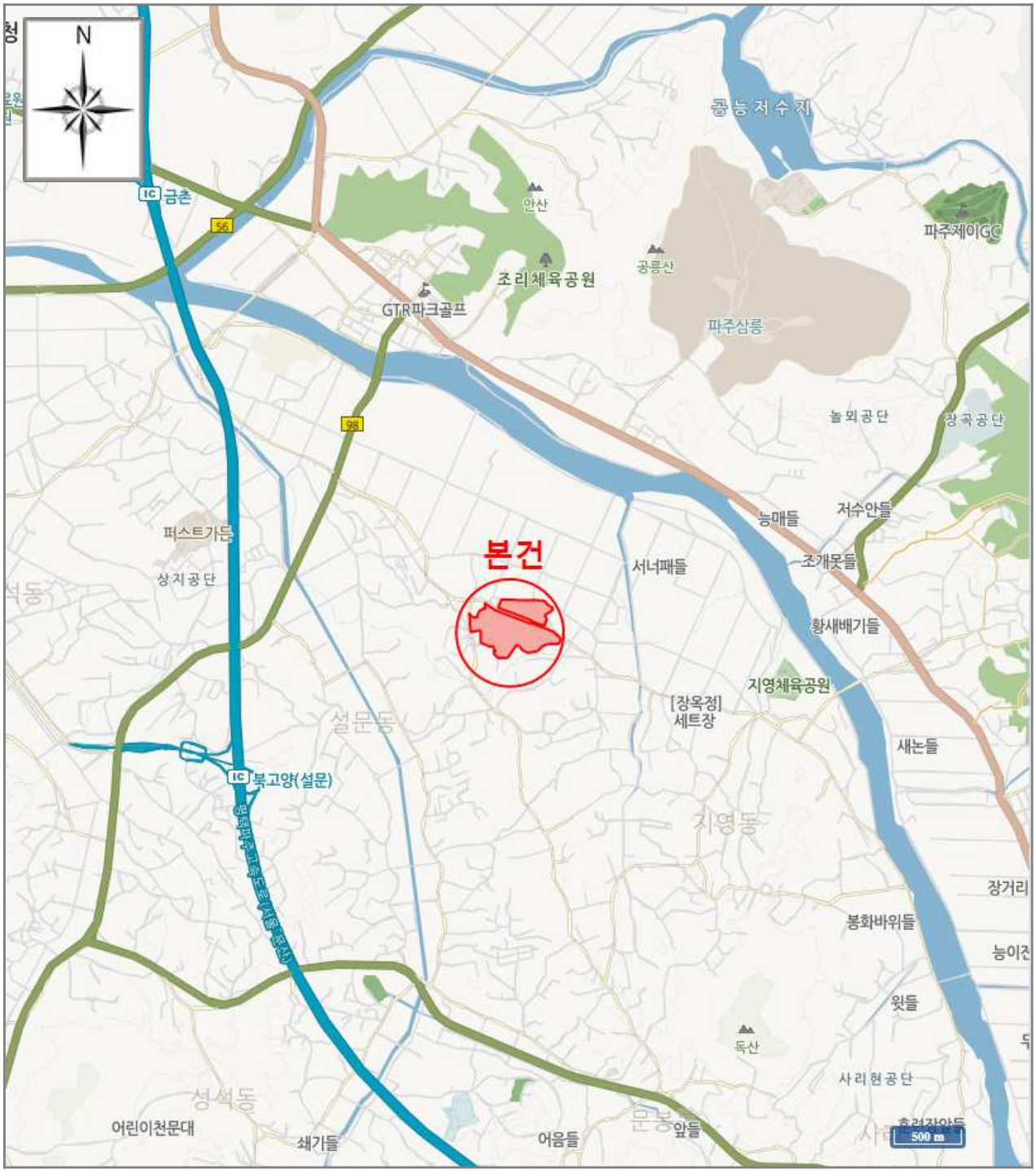
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

TV02-260129-301

광 역 위 치 도

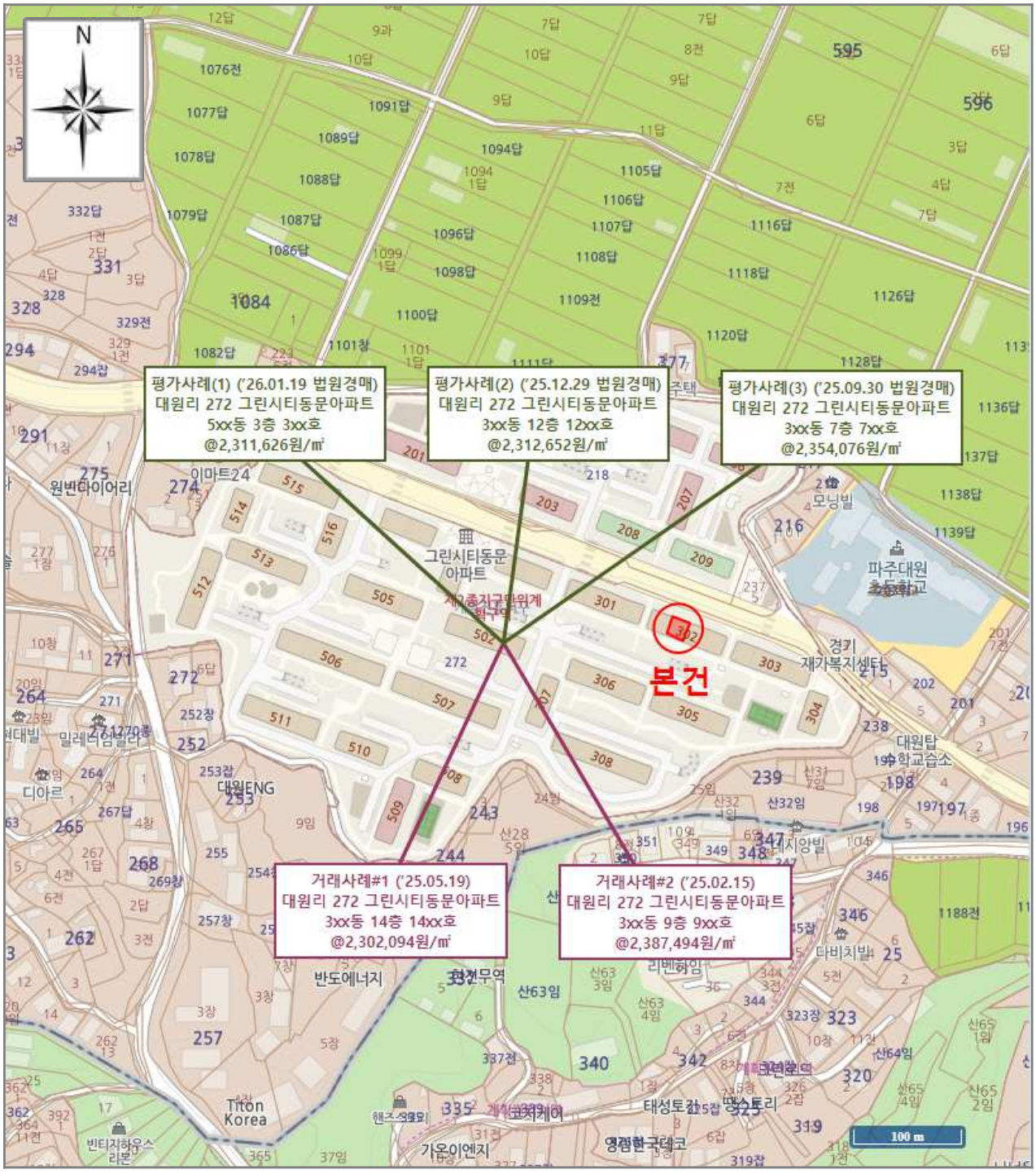
소 재 지	경기도 파주시 조리읍 대원리 218 외 동문그린시티아파트 302동 2층 202호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 조리읍 대원리 218 외 동문그린시티아파트 302동 2층 202호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

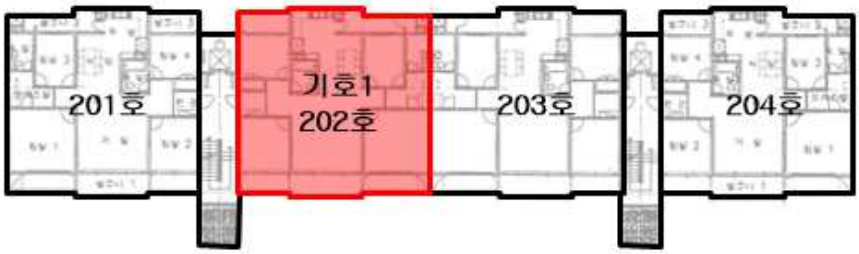
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 파주시 조리읍 대원리 218 외 동문그린시티아파트 302동 2층 202호

NONE SCALE

【호별배치도】

동문그린시티아파트
302동 2층



【내부구조도】

기호 1
동문그린시티아파트
302동 2층 202호



사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 조리읍 대원리 218 외 동문그린시티아파트 302동 2층 202호



본건 전경-1



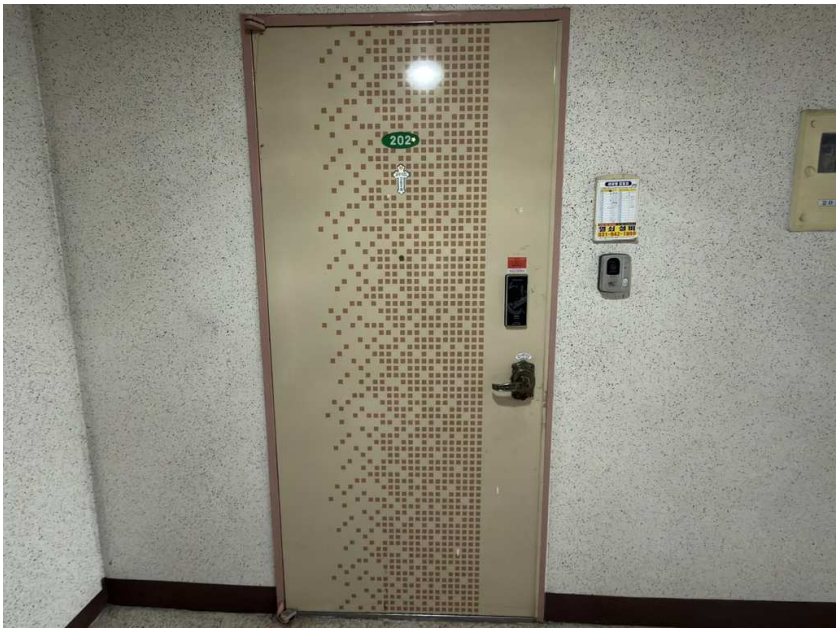
본건 전경-2

사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 조리읍 대원리 218 외 동문그린시티아파트 302동 2층 202호



1층 공용출입구 전경



본건 현관출입문 전경

사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 조리읍 대원리 218 외 동문그린시티아파트 302동 2층 202호



주위환경-1



주위환경-2