감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	임창일 소유물건(2026타경60935)
의 뢰 인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우
감정평가서번호:	LJT2026-04-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

이준택감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 준 택

이 준 택 (서명)

감정평가액	이억구천구백만원정(₩299,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	임창일 (2026타경60935)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.14	2026.04.14	2026.04.15

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	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	- 백	299,000,000
	합 계					₩299,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 아동동 소재 "금촌3동행정복지센터" 서측 인근에 위치하는 구분건물(팜스프링아파트 제103동 제23층 제2301호)로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 파주시 아동동 283외 12필지						
건물명	팜스프링아파트						
용 도	아파트						
건물구조	철근콘크리트조 슬래브지붕						
건물규모	지하1층/ 지상25층						
사용승인	2001.09.27						
구분	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	비고
1	103	23	2301	140.339	74.133	56.687	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 별도 제시가 없는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 04월 14일임.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 실지조사 실시기간은 2026년 04월 14일이며, 대상물건의 존재 및 동일성 여부, 대상 물건의 특성, 기타 대상 물건의 가치형성에 미치는 제반사항 등에 대하여 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은「감정평가에 관한 규칙」제2조 및 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 시장가치란 "대상물건이 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 가액"을 의미함.

(2) 감정평가조건

없음.

6. 감정평가의 방법

(1) 개요

감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「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 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(3) 일괄 · 구분 · 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 거래되는 관행이 있는 바,「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항에 따라 토지 및 건물을 일괄하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 참고사항

- 본건의 위치 및 내부구조는 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여, 집합건축물대장상의 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등을 통하여 도시하였으며, 실제와 다소 상이할 수 있으니 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 산식

거래사례비교법에 의한 시산가액 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교치

(2) 인근유사 부동산의 거래사례

구분	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점
				전유	대지권		사용승인
①	아동동 283 외 12필지 팜스프링아파트	제1**동/ 제*층/ 제***호	아파트	140.339	56.687	278,000,000 (@1,980,918)	2025.11.09 2001.09.27
②	아동동 283 외 12필지 팜스프링아파트	제1**동/ 제*층/ 제***호	아파트	140.339	56.687	280,000,000 (@1,995,169)	2025.07.03 2001.09.27

(출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS))

(3) 비교사례의 선정

본건과 같은 단지 내 사례로 최근 거래되고 면적 등이 유사하여 비교가능성이 인정되는 거래사례 ②를 선정하였음.

(4) 사정보정

의 견	사정보정치
거래사례의 경우 거래 당사자간에 특수한 사정이나 개별적인 동기 등이 반영되어 있는지에 대한 판단은 한계가 있으나, 실제 거래신고된 사례로서, 인근지역내 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단되어짐.	1.000

(5) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는 바, 한국부동산원이 조사, 발표하는 "아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

시군구	시점수정치	거래시점 /기준시점	비 고
경기도 파주시	**0.97079**	2025.07.03 /2026.04.14	2025.07.03 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 102.7 2026.04.14 매매 가격지수 (적용:2026년02월) : 99.7 시점수정치 : 99.7/102.7 ≒ 0.97079

※ 거래시점 : 2025.07.03, 2025년 06월 지수를 적용함.
기준시점 : 2026.04.14, 2026년 03월 지수를 적용하여야하나 발표인전이므로 2026년 02월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 가치형성요인비교

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.00	거래사례 대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	거래사례 대비 대등함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성 (대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조 (복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.10	거래사례 대비 층별효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식 (베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	가치형성요인 비교치(누계)	**1.100**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

구분	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)	전유 면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	1,995,169	1.000	0.97079	1.100	2,130,579	140.339	299,003,326	299,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 기타 참고자료

(1) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가격수준 (원/전유㎡)	비고
인근지역 유사 부동산	2,000,000 ~ 2,200,000 내외	본건 유사
본건 유사부동산은 단지 위치, 층·호별 위치, 전유면적 및 관리상태 등에 따라 가격수준이 다소 차이가 있음.		

(2) 인근 평가사례

구분	소재지	동/층/호	용도	전유 면적(㎡)	평가 목적	평가가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 사용승인
①	아동동 283 외 12필지 팜스프링아파트	제1**동/ 제*층/ 제***호	아파트	140.339	담보	322,000,000 (@2,294,444)	2025.12.26 2001.09.27
②	아동동 283 외 12필지 팜스프링아파트	제1**동/ 제*층 제****호	아파트	140.339	법원경매	320,000,000 (@2,280,193)	2025.12.08 2001.09.27

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KapaHub Plus))

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정 및 의견

본건 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 인근 평가사례, 거래사례 등 참고가격자료 및 평가목적 등을 고려할 때,「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

구분	감정평가액(원)	비고
1	299,000,000	-
합계	**299,000,000**	-

2. 그 밖의 참고사항

없음.

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 파주시 아동동	283, 274-36, 278-8, 282-16,	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층, 지상25층				
	경기도 파주시 야동동	72-6, 72-2,		1층 ~ 4층 각	325.036			
				5층 ~ 25층 각	322.516			
	경기도 파주시 금촌동 [도로명주소] 경기도 파주시 송화로 13	6-1, 7, 7-34, 7-35, 14-3, 16-2, 16-15 팜스프링 아파트		지하출	323.02			
1.	경기도 파주시 아동동	283	대	준주거지역	54,056			
2.	"	274-36	대	준주거지역	1,818			
3.	"	278-8	대	준주거지역	4,804			
4.	"	282-16	대	준주거지역	1,880			
5	경기도 파주시 야동동	72-6	대	준주거지역	1,380			
6.	"	72-2	대	준주거지역	132			
7.	경기도 파주시 금촌동	6-1	대	준주거지역	219			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
8.	경기도 파주시 금촌동	7	대	준주거지역	44,635			
9.	"	7-34	대	준주거지역	189			
10.	"	7-35	대	준주거지역	692			
11.	"	14-3	대	준주거지역	157			
12.	"	16-2	대	준주거지역	390			
13.	"	16-15	대	준주거지역	64			
1				(내) 철근콘크리트조 제23층 제2301호	140.339	140.339	299,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
					56.687			
				1~13.소유권대지권	110,416x------ 110,416	56.687		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	149,500,000	
						건 물 :	149,500,000	
	합 계						**₩299,000,000.-**	
			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 파주시 아동동 소재 "금촌3동행정복지센터" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택 및 소규모근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 및 경의중앙선 "금촌역" 이 소재하는 등 대중교통이용여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 25층 건물 내 제23층 제2301호로서
(사용승인일 : 2001.09.27)

외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중이 것으로 탐문조사됨.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 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

부정형 토지로서, 인접필지와 함께 일단의 '아파트 건부지' 로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로가 외부 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 도시지역, 준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-12-26)(송화초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2012-12-26)(송화초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(20미터위임(10.10.13))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택),

일련번호(2) : 도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(송화초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(송화초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(20미터위임(10.10.13))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트,

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)

연립주택, 다세대주택),

일련번호(3) : 도시지역, 준주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(송화초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(송화초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(20미터위임(10.10.13))<군사기지 및 군사시설 보호법>,
제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택),

일련번호(4) : 도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(20미터위임(10.10.13))<군사기지 및 군사시설 보호법>,
제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택),

일련번호(5) : 도시지역, 준주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택),

일련번호(6) : 도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택),

일련번호(7) : 도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및

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)

이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(20미터위임(10.10.13))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25㎞)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택),

일련번호(8) : 도시지역, 준주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2012-12-26)(반드시 교육청에 재확인 바람(TEL.940-7223))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-12-26)(송화초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및
군사시설기타(20미터위임(10.10.13))<군사기지 및 군사

(9) 공부와의 차이

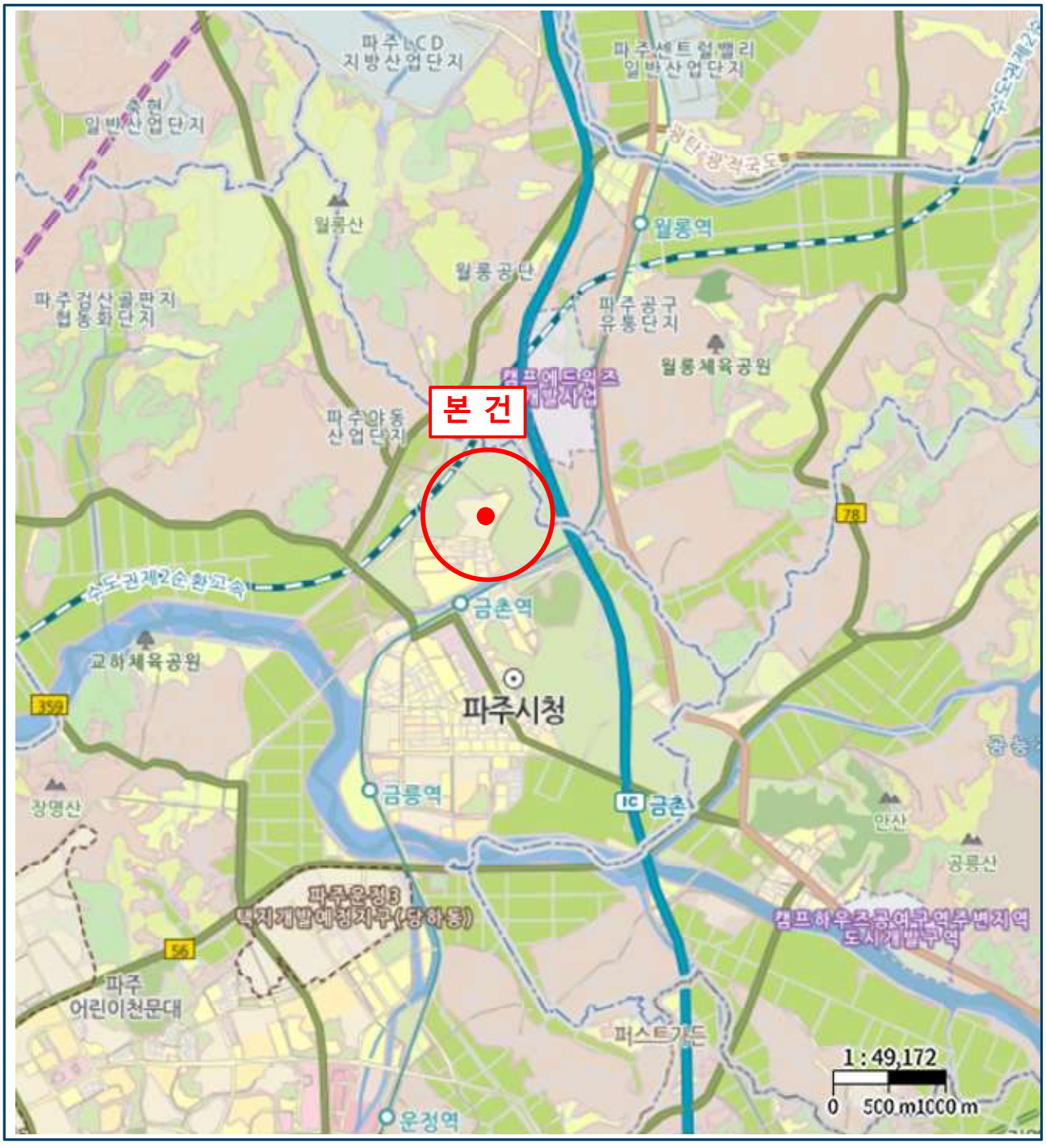
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

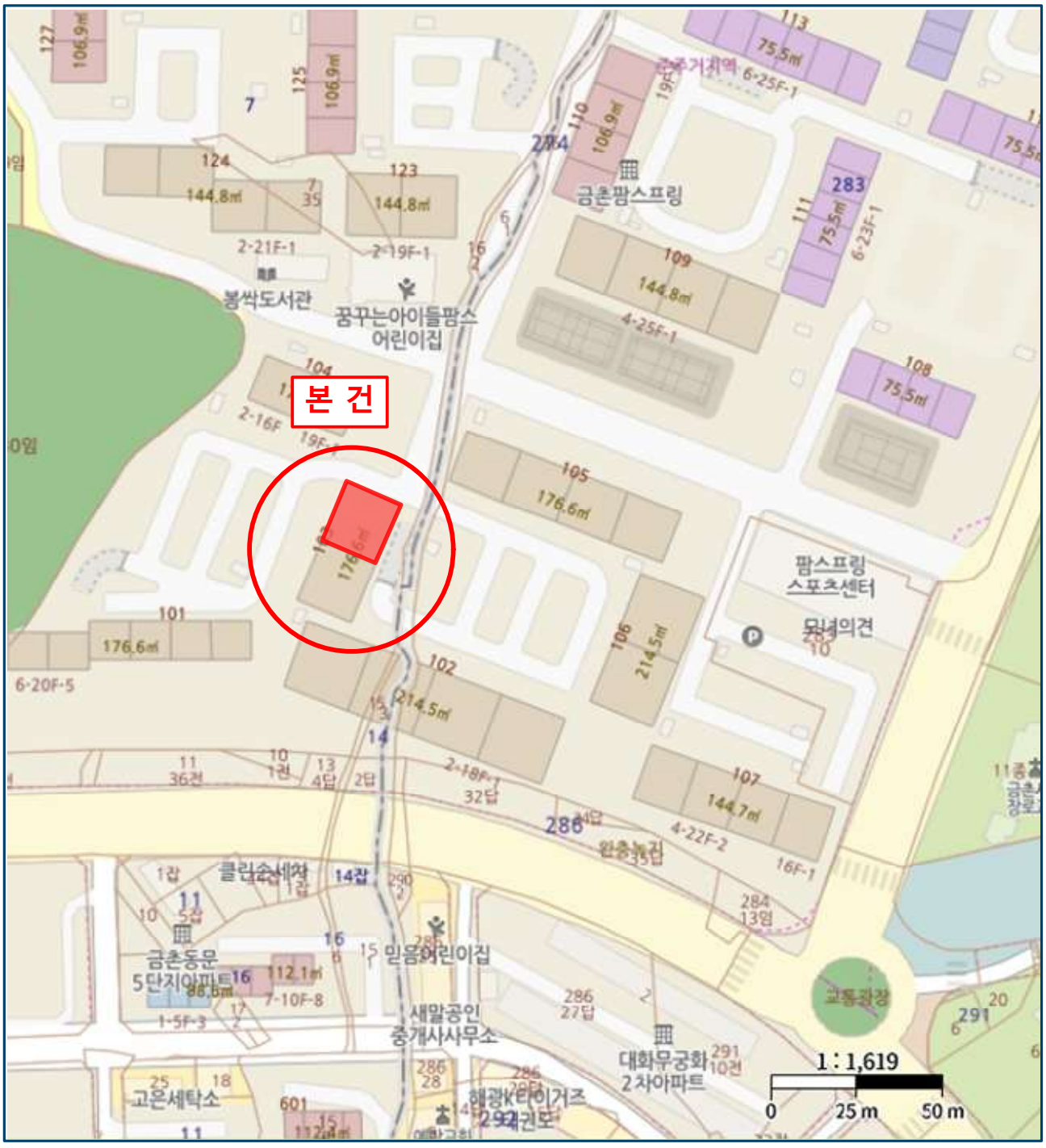
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 아동동 283 외 12필지 팜스프링아파트 제103동 제2301호



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 아동동 283 외 12필지 팜스프링아파트 제103동 제2301호



호별 배치도 및 내부 구조도

N

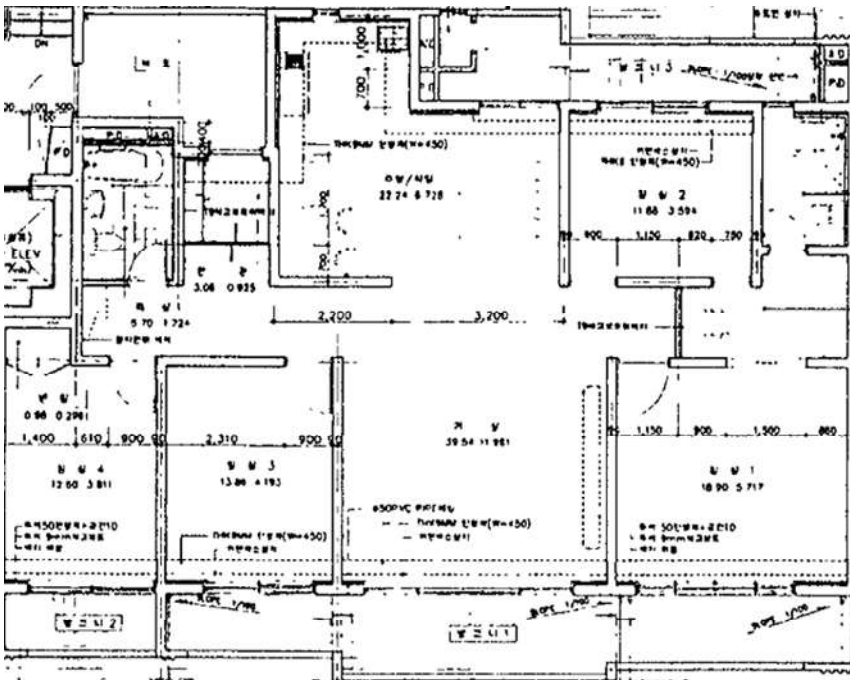
S

No Scale

팜스프링아파트 제103동 제2301호



호별배치도



내부구조도

사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 건물 공동현관

사 진 용 지



본건 현관



단지내 도로