감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김선자 소유물건(2026타경61048)
의 뢰 인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
감정평가서번호:	KB260424-02-040



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.

(주)감정평가법인 국토 경기북부지사



(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 효 주 이 효 주 (인)

(주)감정평가법인 국토 경기북부지사 지사장 곽 동 은 (서명또는인)

감정평가액	삼억오천팔백만원정(₩358,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김선자 (2026타경61048)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.27	2026.04.24 ~ 2026.04.27	2026.04.27

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	1세대 하 여	- 백	358,000,000
합 계					₩358,000,000

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 곽 동 은 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 와동동 소재 '파주와동초등학교' 서측 인근에 위치하는 구분건물 '가람마을10단지 동양엔파트 월드메르디앙 제1011동 제8층 제804호'에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매목적 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



소 재 지	경기도 파주시 와동동 1356 [도로명주소: 경기도 파주시 가온로 245]
건물명 및 층·호수	가람마을10단지 동양엔파트 월드메르디앙 제1011동 제8층 제804호
건물의 구조	벽식구조 평지붕
사용승인일자	2010.07.29.
주 용 도	공동주택(아파트)

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	주거공용 면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	1011/8/804	59.9169	30.311	90.2279	66.4	35.5035	아파트

[출처 : 귀 제시목록 및 관련 공부]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 04월 27일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2026년 04월 24일 ~ 2026년 04월 27일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건의 소재지 및 면적 등은 귀 원이 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니, 참고하시기 바랍니다.

다. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재로 인해 내부 확인이 곤란하여 부득이 집합건축물대장상 현황도면에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였으며, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	동·층·호수	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
A	와동동 135*	1011동 14층 140*호	59.9169	2025.12.20.	370,000,000	6,175,219	거래사례
B	와동동 135*	1011동 19층 190*호	59.9169	2025.06.04.	360,000,000	6,008,322	거래사례
C	와동동 135*	1011동 11층 110*호	59.9169	2025.04.14.	360,000,000	6,008,322	거래사례

[출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적(㎡)	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	와동동 135*	1007동 17층 170*호	119.3046	2025.01.06.	512,000,000	4,291,536	경매평가
②	와동동 135*	1005동 8층 80*호	119.2983	2025.03.27.	474,000,000	3,973,233	경매평가

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 평형 아파트	전유면적당: 5,800,000원/㎡ ~ 6,200,000원/㎡ 수준 (층 · 향 · 면적 등에 따라 차이가 발생할 수 있음)

라. 경매 낙찰가율(최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율)

지역 / 기간	경기도 파주시 와동동 (1년 평균)			
구 분	파주시		와동동	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
아파트	81.22	159	83.29	23

[출처 : 태인경매]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	동・층・호수	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
A	와동동 135*	1011동 14층 140*호	59.9169	2025.12.20.	370,000,000	6,175,219	거래사례

[출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.000)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사・발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 아파트대 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 아파트 매매가격지수

- 본건 기호 (가) / 사례 기호 A

구 분	2025년 11월	2026년 03월
아파트 매매가격지수 (경기 경의권 파주시)	100.7	99.4

※거래시점 : 거래시점(2025.12.20)의 직전월인 2025년 11월 지수를 적용하였습니다.

※기준시점 : 기준시점(2026.04.27)의 직전월인 2026년 03월 지수를 적용하였습니다.

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치 산정	시점수정치
가	A	경기 경의권 파주시 2025.12.20. ~ 2026.04.27.	99.4 / 100.7	0.98709 (-1.291%)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 구분건물(주거용) [본건 기호 가 / 사례 기호 A]

요인 구분	비교항목	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성, 공공시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사합니다.
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면), 획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		
단지 내부 요인	시공사의 브랜드	-	1.00	대체로 유사합니다.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률,건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무, 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량, 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별 요인	층별 효용	-	0.98	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세합니다.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무, 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)*		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	대체로 유사합니다.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치			0.980	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상부동산 적용단가

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
가	6,175,219	1.000	0.98709	1.000	0.980	5,970,000

2) 대상부동산 시산가액

기호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	8/804	59.9169	5,970,000	357,703,893	358,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성 등을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	건물명/동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	경기도 파주시 와동동 1356	가람마을10단지 동양엔파트 월드메르디앙 제1011동 제8층 제804호	59.9169	35.5035	358,000,000	-
합 계					358,000,000	

끝.

KB260424-02-040

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 와동동 [도로명 주소] 경기도 파주시 가온로 245	1356 가람마을 10단지 동양엔 파트 월드 메르디앙 제1011동	공동주택 (아파트)	벽식구조 평지붕 22층				
				지하2층	136.4828			
				지하1층	464.9076			
				1층	346.778			
				2층~19층(각)	330.796			
				20층~22층(각)	165.398			
1	동소	1356	대	제3종일반주거지역	58,228			
가				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제804호	59.9169	59.9169	358,000,000	
				1 소유권대지권	35.5035			
					58,228x——— 58,228	35.5035		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	179,000,000	
						건 물 :	179,000,000	
	합 계						₩358,000,000.-	
			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 와동동 소재 '파주와동초등학교' 서측 인근에 위치하며 인근은 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재한 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통인 편입니다.

(3) 건물의 구조

벽식구조 평지붕 지상 22층 건물 내 제8층 제804호로서
(사용승인일: 2010.07.29.)
외벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등,
창호: 샷시 창호 등입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 화재탐지설비, 엘레베이터설비 등이 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용 중입니다.

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)

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통해 외곽 공도와 연결됩니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(파주운정지구)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-02-25)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-02-25)(파주운정지구)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-02-25)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-02-25)(파주운정지구)<교육환경 보호에 관한 법률> 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26~26.8.25 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1356 가람마을10단지 동양엔파트 월드메르디앙 제1011동 제8층 제804호

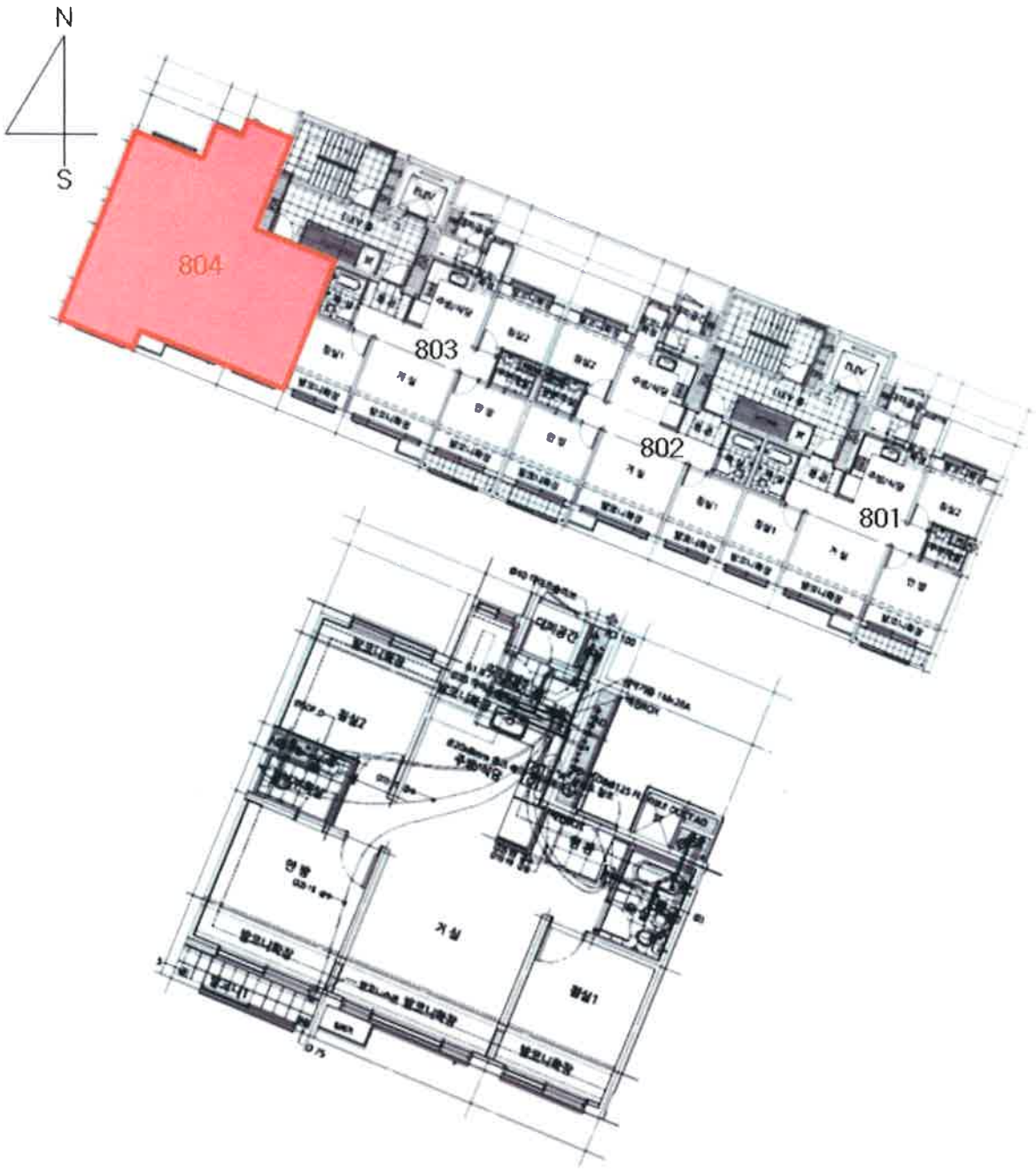


위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1356 가람마을10단지 동양엔파트 월드메르디앙 제1011동 제8층 제804호



호 별 배 치 도



경기도 파주시 와동동 1356 가람마을10단지
동양엔파트 월드메르디앙 제1011동 제8층 제804호

사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 건물 출입문



본건 문패



본건 주변환경