감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 장영규
건 명	안형현 소유물건 (2026타경61281)
감정서번호	지원260503

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.

지원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 상 동

감정평가액	사억이천구백만원정(₩429,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 장영규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	안형현 (2026타경61281)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.27	2026.05.26 ~ 2026.05.27	2026.05.27

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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	429,000,000 백
	합 계					₩429,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 다율동 소재 다율중학교 북측 인근에 위치하는 해오름마을3단지제일풍경채그랑베뉴2차 302동 6층 603호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

- 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계법령과 감정평가 일반이론에 의하여 평가하였음.

- 본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 가격이 형성되고 거래가 이루어지는 구분건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항의 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였음.

- 구분건물은 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 가격이 형성되고 거래가 이루어지고 있어 일괄 평가액을 건물 부분 평가액과 대지사용권 평가액으로 구분하는 것이 곤란하나 귀 요청이 있어 한국부동산연구원에서 연구·발표한 '공동주택 토지·건물 배분 비율'을 기준으로 건물 부분 귀속액과 대지사용권 귀속액으로 구분하여 감정평가명세표에 병기하였음.

- 본건 내부구조에 대한 도면은 현장 조사 시 점유자가 부재 중이어서 내부를 직접 확인하지 못하고 집합건축물대장 건축물현황도, 외부 관찰 내용 및 탐문조사 내용을 종합하여 표준적인 이용을 전제로 개략적으로 작성하였음.

Ⅱ. 대상 물건 현황

기호	소재지	동·호	용도	건물 면적(㎡)		대지권(㎡)	사용승인일
				전유	공용		
1	경기도 파주시 다율동 1006	해오름마을3단지제일풍경채그랑베뉴2차 302동 6층 603호	아파트	84.9591	83.5548	66.4899	2023. 12. 14

지원감정평가사사무소

감정평가액 산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액

1. 감정평가 방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교 및 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 감정평가액을 산정하는 방법인 거래사례 비교법을 적용함.

2. 거래사례 선정

본건 아파트와 동일 단지 내 아파트로 제반 요인이 유사하여 비교성이 높은 다음 거래사례를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래 시점	출처
A	다율동 1006	해오름마을3단지 제일풍경채그랑 베뉴2차 307동	13	84.9581	460,000,000	2025. 6. 4.	실거래 자료

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원(구, 한국감정원)에서 조사·발표하는 '유형별 주택 매매가격지수' 중 경기도 파주시 아파트 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 산정함.

- 2025.06.04 매매 가격지수 : 103.0
- 2026.05.27 매매 가격지수 : 99.1

∴ 시점수정치 : 99.1/103.0 ≒ 0.96214

감정평가액 산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 지역요인 비교

사례 아파트와 본건 아파트는 동일 단지 내 아파트로 지역요인이 동일함(1.00)

6. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

요인구분	비 교 항 목
외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성, 교통 및 도보의 편의성, 교육환경, 자연환경, 거주환경 등
내부요인	시공사의 브랜드, 건물의 규모, 단지의 구성 및 환경, 건물의 노후도 주차시설 및 공용시설의 상태, 보안 및 유지관리 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 전유면적 및 대지사용권, 내부 설계 및 구조 등
기타요인	개발사업 가능성, 행정적 규제, 기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 개별요인 비교치

- 층별효용 측면에서 사례 아파트는 13층임에 비하여 본건 아파트는 6층으로 본건 아파트가 열세이고,
- 사례 아파트와 본건 아파트는 동일 단지 내 아파트로 나머지 개별요인은 유사하여
- 종합적으로 본건 아파트의 개별요인이 약 3% 열세임(0.97)

감정평가액 산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 감정평가액

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적 비교 (㎡)	감정평가액 (원)
1	460,000,000	1.00	0.96214	1.00	0.97	84.9591 84.9591	429,000,000

* 감정평가액은 10만원 단위에서 반올림하였음.

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
1	[1동의 건물의 표시] 경기도 파주시 다율동	1006 해오름마을3단지 제일풍경채그랑베뉴2차 302동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트평지붕 지상 23층 건물				
	[전유부분의 건물의 표시]							
	6층 603호		아파트	철근콘크리트구조	84.9591	84.9591	429,000,000	
	[대지권의 목적인 토지의 표시]							
	다율동	1006	대		43,173.5			
	대지권의 종류		소유권					
	대지권의 비율				66.4899 /43,173.5	66.4899		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	214,500,000	
						건 물 :	214,500,000	
	합 계						**₩429,000,000.-**	
			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

경기도 파주시 다율동 소재 다율중학교 북측 인근에 위치하고, 주위는 운정신도시(3지구) 제일풍경채 그랑베뉴2차 아파트단지임.

(2) 교통상황

근거리에 56번 도로가 있고, 본건까지 차량 접근이 가능하여 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트평지붕 지상 23층 건물(2023. 12. 14. 사용승인) 중 6층 603호임.

(4) 이용상태

주거용(방3, 알파룸, 거실, 주방, 드레스룸, 욕실2 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

지역난방, 승강기 및 위생설비 등 설치되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지이고, 아파트의 부지로 이용 중임.

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 동측 및 북측으로 대로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(파주운정3지구),
가축사육 제한구역, 교육환경보호에 관한 법률에 의한 절대보호구역 및 상대보호구역,
군사기지 및 군사시설보호법에 의한 군사기지 및 군사시설 기타, 제한보호구역,
택지개발지구(파주운정3지구), 토지거래 계약에 관한 허가구역임.

(9) 공부와의 차이

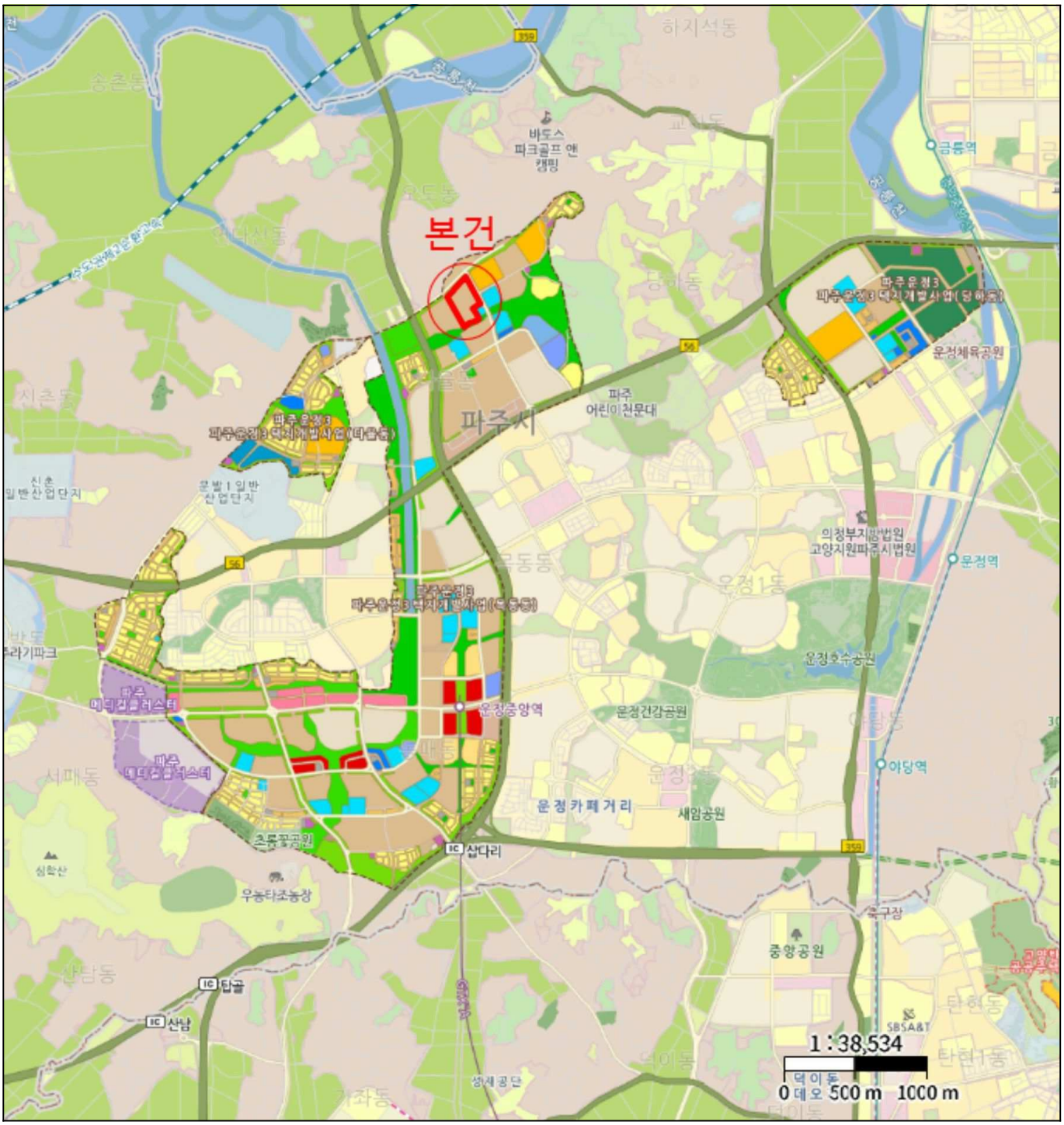
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 다율동 1006 해오름마을3단지제일풍경채그랑베뉴2차 302동 6층 603호



위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 다율동 1006 해오름마을3단지제일풍경채그랑베뉴2차 302동 6층 603호

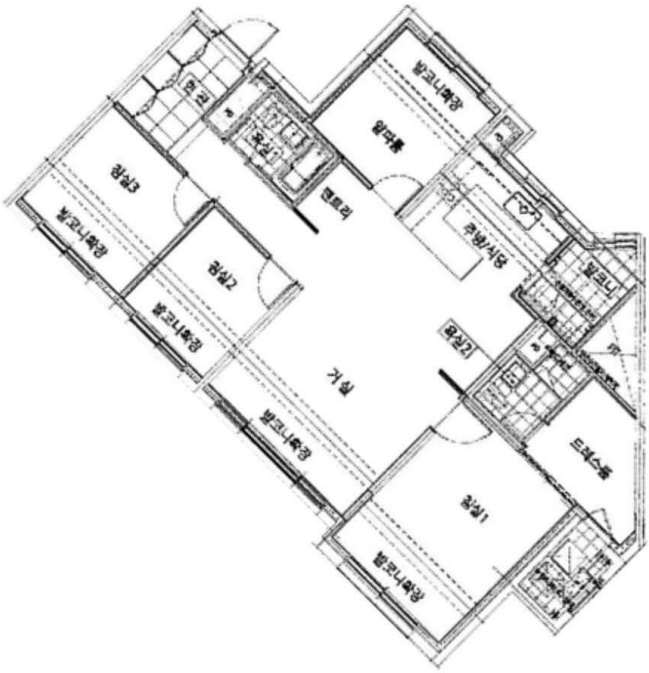


건 물 개 황 도

[호별위치도]



[내부구조도]





[-]



[-]



[-]



[ ]