감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	이 영 미 소유물건(2026타경61618)
감정평가 의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
감정평가서 번호	상지 2607-02-10-1669호

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

상지 감정평가사사무소
SANGJI APPRAISAL OFFICE
TEL : 010 - 4233 - 5530 Fax : 0503 - 164 - 5530
감정평가사.net

한국감정평가사협회

(구분건물) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고, 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 설 상 헌 (인)

감정평가액	一金사억이천만원整 (₩420,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가목적	경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이 영 미 (2026타경61618)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2026.07.16.	2026.07.16.	2026.07.23.

감정평가내용

공부(空簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	420,000,000
합 계					₩420,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

한국감정평가사협회

2607-02-10-1669

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 · 용도	구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 파주시 와동동 [도로명주소] 경기도 파주시 미래로 562	1344 가람마을9단지 남양휴튼 제902동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 25층 1층 2-24층 각 25층	 361.421 592.779 295.818			
1	"	1344	대	제3종일반주거지역	41,417.3			
가	"	"		철근콘크리트구조 제1층 제101호	120.564 71.8743	120.564	420,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1소유권대지권	---------- 41,417.3	71.8743		
							토지건물 배분내역	
						토지:	210,000,000	
						건물:	210,000,000	
합 계							₩420,000,000.-	

한국감정평가사협회

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 와동동에 소재하는 부동산(아파트)에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매5계의 경매 진행을 위한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 대상물건 개요

경기도 파주시 와동동 1344 가람마을9단지 남양휴튼 제902동 [도로명주소] 경기도 파주시 미래로 562			
이용상황	공동주택 (아파트)	사용승인일자	2010.08.27.
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 25층 / 보 통	배후지의 상태	보 통
용도지역	제3종일반주거지역	기 타	-

기호	구 분	전유면적(㎡)	주거공용면적 (㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
가	제1층 제101호	120.564	28.394	148.958	71.8743	80.94%

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2026년 07월 16일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 07월 16일임.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지등(이하"대상물건"이라 한다)이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건에 대한 검토

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이사항

- 본건은 경매목적의 감정평가로서 다른 목적의 감정평가 시 가격이 달라질 수 있으며, 본 목적 이외의 다른 목적으로 사용하거나 타인이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 개작 및 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니하므로 업무 진행 시 참고하시기 바람.

한국감정평가사협회

Ⅲ. 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법의 적용

구분소유권의 평가방법은

① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,

② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,

③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

3. 그 밖의 사항

- 대상물건은 현장 방문시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하여 건축물 현황도면 및 외부관찰을 기준하여 평가한 바 실제와 상이할 수 있으니 참고하시기 바람.
- 대상물건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 후첨 “구분건물감정평가명세표”에 기재하였으니 참고하시기 바람.

※ 한국감정평가사협회의 토지, 건물 가격배분비율 지침 및 인근지역 지가수준, 대상물건의 특성 및 경제적·사회적·법률적요인 등을 종합적으로 고려한 토지, 건물 배분비율을 적용하였음.

4. 감정평가액 산출과정

(1) 감정평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

(2) 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지 (용도지역)	층·호수	거래시점 (사용승인일)	전유면적 (㎡)	거래가액 (전유면적 기준단가 (원/㎡))	비 고
거래사례1	와동동 1344 (제3종일반주거지역)	제903동 제25층 제250*호	2026.04.23. (2010.08.27.)	120.564	445,000,000 (3,690,000)	-
거래사례2	와동동 1344 (제3종일반주거지역)	제903동 제21층 제210*호	2025.12.17. (2010.08.27.)	120.564	425,000,000 (3,530,000)	-
거래사례3	와동동 1344 (제3종일반주거지역)	제903동 제22층 제220*호	2025.11.20. (2010.08.27.)	120.564	428,000,000 (3,550,000)	-

나. 유사 물건의 평가선례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 (용도지역)	층·호수 (평가목적)	기준시점 (사용승인일)	전유면적 (㎡)	감정평가액 (전유면적 기준단가 (원/㎡))	비 고
평가선례1	와동동 1344 (제3종일반주거지역)	제901동 제16층 제160*호 (법원경매)	2025.06.24. (2010.08.27.)	120.564	445,000,000 (3,690,986)	-
평가선례2	목동동 114-37 (제3종일반주거지역)	제808동 제7층 제 70*호 (법원경매)	2026.07.03. (2001.11.29.)	117.396	425,000,000 (3,620,226)	-
평가선례3	와동동 1368 (제3종일반주거지역)	제1103동 제2층 제20*호 (시가참고)	2025.06.17. (2010.06.28.)	118.724	426,000,000 (3,588,154)	-

(3) 감정평가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하는 거래사례로서 대상물건과 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정하였음.

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지 (용도지역)	층·호수	거래시점 (사용승인일)	전유면적 (㎡)	거래가액 (전유면적 기준단가 (원/㎡))	비 고
거래사례1	와동동 1344 (제3종일반주거지역)	제903동 제25층 제250*호	2026.04.23. (2010.08.27.)	120.564	445,000,000 (3,690,000)	-

나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

한국감정평가사협회

다. 시점수정

① 개 요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업이며, 대상의 시점수정을 위하여 한국부동산원이 조사·발표하는 가격자료를 참작하였음.

② 경기 경의권 파주시 아파트 매매가격지수

〈출처 : 한국부동산원 부동산통계〉

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2026	100	99.7	99.4	99.1	98.9	98.8	-	-	-	-	-	-
2025	103.9	103.8	103.4	103.3	103	102.7	102.3	101.9	101.4	101.1	100.7	100.3

③ 시점수정치

구 분	시점수정치	비 고
거래사례1	0.99396	아파트 지역 :경기도 파주시(26.04.23~26.07.16) 거래시점 : 2026.04.23, 2026년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.07.16, 2026년06월 지수를 적용 함 2026.04.23 매매 가격지수 (적용:2026년03월) : 99.4 2026.07.16 매매 가격지수 (적용:2026년06월) : 98.8 시점수정치 : 98.8/99.4≒0.99396

라. 개별요인(가치형성요인) 비교

① 개별요인 비교 항목 (주거용 구분건물)

요 인	비교항목	세 항 목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	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) 내부요인	시공사의 브랜드	-
	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	-
	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)
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	-
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

② 개별요인 격차율

	(단지)외부요인	(단지)내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
대상물건 가 / 거래사례 1	1.00	1.00	0.95	1.00	**0.950**
	호별요인 : 층별 효용 등에서 열세함.				

한국감정평가사협회

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

① 단가결정

산식 : 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교

대상 물건	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1	3,690,000	1.000	0.99396	0.950	3,484,327	**3,480,000**	-

② 시산가액 결정

산식 : 면적 × 단가

대상 물건	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제1층 제101호	120.56	3,480,000	419,548,800	420,000,000	-
		합 계			**420,000,000**	-

한국감정평가사협회

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법	비 고
가	420,000,000	-
합 계	420,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

구분	구 분	전유면적(㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	제1층 제101호	120.564	420,000,000	-
합 계			**420,000,000**	-

한국감정평가사협회

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 와동동 소재 한가람중학교 인근에 위치하며 주위는 아파트, 상업시설 등이 혼재하는 지대로서 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장 , 지하철역이 소재하여 대중교통 이용 편익은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 건물 내 제1층 제101호로서,
외벽 : 석재 붙임 마감 등
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등
바닥 : 미상임.
창호 : 새시창호 등

(4) 이용상태

이용 :아파트(으)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수 설비, 난방 설비, 냉방 설비, 소화설비, 승강기 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

토지의 형상 : 인접토지 대비 평지의 부정형토지임.

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)

이용상태 : 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

도로상태 : 외곽 공도에 접함.
주차장시설 : 건부지 내 지하 주차장이 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

"도시지역 , 제3종일반주거지역 , 제1종지구단위계획구역 , 중로2류(폭 15m~20m)(파주운정지구.)(접합),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-02-25)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한가람초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>임."

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대상황은 별도 조사하지 아니하였음.

광 역 위 치 도

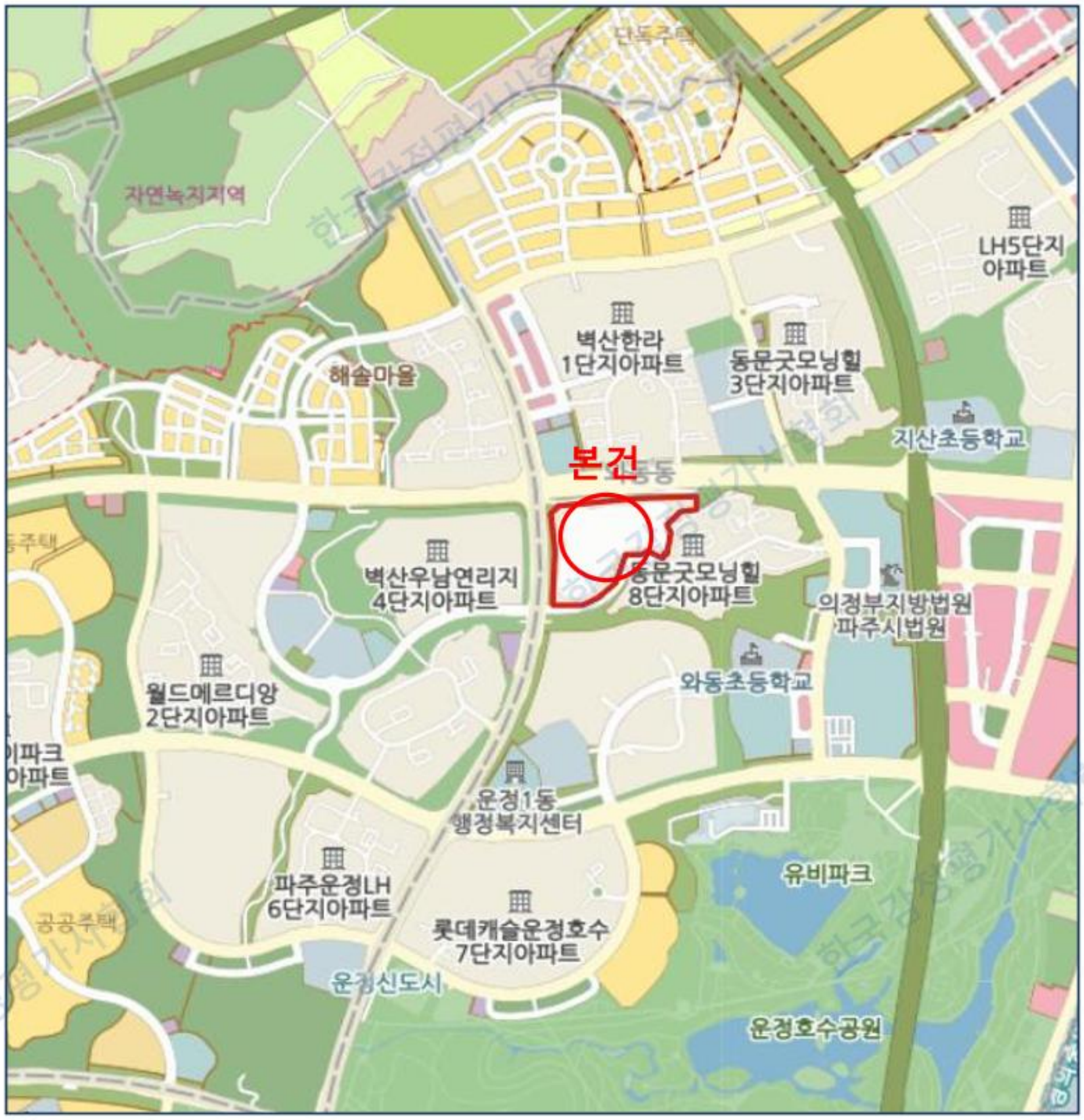
소 재 지	경기도 파주시 와동동 1344 가람마을9단지 남양휴튼 제902동 제1층 제101호



한국감정평가사협회

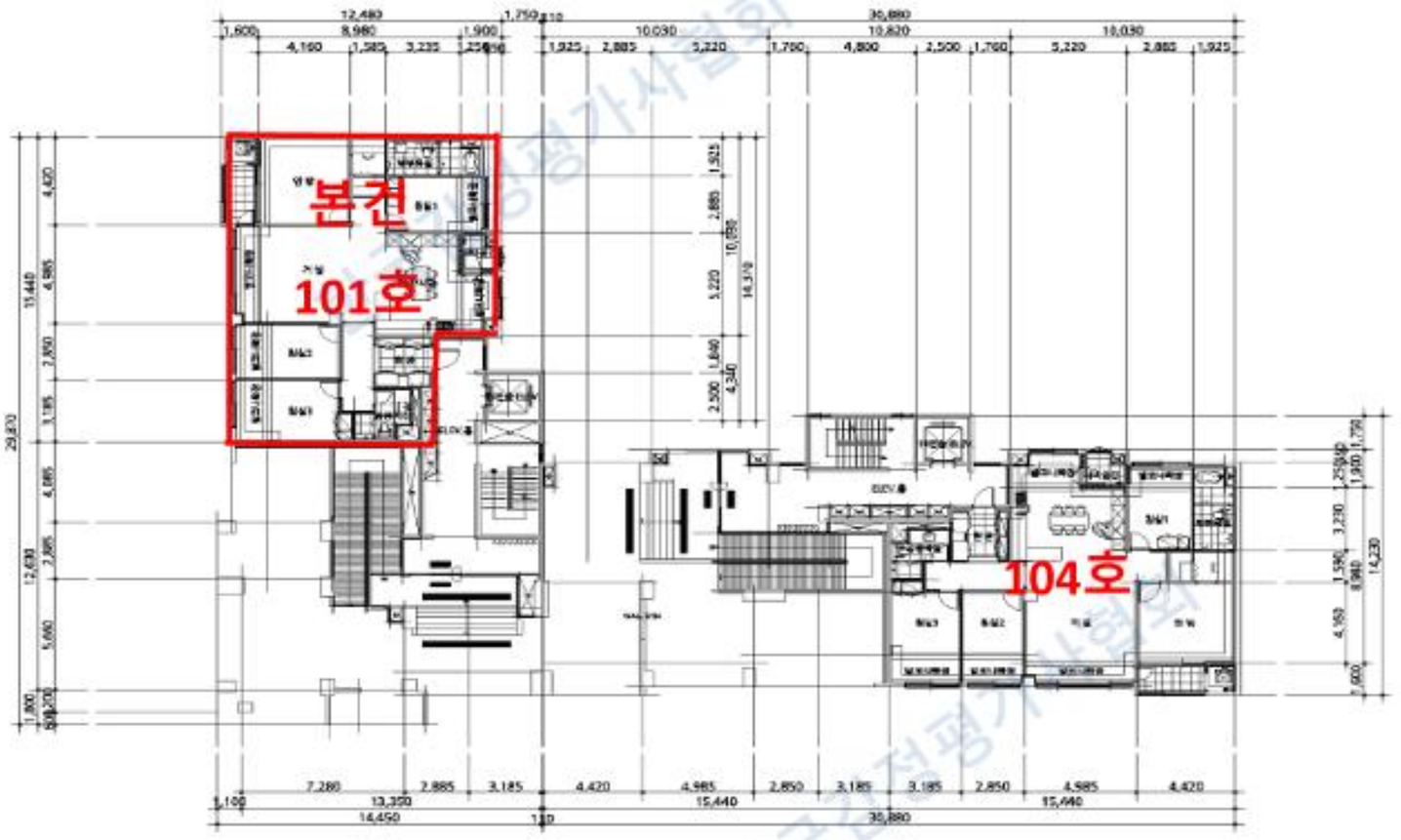
상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1344 가람마을9단지 남양휴튼 제902동 제1층 제101호

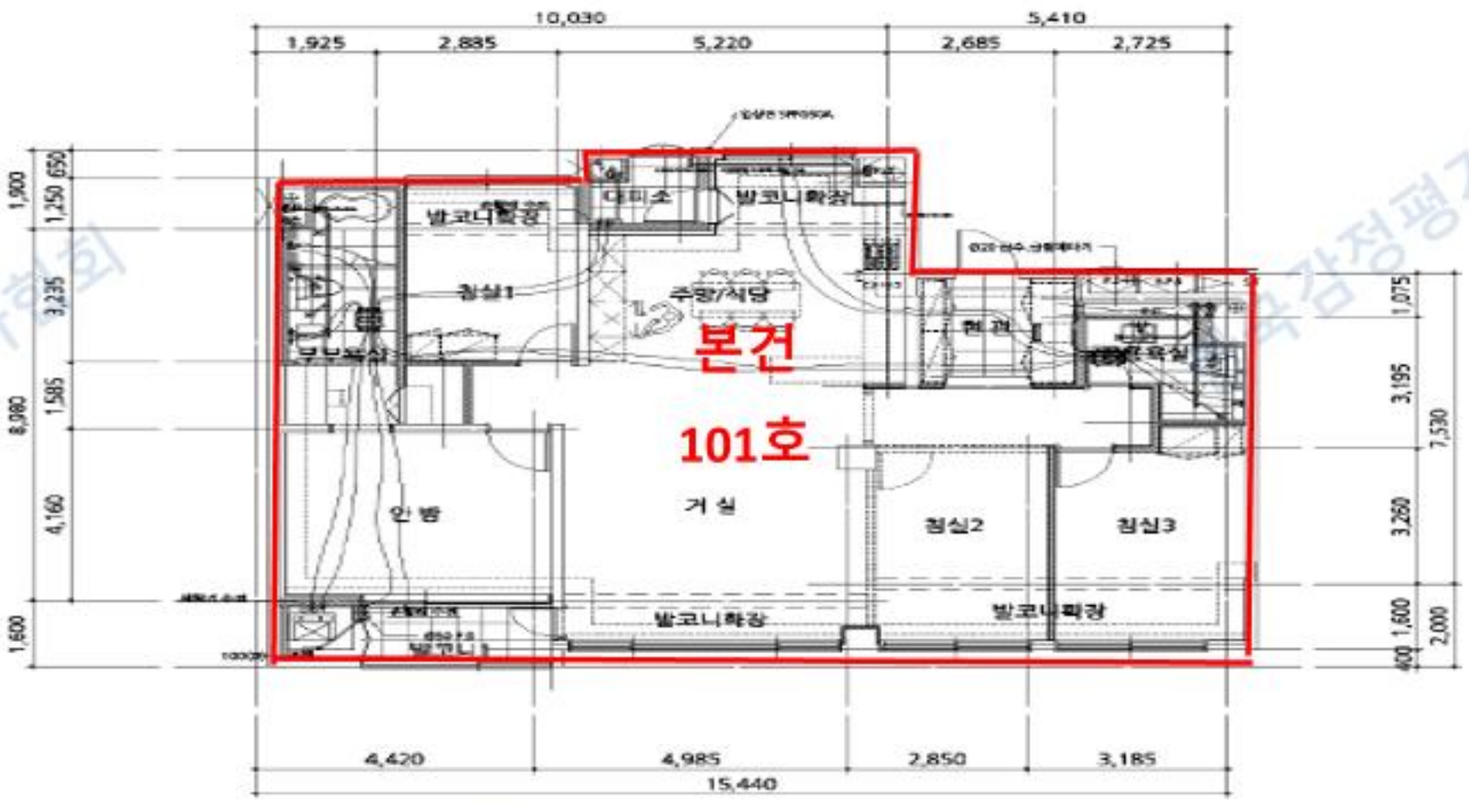


호 별 배 치 도

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1344 가람마을9단지 남양휴튼 제902동 제1층 제101호



층별 배치도



호별 배치도

사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1344



1. 본건 전경



2. 공동현관

사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1344



3. 단지 입구전경



4. 호실 전경