감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
건 명	장용남 소유물건(2026타경61642)
감정서번호	B2606-5-078

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.

(주)정일감정평가법인 경기북부지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 석 필

(주)정일감정평가법인 경기북부지사 지사장 박석필 (서명또는인)

감정평가액	오억삼천만원정(₩530,000,000.-)				
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매8계		
소 유 자 (대상업체명)	장용남 (2026타경61642)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2026.06.30	2026.06.29 ~ 2026.06.30		2026.07.02

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
	토지	1개호 이	토지	1개호 여	- 백	530,000,000
	합 계					₩530,000,000

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 와동동 소재 "운정1동 행정복지센터" 남측 인근에 위치하는 "해솔마을7단지롯데캐슬" 제720동 제2층 제201호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매8계의 경매(2026타경61642)를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건 현황

경기도 파주시 와동동 1404 소재 "해솔마을7단지롯데캐슬" 제720동			
이용상황 (건물명)	공동주택(아파트) (해솔마을7단지롯데캐슬)	**사용승인일자**	2014.11.29
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕 지상23층/보통임.	**배후지의 상태**	보통임.
용도지역	제3종일반주거지역	**기 타**	-

일련번호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적[주1](㎡)	공급면적(㎡)	소유권/대지권(㎡)	전용률(%)
1	제720동 제2층 제201호	84.337	29.1274	113.4644	51.8926	약 74.33

주1) 주거 공용부분만의 면적임.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 06월 30일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 06월 29일 ~ 2026년 06월 30일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

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 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의사항

가. 물적동일성이 인정됩니다.

나. 본건은 현장조사 당시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하여 이용상황 등은 외부관찰 및 공부서류 등을 참조하였으며, '건물개황도 및 내부구조도'를 첨부하였으니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 감정평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 세부지번을 "**" 처리하였으니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정방법

1. 감정평가 방법의 적용

구분소유권의 평가방법은

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

② 대상 구분소유권이 장래 산출할 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 대상 구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였으며, 본건과 같은 공동주택(아파트)은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 수익성과의 상관관계가 미약한 바 수익환원법의 적용이 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토가 어려운 것으로 사료됨.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

본건은 귀 요청에 따라 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

[토지, 건물 배분비율 = 5 : 5]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가 개요

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

(경기도 파주시) (자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례(1)	거래사례(2)
소재지 · 건물명칭	와동동 *-*** 해솔마을7단지롯데캐슬	와동동 *-*** 해솔마을7단지롯데캐슬
용도지역	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역
동 층 · 호수	제720동 제13층 제****호	제703동 제1층 제***호
사용승인일	2014.11.29	2014.11.29
전유면적(㎡)	84.337	84.337
거래가액(원)	585,000,000	550,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@6,940,000	@6,520,000
거래시점	2025.07.16	2025.05.20
비 고	동일 건물 내 (아파트)	동일 단지 내 (아파트)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 유사 물건의 평가사례

(경기도 파주시) (자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례(1)	평가사례(2)
소재지 · 건물명칭	와동동 *-*** 해솔마을7단지롯데캐슬	와동동 *-*** 해솔마을7단지롯데캐슬
용도지역	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역
동 층 · 호수	제719동 제18층 제****호	제717동 제15층 제****호
사용승인일	2014.11.29	2014.11.29
전유면적(㎡)	84.337	84.337
감정평가액	571,000,000	533,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@6,770,000	@6,320,000
기준시점	2025.01.06	2024.05.30
평가목적	조세	경매
비 고	동일 단지 내 (아파트)	동일 단지 내 (아파트)

다. 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2025.07.01 ~ 2026.06.30)

<자료출처 : 인포케어>

용 도	소 재 지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
집합건물 / 아파트	경기	86.96	84.11	3,748
	파주시	80.66	80.23	180
	와동동	83.33	83.25	24

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가
※ 낙찰률평균 : 낙찰가율합계 / 낙찰건수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

본건과 동일 건물 내에 위치하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 **<거래사례(1)>**을 선정하였음.

(경기도 파주시) (자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례(1)	비 고
소재지 · 건물명칭	와동동 *-*** 해솔마을7단지롯데캐슬	-
용도지역	제3종일반주거지역	
동 층 · 호수	제720동 제13층 제****호	
사용승인일	2014.11.29	
전유면적(㎡)	84.337	
거래가액(원)	585,000,000	
전유면적 기준단가(원/㎡)	@6,940,000	
거래시점	2025.07.16	
비 고	동일 건물 내 (아파트)	

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)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 대상의 시점수정을 위하여「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고 한국부동산원 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

▮경기 경의권 파주시 아파트 매매가격지수

(자료출처 : 한국부동산원)

구 분		매매가격지수					
경기도 파주시 아파트	기준월 (2026.01)	**25.01**	**25.02**	**25.03**	**25.04**	**25.05**	**25.06**
		103.9	103.8	103.4	103.3	103.0	102.7
		25.07	**25.08**	**25.09**	**25.10**	**25.11**	**25.12**
		102.3	101.9	101.4	101.1	100.7	100.3
		26.01	**26.02**	**26.03**	**26.04**	**26.05**	**26.06**
		100.0	99.7	99.4	99.1	98.9	-

▮시점수정치

구 분	시 점	변동률(%) (시점수정치)	비 고
거래사례(1)	2025.07.16	**-3.7% (0.96300)**	98.9 / 102.7 ≒ 0.96300
일련번호(1)	2026.06.30		

※ 거래시점: 2025.07.16 2025년 06월 지수를 적용함.
기준시점: 2026.06.30 2026년 05월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인(가격형성요인) 비교

▮ 대상물건 일련번호(1) / 거래사례(1)

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	본건은 거래사례와 동일 건물 내에 소재하여 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	본건은 거래사례와 동일 건물 내에 소재하여 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.	0.94
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-	1.00
격차율 계			**0.940**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교							
일련번호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	제720동 제2층 제201호	6,940,000	1.000	0.96300	0.940	6,282,227	**6,280,000**

(2) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
일련번호	구 분	전유 면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1	제720동 제2층 제201호	84.337	6,280,000	529,636,360	**530,000,000**	-
합 계		-	-	-	**530,000,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련번호	구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	제720동 제2층 제201호	84.337	530,000,000	-
합 계		-	530,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 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.

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 [도로명주소] 경기도 파주시 가온로 205	1404 해솔마을 7단지 롯데캐슬 제720동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층				
				1층	378.3096			
				2층	356.6406			
				3층~18층(각)	449.4339			
				19층~23층(각)	351.4550			
(1)	동소	1404	대	제3종일반주거지역	112,162			
1				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	84.3370	84.3370	530,000,000	비준가액 (공용면적: 29.1274㎡ 포함)
				1. 소유권 ------- 대지권	51.8926 112,162×----- 112,162	51.8926		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 265,000,000 265,000,000	
	합 계						**₩530,000,000.-**	
			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 "운정1동 행정복지센터" 남측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지 및 각종 근린생활시설이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상23층 건물 내 제2층 제201호로서,
(사용승인일 : 2014.11.29)
외 벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 부지는 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 현황

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)

건부지[공동주택(아파트)]로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통해 외곽 공도와의 연계가 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(파주운정지구)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-02-25)(파주운정지구)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-12-07)(가온유치원(반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(가온초등학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(와동초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(파주운정지구)<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26~26.8.25 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)임.

(9) 공부와의 차이

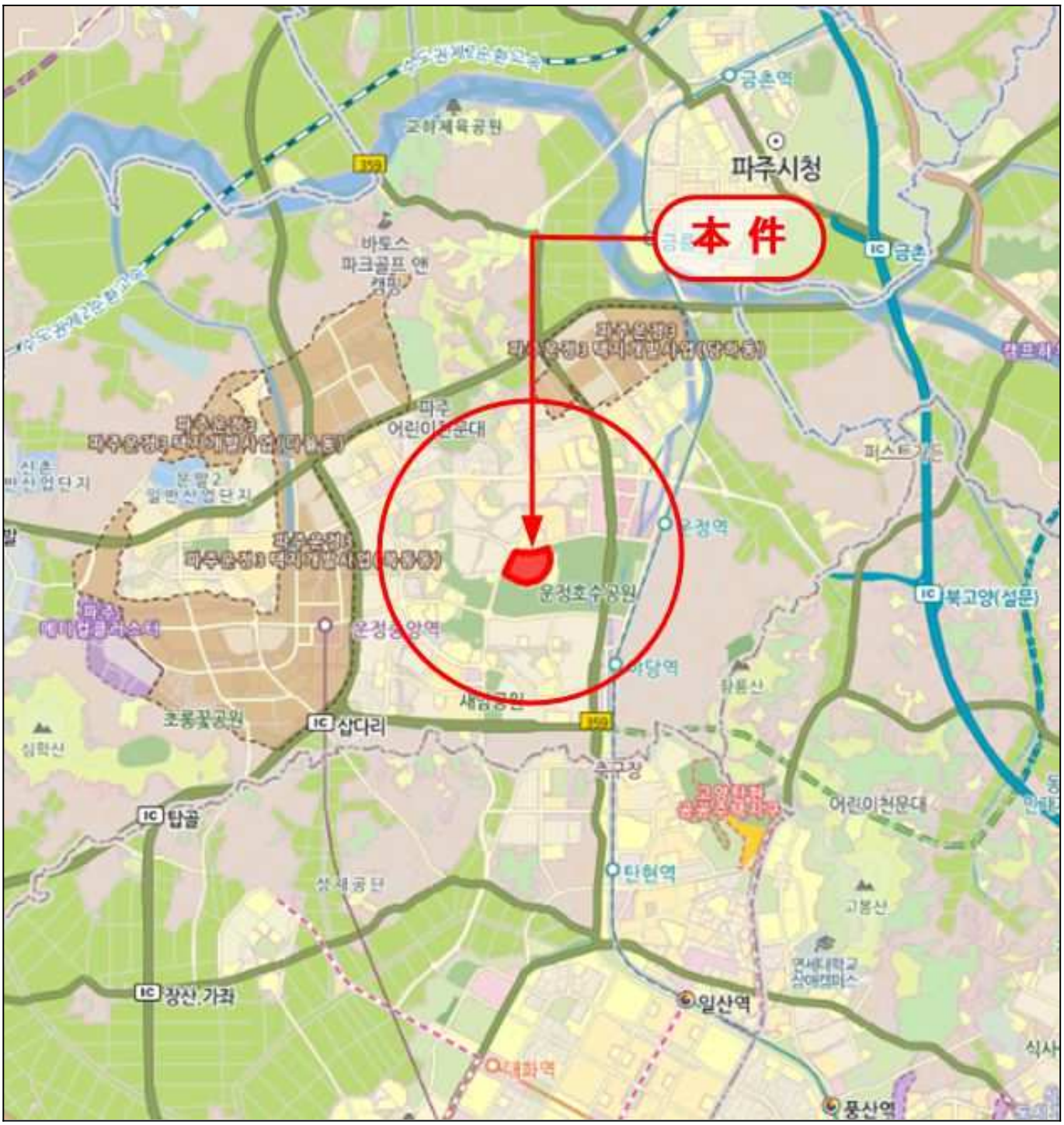
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상 임.

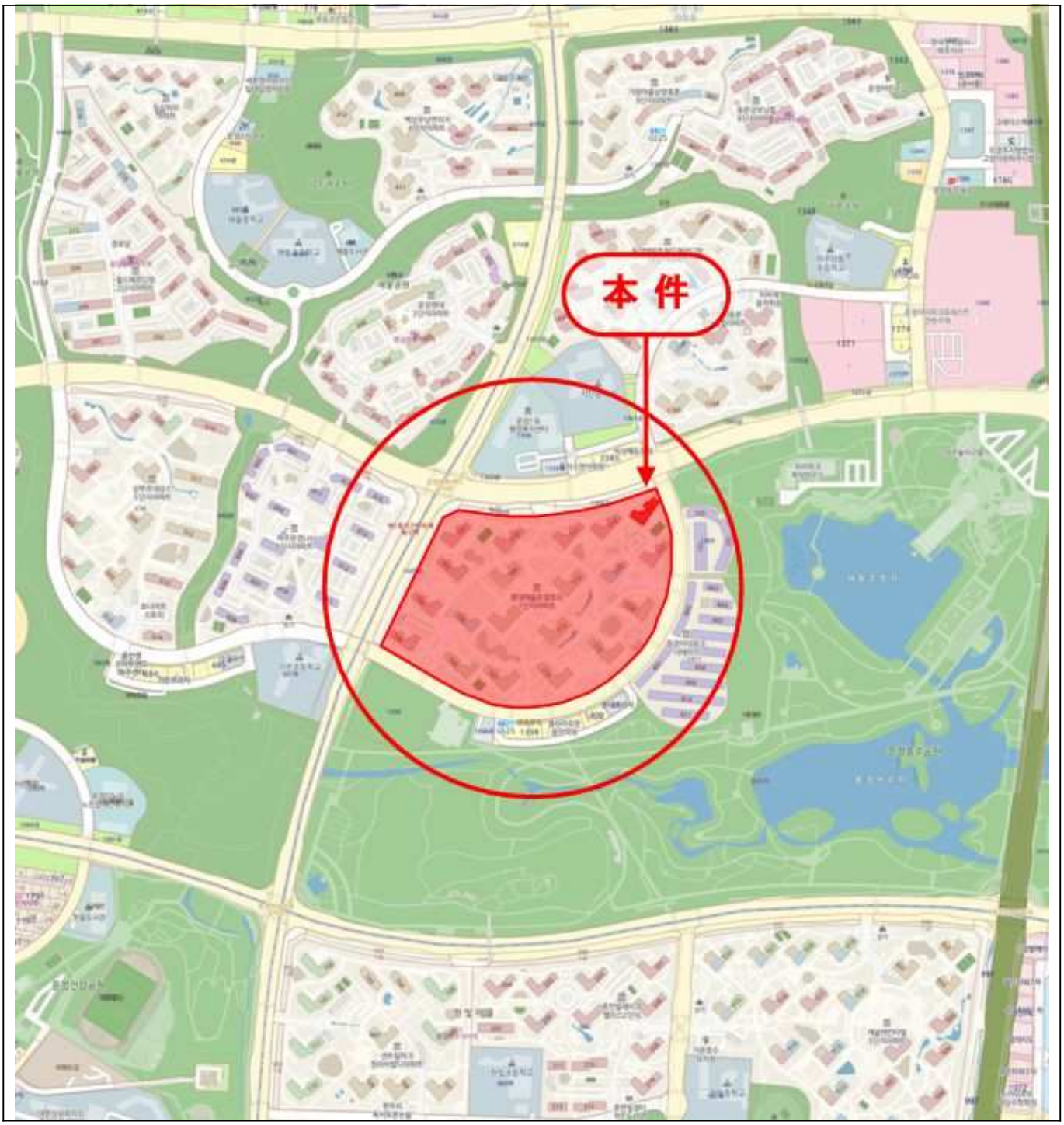
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1404 소재 "해솔마을7단지롯데캐슬" 제720동 제2층 제201호



위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1404 소재 "해솔마을7단지롯데캐슬" 제720동 제2층 제201호



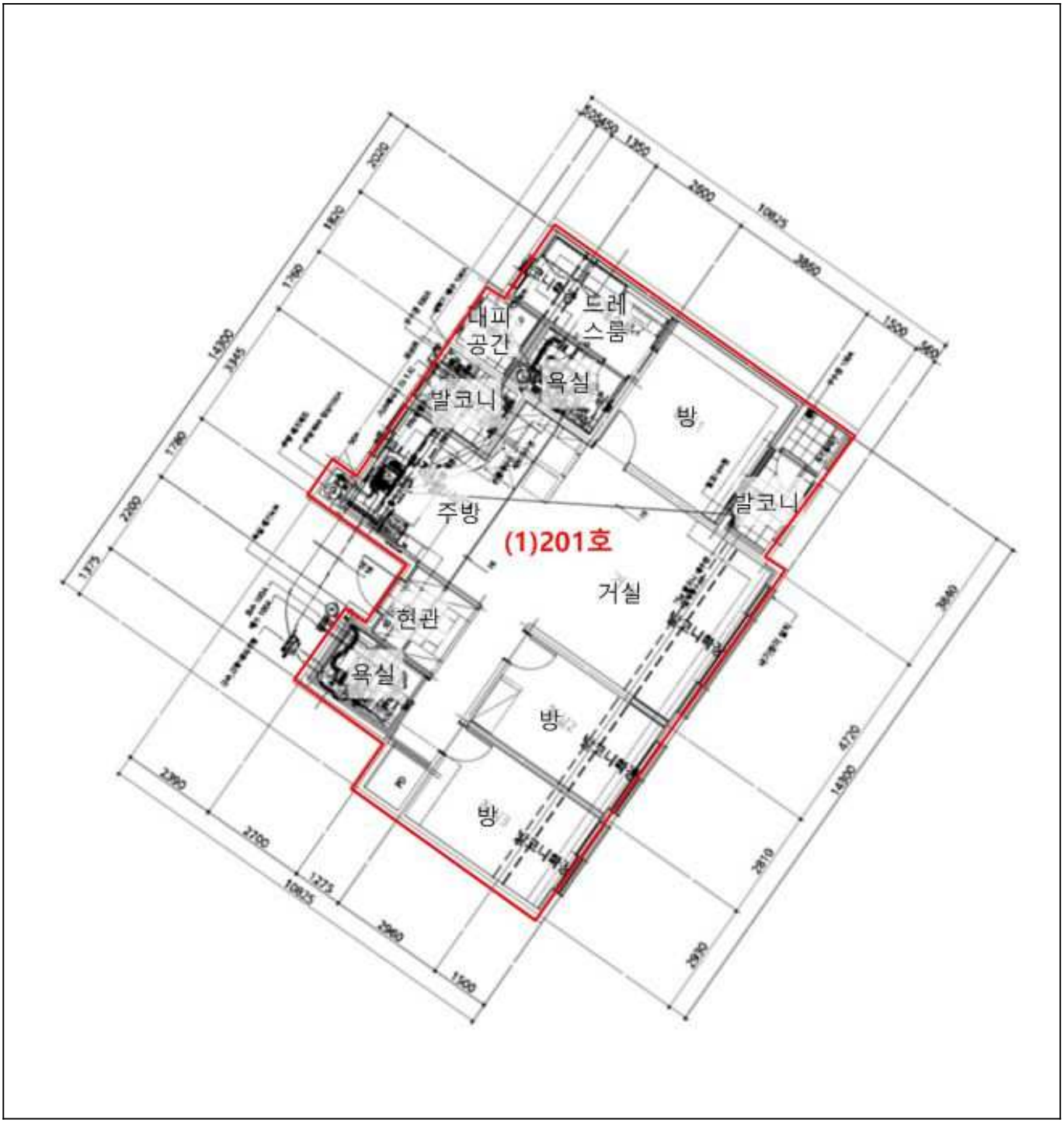
건 물 개 황 도



"본건"
제720동 제2층 제201호

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1404 소재 "해솔마을7단지롯데캐슬" 제720동 제2층 제201호



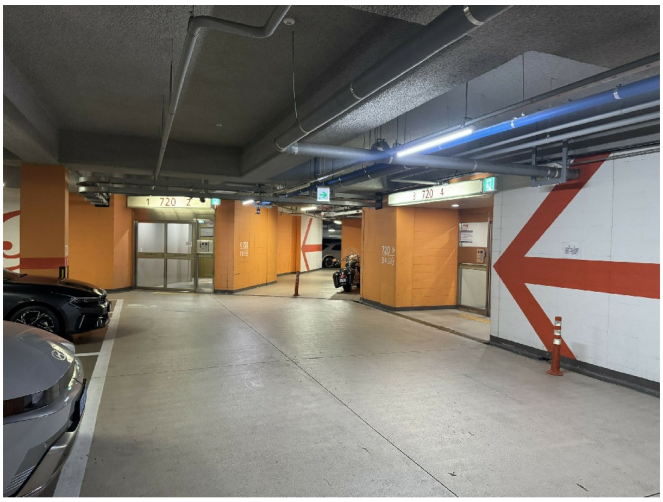




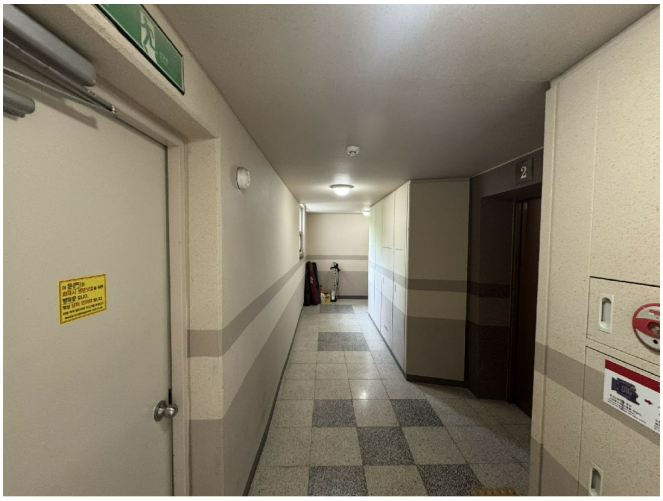








1





2