

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사도원 소유물건(2025타경5229)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
이상민

감정평가서번호: B2509-05-1201



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)신한감정평가법인 경기북부지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김영완

김영완

(인)

(주)신한감정평가법인 경기북부지사 지사장 한인호

(인명도인)

감정평가액 일십팔억이천구백만원정 (₩1,829,000,000.-)

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사도원 (2025타경5229)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.22	2025.09.22	2025.09.23

감 정 평 가 내 용	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	5개호	구분건물	5개호	-	1,829,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩1,829,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

경기도 파주시 와동동 소재, "지산고등학교" 남측 인근에 위치하는 도원빌딩 제 1 층 제 104 호, 제 105 호, 제 7 층 제 701 호, 제 702 호, 제 703 호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

#### (1) 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 1 항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### (2) 가격시점

본건의 가격시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제②항에 따라 대상물건에 대한 가격조사를 완료한 날짜인 2025 년 09 월 22 일로 하였음.

### 3. 감정평가 방법

(1) 본건은 비교방식, 원가방식 및 수익방식의 3 방식을 적용하여 시산가격을 산정하여야 하나, 대상물건의 특성상 원가방식, 수익방식을 적용하는 것이 적당하지 않아 비교방식으로 평가하였음.

(2) 본건에 대한 가격결정은 부근의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건, 지상건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도 및 층별·위치별 효용도등 제반가격 형성요인과 인근 유사형 구분건물의 일반적인 가격수준등을 종합참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.



#### 4. 기타

본건은 현장 방문시 이해관계인의 부재로 인하여 내부 및 위치확인 등 집합건축물 대장을 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.

### II. 감정평가액 산출근거

#### 1. 감정평가법의 적용

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

#### 2. 대상물건개요

소재지	경기도 파주시 와동동 1302-1					
건물명 층,호수	도원빌딩					
사용승인일자	2019.01.11					
구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률	용도
(가) 제104호	41.18	32.5729	73.7529	12.85	55.84	제1종근린생활시설 (소매점)
(나) 제105호	41.18	32.5729	73.7529	12.85	55.84	제1종근린생활시설 (소매점)
(다) 제701호	91.64	71.2445	162.8845	28.6	56.26	제2종근린생활시설 (사무소)
(라) 제702호	82.94	64.4819	147.4219	25.88	56.26	교육연구시설 (학원)
(마) 제703호	95.7	74.4021	170.1021	29.87	56.26	노유자시설 (장애인복지시설)



### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	전유면적	대지권	거래금액(원)	자료출처	거래시점
	동/호수	(㎡)	(㎡)	(단가)		사용승인일자
1	와동동 1302- *제1층 제10*호	31.59	10	425,000,000 (@13,453,624)	감정평가	2022.05.09
						정보체계
2	와동동 1302- *제6층 제60*호	146.99	47.63	388,000,000 (@2,639,635)	감정평가	2023.12.18
						정보체계

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근 거래된 사례(1),(2)를 선정함.

### 4. 사정보정

위 사례는 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 아니한 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "경기도 파주운정신도시 집합상가 자본수익률"를 활용하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 매매가격지수가 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지수를 적용하였음.

(매매당시 해당월의 15 일이 속하는 주의 월요일 이전 : 직전월 적용)



사례 1

- 경기도 파주운정신도시 집합상가 자본수익률 (22.05.09~25.09.22)  
2024년 03분기 이후 미고시, 2024년 02분기 기준)

2022년 02분기 : 0.28    2022년 03분기 : 0.23  
2022년 04분기 : 0.3    2023년 01분기 : -0.06  
2023년 02분기 : -0.17    2023년 03분기 : -0.08  
2023년 04분기 : 0.25    2024년 01분기 : 0.2  
2024년 02분기 : 0.17    2024년 03분기 이후 : 0.17 (2024년 02분기 자료)

시점수정치 :

$$(1+0.0028*53/91)*(1+0.0023)*(1+0.003)*(1-0.0006)*(1-0.0017)*(1-0.0008)*(1+0.0025)*(1+0.002)*(1+0.0017)*(1+0.0017*449/91) \approx 1.01854$$

사례 2

- 경기도 파주운정신도시 집합상가 자본수익률 (23.12.18~25.09.22)

2023년 04분기 : 0.25    2024년 01분기 : 0.2  
2024년 02분기 : 0.17    2024년 03분기 이후 : 0.17 (2024년 02분기 자료)

시점수정치

$$(1+0.0025*14/92)*(1+0.002)*(1+0.0017)*(1+0.0017*449/91) \approx 1.01251$$

## 6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목(상업용)
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및



## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

	엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

구 분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인	격차율
거래사례(1)	제104호	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	제105호	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
거래사례(2)	제701호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	제702호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	제703호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건 기호1, 기호2는 거래사례(1)보다 위치별 효용에서 열세함.

본건 기호3, 기호4, 기호5는 거래사례(2)와 대등함.



### 7. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 비교치	면적비교	비준가격
(가)	425,000,000	1.00	1.01854	0.980	41.18/31.59	553,000,000
(나)	425,000,000	1.00	1.01854	0.980	41.18/31.59	553,000,000
(다)	388,000,000	1.00	1.01251	1.000	91.64/146.99	245,000,000
(라)	388,000,000	1.00	1.01251	1.000	82.94/146.99	222,000,000
(마)	388,000,000	1.00	1.01251	1.000	95.7/146.99	256,000,000

### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문조사

본건 및 인근 유사한 부동산의 시세 및 호가 수준은 접근성 및 노후도, 위치 및 향별, 층별 등에 따라 ₩2,600,000/m<sup>2</sup> , ₩13,000,000/m<sup>2</sup> 내외 수준임.

#### 2. 인근 평가전례

(출처 : 협회 감정평가정보)

기호	소재지	동/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	평가금액(원) (단가)	가격시점
						(평가목적)
1	와동동 1302-*	제1층 제10*호	40.28	12.57	535,000,000 (@13,282,026)	2025.09.19
						(경매)
2	와동동 1302-*	제6층 제60*호	82.94	25.88	223,000,000 (@2,688,691)	2025.09.16
						(경매)



#### IV. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 등을 종합 참작하여 본건의 가격을 결정함.

소재지		경기도 파주시 와동동 1302-1
건물명 층,호수		도원빌딩
구 분		감정평가액(원)
(가)	제104호	553,000,000
(나)	제105호	553,000,000
(다)	제701호	245,000,000
(라)	제702호	222,000,000
(마)	제703호	256,000,000

# 평가명세표

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1302-1 도원빌딩 1층 104호외
건 물 명	주식회사도원 소유물건(2025타경5229)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시 경기도 파주시 와동동 1302-1 도원빌딩  [도로명주소] 경기도 파주시 미래로602번길45  철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층  지2층 지1층 1층 2층~6층 각 7층 옥탑1층 (연면적제외)  전유부분의 건물의표시 제1층 제104호 철근콘크리트구조	제1,2종근린 생활시설, 교 육연구시설				
(가)			41.18	41.18	553,000,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시: 1. 경기도 파주시 와동동 1302-1  대지권의종류: 1. 소유권	대	756	756		
			12.85	12.85		

# 평가명세표

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1302-1 도원빌딩 1층 104호외
건 물 명	주식회사도원 소유물건(2025타경5229)

기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의비율:		756	756		
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	110,600,000	
				건 물 :	442,400,000	
2	1동의 건물의 표시 경기도 파주시 와동동 1302-1 도원빌딩  [도로명주소] 경기도 파주시 미래로602번길45  철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층  지2층 지1층 1층 2층~6층 각 7층 옥탑1층 (연면적제외)  전유부분의 건물의표시 제1층 제105호 철근콘크리트구조  대지권의 목적인 토지의 표시	제1,2종근린 생활시설,교 육연구시설	605.936			
			646.187			
			431.035			
			439.195			
			346.595			
			61.35			
(나)			41.18	41.18	553,000,000	

# 평가명세표

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1302-1 도원빌딩 1층 104호외
건 물 명	주식회사도원 소유물건(2025타경5229)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
3	토지의 표시: 1.경기도 파주시 와동동 1302-1	대	756	756	배분내역 토 지 : 110,600,000 건 물 : 442,400,000	
	대지권의종류: 1.소유권		12.85	12.85		
	대지권의비율:		756	756		
	1동의 건물의 표시 경기도 파주시 와동동 1302-1 도원빌딩	제1,2종근린 생활시설, 교 육연구시설	토지·건물			
	[도로명주소] 경기도 파주시 미래로602번길45		토 지 :	110,600,000		
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층		건 물 :	442,400,000		
	지2층		605.936			
	지1층		646.187			
	1층		431.035			
	2층~6층 각 7층		439.195			
옥탑1층 (연면적제외)	346.595	61.35				

# 평가명세표

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1302-1 도원빌딩 1층 104호외
건 물 명	주식회사도원 소유물건(2025타경5229)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
(다)	전유부분의 건물의표시 제7층 제701호 철근콘크리트구조	대	91.64	91.64	245,000,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시: 1.경기도 파주시 와동동 1302-1		756	756		
	대지권의종류: 1.소유권		28.6	28.6		
	대지권의비율:		756	756		
					배분내역 토 지 : 49,000,000 건 물 : 196,000,000	
4	1동의 건물의 표시 경기도 파주시 와동동 1302-1 도원빌딩  [도로명주소] 경기도 파주시 미래로602번길45  철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층  지2층 지1층 1층	제1,2종근린 생활시설, 교 육연구시설	605.936			
			646.187			
			431.035			

# 평가명세표

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1302-1 도원빌딩 1층 104호외
건 물 명	주식회사도원 소유물건(2025타경5229)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
(라)	2층~6층 각 7층 옥탑1층 (연면적제외)	대	439.195		222,000,000	
	전유부분의 건물의 표시 제7층 제702호 철근콘크리트구조		82.94	82.94		
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시: 1. 경기도 파주시 와동동 1302-1		756	756		
	대지권의종류: 1.소유권		25.88	25.88		
	대지권의비율:		756	756		
					배분내역	
					토 지 : 44,400,000	
					건 물 : 177,600,000	
5	1동의 건물의 표시 경기도 파주시 와동동 1302-1 도원빌딩  [도로명주소] 경기도 파주시 미래로602번길45  철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	제1,2종근린 생활시설, 교				

# 평가명세표

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1302-1 도원빌딩 1층 104호외
건 물 명	주식회사도원 소유물건(2025타경5229)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
(바)	7층	육연구시설				
	지2층		605.936			
	지1층		646.187			
	1층		431.035			
	2층~6층 각		439.195			
	7층		346.595			
	옥탑1층 (연면적제외)		61.35			
	전유부분의 건물의표시 제7층 제703호 철근콘크리트구조		95.7	95.7	256,000,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시: 1.경기도 파주시 와동동 1302-1	대	756	756		
	대지권의종류: 1.소유권		29.87	29.87		
대지권의비율:		756	756			
				배분내역		
				토 지 :	51,200,000	
				건 물 :	204,800,000	
	합	계			₩1,829,000,000.-	
		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, "지산고등학교" 남측 인근에 위치하는 도원빌딩 제1층 제104호, 제105호, 제7층 제701호, 제702호, 제703호로서, 주위는 근린생활시설, 아파트, 학교, 공원등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상7층 내 제1층 제104호, 제105호, 제7층 제701호, 제702호, 제703호로서

기호1, 기호2

외벽: 석재붙임 마감 등

내벽: 몰탈 마감등.

창호: 샷시 창호임.

기호3, 기호4, 기호5

외벽: 석재붙임 마감 등

내벽: 인테리어 마감 등

창호: 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

기호1,2

현황 공실임.

# 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) |          |

기호3,4  
 벽체 구분없이 학원으로 이용중임( 상호: 줌바클럽 )

기호5  
 사무실로 이용중임 ( 상호 : 행복누리 )

## (5) 설비내역

기호1,2,3,4,5 공히  
 위생 및 급배수설비, 전기설비, 승강기 설비, 소화전설비 등 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지대비 등고평탄한 정방형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 동측으로 노폭 약 10미터 및 15미터 내외의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역 , 도시지역 , 제1종지구단위계획구역 , 종로2류(폭 15m~20m)(파주운정지구)(접합) , 종로3류(폭 12m~15m)(파주운정지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## 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) |          |

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 위치도



소재지	경기도 파주시 와동동 1302-1 도원빌딩 1층 104호외
-----	----------------------------------

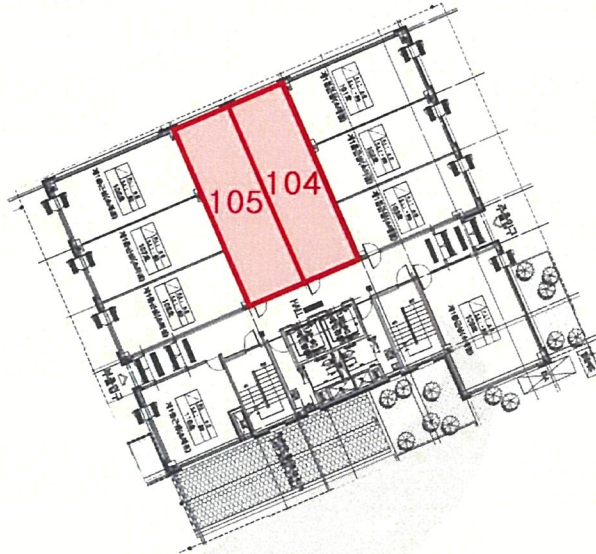


# 호 별 배 치 도

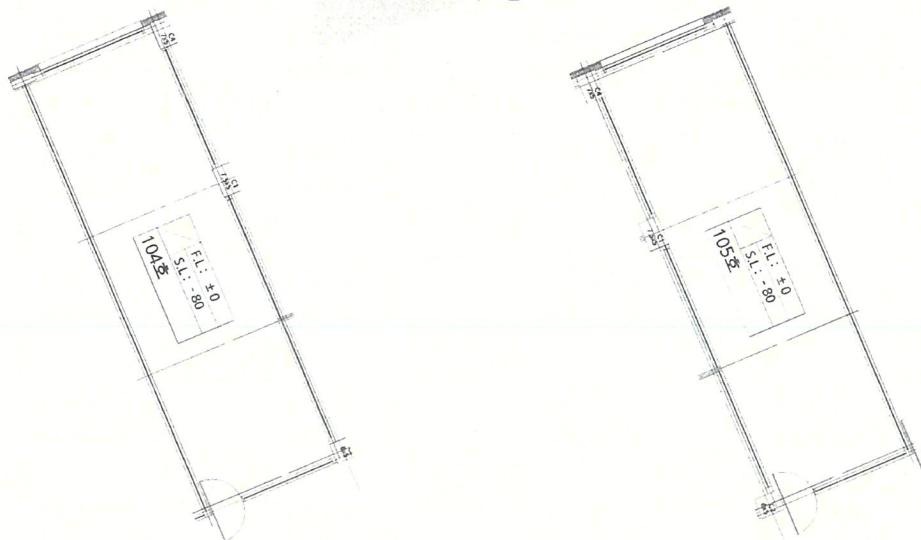


소 재 지	경기도 파주시 와동동 1302-1 도원빌딩 1층 104호외
-------	----------------------------------

<호 별 배 치 도>



<내 부 이 용 도>

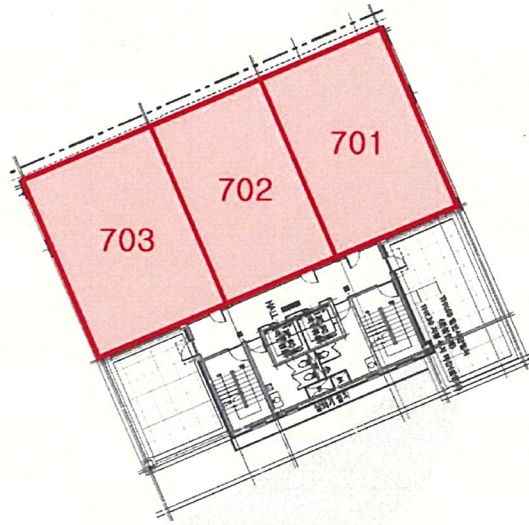


# 내부구조도

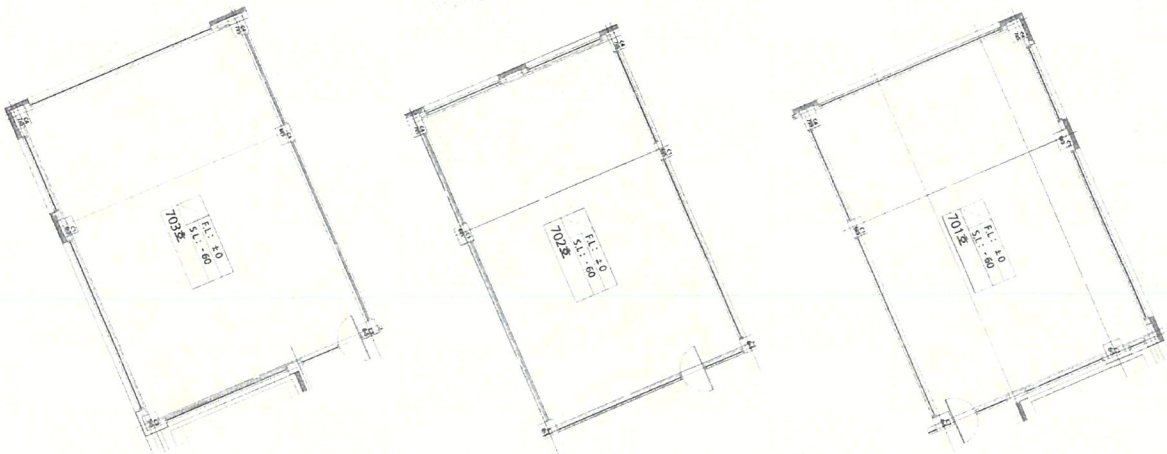


소재지 경기도 파주시 외동동 1302-1 도원빌딩 1층 104호외

<호별 배치도>



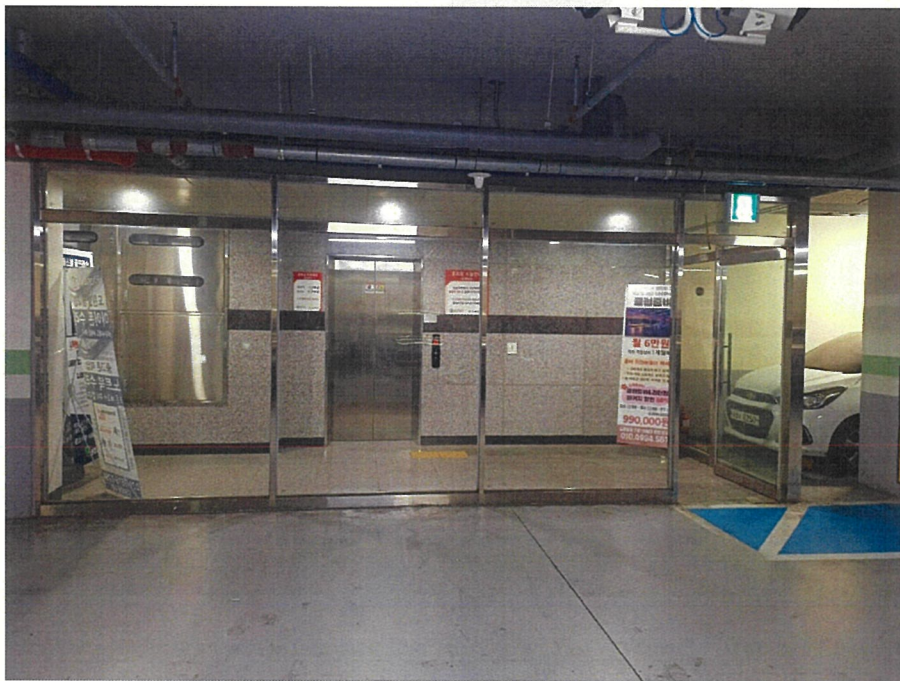
<내부이용도>



# 사 진 용 지



건물 전경



건물 입구(지하)

# 사 진 용 지



건물 입구



제104호, 제105호

# 사 진 용 지



제701호, 제702호 입구



제701호, 제702호 (내부)

# 사진용지



제703호



제703호 (내부)