

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이미영 소유물건(2025타경3261)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 김응석

감정서번호 : 250624-02-3102



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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)리얼티뱅크 감정평가법인 경기북부지사

TEL. 031-974-3345 FAX. 031-965-3953

(구분건물) 감정평가표

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

(주)리얼티뱅크감정평가법인
경기북부지사
지사장 엄정효



감정평가사
엄정효

엄정효



감정평가액	오억일천팔백만원정 (₩518,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석		감정평가 목적	경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이미영 (2025타경3261)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 06. 26	2025. 06. 25 ~ 2025. 06. 26	2025. 06. 27	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	518,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩518,000,000.-

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 황덕식 *황덕식*



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 '한빛초등학교' 서측 옆에 위치하는 '한빛마을 1단지 한라비발디 센트럴파크' 제110동 제603호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매11계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 26일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 25일 ~ 2025년 6월 26일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 이해관계인 부재 및 폐문으로 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 대상물건은 기준시점 현재 토지의 소유권대지권이 등기되지 아니하였으나, 구분소유 건물은 「집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물 과 대지사용권이 일체성을 가지며, 구분건물은 관행상 토지와 일체로 거래되는 점 등에 따라 추후 적정대지비율이 확정 이전될 것을 감안하여 건물과 일체로 평가하되, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니, 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 구분건물은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거하여 토지가액(50%)과 건물가액(50%)으로 구분하여 후첨 '구분건물 감정평가명세표'에 표시하였으며 토지·건물 배분비율은 '집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구(2021.12. 한국부동산연구원)'을 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 파주시 야당동 981 한빛마을 1단지 한라비발디 센트럴파크 제110동 제603호			
도로명주소	경기도 파주시 미래로 422(야당동)			
	주용도	아파트		
	호수/가구수/세대수	937개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2009.08.31		
	건물규모	층수	26층 (110동)	
		연면적	193,749.693 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	110동/ 6/603	아파트	101.152	82.4568	183.6088	적정 대지권	55.09
합계 (1개호)			101.152	82.4568	183.6088		-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	야당동 98*	11*/ 18/180*	아파트	100.625	182.7137	534,000,000 (@5,306,832)	2024.08.12 (2009.08.31)	-
#2	야당동 98*	11*/ 7/70*	아파트	101.152	183.6088	520,000,000 (@5,140,778)	2025.04.11 (2009.08.31)	-
#3	야당동 98*	21*/ 13/130*	아파트	84.9666	146.0972	453,000,000 (@5,331,506)	2024.09.26 (2009.06.23)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.04.11/ 2025.06.26	
경기 경의권 파주시 아파트	-0.400% (0.99600)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.03	100.0
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.6
		산식		$1 + (99.6 - 100.0) / 100.0$ $= 0.996$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 동일함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 동일함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	110/6 /603	101.152	#2	5,140,778	1.000	0.99600	1.000	5,120,214	517,919,886	518,000,000
합계		101.152	-	-	-	-	-	-	-	518,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	아파트지대	광대소각	5,000,000-6,000,000	3종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	야당동 98* 11*/7/70*	아파트	101.152	183.6088	721,000,000 (@7,127,886)	2022.07.19 (2009.08.31)	법원경매
(2)	야당동98* 10*/10/100*	아파트	100.625	182.7137	558,000,000 (@5,545,341)	2024.09.03 (2009.08.31)	법원경매
(3)	야당동98* 20*/2/20*	아파트	84.9666	146.0972	412,000,000 (@4,848,964)	2023.02.22 (2009.06.23)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 파주시 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	64,632,300,000	55,250,226,715	85.5	363	161	44.4

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제110동 제6층 제603호	101.152	적정 대지권	518,000,000
합계		101.152	적정 대지권	518,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

-

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		한빛마을 1단지 한라비발디 센트럴파크 제110동 제6층 제603호							
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
	경기도 파주시 야당동 [도로명주소] 경기도 파주시 422	981 한빛마을 1단지 한라 비발디 센트럴 파크 제110동	아파트	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 26층 1층 2층 ~ 15층 각 16층 ~ 26층 각					
							551.258		
							528.092		
							263.778		
1	동소	981	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	74,119.3	101.1520	101.1520	518,000,000	비준가액, 적정대지권 포함, 공용면적 포함
								토지·건물 토 지 : 259,000,000 건 물 : 259,000,000	배분내역
	합 계							₩518,000,000.-	
				이 하	여	백			

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
---	--	---	---------------------------

(1) 위치 및 주위환경

파주시 야당동 소재 "한빛초등학교" 서측에 인접하여 위치하며, 주위는 대단위 아파트지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입가능하고 본건에서 외부로 공도(광대로)와 연결되어 있으며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통수단 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 26층 건물의 6층 603호로써,

외벽 : 몰탈위 페인트 및 인조석 마감 등
내벽 : -
바닥 : -
창호 : 일루미늄 샷시 이중창 등

(4) 이용상태

아파트로 이용중임(내부구조도 참조).

(5) 설비내역

기본 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기 설비, 도시가스설비 등을 갖추.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형 평지로서 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 광대로 및 남측으로 중로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

야당동 981 :도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(파주운정지구)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(파주운정지구)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(파주운정지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

본건 아파트는 기준시점(2025.06.26) 현재 토지의 대지권이 미등기 상태이나, "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(제20조)"에 의해서 대지사용권과 구분건물은 일체성을 가지며, 관행상 토지 및 구분건물이 일체로 거래되는 점 등에 따라 추후 적정 대지사용권이 이전될 것을 전제로 대지사용권과 구분건물을 일체로 감정평가하되, 귀 요청에 의거 토지와 건물의 가격으로 배분하여 별도로 표시하였음.

광역위치도

소재지

경기도 파주시 야당동 981 한빛마을
1단지 한라비발디 센트럴파크 제110동 제6층 제603호



[범례]

■ 본 건

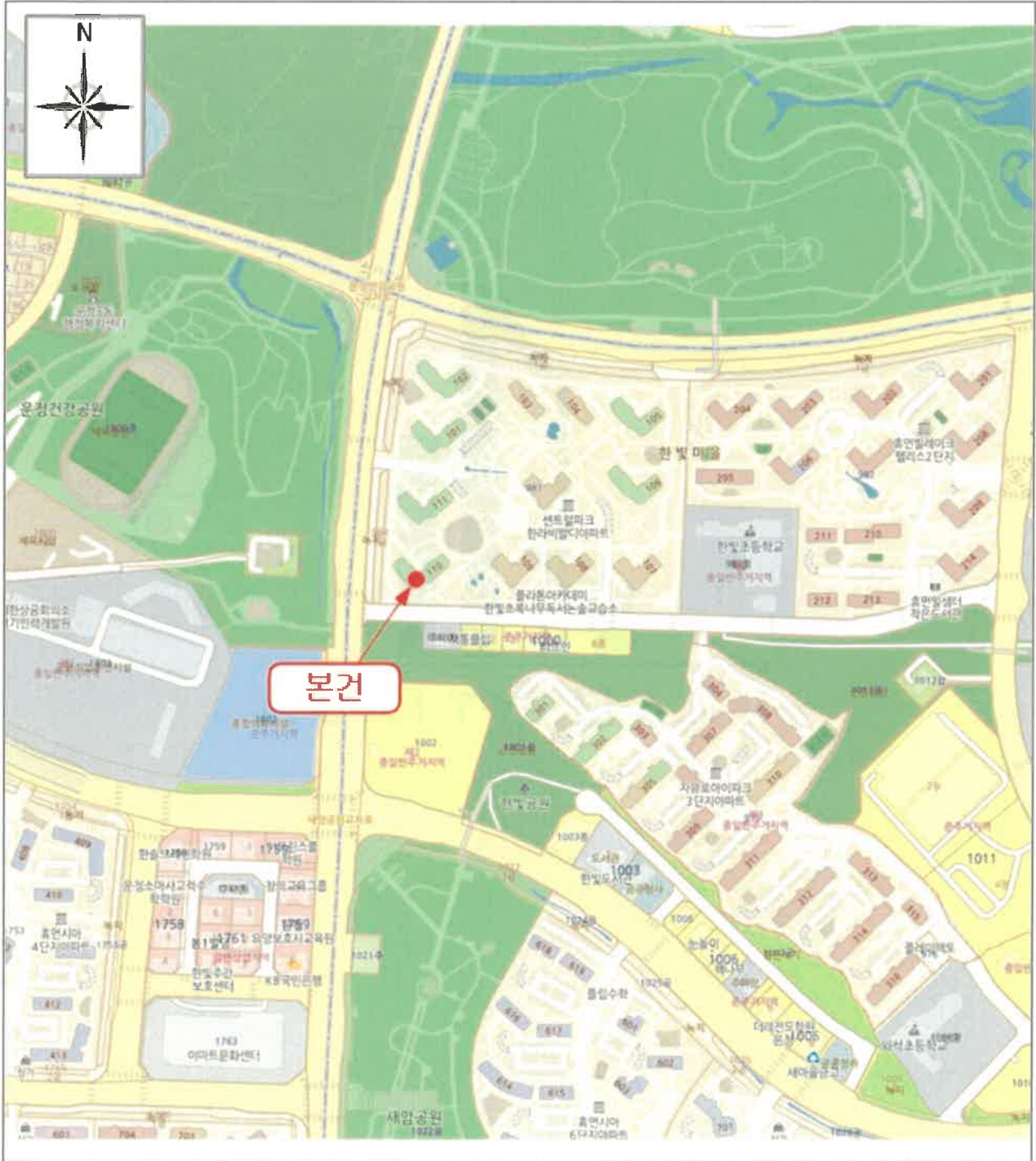
■ 평가사례

■ 거래사례

상세 위치도

소재지

경기도 파주시 야당동 981 한빛마을
1단지 한라비발디 센트럴파크 제110동 제6층 제603호



[범례]

■ 본 건

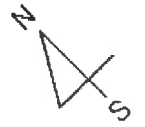
■ 평가사례

■ 거래사례

내부구조도

소재지

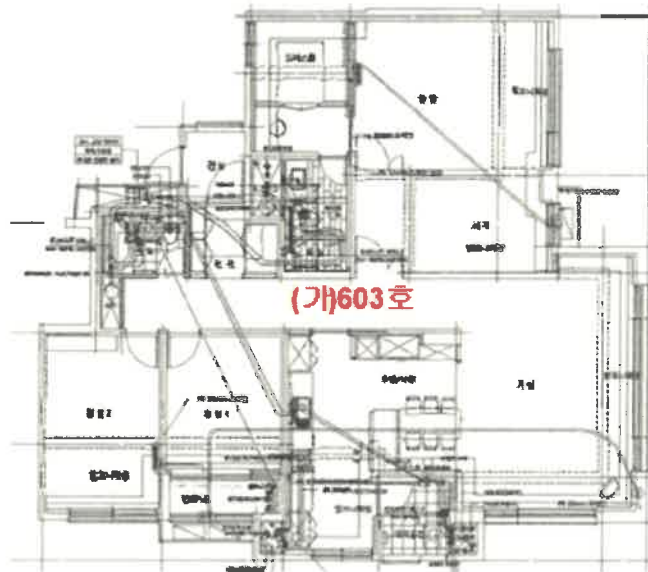
경기도 파주시 야당동 981 한빛마을
1단지 한라비발디 센트럴파크 제110동 제6층 제603호



NO SCALE



< 한빛마을1단지한라비발디센트럴파크 제110동 제6층 층별배치도 >



< 한빛마을1단지한라비발디센트럴파크 제110동 제6층 제603호 호별배치도 >

사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 야당동 981 한빛마을 1단지 한라비발디
센트럴파크 제110동 제6층 제603호



본건 전경

사 진 용 지

소재지	경기도 파주시 야당동 981 한빛마을 1단지 한라비발디 센트럴파크 제110동 제6층 제603호
-----	---



본건 출입구



본건 현관