

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이영신 소유물건(2025타경63206)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 김응석

감정평가서번호: YH2025052601

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

유한감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김용철

감정평가액	이억이천만원정(₩220,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김웅석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이영신 (2025타경63206)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.05	2025.05.27 ~ 2025.06.05	2025.06.09		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	220,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩220,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 문산읍 당동리 소재 '문산고등학교' 북서측 인근에 위치하는 파주한양수자인리버팰리스아파트 111동 15층 1501호로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 05일로 함.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산출한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근의 경기 동향 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

- 본건 내부구조도는 이해관계인의 폐문 부재로 인해 건축물현황도면, 외부관찰, 인근 주민에 대한 탐문 및 표준적 이용 상황 등을 바탕으로 개략적으로 작성된 바, 경매 진행시 참고 바람.
- 본건은 표준적이고 일반적인 관리 상태를 기준으로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 파주시 문산읍 당동리 947외				
건물명, 동, 층, 호수	파주한양수자인리버팰리스아파트, 111동, 15층, 1501호				
용도	공동주택(아파트)	사용승인일		2015년 10월 07일	
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	계약면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	전용률(%)
	63.887	22.576	86.463	41.784	-

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	거래금액(천원)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	문산읍 당동리 947외	파주한양수자인 리버팰리스아파트	1××동 /17층 /1×××호	63.887	41.784	222,000	2024.08.06	실거래가
							2015년	
#2	문산읍 당동리 947외	파주한양수자인 리버팰리스아파트	1××동 /21층 /2×××호	63.887	41.784	225,000	2024.06.07	실거래가
							2015년	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 비교사례의 선정

동일 단지 내에 위치하고 대상물건과 물적 비교가능성 및 가격형성요인의 유사성이 높다고 인정되는 상기 <거래사례 #1>을 선정함.

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

### 5. 시점수정

- 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기도 파주시 아파트 매매가격지수' 를 활용하여 산정함.

- 월별 경기도 파주시 아파트 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구 분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2024년	101.3	100.7	100.2	100.1	99.9	99.6	99.5	99.9	100.2	100.5	100.6	100.5
2025년	100.5	100.4	100.0	99.9	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 2025년 05월 이후의 아파트 매매가격지수가 발표되지 않음.

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 99.5 (2024.07)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.9 (2025.04)
- ▶ 시점 수정치 :  $99.9/99.5 \approx 1.00402$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비교
		사례	대상	
조건	세항목			
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상은 거래사례 대비 대중교통의 편의성 등 단지 외부요인 측면에서 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량 이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등 단지 내부요인 측면에서 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고 층수			
	건물의 구조 및 마감 상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적 구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
개별적요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 거래사례 대비 층별 효용 등 개별적요인 측면에서 대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상은 거래사례 대비 기타요인 측면에서 대등함.
비교치 계		1.000		1.00×1.00×1.00×1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
222,000,000	1.00	1.00402	1.000	63.887/63.887	222,892,000

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 탐문조사

가격수준	대상 물건의 위치·층수·내부 인테리어 정도에 따라 다소간 가격 차이가 존재하나 유사 면적을 기준으로 할 때 200,000,000~230,000,000원 내외 수준에서 시세가 형성되고 있는 것으로 판단됨.
------	---

### 2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
당동리 947외	파주한양수자인 리버팰리스아파트	1××동/16층 /1××호	63.887	41.784	경매	240,000	2024.09.12
							2015년
당동리 947외	파주한양수자인 리버팰리스아파트	1××동/12층 /1××호	63.887	41.784	경매	268,000	2023.07.25
							2015년

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 220,000,000원

#### 2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격 자료(평가사례, 인근 탐문조사에 의한 가격수준 등) 및 기준시점 당시 당해 지역 아파트 경기 동향 등을 종합적으로 고려하여 본건 감정평가액을 상기와 같이 결정함.

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1  2  가	경기도 파주시 문산읍 당동리  [도로명주소]	947,946 위 지상 파주한양 수자인 리버 팰리스 아파트 111동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층							
					경기도	파주시	문산읍 당동1로 52	1층	354.257		
								2층	330.74		
								3층~15층 각각	400.436		
								16층, 17층 각각	330.74		
	합계	58,386.1									
	동소	947	대								
	동소	946	도로			313.7					
				(내)							
				철근콘크리트구조							
			15층 1501호	63.887	63.887	220,000,000	비준가격 (공용면적 포함 : 125.394㎡)				
		소유권	41.784	41.784							
		1,2. ----- 대지권	----- 58,699.8								
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 110,000,000 110,000,000					
	합 계						₩220,000,000.-				
			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 문산읍 당동리 소재 '문산고등학교' 북서측 인근에 위치하며 주위는 대규모 아파트단지, 다세대주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 일반주거지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진입 및 주정차가 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 바, 정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통 사정은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 건물 내 15층 1501호로서,  
외 벽 : 인조석 붙임 마감 등,  
내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감,  
창 호 : 하이샷시 이중창임.

## (4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방겸식당, 욕실2, 발코니2 등)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 지하주차장설비, 위생설비 및 급배수시설 등이 되어 있음.

# 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)

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 대체로 등고 평탄하게 조성된 2필 일단의 부정형 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

전체 단지 남측으로 개설된 왕복 4차선의 포장도로가 주출입로와 연결되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

- 당동리 947 : 도시지역, 제2종일반주거지역(09.11.27), 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)((09.11.27))(접함), 종로1류(폭 20m~25m)(08.7.11고시)(접함), 종로3류(폭 12m~15m)((09.11.27))(접함), 가축사육제한구역(전부제한), 상대 보호구역(반드시 파주교육지원청에 재확인 바람(Tel.940-7244)), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))
- 당동리 946 : 도시지역, 제2종일반주거지역(09.11.27), 제1종지구단위계획구역, 종로3류(폭 12m~15m)((09.11.27))(접함), 가축사육제한구역(전부제한)임.

## (9) 공부와의 차이

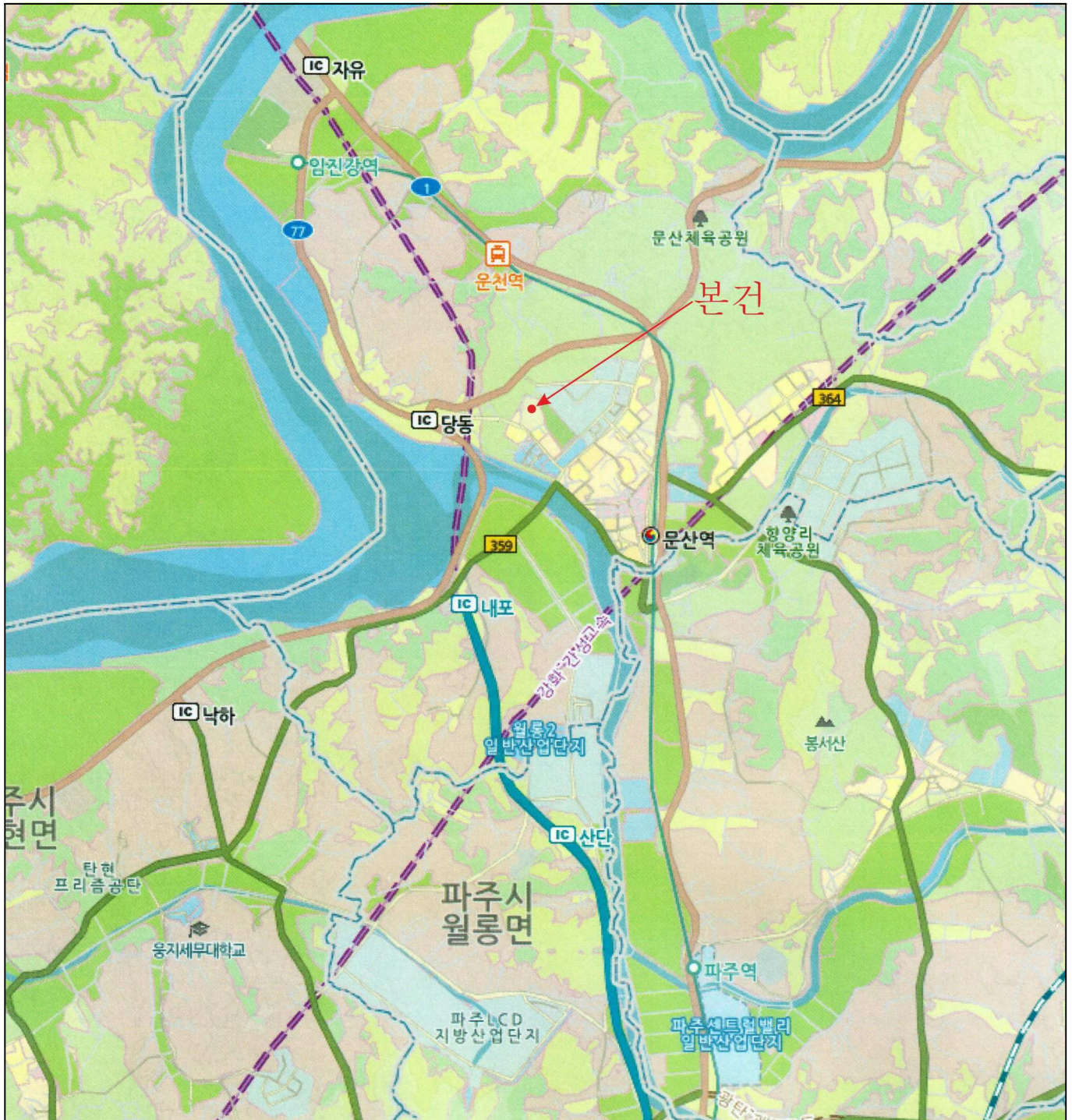
없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

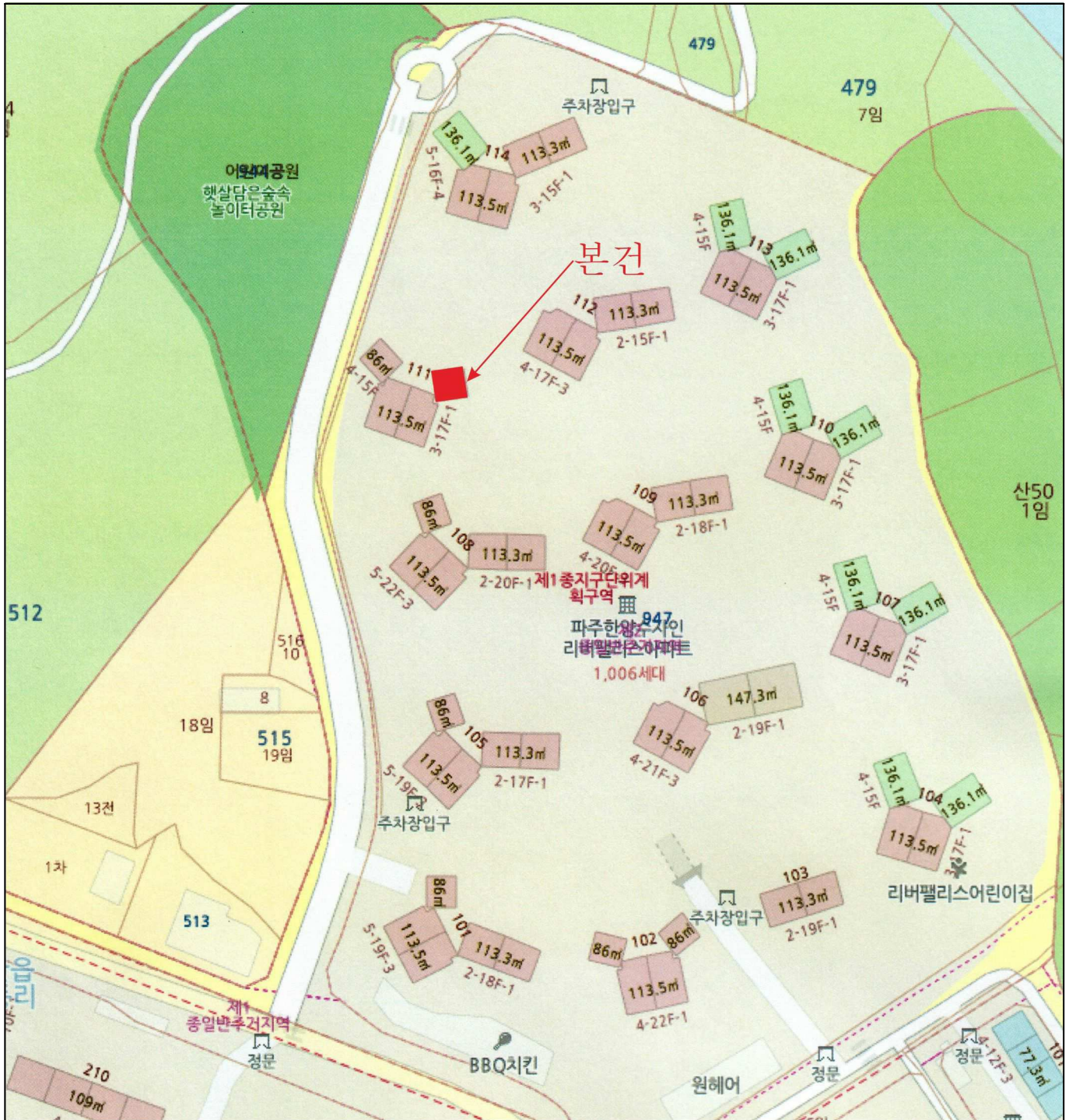
# 위 치 도

소재지	경기도 파주시 문산읍 당동리 947의 파주한양수자인리버팰리스아파트 111동 15층 1501호
-----	---



# 위 치 도

소재지	경기도 파주시 문산읍 당동리 947의 파주한양수자인리버팰리스아파트 111동 15층 1501호
-----	---

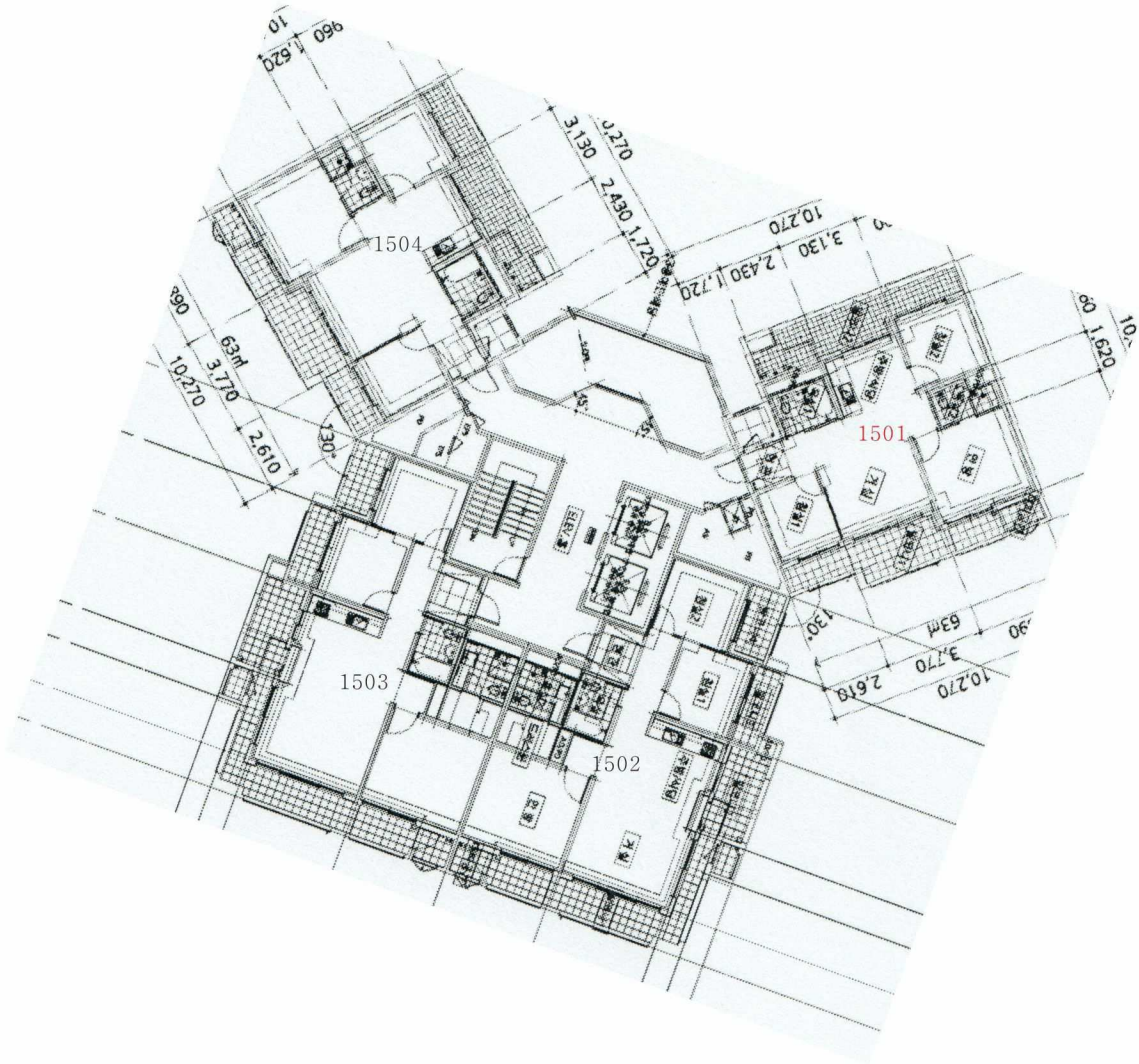


# 내부구조도

소재지	경기도 파주시 문산읍 당동리 947의 파주한양수자인리버팰리스아파트 111동 15층 1501호
-----	--

NONE SCALE

## 호별배치도



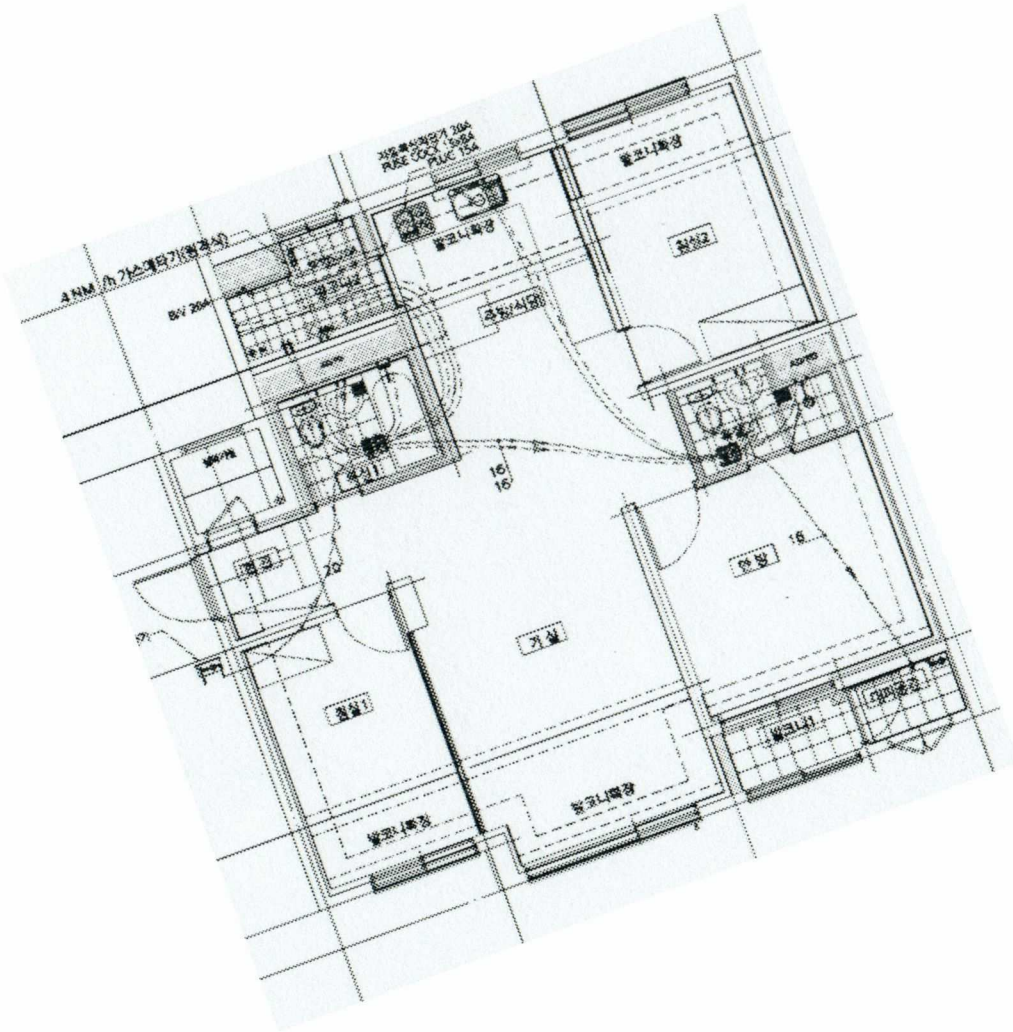
# 내부구조도

소재지

경기도 파주시 문산읍 당동리 947의 파주한양수자인리버팰리스아파트 111동 15층 1501호

NONE SCALE

## 내부구조도





[111 (1)]



[111 (2)]



[ 111 ]



[ 1501 ]