

# 감정평가서

건명	장현종 소유물건 (2024타경81967)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
감정서번호	2024-81967

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

윤제감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김이경

감정평가액	이억오천일백만원정 (₩251,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장현중 (2024타경81967)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 외		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.18	2024.10.14 ~ 2024.10.18	2024.10.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	251,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩251,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 아동동 소재 “송화초등학교” 남서측 인근에 위치하는 팜스프링아파트 제121동 제11층 제1102에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 감정평가방법

- 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.10.18.을 기준시점으로 하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물 대장의 건축물현황도를 기초로 표준적인 이용상황을 전제로 작성하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래 사례 비교 법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 파주시 아동동 283외 12필지		
건물명, 동, 호수	팜스프링아파트 121동 1102호		
용도	아파트	사용승인일	2001.09.27
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.942	44.87	34.311

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

### 3. 거래 사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래 사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)
					사용승인일	전유면적당단가(원/㎡)
A	아동동 283외	팜스프링아파트 121동 120*호	84.942	34.311	2024.06.30	250,000,000
					2001.09.27	2,943,184
B	아동동 283외	팜스프링아파트 129동 210*호	84.942	34.311	2024.02.23	275,000,000
					2001.09.27	3,237,503

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교사례의 선정

같은 단지 내 거래사례로 물적 유사성이 높은 최근 거래된 사례 A를 선정하였습니다.

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됩니다.(1.00)

## 5. 시점수정치의 산정

### (1) 개요

한국부동산원이 발표하는 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 경의권 파주시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 합니다.

### (2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024.05) 가격지수	92.5
대상물건의 기준시점(2024.09) 가격지수	92.9
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$92.9/92.5 \approx 1.00432$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교치의 산정

구 분	항목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개별적 요인	층별 효용	1.00	유사합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계	<b>1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00</b>	<b>1.000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격 (원)
기호1	250,000,000	1.00	1.00432	1.000	1.000	251,000,000

## III. 참고가격자료

### 1. 인근 아파트 경매 낙찰가율 통계

[자료출처 : 인포케어]

지역 통계	경기	파주시	아동동
1년간 평균	86.35%	83.34%	73.33%
6개월간 평균	88.12%	85.79%	0%

### 2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)
						사용승인일	전유당단가(원/㎡)
A	아동동 283외	팜스프링아파트 121동 80*호	84.942	34.311	경매	2024.01.05	267,000,000
						2001.09.27	3,143,395
B	아동동 283외	팜스프링아파트 121동 60*호	84.942	34.311	경매	2024.08.13	236,000,000
						2001.09.27	2,778,432

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액

기호	소재지	건물명 동	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	아동동 283외	팜스프링아파트 제121동	제11층 제1102호	84.942	34.311	251,000,000

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	< 1동의 경기도 파주시 아동동  [도로명 주소] 경기도 파주시 송화로 13	건물의 283외 12필지 팜스프링 아파트 제121동	표시 > 아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층, 지상25층  1층 ~ 4층 각각 5층 ~ 15층 각각 16층 ~ 22층 각각 23층 24층 ~ 25층 각각 지하층	828.528 818.448 728.322 613.836 523.710 821.36			
	< 전유부분의	건물의	표시 >	(내) 철근콘크리트조 제11층 제1102호	84.942	84.942	251,000,000	비준가격 (공용부분 포함평가)
1	< 대지권의 경기도 파주시 아동동	목적인 283	토지의 대	표시 > 준주거지역	54,056			
2	"	274-36	대	준주거지역	1,818			
3	"	278-8	대	준주거지역	4,804			
4	"	282-16	대	준주거지역	1,880			
5	경기도 파주시 아동동	72-6	대	준주거지역	1,380			
6	"	72-2	대	준주거지역	132			
7	경기도 파주시 금촌동	6-1	대	준주거지역	219			
8	"	7	대	준주거지역	44,635			

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
9	"	7-34	대	준주거지역	189			
10	"	7-35	대	준주거지역	692			
11	"	14-3	대	준주거지역	157			
12	"	16-2	대	준주거지역	390			
13	"	16-15	대	준주거지역	64			
1~13. 소유권					34.311			
-----					110,416 × -----			
대지권					110,416			
						34.311		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	125,500,000	
						건 물 :	125,500,000	
<b>합 계</b>							<b>₩251,000,000.-</b>	
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 아동동 소재 "송화초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지 및 근린생활시설, 각급 학교, 공원 등이 혼재하여 있는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 경의중앙선 '금촌역'이 소재하는 등 대중교통의 이용편의성은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층, 지상25층 건 내 제11층 제1102호로서,  
외벽 : 시멘트 몰탈위 페인팅 마감  
내벽 : 벽지 및 타일 마감  
창호 : 샷시 창호입니다.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.  
(구체적인 내역은 후첨 "내부구조도" 참조하시기 바랍니다.)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

13필 일단의 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 포장도로가 개설되어 있으며, 이를 통해 외곽의 공도와 연계됩니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

대표필지(283번지)  
 준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-12-26)(송화초등학교, 반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2012-12-26)(송화초등학교, 반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(20미터위임(10.10.13))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

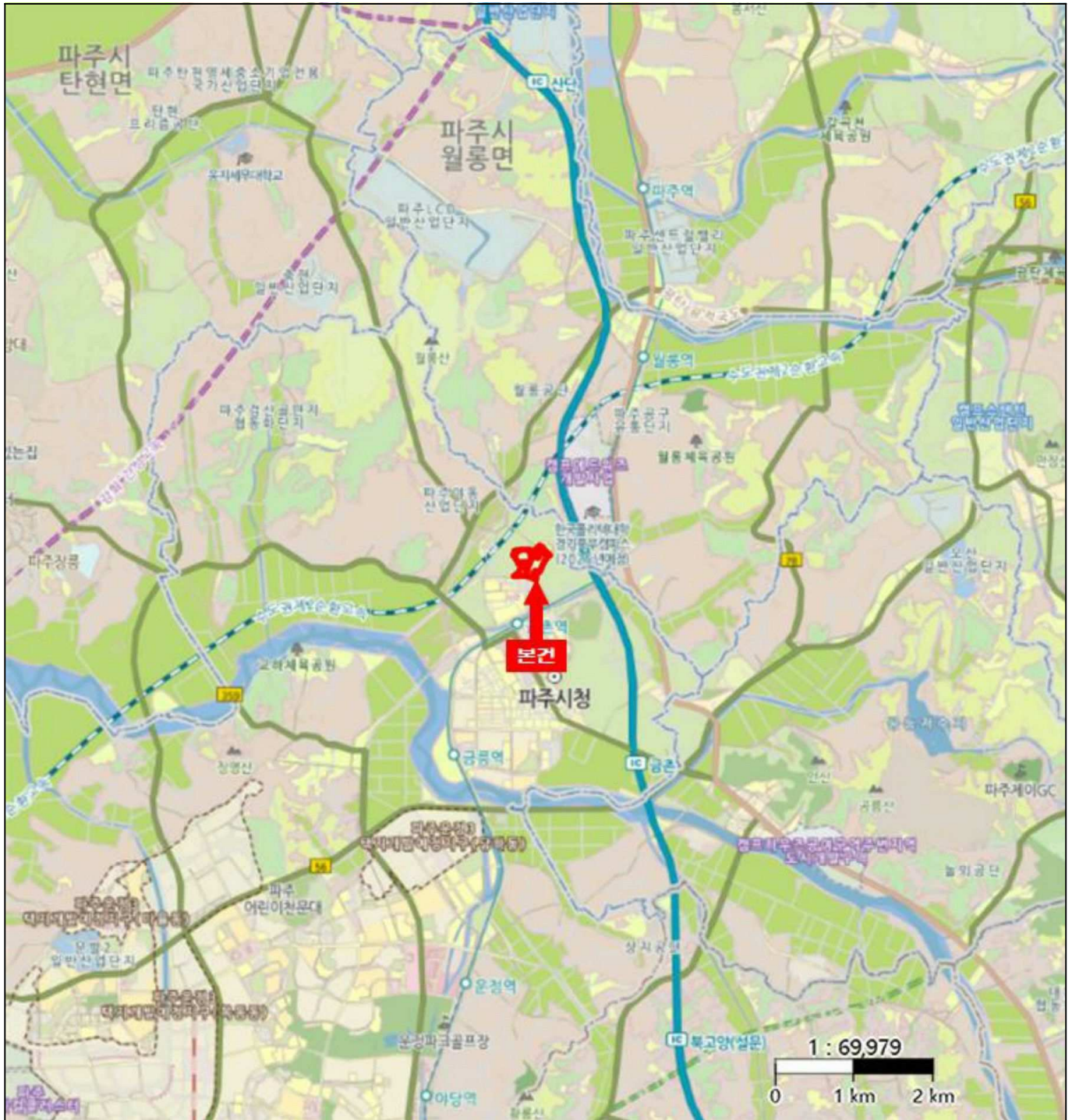
임대관계는 미상입니다.

# 광역 위치도



소재지

경기도 파주시 아동동 283 팜스프링아파트 121동 11층 1102호

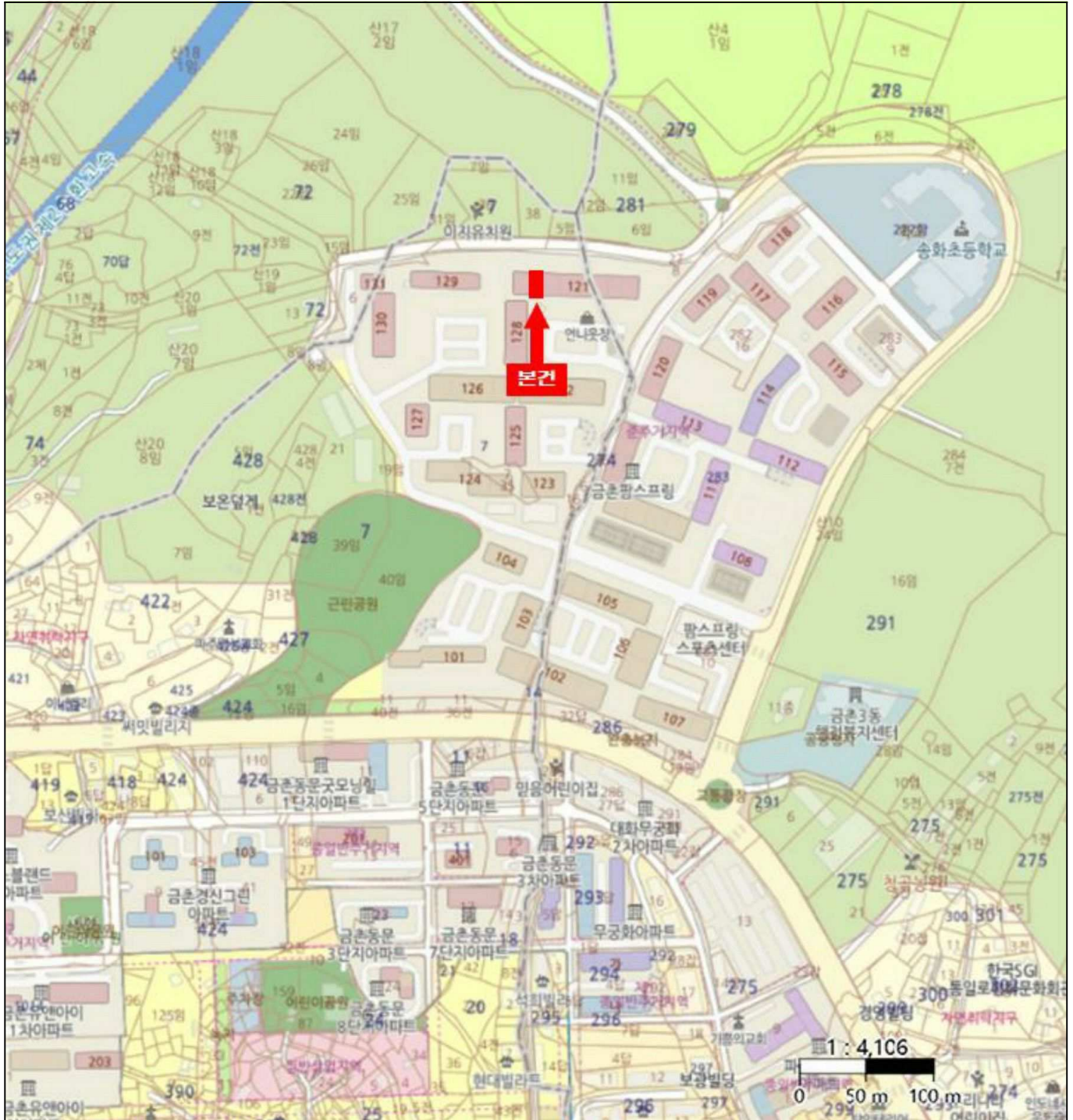


# 상세위치도



소재지

경기도 파주시 아동동 283 팜스프링아파트 121동 11층 1102호



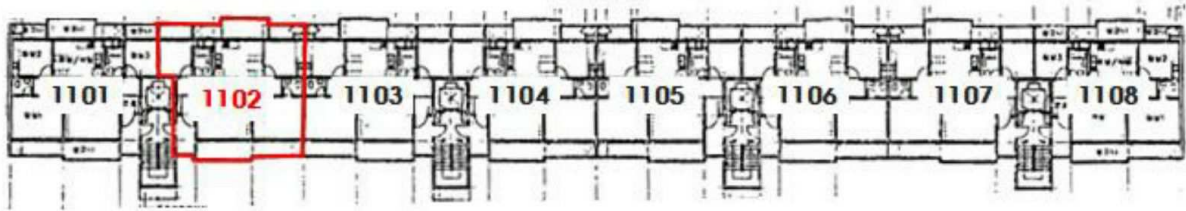
# 내부구조도



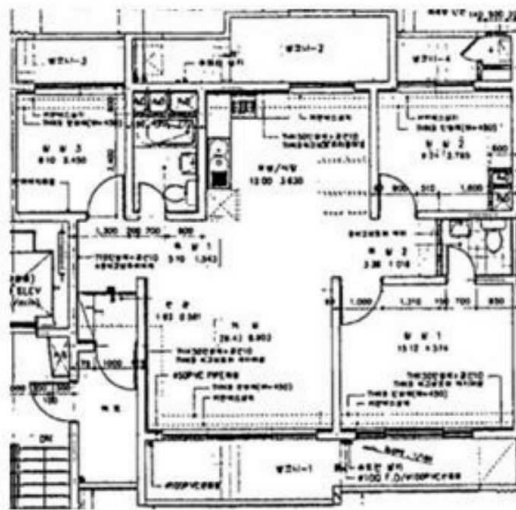
소재지

경기도 파주시 아동동 283 팜스프링아파트 121동 11층 1102호

None Scale



[팜스프링아파트 제121동 제11층 오별배치도]



[제1102호 내부구조도]





