

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김현미 소유물건  
(2025타경4813)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식  
(경매14계)

감정서번호 : HS251-082801

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  
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

환성감정평가사사무소

TEL. 031-901-0459

FAX. 031-901-7760

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 은 영

감정평가액	팔천칠백만원정 (₩87,000,000.-)					
의 퇴 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매14계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	김현미 (2025타경4813)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.09.01	2025.08.29 ~2025.09.01	2025.09.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	87,000,000
	합 계					₩87,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 광탄면 신산리 소재 “신산초등학교” 남동측 인근에 위치하는 장부빌리지 제 101동 제3층 제303호로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가의 조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 시장가치란 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 가액을 말하며, 감정평가에 별도의 조건은 없음.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2025.09.01.임.

### 5. 실지조사의 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사는 2025.08.29.~ 2025.09.01.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가방법

### (1) 감정평가 방법의 종류

- 거래사례비교법 : 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 유사사례를 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법
- 원가법 : 대상물건이 속한 부동산 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하는 방법
- 수익환원법 : 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법

### (2) 평가방식의 적용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 거래사례비교법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였음.

## 7. 그 밖의 사항

(1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀요청(평가목적)에 의거 “구분건물 감정평가명세표”에 토지가격과 건물가격을 적정배분비율에 의거 표기하였으며, 배분비율은 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」(한국부동산연구원)를 근거로 하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

(2) 본건의 내부구조 및 이용상황은 현장조사 및 "집합건축물대장"상의 건축물 현황도를 참작하여 작성하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 대상부동산의 개요

소재지 (도로명주소)	경기도 파주시 광탄면 신산리 34-2, 34-4 (경기도 파주시 광탄면 심궁로 28)					
건물명 동·호수	장부빌리지 제101동 3층 303호					
구조 및 층수	철근콘크리트조 콘크리트 평스라브지붕 4층					
사용승인일	2003.12.16					
기호	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
1	303	51.97	7.19	59.16	43.399	다세대주택

### 2. 거래사례의 선정

인근 유사물건의 거래사례 중 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 거래시점이 최근인 다음의 사례를 선정함.  
(출처:등기사항전부증명서)

기호	소재지	동/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
A	신산리 32-*	-/ 30*	23.77	43,000,000	1,809,003	2024.01.23

### 3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 가격지수(2025.03=100) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 경의권 연립다세대 매매가격지수”를 적용함.

거래시점 : 2024.01.23., 2023년 12월 지수를 적용함
기준시점 : 2025.09.01., 2025년 08월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년 07월 지수를 적용함
2024.01.23 매매 가격지수 (적용:2023년 12월) : 101.8
2025.09.01 매매 가격지수 (적용:2024년 07월) : 99.6
시점수정치 : $99.6/101.8 \approx 0.97839$

### 5. 개별요인비교

구분	세부항목(주거용)	비교치	비고
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대등함
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성 등	1.00	대등함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	전유면적의 크기 및 향별효용도 등에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치누계		0.950	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 시산가액

기호	사례단가	사정보정	시점수정	개별요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	1,809,003	1.000	0.97839	0.950	51.97	87,383,134	87,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가가액 결정의견

### 1. 가액결정 참고자료(평가사례)

기호	소재지	동/ 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점	비 고
1	신산리 27-*	*/ 20*	38.84	73,000,000	경매	2024.01.30	-

### 2. 감정평가액 결정

기호	동층·호수	감정평가액(원)
1	101동 3층 303호	87,000,000

### 3. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의하여 결정하였으며, 적정한 것으로 판단됨.

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	1동의  경기도 파주시 광탄면 신산리  [도로명주소] 경기도 파주시 광탄면 심곡로 28	건물의	표시	철근콘크리트조 콘크리트 평스라브지붕 4층			87,000,000		
			다세대주택 (12세대)		지상1층	163.58			
			다세대주택 (3세대)		지상2층	163.58			
			다세대주택 (3세대)		지상3층	163.58			
			다세대주택 (3세대)		지상4층	163.58			
1	경기도 파주시 광탄면 신산리	34-2	대	제1종일반주거지역	318		87,000,000		
			2	"	34-4	대			제1종일반주거지역
				1,2.소유권 ----- 대지권	43.399 ----- 480	43.399			
							토지·건물 토 지 : 52,200,000 건 물 : 34,800,000		
<b>합 계</b>							<b>₩87,000,000.-</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 파주읍 광탄면 신산리 소재 "신산초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주변은 단독주택, 근린생활시설, 다세대주택 등이 혼재된 주거지대로 제반 주위환경은 보통임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량진입 가능하고, 인근으로 버스정류장이 소재하여 대중교통편익은 보통임.

**(3) 건물의 구조**

2003.12.16. 사용승인된 철근콘크리트조 콘크리트 평슬라브지붕 4층 중 3층 303호로서,  
 외벽 : 드라이비트 마감 등,  
 내벽 : 벽지도배 및 타일마감 등,  
 창호 : 새시 이중창호임.

**(4) 이용상태**

다세대주택(후첨 "내부개황도" 참조) 1세대로 이용중임.

**(5) 설비내역**

위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비 등이 되어있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

2필 일단의 부정형 토지로, 다세대주택 1개동의 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

북측으로 2차선 포장도로에 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

대표지번인 신산리 34-2 : 도시지역, 제1종일반주거지역(1974.09.16), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(저축), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-12-26)(신산초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2012-12-26)(신산초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(45미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

## 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

-

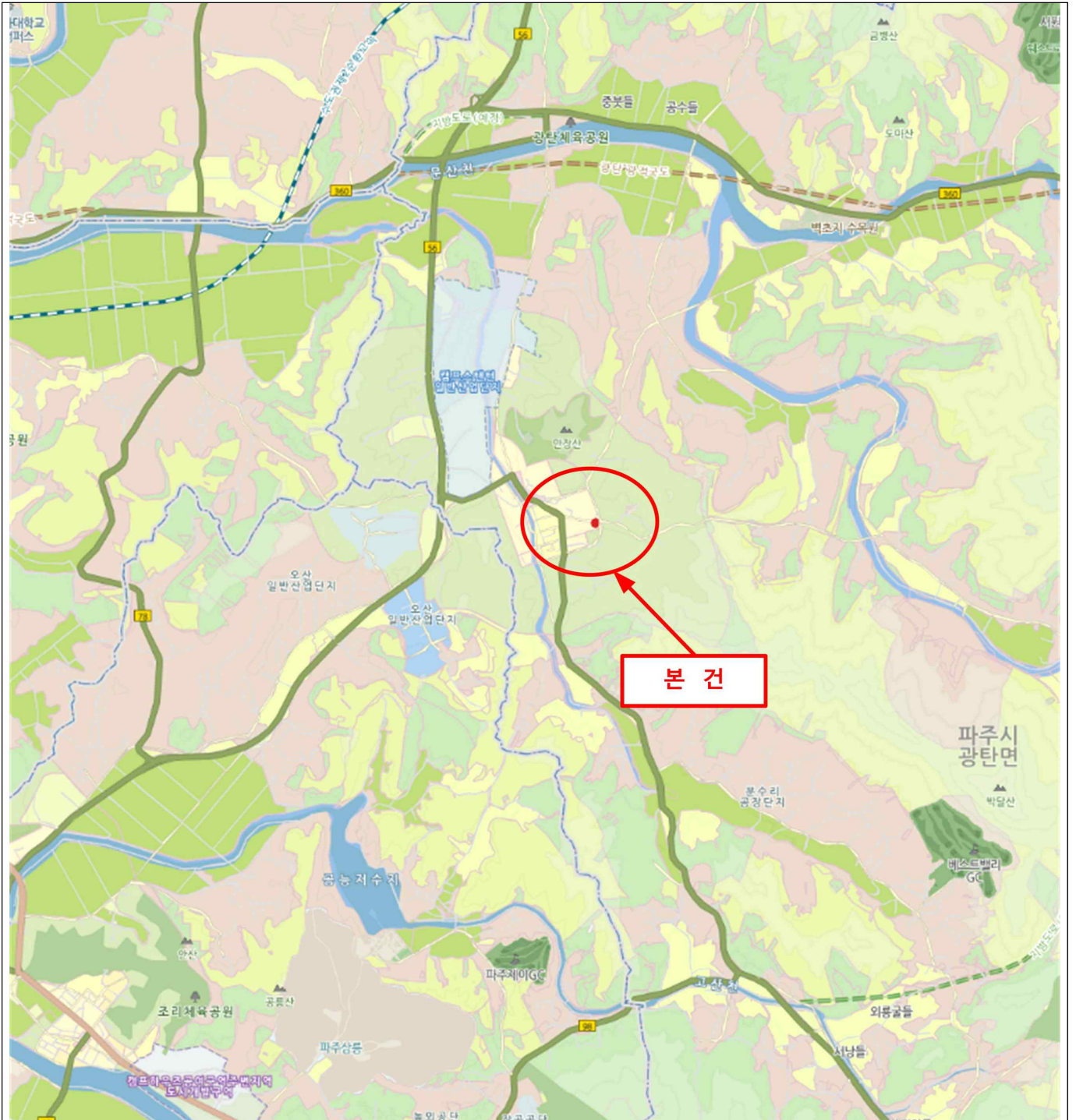
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 파주시 광탄면 신산리 34-2 외 장부빌리지 101동 3층 303호
-----	---



# 위 치 도



소재지

경기도 파주시 광탄면 신산리 34-2 외 장부빌리지 101동 3층 303호



# 내부구조도

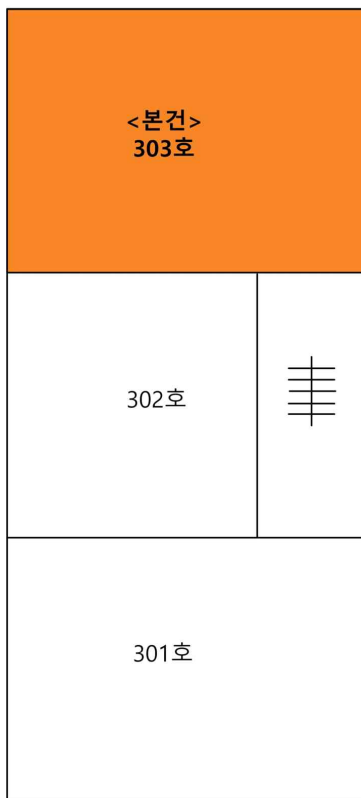


소재지

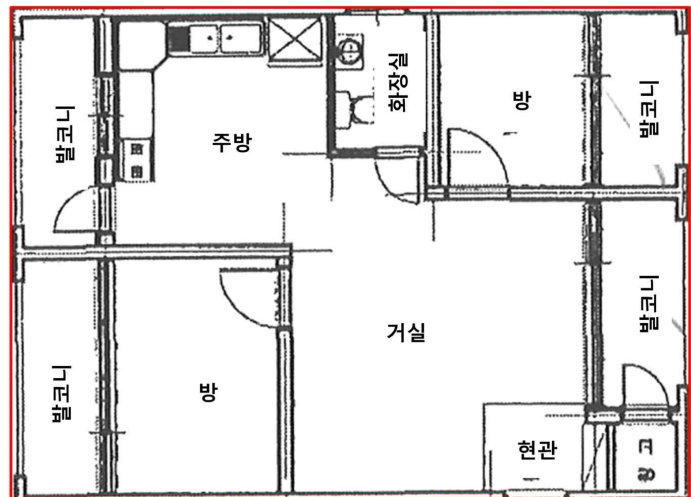
경기도 파주시 광탄면 신산리 34-2 외 장부빌리지 101동 3층 303호

None Scale

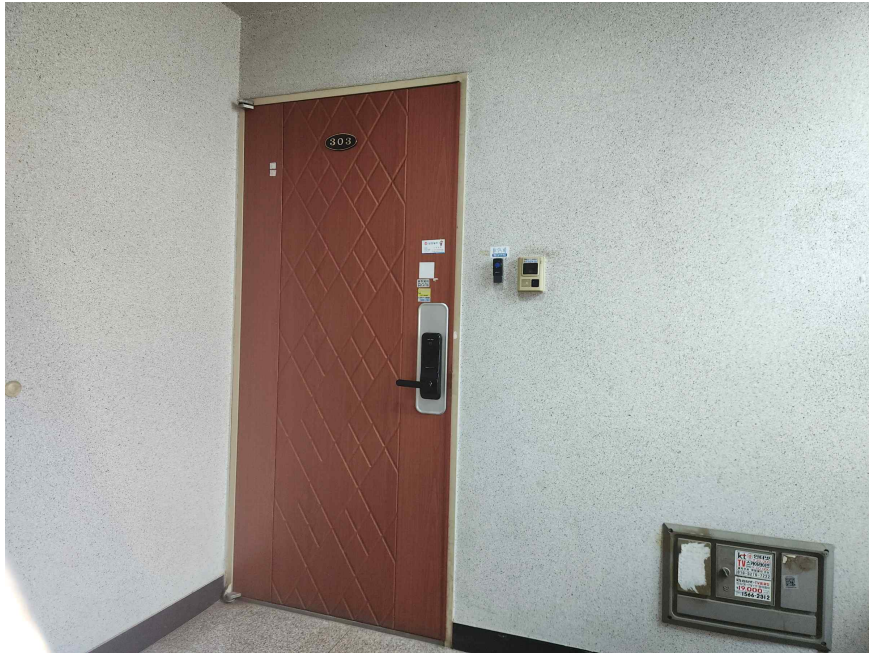
[호별배치도]



[내부구조도]



# 사 진 용 지



본건 현관



공용출입문

# 사 진 용 지



본건 소재 동



본건 소재 동

# 사 진 용 지



본건 소재 단지 전경



주위전경