

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 방창식 소유물건(2023타경74023)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
강우규

감정평가서번호: H30922-2012

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.



호수감정평가사사무소

HOSU APPRAISAL & CONSULTING

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
이 인 해

감정평가액	삼억일백팔만원정(₩301,080,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	방창식 (2023타경74023)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2023.09.27	2023.09.25 ~ 2023.09.27	2023.10.02		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	300,000,000
	제시외 건물	(9)	제시외 건물	(9)	-	1,080,000
		이	하	여	백	
<b>합 계</b>					₩301,080,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 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	경기도 파주시 야당동	196-14 가림빌라 220동	공동주택	철근콘크리트구조 경사지붕 지상 4층				
	[도로명주소] 경기도 파주시 송학1길 114-23			1층	153.54			
				2층	153.54			
				3층	153.54			
				4층	153.54			
가	동소	"	대	-	651			
				내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	68.85	68.85	300,000,000	공용면적 포함
			1소유권대지권	83.025 1x----- 651	83.025			
							<b>배분내역</b>	
							<b>토지 · 건물</b>	
							<b>토 지 :</b>	<b>120,000,000</b>
							<b>건 물 :</b>	<b>180,000,000</b>
ㄱ	[제시외건물] 동소	"	테라스	방부목재 1층소재	(4.5)	4.5	540,000	관찰감가
ㄴ	동소	"	테라스	방부목재 1층소재	(4.5)	4.5	540,000	관찰감가
<b>합 계</b>							<b>₩301,080,000.-</b>	
이 하					여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상물건은 경기도 파주시 야당동 소재 "야당역(경의중앙선)" 북동측 인근에 위치하는 구분건물 "가림빌라 220동" 제1층 제102호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매(2023타경74023)를 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준 및 기준가치

#### (1) 감정평가의 기준

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제1100호)」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

#### (2) 감정평가의 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준하였음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### (1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.09.27.임.

#### (2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

대상물건의 실지조사는 2023.09.25.~2023.09.27.에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황 등과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

### 4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 대상물건은 이해관계인의 폐문 부재로 이용상황 및 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 통하여 확정하여 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람(후첨 "내부구조도" 참고).
- 2) 대상물건은 외부관찰 및 탐문조사 등으로 보아 별도의 참고가 소재하는 것으로 확인되는 바, 경매진행시 재확인하시기 바람 이를 감안하여 평가하였음.
- 3) 대상물건에 부합된 제시외건물 2건(㉠·㉡ 1층소재, 목재, 테라스, 각각 약 4.5㎡)이 소재하며 구조 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였으며, 면적 등은 현장조사시 개략적인 측량과 목측에 의거한 바 정확한 면적 등의 확인을 위해서는 별도 측량이 필요할 수 있으므로 경매진행시 유의하시기 바람.
- 4) 대상물건은 집합건축물대장상 야당동 196-14 외 4필지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 등기사항전부증명서 및 현황 토지합필로 인하여 야당동 196-14 지상에 소재하고 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 5) 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)' 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재한 건물의 개요

소재지	경기도 파주시 야당동 196-14 [도로명주소] 경기도 파주시 송학1길 114-23 (야당동)			
명칭	가림빌라 220동	주용도	공동주택(다세대주택)	
주구조	연면적(㎡)	규모	사용승인일	세대수
철근콘크리트구조 경사지붕	614.16	지상 4층	2017.10.17	8

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 대상물건의 개요

기호	동/층/호수	용도	전용면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )
가	220/1/102	공동주택 (다세대주택)	68.85	7.92	83.025

## III. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근 유사 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 유사 부동산의 가격자료

#### (1) 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/층/호	용도	전용면적(m <sup>2</sup> )	거래가액(원) (원/전용m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
#1	야당동 220-00	207/1/100	공동주택 (다세대주택)	51.593	222,000,000 (@4,302,909)	2023.06.02 (2016.12.15)	-
#2	야당동 196-00	220/1/100	공동주택 (다세대주택)	68.85	290,000,000 (@4,212,055)	2021.11.08 (2017.10.17)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 유사 부동산의 평가전례

기호	소재지 동/층/호	용도	전용면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원) (원/전용m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적
(1)	야당동 196-00 220/1/100	공동주택 (다세대주택)	68.85	297,000,000 (@4,313,725)	2022.02.04	법원경매
(2)	야당동 200 303/1/100	공동주택 (다세대주택)	51.05	251,000,000 (@4,916,267)	2022.12.14	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

### 2. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근 유사 부동산 거래사례로서 위치적 유사성 및 물적 유사성 등이 유사하며 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 # 1>을 선정함.

### 3. 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시점수정

대상물건의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

유형	시군구	시점수정치	매매가격지수			비고
			거래시점	2023.06.02	98.6	
연립다세대	경기 경의권	0.99189	기준시점	2023.09.27	97.8	97.8 / 98.6 ≒ 0.99189

거래시점 : 2023.06.02, 2023년 05월 지수를 적용 함.

기준시점 : 2023.09.27, 2023년 08월 지수를 적용 함.

## 5. 가치형성요인 비교

### ■ 주거용[기호 가] / 비교사례 #1)

조건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대상물건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	대상물건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별내부 평면방식(베이)), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	대상물건이 사례 대비 면적 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상물건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
기호	동/층/호수	거래사례 거래가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	전용면적(m <sup>2</sup> )			
						대상 물건	사례		
가	220/1/102	222,000,000	1.000	0.99189	1.020	68.85	51.593	299,729,729	300,000,000

## V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 이용상황, 층별·위치별 효용과 면적 등을 고려하고 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

평가대상		감정평가액(원)
가	제220동 제1층 제102호	300,000,000

# 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

대상물건은 경기도 파주시 야당동 소재 "야당역(경의중앙선)" 북동측 인근에 위치하고, 주위는 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 경의중앙선(야당역)이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 4층 건물 내 제1층 제102호로서,  
(사용승인일 : 2017.10.17)  
외벽 : 석재붙임 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

공부상 용도는 공동주택(다세대주택)이며, 내부이용상황은 후첨 '내부구조도'참고 바람.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대상물건은 인접지 대비 등고평탄한 장방형 토지로서, 공동주택(다세대주택) 건부지로

# 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) |

이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

대상물건 남서측으로 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2016-10-07)(복합 Zone),  
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

### (9) 공부와의 차이

대상물건에 부합된 제시외건물 2건(㉠·㉡ 1층소재, 목재, 테라스, 각각 약 4.5㎡)이  
소재함.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등 미상임.
- '내부구조도'의 작성은 건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의하였으며, 내부실사시  
다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 유의하시기 바람.

# 광역위치도



소재지	경기도 파주시 야당동 196-14 가림빌라 220동 1층 102호
-----	--------------------------------------



# 위 치 도



소 재 지	경기도 파주시 야당동 196-14 가림빌라 220동 1층 102호
-------	--------------------------------------



# 건물개황도



# 사 진 용 지



대상물건 소재 건물 전경



대상물건 전경

# 사 진 용 지



대상물건 공동현관문



제시외건물 ㉠ 전경

# 사 진 용 지



제시외건물 ㉠ 전경



주위 환경