

감정평가서

Appraisal Report

건명: 김선우 외 1명 소유물건 (2025타경5755)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 강우규

감정서번호: TA3-2509-3007

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)감정평가법인 태인 경기지사

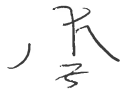
TEL. 031-292-8897 FAX. 02-404-8897

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

이대주






(주)감정평가법인 태인 경기지사 지사장 김혜원

(서명또는인)



감정평가액 **사익팔천칠백만원정 (₩487,000,000.-)**

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목적	경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김선우 외 1명 (2025타경5755)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.10.01	2025.10.01	2025.10.01

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	487,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩487,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

김혜원




감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 '운정4동 행정복지센터' 북서측 인근에 위치하는 '삼성캐슬' 제103동 제402호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매1계의 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 10월 1일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 1일에 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. 임대사항의 확인

임대관계는 미상임.


3. 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 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 별지 "감정평가 명세표"에 기재하였음.
- ③ 본건 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 건물 이용상황과 내부구조는 건축물 현황도, 외부관찰, 현지탐문을 통해 조사하였으며, 후첨 '내부구조도'는 건축물현황도를 기준으로 작성하였으니 자세한 내부구조 및 이용상태는 경매 진행시 필히 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 파주시 야당동 258-12 삼성캐슬 제103동 제402호		
도로명주소	경기도 파주시 하우3길 119 (야당동, 삼성캐슬)		
	주용도	공동주택 (다세대주택)	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2021.09.09	
	건물규모	층수	지상4층
		연면적	611.48 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	(전용률 (%))	비고
			전유	공용	분양			
가	103동/ 4/402	다세대주택	69.24	11.11	80.35	82.2804	86.17	복층형 구조
합계 (1개호)			69.24	11.11	80.35	82.2804	-	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 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 258-**	105/ 4/401	다세대	62.71	75.65	445,000,000 (@7,100,000)	2024.08.05 (2021.09.15)	복층형 구조
#2	야당동 247-**	103/ 4/402	다세대	58.14	69.52	378,000,000 (@6,500,000)	2025.04.13 (2021.02.05)	복층형 구조

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

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		2024.08.05/ 2025.10.01	
경기 경의권 연립다세대	-0.995% (0.99005)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.07	100.5
			기준시점 당시 지수	2025.08	99.5
		산식		$1 + (99.5 - 100.5) / 100.5$ ≈ 0.99005	

※ 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 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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 대체로 대등함.
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	103/4 /402	69.24	#1	7,100,000	1.000	0.99005	1.000	7,030,000	486,757,200	487,000,000
합계		69.24	-	-	-	-	-	-	-	487,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
다세대-복층형	기존 주택지대	세로변	6,500,000-7,000,000	-

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	야당동 45-79 4/4**	다세대	50.58	57.18	328,000,000	2024.10.25 (2016.09.22)	법원 경매	복층형 구조
					(@6,480,000)			
(2)	야당동55-13 106/4/4**	다세대	65	75.24	495,000,000	2025.05.16 (2022.01.28)	법원 경매	복층형 구조
					(@7,620,000)			

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	경기 파주시 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	65,353,419,000	38,516,904,320	58.9	998	239	23.9

(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	제103동 제4층 제402호	69.24	82.2804	487,000,000
합계		69.24	82.2804	487,000,000

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

2. 기타 참고사항

·

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		삼성캐슬 제103동 제4층 제402호							
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			
1 가	경기도 파주시 야당동	258-12 삼성캐슬 제103동	공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트 지붕 4층					
	[도로명주소] 경기도 파주시 하우3길 119			1층	153.2				
				2층	152.26				
				3층	152.26				
				4층	153.76				
	상동	258-12	대	계획관리지역	1,190				
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	69.24	69.24	487,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 80.35㎡	
				1.소유권	82.2804				
				----- 대지권	----- 1,190	82.2804			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 194,800,000 292,200,000		
합 계						₩487,000,000.-			
				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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 '운정4동 행정복지센터' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택 및 근린생활시설이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 인근에 버스정류장 및 경의중앙선(운정역)이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층건 내 4층 402호로,
사용승인 : 2021-09-09

외벽 : 치장 벽돌 붙임 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.(후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 시스템에어컨설비, 승강기설비 등.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약6미터 내외의 아스팔트 포장 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

야당동 258-12 :계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(준주거 Zone),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(토지거래허가구역(2025-08-26)(외국인 등의
다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택))

(9) 공부와의 차이

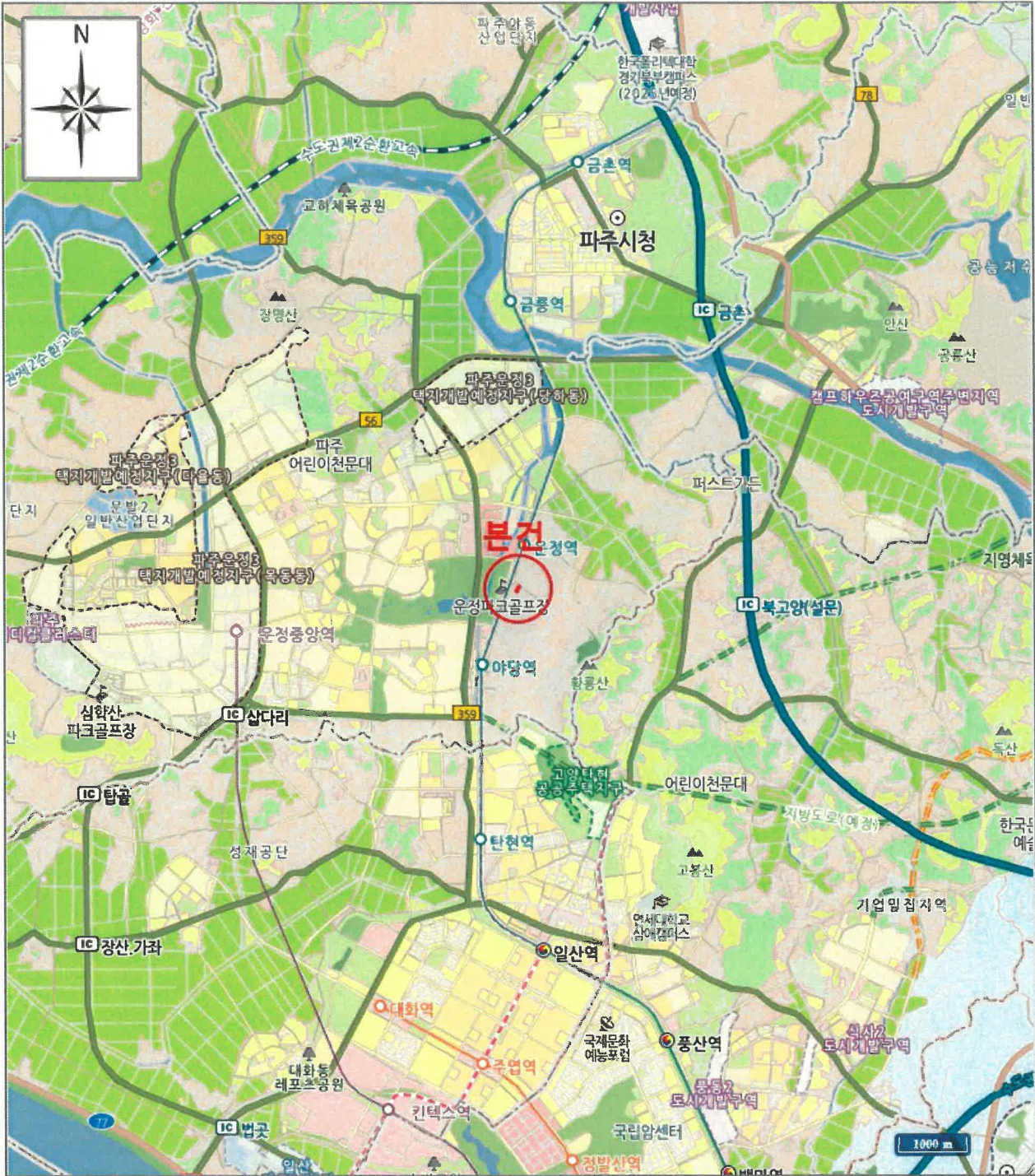
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

소재지 경기도 파주시 야당동 258-12 삼성캐슬 제103동 제4층 제402호



[범례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상세 위치도

소재지 경기도 파주시 야당동 258-12 삼성캐슬 제103동 제4층 제402호



[범례]

■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

내부구조도

소재지	경기도 파주시 야당동 258-12 삼성캐슬 제103동 제4층 제402호
-----	---



NO SCALE



[호별배치도]




[내부구조도]

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
	<div style="border: 2px solid red; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 본건 전체		임대차보증금	월 임대료	
		[임대미상]			.

사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 야당동 258-12



본건 북동측



본건 북서측

사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 야당동 258-12



남동측 공동현관문



북서측 공동현관문

사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 야당동 258-12



현관



주위환경