

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이영환 소유물건(2025타경5335)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 박진영

감정평가서번호: 20250915-01-045

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.

청와감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
우 현 재

감정평가액	이억일백만원정 (₩201,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이영환 (2025타경5335)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.22	2025.09.19 ~ 2025.09.22	2025.09.22		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	201,000,000
	합계					₩201,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 탄현면 법흥리 소재 「통일초등학교」 북서측 인근에 위치하는 구분건물 (유승양브와즈2단지 제202동 제4층 제403호)로서, 의정부지방법원 고양지원의 법원경매(2025 타경5335) 목적의 감정평가입니다.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였습니다.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 9월 22일을 기준시점으로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 9월 22일에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 공부와의 일치여부 등 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용합니다.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 구분건물에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용합니다.

3. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 본건은 시장성이 높은 구분건물로서 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제 12조에 의거 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

V. 감정평가조건

- 해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 대상물건의 소재지, 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 관련 공부자료에 의하였습니다.
2. 대상물건의 집합건축물대장 상 현황도면 및 현황 점유부분 등에 의거하여 위치확인을 하였습니다.
3. 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 제②항에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 법원 요청에 의거 한국부동산연 구원에서 제시한 집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물의 배 분 금액을 감정평가명세표에 표기하였습니다.
4. 본건 내부구조도는 이해관계인의 폐문부재로 건축물현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기초로 도 시하였으므로 실제 내부구조와 일부 상이할 수 있으니 경매참여 시 재확인하시기 바랍니다.
5. 본건의 용도는 「등기사항전부증명서」 상 '아파트'로 표기되어 있으나, 「집합건축물대장(전유 부)」 상에는 '노인복지시설(노인복지주택)'으로 표기되어 있어, 본건 평가는 집합건축물대장 기 준하였으니 경매입찰 및 업무진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅶ. 대상 물건 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용						
소재지	경기도 파주시 탄현면 법흥리 1787						
명 칭	유승앙브와즈 2단지 202동						
용도지역	계획관리지역						
구조 및 규모	철근콘크리트구조 철근콘크리트 슬라브조지붕, 지상5층						
사용승인	2004년 5월 21일						
주용도	노유자시설						
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	승강기	주차 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	-	-
비 고	-						

2. 대상물건의 현황

일련 번호	동	층/호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비 고
가	202	4/403	노인복지시설 (노인복지주택)	65.15	18.95	81.2	-

※ [공용면적은 집합건축물대장 상 '주'부분의 면적합계입니다.]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅷ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였습니다.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 가격조사자료

(1). 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기호	소재지 건물명	동 층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
#1	법흥리 1787 유승양브와즈 2단지	***동 1층/**호	65.15	195,000,000	2,993,093	2025-03-15
						2004-05-21
#2	법흥리 1789 유승양브와즈 1단지	***동 1층/**호	65.15	220,000,000	3,375,823	2025-07-01
						2003-12-06

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2). 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지 건물명	동 층/호	전유면적 (㎡)	감정평가금액 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점
						사용승인일
#3	법흥리 1789 유승양브와즈 1단지	***동 4층/**호	65.15	175,000,000 (@2,686,109)	담보	2024-10-15
						2003-12-06
#4	법흥리 1787 유승양브와즈 2단지	***동 5층/**호	65.15	221,000,000 (@3,392,172)	담보	2023-03-15
						2004-05-21
#5	법흥리 1787 유승양브와즈 2단지	***동 1층/**호	84.96	289,000,000 (@3,401,601)	법원 경매	2024-03-20
						2004-05-21

나. 선정 및 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 위치적·물적 유사성이 가장 높은 사례로서 가치형성요인의 비교가 가능한 **거래사례 #1**을 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업입니다.

기 호	사례 기호	사정보정	비 고
가	#1	1.00	선정된 사례는 매수자와 매도자 사이의 정상적인 거래사례로 판단합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 본건은 용도가 노인복지시설(노인복지주택)이나 실제로는 아파트와 유사하게 거래되고 있는 점 등을 고려하여, 시점수정치는 한국부동산원이 조사하고 한국감정평가사협회에서 제공하는 아파트 가격지수를 적용하여 평가하였습니다.

나. 시점수정치 산정

[출처 : 한국부동산원, KAPA HUB]

기 호	2025.03.15. ~ 2025.09.22.
가 / #1	아파트 지역 :경기도 파주시(25.03.15~25.09.22) 거래시점 : 2025.03.15, 2025년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.09.22, 2025년08월 지수를 적용 함 2025.03.15 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.4 2025.09.22 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 98.5 시점수정치 : $98.5/100.4 \approx 0.98108$
시점수정치	0.98108

※ 기준시점이 속한 월 이후의 매매가격지수가 미발표된 바, 직전 월의 지수를 적용합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요 인	세부항목(주거용)	일련번호 가 / 사례 #1	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등합니다.
	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	대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.05	본건은 사례대비 층별 효용, 조망 등에서 우세합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 본건 및 본건인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준
노인복지주택	기준시점 당시 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 향별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 2,700,000원/m ² ~ 3,200,000원/m ² 내외 수준으로 탐문 조사하였습니다.

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기 호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	전유면적당 단가(원/m ²)	전유면적 (m ²)	시산가액 (원)
가	2,993,093	1.000	0.98108	1.050	3,083,287	65.15	201,000,000

*시산가액은 반올림을 통한 유효숫자 세자리까지 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IX. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정의견

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

기 호	비준가액	감정평가액(원)	비 고
가	201,000,000	201,000,000	-
합 계		201,000,000	

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

본건은 경기도 파주시 탄현면 법흥리 소재 「통일초등학교」 북서측 인근에 위치하며, 주변에는 아파트단지, 다세대주택 등이 밀집하고 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 근거리에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬라브지붕 지상5층 건물 내 제4층 제403호로서,

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일 붙임 마감 등,
- 창호 : 새시 창호 입니다.

(4) 이용상태

노인복지시설(노인복지주택)으로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수 설비, 소화설비, 승강기설비, 난방설비 등이 구비되어 있습니다.

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

완만한 경사지를 평탄화한 부정형의 토지로서, 노인복지시설(노인복지주택) 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통하여 외곽 공도와 연계되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 개발진흥지구(2008.3.12 고시), 기타용지((노인시설, 공동주택)), 제2종지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(2008.3.12고시)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-07-11)(통일중학교(예정지) 상대보호구역(반드시 파주교육지원청에 재확인 바람, TEL 031-940-7245))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(장릉(09.01.12변경))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(정연묘(300미터이내))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률> 입니다.

(9) 공부와의 차이

본건의 경우 등기사항전부증명서 상 '아파트'로 되어 있으나 집합건축물대장 상 '노인복지시설(노인복지주택)'이며, 본건의 평가는 집합건축물대장 상 용도를 기준하였으니 업무진행 시 참고하시기 바랍니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역 위치도



소재지

경기도 파주시 탄현면 법흥리 1787 유승앙브와즈2단지 202동 4층 403호



위치도



소재지

경기도 파주시 탄현면 법흥리 1787 유승앙브와즈2단지 202동 4층 403호



내부구조도



소재지

경기도 파주시 탄현면 법흥리 1787 유승양브와즈2단지 202동 4층 403호



[본건 호별배치도]



[본건 내부구조도]





1







