

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조준상 소유물건(2025타경2206)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 김응석

감정평가서번호: 25TG-0515-01

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.

태공감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
송 수 열

감정평가액	이억삼천칠백만원정 (₩237,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조준상 (2025타경2206)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.05.19	2025.05.15 ~ 2025.05.19	2025.05.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-  백	237,000,000
	합 계					₩237,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 문산읍 선유리 소재 “문산읍 행정복지센터” 북측 인근에 위치하는 진흥소슬마을 제104동 제14층 제1401호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건 없음.

### 3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.19 일로 함.

### 4. 감정평가방법

- 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 그 밖의 사항

- 본건 아파트의 내부구조는 이해관계인의 부재등으로 인해 확인치 못하여 집합건축물대장의 건축물현황도, 표준적 이용상황, 전례, 인근 탐문등을 참고하여 이용상황 및 내부구조 등을 표기하였는바, 업무 진행시 참고바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.  
(거래사례비교법)

### 2. 대상부동산의 개요

소재지	경기도 파주시 문산읍 선유리 1357, 1357-1			
건물명, 층, 호수	진흥소슬마을 제104동 제14층 제1401호			
용도	아파트	사용승인일	2007.12.05	
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	(주)공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	전용률
	84.98	27.8023	53.4022	-

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근유사부동산의 거래사례

사례	소재지	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
#1	경기도 파주시 문산읍 선유리 1357, 1357-1 진흥소슬마을 제101동 제2층	84.98	53.4022	217,000	실거래가 등 록	2024.12.15

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “ 경기도 파주시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 월별 파주시 아파트 매매가격지수

구 분	2024년 11월	...	2025년 04월
-	100.6	...	99.9

- 시점 수정치 산출

▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 100.6(적용:2024.11)

▶ 본건기준시점 당시 가격지수 : 99.9(적용:2025.04)

▶ 시점 수정치 :  $99.9/100.6 \approx 0.99304$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례에 비하여 외부요인 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	사례, 설비, 시공사태의 양부등	1.00	1.00	본건은 사례에 비하여 건물요인은 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.10	본건은 사례에 비하여 층별효용 등 개별적 요인 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.10		1.00 × 1.00 × 1.10

## 7. 시산가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격
217,000,000	1.00	0.99304	1.10	84.98/84.98	237,038,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

인근 가격수준	대상 물건의 위치, 층수, 내부 인테리어 정도에 따라 다소간의 가격 차이가 존재하나 동일 전유면적기준 210,000,000원 ~ 250,000,000원 내외수준에서 시세 형성되고 있는 것으로 조사됨.
---------	---

### 2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

사례	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)
						단가(원/㎡)
#1	경기도 파주시 문산읍 선유리 1357, 1357-1 진흥소슬마을 제101동 제9층	84.98	53.4022	시가 참고	2024. 10. 29	211,000,000
						2,482,937
#2	경기도 파주시 문산읍 선유리 1357, 1357-1 진흥소슬마을 제101동 제10층	84.98	53.4022	법원 경매	2024. 02. 07	275,000,000
						3,236,056

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 237,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

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 문산읍 선유리	1357, 1357-1 진흥소슬 마을 104동	아파트  (계단실)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층  지하1층 1층 2층~14층 각 15층			237,000,000	[도로명주소] 경기도 파주시 문산읍 우계로 457번길 29				
					1. 동 소	1357			대	준공업지역	12,335.9	
					2. 동 소	1357-1			대	준공업지역	165.2	
										(내) 철근콘크리트구조 14층 1401호	84.98	84.98
										1,2. 소유권	53.4022	
										----- 대지권	12,501.1	53.4022
											토지·건물	배분내역
											토 지 :	118,500,000
											건 물 :	118,500,000
<b>합 계</b>							<b>₩237,000,000.-</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 문산읍 선유리 소재 "문산읍 행정복지센터" 북측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 버스정류장 및 경의중앙선 문산역이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 중 제14층 제1401호로서,  
외벽: 몰탈위페인팅 마감,  
창호: 새시창호 임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 대규모 부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

# 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) |          |

**(7) 인접 도로상태등**

단지내 도로를 통하여 외곽공도와 연계됨.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

준공업지역, 가축사육제한구역 임.

**(9) 공부와의 차이**

-

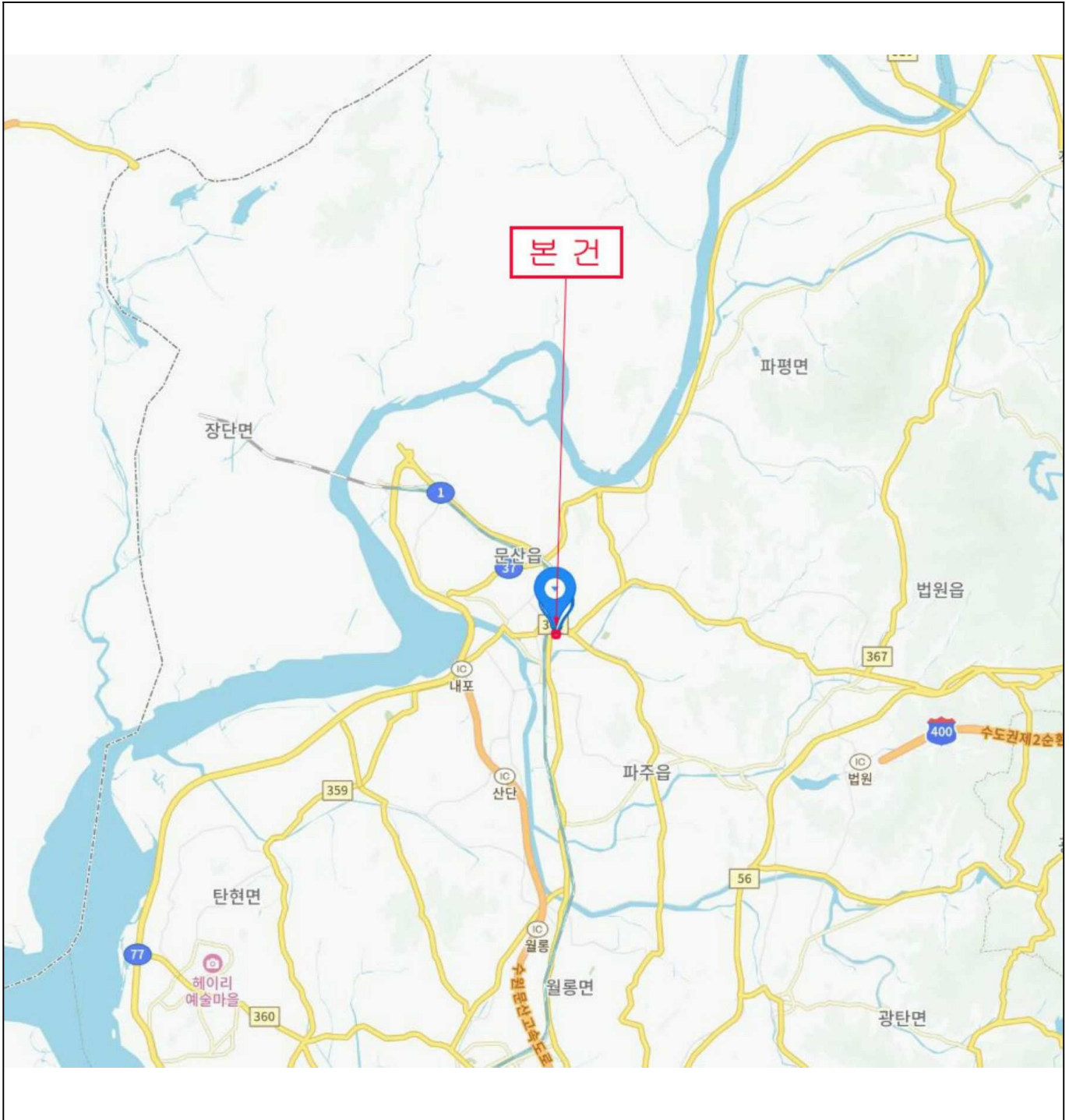
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 파주시 문산읍 선유리 1357 진흥소슬마을 104동 14층 1401호
-----	--



# 위치도



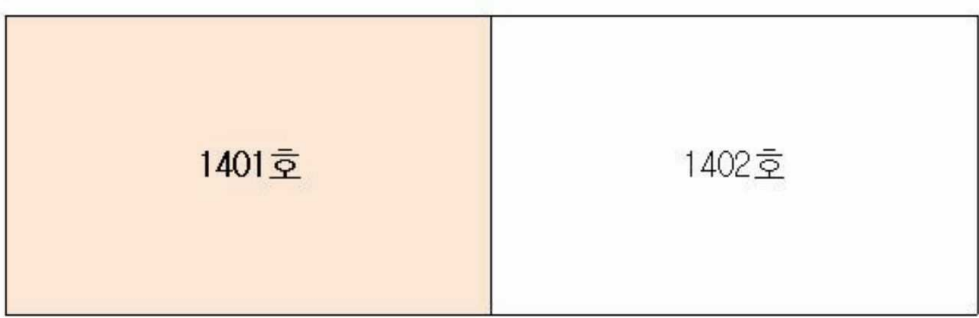
**소재지** 경기도 파주시 문산읍 선유리 1357 진흥소솔마을 104동 14층 1401호



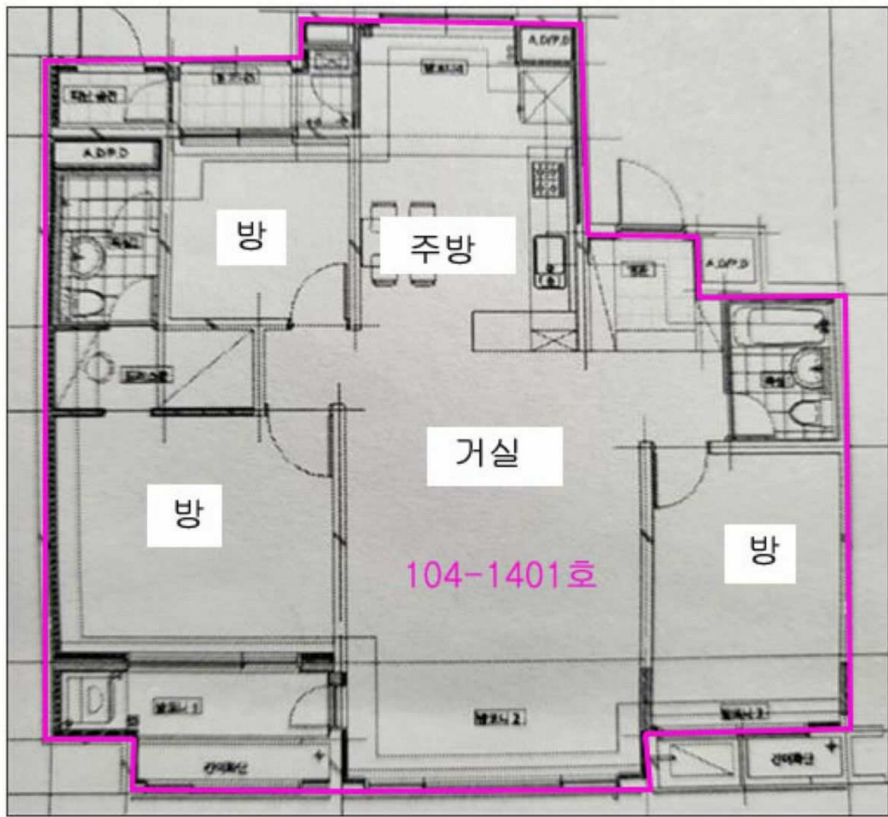
# 내부 구조도



소재지 경기도 파주시 문산읍 선유리 1357 진흥소슬마을 104동 14층 1401호



[층별 배치도]



[내부 구조도]





1



1