

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최원석 소유물건(2025타경63581)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
이상민

감정평가서번호: B2507-05-0901



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.

(주)신한감정평가법인 경기북부지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김영완

김영완

(인)

(주)신한감정평가법인 경기북부지사 지사장 한인호

(서명날인)

감정평가액 일억칠천팔백만원정 (₩178,000,000.-)

| | | | | |
|----------------|---------------------------|------------|------------|------------|
| 의뢰인 | 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민 | 감정평가 목적 | 법원경매 | |
| 제출처 | 의정부지방법원 고양지원 경매15계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 최원석 (2025타경63581) | 감정평가 조건 | - | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | 2025.07.12 | 2025.07.12 | 2025.07.14 |

| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|----------------------------|------------|-------------|-------|-------------|--------------|-------------|
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 다세대주택 | 1세대 | 다세대주택 | 1세대 | - | 178,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |
| 합계 | | | | | ₩178,000,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 상지석동 소재, “지석 2 리경로당” 남서측 인근에 위치하는 갤러리하우스 제 204 동 제 3 층 제 301 호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

(1) 기준가치

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제 5 조 1 항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

(2) 가격시점

본건의 가격시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제 9 조 제②항에 따라 대상물건에 대한 가격조사를 완료한 날짜인 2025 년 07 월 12 일로 하였음.

3. 감정평가 방법

(1) 본건은 비교방식, 원가방식 및 수익방식의 3 방식을 적용하여 시산가격을 산정하여야 하나, 대상물건의 특성상 원가방식, 수익방식을 적용하는 것이 적당하지 않아 비교방식으로 평가하였음.

(2) 본건에 대한 가격결정은 부근의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건, 지상건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도 및 층별·위치별 효용도등 제반가격 형성요인과 인근 유사형 구분건물의 일반적인 가격수준등을 종합참작하여 『감정평가에 관한 규칙』 제 16 조에 따라 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기타

본건은 현장 방문시 이해관계인의 부재로 인하여 내부 및 위치확인 등 집합건축물대장을 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가법의 적용

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

2. 대상물건개요

| | | | | | |
|-------------|------------------------|-------------|-------------|--------------|-------|
| 소재지 | 경기도 파주시 상지석동 133-29 | | | | |
| 건물명 층,호수 | 갤러리하우스 제204동 제3층 제301호 | | | | |
| 용도 | 공동주택-다세대주택 | | 사용승인일자 | 2015.09.25 | |
| 구분 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 전체면적 (㎡) | 대지권면적 (㎡) | 전용률 |
| (가) | 67.83 | 22.94 | 90.77 | 51.86 | 74.73 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

| 사례 | 소재지 동/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액(원) (단가) | 자료출처 | 거래시점 |
|----|----------------------------|-------------|------------|-----------------------------|--------------|------------|
| | | | | | | 사용승인일자 |
| 1 | 상지석동 133-1* 제203동 제40*호 | 67.35 | 57.87 | 170,000,000 (@2,524,127) | 감정평가 정보체계 | 2024.07.01 |
| | | | | | | 2015.08.28 |
| 2 | 상지석동 133-3* 제124동 20*호 | 67.35 | 76.66 | 180,000,000 (@2,672,605) | 감정평가 정보체계 | 2024.10.16 |
| | | | | | | 2015.02.13 |

(2) 비례사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근 거래된 사례(1)을 선정함.

4. 사정보정

위 사례는 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 아니한 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "경기도 경의권 연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 매매가격지수가 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지수를 적용하였음.

(매매당시 해당월의 15일이 속하는 주의 월요일 이전 : 직전월 적용)

- 경기도 경의권 연립다세대 매매가격지수
(2025년 06월 이후 미고시, 2025년 05월 기준)

2024.07.01 매매 가격지수 (적용:2024년 06월) : 100.6

2025.07.12 매매 가격지수 (적용:2025년 05월) : 99.8

시점수정치 : $99.8/100.6=0.99205$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

| 구 분 | | 격차율 | | 비고 |
|-----------|-----------------------|------|------|-----------------|
| 조 건 | 세부항목 | 사례 | 대상 | |
| 외부 요인 | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | 교육시설 등의 배치 | | | |
| | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이용의 편리성 | | | |
| | 공공시설 및 편익시설 등의 배치 | | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | | | |
| 내부 요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | 단지내 총 세대수 및 최고층수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지내 면적구성(대형·중형·소형) | | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) | | | |
| 개별적 요인 | 층별 효용 | 1.00 | 1.05 | 층별 효용에서 우세함. |
| | 향별 효용 | | | |
| | 위치별 효용 | | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 | | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 | | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 유사함 |
| 누 계 | | 1.05 | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

| 기호 | 거래사례 | 사정 보정 | 시점수정 요인비교 | 가치형성 | 면적비교 | 비준가격 |
|-----|-------------|----------|--------------|-------|-------------|-------------|
| (가) | 170,000,000 | 1.00 | 0.99205 | 1.050 | 67.83/67.35 | 178,000,000 |

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

본건 및 인근 유사한 부동산의 시세 및 호가 수준은 접근성 및 노후도, 위치 및 향별,층별 등에 따라 ₩170,000,000 원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

(출처 : 협회 감정평가정보)

| 기호 | 소재지 | 동/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가금액(원) (단가) | 가격시점 (평가목적) |
|----|----------------|----------------|-------------|------------|-----------------|----------------|
| 1 | 상지석동 133-1* | 제20*동 제20*호 | 57.87 | 67.35 | 169,000,000 | 2025.06.23 |
| | | | | | (@2,509,280) | (경매) |
| 2 | 상지석동 133-3* | 제20*동 제40*호 | 75.52 | 79.12 | 222,000,000 | 2024.10.22 |
| | | | | | (@2,939,619) | (경매) |

IV. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 등을 종합 참작하여 본건 기호(가)의 가격을 ₩178,000,000 원으로 결정함.

평가명세표

| | |
|-------|---|
| 소 재 지 | 경기도 파주시 상지석동 133-29 갤러리하우스 204동 3층 301호 |
| 건 물 명 | 최원석 소유물건(2025타경63581) |

| 기 호 | 구 분 | 지 목 및 용 도 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|--------|---|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------|--------|
| | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 1 | 1동의 건물의 표시 경기도 파주시 상지석동 133-29 갤러리하우스 제204동 [도로명주소] 경기도 파주시 상지석길 390 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 지1층 지1층 1층 2층 3층~4층 각 옥탑1층 전유부분의 건물의 표시 제3층 제301호 철근콘크리트구조 | 공동주택 제1종근린 생활시설 | | | | |
| (가) | | | 67.83 | 67.83 | 178,000,000 | |
| | 대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시: 1. 경기도 파주시 상지석동 133-29 대지권의종류: 1. 소유권 | 대 | 1,196 51.86 ----- | 1,196 51.86 ----- | | |

평가명세표

| | |
|-------|---|
| 소 재 지 | 경기도 파주시 상지석동 133-29 갤러리하우스 204동 3층 301호 |
| 건 물 명 | 최원석 소유물건(2025타경63581) |

| 기 호 | 구 분 | 지 목 및 용 도 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|--------|---------|-----------------------|------------|--------|----------------|--------|
| | | | 공 부 | 사 정 | | |
| | 대지권의비율: | | 1,196 | 1,196 | | |
| | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | 토 지 : | 53,400,000 | |
| | | | | 건 물 : | 124,600,000 | |
| | 합 계 | | | | ₩178,000,000.- | |
| | | 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 상지석동 소재, "지석2리경로당" 남서측 인근에 위치하는 갤러리하우스 제204동 제3층 제301호로서, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건내 제3층 제301호로서,
외벽: 드ри이비트 마감등.
내벽: 벽지 도배 및 타일 붙임 마감등.
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 난방설비, 소화전설비, 주차장설비등 되어있음.

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

사다리형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 폭 약 4m의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역,가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호 구역(전방지역:25km)(08.12.30)<군사기지 및 군사시설 보호법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

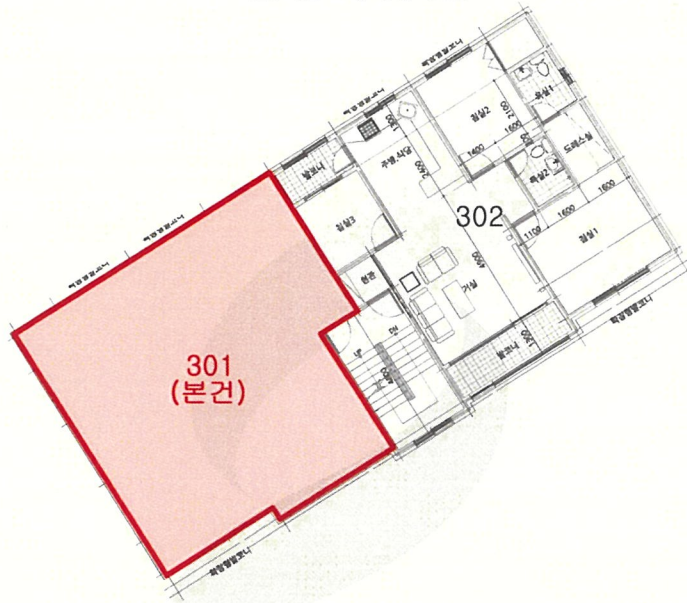
임대관계 미상임.

호 별 배 치 도



| | |
|-------|---|
| 소 재 지 | 경기도 파주시 상지석동 133-29 갤러리하우스 204동 3층 301호 |
|-------|---|

<호 별 배 치 도>



<내 부 이 용 도>



사 진 용 지



건물 전경(전면)

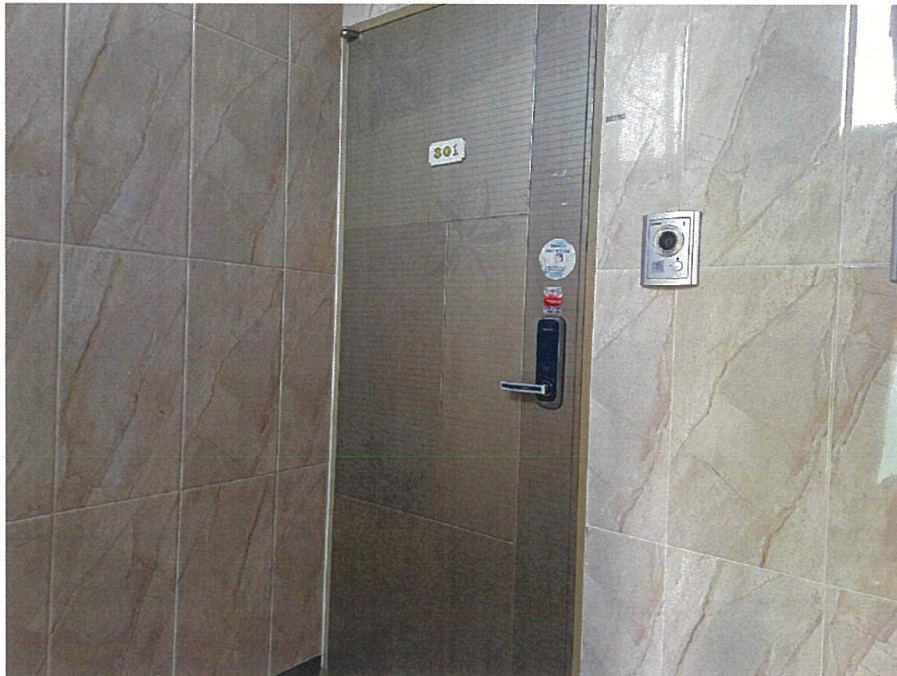


건물 전경(후면)

사 진 용 지



건물 입구



제301호 현관

사 진 용 지



주위 환경



주위 환경