

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
건명	강영자 소유물건 (2025타경63748)
감정서번호	지원250703

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

지원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박상동

감정평가액	이억칠천이백만원정 (₩272,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강영자 (2025타경63748)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.28	2025.07.28 ~ 2025.07.21	2025.07.28		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	272,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩272,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 상지석동, 경의중앙선 운영역 동측에 위치하는 다세대주택(해가온 105동) 1층 102호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매집행을 위한 감정감정평가임.

2. 감정평가기준

- 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의하여 평가하였음.
- 본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 가격이 형성되고 거래가 이루어지는 구분건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항의 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였음.
- 구분건물은 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 가격이 형성되고 거래가 이루어지고 있어 일괄 평가액을 건물 부분 평가액과 대지사용권 평가액으로 구분하는 것이 곤란하나 귀 요청이 있어 한국부동산연구원에서 연구·발표한 '공동주택 토지·건물 배분비율' 을 기준으로 건물 부분 귀속액과 대지사용권 귀속액으로 구분하여 감정평가 명세표에 병기하였음.
- 본건 내부구조에 대한 도면은 현장 조사 시 점유자가 부재 중이어서 내부를 직접 확인하지 못하고 집합건축물대장 건축물현황도, 외부 관찰 내용 및 탐문조사 내용을 종합하여 표준적 이용을 전제로 개략적으로 작성하였음.

II. 대상물건 현황

기호	소재지	동·호	용도	건물 면적(m ²)		대지권 (m ²)	사용 승인일
				전유	공용		
1	경기도 파주시 상지석동 607	(해가온 105동) 1층 102호	다세대 주택	1층 51.88 지층 13.28 소계 65.16	18.01	66.2622	2019. 4. 17.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액

1. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 감정평가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례 선정

본건과 동일 건물 내 주택으로 제반 요인이 유사한 다음 거래사례를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	출처
A	상지석동 607	(애가온 105동)	2	62.32 (지하층 포함)	280,000,000	2023. 12. 20.	실거래 자료

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원(구, 한국감정원)에서 조사·발표하는 '유형별 주택매매가격지수' 중 경기도 경의권의 연립·다세대주택 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 산정함.

- 2023.12.20 매매 가격지수 : 101.9
- 2025.07.28 매매 가격지수 : 99.7

∴ 시점수정치 : $99.7/101.9 \approx 0.9784$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 지역요인비교

사례 주택과 본건 주택은 동일 지역 내 주택으로 지역요인이 동일함(1.00)

6. 개별요인비교

(1) 개별요인 비교항목

항 목	세 항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모·상태
개별적요인	층별·위치별 차이, 발코니 유무·면적, 주차장, 토지지분 등

(2) 개별요인 비교치

- 층별효용비율 측면에서 사례 주택은 2층임에 비하여 본건 주택은 1층으로 본건 주택이 열세이고(본건 건물은 4층 다세대주택 건물이나 승강기가 설치된 건물임)
- 사례주택과 본건 주택은 동일 건물 내 주택으로 나머지 개별요인은 유사하여
- 종합적으로 본건 주택의 개별요인이 약 5% 열세임.(0.95)

7. 감정평가액

사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적비교 (㎡)	감정평가액 (원)
280,000,000	1.00	0.9784	1.00	0.95	$\frac{65.16}{62.32}$	272,000,000

* 감정평가액은 10만원 단위에서 반올림하였음.

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

경기도 파주시 상지석동, 경의중앙선 운정역 동측 인근에 위치하고, 주위는 주로 다세대주택이 입지해 있고 그 외곽은 농경지인 지역임.

(2) 교통상황

경의로에서 약 2km 거리에 위치하고, 본건까지 차량 접근이 가능하여 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 지하 1층, 지상 4층 건물(2019. 4. 17. 사용승인) 중 1층 102호로
 외벽 ; 외장타일 및 드라이비트마감
 내벽 ; 벽지 및 타일마감
 창호 ; 하이샷시창호임.

(4) 이용상태

주거용으로 이용 중임.

(5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 위생설비 등 설치되어 있음.

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

부정형의 토지로 다세대주택의 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 세로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역,
건축법 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로 일부포함.

(9) 공부와의 차이

없음.

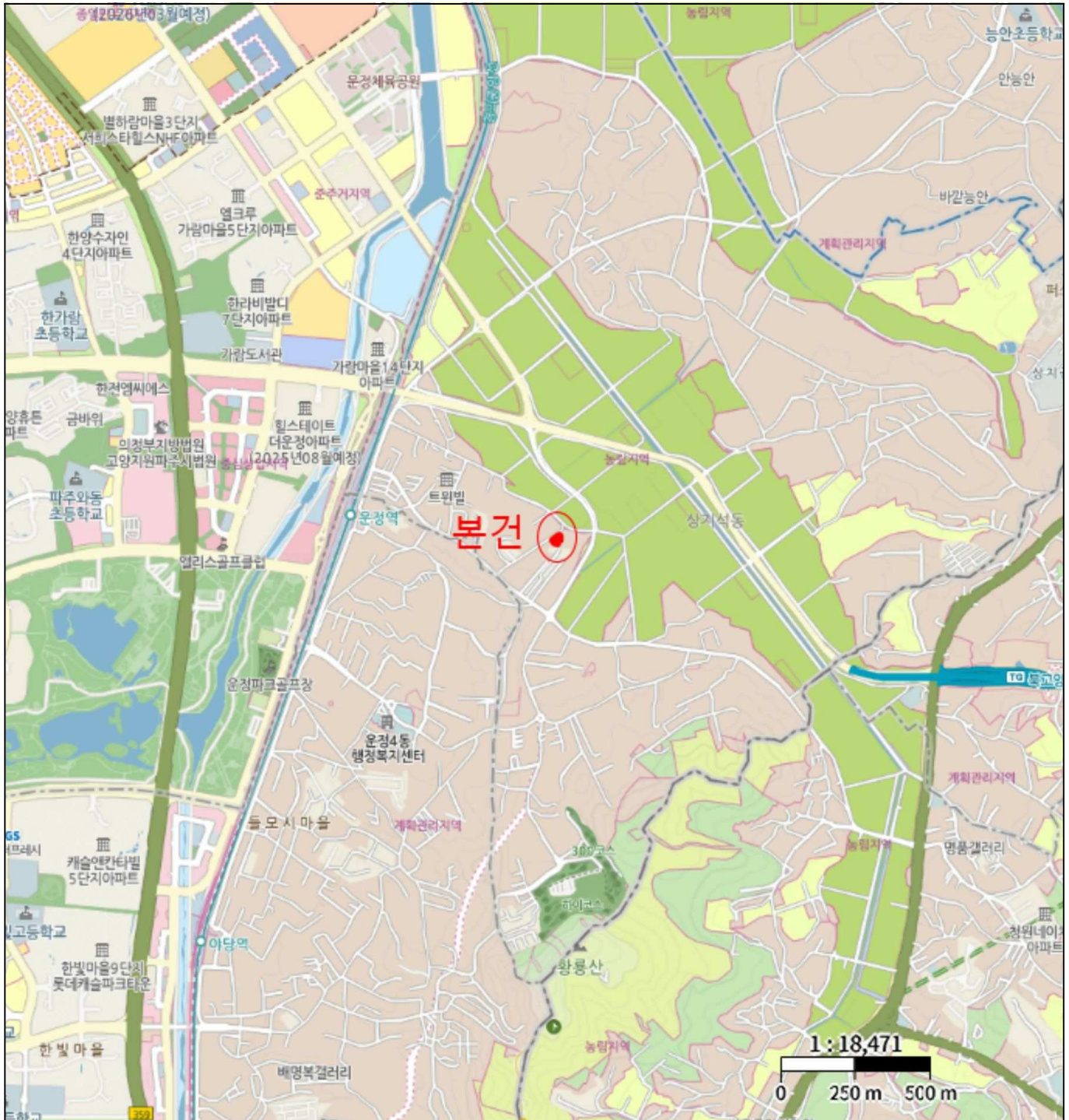
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



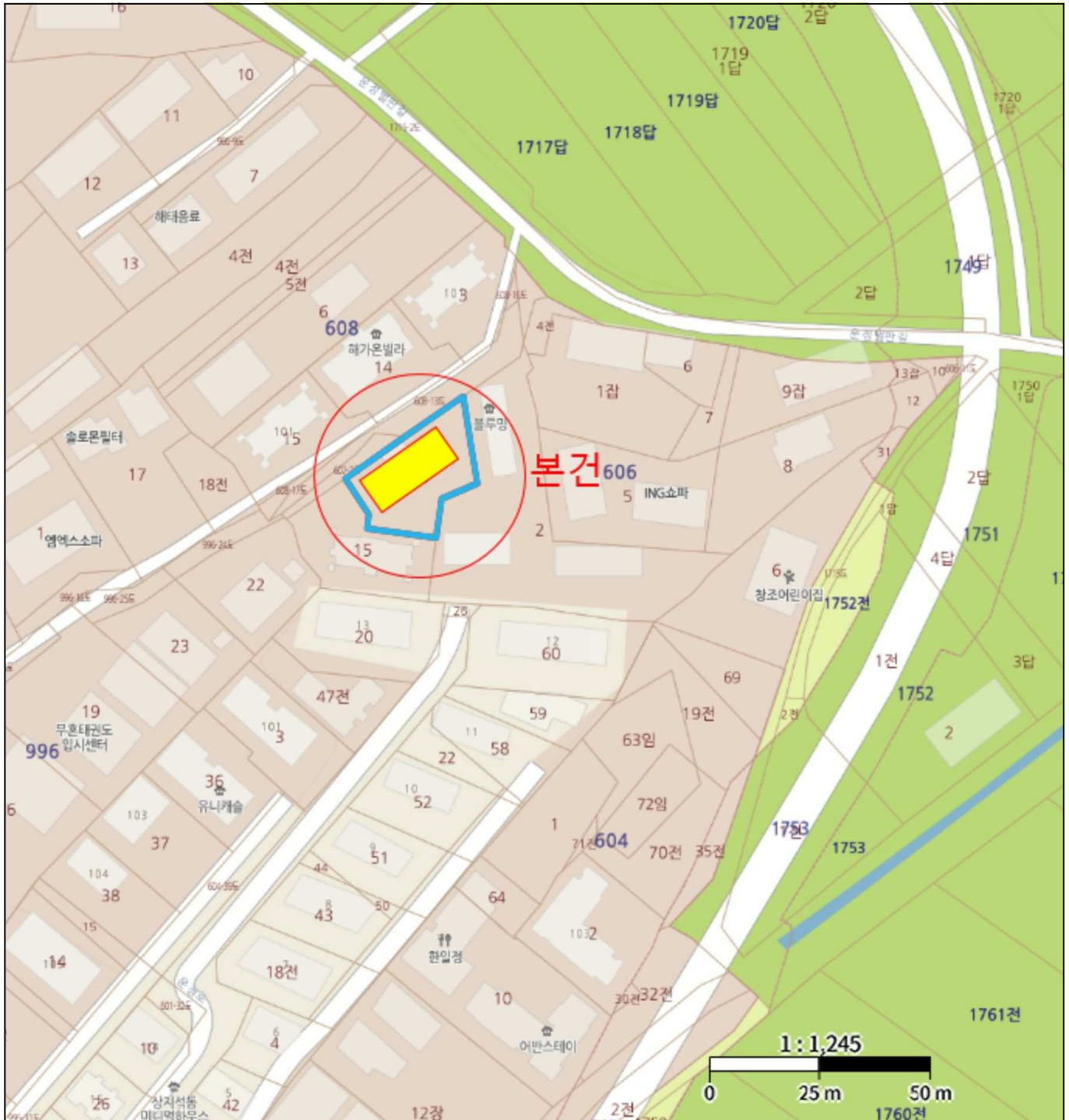
소재지	경기도 파주시 상지석동 607 (해가운) 1층 102호
-----	--------------------------------



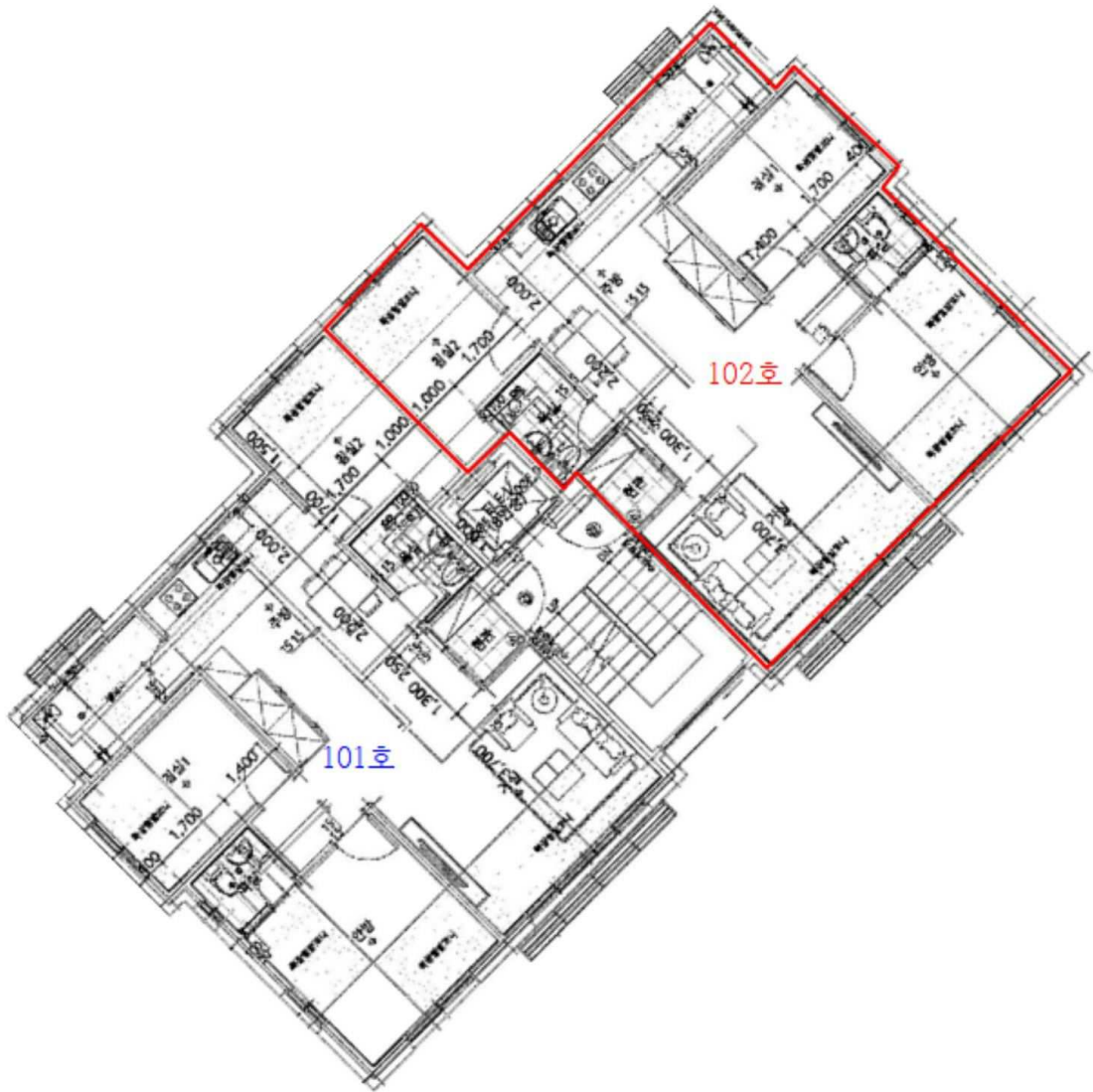
위치도



소재지 경기도 파주시 상지석동 607 1층 102호



건물개황도





[-]



[]