

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 이창석 소유물건(2025타경62086)

의뢰인 : 주택도시보증공사(대표자 사장 유병태)

감정서번호 : G01-2502-2001

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.


굿밸류감정평가사사무소


TEL. 010-2634-1254 FAX. 0504-394-5214

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
손영인

손영인 

감정평가액  이억오천일백만원정 (₩251,000,000.-)

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이창석 (2025타경62086)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 02. 20	2025. 02. 19 ~ 2025. 02. 20	2025. 02. 21	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	251,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩251,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 상지석동 소재 '운정역' 남동측 인근에 위치하는 통칭 '아띠랑스 105동' 제4층 제401호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매3계의 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 20일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 19일 ~ 2025년 2월 20일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

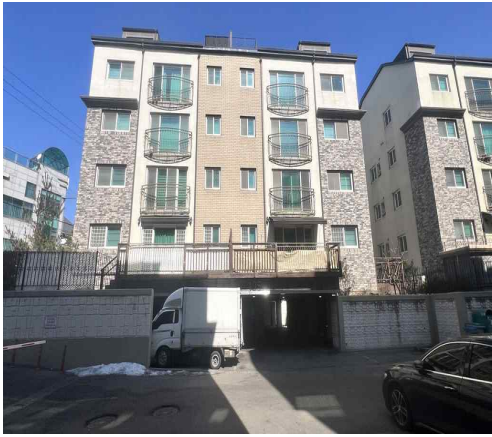
### 2. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였음.
- ② 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.
- ③ 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 폐문되어 내부확인이 불가능하여 동류형 물건, 관련 공부 및 외부관찰, 주민탐문 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 본건 내부구조 및 관리 상태 등에 대해서는 확인을 요함.
- ④ 본건 소재 건물 지하층의 물품보관소(3.15㎡)는 본건 전유부분에 포함하여 평가하였음.
- ⑤ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분소유의 대상인 건물의 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없고, 전유부분과 대지사용권이 함께 분양 및 거래되는 등 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지므로 전유부분과 대지사용권을 구분하여 감정평가 하는 것은 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적에 따라 한국부동산연구원에서 연구·발표한 토지, 건물배분비율표를 참조하여 구분건물평가명세표상에 건물 및 토지의 배분가액을 기재하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 파주시 상지석동 557 통칭 '아띠랑스 105동' 제4층 제401호		
도로명주소	경기도 파주시 운정로 88-28 (상지석동)		
	주용도	공동주택 12개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2017.10.13	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 4층
		연면적	1,268.75 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	105동/ 4/401	연립주택	60.18	35.44	95.62	66.648	-
		물품보관소	3.15				
합계 (1개호)			63.33	35.44	95.62	66.648	66.23

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### (1) 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### (2) 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

---

- ① 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
- 

## 2. 감정평가 방법 결정

「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

## VI. 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 <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	상지석동 557	1/1**	공동주택- 연립주택	60.18 (물품보관 소 2.04)	95.61	230,000,000 (@3,820,000)	2024.05.16 (2017.10.13)	-
#2	상지석동 557-16	3/3**	공동주택- 다세대주택	61.95 (물품보관 소 5.31)	89.96	237,500,000 (@3,830,000)	2024.03.11 (2017.08.08)	-
#3	상지석동 557-20	2/2**	공동주택- 다세대주택	68.61	103.87	250,000,000 (@3,640,000)	2023.06.18 (2017.08.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 >

## (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격 동향조사 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적으로 비교 가능성이 높다고 판단되는 「경기 경의권 연립다세대 매매가격지수」를 활용하여 시점수정치를 산정함.

### ■ 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		2024.05.16/ 2025.02.20	
경기 경의권 연립다세대	-0.725% (0.99275)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.04	96.5
			기준시점 당시 지수	2025.01	95.8
		산식		$1 + (95.8 - 96.5) / 96.5$ $\approx 0.99275$	

※ 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 편익시설과의 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	1.10	본건은 사례대비 내부 구조(다락 유무, 물품보관소 면적 등) 등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.100	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유면적 (㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유㎡)
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
가	4/401	60.18 (물품보관소 3.15)	#1	3,820,000	1.000	0.99275	1.100	4,170,000	250,950,600	251,000,000
합계		63.33	-	-	-	-	-	(물품보관소 포함 단가)	-	251,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VII. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
다세대주택	성숙중인 주택지대	소로변	3,600,000-4,200,000	-

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
			전유	분양			
(1)	상지석동 557-18 1/10**	공동주택- 다세대주택	64.46 (물품보관 소 3.5)	103.29	260,000,000  (@4,030,000)	2024.10.18 (2017.08.30)	법원경매
(2)	상지석동556-19 10*/2/2**	공동주택- 다세대주택	64.29	78.19	234,000,000  (@3,640,000)	2024.09.24 (2021.05.25)	법원경매
(3)	상지석동557-17 4/4**	공동주택- 다세대주택	64.83 (물품보관 소 5.48)	99.53	277,000,000  (@4,270,000)	2024.07.17 (2017.08.08)	법원경매
(4)	상지석동557 4/4**	공동주택- 연립주택	73.41 (물품보관 소 9.37)	126	308,000,000  (@4,200,000)	2024.05.01 (2017.10.13)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경기 파주시 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
연립	5,791,000,000	2,904,660,715	50.2	122	21	17.2

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VIII. 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 <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제4층 제401호	60.18 (물품보관소 3.15)	66.648	251,000,000
합계		63.33	66.648	251,000,000

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

### 2. 기타 참고사항

·

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		제4층 제401호							
일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가	경기도 파주시 상지석동	557	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
	[도로명주소] 경기도 파주시 88-28 (상지석동)			지1층	415.03				
				1층	213.43				
				2층	213.43				
				3층	213.43				
				4층	213.43				
	동소	557	대	계획관리지역	855				
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	60.18	63.33	251,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 95.62㎡	
				(물품보관소)	3.15				
				1. 소유권대지권	66.648				
				855x----- 855	66.648				
					토지·건물	배분내역			
					토 지 :	75,300,000			
					건 물 :	175,700,000			
	<b>합 계</b>						<b>₩251,000,000.-</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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 상지석동 소재 '운정역' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 본건과 유사한 다세대주택, 연립주택, 중소규모의 공장 및 근린생활시설 등이 혼재되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 경의중앙선 운정역이 위치하는 등 제반 교통상황은 양호함.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하 1층, 지상 4층 건물 내 제4층 제401호로서,  
(사용승인일: 2017-10-13)  
외벽: 돌붙임 및 벽돌쌓기 마감 등  
창호: 샷시 창호 등임.

### (4) 이용상태

연립주택(방2, 거실, 주방, 욕실2, 다락 등)으로 이용 중임.

### (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 연립주택 건부지로 이용 중임.

# 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) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

상지석동 557 :계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(준주거 Zone), 소로2류(폭 8m~10m)(운정1)(저축), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(16미터위임(2022.01.25))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(08.12.30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

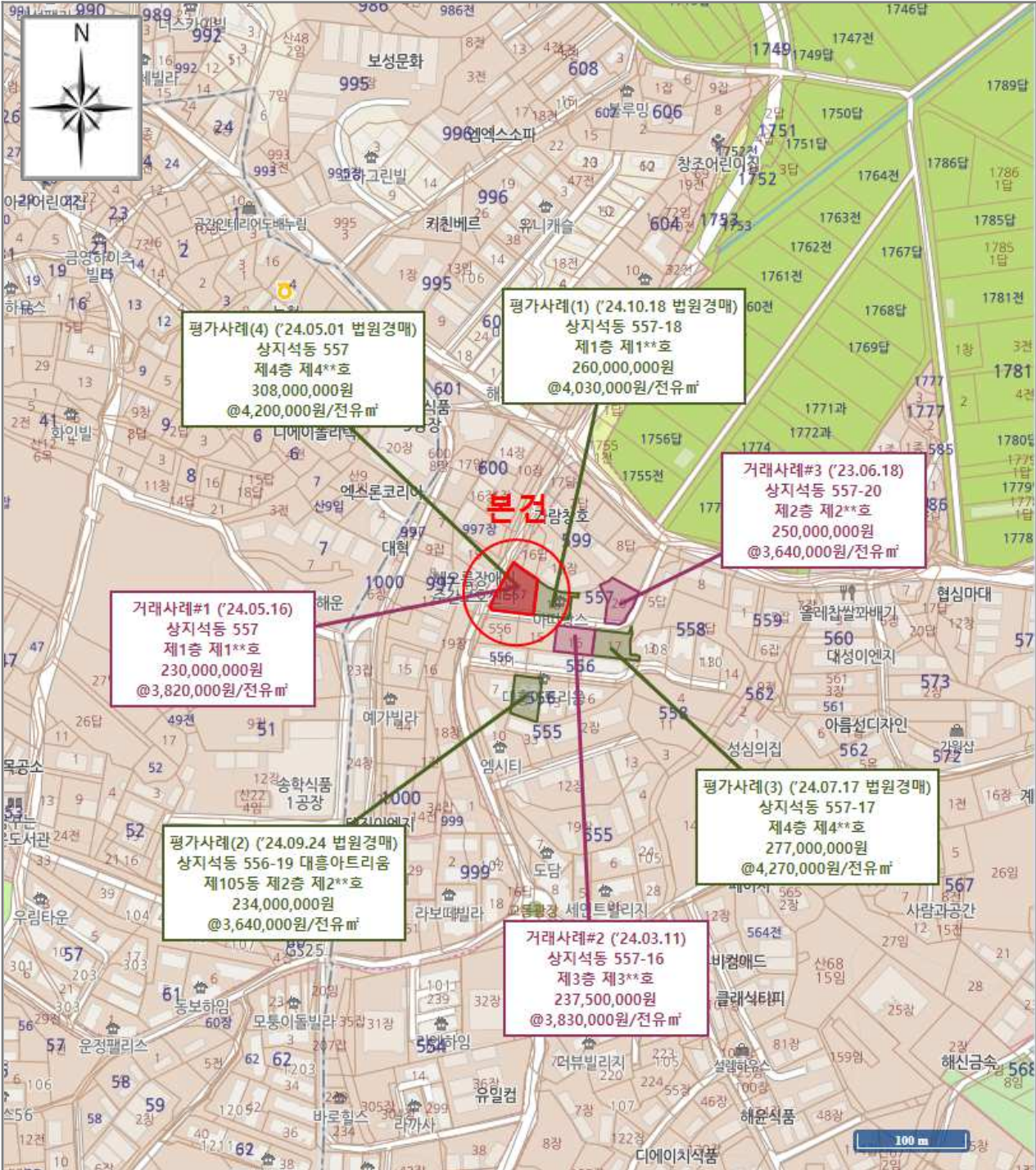
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.



# 가 격 참 고 도

소재지	경기도 파주시 상지석동 557 제4층 제401호
-----	----------------------------



[ 범 례 ]

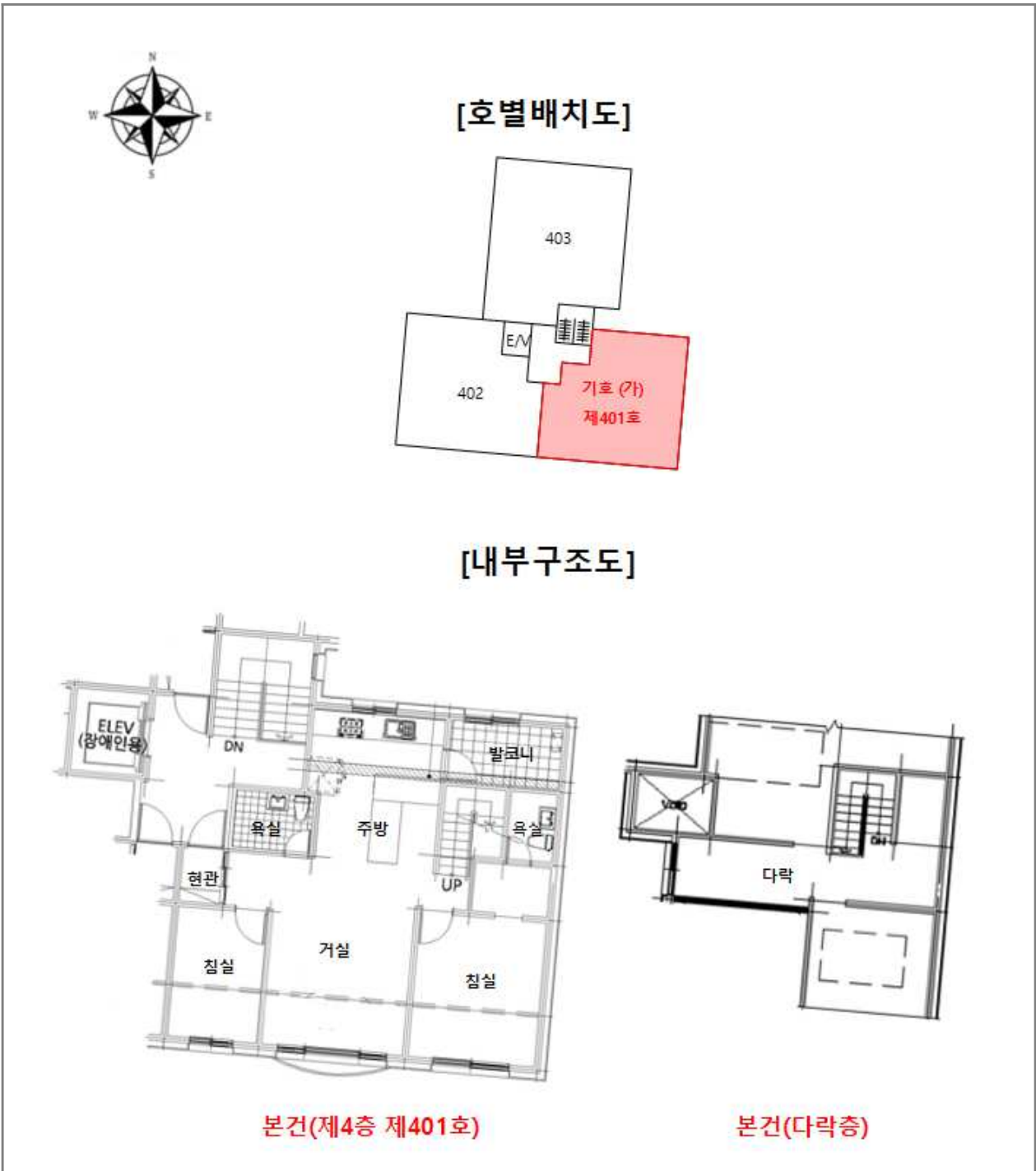
■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

# 내부 구조도

소재지	경기도 파주시 상지석동 557 제4층 제401호
-----	----------------------------



# 사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 상지석동 557



본건 건물 전경



본건 건물 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 상지석동 557



본건 건물 전경



주위환경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 상지석동 557



본건 지하 물품보관소



물품보관소 내부

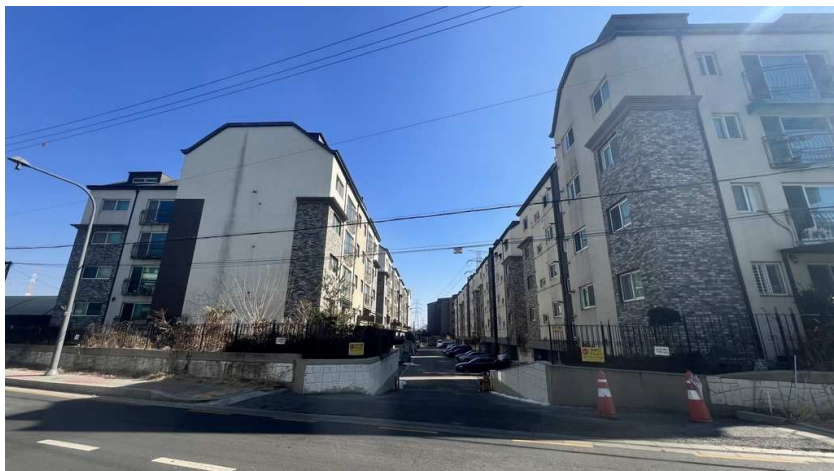
# 사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 상지석동 557



본건 현관



본건 단지 전경