

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 황석현 소유물건
(2025타경62547)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 박진영

감정평가서번호: TV02-250320-301

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

더밸류감정평가법인(주) 북부지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 우 재

더밸류감정평가법인(주) 북부지사 지사장 박돌순 (서명또는인)

감정평가액	삼억이천이백만원정 (₩322,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황석현 (2025타경62547)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.01	2025.03.20 ~ 2025.04.01	2025.04.01	
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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	322,000,000
	합 계					₩322,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 박 돌 순					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 금촌동 소재 “금촌3동 행정복지센터” 서측 인근에 위치하는 다세대주택, 트루아종타운하우스 101동 3층 301호(전유면적 63.98㎡)에 대한 「의정부지방법원 고양지원」의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 근거

본건은 감정평가에 관한 법률인 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 및 실지조사

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.04.01.임.

2) 실지조사

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025.03.20.부터 2025.04.01.까지 각종 공부서류 및 가격자료를 수집하고, 실지조사를 행하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 감정평가방법

1) 감정평가 방법

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 감정평가방법을 적용하고 시산가액의 합리성을 검토하여 최종 감정평가액을 결정하였음.

나. 일반적인 평가방법으로는 대상물건의 성격·평가목적 및 평가조건에 따라 시장성의 원리에 기초한 비교방식의 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 비용성의 원리에 기초한 원가방식의 원가법 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식의 수익환원법이 있음.

다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조제7호)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법을 말함. (「감정평가에 관한 규칙」 제2조제9호)

마. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조제5호)

바. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조제10호)

2) 구분건물 평가방법의 결정

가. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제11조, 제12조 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음. 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바, 인근 유사부동산의 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분(전유부분)과 대지사용권이 일체성을 가지는바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 구분건물은 일반적으로 대지사용권이 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유) 부분의 처분에 따르며, 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 일괄 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였음. 토지·건물의 배분비율은 “공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구”(2021.12.31. 한국부동산연구원) 상의 ‘공동주택 토지·건물 배분비율표’를 참고하여 적용하였음.

나. 본건 내부구조도는 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부를 확인치 못하여, 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 본건 외부관찰 및 인근 탐문 등을 참고하고 본건의 표준적 이용상황을 전제로 하여 개략적으로 작성하였는바 정확한 내부구조 및 이용상황 등은 경매 참여시 재확인을 반드시 요하니 경매 참가인 등은 유의하시기 바람.

다. 본건은 등기사항전부증명서상 3층으로 등재되어 있으나, 집합건축물대장 전유부상 층별 사항에 3,4층으로 등재되어 있으며, 현장조사 및 건축물현황도상 복층구조로 확인되오니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 위치적·물적 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 파주시 금촌동 421 [도로명주소] 경기도 파주시 독점말2길 4-14					
건물명·동	트루아중타운하우스 101동					
동 구조·지붕 층수·주용도	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상4층, 공동주택					
사용승인일	2021.11.26.					
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계(㎡) (전유+공용)	대지권 (㎡)	용도
기호	층/호					
1	3층 301호	63.98	15.27	79.25	95.05	공동주택 (다세대주택)

※ 상기 내용은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서의 내용을 기준하였으며, 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 상의 공용부분(주, 부) 면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부(KAIS)]

기호	소재 지번	건물명 동	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액(원)
							거래단가(원/㎡)
사례 1)	금촌동 434-4	힐탑 2xx동	3층 3xx호	64.18	144.7253	23.07.03	280,000,000
							4,362,729
사례 2)	금촌동 287-12	스카이캐슬 x동	2층 2xx호	51.93	45.55	23.03.16	250,000,000
							4,814,172

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적. 단가는 소수점이하 절사함.

2) 사례선정

대상 물건과 인근에 소재하는 상기 다세대주택 거래사례 중 거래시점 등 제반 가격형성요인에 있어 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 기호1)을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

상기 선정된 거래사례는 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는바 사정보정치는 없음. (1.000)

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경기 경의권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재 매매가격지수가 발표되지 않은 경우는 가장 가까운 달의 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치 산정

[출처: 한국부동산원, 한국감정평가사협회]

구 분	가격지수
거래시점 : 2023.07.03., 2023년06월 지수를 적용 함	2023.07.03 매매 가격지수 (적용:2023년06월) : 98.2
기준시점 : 2025.04.01., 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함	2025.04.01 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 95.7
시점수정치 (기준시점 가격지수/거래시점 가격지수)	시점수정치 : $95.7/98.2 \approx 0.97454$

※ 경기 경의권 연립다세대 매매가격지수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인의 비교

[주거용]

요인 구분	세부항목	비교치	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	1.080	본건 건물과 사례 건물은 인근 지역 내에 소재하나, 본건이 대중교통의 편의성 및 접근성등 우세하여, 전반적으로 단지 외부요인 우세함.
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	0.970	본건 건물이 사례 건물에 비하여 승강기 미설치로 열세하여, 단지 내부요인 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.130	본건이 복층구조로 내부 평면 방식 등 우세하여, 전반적으로 호별 요인 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.000	-
누 계		1.184	$1.080 \times 0.970 \times 1.130 \times 1.000 \approx 1.184$

7. 참고가격자료

1) 인근 유사부동산 가격수준

종별	가격 수준
다세대주택	본건과 유사한 인근 다세대주택의 시세수준은 평형별·위치별·층별·향별 효용도 등에 따라 차이가 있으나, 유사 평형 다세대주택의 경우 대체로 전유면적 기준 ㎡당 (490~510)만원 내외 수준으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사물건 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 및 국토교통부(KAIS)]

기호	소재지번	건물명 등	층호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)
								평가단가(원/㎡)
사례 3)	금촌동 421	트루아종 타운하우스 1xx동	3xx호	63.98	95.05	경매	25.03.19	314,000,000
								4,907,783
사례 4)	금촌동 421	트루아종 타운하우스 1xx동	3xx호	63.98	95.05	경매	25.03.14	322,000,000
								5,032,822
사례 5)	금촌동 421	트루아종 타운하우스 1xx동	3xx호	63.11	95.05	경매	25.03.13	324,000,000
								5,133,893

※ 평가단가 = 평가금액/전유면적. 단가는 소수점이하 절사함.

3) 낙찰가율 통계

[출처: 부동산태인 기준시점 현재]

종별	구분	경기도(%) (건수)	파주시(%) (건수)	금촌동(%) (건수)
연립, 다세대주택	1년 평균낙찰가율 (낙찰건수/진행건수)	67.15% (3,417건/11,762건)	61.18% (232건/886건)	68.20% (13건/48건)
	6개월 평균낙찰가율 (낙찰건수/진행건수)	67.06% (1,615건/5,838건)	60.01% (136건/525건)	72.31% (7건/27건)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 시산가액(비준가액)의 결정

기호	거래 사례	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액(원) (비준가액)
1	사례1)	4,362,729	1.000	0.97454	1.184	5,033,958	63.98	322,000,000

※ 단가는 전유면적 기준, 비준가액은 100,000원 단위에서 사사오입하여 유효숫자 3자리로 표시하였음.

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

기호	소재지번	건물명 동·층·호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	경기도 파주시 금촌동 421	트루아종타운하우스 101동 3층 301호	63.98	322,000,000	-

2. 결정의견

상기 유사물건 평가사례 및 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)은 가격변동 범위 내에 있다고 판단되어 합리성 및 안정성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 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	(1동의 경기도 파주시 금촌동	건물의 421 트루아중 타운 하우스 101동	표시) 공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 파주시 독점말2길 4-14			1층 2층 3층 4층 옥탑1층	145 151.48 165.52 139.48 13.2			
	(전유부분의	건물의	표시)	(내) 3층 301호 철근콘크리트구조	63.98	63.98	322,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	(대지권의	목적인	토지의	표시)				
	1. 경기도 파주시 금촌동	421	대	자연녹지지역	1,901			
	(대지권의	표시)		1. 소유권대지권 대지권의 비율	95.05 ----- 1,901	95.05		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 128,800,000 193,200,000
	합 계						₩322,000,000.-	
				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 금촌동 소재 "금촌3동 행정복지센터" 서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 단독, 다세대주택 및 아파트단지, 각종 근린생활시설, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고, 본건 남동측 인근 시청로변에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

사용승인일 2021.11.26.인 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상4층 공동주택 (다세대주택) 트루아종타운하우스 101동 중 3층 301호로서,
외벽: 드라이비트 마감 등
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: PVC(하이)샷시 및 알미늄샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(3층과 4층의 복층구조/ 3층-방1, 거실, 주방, 욕실1, 현관, 4층-방2, 욕실, 테라스 등)으로 이용중임. (후첨 '내부구조도' 참조)

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)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비 되어 있으며, 도시가스 개별난방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지와 대체로 등고 평탄한 부정형 토지로서, 현황 다세대주택건물 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 접한 노폭 약4m 내외의 포장도로를 통하여 외곽 공도에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-12-26)(반드시 교육청에 재확인 바람(Tel.940-7223)) <교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기 타: ① 본건 내부구조도는 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부를 확인치 못하여, 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 본건 외부관찰 및 인근 탐문 등을 참고하고 본건의 표준적 이용상황을 전제로 하여 개략적으로 작성하였는바 정확한 내부구조 및 이용상황 등은 경매 참여시 재확인을 반드시 요하니 경매 참가인 등은 유의하시기 바람.

② 본건 평가대상의 경우 위치확인은 폐문부재로 인하여 집합건축물대장 건축물현황도 상 위치 및 현관문에 부착된 외부표식을 기준하였으니 귀 법원 업무 진행시 참고하시기 바람.

③ 본건은 등기사항전부증명서상 3층으로 등재되어 있으나, 집합건축물대장 전유부상 층별 사항에 3,4층으로 등재되어 있으며, 현장조사 및 건축물현황도 상 복층구조로 확인되오니 경매 진행시 참고하시기 바람.

광역 위치도



소재지

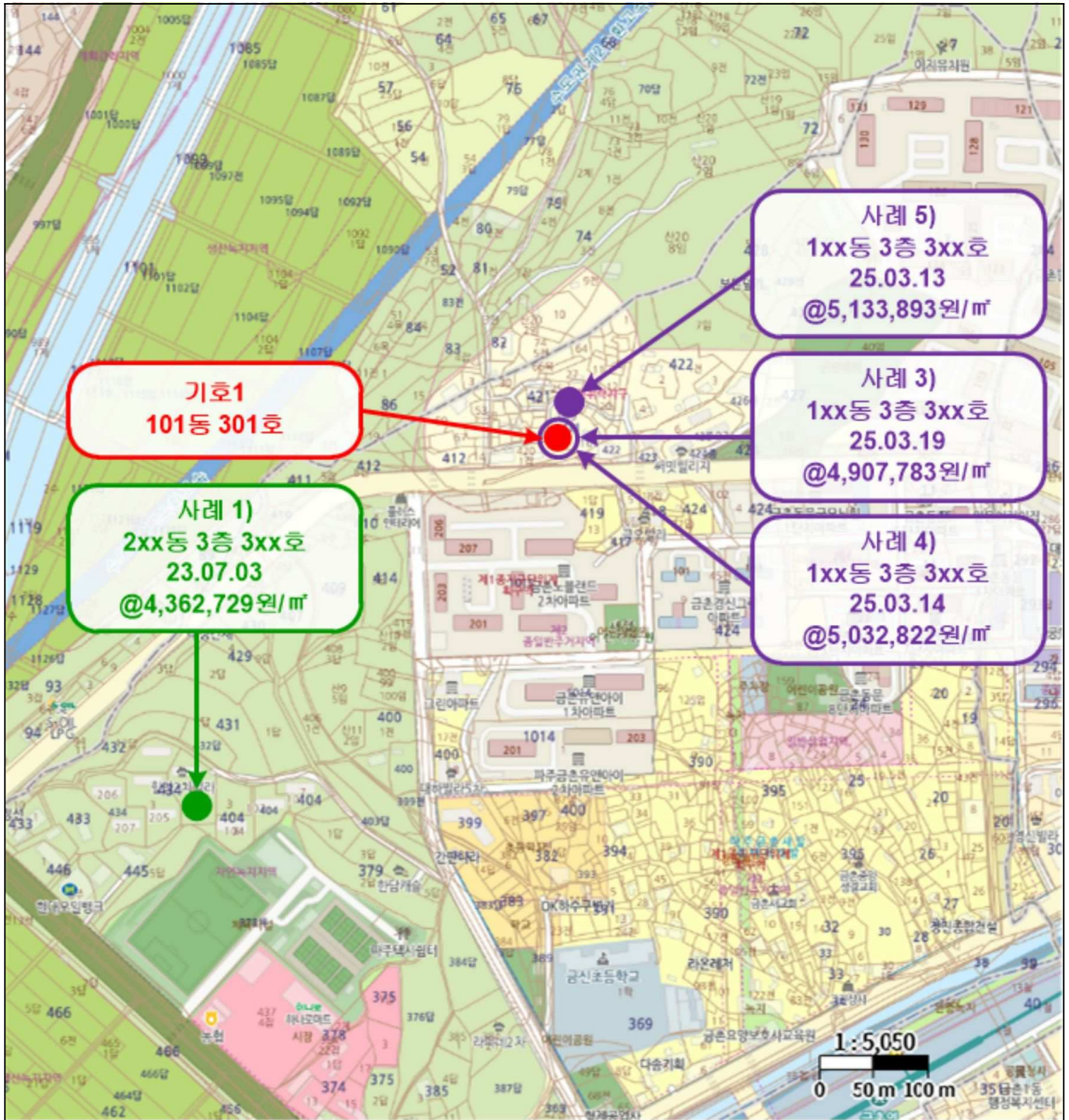
경기도 파주시 금촌동 421 트루아중타운하우스 101동 3층 301호



상세위치도



소재지 경기도 파주시 금촌동 421 트루아중타운하우스 101동 3층 301호



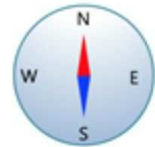
내부 구조도



소재지

경기도 파주시 금촌동 421 트루아중타운하우스 101동 3층 301호

NONE SCALE



【호별배치도】

트루아중타운하우스
101동 3,4층



【3층】



【4층】

【내부구조도】

기호 1
트루아중타운하우스
101동 301호



【3층】



【4층】



-1



-2



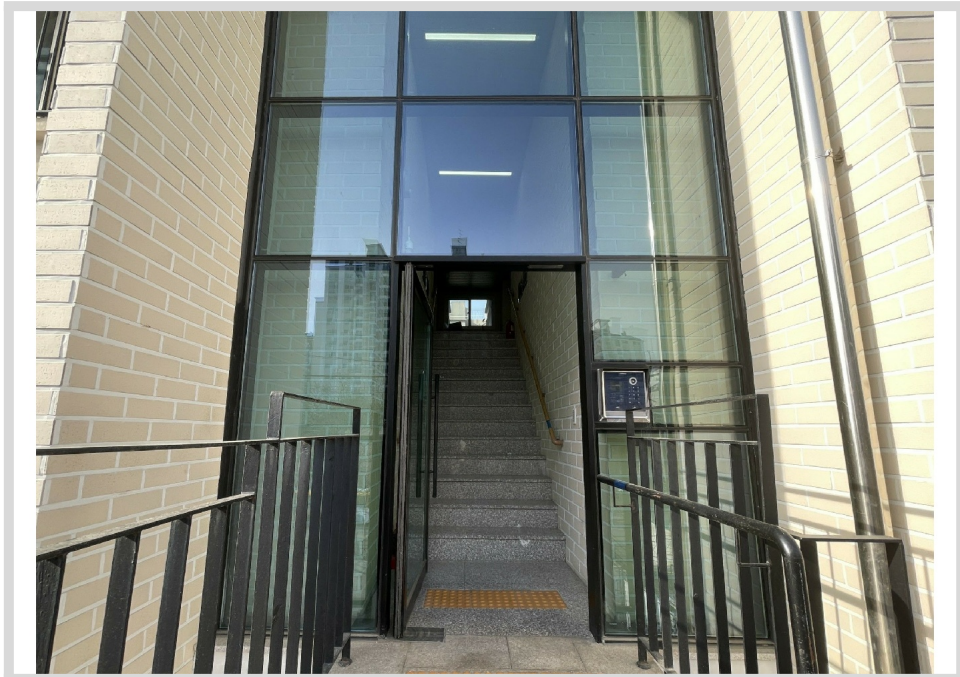
- 3



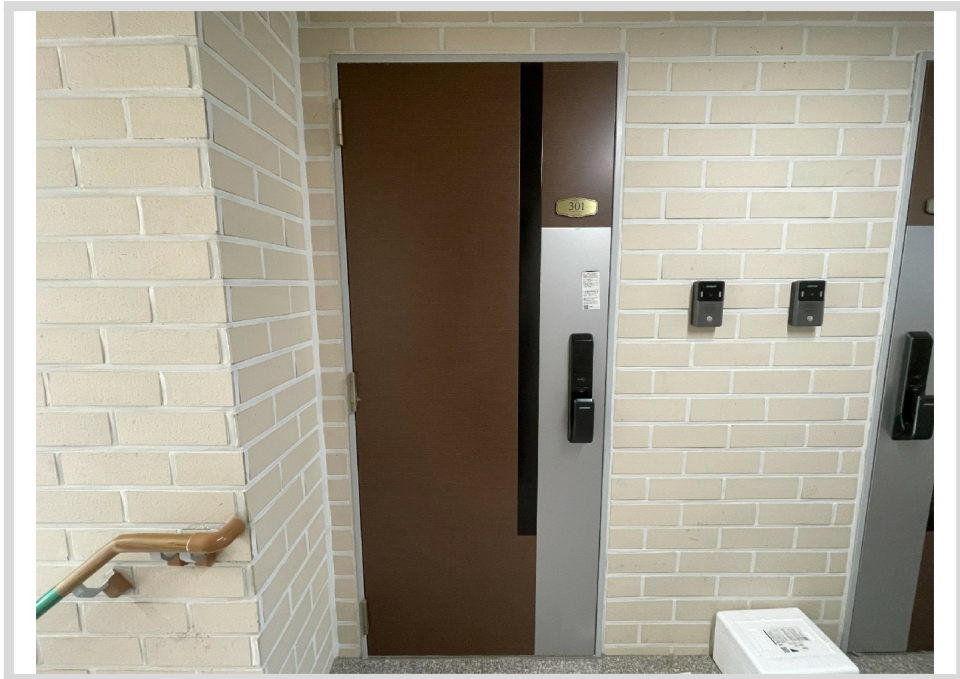
- 4



1



2





1





-1



-2