

감정평가서

APPRAISAL REPORT

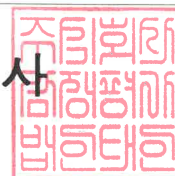
건명: 박연숙 소유물건(2025타경63228)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 김응석

감정평가서번호: TA3-2506-3001

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)감정평가법인 태인 경기지사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이대주

이대주



(주)감정평가법인 태인 경기지사 지사장 김혜원

(서명 또는 인)



감정평가액 **이역일천구백만원정(W219,000,000.-)**

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박연숙 (2025타경63228)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.16	2025.06.16	2025.06.16

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대	1세대	다세대	1세대	-	219,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩219,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
김혜원

김혜원



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 조리읍 대원리 소재 "대원 사거리" 남동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 삼성타운 제에이동(통칭 제107동) 제1층 제101호)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 06월 16일을 기준시점으로 하였음.

나. 실지조사기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 06월 16일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

가. 감정평가의 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가 방법

본건은 구분소유 부동산으로서 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공 정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용 등 제반 가치형성요인과 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

5. 기타 참고 사항

1. 본건 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 건물 이용상황과 내부 구조는 건축물 현황도, 외부관찰, 현지탐문을 통해 조사하였으며, 후첨 '내부구조도'는 건축물현황도를 기준하여 작성하였으니 자세한 내부구조 및 이용상태는 경매 진행시 필히 재확인하시기 바람.

2. 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 별지 "감정평가명세표"에 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지	경기도 파주시 조리읍 대원리 311-13 외 2필지 [도로명주소] 경기도 파주시 조리읍 만선골길 25-11	건물명	삼성타운 제에이동 (통칭 제107동)
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일	2018.05.17
주용도	공동주택	층수	지상4층

일련 번호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)
1	제1층 제101호	다세대주택	69.97	8.01	77.98	78.08	90%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법의 적용

1. 거래사례의 선정

가. 인근 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 (명칭)	층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/전유㎡)	거래시점
							사용승인일
가	대원리 311-12 외 삼성타운 제비동	제1층 제1**호	다세대	73.44	242,000,000	3,300,000	2023.02.15
							2018.05.17
나	대원리 313-2 명가디오빌 제106동	제1층 제1**호	다세대	56.60	174,000,000	3,070,000	2023.08.24
							2016.09.26

나. 거래사례의 선정

상기 사례 중 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있다고 판단되는 <거래사례 가>를 비교사례로 선정하였음.

2. 사정보정

<거래사례 가>는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (사정보정치 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

시점수정은 한국부동산원에서 조사발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 주위시장상황, 본건과 물적특성 등 비교가능성이 있다고 판단되는 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 적용하였음.

구 분	지 역	유형	적 용 시 점	매매가격지수	시점수정치
대상물건	경기 경의권	연립다세대	2025.05	99.8	0.94777
거래사례			2023.01	105.3	

※ 기준시점 : 2025.06.16, 2025년05월 지수를 적용함.

거래시점 : 2023.02.15, 2023년01월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설관의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설관의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치 산정

대상물건	거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 대비 대체로 대등함.						

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 적용단가의 결정

일련번호	층·호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
1	제1층 제101호	3,300,000	1.00	0.94777	1.000	3,127,641

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	제1층 제101호	3,127,641	69.97	218,841,041	219,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

가. 감정평가 사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	층·호	용도	전유 면적 (㎡)	감정평가액(원)		기준시점 사용승인일	감정평가 목적
					단가(원/전유㎡)			
다	대원리 311-13 외 삼성타운 제에이동	제2층 제2**호	다세대	69.97	230,000,000		2025.05.30	법원 경매
					3,290,000		2018.05.17	
라	대원리 311-1 외 삼성타운	제4층 제4**호	다세대	61.06	201,000,000		2025.05.26	법원 경매
					3,290,000		2018.06.21	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

용도	층	가격수준(원/전유㎡)	비고
다세대	지상층	3,000,000 ~ 3,300,000	본건 유사 인근 위치 및 층별, 노후도에 따라

다. 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)
경기도 파주시 조리읍	최근1년	다세대	13	61.70	62.51

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

대상물건		시산가액	감정평가액(원)	비 고
일련번호	층·호	거래사례비교법(원)		
1	제1층 제101호	219,000,000	219,000,000	-
합 계		-	219,000,000	-

구분건물 감정평가명세서

입 번 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 조리읍 대원리	311-13, 311-16, 311-19	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층					
	[도로명주소] 경기도 파주시 조리읍 만선골길 25-11			1층	155.96				
				2층	155.96				
				3층	155.96				
				4층	155.96				
				옥탑1층 (연면적제외)	16.02				
	1.경기도 파주시 조리읍 대원리	311-13	대	계획관리지역	607				
	2.동소	311-16	대	계획관리지역	536				
	3.동소	311-19	대	계획관리지역	127				
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	69.97	69.97	219,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				1,2,3.소유권	78.08				
				----- 대지권	1,270x----- 1,270	78.08			
		합 계						₩219,000,000.-	
				이 하		여 백			

토지·건물
 토 지 : 87,600,000
 건 물 : 131,400,000

배분내역
 87,600,000
 131,400,000

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 조리읍 대원리 소재 "대원 사거리" 남동측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 내 제1층 제101호 로서,
사용승인일 : 2018.05.17

외 벽 : 드라이비트 및 석재붙임 마감 등,
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등,
창 호 : 새시창호 마감 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 소방설비 등 구비 되어 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

인접지 대비 등고평탄한 3필지 일단의 부정형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약6미터 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

(9) 공부와의 차이

본건 공부상 명칭이 '삼성타운 제에이동'으로 등재 되어 있으나 통칭 '삼성타운 제107동' 임.

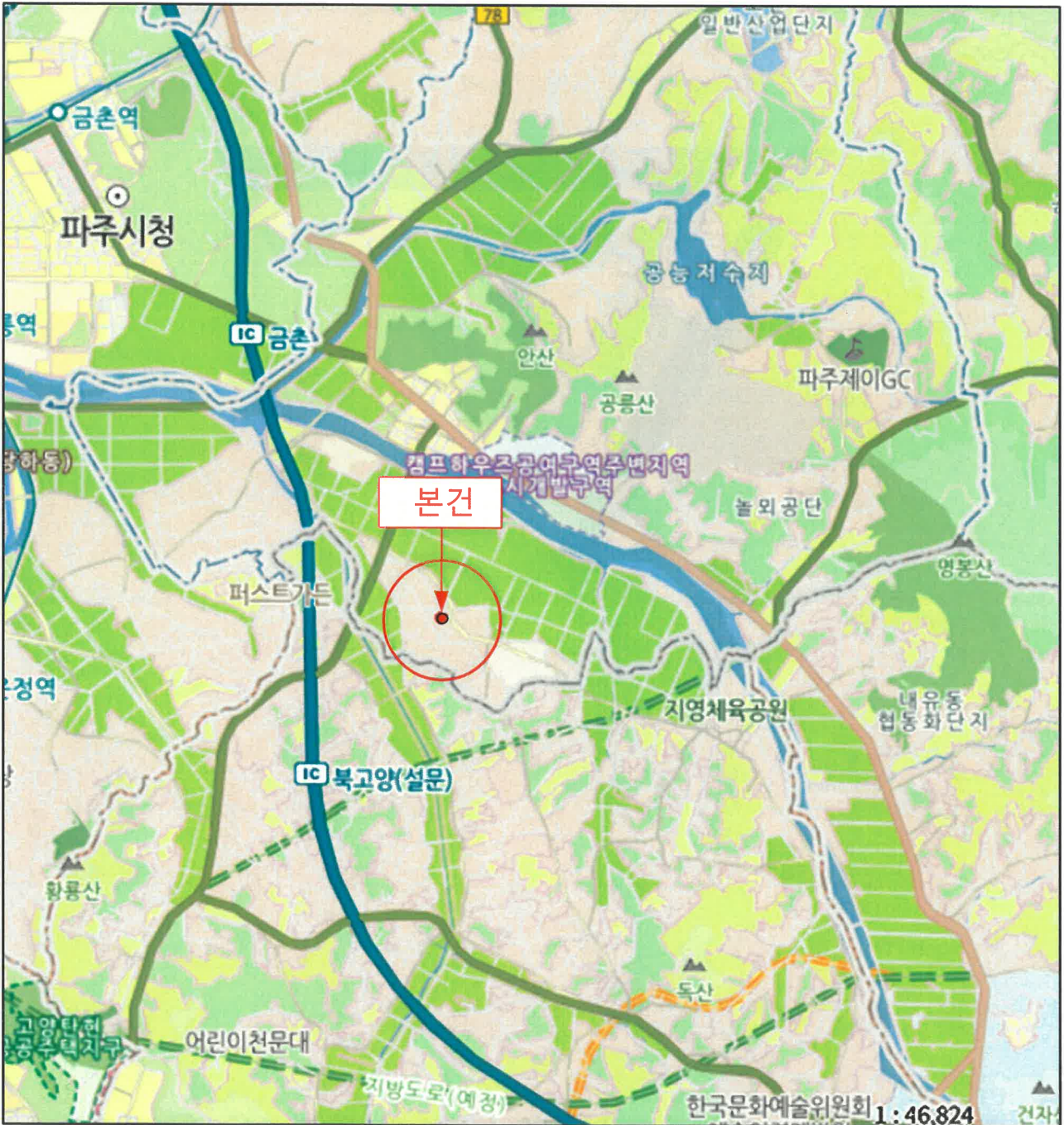
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



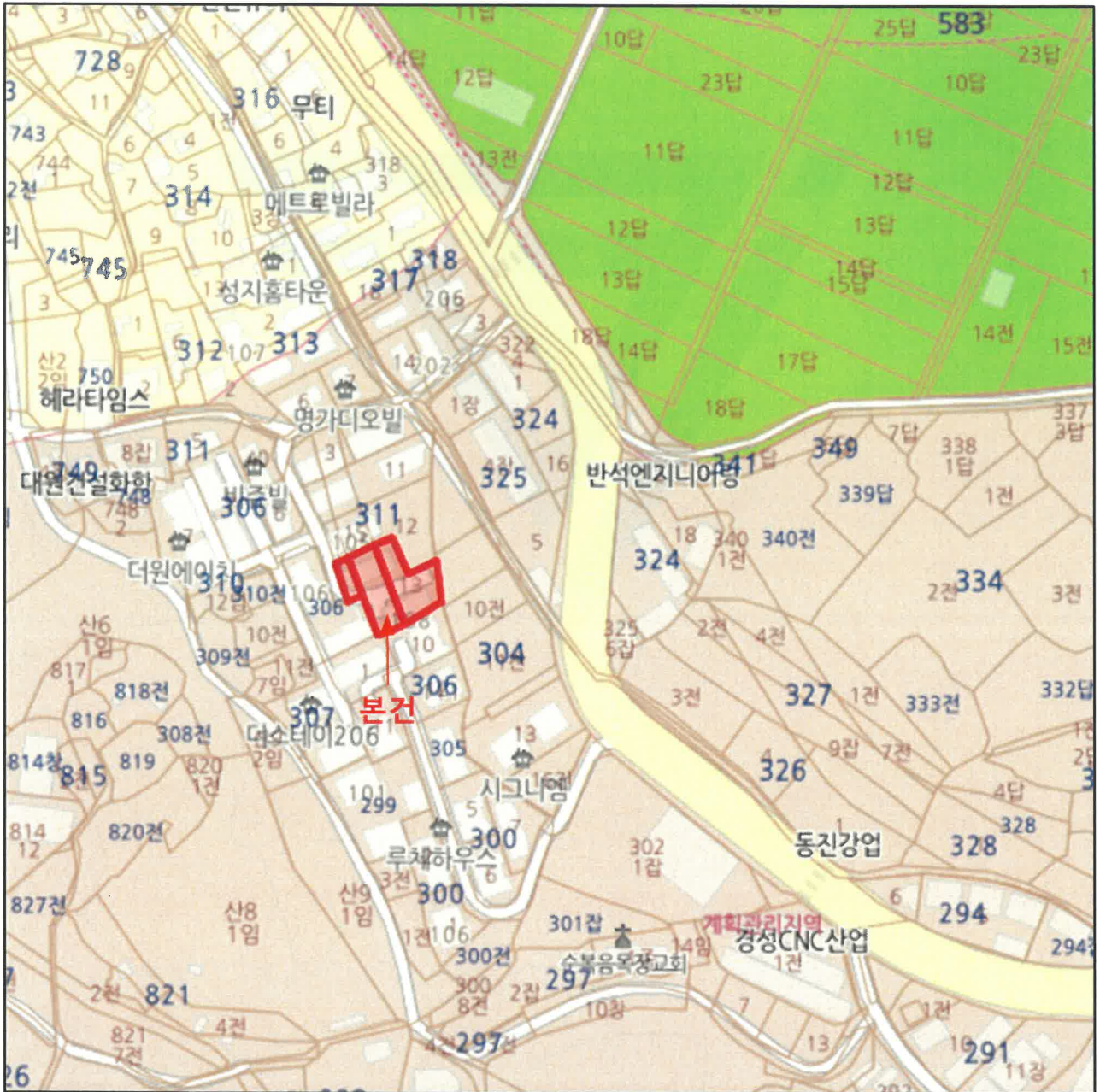
소재지	경기도 파주시 조리읍 대원리 311-13 외 삼성타운 제에이동 제1층 제101호
------------	--



상세위치도



소재지	경기도 파주시 조리읍 대원리 311-13 외 삼성타운 제에이동 제1층 제101호
------------	--

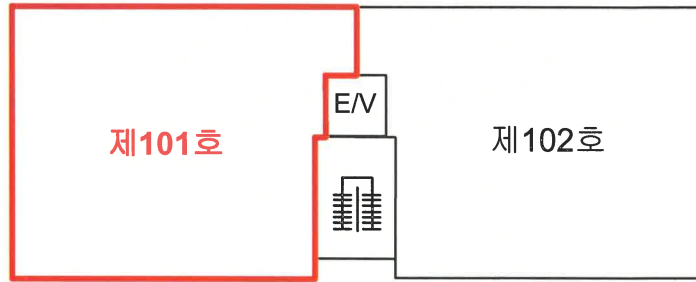


범례	■ 평가대상 토지
-----------	--

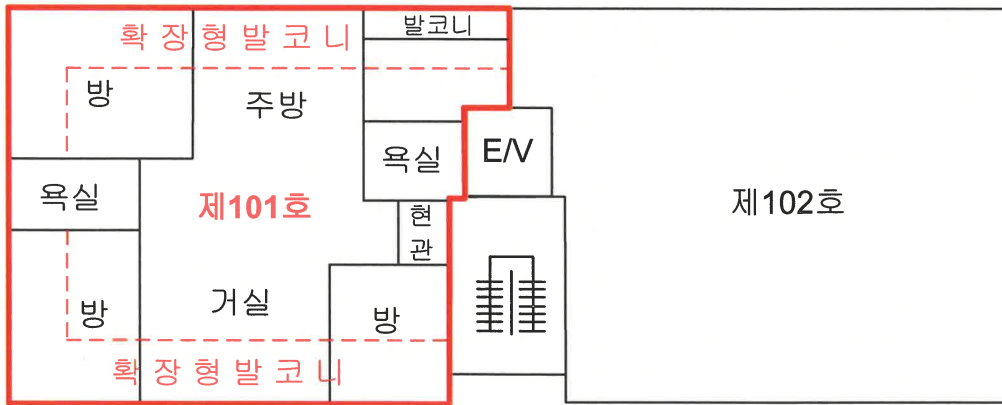
건물 평면도



경기도 파주시 조리읍 대원리 311-13 外 삼성타운 제에이동 제1층 제101호



[호별배치도]



[내부구조도]

사 진 용 지



남측에서 바라본 본건 전경

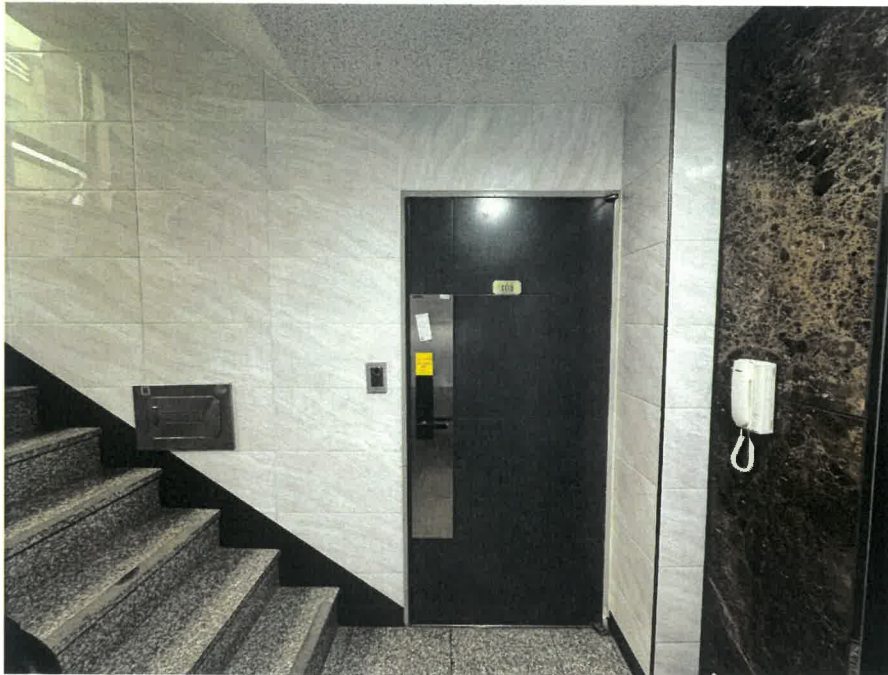


남서측에서 바라본 본건 주위 전경

사 진 용 지



제1층 복도 전경



본건 현관 전경