

감정평가서

건명	박연숙 소유물건 (2025타경63249)
감정의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석
평가서번호	D032506-2-028



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.



동인감정평가법인(주)
경기북부지사



DONGIN APPRAISAL CO., LTD (T:031-907-5335 F:031-907-5225)



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
금명섭

광명섭



동인감정평가법인(주) 경기북부지사 지사장 금명섭



감정평가액	이억이천만원정(₩220,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박연숙 소유물건 (2025타경63249)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시자료 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2025.06.20	2025.06.12~ 2025.06.20	2025.06.20

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물		1개호	구분건물	1개호	-	220,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩ 220,000,000 .-

심사
확인

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

심사자 감정평가사

우정섭



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 조리읍 대원리 소재 "파주대원초등학교" 북서측 인근에 위치한 다세대주택 삼성타운 제비동 제2층 제201호 건물로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「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 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 가격조사완료일 2025년 06월 20일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 06월 12일 ~ 2025년 06월 20일에 실시하였음.

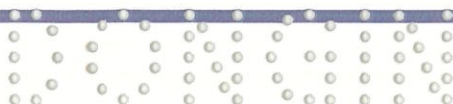


감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요

소재지 건물명, 층, 호	경기도 파주시 조리읍 대원리 311-11외 2필지 삼성타운 제비동 제2층 제201호	
도로명 주소	경기도 파주시 조리읍 만선골길 25-3	
이용상황	공동주택	
사용승인	2018.06.27	
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	
건물규모	4층	
대상물건 면적(m ²) (일괄)	전유	68.1
	공용	8.44
	대지권	76.782

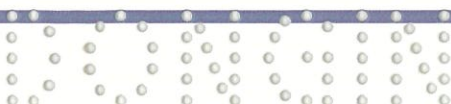
4. 감정평가의 조건



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- ① 본건 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- ② 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 토지·건물의 가액배분은 한국부동산연구원에서 연구·발표한 토지, 건물배분비율표를 참조하여 구분건물평가명세표상에 배분금액을 기재하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 모든 공부서류에는 동명이 '비동'으로 명기되어 있으나, 본건 건물에 동명 '104동'으로 통칭이 표기되어 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 등기사항전부증명서상 주택임차권(2024.08.01 임차권등기명령(2024카임293), 임차권자 : 노철순, 임차보증금 : 194,000,000원) 설정되어 있으니 경매 진행시 재확인 하시기 바람.
- ⑤ 본건은 현장조사시 수차례 방문하였으나, 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 부득이 내부현황은 확인하지 못하였는바, 집합건축물대장상 "건축물현황도", 외부관찰, 유사건물 탐문조사 등을 참고하였으며, 구조 및 이용현황 등은 실제현황과 다소 상이 할 수 있으니 경매 진행시 재확인하시기 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출과정

1. 개요

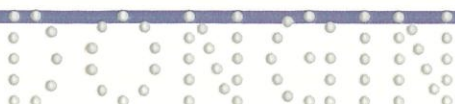
(1) 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절치 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하는 것이 곤란한바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인 비교치}$$



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액 (원/전유m ²)	거래시점	비고
				전유	대지			
#1	대원리 200-00	3층/300호	다세대	60.39	71.75	186,000,000 (@3,079,980)	2023.11.09	-
#2	대원리 300-0	1층/100호	다세대	56.6	66.12	175,000,000 (@3,091,873)	2024.11.10	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교 거래사례의 선정

본건과 위치적·물적으로 유사한 거래사례로서 본건과 비교가능성이 높은 <거래사례 #2>를 선정함.

(3) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

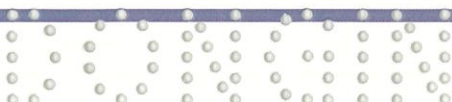
(4) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 "연립주택 매매 가격지수"을 활용하여 산정하였음.

시·군·구	연립주택 매매가격지수		시점수정치
	거래시점 적용지수 (2024.10)	기준시점 적용지수 (2025.05)	
경기 경의권	100.5	99.8	0.99303 (-0.697%)

※. 거래시점 : 2024.11.10, 2024년 10월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.06.20, 2025년 05월 지수를 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

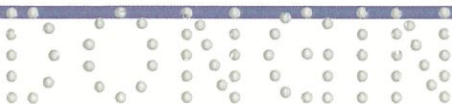
(5) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 경관 등) 등		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 설비, 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별 요인	층별 효용	1.05	층별 효용 등에서 본건이 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련 번호	면적(m ²)	사례단가 (원/전유m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	68.1	3,091,873	1.00	0.99303	1.050	3,223,839	219,543,436	220,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근지역 내 유사부동산 가격수준은 전유면적당 3,000,000원/㎡내외 수준으로 조사됨.
------	---

2. 인근 평가전례

일련 번호	소재지 동/호	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가지점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지			
(1)	대원리 300-0	다세대	61.06	69.30	202,000,000	2024.10.23	법원 경매
	3층 300호				(@3,308,000)	2018.06.21	
(2)	대원리 300-00	다세대	73.86	82.19	244,000,000	2025.03.28	법원 경매
	00동/ 3층 300호				(@3,304,000)	2018.05.17	
(3)	대원리 300-00	다세대	73.86	82.19	237,000,000	2024.09.02	법원 경매
	00동/ 1층 100호				(@3,209,000)	2018.05.17	

(출처: 한국감정평가사협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

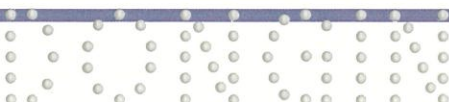
1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)	비고
가	조리읍 대원리 311-11외 2필지 삼성타운 제비동 제2층 제201호	68.1	76.782	220,000,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가전례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 참고사항

1. 연립 및 다세대주택 토지·건물 배분비율표

연립 및 다세대주택의 최종 토지·건물 배분비율표														
구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기도	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	1	9	5	5	6	4

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

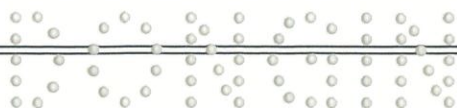
구분	상세 지역	
서울	도심권	종로구, 중구, 용산구
	동북권	도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구
경기도	경부권	수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
	서해안권	안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
	경의권	고양시, 김포시, 파주시
	경원권	의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
	동부권	남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

2. 토지·건물 배분내역

구분	배분내역	비고
토지	88,000,000	경기도 경의권 (경과년수 6년) 토지 4 : 건물 6
건물	132,000,000	
합계	220,000,000	

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		
	경기도 파주시 조리읍 대원리 [도로명 주소] 경기도 파주시 조리읍 만선골길 25-3	311-11, 311-14, 311-17 삼성타운 제비동	공동 주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층				
				1층	151.7			
				2층	151.7			
				3층	151.7			
				4층	151.7			
			옥탑1층 (연면적제외)	16.72				
1	경기도 파주시 조리읍 대원리	311-11	대	계획관리지역	791			
2	경기도 파주시 조리읍 대원리	311-14	대	계획관리지역	255			
3	경기도 파주시 조리읍 대원리	311-17	대	계획관리지역	166			
가				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201호	68.1	68.1	220,000,000	비준가액 (공용면적 포함평가)



구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				1, 2, 3 소유권대지권	76.782 1212 × --- 1212	76.782	배분내역 토 지 : 88,000,000 건 물 : 132,000,000	
	합 계			이 하	여	백	₩220,000,000.-	



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

본 건은 경기도 파주시 조리읍 대원리 소재 "파주대원초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 소규모공장 등이 혼재된 지역 내 부동산(구분건물)으로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본 건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 편의도는 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 내 제2층 제201호로서,
(사용승인일 : 2018.06.27)
외벽 : 석재붙임 마감 등
창호 : 샷시창호임.

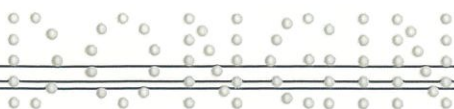
(4) 이용상태

공동주택(다세대주택)으로 이용중임.(내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비 , 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태



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) | |

본건 대체로 평탄한 사다리형의 토지로서, 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 포장도로가 개설되어 있으며, 외곽 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

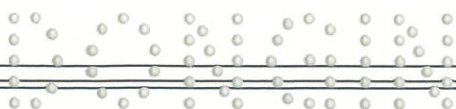
(9) 공부와의 차이

본건 모든 공부서류에는 동명이 '비동' 으로 명기되어 있으나, 본건 건물에 동명 '104동' 으로 통칭이 표기되어 있음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

<등기사항전부증명서상>

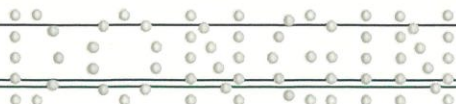
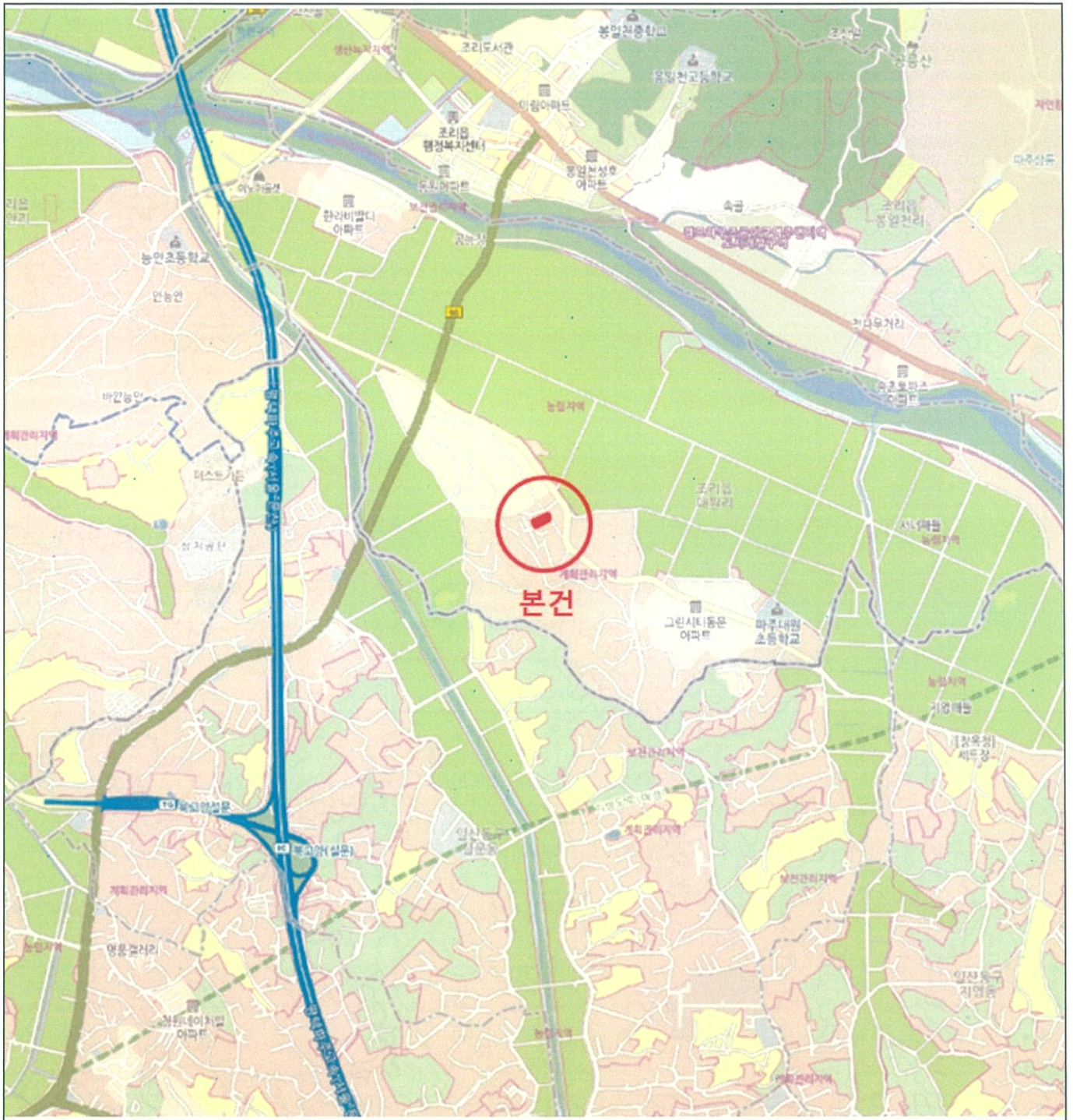
주택임차권(2024.08.01 임차권등기명령(2024카임293), 임차권자 : 노철순, 임차보증금 : 194,000,000원) 설정되어 있음.



광역위치도



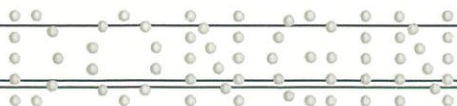
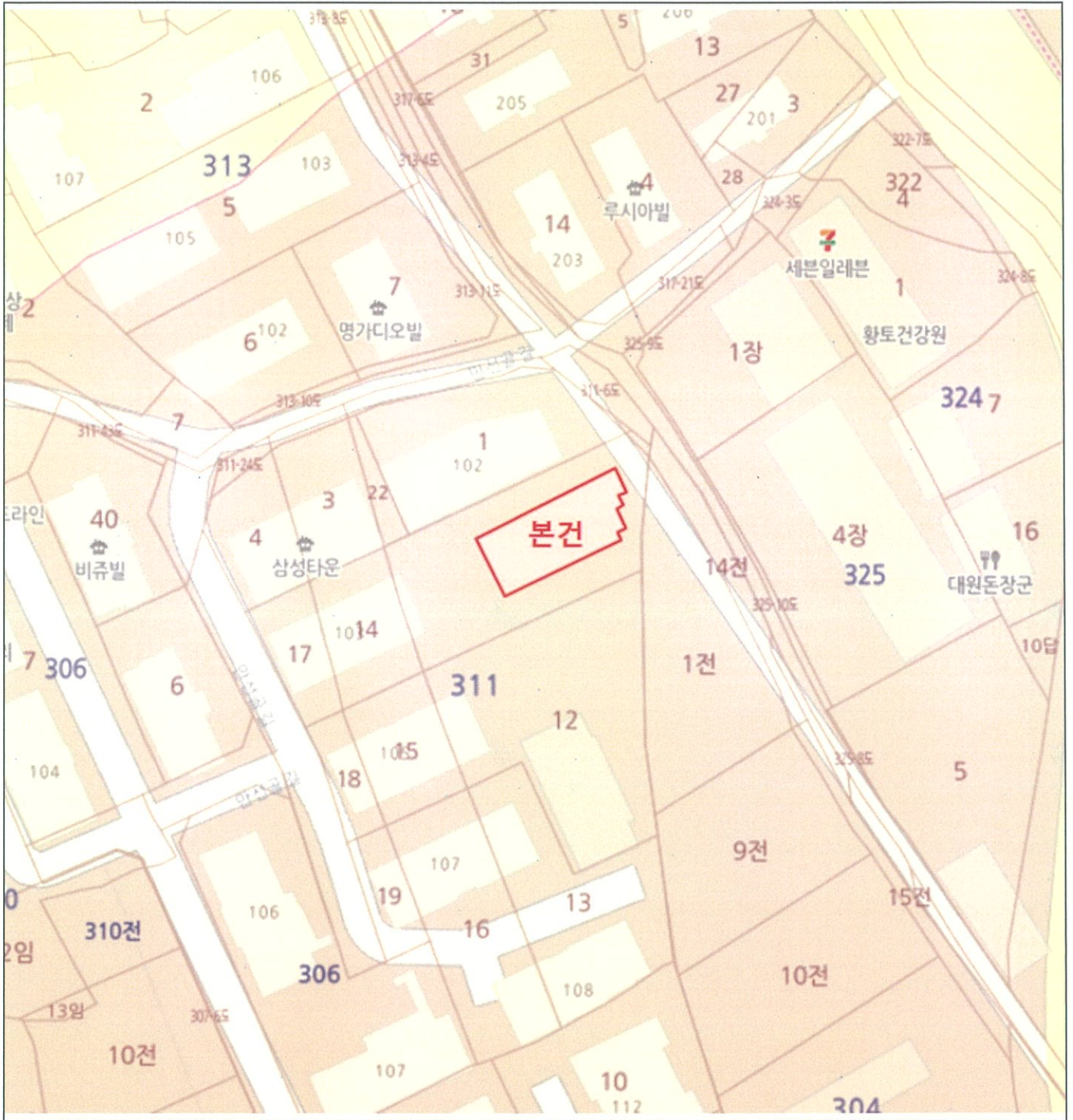
소재지	경기도 파주시 조리읍 대원리 311-11 삼성타운 제비동 제2층 제201호
------------	---



위치도



소재지	경기도 파주시 조리읍 대원리 311-11 삼성타운 제비동 제2층 제201호
------------	---

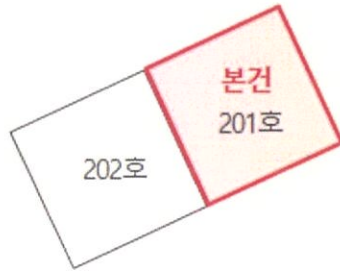


내부구조도

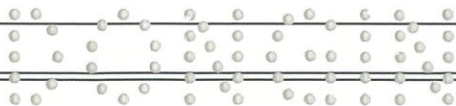
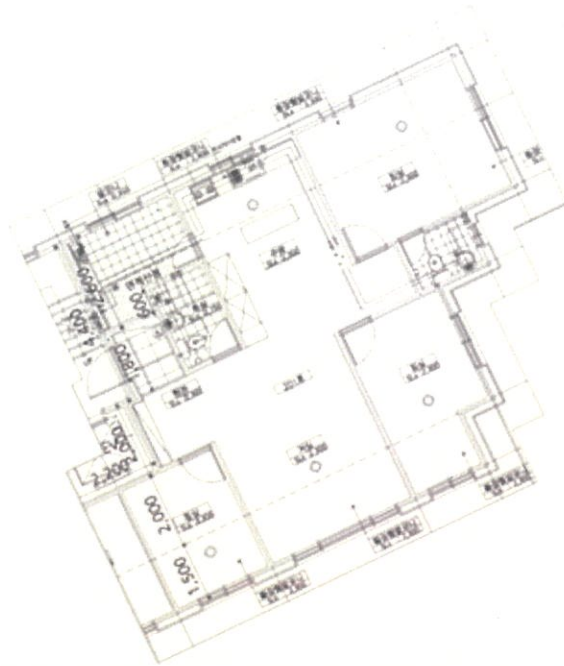


소재지	경기도 파주시 조리읍 대원리 311-11 삼성타운 제비동 제2층 제201호
-----	---

[호별배치도]



[내부구조도]



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



본건 출입구



주위환경

