

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강석남 소유물건(2025타경64409)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
유창우

감정평가서번호: LJT2025-10-004

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.

이준택감정평가사사무소



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이준택

이준택



| | | | | |
|----------------|---------------------------|------------|------------|------------|
| 감정평가액 | 일억오천칠백만원정(₩157,000,000.-) | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우 | 감정평가 목적 | 법원경매 | |
| 제출처 | 의정부지방법원 고양지원 경매4계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 강석남 (2025타경64409) | 감정평가 조건 | - | |
| 목록표시 근거 | 귀제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | 2025.10.20 | 2025.10.20 | 2025.10.20 |

| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|----------------------------|------------|-------------|-----------|-------------|--------------|-------------|
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 이 | 구분건물 하 | 1개호 여 | - 백 | 157,000,000 |
| 합계 | | | | | ₩157,000,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 검산동 소재 "검산초등학교" 남동측 인근에 위치하는 구분건물(성원포레스타운 제101동 제11층 제1104호)로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 대상물건

| 소재지 | 경기도 파주시 검산동 130-8외 2필지 | | | | | | |
|------|------------------------|----|------|----------|----------|------------|----|
| 건물명 | 성원포레스타운 | | | | | | |
| 용도 | 아파트 | | | | | | |
| 건물구조 | 철근콘크리트조 경사슬래브지붕 | | | | | | |
| 건물규모 | 지상14층 | | | | | | |
| 사용승인 | 2000.04.28 | | | | | | |
| 구분 | 동 | 층 | 호 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 대지권 면적 (㎡) | 비고 |
| 1 | 101 | 11 | 1104 | 59.96 | 32.62 | 37.020 | - |

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 별도 제시가 없는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 20일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 실지조사 실시기간은 2025년 10월 20일이며, 대상 물건의 존재 및 동일성 여부, 대상 물건의 특성, 기타 대상 물건의 가치형성에 미치는 제반사항 등에 대하여 조사·확인하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 및 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 시장가치란 "대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액"을 의미함.

(2) 감정평가조건

없음.

6. 감정평가의 방법

(1) 개요

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

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「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 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 거래되는 관행이 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지 및 건물을 일괄하여 평가하였음.

7. 그 밖의 참고사항

- 본건의 위치 및 내부구조는 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여, 집합건 축물대장상의 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등을 통하여 도시하였으며, 실제와 다소 상이할 수 있으니 업무진행시 참고바람.
- 본건의 집합건물 등기사항전부증명서 “대지권의 목적인 토지의 표시” 상 경기도 파주시 검산동 130-8, 130-6, 130-7번지로 등재되어 있으나, 130-6 및 130-7번지는 130-8번지로 합병(2008.04.11.)말소되었으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 산식

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교치}$$

(2) 인근유사 부동산의 거래사례

| 구분 | 소재지 | 동/층/호 | 용도 | 면적(㎡) | | 거래가액(원) (원/전유㎡) | 거래시점 |
|----|------------------------------|---------------------------|-----|-------|-------|-----------------------------|------------|
| | | | | 전유 | 대지권 | | 사용승인 |
| ① | 검산동 130-8외 2필지 성원포레스타운 | 제1**동/ 제*층/ 제***호 | 아파트 | 59.96 | 37.02 | 151,000,000 (@2,518,346) | 2025.08.20 |
| | | | | | | | 2000.04.28 |
| ② | 검산동 130-8외 2필지 성원포레스타운 | 제1**동/ 제**층/ 제****호 | 아파트 | 59.96 | 37.02 | 160,000,000 (@2,668,446) | 2025.05.27 |
| | | | | | | | 2000.04.28 |

(출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS))

(3) 비교사례의 선정

본건 인근단지 내 사례로 비교적 최근에 거래되고 층별효용 및 면적 등이 유사하여 비교가능성이 인정되는 거래사례 ②를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 사정보정

| 의견 | 사정보정치 |
|---|-------|
| 거래사례의 경우 거래 당사자간에 특수한 사정이나 개별적인 동기 등이 반영되어 있는지에 대한 판단은 한계가 있으나, 실제 거래신고된 사례로서, 인근지역내 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단되어짐. | 1.000 |

(5) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는 바, 한국부동산원이 조사, 발표하는 "아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

| 시군구 | 시점수정치 | 거래시점 / 기준시점 | 비고 |
|------------|---------|---------------------------|---|
| 경기도 파주시 | 0.98098 | 2025.05.27 /2025.10.20 | 2025.05.27 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.9 2025.10.20 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 98.0 시점수정치 : 99.9/98.0 = 0.98098 |

※ 거래시점 : 2025.05.27, 2025년 04월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.10.20, 2025년 09월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 가치형성요인비교

| 조건 | 세부항목 | 격차율 | 비고 |
|----------------|-------------------------|-------|----------------------------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장) | 1.00 | 거래사례 대비 상호 대등함. |
| | 교육시설 등의 배치 | | |
| | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 | | |
| | 차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조 등) | | |
| | 공공시설 및 편익시설 등의 배치 | | |
| | 자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) | | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 거래사례 대비 상호 대등함. |
| | 단지 내 총 세대수 및 최고층수 | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | |
| | 단지 내 면적구성 (대형, 중형, 소형) | | |
| | 단지 내 통로구조 (복도식/계단식) | | |
| 호별요인 | 층별 효용 | 1.00 | 거래사례 대비 상호 대등함. |
| | 향별 효용 | | |
| | 위치별 효용 (동별 및 라인별) | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 | | |
| | 내부 평면방식 (베이) | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함. |
| 가치형성요인 비교치(누계) | | 1.000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 구분 | 사례단가 (원/전유㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인 | 산정단가 (원/전유㎡) | 전유 면적 (㎡) | 산출가액 (원) | 시산가액 (원) |
|----|-----------------|----------|----------|------------|-----------------|-----------------|-------------|-------------|
| 1 | 2,668,446 | 1.000 | 0.98098 | 1.000 | 2,617,692 | 59.96 | 156,956,812 | 157,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 기타 참고자료

(1) 인근 유사부동산의 가격수준

| 구분 | 가격수준 (원/전유㎡) | 비고 |
|-------------|--------------------------|-------|
| 인근지역 유사 부동산 | 2,400,000 ~ 2,600,000 내외 | 본건 유사 |

본건 유사부동산은 단지 위치, 층·호별 위치, 전유면적 및 관리상태 등에 따라 가격수준이 다소 차이가 있음.

(2) 인근 평가사례

| 구분 | 소재지 | 동/층/호 | 용도 | 전유 면적(㎡) | 평가 목적 | 평가가액(원) (원/전유㎡) | 기준시점 |
|----|------------------------------|---------------------------|-----|-------------|----------|-----------------------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인 |
| ① | 검산동 130-8외 2필지 성원포레스타운 | 제1**동/ 제**층/ 제****호 | 아파트 | 59.96 | 법원경매 | 173,000,000 (@2,885,257) | 2025.08.05 |
| | | | | | | | 2000.04.28 |
| ② | 검산동 130-8외 2필지 성원포레스타운 | 제1**동/ 제*층/ 제***호 | 아파트 | 59.96 | 시가참고 | 155,000,000 (@2,585,057) | 2023.04.04 |
| | | | | | | | 2000.04.28 |

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KapaHub Plus))

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정 및 의견

본건 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 인근 평가사례, 거래사례 등 참고가격자료 및 평가 목적 등을 고려할 때, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

| 구분 | 감정평가액(원) | 비고 |
|----|-------------|----|
| 1 | 157,000,000 | - |
| 합계 | 157,000,000 | - |

2. 그 밖의 참고사항

없음.

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. | 경기도 파주시 검산동 [도로명주소] 경기도 파주시 평화로 310 | 130-8, 130-6, 130-7 성원포레 스타운 제101동 | 아파트 | 철근콘크리트조 경사슬래브지붕 14층 | 1층 | 307.04 | | |
| | | | | | 2층 ~ 4층 각 | 301.44 | | |
| | | | | | 5층 ~ 14층 각 | 295.28 | | |
| | | | | | 계획관리지역 | 34,359 | | |
| 2. | " | 130-6 | 대 | - | 28 | | 130-6, 130-7 번지는 2008.04.11일 130-8번지와 함병되어 말소됨. | |
| 3. | " | 130-7 | 대 | - | 70 | | | |
| 1 | | | (내) 철근콘크리트조 제11층 제1104호 | 59.96 | 59.96 | | | 157,000,000 |
| | | | 1,2,3.소유권대지권 | 37.020 34,457x---- 34,457 | 37.02 | | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩157,000,000.- | |
| 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 검산동 소재 "검산초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통이용여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브지붕 14층 건물 내 제11층 제1104호로서,
(사용승인일 : 2000.04.28)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

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

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접도로 대비 완만한 경사지에 자체평탄화한 부정형 토지로서, 현황 "아파트

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)

건부지"로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 도로가 외부 공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지1 - 계획관리지역, 개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(토지거래허가구역(2025-08-26)(외국인 등의 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택))임.

토지2, 3 - 2008년 04월 11일 토지1과 합병되어 말소됨.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

광역위치도



| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 파주시 검산동 130-8 성원포레스타운 101동 11층 1104호 |
|-----|--|



위치도



소재지

경기도 파주시 검산동 130-8 성원포레스타운 101동 11층 1104호



내부구조도

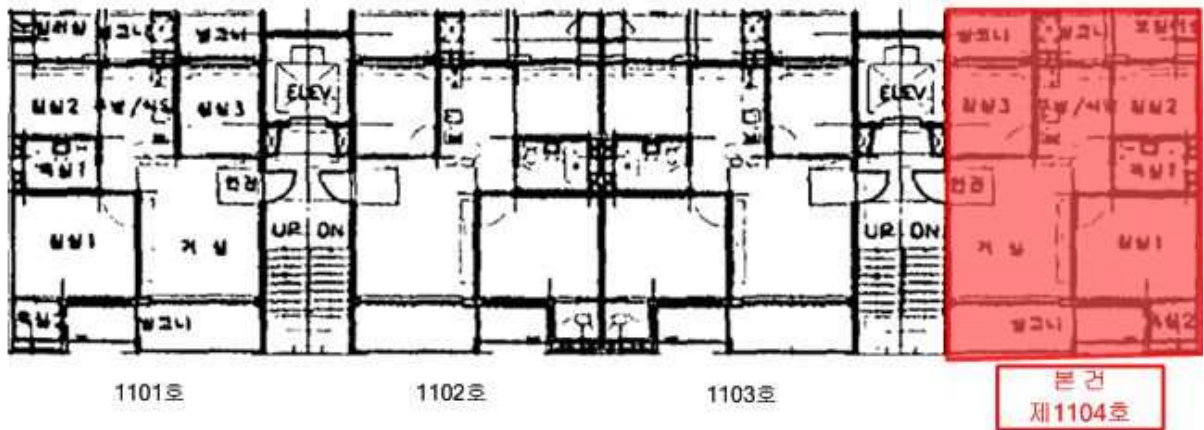


소재지

경기도 파주시 검산동 130-8 성원포레스타운 101동 11층 1104호

Scale 1:400

성원포레스타운 제101동 제11층 제1104호



호별배치도



내부구조도

사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 공동현관

사 진 용 지



본건 현관



주위 환경