

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 서호범 소유물건(2025타경62933)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
박진영

감정평가서번호: B2504-05-2801



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)신한감정평가법인 경기북부지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김영완

김영완



(주)신한감정평가법인 경기북부지사 지사장 한인호



감정평가액 **이억이천칠백만원정 (₩227,000,000.-)**

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	서호범 (2025타경62933)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.01	2025.05.01	2025.05.07

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	1세대  이	구분건물  하	1세대  여	-  백	227,000,000
합 계					₩227,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 월릉문 덕은리 소재, “파주 LCD 일반산업단지” 북서측 인근에 위치하는 힐링타운 제 103 동 제 2 층 제 202 호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

#### (1) 기준가치

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제 5 조 1 항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### (2) 가격시점

본건의 가격시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제 9 조 제②항에 따라 대상물건에 대한 가격조사를 완료한 날짜인 2025 년 05 월 01 일로 하였음.

### 3. 감정평가 방법

(1) 본건은 비교방식, 원가방식 및 수익방식의 3 방식을 적용하여 시산가격을 산정하여야 하나, 대상물건의 특성상 원가방식, 수익방식을 적용하는 것이 적당하지 않아 비교방식으로 평가하였음.

(2) 본건에 대한 가격결정은 부근의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건, 지상건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도 및 층별·위치별 효용도등 제반가격 형성요인과 인근 유사형 구분건물의 일반적인 가격수준등을 종합참작하여 『감정평가에 관한 규칙』 제 16 조에 따라 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 기타

본건은 현장 방문시 이해관계인의 부재로 인하여 내부 및 위치확인 등 집합건축물대장을 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 대상물건개요

소재지	경기도 파주시 월롱면 덕은리 772-47				
건물명 층,호수	힐링타운 제103동 제2층 제202호				
용도	공동주택-다세대주택	사용승인일자	2019.12.03		
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
(가)	45.03	11.479	56.509	67.39	79.69

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지 동/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액(원) (단가)	자료출처	거래시점
						사용승인일자
1	덕은리 772-4* 제105동 제40*호	45	57.47	240,000,000 (@5,333,333)	감정평가 정보체계	2022.10.02
						2019.12.03
2	덕은리 772-5* 제101동 제40*호	45	62.58	250,000,000 (@5,555,555)	감정평가 정보체계	2022.04.30
						2019.12.03

(2) 비례사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근 거래된 사례(1)을 선정함.

## 4. 사정보정

위 사례는 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 아니한 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "경기도 경의권 연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 매매가격지수가 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지수를 적용하였음.

(매매당시 해당월의 15 일이 속하는 주의 월요일 이전 : 직전월 적용)

- 경기도 경의권 연립다세대 매매가격지수  
(2025년 04월 이후 미고시, 2025년 03월 기준)

2022.10.02 매매 가격지수 (적용:2022년 09월) : 103.3

2025.05.01 매매 가격지수 (적용:2025년 03월) : 95.6

시점수정치 :  $95.6/103.3 \approx 0.92546$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비고
조 건	세부항목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별적 요인	층별 효용	1.00	1.02	층별 효용 에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함
누 계		1.02		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정요인비교	가치형성	면적비교	비준가격
(가)	240,000,000	1.00	0.92546	1.020	45.03/45	227,000,000

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

본건 및 인근 유사한 부동산의 시세 및 호가 수준은 접근성 및 노후도, 위치 및 향별, 층별 등에 따라 ₩220,000,000 내외 수준임.

### 2. 인근 평가전례

(출처 : 협회 감정평가정보)

기호	소재지	동/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	평가금액(원) (단가)	가격시점 (평가목적)
1	덕은리 772-4*	제105동 제20*호	45.03	57.51	225,000,000 (@4,996,669)	2025.01.05
						(경매)
2	덕은리 772-4*	제105동 제10*호	45.03	57.51	200,000,000 (@4,441,483)	2025.03.10
						(경매)

## IV. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 등을 종합 참작하여 본건 기호(가)의 가격을 ₩227,000,000 원으로 결정함.



# 평가명세표

소 재 지	경기도 파주시 월롱면 덕은리 772-47 힐링타운 제103동 제2층 제202호
건 물 명	서호범 소유물건(2025타경62933)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토 지 :	68,100,000	
				건 물 :	158,900,000	
	합 계				₩227,000,000.-	
		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 월롱면 덕은리 소재, "파주LCD일반산업단지" 북서측 인근에 위치하는 힐링타운 제103동 제2층 제202호로서, 주위는 다세대주택, 공장, 근린생활시설등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 4층 건내 제2층 제202호로서,  
외벽: 치장 벽돌붙임 마감등.  
내벽: 벽지 도배 및 타일 붙임 마감등.  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

공동주택-다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 주차장설비 등 되어있음.

# 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

사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 외곽 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 , 중로1류(폭 20m~25m)(2014-01-13)(중로1-906)(접합), 가축사육제한구역(모든 축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위 치 도



소재지	경기도 파주시 월롱면 덕은리 772-47 힐링타운 제103동 제2층 제202호
-----	---



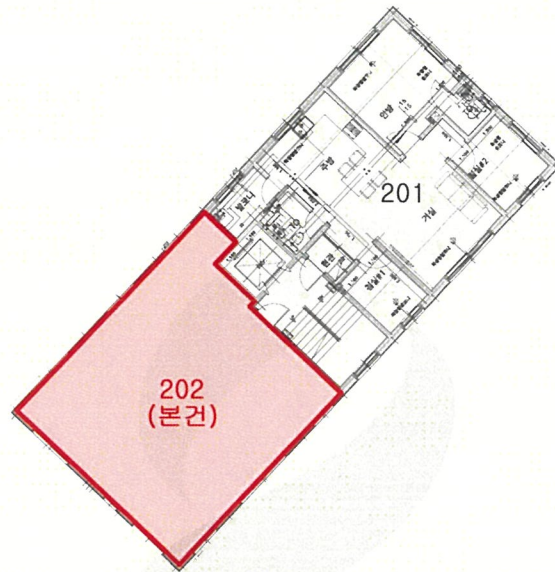
# 호 별 배 치 도



소 재 지

경기도 파주시 월롱면 덕은리 772-47 힐링타운 제103동 제2층 제202호

<호 별 배 치 도>



<내 부 이 용 도>



# 사 진 용 지



건물 전경



건물 입구

# 사 진 용 지



주위 환경



주위 환경

# 사 진 용 지



주위 환경



주위 환경