감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 :　정용철 소유물건(2025타경63079)

의　뢰　인 :　의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민

감정서번호 :　G01-2505-1301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

굿밸류감정평가사사무소

TEL. 010-2634-1254　　FAX. 0504-394-5214

G01-2505-1301

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
손영인 (인)

감정평가액	이억일천사백만원정 (₩214,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매5계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정용철 (2025타경63079)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 05. 15	2025. 05. 14 ~ 2025. 05. 15	2025. 05. 16

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	214,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩214,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 '야당역(경의중앙선)' 남측 인근에 위치하는 '스페이스' 제104동 제4층 제402호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매5계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 15일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 14일 ~ 2025년 5월 15일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.

② 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였으며, 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례 등은 개인정보보호 등을 이유로 일부 항목을 (*)로 변경하여 표시하였으니 참고하시기 바람..

③ 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 폐문되어 내부확인이 불가능하여 동류형 물건, 관련 공부 및 외부관찰, 주민탐문 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 본건 내부구조 및 관리 상태 등에 대해서는 확인을 요함.

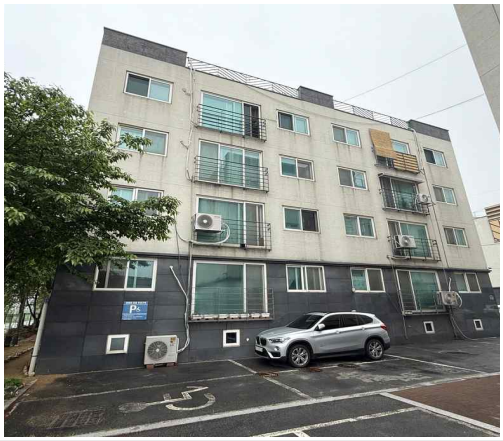
④ 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 따라 구분소유의 대상인 건물의 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없고, 전유부분과 대지사용권이 함께 분양 및 거래되는 등 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지므로 전유부분과 대지사용권을 구분하여 감정평가 하는 것은 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적에 따라 한국부동산연구원에서 연구·발표한 토지,건물배분비율표를 참조하여 구분건물평가명세표상에 건물 및 토지의 배분가액을 기재하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 파주시 야당동 421-141 스페이스 제104동 제4층 제402호
도로명주소	경기도 파주시 송학1길 11-17



주용도	공동주택 8개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2014.12.11	
건물규모	층수	지상 4층
	연면적	490.92 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	104동/4/402	다세대주택	55.695	5.67	61.365	73.9375	90.76
합계 (1개호)			55.695	5.67	61.365	73.9375	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

(1) 감정평가의 근거 법령 등

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

(2) 감정평가 관련 규정의 검토

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

① 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가 방법 결정

「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 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원)(원/전유㎡)	거래시점(사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	야당동 423-4	10*/2/201	다세대주택	58.2	65.84	230,000,000 (@3,950,000)	2024.08.30 (2017.06.19)	-
#2	야당동 421-49	3/30*	다세대주택	58.925	68.735	245,000,000 (@4,160,000)	2024.08.02 (2018.10.25)	-
#3	야당동 178-2	*/3/30*	다세대주택	47.932	59.5659	180,000,000 (@3,760,000)	2024.05.22 (2019.01.18)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">경기
경의권
연립다세대</td><td rowspan="4">-0.520%
(0.99480)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2024.08.30/
2025.05.15</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2024.07</td><td>96.1</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.03</td><td>95.6</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (95.6 - 96.1) / 96.1
≒ 0.99480</td></tr>
</table>

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	0.95	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등 내부요인에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	본건은 사례 대비 향별 효용 등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.979	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
가	104/4/402	55.695	#1	3,950,000	1.000	0.99480	0.979	3,850,000	214,425,750	214,000,000
합계		55.695	-	-	-	-	-	-	-	214,000,000

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 유사 다세대주택	연립 주택지대	세로변	3,600,000-4,200,000	계획관리
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	야당동 421 10*/4/40*	다세대주택	55.27	60.94	224,000,000 (@4,050,000)	2025.04.29 (2014.12.24)	법원경매
(2)	야당동 421-4 10*/4/40*	다세대주택	56.595	62.265	221,000,000 (@3,900,000)	2024.08.16 (2014.10.17)	법원경매
(3)	야당동 421-144 10*/4/40*	다세대주택	51.945	57.615	202,000,000 (@3,890,000)	2024.02.13 (2014.10.17)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	경기 파주시 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	60,993,308,000	36,759,814,462	60.3	817	223	27.3
연립	9,360,000,000	4,489,244,714	48.0	158	32	20.3

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

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

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	스페이스 제104동 제4층 제402호	55.695	73.9375	214,000,000
합계		55.695	73.9375	214,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	스페이스 104동 제4층 제402호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 파주시 야당동 [도로명주소] 경기도 파주시 송학1길 11-17	421-141 스페이스 104동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층 1층 ~ 4층 각 옥탑1층	 122.73 11.34			
1	상동	421-141	대	계획관리지역	492			
2	상동	421-143	도로	계획관리지역	199			
가				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	55.695	55.695	214,000,000	비준가격 공용부분 포함 61.365㎡
				1.소유권대지권	61.5 492x---- 492	61.5		
				2.소유권대지권	12.4375 199x------- 199	12.4375		
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 85,600,000 128,400,000	
	합 계						**₩214,000,000.-**	
				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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 '야당역(경의중앙선)' 남측 인근에 위치하며, 부근은 본건과 유사한 다세대주택, 중소규모의 공장 및 근린생활시설 등이 혼재되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 경의중앙선 야당역이 위치하는 등 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 건물 내 제4층 제402호로서,

외벽: 화강석 붙임 및 드라이비트 마감
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.(후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

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	**(9) 공부와의 차이**	**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**	

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 5미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

야당동 421-141 :계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거복합 Zone),
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
철도보호지구<철도안전법>임.

(9) 공부와의 차이

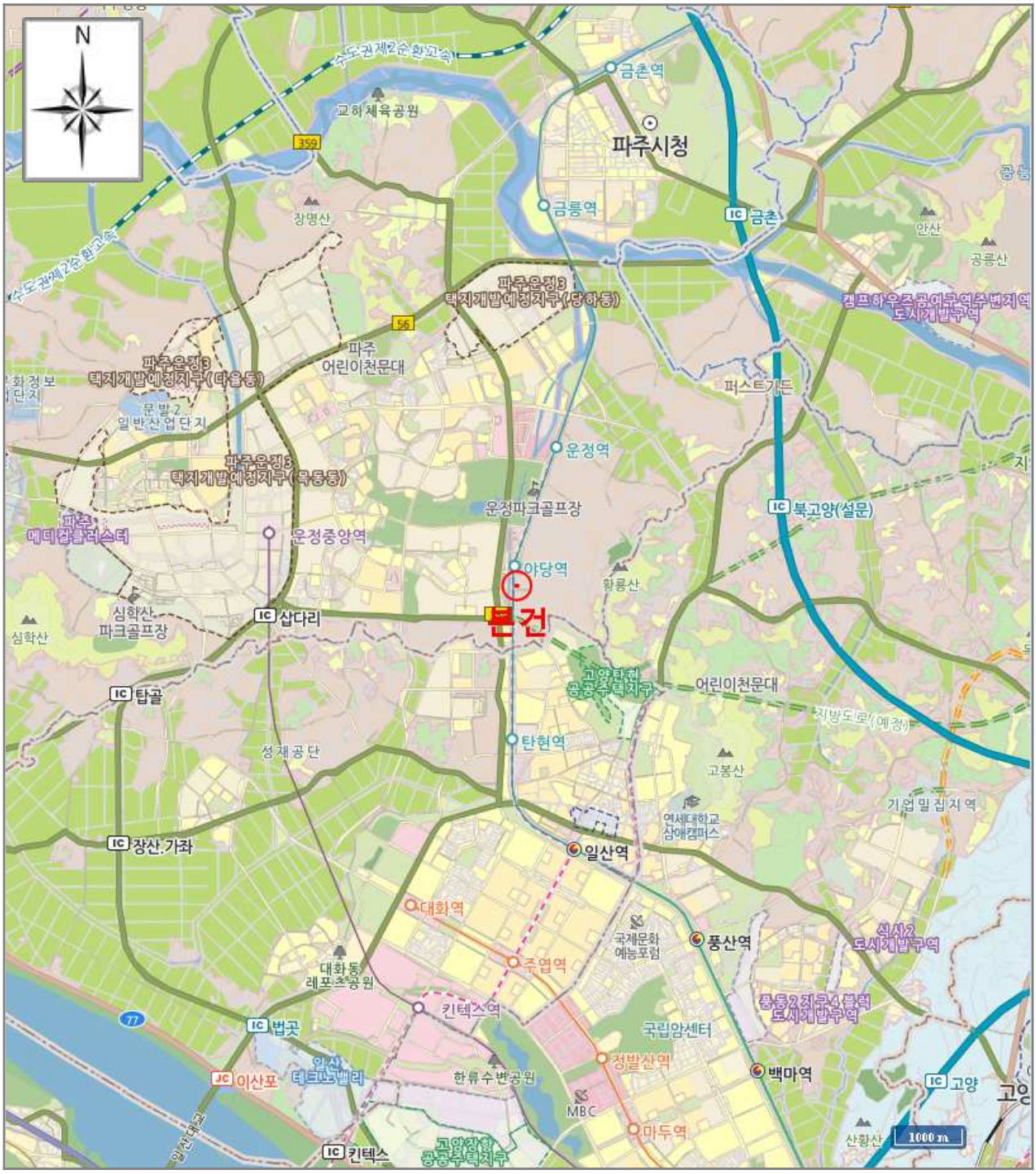
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

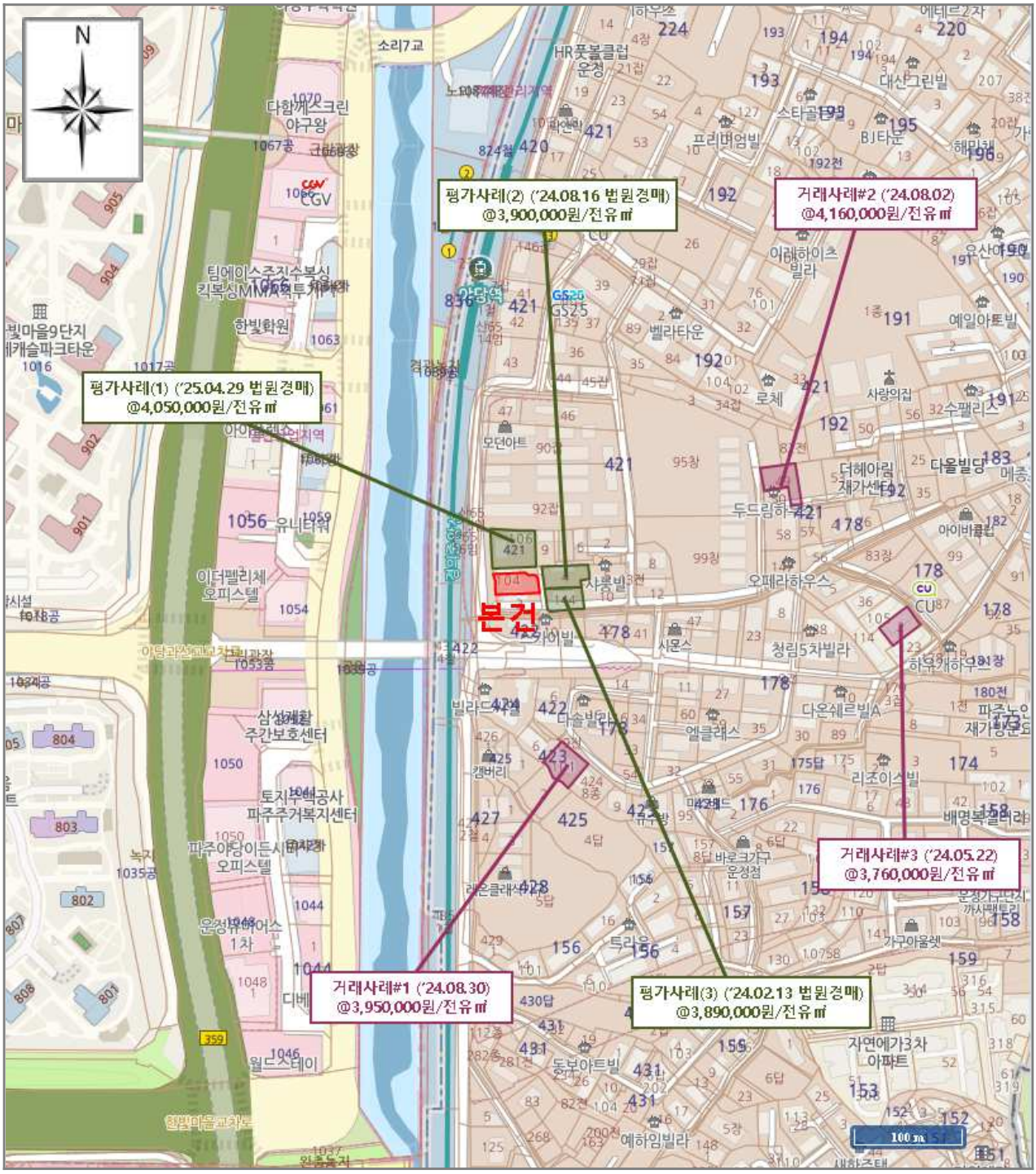
소 재 지	경기도 파주시 야당동 421-141 스페이스 제104동 제4층 제402호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 야당동 421-141 스페이스 제104동 제4층 제402호

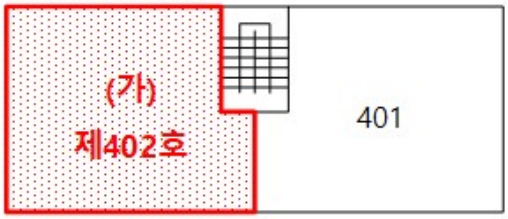


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

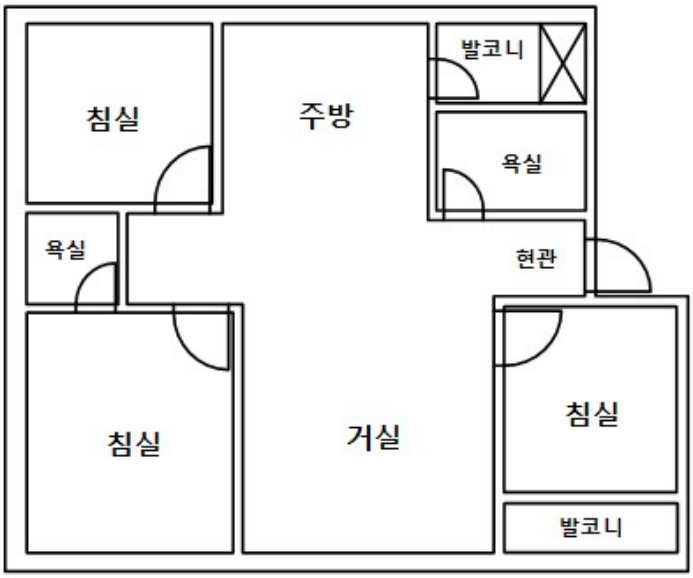
호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	경기도 파주시 야당동 421-141 스페이스 제104동 제4층 제402호

[호별배치도]



[내부구조도]



본건(제104동 제4층 제402호)

사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 야당동 421-141

본건 소재 건물(스페이스 104동) 전경

본건 소재 건물(스페이스 104동) 전경

사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 야당동 421-141

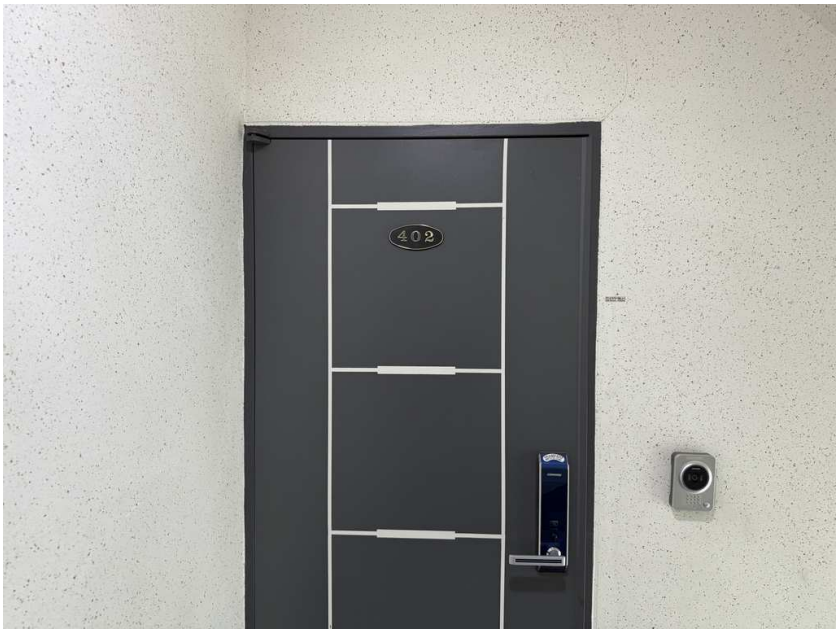
본건 소재 건물(스페이스 104동) 전경

본건 소재 건물(스페이스 104동) 공동현관

사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 야당동 421-141

본건 소재 단지 출입구 전경



본건 현관