

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조해민 소유물건(2025타경63968)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 이상민

감정평가서번호: YI2025082801

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

유일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 새 봄

감정평가액	이억사천일백만원정 (₩241,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조해민 (2025타경63968)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.08	2025.09.08	2025.09.10		
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	1세대 하 여	- 백	241,000,000
	합 계					₩241,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 파주시 파주읍 파주리 소재 파주초등학교 남서측 인근에 위치한 다세대주택 1동 2층 201호에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련법령 및 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나. 본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하였으며, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·합리성 검토는 생략하였습니다.

4. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 9월 8일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 9월 8일에 실지조사를 시행하여 대상물건을 확인하였습니다.

6. 그 밖의 사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 파주시 파주읍 파주리 520-6 (통칭 '그린캐슬')
도로명주소	경기도 파주시 파주읍 봉서산로 349
주용도	공동주택
주구조	철근콘크리트구조
사용승인일	2017.06.30

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	분양		
1	1동 2층 201호	단지형 다세대주택	58.84	12	70.84	48.52	-
합계 (1개호)			58.84	12	70.84	48.52	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적(주)의 합계입니다.

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명	동/층	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)
				전유	대지권		
가	파주리 4**-**	펜타빌II	*동 *층	43.04	43.247	288,000,000 (@6,691,450)	2024.01.29 (2022.11.22)
나	파주리 1**	-	**동 *층	62.01	156.13214 17	220,000,000 (@3,547,815)	2024.03.16 (2021.04.06)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

대상 물건과 지리적으로 인접하고, 물적 유사성이 인정되어 가치형성요인 비교가능성이 높은 거래사례 가를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.	1.000

(4) 시점수정

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.01.29/ 2025.09.08	
경기 경의권 연립다세대	-2.161% (0.97839)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.12	101.8
			기준시점 당시 지수	2025.07	99.6
		산식		99.6/101.8=0.97839	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인 비교

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.80	상업시설과의 접근성 등 열세합니다.
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	0.87	건물의 노후도 등 열세합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.90	전유면적 및 대지사용권의 크기 등 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.626	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	전유 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형 성요인	산정단가 (원/m ²)		
		일련 번호	단가 (원/m ²)						
1	58.84	가	6,691,450	1.000	0.97839	0.626	4,098,327	241,145,561	241,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

인근지역 내 본건과 유사한 공동주택의 가격수준은 전유면적당 @4,000,000원/m² 내외 수준으로 조사되었습니다.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (m ²)	감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	파주리 520-6	그린캐슬	*동 *층	57.50	233,000,000	2025.01.07 (2017.06.30)	경매
					(@4,052,174)		
(2)	파주리 520-6	그린캐슬	*동 *층	58.84	248,000,000	2024.11.19 (2017.06.30)	경매
					(@4,214,820)		

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)	비고
구분	소재지				
1	1동 201호	58.84	48.52	241,000,000	-
합계		58.84	48.52	241,000,000	-

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

2. 기타 참고사항

--

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 파주읍 파주리 [도로명주소] 경기도 파주시 파주읍 봉서산로 349	520-6 1동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층					
						1층	15.75		
						2층	181.38		
						3층	181.38		
						4층	140.61		
						5층	140.61		
1	경기도 파주시 파주읍 파주리	520-6	대	제1종일반주거지역	834				
1				(내) 철근콘크리트구조 201호	58.84	58.84	241,000,000		
				1. 소유권대지권	48.52	48.52			
					834	834			
							토지·건물 토 지 : 96,400,000 건 물 : 144,600,000		
합 계							₩241,000,000.-		
			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 파주읍 파주리 소재 파주초등학교 남서측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재한 지대로, 주위환경 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 내 201호로,
 외벽 : 드라이비트, 석재붙임 등
 내벽 : 벽지 및 타일마감 등
 바닥 : 내장바닥재 및 타일마감 등
 창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택 단위세대로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어 있습니다.

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

자체지반 등고 평탄한 사다리형의 다세대주택부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 왕복 2차선 포장도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(파주초등학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람, TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

--

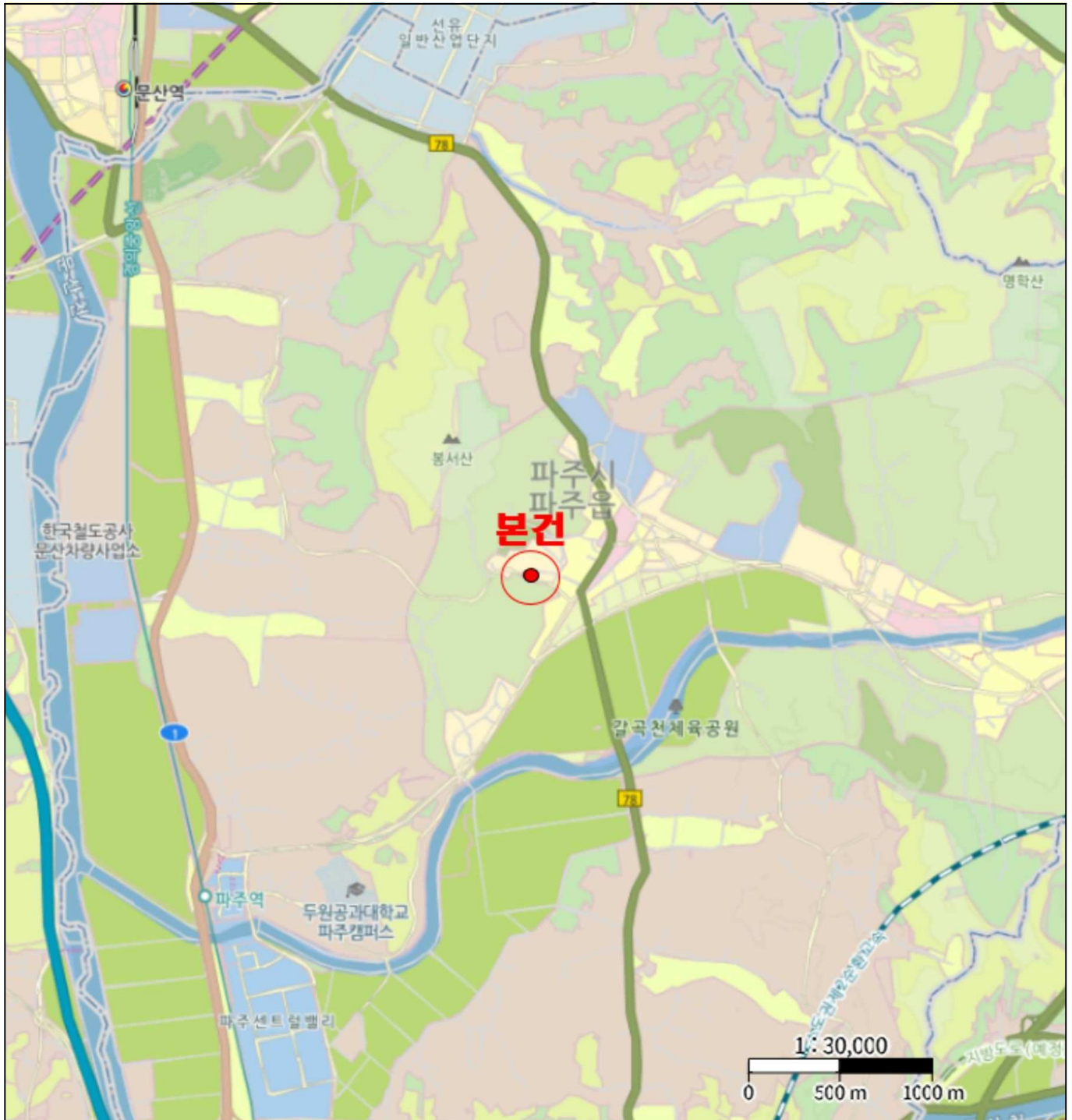
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 미상입니다.

광역 위치도



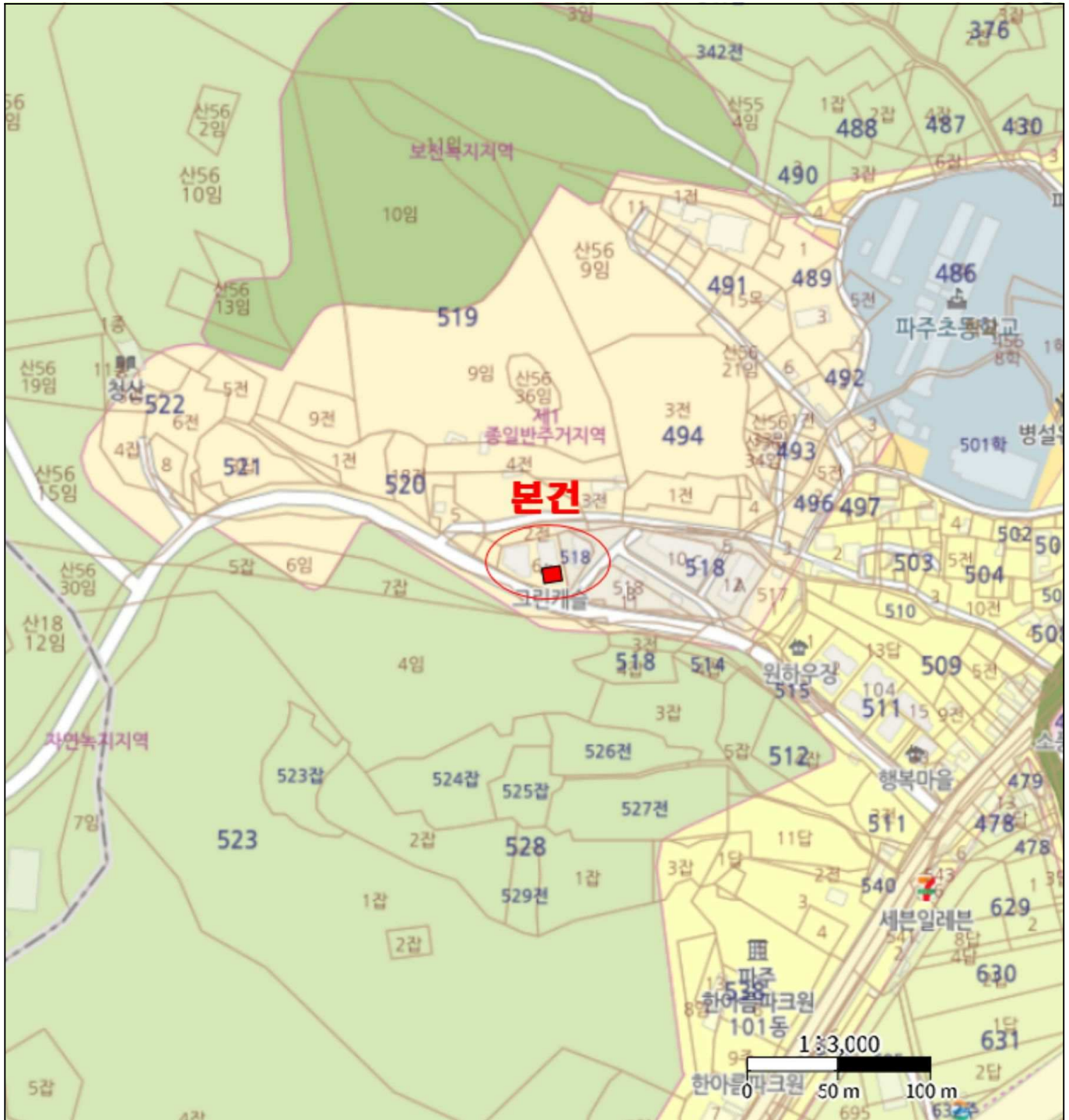
소재지	경기도 파주시 파주읍 파주리 520-6 1동 201호
-----	-------------------------------



위치도



소재지 경기도 파주시 파주읍 파주리 520-6 1동 201호



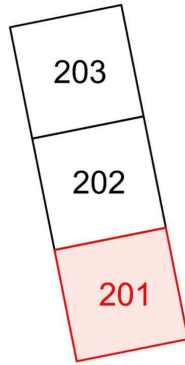
내부구조도



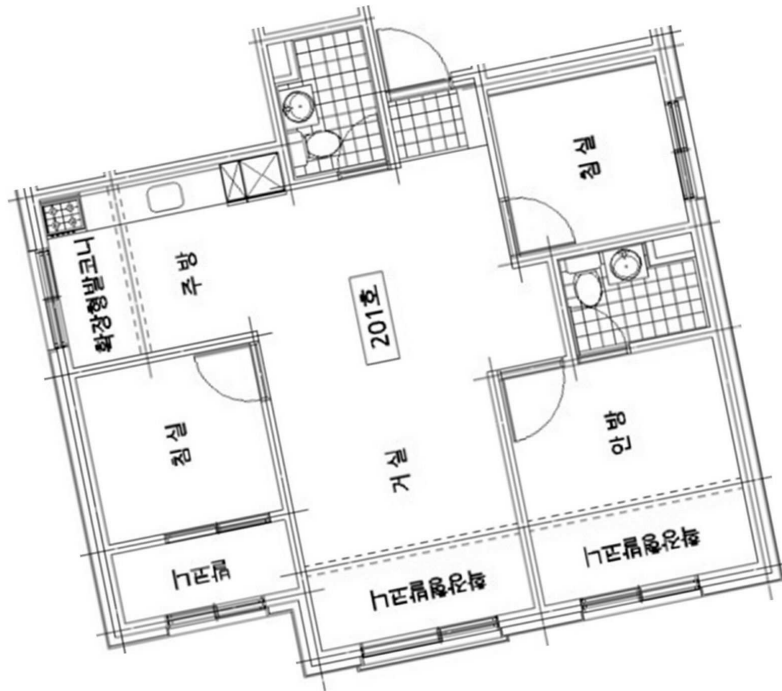
소재지 경기도 파주시 파주읍 파주리 520-6 1동 201호

NO SCALE

< 호별 배치도 >



< 내부구조도 >







201

