

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김동민 소유물건 (2024타경73881)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
문병식

감정평가서번호: A2407-034

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.

영산감정평가사사무소

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

신영근

(인)

|                            |                             |             |              |               |              |                |
|----------------------------|-----------------------------|-------------|--------------|---------------|--------------|----------------|
| 감정평가액                      | 이억이백만원정 (\202, 000, 000. -) |             |              |               |              |                |
| 의뢰인                        | 의정부지방법원 고양지원<br>사법보좌관 문병식   |             | 감정평가<br>목적   | 법원경매          |              |                |
| 제출처                        | 의정부지방법원 고양지원 경매6계           |             | 기준가치         | 시장가치          |              |                |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 김동민<br>(2024타경73881)        |             | 감정평가<br>조건   | -             |              |                |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                      |             | 기준시점         | 조사기간          | 작성일          |                |
| 기타<br>참고사항                 | -                           |             | 2024. 07. 10 | 2024. 07. 10  | 2024. 07. 16 |                |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                  |             | 사정           |               | 감정평가액        |                |
|                            | 종류                          | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류           | 면적(㎡) 또는 수량   | 단가           | 금액             |
|                            | 구분건물                        | 1세대<br>이    | 구분건물         | 1세대<br>하<br>여 | -<br>백       | 202, 000, 000  |
|                            | 합계                          |             |              |               |              | \202, 000, 000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                             |             |              |               |              |                |
| " 별 지 참 조 "                |                             |             |              |               |              |                |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 대상 물건의 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 파주시 야당동 소재 경의중앙선 “운정역” 남동측 인근에 위치하는 도무스데카2 제4층 제402호로서 의정부지방법원 고양지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 대상 부동산의 개요

|      |  |           |            |         |        |         |
|------|--|-----------|------------|---------|--------|---------|
| 소재지  | 경기도 파주시 야당동 45-115 外<br>도무스데카2 제4층 제402호 |           |            |         |        |         |
| 이용상황 | 공동주택(연립주택)                               | 사용승인일자    | 2015-08-28 |         |        |         |
| 건물구조 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕                   | 시공 및 관리상태 | 보통         |         |        |         |
| 용도지역 | 계획관리지역                                   | 기 타       | -          |         |        |         |
| 구분   | 전유면적(㎡)                                  | 공용면적(㎡)   | 분양면적(㎡)    | 대지지분(㎡) | 전용률(%) |         |
| 1-가  | 제4층<br>제402호                             | 33.498    | 24.633     | 58.131  | 39.059 | 약 57.6% |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가) 기준시점

- 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜(이하 “기준시점”)는 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 07월 10일임.

### 나) 실지조사 기간

- 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 대상물건의 확인은 2024년 07월 10일 실지 조사 하였음.

## 4. 참고사항

가) 대상물건 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표상에 기재하였으니, 업무에 참고하시기 바람.

나) 대상물건은 이해관계인의 폐문 부재로 내부구조를 확인치 못하여 집합건축물대장상 건축물 현황도, 외부목측 및 인근주민의 탐문에 의하여 확인하였는 바, 실제와 상이할 수 있으니 경매진행시 참고 하시기 바람.

다) 본건은 공부상 대상물건(1)은 ‘전’, 대상물건(2)는 ‘공장용지’이나, 현황 “대지”로 이용중 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 시장가치를 기준하였음.

### 2. 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제6조 제2항 등에 따른 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

가) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

나) 대상물건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거 구분소유권의 평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하되, 대상물건은 주거용 부동산으로서 수익환원법 적용이 곤란하여 다른 평가방법으로 인한 합리성 검토는 별도로 행하지 아니하였음.

### 2. 감정평가액[시산가액(試算價額)] 산출과정 (거래사례비교법)

#### 가) 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 감정평가액 결정에 참고한 자료

### (1) 유사 물건의 거래사례

#### 비교사례(거래사례) A

| 비교사례(거래사례)<br>소재지 |                  | 경기도 파주시 야당동 216-20<br>바흐더빌리지 제000동 제0층 제000호 |       |          |          |            |
|-------------------|------------------|--|-------|----------|----------|------------|
| 거래금액(원)           | 전유면적당<br>단가(원/㎡) | 면적(㎡)  |       | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 사용<br>승인일  |
| 거래시점              |                  | 전유   | 대지권   |          |          |            |
| 330,000,000       | 5,884,451        | 56.08  | 98.87 | 계획관리     | 공동주택     | 2020-06-24 |
| 2024-01-18        |                  |  |       |          |          |            |

#### 비교사례(거래사례) B

| 비교사례(거래사례)<br>소재지 |                  | 경기도 파주시 야당동 192-91<br>수아비스 제000동 제0층 제000호 |     |          |          |            |
|-------------------|------------------|--|-----|----------|----------|------------|
| 거래금액(원)           | 전유면적당<br>단가(원/㎡) | 면적(㎡)                                      |     | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 사용<br>승인일  |
| 거래시점              |                  | 전유   | 대지권 |          |          |            |
| 327,000,000       | 5,750,967        | 56.86                                      | 65  | 계획관리     | 공동주택     | 2018-01-16 |
| 2023-12-30        |                  |  |     |          |          |            |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 유사 물건의 평가사례

(경기도 파주시)

(자료출처: 한국감정평가사협회)

| 구 분               | 평가사례 (1)          | 평가사례(2)           |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 소재지               | 야당동 44-2<br>하이파크빌 | 야당동 45-8<br>도무스데카 |
| 동·층·호             | 제0층 제000호         | 제0층 제000호         |
| 사용승인일             | 2021-02-05        | 2015-01-08        |
| 전유면적<br>(㎡)       | 46.32             | 58.431            |
| 감정평가액(원)          | 292,000,000       | 301,000,000       |
| 전유면적<br>기준단가(원/㎡) | 6,303,972         | 5,151,375         |
| 기준시점              | 2024-01-10        | 2024-06-17        |
| 평가목적              | 경매                | 경매                |

## (3) 호가수준

| 구 분        | 시세수준(전유면적 기준)                |
|------------|------------------------------|
| 공동주택(연립주택) | 6,000,000~6,100,000원/㎡ 내외 수준 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다) 감정평가액 산출근거

### (1) 사례의 선정

| 비교사례 선정의견      |                  | 거래사례 A는 본 건 인근에 공동주택(연립주택) 중 본건과 유사성이 있는 것으로 판단되어 비교거래사례로 선정함. |       |          |          |            |
|----------------|------------------|--|-------|----------|----------|------------|
| 비교사례(거래사례) 소재지 |                  | 경기도 파주시 야당동 216-20<br>바흐더빌리지 제000동 제0층 제000호                   |       |          |          |            |
| 거래금액(원)        | 전유면적당<br>단가(원/㎡) | 면적(㎡)  |       | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 사용<br>승인일  |
|                |                  | 전유   | 대지권   |          |          |            |
| 330,000,000    | 5,884,451        | 56.08  | 98.87 | 계획관리     | 공동주택     | 2020-06-24 |
| 2024-01-18     |                  |  |       |          |          |            |

### (2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 시점수정

- ① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ② 시점수정은 사례물건의 가격변동률, 지가변동률, 건축비지수, 임대료지수, 생산자물가지수, 전국주택가격동향지수 등을 고려할 수 있으나, 사례물건의 가격변동률을 산출하는 것은 현실적으로 불가능하고 주관적일 수 있는 바, 각종 통계지수를 활용하되, 사례 또는 대상물건의 가격변화를 잘 반영할 수 있는 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사자료 중 공동주택(연립다세대) 매매가격지수를 참작하여 시점수정을 하였음.
- ③ 기준시점(또는 거래시점)의 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 기준시점(또는 거래시점)이 해당월의 1일이 속하는 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점(또는 거래시점)이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점(또는 거래시점)이 속하는 달의 지수를 적용하였음.

- 월별 연립다세대 매매가격지수(경기 경의권)

(자료출처 : 한국부동산원)

| 구분    | 1월    | 2월   | 3월   | 4월   | 5월   | 6월   | 7월   | 8월   | 9월   | 10월  | 11월  | 12월  |
|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2023년 | 100.6 | 100  | 99.6 | 99.4 | 98.6 | 98.2 | 97.9 | 97.8 | 97.7 | 97.6 | 97.4 | 97.3 |
| 2024년 | 97.1  | 96.9 | 96.7 | 96.5 | 96.3 | 96.2 | -    | -    | -    | -    | -    | -    |

## ④ 시점수정치

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| “거래사례A”의 거래시점 지수        | 97.3                  |
| 대상물건의 기준시점 지수           | 96.2                  |
| 시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수 | 96.2 / 97.3 ≒ 0.98869 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 제요인비교

| 구분       | 세부항목(주거용)            | 비교                                    | 격차율   |
|----------|----------------------|---------------------------------------|-------|
| 외부<br>요인 | 대중교통의 편의성            | 대상물건은 거래사례<br>대비 외부요인<br>대체로 대등함.     | 1.00  |
|          | 교육시설 등의 배치           |                                       |       |
|          | 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 |                                       |       |
|          | 차량이용의 편리성            |                                       |       |
|          | 공공시설 및 편의시설과의 배치     |                                       |       |
|          | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 |                                       |       |
| 건물<br>요인 | 시공업체의 브랜드            | 대상물건은 거래사례<br>대비 건물요인이<br>등에서 열세함.    | 0.99  |
|          | 단지내 총세대수 및 최고층수      |                                       |       |
|          | 건물의 구조 및 마감상태        |                                       |       |
|          | 경과연수에 따른 노후도         |                                       |       |
|          | 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) |                                       |       |
|          | 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등  |                                       |       |
| 개별<br>요인 | 층별 효용                | 대상물건은 거래사례<br>대비 개별요인(복층)<br>등에서 우세함. | 1.05  |
|          | 향별 효용                |                                       |       |
|          | 위치별 효용(동별 및 라인별)     |                                       |       |
|          | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 |                                       |       |
|          | 내부 평면방식(베이)          |                                       |       |
|          | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 |                                       |       |
| 기타<br>요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인    | 대상물건은 거래사례 대비<br>기타요인이 동일함.           | 1.00  |
| 격차율      |                      |                                       | 1.040 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 거래사례비교법에 의한 가격

### ① 단가결정

| 산정단가 = 사례단가 X 사정보정 X 시점수정 X 제요인비교 |              |               |          |          |                         |               |               |
|-----------------------------------|--------------|---------------|----------|----------|-------------------------|---------------|---------------|
| 기호                                | 구분           | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 제요인<br>(외부·건물<br>·개별요인) | 산정단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
| 1-가                               | 제4층<br>제402호 | 5,884,451     | 1.000    | 0.98869  | 1.040                   | 6,050,614     | 6,050,614     |

### ② 가격결정

| 기호  | 구분           | 전유면적<br>(㎡) | 단가<br>(원/㎡) | 산정금액(원)     | 결정가격(원)     |
|-----|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1-가 | 제4층<br>제402호 | 33.498      | 6,050,614   | 202,683,468 | 202,000,000 |

※ 백만원 단위 미만 절사함.

## 3. 그 밖의 사항

—

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액 결정

| 기 호 | 구 분       | 감정평가액(원)    | 비 고 |
|-----|-----------|-------------|-----|
| 1-가 | 제4층 제402호 | 202,000,000 | -   |

### 2. 감정평가액 결정 의견

거래사례비교법에 의한 대상물건의 감정평가액은 인근 지역의 평가사례, 거래사례, 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 볼 때, 적절한 가격으로 판단됨.

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지   | 지 번                                     | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조                     | 면 적 (㎡) |                | 감정평가액  | 비 고         |                 |        |
|------------|---|---|-----------------|--------------------------------------|---------|----------------|--------|-------------|-----------------|--------|
|            |   |   |                 |                                      | 공 부     | 사 정            |        |             |                 |        |
|            | 경기도<br>파주시<br>야당동<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>파주시<br>하우3길<br>90-11 | 45-115,<br>45-101<br>위양지상<br>도무<br>스데카2 | 공동주택            | 철근<br>콘크리트구조<br>(철근)<br>콘크리트지붕<br>4층 |         |                |        |             |                 |        |
|            |   |   |                 | 지1층                                  | 546.172 |                |        |             |                 |        |
|            |   |   |                 | 지1층                                  | 120.295 |                |        |             |                 |        |
|            |   |   |                 | 1층                                   | 277.856 |                |        |             |                 |        |
|            |   |   |                 | 2층                                   | 249.436 |                |        |             |                 |        |
|            |   |   |                 | 3층                                   | 303.899 |                |        |             |                 |        |
|            |   |   |                 | 4층                                   | 262.714 |                |        |             |                 |        |
| 1          | 동소  | 45-115                                  | 전               | 계획관리지역                               |         | 949            |        | 현황"대지"      |                 |        |
| 2          | 동소  | 45-101                                  | 공장용지            | 계획관리지역                               |         | 153            |        | 현황"대지"      |                 |        |
| 1-가        | 동소  | 45-115,<br>45-101<br>위양지상               |                 | (내)<br>철근<br>콘크리트구조<br>제4층 제402호     |         | 33.498         | 33.498 | 202,000,000 | 비준가액            |        |
|            |   |   |                 | 1, 2. 소유권                            |         | 39.059         |        |             |                 |        |
|            |   |   |                 | -----<br>대지권                         |         | -----<br>1,102 |        |             |                 | 39.059 |
|            |   |   |                 |                                      |         |                |        |             |                 |        |
| <b>합 계</b> |   |   |                 |                                      |         |                |        |             | \202,000,000. - |        |
| 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

대상물건은 경기도 파주시 야당동 소재 경의중앙선 "운정역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 각종 근린생활시설, 각급학교, 단독주택, 다가구주택, 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 경의중앙선 "운정역" 등이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 4층 건물 내 제4층 제402호로서,  
외 벽: 드라이비트 마감 및 치장벽돌쌓기 마감 등  
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등  
창 호: 샷시 창호 등으로 조사됨.

## (4) 이용상태

대상물건은 공동주택(연립주택)으로 이용 중인 것으로 조사됨.

## (5) 설비내역

대상물건은 기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

# 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

대상물건은 2필 일단의 인접필지 및 인접도로 대비 등고평탄한 정방형의 토지로서, "공동주택(연립주택)" 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

대상물건은 제반 차량출입 가능할 정도의 도로 기반시설 및 주차시설 갖추었음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건(1, 2) 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거복합 Zone), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

## (9) 공부와의 차이

본건 대상물건(1)은 ‘전’, 대상물건(2)는 ‘공장용지’ 이나, 현황 "대지"로 이용중임.

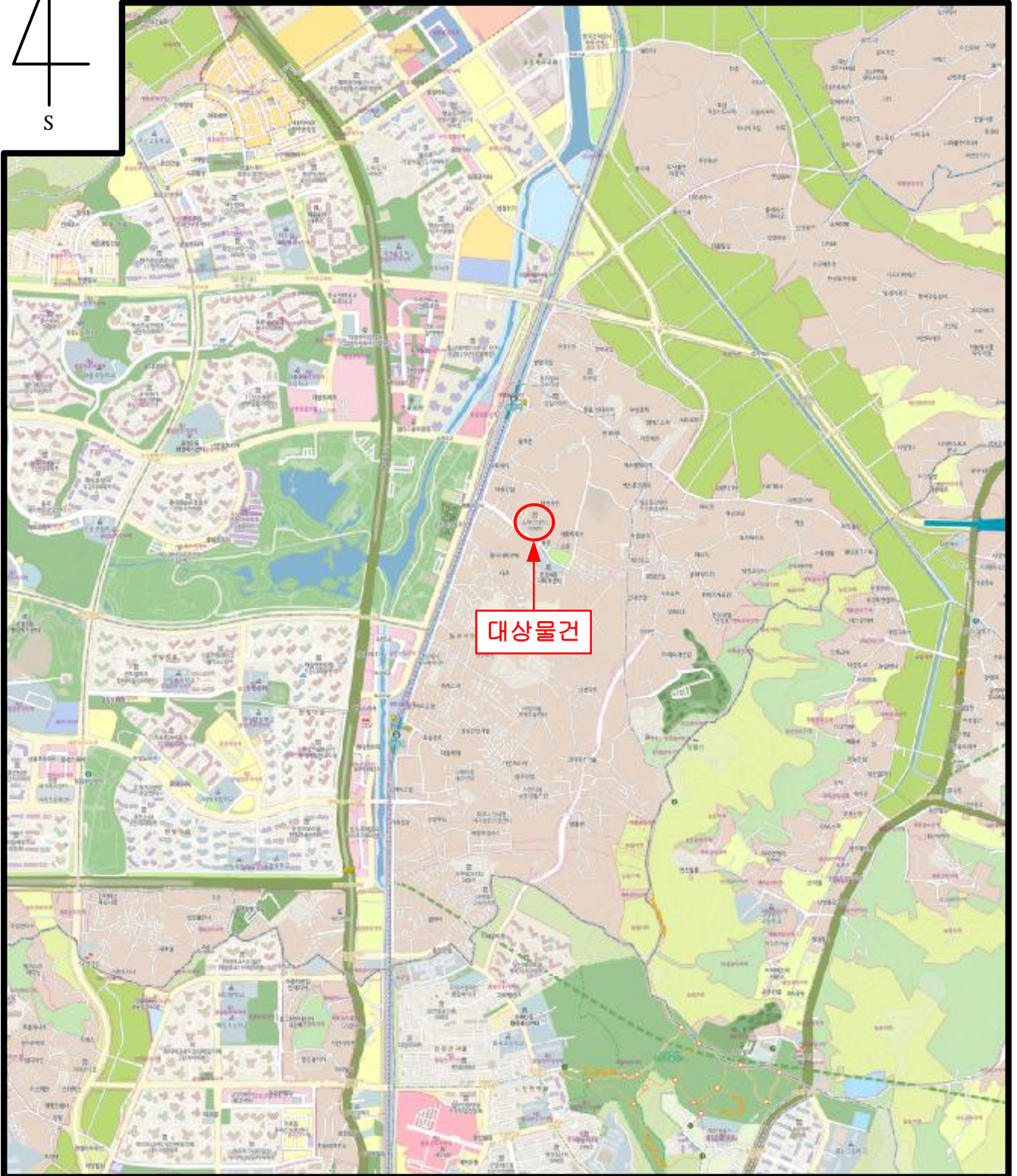
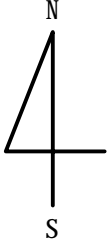
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

# 광역 위치도

소재지

경기도 파주시 야당동 45-115 외  
도무스데카2 제4층 제402호

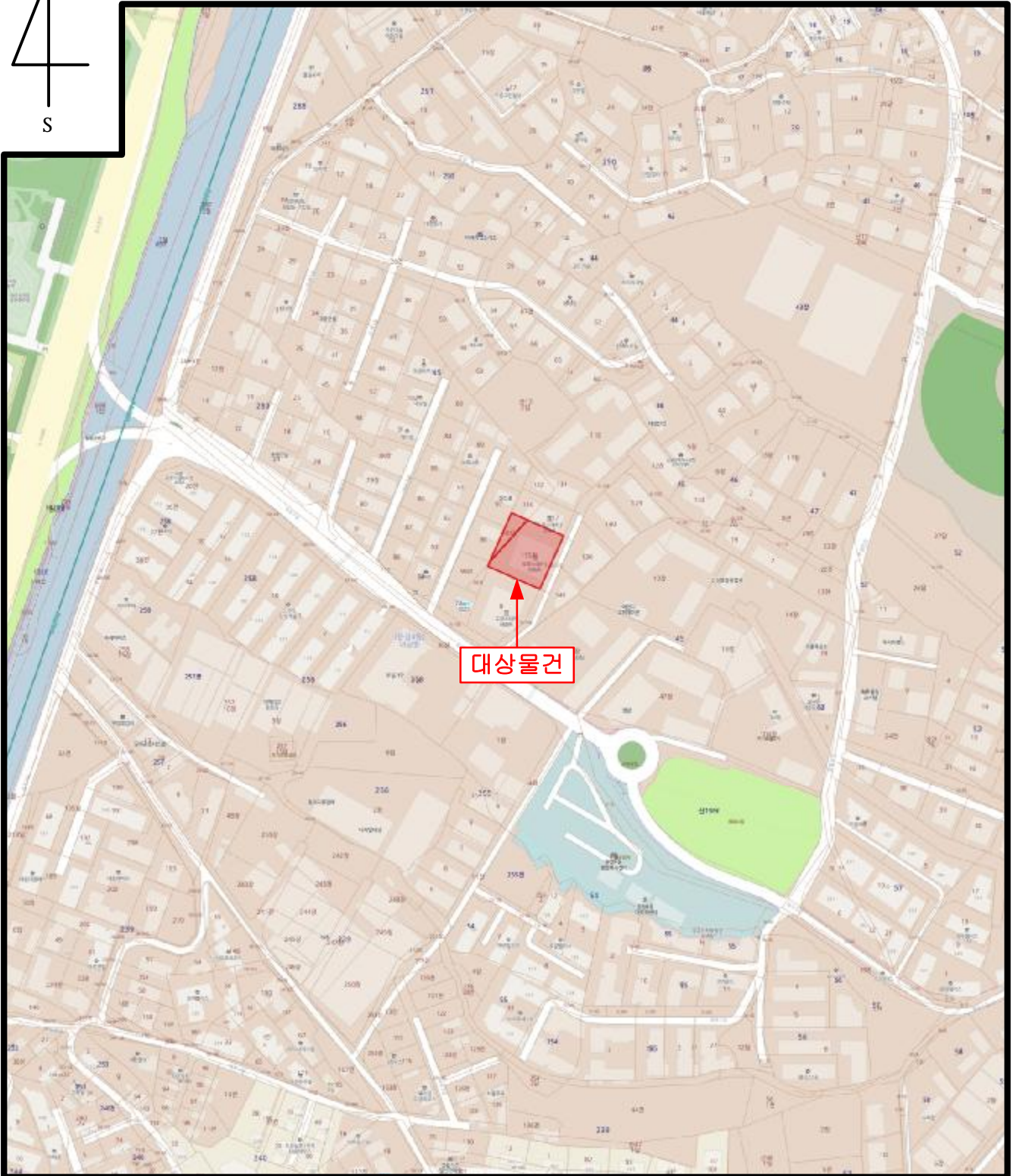
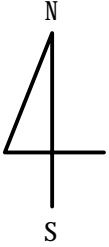


대상물건

# 상 세 위 치 도

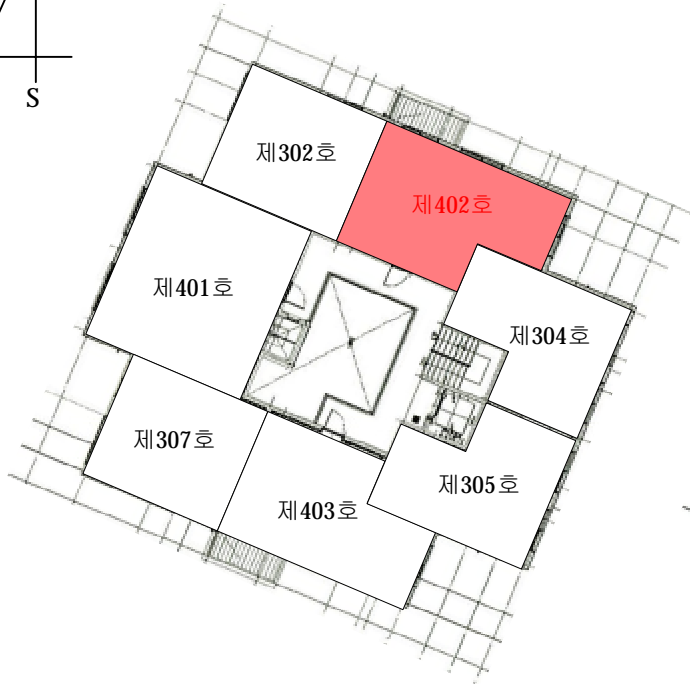
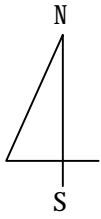
소재지

경기도 파주시 야당동 45-115 外  
도무스데카2 제4층 제402호

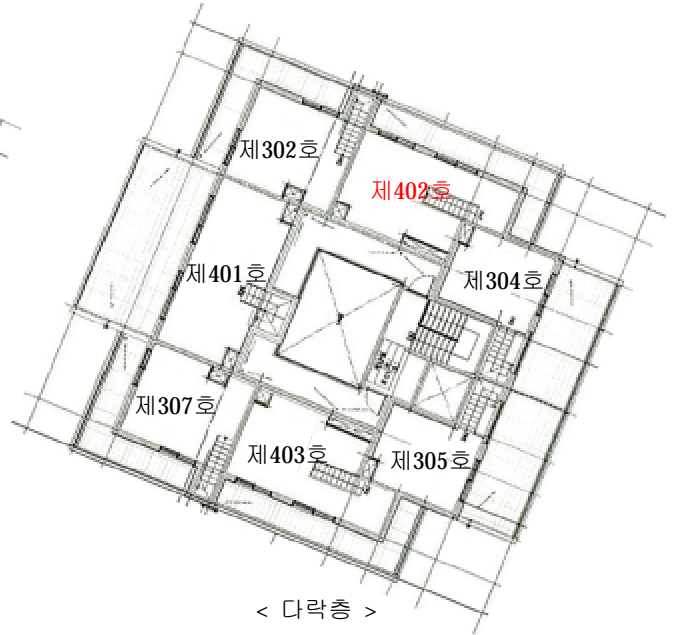


# 호별배치도 및 내부구조도

S : Non Scale

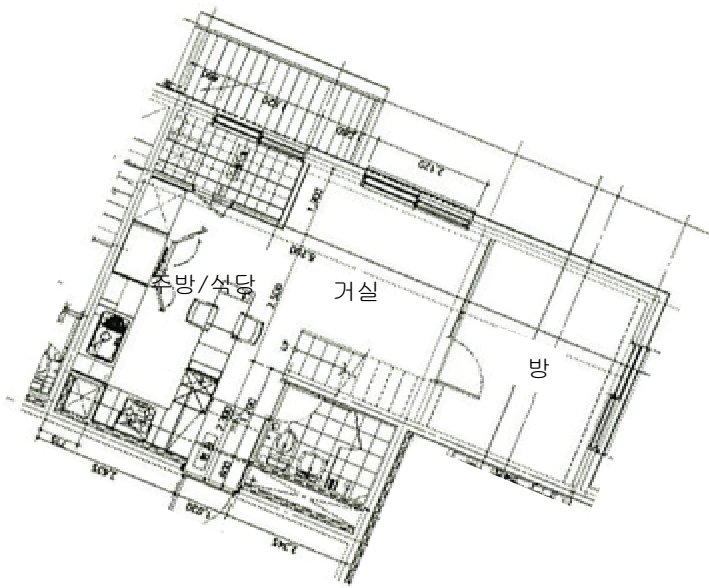


< 4층 >

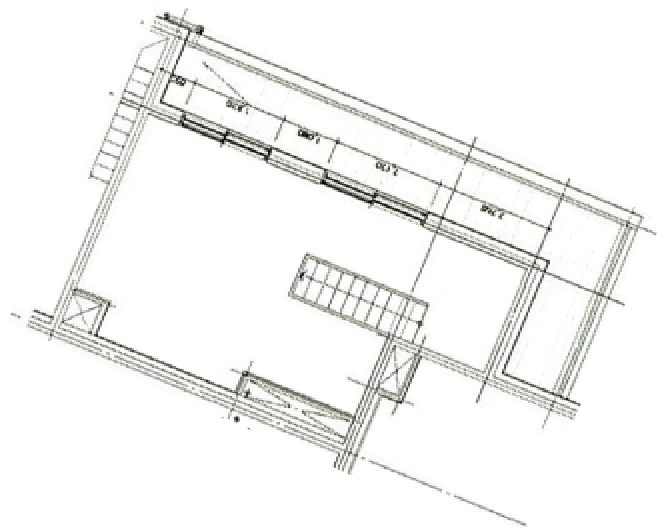


< 다락층 >

[ 도무스데카2 제4층 호별배치도 ]



< 4층 >



< 다락층 >

[ 도무스데카2 제4층 제402호 내부구조도 ]

# 사 진 용 지



대상물건 전경 및 주위환경



대상물건 전경 및 주위환경

# 사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경