

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
건명	강형자 소유물건 (2025타경62983)
감정서번호	지원250406

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

지원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
박 상 동

감정평가액	일억칠천칠백만원정(₩177,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강형자 (2025타경62983)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.08	2025.05.07 ~ 2025.05.08	2025.05.08		
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
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	177,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				₩177,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

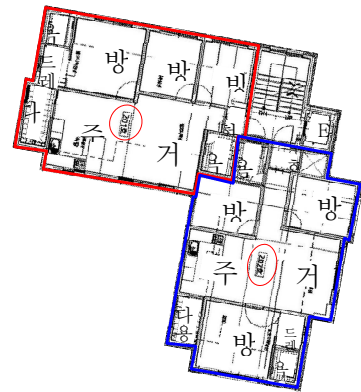
본건은 경기도 파주시 상지석동, 운정4동행정복지센터 남동측 인근에 위치하는 다세대주택 성은힐스토리 102동 2층 201호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가기준

- 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의하여 평가하였음.
- 본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 가격이 형성되고 거래가 이루어지는 구분건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항의 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였음.
- 구분건물은 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 가격이 형성되고 거래가 이루어지고 있어 일괄 평가액을 건물 부분 평가액과 대지사용권 평가액으로 구분하는 것이 곤란하나 귀 요청이 있어 한국부동산연구원에서 연구·발표한 ‘공동주택 토지·건물 배분비율’을 기준으로 건물 부분 귀속액과 대지사용권 귀속액으로 구분하여 감정평가 명세표에 병기하였음.

### 3. 특기사항

- 본건은 각층이 2개호로 이루어진 지상 4층 다세대주택 건물 중 2층 201호에 대한 감정평가임.
- 본건 건축물대장 2층 건축물현황도에는 북서측 호(적색 표시 부분)가 201호, 남동측 호(정색 표시 부분)가 202호로 표기되어 있으나, 현관문에는 이와 반대로 북서측 호가 202호, 남동측 호가 201호 표시되어 있음 (별첨 건물개황도 및 사진용지 참조)
- 현장 조사시 점유자에게 문의코자 하였으나 모두 점유자가 부재 중이어서 확인하지 못하였음.
- 건축물대장에 201호는 면적이 52.165㎡, 202호는 53.376㎡로 202호가 1.211㎡ 더 크나 201호는 거실 기준 향이 남향인 반면, 202호는 동향이어서 이를 종합하면 201호와 202호의 감정평가액은 동일할 것으로 판단됨.



# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 대상물건 현황

기호	소재지	동·호	용도	건물 면적(m <sup>2</sup> )		대지권 (m <sup>2</sup> )	사용 승인일
				전유	공용		
1	파주시 상지석동 554-171	성은힐스토리 102동 2층 201호	다세대 주택	52.165	12.291	64.5	2019. 6. 17.

## III. 감정평가액

### 1. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 감정평가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례 선정

본건 주택과 동일 단지 내 주택으로 제반 요인이 유사한 다음 거래사례를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	층	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래시점	출처
A	상지석동 554-170	성은힐스토리 103동	3	52.22	185,000,000	2023. 10. 31.	실거래 자료

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 시점수정

한국부동산원(구, 한국감정원)에서 조사·발표하는 '유형별 주택매매가격지수' 중 경기도 경의권의 연립·다세대주택 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 산정함.

- 2023.10.31 매매 가격지수 : 97.7
- 2025.05.07 매매 가격지수 : 95.6

∴ 시점수정치 :  $95.6/97.7 \approx 0.9785$

## 5. 지역요인비교

사례 주택과 본건 주택은 동일 지역 내 주택으로 지역요인이 동일함(1.00)

## 6. 개별요인비교

### (1) 개별요인 비교항목

항 목	세 항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모·상태
개별적요인	층별·위치별 차이, 발코니 유무·면적, 주차장, 토지지분 등

### (2) 개별요인 비교치

- 층별요용비율 측면에서 사례 주택은 3층임에 비하여 본건 주택은 2층으로 본건 주택이 열세이고, (사례주택과 본건 주택은 4층 다세대주택 건물이나 승강기가 설치되어 있음)
- 사례주택과 본건 주택은 유사 시점에 건축된 인접 주택으로 나머지 개별요인은 유사하여
- 종합적으로 본건 주택이 약 2% 열세임(0.98)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 감정평가액

사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적비교 (㎡)	감정평가액 (원)
185,000,000	1.00	0.9785	1.00	0.98	$\frac{52.165}{52.220}$	177,000,000

\* 감정평가액은 10만원 단위에서 반올림하였음.

# 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	[1동의 건물의	표시]						
	경기도 파주시 상지석동	554-171	성은힐 스토리 102동	다세대주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상 4층 건물			
	[전유부분의 2층 201호	건물의	표시]	다세대주택	철근콘크리트구조	52.165	52.165	177,000,000
[대지권의 목적 상지석동 대지권의 종류 대지권의 비율	인 토지의	표시]	대 소유권		522	64.5 /522		
							토지·건물 토 지 : 70,800,000 건 물 : 106,200,000	
<b>합 계</b>							<b>₩177,000,000.-</b>	
			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

경기도 파주시 상지석동, 운정4동행정복지센터 남동측 인근에 위치하고 주위는 다세대주택, 단독주택 및 임야가 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

서측 약 2Km 지점에 경의로가 있고 본건까지 차량 접근이 가능하여 제반 교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상 4층 건물(2019. 6. 17. 사용승인) 중 2층 201호로

외벽 ; 벽돌쌓기 및 드라이비트 마감

내벽 ; 벽지 및 타일마감

창호 ; 하이샷시창호임.

## (4) 이용상태

주거용(방3, 거실, 주방, 욕실2 등)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

승강기, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 위생설비 등 설치되어 있음.

# 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

사다리형의 토지로 다세대주택의 부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

서측으로 세로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(준주거 zone), 가축사육제한구역, 군사기지 및 군사시설보호법에 의한 제한보호구역임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

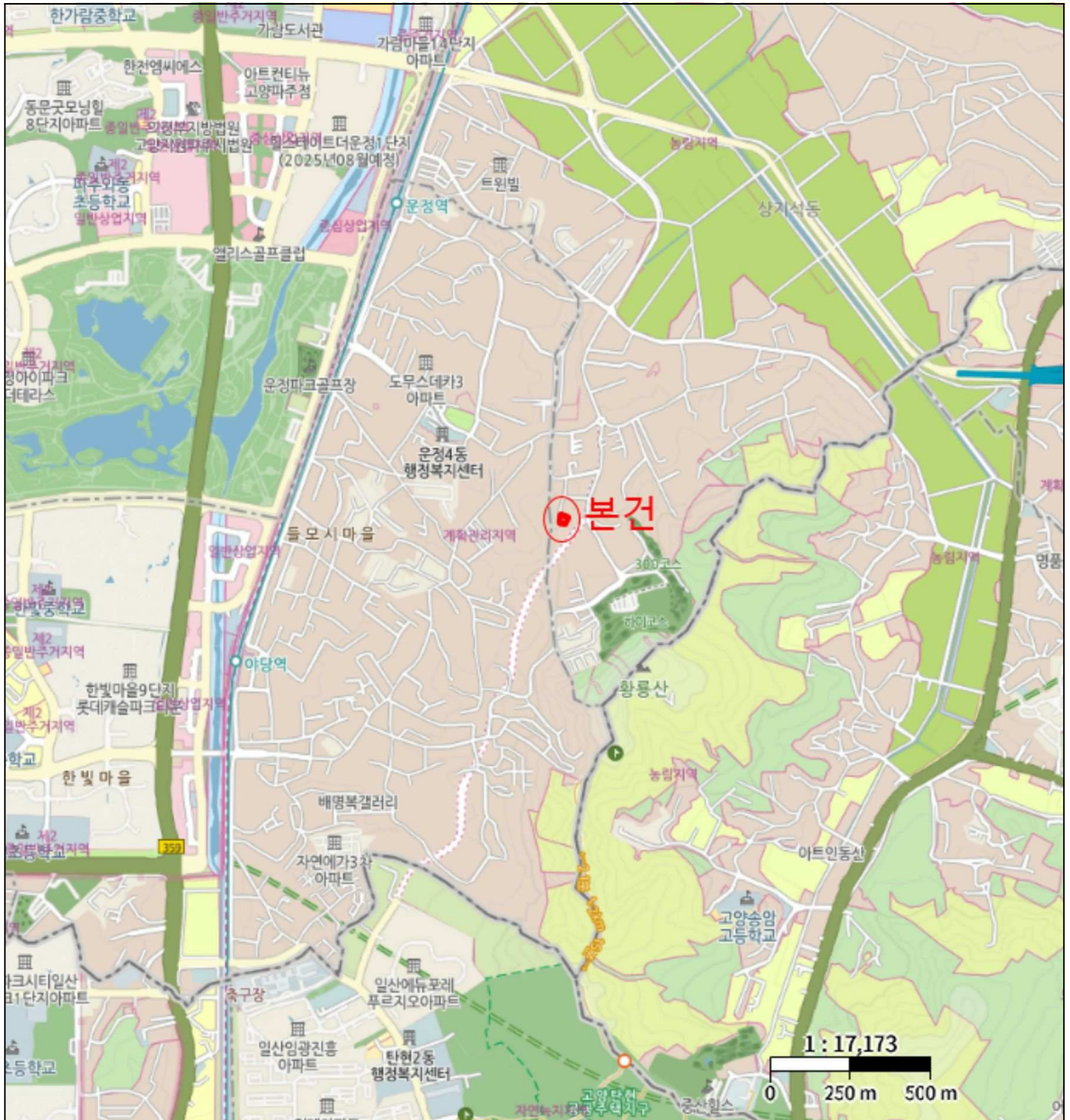
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



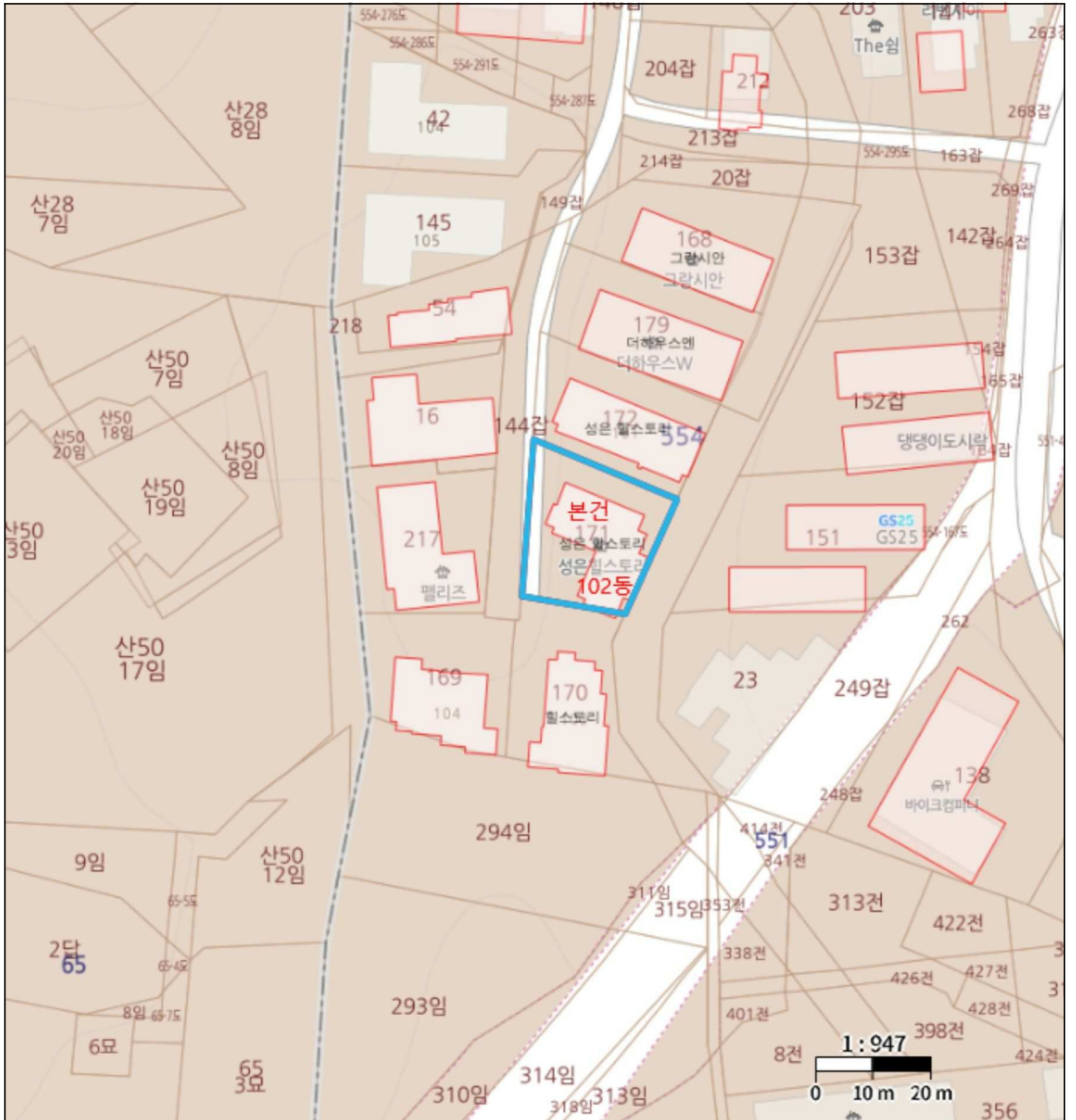
소재지	경기도 파주시 상지석동 554-171 성은힐스토리 102동 2층 201호
-----	--



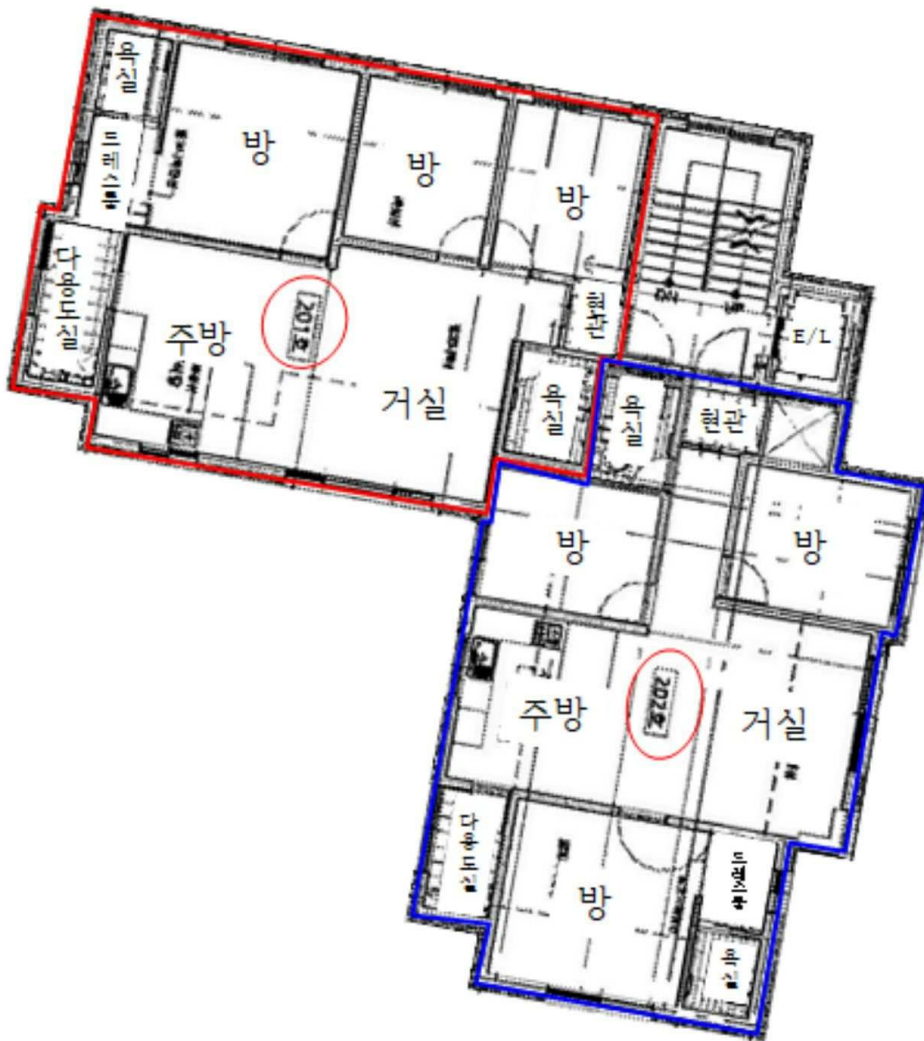
# 위치도



소재지	경기도 파주시 상지석동 554-171 성은힐스토리 102동 2층 201호
-----	--



# 건물개황도





[ - ]



[ - ]