

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박진우 소유물건  
(2025타경63986)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
문병식

감정평가서번호: A2508-042

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	이억사천일백만원정 (\241, 000, 000. -)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박진우 (2025타경63986)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 09. 03	2025. 09. 03	2025. 09. 04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	241, 000, 000
	합계					\241, 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 '야당5리마을회관' 북동측 인근에 위치하는 자연에가3차 제307동 제2층 제204호로서 의정부지방법원 고양지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상 부동산의 개요

소재지		경기도 파주시 야당동 153-51 자연에가3차 제307동 제2층 제204호				
이용상황		공동주택(연립주택)	사용승인일자		2016-12-16	
건물구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	시공 및 관리상태		보통	
용도지역		계획관리지역	기 타		-	
구분		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용률(%)
1-가	제2층 제204호	64.54	6.75	71.29	73.3645	약 90.5%

# 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 2025년 09월 03일임.

### 나) 실지조사 기간

- 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 대상물건의 확인은 2025년 09월 03일 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 참고 바람.

나) 대상물건의 내부구조는 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 부득이 외부관찰 및 집합건축물대장 건축물현황도 등에 의거하였으니 경매진행 및 입찰시 참고 바람.

# 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) 소재지		경기도 파주시 야당동 153-49 外 자연에가3차 제000동 제0층 제000호				
거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	사용승인일
거래시점		전유	대지권			
220,000,000	3,361,858	65.44	74.735	계획 관리	공동주택 (다세대 주택)	2016-12-16
2024-03-10						

#### 비교사례(거래사례) B

비교사례(거래사례) 소재지		경기도 파주시 야당동 161 삼성다반치 제0동 제0층 제000호				
거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	사용승인일
거래시점		전유	대지권			
240,000,000	3,751,407	63.976	77.4375	계획 관리	다세대 주택	2019-12-26
2024-10-14						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 유사 물건의 평가사례

(경기도 파주시)

(자료출처: 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례 (1)	평가사례(2)
소재지	야당동 153-39 청우하이츠	야당동 153-59 자연에가3차
동·층·호	제000동 제0층 제000호	제000동 제0층 제000호
사용승인일	2015-03-10	2017-04-19
전유면적 (㎡)	54.38	47.03
감정평가액(원)	180,000,000	167,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@3,310,040	@3,550,925
기준시점	2025-05-20	2024-11-21
평가목적	경매	경매

## (3) 호가수준

구 분	시세수준(전유면적 기준)
다세대주택	@3,700,000원/㎡ 내외 수준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다) 감정평가액 산출근거

### (1) 사례의 선정

비교사례 선정의견		거래사례 B는 대상물건 인근에 집합건물 중 대상물건과 유사성이 있는 것으로 판단되어 비교거래사례로 선정함.				
비교사례(거래사례) 소재지		경기도 파주시 야당동 161 삼성다빈치 제0동 제0층 제000호				
거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	사용승인일
		전유	대지권			
240,000,000	3,751,407	63.976	77.4375	계획 관리	다세대 주택	2019-12-26
2024-10-14						

### (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 대상물건 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률과 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 자료 중 연립다세대 매매가격지수를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로서 적용하지 않고 경기 경의권 연립다세대 매매가격지수를 참작하여 시점수정함.

- 월별 연립다세대 매매가격지수(경기 경의권)

(자료출처 : 한국부동산원)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	101.6	101.3	101.1	100.9	100.7	100.6	100.5	100.5	100.6	100.5	100.5	100.4
2025년	100.2	100.1	100.0	100.0	99.8	99.7	99.6	-	-	-	-	-

## ③ 시점수정치

“거래사례B”의 거래시점 지수	100.6
대상물건의 기준시점 지수	99.6
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	99.6 / 100.6 ≒ 0.99006

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 제요인비교

구분	세부항목(주거용)	비고	격차율
외부 요인	대중교통의 편의성	대상물건은 거래사례 대비 외부요인 등에서 우세함.	1.03
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
건물 요인	시공업체의 브랜드	대상물건은 거래사례 대비 건물요인 등에서 열세함.	0.98
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별 요인	층별 효용	대상물건은 거래사례와 대체로 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건은 거래사례와 대체로 대등함.	1.00
격차율			1.009

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 거래사례비교법에 의한 가격

### ① 단가결정

산정단가 = 사례단가 X 사정보정 X 시점수정 X 제요인비교							
기호	구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	제요인 (외부·내부 ·호별요인)	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1-가	제2층 제204호	3,751,407	1.000	0.99006	1.009	3,747,545	3,747,545

### ② 가격결정

기호	구분	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	산정금액(원)	결정가격(원)
1-가	제2층 제204호	64.54	3,747,545	241,866,554	241,000,000

※ 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	제2층 제204호	241,000,000	-

### 2. 감정평가액 결정 의견

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



# 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 '야당5리마을회관' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 내 제307동 제2층 제204호로서,

외 벽: 석재붙임 마감 등  
내 벽: 미상임.  
창 호: 샷시 창호 등으로 조사됨.

## (4) 이용상태

대상물건은 공부상 '공동주택(연립주택)'임.

# 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) |          |

## (5) 설비내역

대상물건은 기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖춘 것으로 조사됨.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대상물건은 인접필지 및 인접도로 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, '공동주택·창고시설' 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

대상물건 단지 내 도로를 통해 북측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(준주거 Zone), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

## (9) 공부와의 차이

-

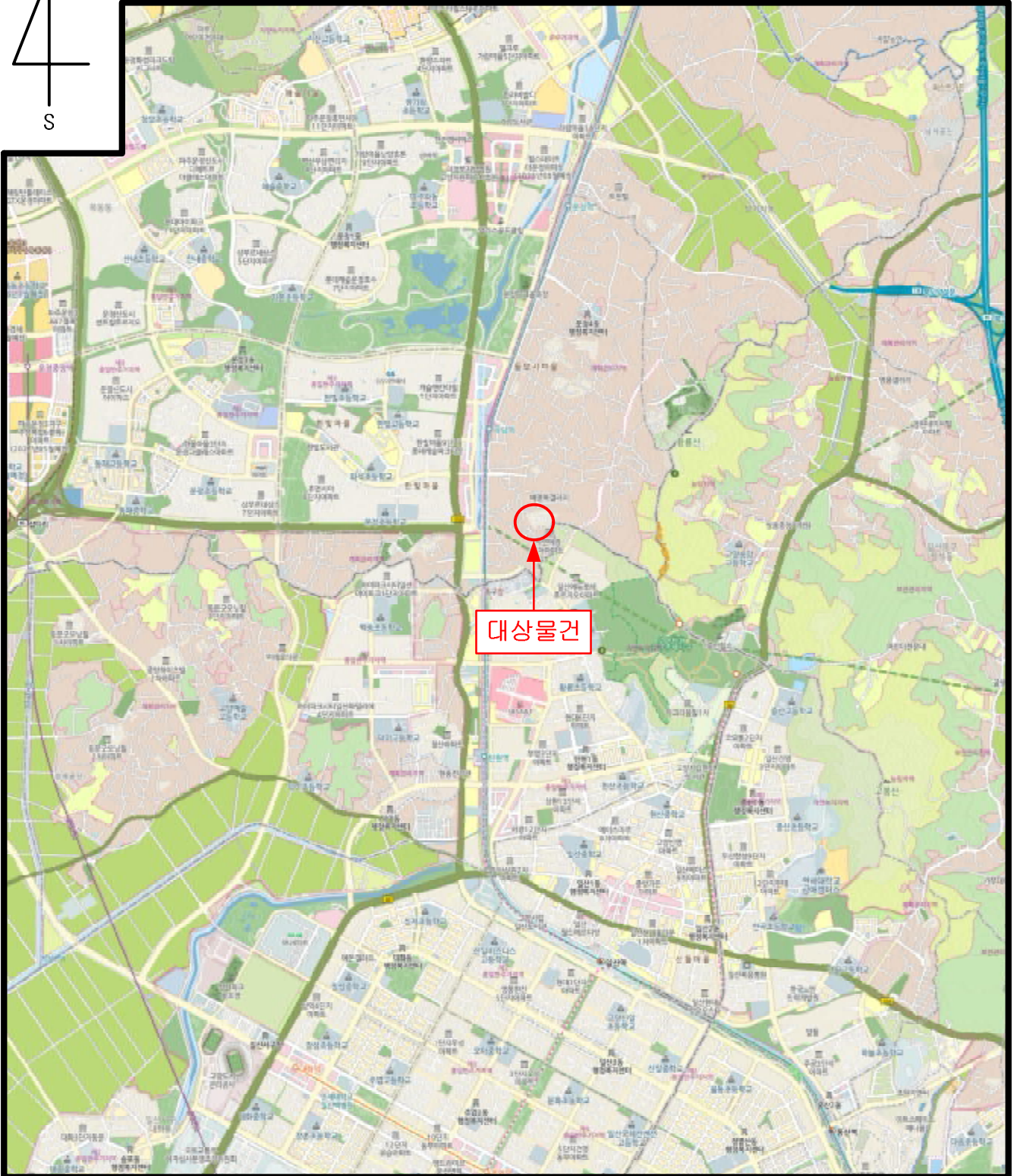
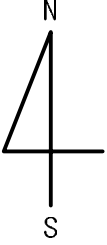
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

# 광역위치도

소재지

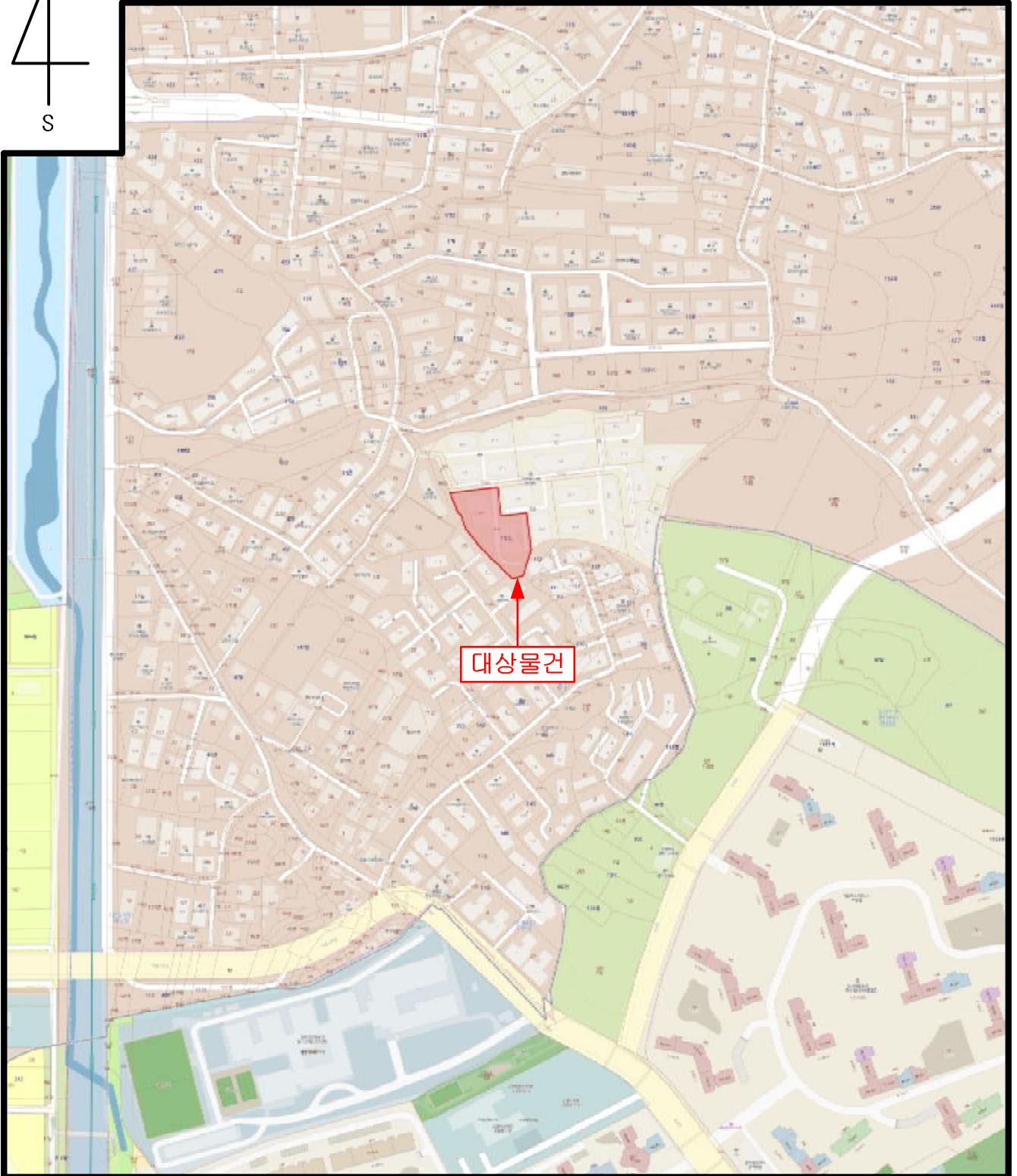
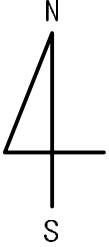
경기도 파주시 야당동 153-51  
자연에가3차 제307동 제2층 제204호



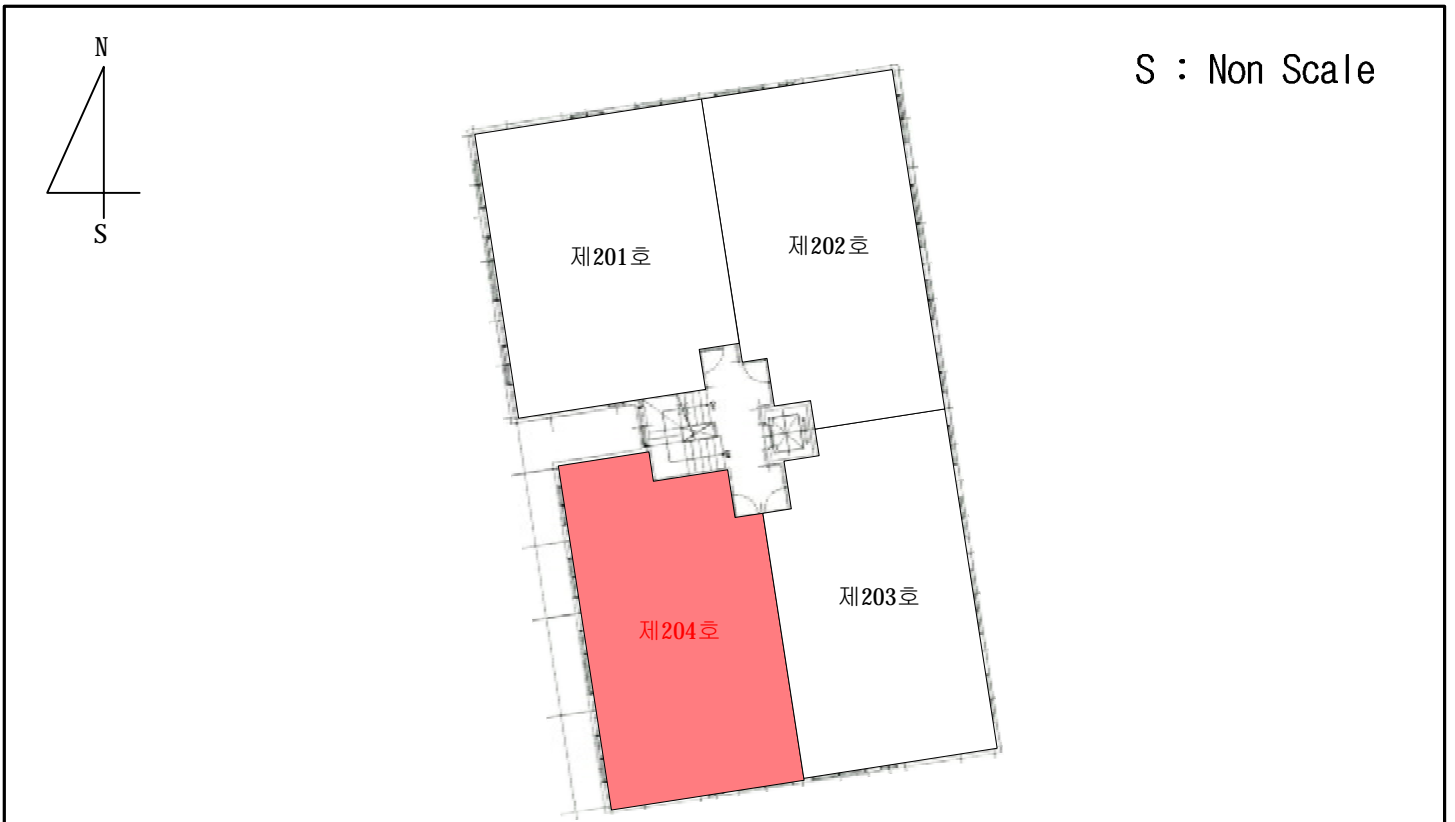
# 상세위치도

소재지

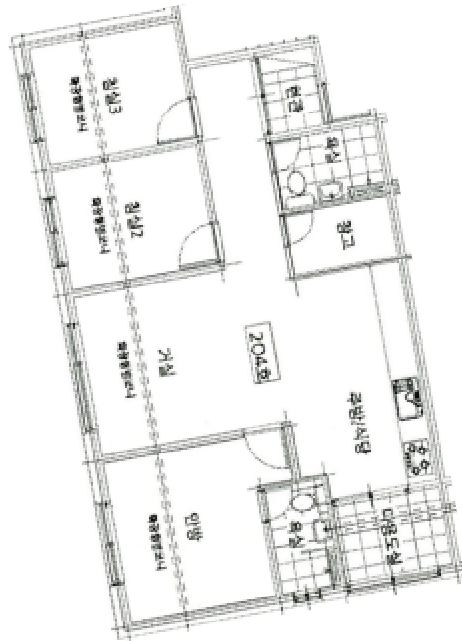
경기도 파주시 야당동 153-51  
자연에가3차 제307동 제2층 제204호



# 호별배치도 및 내부구조도



[ 자연에가3차 제307동 제2층 호별배치도 ]



[ 자연에가3차 제307동 제2층 제204호 내부구조도 ]

# 사 진 용 지



대상물건 건물 전경



대상물건 건물 1층 출입구

# 사 진 용 지



대상물건 현관



대상물건 주위환경