

# 감정평가서

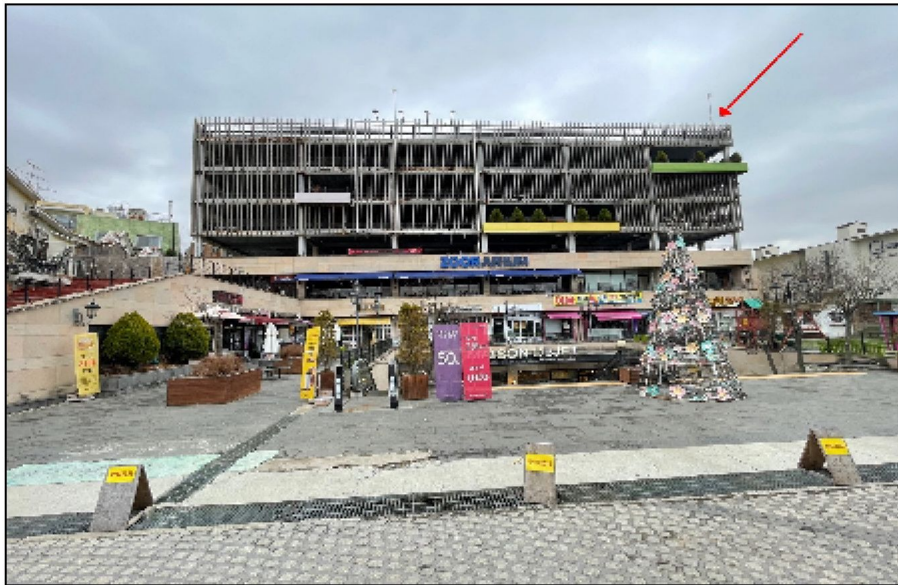
## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석

건 명 : 신운석 소유물건

문서 번호 : 2023타경1353

감정 평가서 번호 : 미래세한 2303-22-07001호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.



**(주)미래세한감정평가법인 북부지사**

TEL : (031)914-7411 FAX : (031)914-1008

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 미래세한 2303-22-07001

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석 귀하

## 팔십일만구천오백원정 (₩819,500.-)

2023. 03. 07 자 귀 제 「2023타경1353,호로 의뢰하신「신운석 소유물건」에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
수수료	498,800	(435,000,000x(11/10,000)+145,000 ) * 0.8=498,800
실비	여비	214,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,200
	기타실비	20,000
	특별용역비	-
소계	246,200	
합계(공금가액)	₩745,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	74,500.-	
총계	₩819,500.-	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩819,500.-	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호【23032207001】(으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.  
【사업자등록번호 : 128-85-40646】

★ 계좌번호 ★	
◆ 신한은행	: 140-007-333205      예금주 : (주)미래세한감정평가법인

(주)미래세한감정평가법인 북부지사장

(TEL. (031)914-7411      FAX. (031)914-1008)

## (구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명  
날인합니다.

감정평가사  
김성철

(인)

(주)미래새한감정평가법인 북부지사

대표자 김후철

(인)

감정평가액	사익삼천오백만원정 (₩435,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가목적	경매			
채무자	-	제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계			
소유자 (대상업체명)	신윤석 (2023타경1353)	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	--			
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2023. 03. 15	2023. 03. 14 ~ 2023. 03. 15	2023. 03. 15		
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	435,000,000
			이하	여백		
	합계					₩ 435,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사					
					(인)	

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 파주시 탄현면 성동리 [도로명주소] 경기도 파주시 탄현면 새오리로 69	84	제1. 2층 근린생활 시설	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 1층 2층 3층 4층 지1층 지2층 지3층 옥탑1층	71.8 1,807.95 1,807.95 840.79 2,084.12 2,379.08 3,350.74 51.55				
1)	"	84	대	계획관리지역  (내) 철골철근 콘크리트구조 지3층 비327호  소유권 1. ---- 대지권	4,556  96.96 48.9687 4,556x----- 4,556	96.96 48.9687	435,000,000	계약면적 :164.369㎡	
<b>합 계</b>								<b>₩435,000,000.-</b>	
이 하					여 백				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적


대상물건은 경기도 파주시 탄현면 성동리 소재 '탄현119 안전센터' 북측 인근에 위치하는 구분건물 제지3층 제비327호로서, 의정부지방법원 고양지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

##### ■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	경기도 파주시 탄현면 성동리 84 (경기도 파주시 탄현면 새오리로 69)			
건물명 및 층·호수	제지3층 제B327호			
주 용 도	제1,2종근린생활시설			
용도지역 지 목	계획관리지역	대		
주 구 조	철골철근콘크리트구조			
사용승인일자	2013.07.09			
건물규모	층수			
	-3/4			
면 적(㎡)	대지면적	연면적		
	4,556	12,342.43		
비 고	-			

##### ■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
1	지3/B327	96.96	67.409	164.369	48.9687	근린생활시설
합 계		96.96	67.409	164.369	48.9687	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1) 계획관리지역, 성장관리계획구역(2019-06-28)(복합 Zone), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(8미터위임(09.05.14))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

### 다. 주위 환경

대상물건 인근은 소규모 상가, 공장 및 창고, 전, 담 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 03월 15일자를 기준시점으로 정함.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2023년 03월 15일(1차: 2023.03.14.)에 실지조사를 실시하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 감정평가방법의 적용

#### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

#### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 귀원 요청에 의거 건물 및 토지의 배분가액을 표시하였음.

#### Ⅳ. 그 밖의 사항

---

1. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.
2. 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 근린생활시설임.
3. 대상물건은 공부상 지3층으로 기재되어 있으나, 프로방스 마을 내로 진입하는 출입구(서측 방향) 기준으로 지1층으로 이용되고 있으며, 건물에 부착되어 있는 층별안내도 및 엘리베이터상 지1층으로 표시되어 있으니 업무진행시 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

#### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

##### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	성동리 84	지3/000	29.84	2021.03.31	3,600,000	107,500,000	-
㉡	성동리 84	지2/000	36	2017.07.20	5,970,000	215,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

##### 2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	성동리 84	지2/비214	36	2022.07.20	4,670,000	168,000,000	경매
②	성동리 84	지2/비215	36	2022.07.20	4,670,000	168,000,000	경매
③	성동리 84	지3/비328	197.8	2020.03.23	5,560,000	1,100,000,000	경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
근린생활시설	전유면적당: 3,500,000 ~ 4,000,000원/㎡ 수준	-

#### ■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계 구분	경기			파주시			탄현면		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/전체	73.55	75.41	1323	63.60	68.58	56	41.26	41.26	1

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

### 4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	성동리 84	0/000	29.84	2021.03.31	3,600,000	107,500,000	등기사항 전부증명서

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 다. 시점수정

#### ■ 시점수정치의 산정

- 일련번호 가) [경기 (집합상가), 단위:%]

기 간	자본수익률(%)	비 고
2021년 1분기	0.350	2021년 1분기 수익률
2021년 2분기	0.870	2021년 2분기 수익률
2021년 3분기	0.780	2021년 3분기 수익률
2021년 4분기	0.530	2021년 4분기 수익률
2022년 1분기	0.490	2022년 1분기 수익률
2022년 2분기	0.460	2022년 2분기 수익률
2022년 3분기	0.470	2022년 3분기 수익률
2022년 4분기	0.150	2022년 4분기 수익률
2023년 1분기	-	2023년 1분기 수익률
2021.03.31 ~ 2023.03.15	3.938	$(1+0.0035 \times 1/90) \times (1+0.0087)$ $\times (1+0.0078) \times (1+0.0053)$ $\times (1+0.0049) \times (1+0.0046)$ $\times (1+0.0047) \times (1+0.0015)$ $\times (1+0.0015 \times 74/92) \approx 1.03938$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2022년 4분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

#### ■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
1	1.03938

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인비교

#### ■ 상업용 : 일련번호 1

조 건	항 목	비교 사례①	일련번호 1	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	동일함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	동일함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.20	위치별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.200	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1	3,600,000	1.000	1.03938	1.200	4,490,122	4,490,000

#### 2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	지3/비327	96.96	4,490,000	435,350,400	435,000,000
합 계		96.96	-	-	435,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### VI. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 경기도 파주시 탄현면 성동리 소재 '탄현119 안전센터' 북측 인근에 위치하는 구분건물 제3층 제비327호로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

#### 2. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	지3/비327	96.96	4,490,000	435,000,000
합 계	-	96.96	-	435,000,000

끝.

# 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 탄현면 성동리 소재 '탄현119 안전센터' 북측 인근에 위치하는 구분건물로서, 대상물건 인근은 소규모 공장 및 창고, 전, 답 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

대상물건까지 차량 출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재함.

## 3. 건물의 구조

2013.07.09 사용승인을 득한 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상4층건 내 제지3층 제비 327호로서

외벽: 석재붙임 등 마감.

창호: 알루미늄샷시 창호임.

## 4. 이용상태

근린생활시설로 이용중임.

※ 자세한 내부구조는 '건물이용 및 임대개황도' 참조바람.

## 5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비 등이 되어 있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

서측 하향지대의 부정형 완경사 토지로 '상업용 건부지'로 이용중임.

# 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) |

## 7. 인접 도로상태등

단지내 포장도로 개설되어 있으며 외곽 공도가 연계되어 있음.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

'감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 1 의 2의 나.공법상 제한사항' 참조

## 9. 공부와의 차이

없 음.

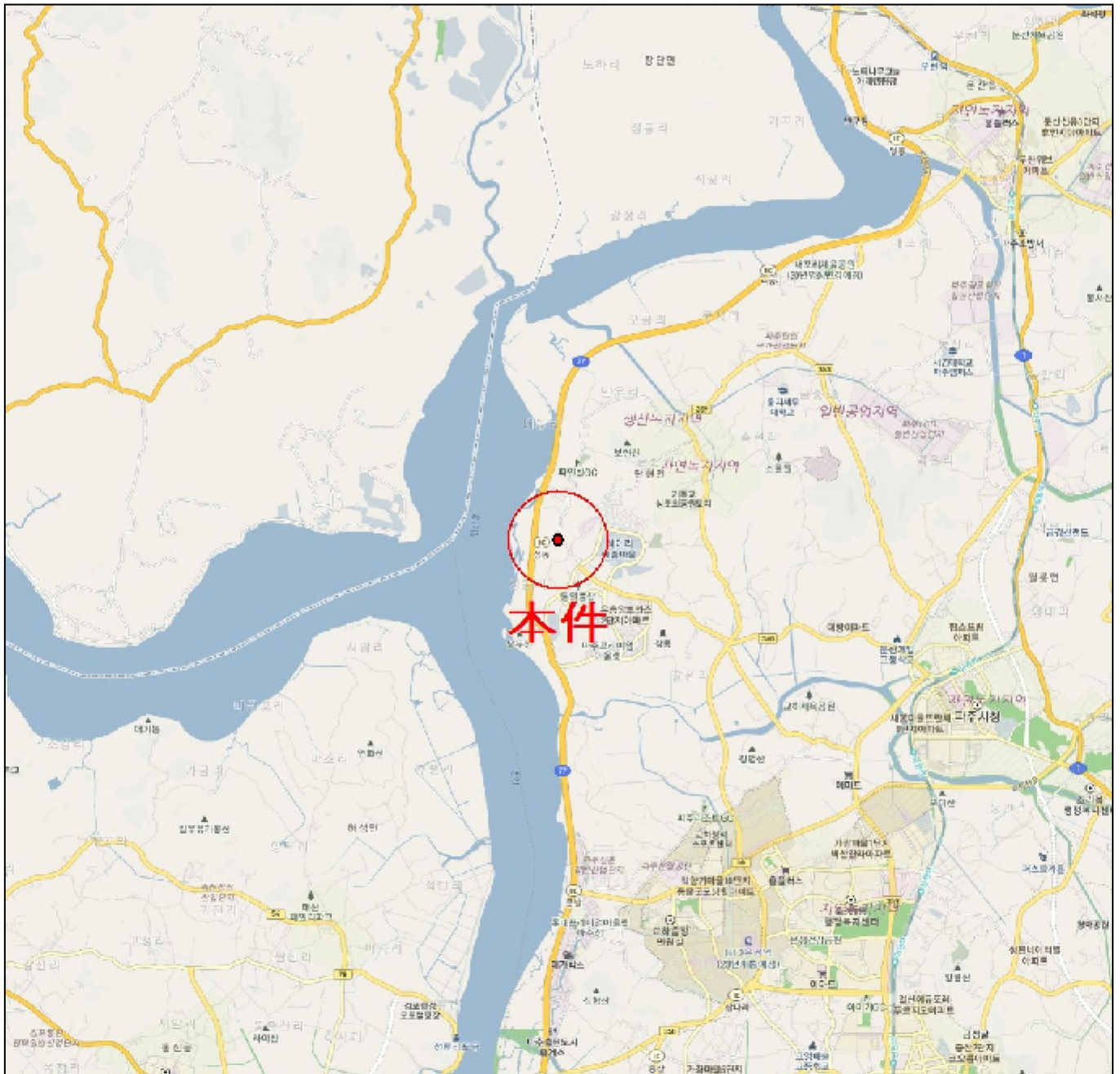
## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기 타: 대상물건의 내부구조는 수차례 현장조사에 임하였으나 소유자 및 이해관계인 등의 부재로 부득이 집합건 축물대장 현황도면을 기준으로 작성하였는 바, 업무진행시 참고바람.

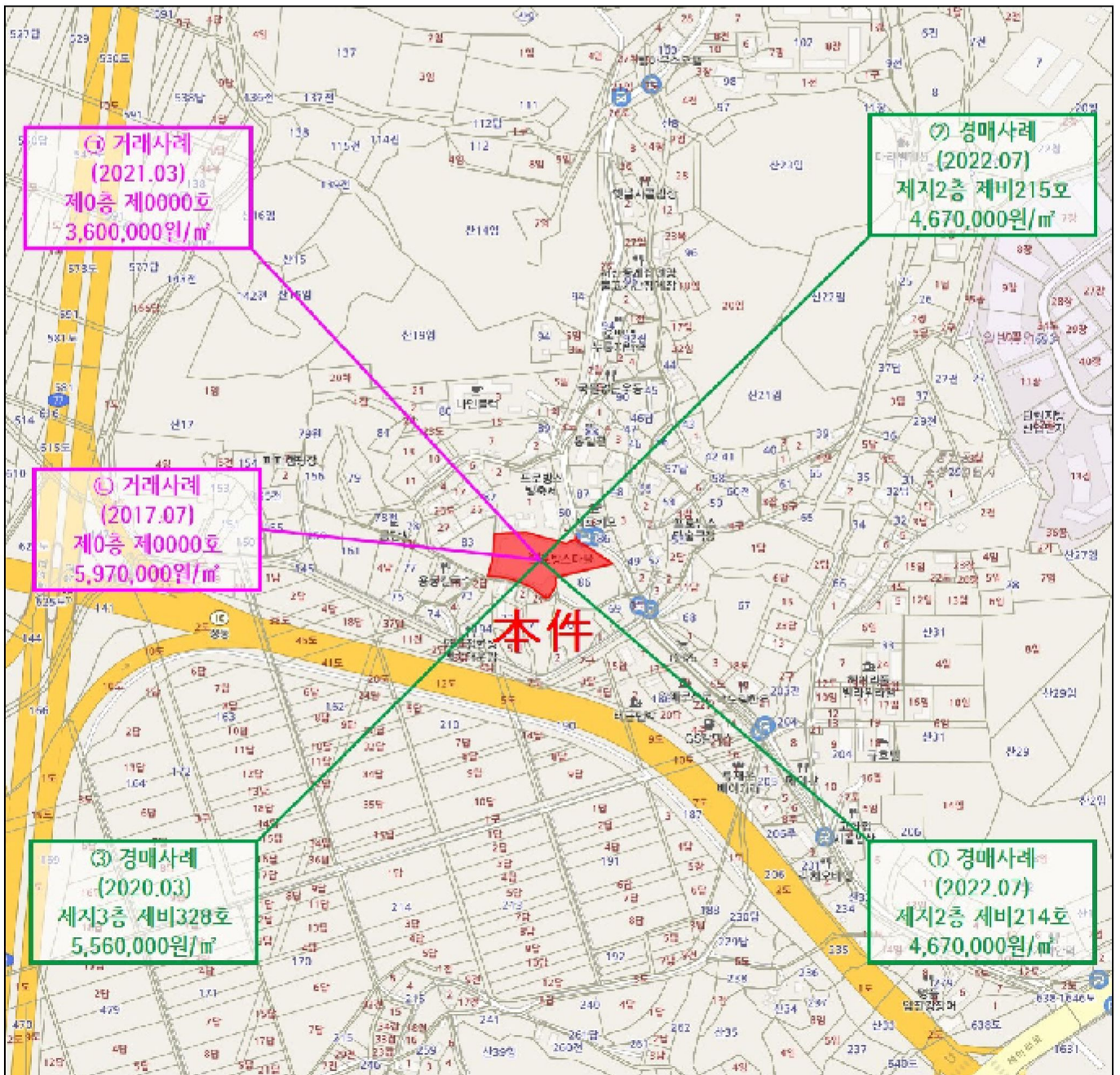
# 광역 위치도

소재지	경기도 파주시 탄현면 성동리 84 제지3층 제비327호
-----	--------------------------------



# 상세 위치도

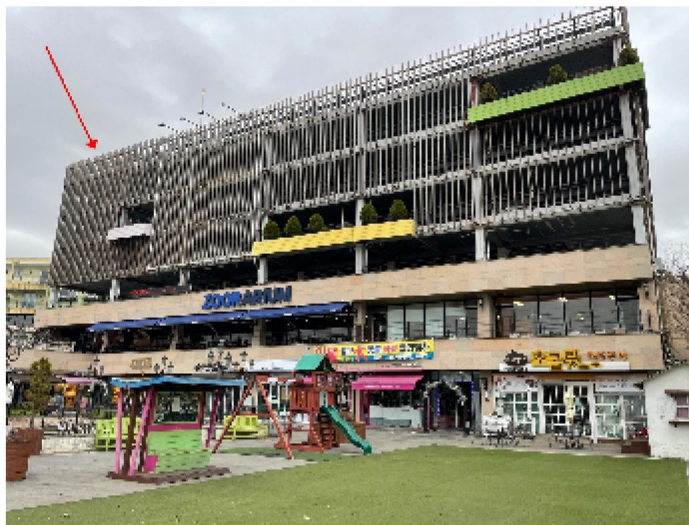
**소재지** 경기도 파주시 탄현면 성동리 84 제지3층 제비327호



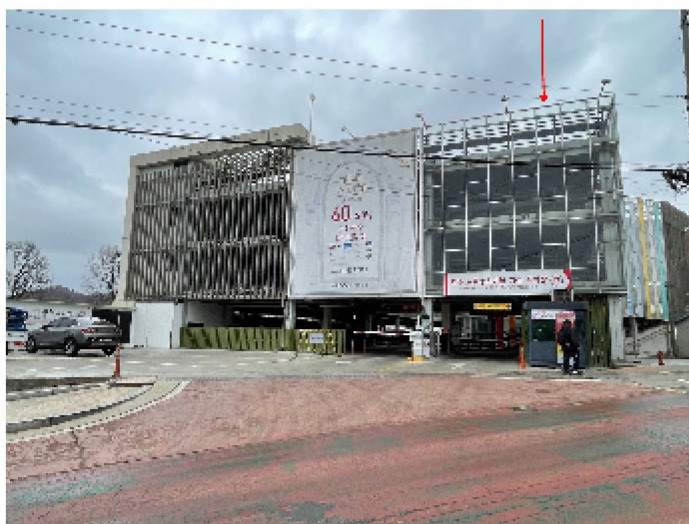
# 사 진 용 지



【 대상물건 전경(서측에서 촬영) 】



【 대상물건 전경(남서측에서 촬영) 】



【 대상물건 전경(동측에서 촬영) 】

# 사 진 용 지



【 대상물건 출입구 전경 】



【 대상물건 내부전경 】



## (주)미래새한감정평가법인

수 신 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석

참 조

제 목 감 정 평 가 회 보

---

1. 우리 (주)미래새한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023. 03. 07 자 귀 제 「2023타경1353」호로 의뢰하신 「신운석 소유물건」에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 회계팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부  
2. 수수료 청구서 1 부 끝.

(주)미래새한감정평가법인 북부지사장

---

담당자 감정평가사 김성철

시행일자 미래새한 2303-22-07001호 (2023. 03. 21)

우)10403 경기도 고양시 일산동구 중앙로1066 (백석동, 제능교육빌딩)

전화 (031)914-7411 FAX (031)914-1008 <http://www.msapp.co.kr>

전화:031-931-7100 전송:031-914-1008 E-mail:mrsh03@bill36524.com