

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 문선중 소유물건(2025타경64472)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 유창우

감정평가서번호: A251104-04-001

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.

(주)아시아감정평가법인 북부지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 지 훈

(주)아시아감정평가법인 북부지사 지사장 박지훈 (서명또는인)

감정평가액	이억이천팔백만원정 (₩228,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	문선중 (2025타경64472)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.11.06	2025.11.05 ~ 2025.11.06	2025.11.07		
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	228,000,000
	합 계					₩228,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 “운정중학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산(금강캐슬 제102동 제2층 제202호)으로서 의정부지방법원 고양지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 11월 6일로 함.

5. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 따라 실지조사기간은 2025.11.05 ~ 2025.11.06임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물의 가격을 일괄로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고 바람.

- 본건의 내부구조도 및 이용상태는 수차례 방문하였으나 관계인 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부구조를 조사치 못하여 부득이 건축물현황도면, 인근주민 탐문조사, 외부관찰 및 동일 건물 내 내부구조 등을 참고하여 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으니 경매 진행 시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II . 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 파주시 야당동 484-16 [도로명주소] 경기도 파주시 경의로 987-21			
건물명, 동, 층, 호수	금강캐슬 제102동 제2층 제202호			
용 도	다세대주택		사용승인일	2014.11.24
기 호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
가	57.75	7.04	64.79	66.393

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래 금액	거래 단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	야당동 48*~**	스카이 삼성캐슬야당	제104동/ 제3층/ 제30*호	63.33	75.6	260,000,000	4,105,479	2025.04.22
								2020.05.04
2	야당동 48*~**	더힐타운	제202동 제2층/ 제20*호	59.41	71.52	275,000,000	4,628,850	2025.02.16
								2020.08.21

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

※ 비교사례의 선정시 국토교통부 실거래가 시스템에 등록되어 있으나, 등기사항전부증명서상 등재되지 않은 실거래가는 고려하지 않음.

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례 중 대상과 위치적 · 물적 유사성이 있고 동일한 단지 내 정상적인 거래 사례 중 기준시점 현재의 시장상황을 보다 잘 반영하고 있다고 인정되는 거래 사례인 <사례 1>을 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대 매매가격지수(경기 경의권)”를 활용하여 산정함.

거래사례의 거래시점은 직전 월인 2025년 03월 지수를 적용하고, 본건 기준시점은 직전 월인 2025년 10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 09월 지수를 적용함.

- ▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 100.0 (2025.03)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.3 (2025.09)
- ▶ 시점 수정치 : $99.3 / 100.0 \approx 0.99300$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		격차율		비 고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 제반 단지 외부요인은 유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.97	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 제반 개별적요인은 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.970		1.00 × 0.97 × 1.00 × 1.00

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
1	260,000,000	1.00	0.99300	0.970	57.75 / 63.33	228,368,832	228,000,000

※백만원 미만에서 사사오입함.

III. 참고가격 자료 (인근 평가전례)

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 위치별, 향별 등
차이에 따라 전유면적 당 @3,900,000 ~
@4,000,000 (원/㎡) 수준으로 조사되었음.

2. 인근 평가전례

[출처: 한국 감정평가사협회 KAPA HUB]

전례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(천원)	기준시점	평가목적
						사용승인일	
A	야당동 48*~**	금강캐슬	제103동/ 제4층/ 제40*호	53.98	219,000	2025.06.05	법원경매
						2014.11.24	
B	야당동 48*~**	리치타운하우스	제102동/ 제3층/ 제30*호	67.81	270,000	2025.06.26	법원경매
						2015.12.22	
C	야당동 48*~**	금호타운	제102동/ 제3층/ 제30*호	57.75	275,000	2024.08.13	법원경매
						2017.06.23	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	시산가액(원)	감정평가액(원)
1	야당동 484-16	금강캐슬	제102동/ 제2층/제202호	57.75	228,000,000	228,000,000

(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 가	경기도 파주시 야당동	484-16 금강캐슬 제102동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소]			1층	124.19			
	경기도			2층	124.19			
	파주시			3층	124.19			
	경의로 987-21			4층	124.19			
	동 소	484-16	대	계획관리지역	507			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제202호	57.75	57.75	228,000,000	비준가격 (공급면적 : 64.79㎡)
				소유권	66.393			
				1 x ----- 대지권	507x----- 507	66.393		
	합 계						₩228,000,000.-	
			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 야당동 소재 '운정중학교' 남동측 인근에 위치하며 주변은 다세대주택 및 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 입지여건은 대체로 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통수단이용은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건 내 제2층 제202호로서,
외벽 : 벽돌피장쌓기 마감 등
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등
창호 : 샷시창호 마감 등으로 관리상태는 대체로 무난시됩니다.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용중으로 상세내용은 후첨 '내부구조도' 참조바랍니다.
- 이해관계인의 부재로 인하여 건축물대장 현황도면, 외부관찰, 탐문 등을 참조한 것으로 현황과 다소 다를 수 있사오니 경매진행시 참조바랍니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 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

인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 부정형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 , 성장관리계획구역(2024-01-26)(준주거 Zone),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
토지거래계약에관한허가구역(25.8.26~26.8.25 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트,
연립주택, 다세대주택)

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

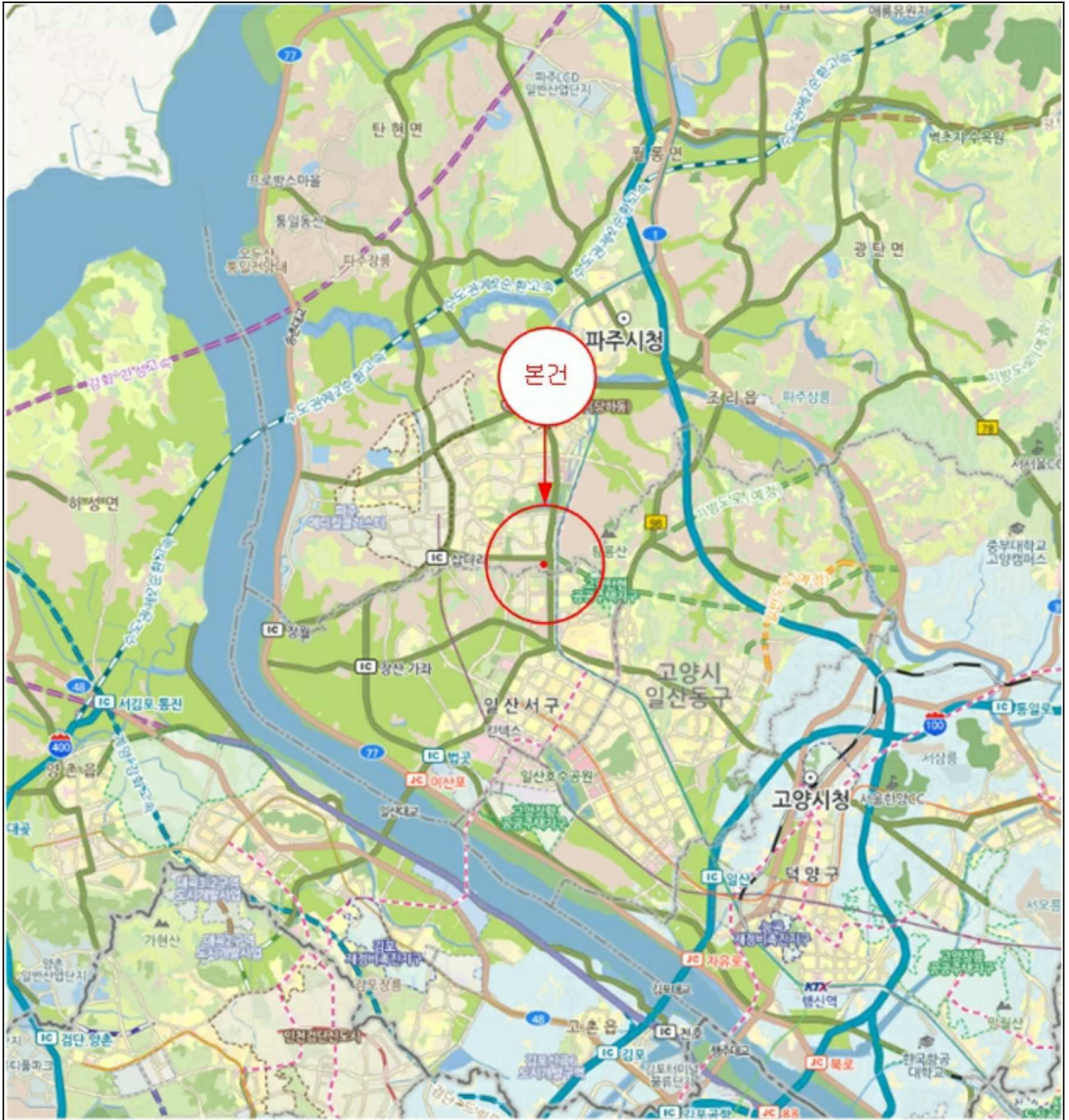
1) 임대관계 : 미상입니다.

2) 기 타 : -

광역위치도



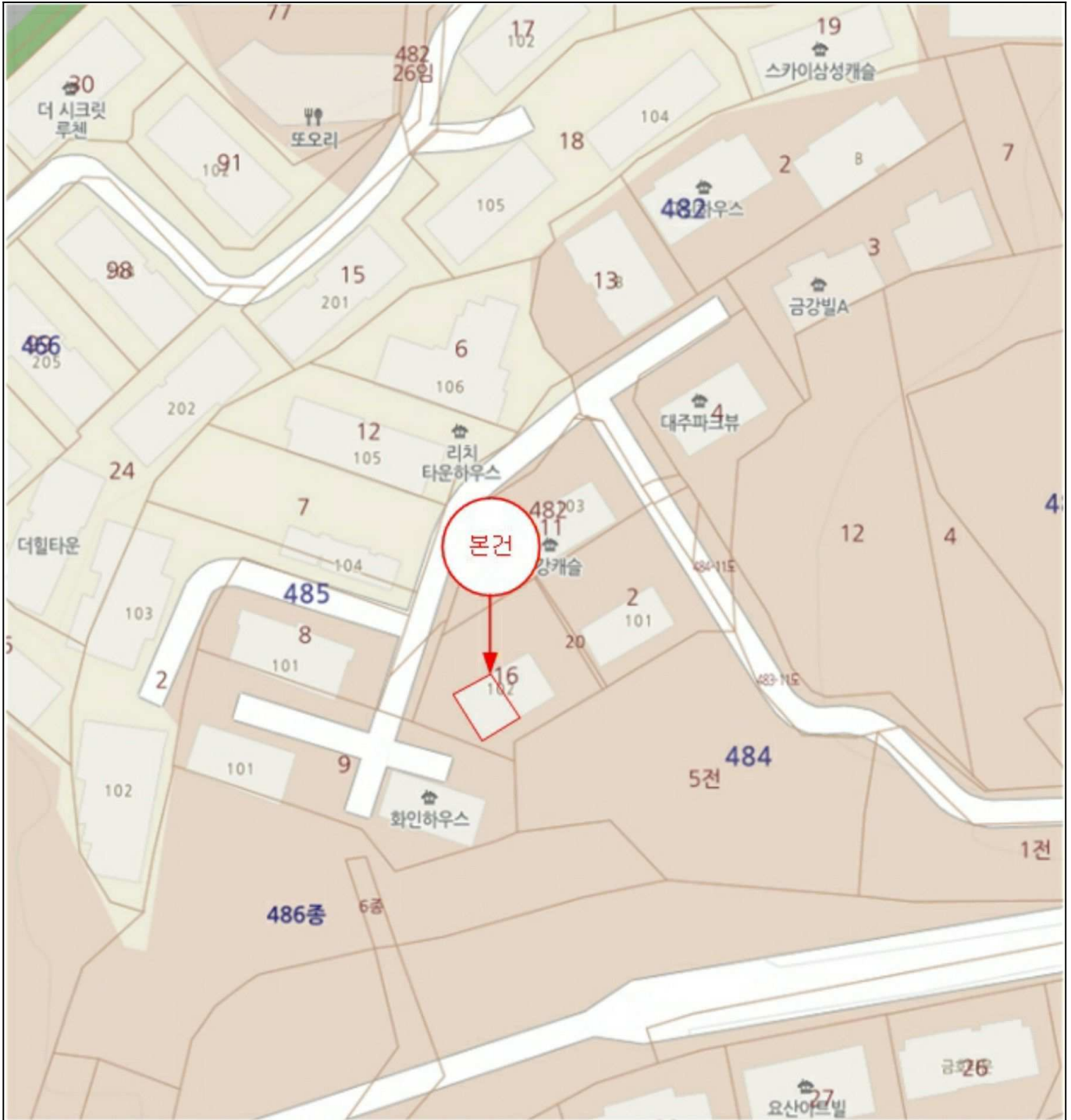
소재지	경기도 파주시 야당동 484-16
-----	--------------------



상세 위치도



소재지 경기도 파주시 야당동 484-16



호별배치도 및 내부구조도



소재지 금강캐슬 제102동 제2층 제202호

4 Free Scale



< 금강캐슬 제102동 제2층 제202호 >

