

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 이재규 소유물건(2025타경62055)

의뢰인 : 의정부지법 고양지원 강우규  
(경매1계)

감정서번호 : HS251-020301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 제출처가 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.

환성감정평가사사무소

TEL. 031-901-0459

FAX. 031-901-7760

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

박 미 경

(인)

감정평가액	이억삼천칠백만원정(₩237,000,000.-)					
의 퇴 인	의정부지법 고양지원 강우규		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	의정부지법 고양지원 경매1계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	이재규 (2025타경62055)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.02.11	2025.02.10 ~2025.02.11	2025.02.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	237,000,000
	합 계					₩237,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 “야당역” 남동측 인근에 위치하는 수펠리스 제3동 제3층 제301호로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가의 조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 시장가치란 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 가액을 말하며, 감정평가에 별도의 조건은 없음.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2025.02.11.임.

### 5. 실지조사의 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사는 2025.02.10.~ 2025.02.11.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가방법

### (1) 감정평가 방법의 종류

- 거래사례비교법 : 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 유사사례를 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법
- 원가법 : 대상물건이 속한 부동산 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하는 방법
- 수익환원법 : 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법

### (2) 평가방식의 적용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 거래사례비교법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였음.

## 7. 그 밖의 사항

(1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀요청(평가목적)에 의거 “구분건물 감정평가명세표”에 토지가격과 건물가격을 적정배분비율에 의거 표기하였으며, 배분비율은 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」(한국부동산연구원)를 근거로 하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

(2) 본건의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 부재로 인하여 "집합건축물대장"상의 건축물 현황도, 외부관찰 등을 참작하여 작성하였으니 경매 참여시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 대상부동산의 개요

소재지 (도로명주소)	경기도 파주시 야당동 191-19 (경기도 파주시 하우고개길 151-11)					
건물명 동·호수	수팰리스 제3동 제3층 제301호					
구조 및 층수	철근콘크리트구조 평지붕 4층					
사용승인일	2015.08.04					
기호	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
1	301	61.915	22.1671	84.0821	64.87	다세대주택

### 2. 거래사례의 선정

인근 유사물건의 거래사례 중 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 거래시점이 최근인 다음의 사례를 선정함.  
(출처:등기사항전부증명서)

기호	소재지	동/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
A	야당동 18***	*/ 20*	46.92	195,000,00	4,156,010	2024.03.24

### 3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 가격지수(2021.06=100) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 경의권 연립다세대 매매가격지수”를 적용함.

거래시점 : 2024.03.24., 2024년 02월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.02.11., 2025년 01월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2024년 12월 지수를 적용함
2024.03.24 매매 가격지수 (적용:2024년 02월) : 96.9
2025.02.11 매매 가격지수 (적용:2024년 12월) : 96.0
시점수정치 : $96.0/96.9=0.99071$

### 5. 개별요인비교

구분	세부항목(주거용)	비교치	비고
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대등함
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성 등	0.98	경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	전유면적의 면적 등에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
<b>비교치누계</b>		<b>0.931</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 시산가액

기호	사례단가	사정보정	시점수정	개별요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	4,156,010	1.000	0.99071	0.931	61.915	237,338,771	237,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가가액 결정의견

### 1. 가액결정 참고자료(평가사례)

기호	소재지	동/ 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점	비 고
1	야당동 18*-**	10*/ 20*	53.78	208,000,000	공매	2025.02.04.	-
2	야당동 18*-**	10*/ 30*	62.4155	230,000,000	경매	2025.01.05.	-

### 2. 감정평가액 결정

기호	동층·호수	감정평가액(원)
1	3동 3층 301호	237,000,000

### 3. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의하여 결정하였으며, 적정한 것으로 판단됨.

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	1동의  경기도 파주시 야당동	건물의  191-19 수팰리스 제3동	표시  공동주택	철근콘크리트구조 평지붕 4층			237,000,000		
					[도로명주소]	지1층			173.805
					경기도	1층			124.97
					파주시	2층			124.97
					하우고개길 151-11	3층			124.97
	4층	124.97							
			옥탑1층	16.8					
1	경기도 파주시 야당동	191-19	대	계획관리지역		520	237,000,000		
					1.소유권	64.87			64.87
					-----	-----			
					대지권	520			
<b>합 계</b>									
			이	하	여	백			
							<b>배분내역</b> 토 지 : 94,800,000 건 물 : 142,200,000 <b>₩237,000,000.-</b>		

# 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 파주시 야당동 소재 "야당역" 남동측 인근에 위치하며, 주변은 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재된 주택지대로 제반 주위환경은 보통임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량진입 가능하고, 인근으로 버스정류장 및 야당역(경의중앙선)이 소재하여 대중교통편익은 보통임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 평지붕 4층 중 3층 301호로서,

- 외벽 : 드라이비트 마감 등,
- 내벽 : 벽지도배 및 타일마감 등,
- 창호 : 새시 이중창호임.

**(4) 이용상태**

다세대주택(후첨 "내부개황도" 참조) 1개호로 이용중임.

**(5) 설비내역**

위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

부정형 토지로, 다세대주택 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 북측으로 폭 약 6m의 포장도로에 접함.

# 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) |          |

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거복합 Zone), 가축사육제한구역(전부제한)임.

**(9) 공부와의 차이**

없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 지하에 후첨 "내부구조도" 및 "사진용지"와 같이 호별 이용 가능한 창고가 소재함.

# 광역 위치도



소재지	경기도 파주시 아당동 191-19 수팰리스 3동 3층 301호
-----	------------------------------------

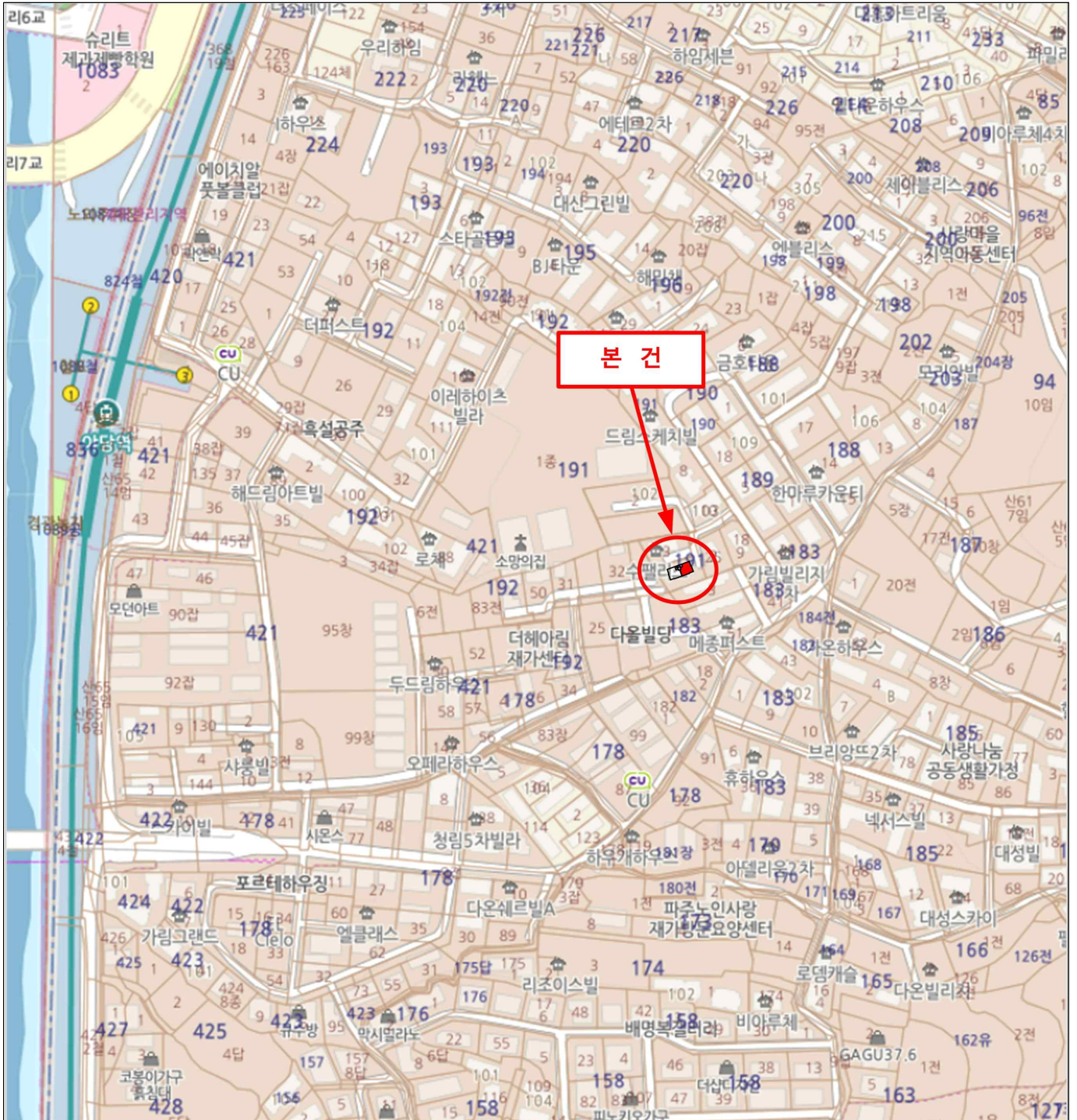


# 위 치 도



소재지

경기도 파주시 야당동 191-19 수팰리스 3동 3층 301호



# 내부구조도



소재지

경기도 파주시 야당동 191-19 수팰리스 3동 3층 301호

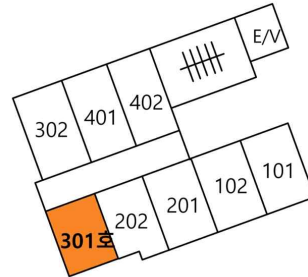
None Scale

<수팰리스 3동 3층 301호>

[호별배치도]

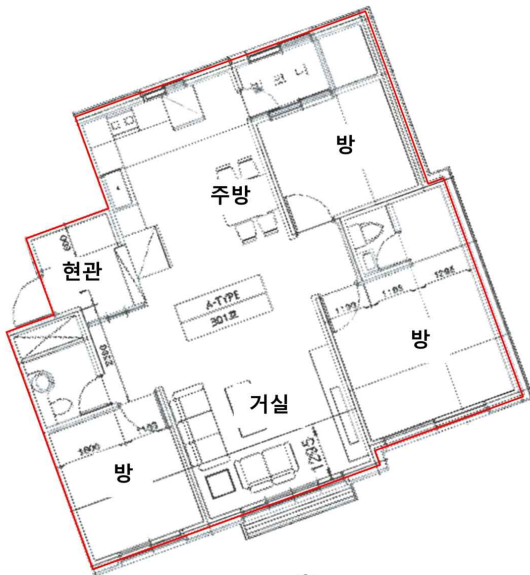


<3층>

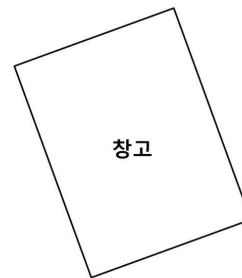


<지1층>

[내부구조도]



<3층>



<지1층>

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



본건 전경

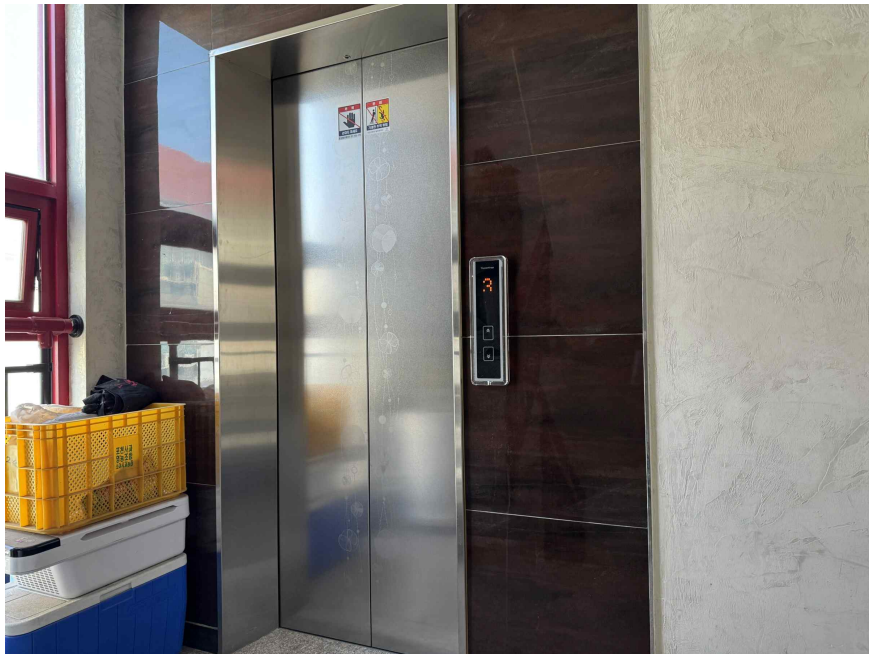


본건 현관

# 사 진 용 지



지하창고



승강기

# 사 진 용 지



1층 공용출입구



주위 전경