

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 양정식 소유물건  
(2025타경63076)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 김응석

감정평가서번호: H250515-3018

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.

해냄감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
서 영 우

감정평가액	이억이천삼백만원정 (₩223,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	양정식 (2025타경63076)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.22	2025.05.22	2025.05.23		
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	-	223,000,000  백
	<b>합 계</b>					₩223,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 파주시 조리읍 대원리 소재 "파주대원초등학교" 서측 인근에 위치하는 구분 건물(에이동 제3층 제302호)로서, 경매 진행을 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 평가방법

가. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 본건은 구분건물로서 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별, 용별, 위치별, 효용성, 관리상태 등 제반가격 형성요인과 인근지역 내 동류형 유사물건의 시중시세 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

### 3. 기타사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- 본 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 05월 22일입니다.
- 본건 건물의 경우 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 외부관찰 및 집합건축물대장상의 건축물현황도 등을 근거로 도면을 개략적으로 작성하였으며, 임대차는 미상으로 처리하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 대상 물건의 개요

### 1. 평가대상 물건

소재지	경기도 파주시 조리읍 대원리 264-12 에이동 제3층 제302호							
건물의 개황	구조		철근콘크리트구조		사용승인일자		2019. 10. 04	
	연면적(㎡)		558.2		용도지역		계획관리지역	
	규모	층수	4층		대지면적(㎡)		559	
		동수	1동					
		호수	8세대					
주용도		공동주택		지 목		대		
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	주차 설비	기타 설비
	○	-	○	-	-	○	○	-
구분		전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	분양 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도		
기호	호수							
가	제3층 제302호	60.41	9.365	69.775	69.875	다세대주택		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 합니다.

### 2. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

## Ⅳ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

#### 가. 감정평가방법의 적용

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

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 거래사례의 선정

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명 (용도)	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (㎡당 단가)	거래시점
#a	대원리 000-0	제00동 제000동 (다세대)	제0층/ 제000호	60.41	240,000,000원 (@3,972,850원 / ㎡)	2022.06.20

평가대상 부동산과 지리적으로 근접하여 있으며, 제반 입지조건, 주위환경, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 이용 상황 등 비교가능성이 높은 **거래사례(#a)**를 선정하였습니다.

## 다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

## 라. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 경기도 경의권의 유형(연립주택)별 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정합니다.

시점수정 (2022.06.20 ~ 2025.05.22)
연립다세대 지역 : 경기 경의권 (22.06.20~25.05.22)
거래시점 : 2022.06.20, 2022년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.05.22, 2025년04월 지수를 적용 함
2022.06.20 매매 가격지수 (적용:2022년05월) : 107.6 2025.05.22 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.0
시점수정치 : $100.0 / 107.6 \approx 0.92937$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 가치형성요인의 비교 및 격차율 산정 (대상/사례)

구분	
조건	세항목
외부요인	가로조건
	접근조건
	환경조건
	획지조건
	행정조건
	기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공 상태의 양부 등
	노후도
	전용률
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별요인	층별, 위치별 차이
	베란다의 유무 및 면적의 대소
	주차장 등의 유무
	부지에 대한 지분면적의 대소
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

구분	사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	격차율 계
가	#a	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
		본건은 비교 거래사례와 유사합니다.				

## 바. 비준가액

구분	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적	비준가액 산정	비준가액 결정 [평가목적 고려] (㎡당 단가)
	기호	금액 (㎡당 단가)						
가	#a	3,972,850	1.00	0.92937	1.000	60.41	223,048,678	223,000,000원 (@3,691,440원/㎡)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 인근 평가전례

(출처: 감정평가정보 KAPA Hub)

기호	소재지	건물명 (용도)	층/ 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (㎡당 단가)	가격시점	평가 목적
#1	대원리 000-00	000동 (다세대)	제0층/ 제000호	60.41	223,000,000원 (@3,691,440원/㎡)	2025.03.10	법원 경매

### 2. 인근 유사부동산의 가격수준

이용 상황	층 수	가격수준 (㎡당 단가)	비고
다세대	2층 이상	3,700,000원 내외	-

### 3. 감정평가액

기 호	호 수	감정평가액 (㎡당 단가)	비 고 (평가대상)
가	제3층 제302호	223,000,000원 (@3,691,440원/㎡)	-

### 4. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정 평가액을 결정합니다.



# 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 조리읍 대원리 소재 "파주대원초등학교" 서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 4층 건물 내 제3층 제302호로서,  
외벽 : 벽돌 붙임 및 드라이비트 등 마감,  
내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감,  
창호 : 새시 창호입니다.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 구비되어 있으며, 난방설비, 승강기설비, 주차장 등 제반설비 갖추고 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

인접지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 다세대주택의 건부지로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

제반 차량 출입 가능한 포장도로 갖추고 있습니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

# 광역위치도



소재지	경기도 파주시 조리읍 대원리 264-12 에이동 3층 302호
-----	------------------------------------





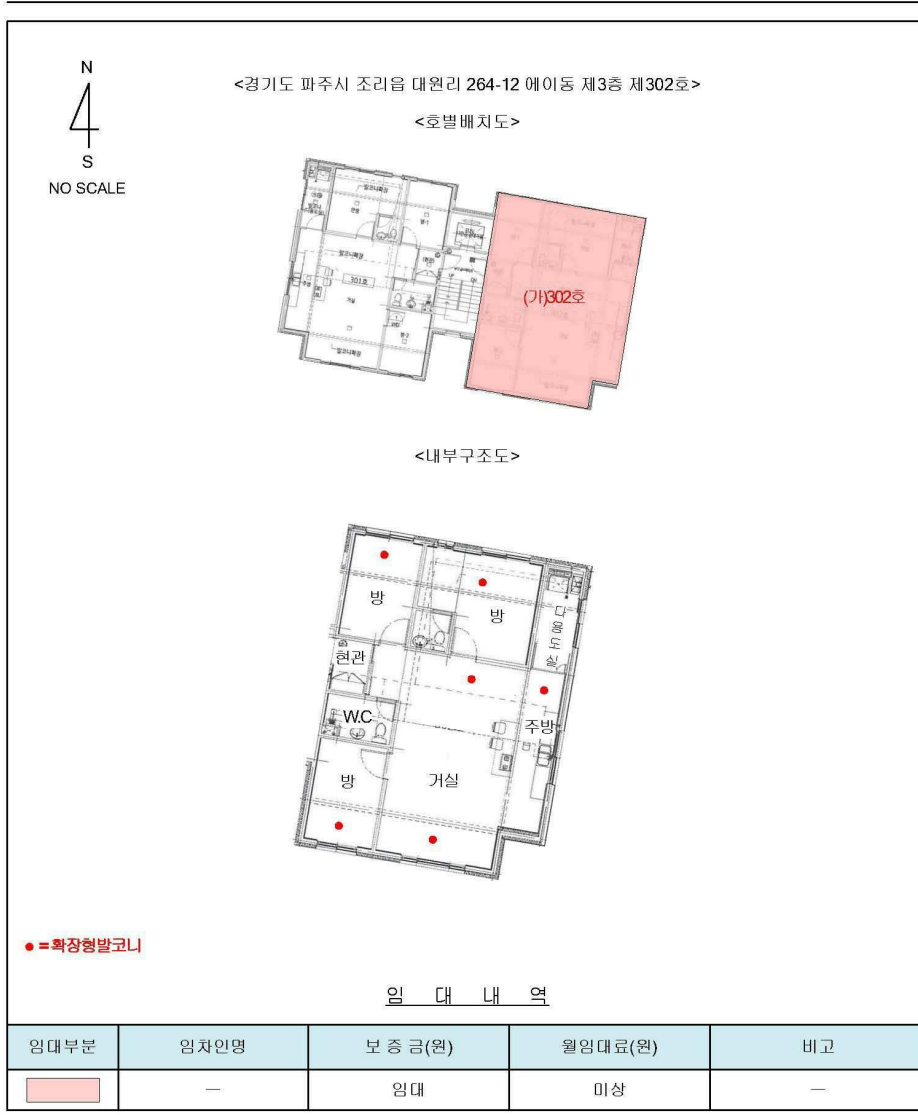
# 내부구조도

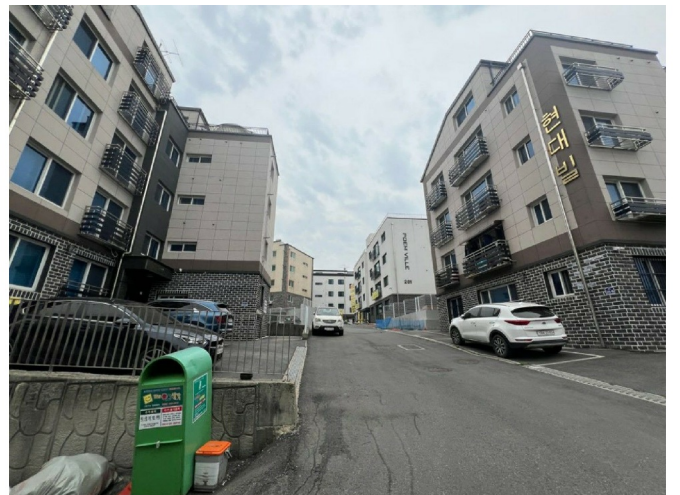
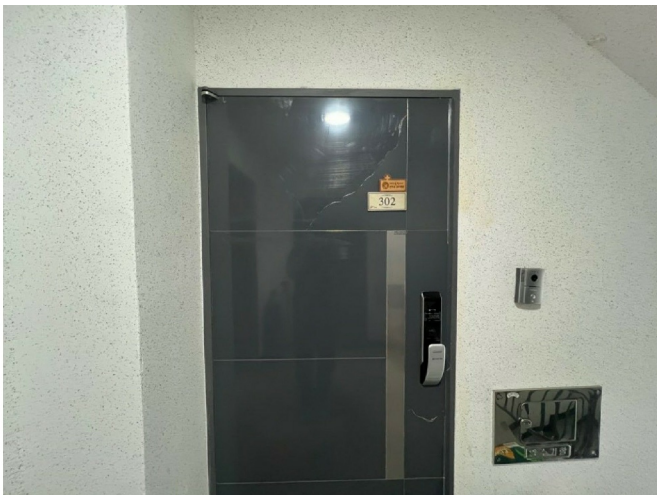


**소재지** 경기도 파주시 조리읍 대원리 264-12 에이동 3층 302호

H250515-3018

## 호별배치도 및 내부구조도





# 회 보 서

우)10403 경기도 고양시 일산동구 백마로 223 1112호  
E-Mail : syw8265@naver.com

TEL. 010-2257-8265  
FAX.

문서번호 : H250515-3018

시행일자 : 2025-05-23

수 신 : 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 김응석

참 조 : 경매15계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 해냄감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.05.14자 귀 제 『2025타경63076』호로 의뢰하신 『양정식 소유물건(2025타경63076)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

해냄감정평가사사무소

# 수수료 청구서

( 전화: 010-2257-8265, FAX: )

문서번호 : H250515-3018

수신 : 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 김응석 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.14 자 귀 제 『 2025타경63076 』 호로

의뢰하신 『 경기도 파주시 조리읍 대원리 264-12 에이동 3층 302호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를  
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	352,240	
실비	여비	236,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
비소계	252,000	(250,000+173,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 352,240
특별용역비	-	
공급가액	604,000	1,000원 미만 절사
부가세	60,400	
합계	664,400	
기납부 착수금	-	
정산청구액	664,400	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

카카오뱅크 : 3333-32-8898555(예금주:서영우(해냄감정평가사무소))

해냄감정평가사사무소

대표이사 서영우