감 정 평 가 서

건 명	윤호섭 소유물건(2026타경60385)
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 장영규
감정서번호	CH261-0306001

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.

천호감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 희 은

감정평가액	이억삼천사백만원정(₩234,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 장영규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	윤호섭 (2026타경60385)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.10	2026.03.06 ~ 2026.03.10	2026.03.10

감정평가내용	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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	234,000,000 백
	합 계					₩234,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 금촌동 소재 “금향초등학교” 서측 인근에 위치하는 쇠재마을뜨란채아파트 제513동 제1층 제103호(전유면적 59.06㎡)에 대한 경매목적의 감정평가임.

나. 기준가치 및 감정평가조건

(가) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

(나) 감정평가조건

없음.

다. 감정평가액 산출근거

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,

② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

③ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 본 평가에 있어서는 「부동산 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 집합건물은 인근 유사 집합건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·위치별·향별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권· 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

(다) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

(라) 본건은 현장조사일 현재 폐문 부재로 인하여 내부 확인이 불가능 하였는바, 건물의 현황 등은 집합건축물대장 도면 및 탐문조사 등에 근거하여 기재하였음.

라. 거래사례비교법에 의한 시산가격

(가) 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(지역요인, 외부요인, 건물요인, 개별적요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 비교 거래사례의 선정

1) 비교거래사례 선정

(출처:등기사항전부증명서, 국토교통부아파트실거래가조회내역)

구분	소재지 지 번	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
A	금촌동 1003	쇠재마을 뜨란채 512동	12/12**	59.06	252,000	4,266,847	2026.02.20

* 상기의 인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 비교가능성이 높다고 판단되는 가장 최근에 거래된 사례로 사례기호(A)를 비교거래사례로 선정함.

2) 사정보정

비교 거래사례는 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)

3) 시점수정(자료출처:한국감정원 부동산통계 전국주택가격동향조사 통계표 인용)

(출처:한국감정원 부동산통계 매매가격지수)

사례기호	구분	부동산지수	산출내역	상승률
A	2026년 01월	96.69	(96.69-96.69)/96.69 X 100	0.000% (1.00000)
	2026년 01월	96.69		

※ 매매가격지수는 전국주택매매가격 시장동향을 조사분석한 지수로서, 한국감정원 주택매매거래중 아파트매매가격지수(경기도 파주시)를 적용함.

※ 가격시점에서 가장 가까운 최근발표시점 2026년 01월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 지역요인 비교

거래사례와 본건은 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5) 개별요인 비교

① 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

② 개별요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 외부요인은 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 건물요인은 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.93	본건은 사례보다 층별위치적 요인에서 다소 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.93		1.00 X 1.00 X 0.93

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 적용단가 (원/㎡)
가	4,266,847	1.00	1.00000	1.00	0.93	3,968,167

(다) 평가전례 등

(출처:한국감정평가협회)

구분	소재지 지 번	동/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	평가시점	평가 목적
ㄱ	금촌동 1003 쇠재마을뜨란채	515/5**	59.72	242,000	4,052,244	2025.11.20	경매
ㄴ	금촌동 1003 쇠재마을뜨란채	510/7**	59.06	249,000	4,216,051	2025.06.03	경매

마. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당단가 (원/㎡)	산정가격(원)	결정가격(원)
가	1/103	59.06	3,968,167	234,359,943	234,000,000

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 파주시 금촌동 [도로명주소] 경기도 파주시 쇠재로 133	1003 쇠재마을 뜨란채 513동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트경사 지붕 18층 1층 2층~4층 5층~18층 지1층	 335.258 각331.572 각325.634 47.992			
1	경기도 파주시 금촌동	1003	대	제3종일반주거지역 (내)	60,770.4			
가				철근콘크리트조 1층 103호	59.06	59.06	234,000,000	비준가격
				1.소유권	42.6589	42.6589		
				대지권	60,770.4			
					토지,건물	가격배분		
					토지	117,000,000		
					건물	117,000,000		
	합 계						**₩234,000,000.-**	
			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 금촌동 소재 "금향초등학교" 서측 인근에 위치하는 쇠재마을뜨란채 제513동 제1층 제103호로서, 주위는 동유형의 아파트단지, 근린생활시설, 각급학교 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 대중교통 이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트경사지붕 18층 건물내 1층 103호로서,

외벽: 몰탈위 페인팅마감 등
내벽: 내부 인테리어 마감 등
창호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.(후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

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

본건 부지는 등고평탄한 부정형의 토지로 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 외곽공도와 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접함),
대로3류(폭 25m~30m)(파주시 고시 제2017~207호(2017.12.08.)
도시개발과(031-940-4711)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역),
상대보호구역(2012-12-26)(금향초등학교), 상대보호구역(금릉초등학교), 상대보호구역,
절대보호구역(금릉초등학교), 역사문화환경보존지역(교하향교(300미터이내)),
(한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25.
외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

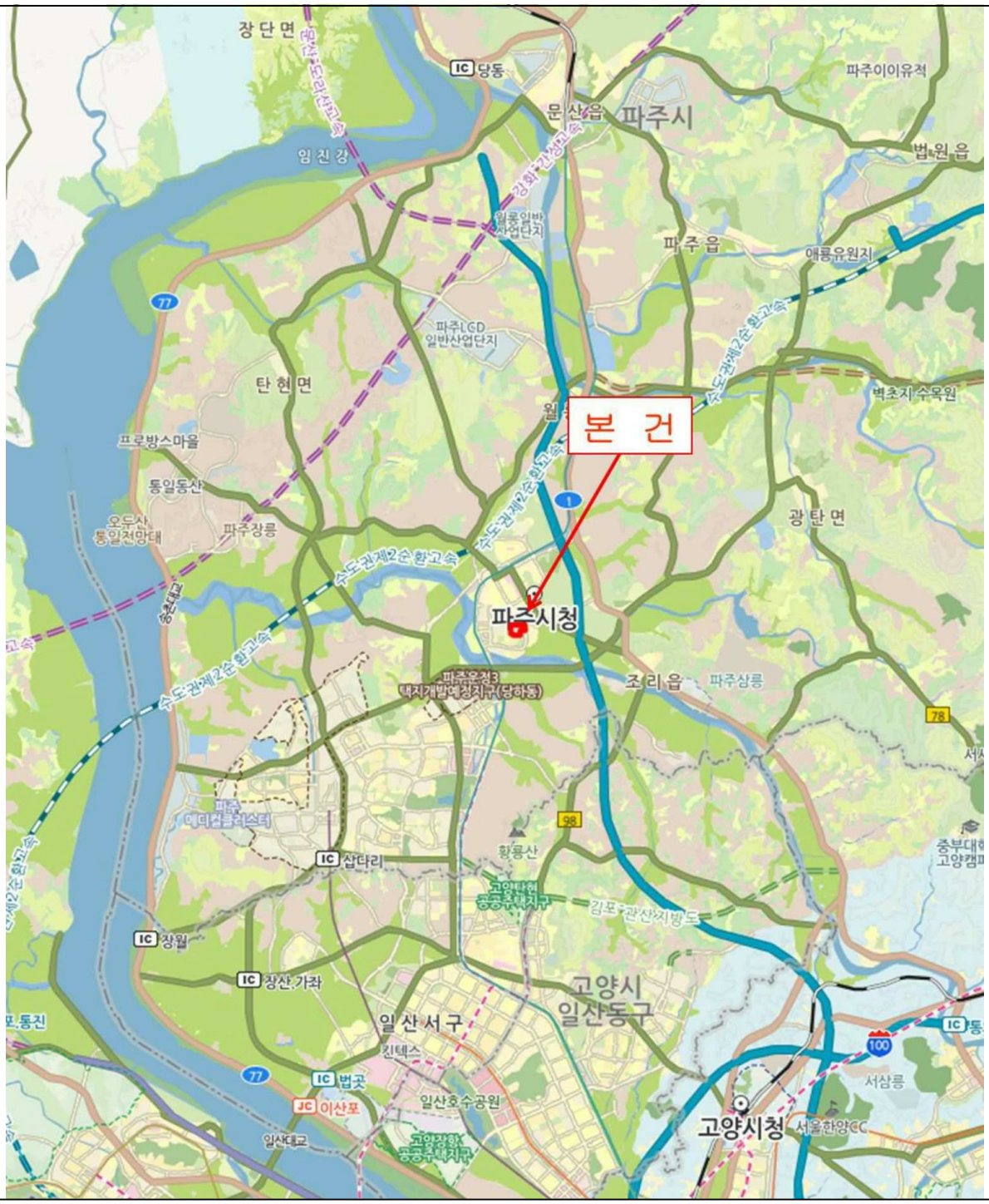
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

- 본건의 위치확인 및 집합건축물대장상 건축설계도면 및 현장조사 등으로 확인하였음.

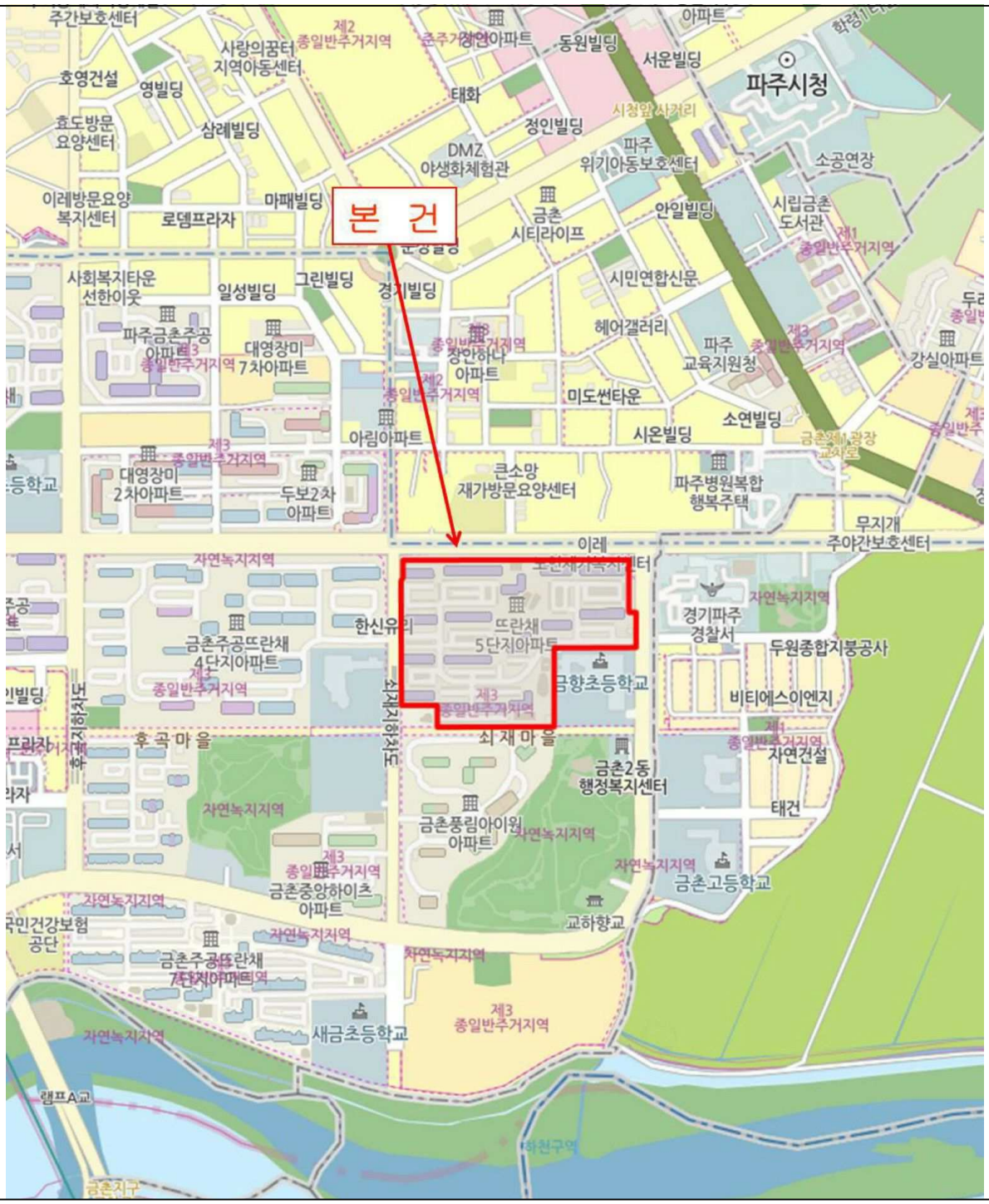
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 금촌동 1003 쇠재마을뜨란채 513동 1층 103호



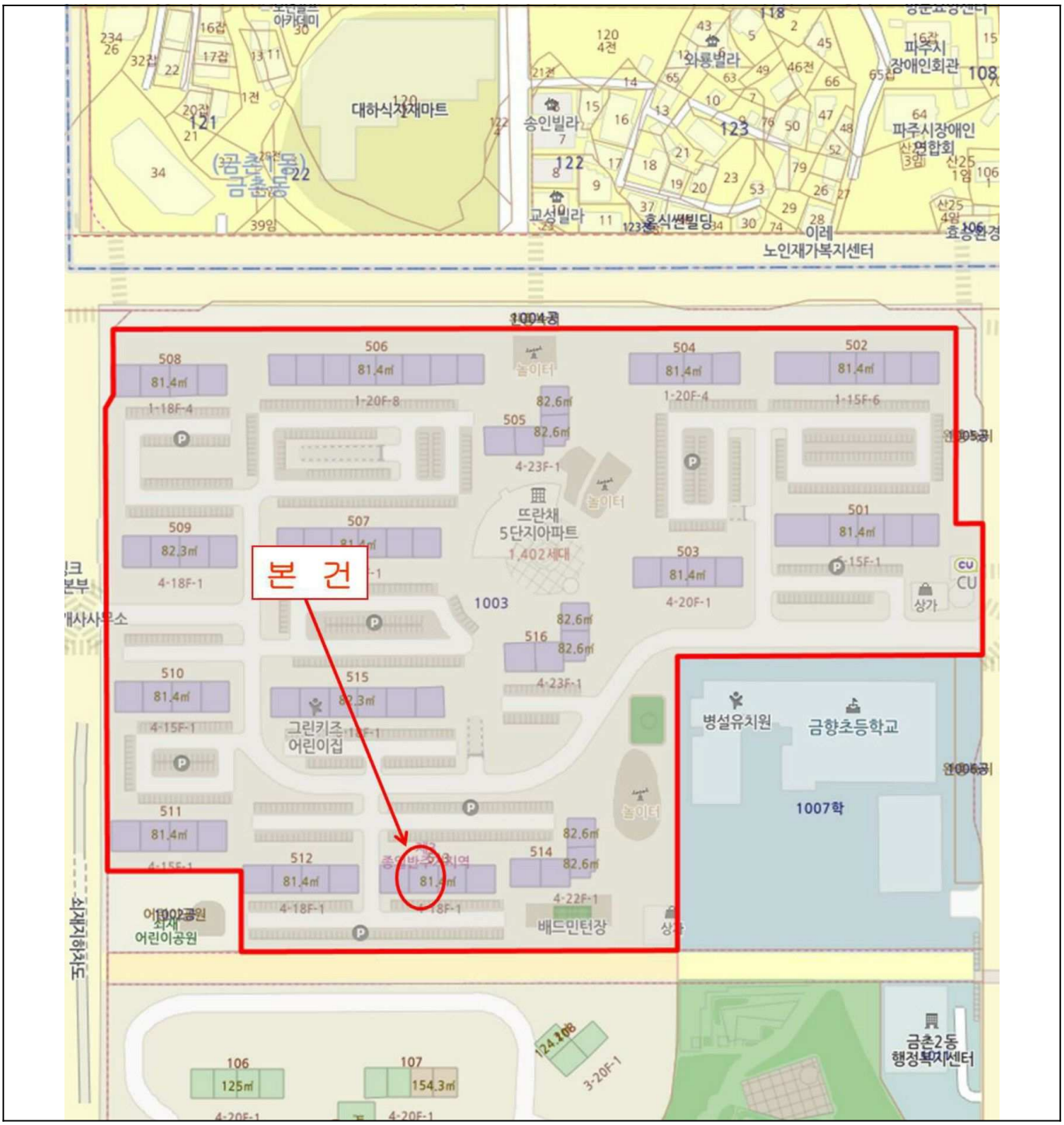
위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 금촌동 1003 쇠재마을뜨란채 513동 1층 103호



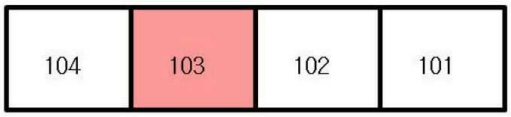
위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 금촌동 1003 쇠재마을뜨란채 513동 1층 103호

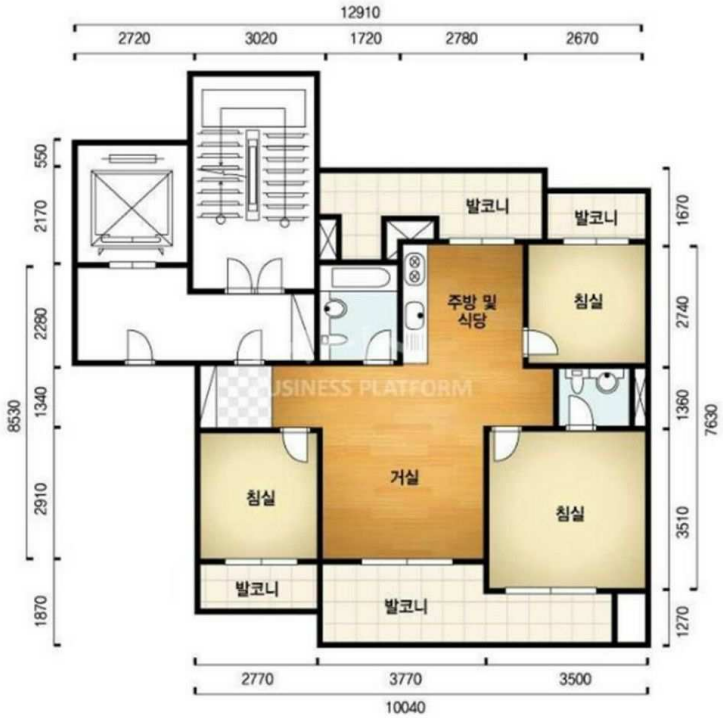


내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 파주시 금촌동 1003 쇠재마을뜨란채 513동 1층 103호



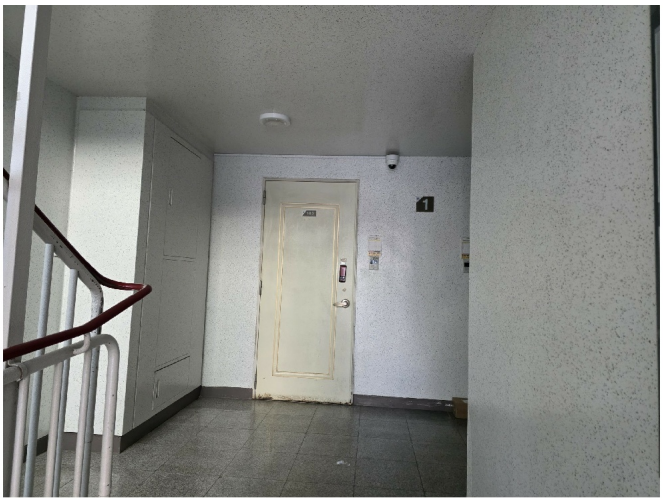
쇠재마을뜨란채아파트 제513동 제1층 제103호






1 513 2


3 513 4


1


1

