

# 감정평가서

건명	이정우 소유물건 (2025타경63330)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석
감정서번호	2025-63330

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

윤제감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
김 이 경

감정평가액	일억사천만원정 (₩140,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이정우 (2025타경63330)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 외		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.06.13	2025.06.11 ~ 2025.06.13	2025.06.13	
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
	다세대 주택	1개호  이	다세대 주택	1개호  하  여	-  백	140,000,000
	합 계					₩140,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 야동동 소재 “문산제일고등학교” 북서측 인근에 위치하는 청우하이츠 제211동 제4층 제401호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 감정평가방법

- 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.13.을 기준시점으로 하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물 대장의 건축물현황도를 기초로 표준적인 이용상황을 전제로 작성하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II . 거래 사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 파주시 야동동 813- 10, 814- 4		
건물명, 동, 호수	청우하이츠 211동 401호		
용도	다세대주택	사용승인일	2019.07.08
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	33	9.14	42.15443

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

### 3. 거래 사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래 사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)
					사용승인일		
A	야동동 814- 8	에덴빌리지 108동 10*호	31.97	41.31	2024.02.29	130,000,000	4,066,312
					2019.07.08		
B	야동동 812	청우하이츠 202동 30*호	51.15	57.472	2023.02.21	200,000,000	3,910,068
					2017.12.22		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교사례의 선정

본건 인근지역 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 있는 사례 A를 선정하였습니다.

## 4. 사정보정치의 산정

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

## 5. 시점수정치의 산정

### (1) 개요

한국감정원이 발표하는 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기 경의권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 합니다.

### (2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(적용:2024.01) 가격지수	101.6
대상물건의 기준시점(적용:2025.04) 가격지수	100.0
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$100.0/101.6 \approx 0.98425$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교치의 산정

구 분	항목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개별적 요인	층별 효용	1.06	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 다소 우세합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계	<b>1.00 × 1.00 × 1.06 × 1.00</b>	<b>1.060</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격 (원)
기호1	130,000,000	1.00	0.98425	1.060	33/31.97	140,000,000

## III. 참고가격자료

### 1. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)
						사용승인일	전유당단가(원/㎡)
A	야동동 617- 2	청우하이츠 102동 40*호	57.49	67.50	경매	2025.05.27	221,000,000
						2019.01.16	3,844,147
B	야동동 617- 3	청우하이츠 105동 30*호	54.07	63.02	경매	2025.04.15	215,000,000
						2019.01.18	3,976,327
C	야동동 814- 8	에덴빌리지 108동 40*호	32.69	42.01	공매	2025.04.07	138,000,000
						2019.07.08	4,221,474
D	야동동 617- 4	청우하이츠 106동 20*호	43.14	54.07	경매	2025.03.14	177,000,000
						2019.01.16	4,102,921
E	야동동 812- 3	청우하이츠 205동 40*호	52.15	58.37	경매	2024.09.09	200,000,000
						2017.12.22	3,835,091



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 인근 다세대 경매 낙찰가율 통계

[자료출처 : 인포케어]

지역 통계	경기	파주시	야동동
1년간 평균	69.23%	59.64%	60.08%
6개월간 평균	69.36%	61.61%	62.74%

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

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

### 2. 감정평가액

기호	소재지	건물명 동	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	야동동 813-10 외	청우하이츠 제211동	제4층 제401호	33	42.15443	140,000,000

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	< 1동의 경기도 파주시 야동동	건물의 813-10, 814-4 청우 하이츠 제211동	표시 > 공동주택	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 파주시 평화로 250-8			1층 2층 3층 4층 옥탑1층 (연면적제외)	82.31 84.2 84.2 84.2 11.76			
	< 전유부분의	건물의	표시 >	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	33	33	140,000,000	비준가액 (공용부분 포함평가)
1	< 대지권의 경기도 파주시 야동동	목적인 813-10	토지의 대	표시 > 계획관리지역	68			
2	동소	814-4	대	계획관리지역	267			
				1,2. 소유권 ----- 대지권	42.15443 335 × ----- 335	42.15443		
<b>합 계</b>							<b>₩140,000,000.-</b>	
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 야동동 소재 "문산제일고등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 근린생활시설 및 임야 등이 혼재하여 있는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 이용편의성은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 4층 건 내 제4층 제401호로서,  
외벽 : 돌붙임 마감 등  
내벽 : 벽지 및 타일 마감  
창호 : 샷시 창호입니다.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중입니다.  
(후첨 '내부구조도' 참조하시기 바랍니다.)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 난방설비 등을 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 2필 일단의 사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중입니다.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 단지 내 포장도로가 개설되어 있으며, 이를 통해 외곽의 공도와 연계됩니다.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

2필지 공히  
 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사  
 기지 및 군사시설기타(15미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역  
 :25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>

**(9) 공부와의 차이**

없습니다.

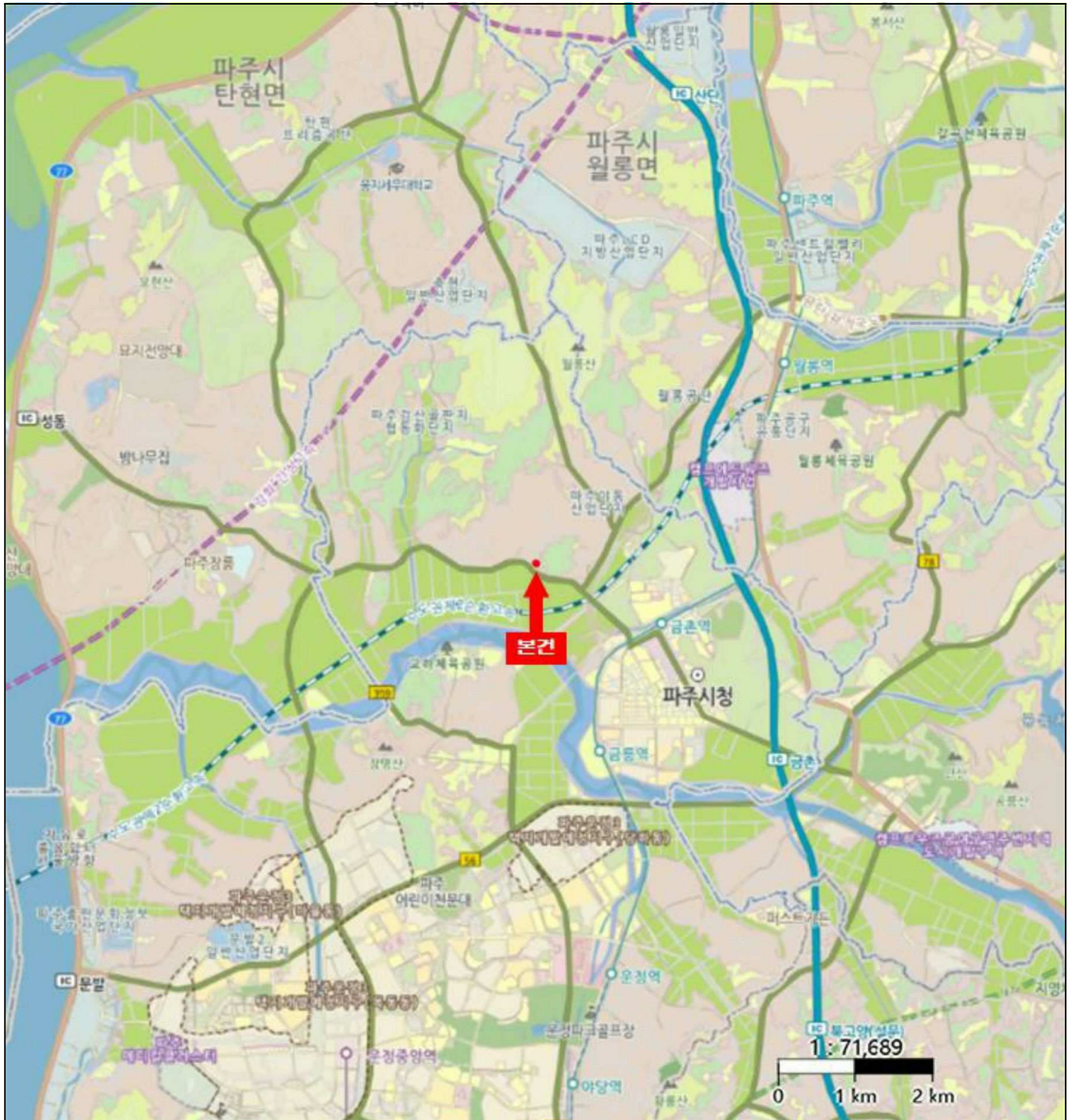
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상입니다.

# 광역위치도



소재지	경기도 파주시 아동동 813-10, 814-4 청우하이츠 211동 4층 401호
-----	--





# 상세위치도



소재지

경기도 파주시 아동동 813-10, 814-4 청우하이츠 211동 4층 401호



# 내부구조도



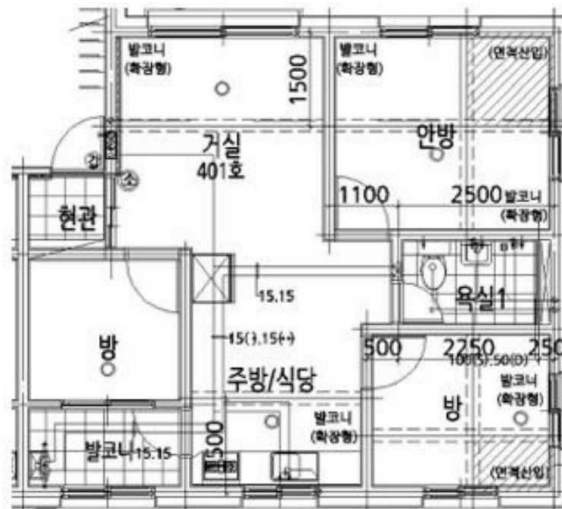
소재지

경기도 파주시 아동동 813-10, 814-4 청우하이츠 211동 4층 401호

None Scale



[청우하이츠 제211동 제4층 호별배치도]



[제401호 내부구조도]







