

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조아라 (개명 전 : 조희정)  
소유물건(2025타경64070)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
유창우

감정평가서번호: B2509-05-0501



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)신한감정평가법인 경기북부지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김영완

김영완 (인)

(주)신한감정평가법인 경기북부지사 지사장 한인호

(서명 또는 인)

감정평가액 **이역사백만원정 (₩204,000,000.-)**

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	조아라 (개명 전 : 조희정) (2025타경64070)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.10	2025.09.10	2025.09.12

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	1개호	구분건물	1개호	-	204,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩204,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 야동동 소재, “문산제일고등학교” 북서측 인근에 위치하는 청우하이츠 제 202 동 제 3 층 제 301 호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

#### (1) 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 1 항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### (2) 가격시점

본건의 가격시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제②항에 따라 대상물건에 대한 가격조사를 완료한 날짜인 2025 년 09 월 10 일로 하였음.

### 3. 감정평가 방법

(1) 본건은 비교방식, 원가방식 및 수익방식의 3 방식을 적용하여 시산가격을 산정하여야 하나, 대상물건의 특성상 원가방식, 수익방식을 적용하는 것이 적당하지 않아 비교방식으로 평가하였음.

(2) 본건에 대한 가격결정은 부근의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건, 지상건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도 및 층별·위치별 효용도등 제반가격 형성요인과 인근 유사형 구분건물의 일반적인 가격수준등을 종합참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.



#### 4. 기타

본건은 현장 방문시 이해관계인의 부재로 인하여 내부 및 위치확인 등 집합건축물 대장을 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.

### II. 감정평가액 산출근거

#### 1. 감정평가법의 적용

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

#### 2. 대상물건개요

소재지	경기도 파주시 야동동 812				
건물명 층, 호수	청우하이츠 제202동 제3층 제301호				
용도	공동주택(다세대주택)		사용승인일자		2017.12.22
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
(가)	51.15	6.3	57.45	57.472	89.03



### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	전유면적	대지권	거래금액(원)	자료출처	거래시점
	동/호수	(㎡)	(㎡)	(단가)		사용승인일자
1	야동동62* 제1동 제30*호	69.07	86.645	288,000,000 (@4,169,682)	감정평가	2023.10.05
	정보체계					
2	야동동62* 제3동 제20*호	70.15	87.99	284,000,000 (@4,048,467)	감정평가	2023.10.01
	정보체계					

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근 거래된 사례(1)을 선정함.

### 4. 사정보정

위 사례는 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 아니한 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "경기도 경의권 연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 매매가격지수가 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지수를 적용하였음.

(매매당시 해당월의 15 일이 속하는 주의 월요일 이전 : 직전월 적용)



## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 경기도 경의권 연립다세대 매매가격지수  
(2025년 08월 이후 미고시, 2025년 07월 기준)

2023.10.05 매매 가격지수 (적용:2023년 09월) : 102.2

2025.09.10 매매 가격지수 (적용:2025년 07월) : 99.6

시점수정치 :  $99.6/102.2 \approx 0.97456$

### 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.98	경과연수에 따른 노후도에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별적 요인	층별 효용	1.00	1.00	대체로 유사함
	향별 효용			
	위치별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			



## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함
누 계		0.98		

### 7. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 비교치	면적비교	비준가격
(가)	288,000,000	1.00	0.97456	0.980	51.15/69.07	204,000,000



### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문조사

본건 및 인근 유사한 부동산의 시세 및 호가 수준은 접근성 및 노후도, 위치 및 향별, 층별 등에 따라 ₩190,000,000 ~ ₩210,000,000 내외 수준임.

#### 2. 인근 평가전례

(출처 : 협회 감정평가정보)

기호	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원) (단가)	가격시점
						(평가목적)
1	야동동 617-*	제102동 제40*호	57.49	67.5	221,000,000 (@3,844,147)	2025.05.27
						(경매)
2	야동동 617-*	제105동 제30*호	54.07	63.02	215,000,000 (@3,976,327)	2025.04.15
						(경매)

### Ⅳ. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 등을 종합 참작하여 본건 기호(가)의 가격을 ₩204,000,000 원으로 결정함.



# 평가명세표

소 재 지	경기도 파주시 야동동 812 청우하이츠 202동 3층 301호
건 물 명	조아라 (개명 전 : 조희정) 소유물건(2025타경64070)

기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	합 계	이	하	여	₩204,000,000.- 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 위치하는 청우하이츠 제202동 제3층 제301호로서, 주위는 다세대주택, 단독주택, 아파트, 임야, 근린생활시설 등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 평슬라브지붕 4층 건내 제3층 제301호로서,  
외벽: 석재붙임 마감등.  
내벽: 벽지 도배 및 타일붙임 마감등.  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

공동주택(다세대주택)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비등 되어있음.

# 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

부정형의 토지로서 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 폭 약4m의 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(15미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역 :25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위치도



소재지	경기도 파주시 아동동 812 청우하이츠 202동 3층 301호
-----	------------------------------------

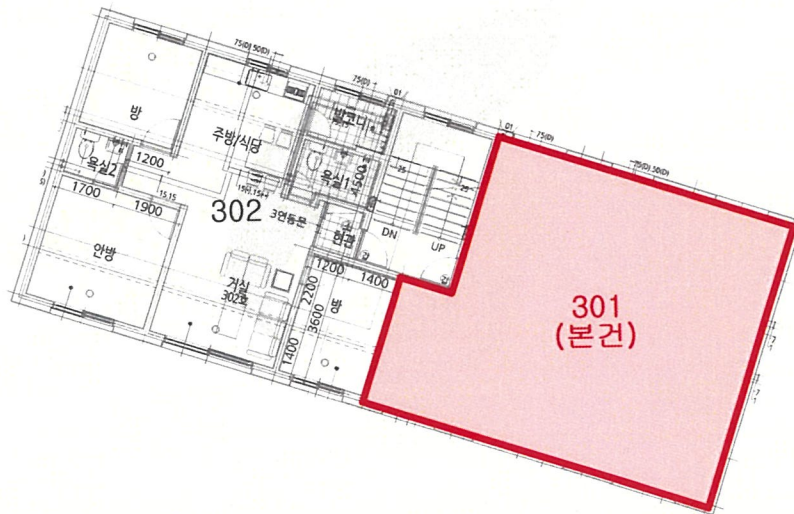


# 호 별 배 치 도

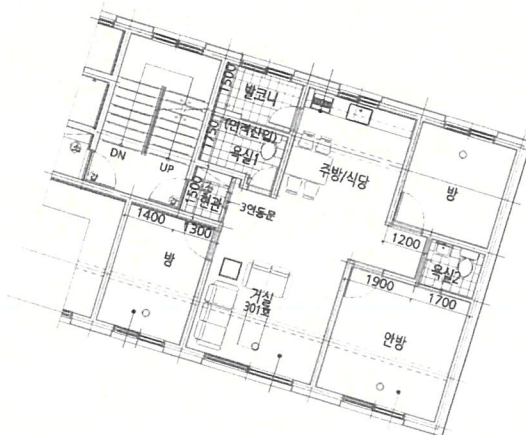


소 재 지	경기도 파주시 아동동 812 청우하이츠 202동 3층 301호
-------	------------------------------------

<호 별 배 치 도>



<내 부 이 용 도>



# 사 진 용 지

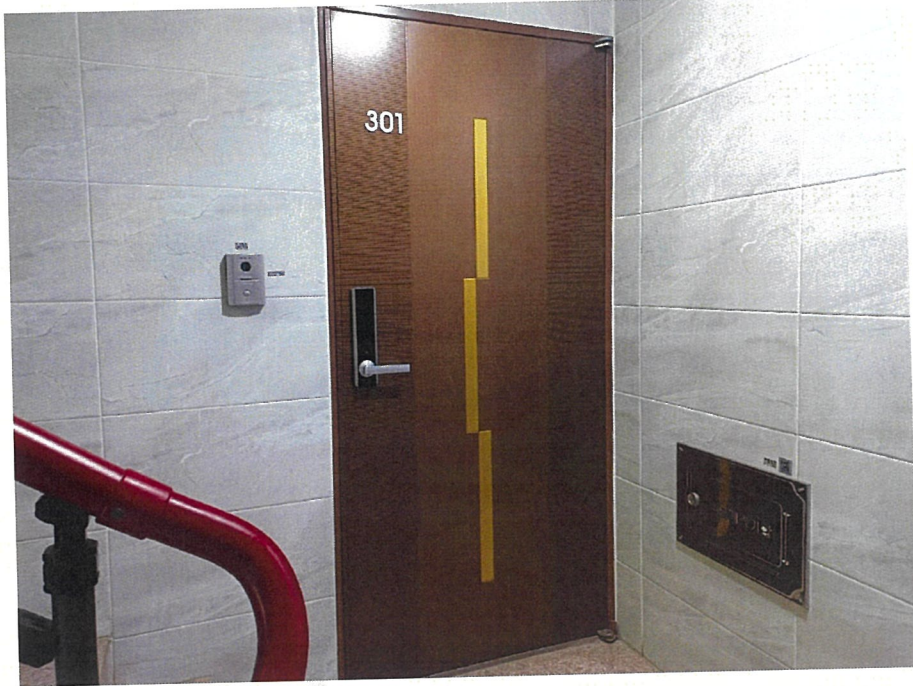


건물 전경



건물 입구

# 사 진 용 지

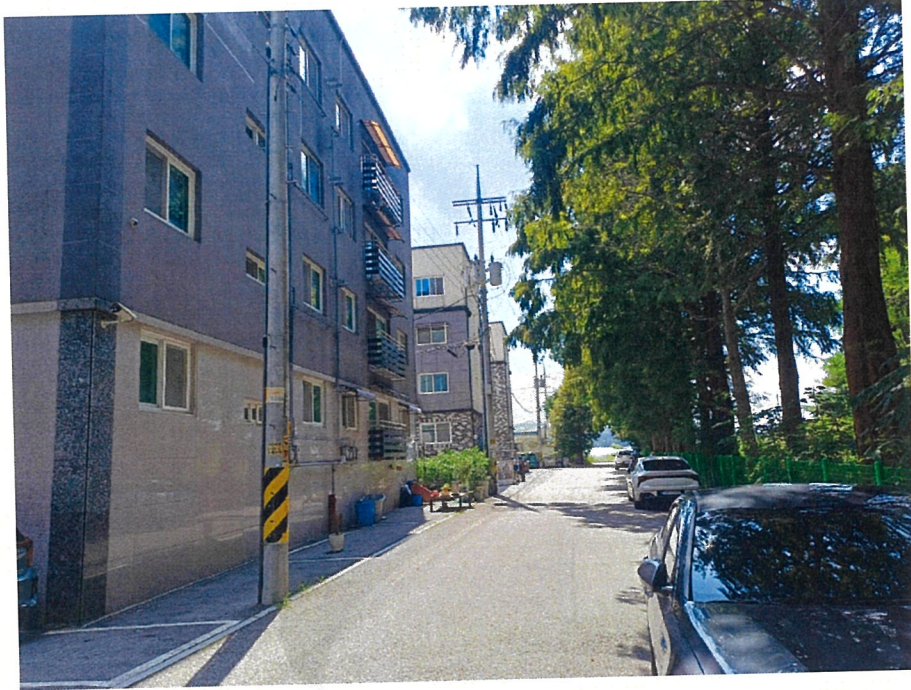


제301호 현관



주위 환경

# 사 진 용 지



주위 환경



주위 환경