

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 권순일 소유물건(2025타경64503)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 유창우

감정평가서번호: YH2025102401

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

유한감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 용 철

감정평가액	이억칠천만원정(₩270,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	권순일 (2025타경64503)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.10.30	2025.10.27 ~ 2025.10.30	2025.10.31		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	270,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩270,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 ‘운정4동 행정복지센터’ 남측 인근에 위치하는 아르카우노 2동 1층 101호로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 10월 30일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산출한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 본건 내부구조도는 이해관계인의 폐문 부재로 인해 건축물현황도면, 외부관찰, 인근 주민에 대한 탐문 및 표준적 이용 상황 등을 바탕으로 개략적으로 작성된 바, 경매 진행시 참고 바람.
- 본건은 표준적이고 일반적인 관리 상태를 기준으로 평가하였음.
- 본건은 평가명령서 및 등기사항전부증명서 상 2동으로 표기되어 있으나 실제로는 102동으로 통칭되고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 파주시 야당동 81-3				
건물명, 동, 층, 호수	아르카우노, 2동, 1층, 101호				
용도	공동주택	사용승인일	2018년 12월 14일		
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	59.46	7.34	66.8	62.292	89.01

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점	비교
							사용승인일	
#1	파주시 야당동 81-7	아르카우노	×동/3층 /3××호	64.4775	65.303	299,000	2024.09.13	실거래가
							2019년	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 비교가능성 및 가격형성요인의 유사성이 높다고 인정되는 상기 <거래사례 #1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

5. 시점수정

- 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기도 경의권 연립다세대 매매가격지수' 를 활용하여 산정함.

- 월별 경기도 경의권 연립다세대 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구 분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2024년	101.6	101.3	101.1	100.9	100.7	100.6	100.5	100.5	100.6	100.5	100.5	100.4
2025년	100.2	100.1	100.0	100.0	99.8	99.7	99.6	99.5	99.3	-	-	-

※ 2025년 10월 이후의 연립다세대 매매가격지수가 발표되지 않음.

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 100.5 (2024.08)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.3 (2025.09)
- ▶ 시점 수정치 : $99.3/100.5 \approx 0.98806$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상은 거래사례 대비 대중교통의 편의성 등 단지 외부요인 측면에서 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량 이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등 단지 내부요인 측면에서 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고 층수			
	건물의 구조 및 마감 상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적 구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
개별적요인	층별 효용	1.00	0.99	대상은 거래사례 대비 층별 효용 등 개별적요인 측면에서 다소 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상은 거래사례 대비 기타요인 측면에서 대등함.
비교치 계		0.990		1.00×1.00×0.99×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
299,000,000	1.00	0.98806	0.990	59.46/64.4775	269,716,000

Ⅲ. 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
야당동 81-3	아르카우노	×동/3층 /3××호	58.8	61.600	경매	253,000	2025.08.08
							2018년
야당동 81-7	아르카우노	×동/2층 /2××호	64.4775	65.303	담보	288,000	2024.08.26
							2019년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 270,000,000원

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례 및 기준시점 당시 당해 지역 연립다세대 경기 동향 등을 종합적으로 고려하여 본건 감정평가액을 상기와 같이 결정함.

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1 가	경기도 파주시 야당동 [도로명주소]	81-3 위 지상 아르카 우노 2동	공동주택	철근콘크리트구조 경사지붕 4층						
					경기도 파주시	하우안길 47-41			1층	115.975
									2층	177.535
									3층	174.775
									4층	178.215
	대	608								
	동소	81-3	대	(내) 철근콘크리트구조 1층 101호	소유권	59.46	59.46	270,000,000	비준가격 (공용면적 포함 : 66.8㎡)	
					1. -----	62.292	62.292			
					대지권	608				
합 계							₩270,000,000.-			
			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 야당동 소재 '운정4동 행정복지센터' 남측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 일반주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입 및 주정차가 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 바, 정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통 사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 4층 건물 내 1층 101호로서,
외 벽 : 치장벽돌 쌓기 마감 등,
내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감,
창 호 : 알루미늄샷시 창호임.

(4) 이용상태

기준시점 현재 다세대주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

난방설비, 승강기설비, 위생설비 및 급배수시설 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 건물 남측으로 노폭 약 6미터의 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(준주거 Zone), 가축사육제한구역(전부제한구역), 상대보호구역(2015-02-25), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(토지거래허가구역(2025-08-26)(외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)), [추가기재사항] 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

(9) 공부와의 차이

본건은 평가명령서 및 등기사항전부증명서 상 2동으로 표기되어 있으나 실제로는 102동으로 통칭되고 있음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

소재지 경기도 파주시 야당동 81-3 아르카우노 2동 1층 101호



위 치 도

소재지

경기도 파주시 야당동 81-3 아르카우노 2동 1층 101호

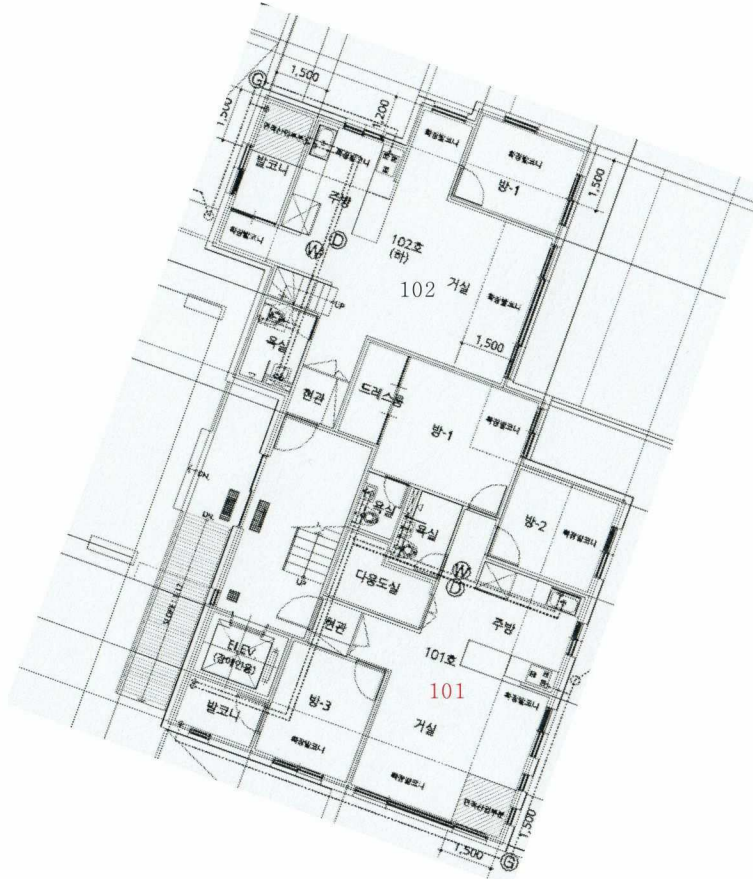


내부구조도

소재지 경기도 파주시 야당동 81-3 아르카우노 2동 1층 101호

NONE SCALE

호별배치도



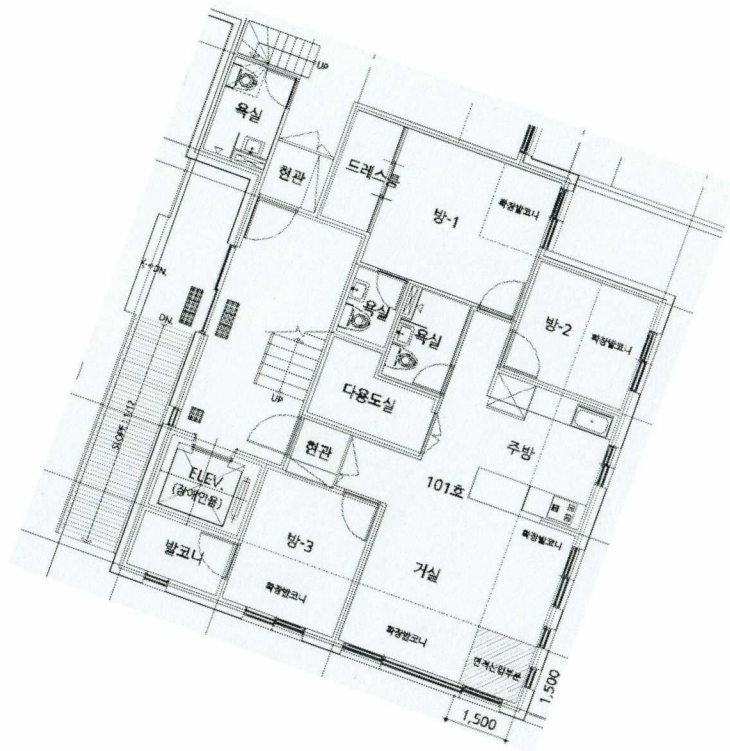
내부구조도

소재지

경기도 파주시 야당동 81-3 아르카우노 2동 1층 101호

NONE SCALE

내부구조도





[2 (1)]



[2 (2)]



[2]



[101]