

감정평가서

| | |
|-------|---------------------------|
| 의뢰인 | 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규 |
| 건명 | 최훈 소유물건 (2025타경62510) |
| 감정서번호 | 지원250303 |

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.

지원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 상 동

| | | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 이억사천이백만원정 (₩242,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규 | 감정평가 목 적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 의정부지방법원 고양지원 경매1계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 최훈 (2025타경62510) | 감정평가 조 건 | - | | | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | | |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.03.14 | 2025.03.13 ~ 2025.03.14 | 2025.03.14 | | |
| 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 |
| | 다세대주택 | 1개호 | 다세대주택 | 1개호 | - | 242,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | ₩242,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 야동동 소재 문산제일고등학교 북서측 인근에 위치하는 다세대주택(정우하이츠) 102동 3층 302호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준

- 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의하여 평가하였음.
- 본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 가격이 형성되고 거래가 이루어지는 구분건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항의 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였음.
- 구분건물은 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 가격이 형성되고 거래가 이루어지고 있어 일괄 평가액을 건물 부분 평가액과 대지사용권 평가액으로 구분하는 것이 곤란하나 귀 요청이 있어 한국부동산연구원에서 연구·발표한 ‘공동주택 토지·건물 배분비율’을 기준으로 건물 부분 귀속액과 대지사용권 귀속액으로 구분하여 감정평가 명세표에 병기하였음.
- 본건 내부구조에 대한 도면은 현장 조사 시 점유자가 부재 중이어서 내부를 직접 확인하지 못하고 집합건축물대장 건축물현황도, 외부 관찰 내용 및 탐문조사 내용을 종합하여 표준적 이용을 전제로 개략적으로 작성하였음.

II. 대상물건 현황

| 기호 | 소재지 | 동·호 | 용도 | 건물 면적(㎡) | | 대지권 (㎡) | 사용 승인일 |
|----|-------------------|----------------------|--------|----------|-------|---------|--------------|
| | | | | 전유 부분 | 공용 부분 | | |
| 1 | 경기도 파주시 야동동 617-2 | (정우하이츠) 102동 3층 302호 | 다세대 주택 | 57.49 | 9.9 | 67.5 | 2019. 1. 16. |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액

1. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 감정평가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례 선정

본건 주택과 동일 단지 내 주택으로 제반 요인이 유사한 다음 거래사례를 비교사례로 선정함.

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래시점 | 출처 |
|----|--------------|-----------------|---|-------------|-------------|----------------|-----------|
| A | 야동동 617-4 | (정우하이츠) 106동 | 1 | 44.66 | 190,000,000 | 2022. 8. 5. | 실거래 자료 |

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원(구, 한국감정원)에서 조사·발표하는 '유형별 주택매매가격지수' 중 경기도 경의권의 연립·다세대주택 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 산정함.

- 2022.08.05 매매 가격지수 : 103.4
- 2025.03.14 매매 가격지수 : 95.8

∴ 시점수정치 : $95.8/103.4 \approx 0.9265$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 지역요인비교

사례 주택과 본건 주택은 동일 지역 내 주택으로 지역요인이 동일함(1.00)

6. 개별요인비교

(1) 개별요인 비교항목

| 항 목 | 세 항 목 |
|-------|-------------------------------------|
| 외부요인 | 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건 |
| 건물요인 | 설계, 설비, 시공상태, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모·상태 |
| 개별적요인 | 층별·위지별 차이, 발코니 유무·면적, 주차장, 토지지분 등 |

(2) 개별요인 비교지

- 층별효용비율 측면에서 사례 주택은 1층임에 비하여 본건 주택은 3층으로 본건 주택이 우세하고,
- 사례 주택과 본건 주택은 동일 단지 내 주택으로 나머지 개별요인은 유사하여
- 종합적으로 본건 주택이 약 7% 우세함(1.07)

7. 감정평가액

| 사례가격 (원) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 면적비교 (m ²) | 감정평가액 (원) |
|-------------|----------|----------|----------|----------|---------------------------|--------------|
| 190,000,000 | 1.00 | 0.9265 | 1.00 | 1.07 | <u>57.49</u> 44.66 | 242,000,000 |

* 감정평가액은 10만원 단위에서 반올림하였음.

구분건물 감정평가명세표

| 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 건물의 | 표시] | | | | | | | |
| | 경기도 파주시 야동동 | 617-2 | | | | | | | |
| | (청우 하이츠) 102동 | 다세대주택 | 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상 4층 건물 | | | | | | |
| | [전유부분의 | 건물의 | 표시] | | | | | | |
| | 3층 302호 | | 다세대주택 | 철근콘크리트구조 | 57.49 | 57.49 | 242,000,000 | | |
| | [대지권의 목적 | 인 토지의 | 표시] | | | | | | |
| | 야동동 대지권의 종류 대지권의 비율 | 617-2 | 대 소유권 | | 540 | | | | |
| | | | | | 67.5 /540 | 67.5 | | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 96,800,000 145,200,000 | | |
| | 합 계 | | | | | | ₩242,000,000.- | | |
| | | | 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

경기도 파주시 아동동 소재 문산제일고등학교 북서측 인근에 위치하고, 주위는 다세대주택, 단독주택, 농경지 및 임야가 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

근거리에 평화로가 있고, 본건까지 차량 접근이 가능하여 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상 4층 건물(2019. 1. 16. 사용승인) 중 3층 302호로

- 외벽 ; 석재붙임 마감
- 내벽 ; 벽지 및 타일마감
- 창호 ; 하이샷시창호임.

(4) 이용상태

주거용(방3, 거실, 주방, 욕실2 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 위생설비 등 설치되어 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

부정형의 토지로 다세대주택의 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 세로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역, 군사기지 및 군사시설보호법에 의한 제한보호구역, 건축법 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로(도로 일부 포함)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



| | |
|-----|--------------------------------|
| 소재지 | 경기도 파주시 야동동 617-2 102동 3층 302호 |
|-----|--------------------------------|



위치도



소재지 경기도 파주시 야동동 617-2 102동 3층 302호



건물개황도





[]



[]