

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김차희 소유물건
(2025타경64393)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규

감정서번호 : TV02-251013-301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

더밸류감정평가법인(주) 북부지사

TEL. 031-994-2125 FAX. 031-994-2126

(부동산) 감정평가표

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

더밸류감정평가법인(주) 북부지사

감정평가사

지사장 박들순

(인)

장세은

(인)

감정평가액	구천오백만원정 (₩95,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규		감정평가 목적	경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김차희 (2025타경64393)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 10. 23	2025. 10. 13 ~ 2025. 10. 23	2025. 10. 23	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	95,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩95,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	박들순	감정평가사			(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 '야당역' 남서측 인근에 위치하는 '운정유미어스2차 오피스텔' 6층 612호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매1계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 23일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 13일 ~ 2025년 10월 23일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

-


3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 구분건물은 일반적으로 대지사용권이 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유)부분의 처분에 따르며, 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 일괄 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였음. 토지·건물의 배분비율은 "비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율 작성 연구"(한국부동산연구원, 2024) 상의 '비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표'를 참고하여 적용하였음.
- ③ 본건 내부구조도는 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부를 확인치 못하여, 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 본건 외부관찰 및 인근 탐문 등을 참고하고 본건의 표준적 이용상황을 전제로 하여 개략적으로 작성하였는바 정확한 내부구조 및 이용상황 등은 경매 참여시 재확인을 반드시 요하니 경매 참가인 등은 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 파주시 야당동 1048-1 운정유미어스2차 오피스텔 6층 612호		
도로명주소	경기도 파주시 경의로 1012 (야당동)		
	주용도	업무시설 252개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2018.10.29	
	건물규모	층수	지하 4층/지상 17층
		연면적	15,960.0882 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	-/ 6/612	오피스텔	19.2049	33.9073	53.1122	6.283	36.16
합계 (1개호)			19.2049	33.9073	53.1122	6.283	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	야당동 1048	11/11xx	오피스텔	18.9171	51.0733	95,000,000 (@5,020,000)	2025.02.17 (2018.06.15)	-
#2	야당동 1046	13/13xx	업무시설(오피스텔)	19.8854	51.9226	97,000,000 (@4,880,000)	2025.04.18 (2019.07.15)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례#1을 선정함.

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.02.17/ 2025.10.23	
경기 오피스텔(주거용)	-1.378% (0.98622)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.01	97.95
			기준시점 당시 지수	2025.09	96.60
		산식		$1 + (96.60 - 97.95) / 97.95$ ≈ 0.98622	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	6/612	19.2049	#1	5,020,000	1.000	0.98622	1.000	4,950,000	95,064,255	95,000,000
합계		19.2049	-	-	-	-	-	-	-	95,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
오피스텔	도심 상가지대	광대소각	4,800,000-5,000,000	일반상업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	야당동 1048-1 3/3xx	오피스텔	19.2049	53.1122	96,000,000	2025.05.28 (2018.10.29)	법원경매
					(@5,000,000)		
(2)	야당동1048-1 4/4xx	오피스텔	19.2049	53.1122	101,000,000	2024.06.28 (2018.10.29)	법원경매
					(@5,260,000)		
(3)	야당동1048-1 12/12xx	오피스텔	19.3839	54.0443	118,000,000	2024.06.24 (2018.10.29)	법원경매
					(@6,090,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 파주시 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	3,318,000,000	2,041,229,546	61.5	93	22	23.7

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제6층 제612호	19.2049	6.283	95,000,000
합계		19.2049	6.283	95,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		운정유미어스2차 오피스텔 6층 612호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	(1동의	건물의	표시)					
	경기도	1048-1	업무시설	철근콘크리트구조				
	파주시	운정		(철근)콘크리트				
	야당동	유미어스		지붕				
		2차		지하4층,지상17층				
		오피스텔						
	[도로명주소]							
	경기도			지4층	1,072.75			
	파주시			지3층	1,685.8247			
	경의로			지2층	1,671.4765			
1012			지1층	1,651.1025				
			1층	1,103.0525				
			2층	535.535				
			3층 ~ 12층 각	525.397				
			13층 ~ 16층 각	615.817				
			17층	523.109				
	(전유부분의	건물의	표시)					
				(내)				
				6층 612호	19.2049	19.2049	95,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				(공용면적
								포함)
	(대지권의	목적인	토지의	표시)				
	1.경기도	1048-1	대	일반상업지역	1,984.2			
	파주시							
	야당동							

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명 운정유미어스2차 오피스텔 6층 612호

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	(대지권의	표시)		1.소유권대지권 대지권의 비율	6.283 ----- 1,984.2	6.283	배분내역 토 지: 28,500,000 건 물: 66,500,000	
	합 계			이 하	여	백	₩95,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
---	--	---	----------

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 '야당역' 남서측 인접에 위치하고 있으며, 주위는 아파트단지 및 오피스텔, 다세대주택, 각종 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고, 북측 및 남측 인근 경의로변에 노선버스 정류장이 소재하고 있으며, 북동측으로 도보 약10분거리에 지하철 경의중앙선 '야당역'이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

사용승인일 2018.10.29.인 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층,지상17층
업무시설(오피스텔) 운정유미어스2차오피스텔 중 6층 612호로서,
외벽: 몰탈 위 페인팅 및 석재붙임 마감 등
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.
(후첨 '내부구조도' 참조)

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
---	--	---	----------

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비 되어 있으며, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 현황 업무시설(오피스텔) 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측, 남측 및 서측으로 노폭 약13m, 약6m 및 약37m 내외의 포장도로에 각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(파주운정지구)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(파주운정지구)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(파주운정지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(토지거래허가구역(2025-08-26)(외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)).

(9) 공부와의 차이

없음.

구분건물 감정평가요항표

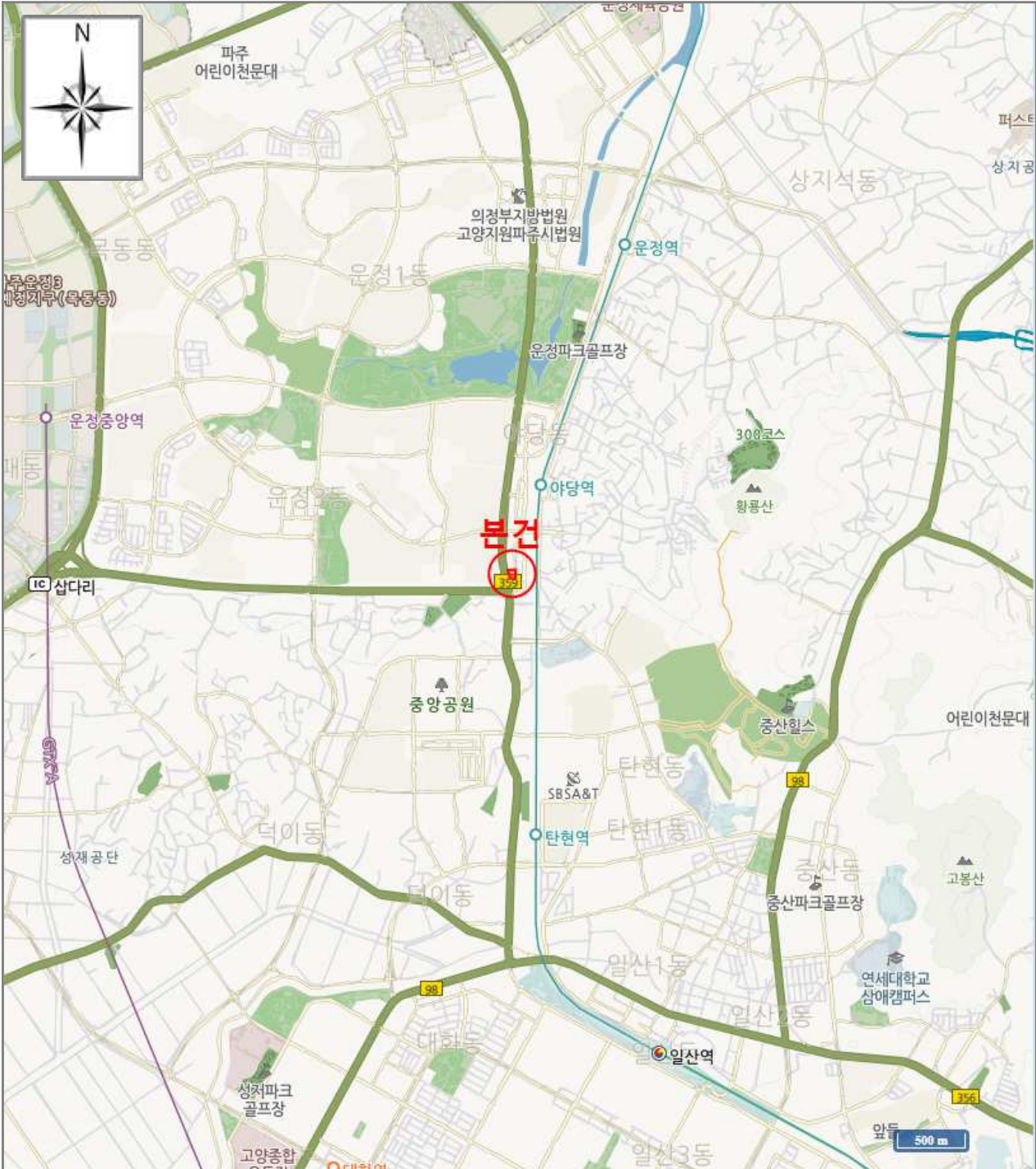
- | | | | |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

광역 위치도

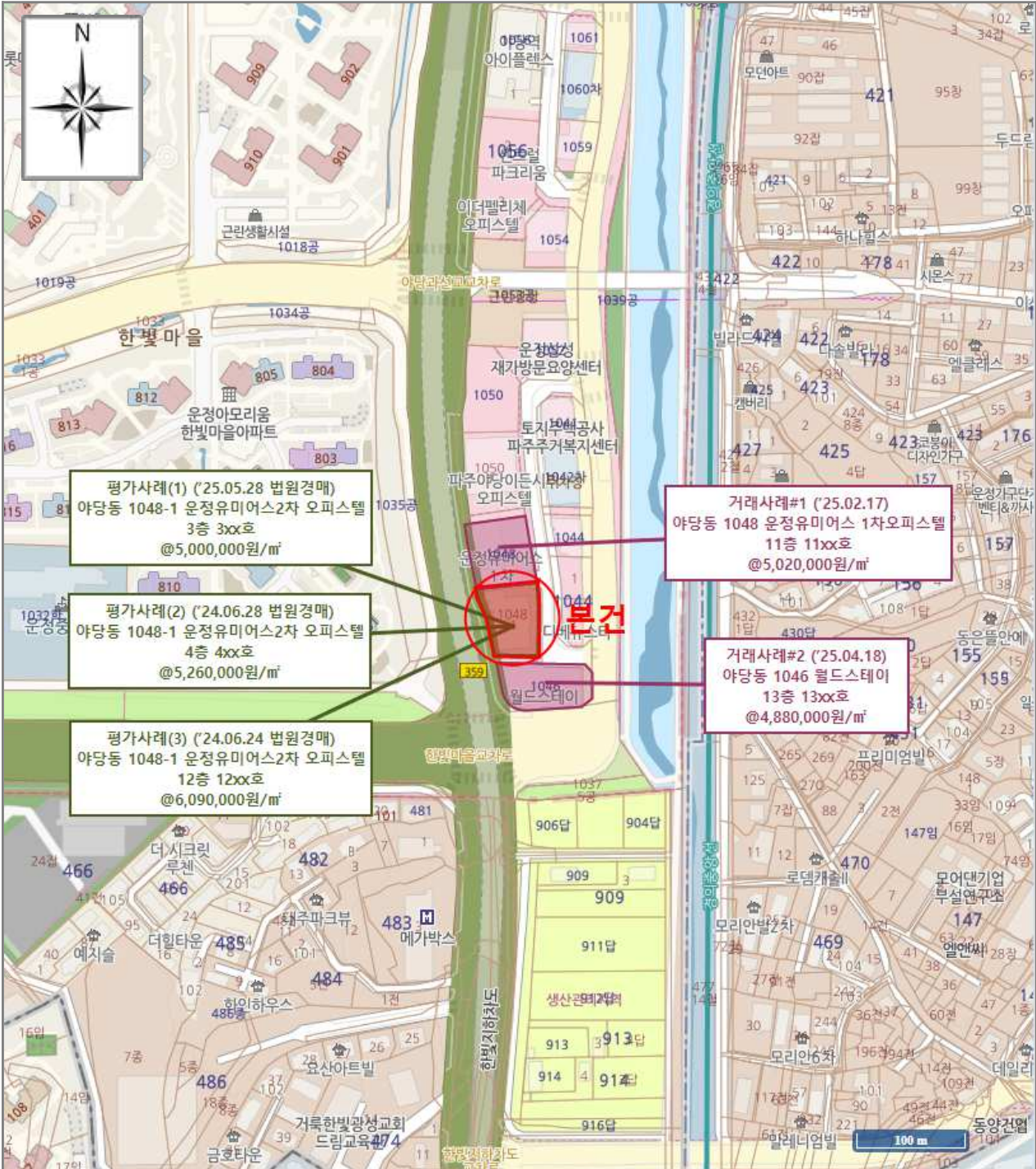
소재지	경기도 파주시 야당동 1048-1 운정유미어스2차 오피스텔 6층 612호
-----	--



[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지	경기도 파주시 야당동 1048-1 운정유미어스2차 오피스텔 6층 612호
-----	--



[범례]

■ 본건

■ 평가사례


■ 거래사례

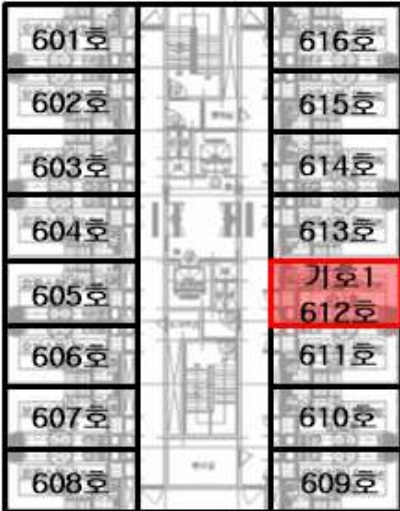
내부 구조도

소재지	경기도 파주시 야당동 1048-1 운정유미어스2차 오피스텔 6층 612호
-----	--

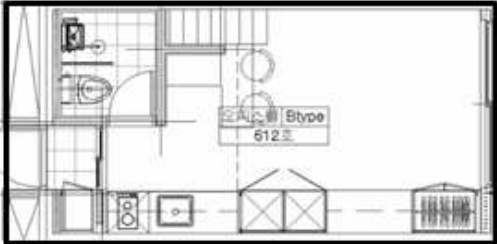
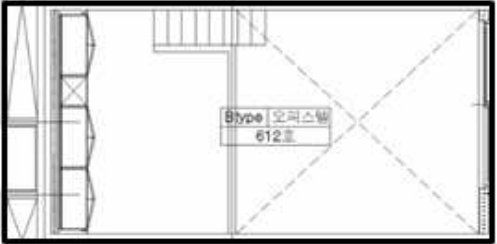
NONE SCALE

【호별배치도】
 운정유미어스2차
 오피스텔
 6층



601호		616호
602호		615호
603호		614호
604호		613호
605호		기호1 612호
606호		611호
607호		610호
608호		609호

【내부구조도】
 기호 1
 운정유미어스2차
 오피스텔
 6층 612호

사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 야당동 1048-1 운정유미어스2차 오피스텔
6층 612호



본건 건물 전경-1



본건 건물 전경-2

사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 야당동 1048-1 운정유미어스2차 오피스텔
6층 612호



본건 건물 전경-3



본건 건물 전경-4

사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 야당동 1048-1 운정유미어스2차 오피스텔
6층 612호



1층 공용 출입구 전경



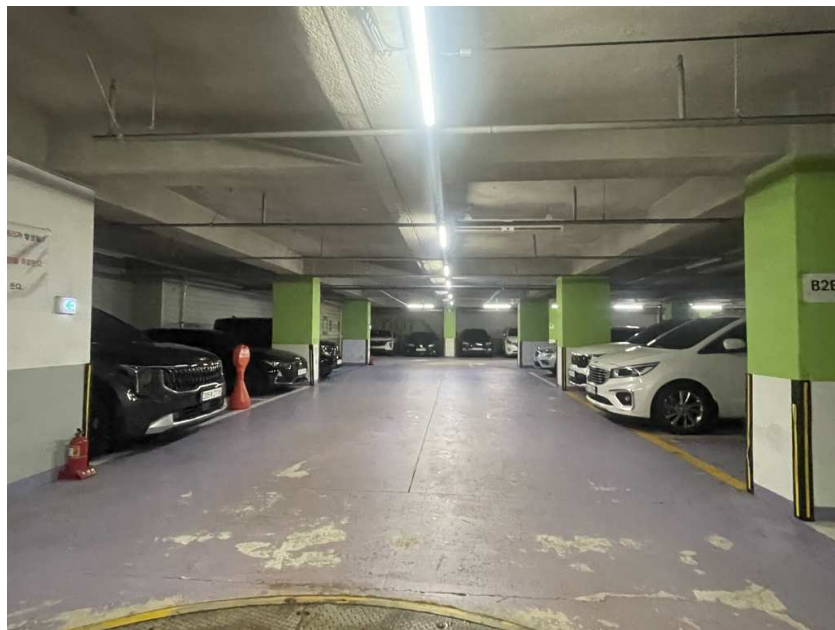
1층 공용 엘리베이터홀 전경

사 진 용 지

소재지	경기도 파주시 야당동 1048-1 운정유미어스2차 오피스텔 6층 612호
-----	---



본건 현관출입문 전경



지하 공용주차장 전경

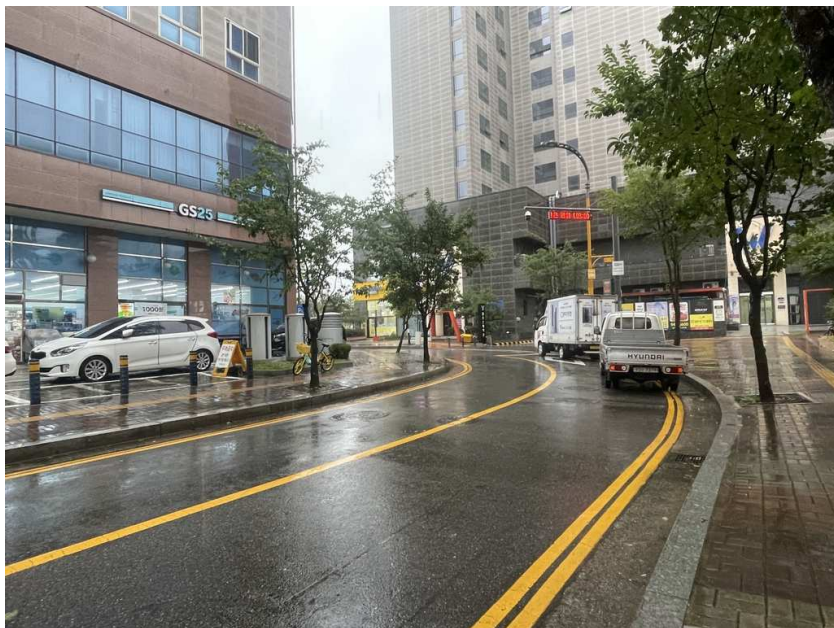
사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 야당동 1048-1 운정유미어스2차 오피스텔
6층 612호



주위환경-1



주위환경-2