

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이정심 소유물건(2025타경63208)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
김응석

감정평가서번호: D250522-2-002

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.

디케이감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
지현정

(인)

| | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------|------------|
| 감정평가액 | 구천육백만원정 (₩96,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 의정부지방법원 고양지원 경매15계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 이정심 (2025타경63208) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.05.28 | 2025.05.26 ~ 2025.05.28 | 2025.06.05 | | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 96,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | ₩96,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 " | | | | | | |



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 "야당역" 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 운정유미어스2차오피스텔 제3층 제312호)에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 28을 기준시점으로 하였습니다.

(실지조사기간 : 2025년 05월 26일 ~ 05월 28일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 건축물대장 등에 의거하였습니다.
- 2) 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지.건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본 평가 현장조사 시, 이해관계인의 폐문부재로 부득이하게 내부 확인을 하지 못한 바, 본건의 위치 및 내부구조 등은 건축물대장, 건축물현황도, 외부관찰 등을 근거로 작성하였으며 현황과 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

| 구 분 | 내 용 |
|-----------|------------------------------------|
| 명 칭 | 운정유미어스2차오피스텔 |
| 소 재 지 | 경기도 파주시 야당동 1048-1 |
| 용 도 지 역 | 일반상업지역 |
| 구 조 및 규 모 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상17층 |
| 사용승인일자 | 2018.10.29 |
| 주 용 도 | 업무시설 |
| 기 타 설 비 | 기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, E/V 등이 있음. |
| 비 고 | - |

2. 대상 부동산의 현황

| 일련 번호 | 동 | 층 | 호 | 용 도 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 합 계 (㎡) | 대지지분 (㎡) | 비고 |
|----------|---|---|-----|----------------|-------------|-------------|------------|-------------|----|
| 1 | - | 3 | 312 | 업무시설 (오피스텔) | 19.2049 | 33.9073 | 53.1122 | 6.2830 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

(파주시)

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

| 기 호 | 소재지 | 층·호수 | 거래일자 | 전유면적 (㎡) | 거래가액(원) | 사용승인일 |
|--------|-------------|------|------------|-------------|------------|------------|
| | | | | | 단가(원/㎡) | |
| #1 | 야당동 1*** | 000 | 2025.03.31 | 18.9171 | 95,000,000 | 2018.06.15 |
| | | | | | 5,021,911 | |

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 “거래사례#1” 을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

“거래사례#1” 은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.
(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

[출처 : 한국부동산원 R-one, 오피스텔 매매가격지수, 경기도]

| 구분 | 01월 | 02월 | 03월 | 04월 | 05월 | 06월 | 07월 | 08월 | 09월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2025년 | 97.95 | 97.84 | 97.69 | 97.51 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2024년 | 99.82 | 99.64 | 99.42 | 99.22 | 99.01 | 98.81 | 98.7 | 98.58 | 98.46 | 98.36 | 98.28 | 98.08 |

| 구분 | 적용년월 | 가격지수 | 비고 |
|---------------------------|---------|----------------|-----|
| 기준시점 (2025.05.28.) | 2025.04 | 97.51 | A |
| 거래사례#1 시점 (2025.03.31) | 2025.02 | 97.84 | B |
| 시점수정치 | | 0.99663 | A/B |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

| 요인구분 | 세부항목 | 기호(1) / 거래사례#1 | |
|----------------|----------------------|----------------|-------------------|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 평가대상은 사례대비 대등합니다. |
| | 교육시설 등의 배치 | | |
| | 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 | | |
| | 차량이용의 편리성 | | |
| | 공공시설 및 편익시설과의 배치 | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | | |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 평가대상은 사례대비 유사합니다. |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | |
| | 단지내 면적구성(대형,중형,소형) | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | | |
| 호별요인 | 층별 효용 | 1.00 | 평가대상은 사례대비 유사합니다. |
| | 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 | 평가대상은 사례대비 유사합니다. |
| 가치형성요인 비교치(누계) | | 1.000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

| 대상물건 | | 거래사례 단가 (원/m ²) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인 | 산정단가 (원/m ²) | 산출가액(원) | 비준가액(원) |
|----------|---------------------------|-----------------------------------|----------|----------|------------|-----------------------------|------------|------------|
| 일련 번호 | 전유면적 (m ²) | | | | | | | |
| 1 | 19.2049 | 5,021,911 | 1.000 | 0.99663 | 1.000 | 5,004,987 | 96,120,275 | 96,000,000 |

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

(파주시)

[출처 감정평가정보체계]

| 사례 기호 | 소재지 (명칭) | 호 | 전유면적 (m ²) | 감정평가액(원) | 기준시점 | 사용승인일 |
|----------|---------------|-------|---------------------------|-----------------------|------------|------------|
| | | | | 단가(원/m ²) | 평가목적 | |
| A | 야당동 1***_* | 제000호 | 19.2049 | 101,000,000 | 2024.06.28 | 2018.10.29 |
| | | | | 5,259,075 | 경매 | |
| B | 야당동 1***_* | 제000호 | 19.2049 | 112,000,000 | 2023.06.12 | 2018.10.29 |
| | | | | 5,831,845 | 경매 | |

나. 인근 유사부동산의 가격수준

| 구분 | 가 격 수 준 |
|------|---|
| 구분건물 | 본건과 유사한 부동산(구분건물)의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용 면적 등에 따라 전유면적 기준 5,000,000 ~ 5,500,000 원/m ² 내외 수준으로 탐문 조사됨. |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

| 일련 번호 | 공부면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 비준가액 (원) | 감정평가액 (원) | 비 고 |
|----------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-----|
| 1 | 19.2049 | 19.2049 | 96,000,000 | 96,000,000 | - |
| 합 계 | - | - | - | 96,000,000 | - |

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물로서, 인근유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

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 "야당역" 남서측 인근에 위치하고, 주위는 오피스텔, 근린생활시설, 공동주택 등이 혼재하는 지역으로 제반입지 여건은 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 야당역(경의중앙선)이 소재하는 등 대중교통의 편의성은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 건내 제3층 제312호로서,
 (사용승인일 : 2018.10.29.)
 외벽 : 석재붙임 마감 등.
 내벽 : -.
 창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 업무시설(오피스텔)임.

(5) 설비내역

기본적인 급·배수설비, 위생설비, 소방설비 및 승강기설비 등을 갖추고 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

본건은 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측, 동측 및 남측으로 도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(파주운정지구)(접합), 소로3류(폭 8m미만)(파주운정지구)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(파주운정지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

광역위치도



| | |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 파주시 야당동 1048-1 운정유미어스2차오피스텔 제3층 제312호 |
|-----|---|



위치도



소재지 경기도 파주시 야당동 1048-1 운정유미어스2차오피스텔 제3층 제312호



내부구조도

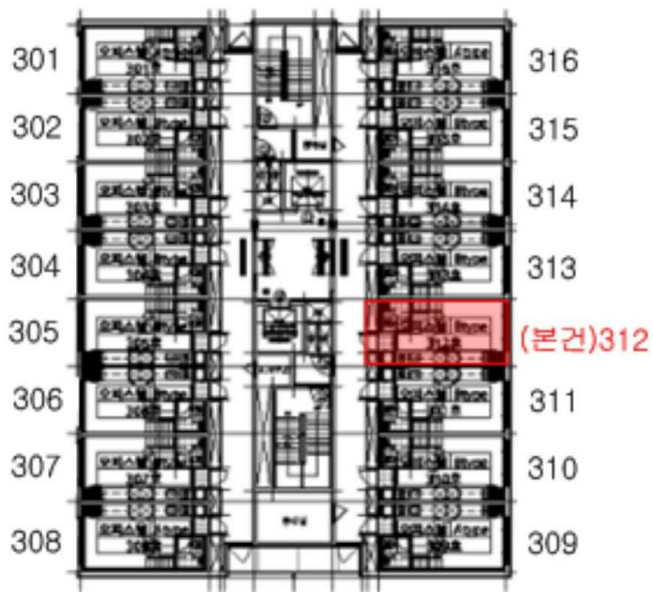


소재지 경기도 파주시 야당동 1048-1 운정유미어스2차오피스텔 제3층 제312호

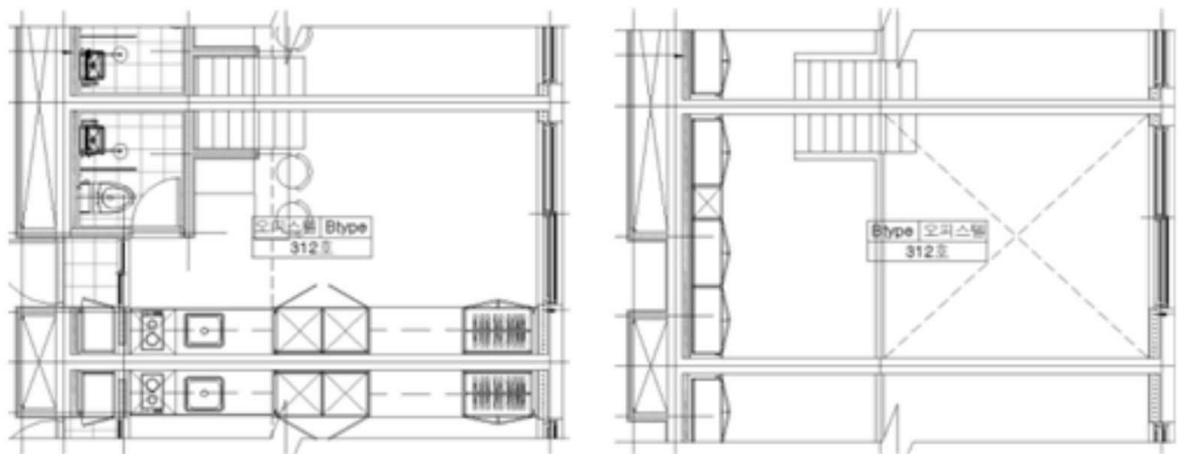


No scale

호별배치도
(제3층)



내부구조도
본건 (제312호)

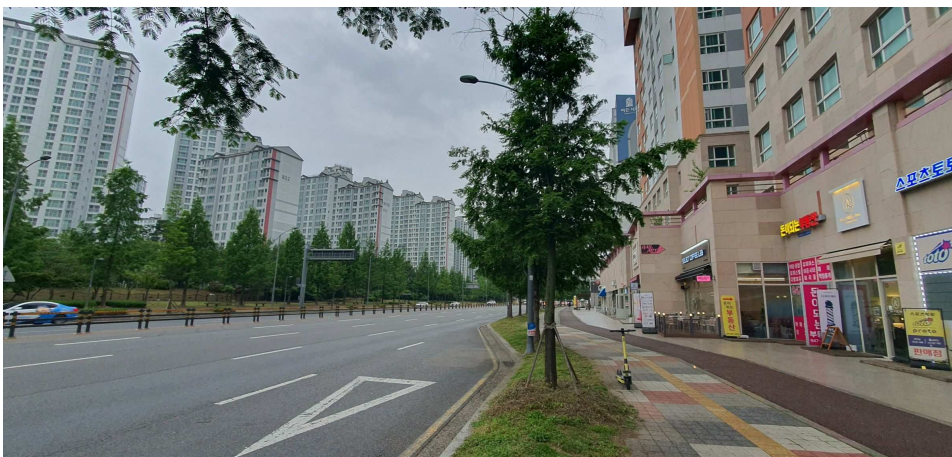


* 본 내부구조도는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부관찰이 아닌 건축물대장, 건축물현황도, 외부관찰 등을 근거로 작성된 것으로 실제상황과는 다소 차이가 있을 수 있음.

사 진 용 지

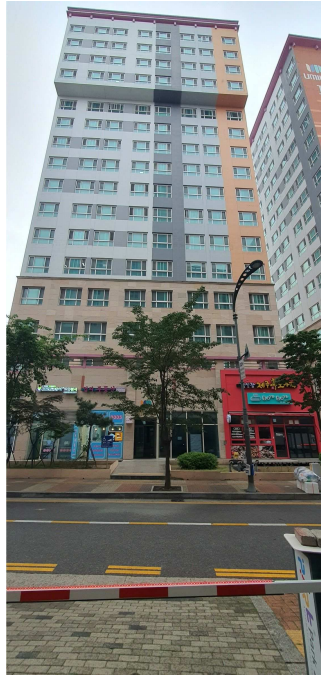


주위전경-1



주위전경-2

사 진 용 지

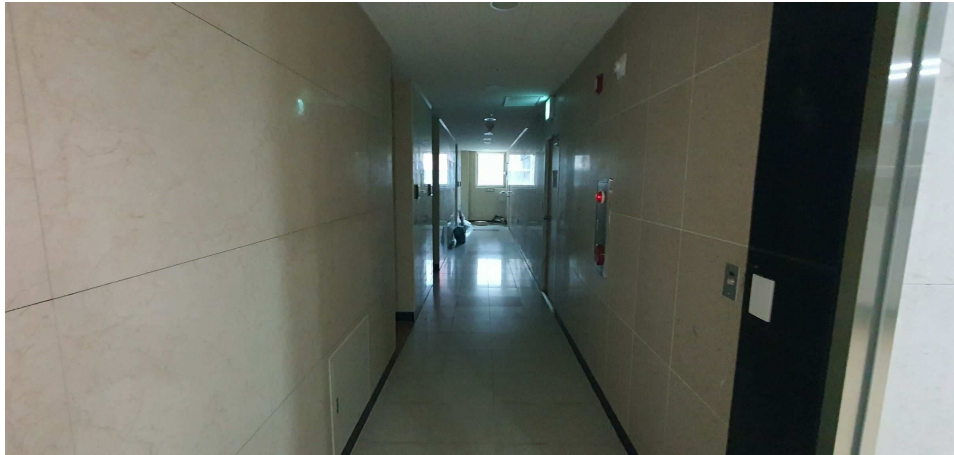


본건건물전경-1



본건건물전경-2

사 진 용 지



복도전경



본건현관입구전경