

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
건명	최종권 소유물건(2024타경84164)
감정서번호	241104-02-3101



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서
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.



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

(구분건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사
엄정호

엄정호



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사 지사장 엄정호 (서명또는인)



감정평가액	삼억이천삼백만원정 (₩323,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 고양지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	최종권 (2024타경84164)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.13	2024.11.12 ~ 2024.11.13	2024. 11. 13	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	323,000,000
	합계					₩323,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사 황덕식		황덕식		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 “야당역(경의중앙선)” 동측 근거리에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, “의정부지방법원 고양지원”에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2024년 11월 13일이고, 실지조사 실시기간은 2024년 11월 12일부터 2024년 11월 13일이며, 실지조사내용은 후첨 “구분건물 감정평가요항표”를 참조 바람.

4. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 소재지, 지번, 동호수 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 본건의 위치는 집합건축물대장 건축물현황도 및 현장조사에 의하여 확인하였음.
- 현장조사 당시 폐문부재로 내부는 확인하지 못하였으며, 본건의 이용상황, 내부구조 등은 집합 건축물대장 건축물현황도, 외부관측 및 탐문조사를 기준으로 작성하였음.
- 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 의한 구분건물로서 건물부분과 그 대지사용 권이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 표시하였음.
- 본건 구분건물의 토지가액과 건물가액 구분은 한국부동산연구원에서 제시한 “연립/다세대주택 토지·건물 배분비율표”상의 비율인 “토지 : 건물 = 4 : 6”을 적용하였음. (경기도 > 경의권 > 연립/다세대 > 6~10년)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 확정

1. 건축개요

명칭	공동주택 / 힐파크 101동, 102동		
소재지	경기도 파주시 야당동 105		
대지면적	1,261㎡	연면적	1,240.98㎡
건축면적	448.06㎡	용적률 산정용 연면적	1,240.98㎡
건폐율	35.54%	용적률	98.41%
건축물 수	2동	총 호수/가구수/세대수	호/가구/19세대
주용도	공동주택(다세대 주택)		

※ 자료출처 : 건축물대장 총괄표제부

2. 대상물건의 개요

기호	동	호	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	건축물대장상 용도
1	102	202	60.68	12.16	72.84	83.31	72.68	다세대주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공 정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 감정평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 주거용 구분건물인 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 바, 동규칙 동조 동항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{면적비교}$$

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
다세대주택	전유면적당 약 5,000,000 ~ 6,000,000 전후	실거래가격 및 현장조사 등

1.2) 경매매각가율

지역	유형	매각률(%)	매각가율(%)	비고
경기도 파주시	다세대	24.63	53.22	최근1년 기준

※ 자료출처 : 지지옥션



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	건물명 동, 호	전유면적 (㎡)	거래시점 기준시점	거래(평가)금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	야당동 107-1	모리안 8차 1**호	68.79	2024.06.28	348,364,195	5,064,169	거래 사례
②	야당동 144-9	2**호	59.33	2024.08.08	220,000,000	3,708,073	거래 사례
③	야당동 106-3	힐파크 106동 4**호	52.49	2022.10.26	291,000,000	5,543,913	공매 사례
④	야당동 105	힐파크 102동 1**호	60.68	2023.09.25	346,000,000	4,702,044	공매 사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보(한국감정평가협회), 감정평가정보체계(한국감정원)

2) 비교 사례의 선정

대상 물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 “거래사례①”을 비교사례로 선정하였음.

○ L 8926

다. 사정보정

비교 사례는 인근지역의 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

라. 시점수정

한국감정원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 연립다세대주택 매매가격지수(경기 경의권)를 적용하여 산정하였음.

▶ 거래시점 : 2024.06.28., (2024년 05월 지수를 적용함)

▶ 기준시점 : 2024.11.13.,(2020년 08월 지수를 적용)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▶ 2024.06.28. 매매 가격지수 (적용 : 2024년 05월) : 98.6

▶ 2024.11.13. 매매 가격지수 (적용 : 2020년 09월) : 96.1

▶ 시점수정치 : $96.1 / 98.6 \approx 0.97465$

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 개별요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	1.00	0.98	1.10	1.00	1.078
본건은 사례와 비교하여 내용연수 등에서 열세하나, 호별(층별)요인에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 적용단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	시정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
1	5,064,169	1.000	0.97465	1.000	1.078	5,320,784

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	비준가액 (원)
1	60.68	5,320,784	322,865,173	323,000,000

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	60.68	323,000,000	비준가액
합계		323,000,000	

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 동 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에서 규정한 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정하였음.

- 이 하 여 백 -

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) 1	경기도 파주시 야당동	105 힐파크 제102동	공동주택	철근콘크리트조 평슬래브지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 파주시 번위기길 69-49			1층	146.94			
				2층	145.26			
				3층	145.26			
				4층	145.26			
				옥탑1층 (연면적제외)	18.96			
	동소	105	전	계획관리지역	1,261			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	60.68	60.68	323,000,000	비준가액, 공용면적 포함
				(1)소유권 대지권	72.68	72.68		
					----- 1,261			
	합 계					토지·건물 토 지 : 129,200,000 건 물 : 193,800,000 ₩323,000,000.-		
			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 "야당역(경의중앙선)" 동측 근거리에 위치하며, 본건 주변에는 다세대주택, 단독주택, 소규모 공장 및 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 소형차량 출입가능하며, 본건 주위에 마을버스 및 근거리에 수도권전철(야당역, 경의중앙선) 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통임

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 지상 4층 건내 2층 202호임
 외벽 : 치장벽돌 쌓기 및 드라이비트 마감 등
 바닥 : 바닥장식재 및 일부 타일 마감 등
 창호 : 알루미늄샷시 창호 마감 등

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.(후첨 건물개황도 참조)

(5) 설비내역

도시가스공급설비, 도시가스에 의한 보일러에 의한 난방설비
위생설비 및 급배수설비, 승강기 설비 등

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

본건 토지는 인접도로와 대체로 평탄한 부정형이며, 다세대주택 부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 폭 약6 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 제한보호구역
<추가기재> 건축법 제2조제11호나목에 따른 도로

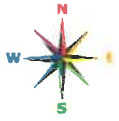
(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

등기사항전부증명서상 임차권설정등기(2023.08.30.)가 되어 있음

광역 위치도

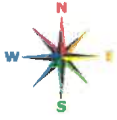


소재지

경기도 파주시 야당동 105 힐파크 제102동 제2층 제202호

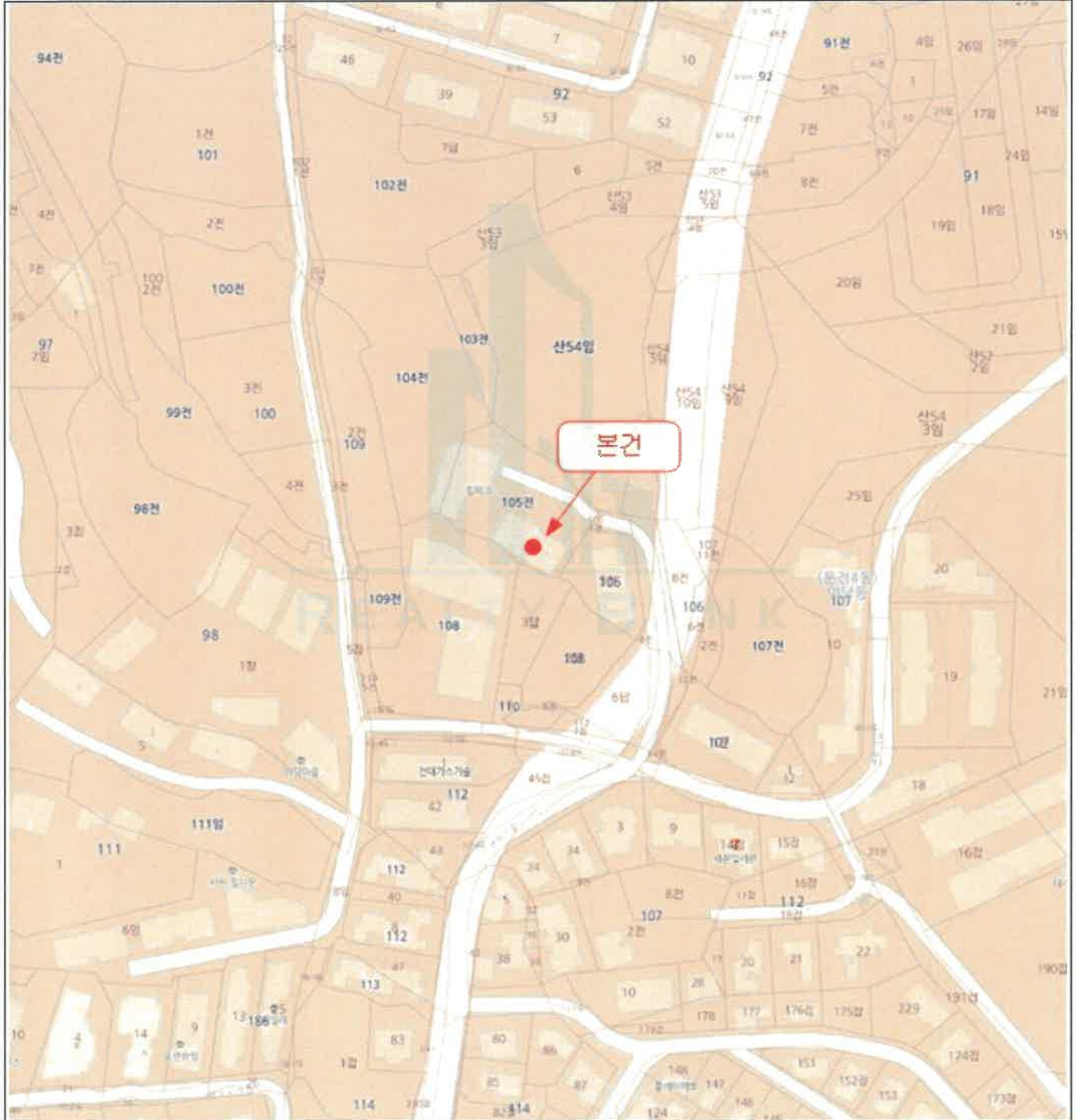


위 치 도



소재지

경기도 파주시 야당동 105 힐파크 제102동 제2층 제202호



내부구조도

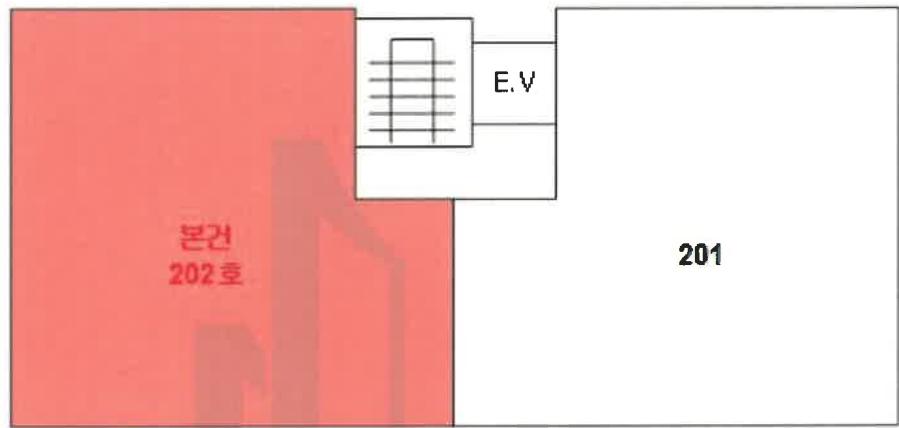


소재지

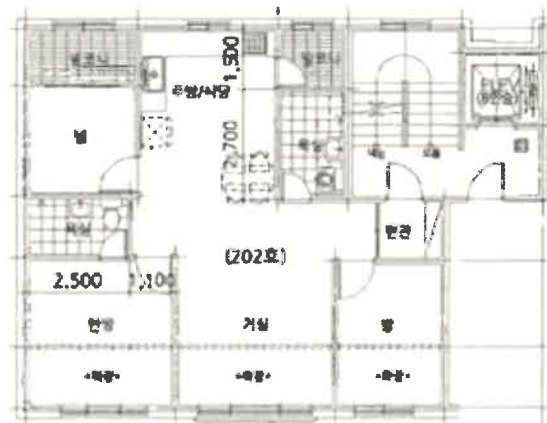
경기도 파주시 야당동 105 힐파크 제102동 제2층 제202호



NO SCALE



< 힐파크 제102동 제2층 호별배치도 >



< 힐파크 제102동 제2층 제202호 내부구조도 >

사 진 용 지



본건 전경

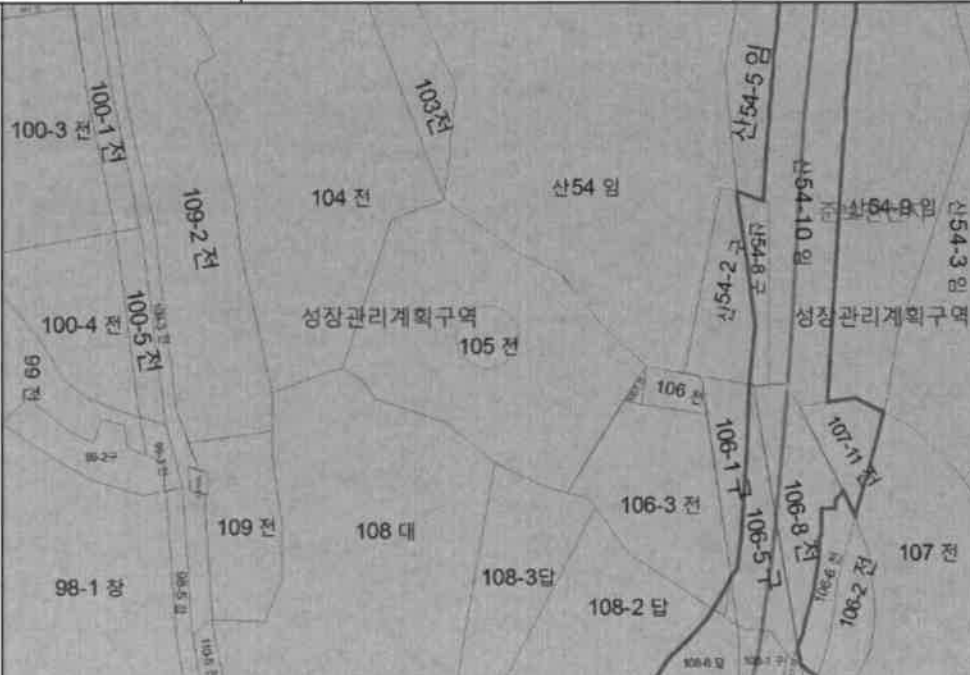



본건 주위환경

발급번호 : 202411480012550227

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 04

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	주식회사 리얼티뱅크 감정평가법인	주소	경기도 고양시 덕양구 무원로6번길 12,		
			전화번호			
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(m ²)
	경기도 파주시 야당동			105	전	1,261.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(준주거 Zone) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(08.12.30)<군사기지 및 군사시설 보호법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제1항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) [이하공란]				
확인도면						범례 <input type="checkbox"/> 성장관리계획구역 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input checked="" type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 도로(폭폭 12m-15m) <input type="checkbox"/> 법정동
						축척 1/1200 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수 수 료 전 자 결 제 민 원 </div>
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 11/ 04</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">경 기 도 파 주 시 장</p> <div style="float: right; text-align: right;">  </div>						

발급번호 : 202441480012550227

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 11/ 04

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p> <p>야당동 107-1 두기반 821이른 24. 6/27 348364.19 두기반 (7/10) 61.79</p> <p>야당동 124-4 필릭스1동 102른 24. 11. 22 / 432... (큰구축 부부권) 614. 7. 13 150</p> <p>야당동 104-9 202른 24. 8. 8 / 200... (두기 8/13) 59.35 3708.073</p>



문서확인번호 : 1730-6850-5103-2706

지적도 등본

발급번호	202441480012550219	처리시각	10시 50분 47초	발급자	정부24
토지소재	경기도 파주시 야당동	지번	105번지	축척	수평:1/1200 수직:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 11월 04일

경기도 파주시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1730-6849-6422-2133

토지 대장

고유번호	4148010800-10105-0000
토지소재	경기도 파주시 야당동
지번	105
축척	1:1200

도면번호	4	발급번호	202441480-01255-0204
장번호	3-1	처리시간	10시 49분 08초
비고		발급자	인터넷민원

소유자

변동일자

변동원인

성명 또는 명칭

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		변동원인		성명 또는 명칭		주소		등록번호	
			연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일
(01)	*1336*	(47) 1958년 09월 02일	1968년 02월 13일	80	80	문사용	130227-1*****					
전		지적복구	(03) 소유권이전	1983년 10월 26일	80	문사용	410717-1*****					
(01)	*1336*	(50) 1996년 03월 01일	(03) 소유권이전	1996년 12월 03일	서울 강남구 삼성동 171-2	110111-0*****						
전		파주군에서 행정구역명칭변경	(03) 소유권이전	2004년 07월 01일	서울 서대문구 남가좌동 376 남가좌동현대아파트 101-804	410717-1*****						
(01)	*1336*	(50) 2002년 04월 01일	(03) 소유권이전	2004년 07월 01일	서울 서대문구 남가좌동 376 남가좌동현대아파트 101-804	410717-1*****						
전		교하면 야당리에서 행정구역명칭변경	(03) 소유권이전	2004년 07월 01일	서울 서대문구 남가좌동 376 남가좌동현대아파트 101-804	410717-1*****						
(01)	*1336*	(50) 2011년 07월 25일	(03) 소유권이전	2004년 07월 01일	서울 서대문구 남가좌동 376 남가좌동현대아파트 101-804	410717-1*****						
전		교하읍 야당리에서 행정구역명칭변경	(03) 소유권이전	2004년 07월 01일	서울 서대문구 남가좌동 376 남가좌동현대아파트 101-804	410717-1*****						
등급수정	1981. 07. 01.	1984. 07. 01.	1986. 08. 01.	1987. 05. 01.	1987. 08. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1991. 10. 01.				
년월일	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정				
토지등급	42	93	95	102	107	117	123	134				
(기준수확량등급)												
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등				
개별공시지가(원/㎡)	384400	371600	653500	716600	765700	732000	738900					

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 4일

경기도 파주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서취취확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도
전취취확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서취취인 프로그램)을 취취 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4148010800-10105-0000
토지소재	경기도 파주시 아당동
지번	105
축척	1:1200

도면번호	4	발급번호	202441480-01255-0204
장번호	3-2	처리시각	10시 49분 08초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

성명 또는 명칭

등록번호

지목	면적(m ²)	사유	변동일자		주소	등록번호
			변동원인	인		
(01) 전	*1261*	(20) 2018년 07월 23일 분할되어 본번에 -1, -2를 부합	(03) 소유권이전	2005년 04월 22일	파주읍 파주리 733	661020-1*****
			(03) 소유권이전	2005년 11월 09일	아당리 975 아침마을자유로아이파크 108-802	650918-1*****
			(03) 소유권이전	2018년 06월 05일	서울특별시 강서구 양천로63길 38, 102동 404호(양천동, 강변한솔송파크)	550624-1*****
			(03) 소유권이전	2018년 06월 05일	서울특별시 강서구 양천로63길 38, 102동 404호(양천동, 강변한솔송파크)	550624-1*****
			(03) 소유권이전	임달한 외 3인		550624-1*****
등급수정 년월일	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정			
토지등급 (기준수량등급)	137	140	144			
개별공시지가기준일						용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)						

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 4일

경기도 파주시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서취취 확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도
 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서 확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1730-6855-9920-3033

토지 대장

고유번호	4148010800-10105-0000
토지소재	경기도 파주시 야당동
지번	105
축척	1:1200

도면번호	4	발급번호	202441480-01255-0254
장번호	1-1	처리시각	10시 59분 38초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소		등록번호
			변동원인	2019년 08월 23일				
(01) 전	*1261*	(20) 2018년 07월 23일 분할되어 본번에 -1, -2를 부합	2019년 08월 23일	(21) 대지권설정				
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---			
등기수정 년월일	1987. 05. 01.	1987. 08. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1991. 10. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.
토지등기 (기준수확량등급)	102	107	117	123	134	137	140	144
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	384400	371600	653500	716600	765700	732000	738900	

토지임대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 4일

경기도 파주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 첨부2차(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020192180000256	고유번호	4148010800-3-01050000	건축물명칭	힐파크	특이사항	
대지위치	경기도 파주시 야당동			지번	105	도로명주소	경기도 파주시 변뫼기길 69-49 (야당동)
대지면적	1,261 m ²	연면적	1,240.98 m ²	지역	계획관리지역	지구	구역
건축면적	448.06 m ²	용적률 산정용 연면적	1,240.98 m ²	건축물 수	2	주용도	
건폐율	35.54 %	용적률	98.41 %	총 호수/기구수/세대수	0호/0기구/19세대	총 주차 대 수	부속 건축물
조정면적	m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	0호/0기구/19세대	19	
				건축선 후퇴거리	건축선 후퇴거리		m

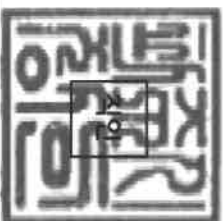
건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	힐파크 101동	경기도 파주시 변뫼기길 69-49 (야당동)	철근콘크리트조	평슬래브	0/4	공동주택	658.26	2019.8.14.	신축
주2	힐파크 102동	경기도 파주시 변뫼기길 69-49 (야당동)	철근콘크리트조	평슬래브	0/4	공동주택	582.72	2019.8.14.	신축
				- 이하여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 11월 4일

파주시장



담당자: 전 화:

297mm×210mm(백상지(80g/㎡))

대지위치

경기도 파주시 아당동

명칭

힐파크

특이사항

지번

지번 관련 주소

도로명주소

경기도 파주시 변평길 69-49 (아당동)

105

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승용	승강기		허가일
			구분	육내	육외	인근		면적	승용	
건축주	※※	※※	구분	2 대	17 대	대	2 대	대	2018.8.29.	
설계자	※※	※※	육내	50.46㎡	㎡	㎡	※허수처리시설	※금수설비(저수조)	2018.9.18.	
공사감리자	※※	※※	육외	㎡	㎡	㎡	※하수처리시설	구분 수량 및 총용량		
공시시공자 (현장관리인)	※※	※※	기계식	㎡	㎡	㎡	형식	지상	㎡	
			전기차	㎡	㎡	㎡	접속폭기방법	지하	개	
				㎡	㎡	㎡	용량		개	
							10㎡		㎡	
*건축물 인증 현황										
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부		건축물 관리 현황	
			특수구조 건축물		비적용		지하수위		건축물 관리점검 현황	
			기초형식: [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/>] 파일기초		미해당		구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등가정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법		종류	
							GL -2.0 m		점검유효기간	
변동사항										
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항				
2019.8.14.	주택과-29903호(2019.08.14)에 의거 사용승인되어 신 규작성					접속폭기방법 8㎡ -이하(여백) -				

※ 표시 항목은 동일 내용이 같은 경우에만 적고, 동일 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(간) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192180001609	고유번호	4148010800-3-01050000	명칭	힐파크 102동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/8세대
대지위치	경기도 파주시 아당동		지번	105	도로명주소	경기도 파주시 번위길 69-49 (아당동)	
*대지면적	0 m ²	연면적	582.72 m ²	*지역	*지구	*구역	
건축면적	190.2 m ²	용적률 산정용 연면적	582.72 m ²	주구조	주용도	층수	지하: 총, 지상: 4층
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	지붕	부속건축물	동
*조경면적	m ²	*공개공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	평슬래브	m ²

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주2	1층	철근콘크리트조	공동주택-다세대주택(2세대)	146.94	주2	우탑1층	철근콘크리트조	계단실(면적제외)	18.96
주2	2층	철근콘크리트조	공동주택-다세대주택(2세대)	145.26		- 이하여백 -			
주2	3층	철근콘크리트조	공동주택-다세대주택(2세대)	145.26					
주2	4층	철근콘크리트조	공동주택-다세대주택(2세대)	145.26					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 11월 4일

파주시장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽중제2쪽)

대지위치 **경기도 파주시 아당동** 명칭 **호수/가구수/세대수** **0호/가구/8세대**

지번 **지번 관련 주소** **도로명주소** **경기도 파주시 변피기길 69-49 (아당동)**

105 **도로명주소 관련 주소**

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승용	승강기	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근			
건축주	임달한	19550624*****						2018.8.29.	
설계자	조낙현 형이건축사사무소	동작구-건축사사무소-204	자주식	대	대	대	대	2018.8.29.	
공사감리자	김중권 남부건축사사무소	경기도-건축사사무소-36	기계식	대	대	대	대	2018.9.18.	
공시시공자 (원장관리인)	박진순(주)대맥건설	대구광역시-토목건축공사업 -03-0136	전기차	대	대	대	대	2019.8.14.	

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	우호기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	적용	VII-0.199g
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	지하수위	건축물 관리점검 현황
				미해당	종류
				구조설계해석법: [] 등기정적해석법 [] 동적해석법	점검유호기간
				GL	
				m	

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2019.8.14.	주택과-29903호(2019.08.14)에 의거 사용승인되어 신 규작성 -이하야백-				

* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) 개정 2023. 8. 1. >

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물D	2220192180002899	고유번호	4148010800-3-01050000	명칭	힐파크 102동	호명칭	202
대지위치	경기도 파주시 아당동			지번	105	도로명주소	경기도 파주시 범위길 69-49 (아당동)

구분	층별	※ 구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(별인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	최종권			
주	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	60.68		최종권	울산광역시 울주군 온산읍 영남5길 44, 203호	1/1	2021.4.23.
		-이하여백-			830211-1*****				소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	* 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실/ELEV	9.69					
주	2층	철근콘크리트구조	세대벽체	2.47					

이 등(좌)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

파주시장



담당자:
전 화:

발급일자: 2024년 11월 4일

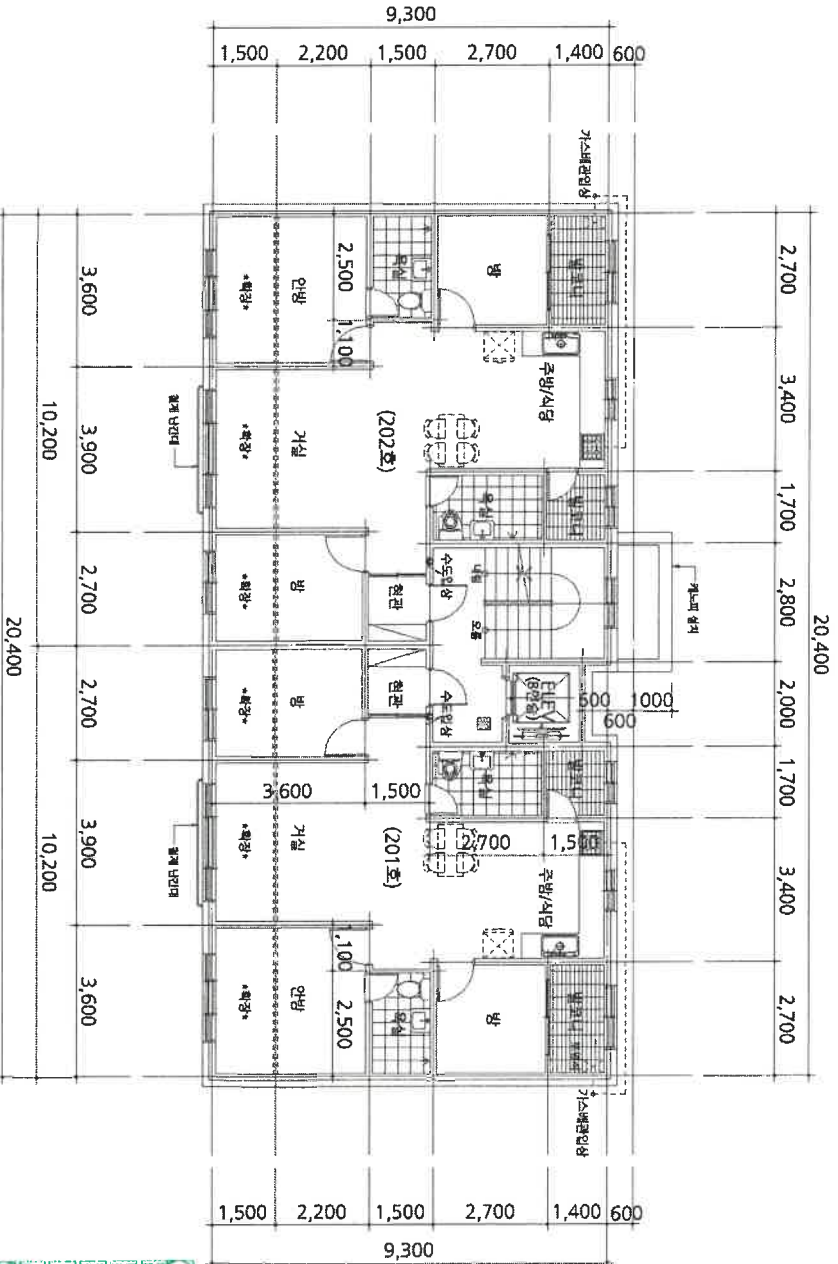
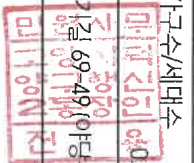
※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192180001609	고유번호	4148010800-3-01050000	명칭	홍수기구속세대수
대지위치	경기도 파주시 야당동	지번	105	도로명주소	경기도 파주시 변위길 69-49 (야당동)
				빌딩크 102동	호수기구속세대수
					07기구8세대



고양시 덕양구 행신2동장
 (수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.)

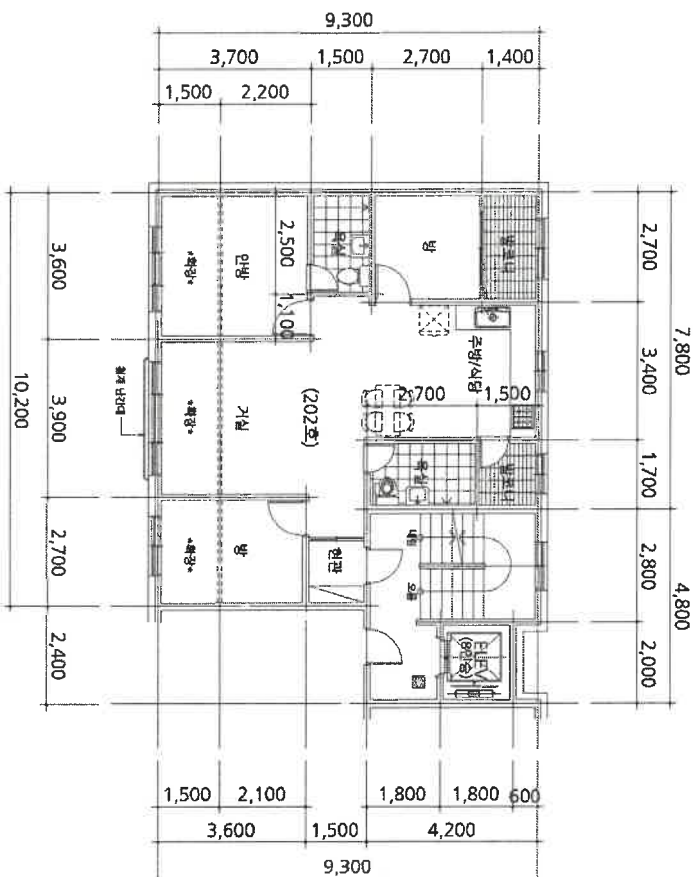


도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 150	도면 작성자	형이건축사사무소 조낙현 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------------

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220192180002899	고유번호	4148010800-3-01050000	명칭	힐파크 102동	호명칭	
대지위치	경기도 파주시 야당동	지번	105	도로명주소	경기도 파주시 번외길 69-47(야당동)		202



고양시 덕양구 행신2동장
 (수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.)



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	형이건축사사무소 조낙현 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	------------------------

*건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

회 보 서

우)10523 경기도 고양시 덕양구 무원로6번길 12 908호(행신동, 대흥빌딩)
E-Mail : rb0002@kapaland.co.kr

TEL. 031-974-3345
FAX. 031-965-3953

문서번호 : 241104-02-3101

시행일자 : 2024-11-14

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
문병식

참 조 : 경매6계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)리얼티뱅크감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.11.04자 귀 제 「2024타경84164」 호로 저희 법인에 의뢰하신 「최종권 소유물건(2024타경84164)」 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사
지사장 엄정호

수수료 청구서

(전화: 031-974-3345, FAX: 031-965-3953)

문서번호 : 241104-02-3101

수신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.04 자 귀 제 『 2024타경84164 호로 의뢰하신 『 경기도 파주시 야당동 105 힐파크 102동 2층 202호 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	400,240	
실비	여비	236,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,200
	기타실비	2,000
비소계	250,200	(200,000+273,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≈ 400,240
특별용역비	-	
공급가액	650,000	1,000원 미만 절사
부가세	65,000	
합계	715,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	715,000	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

국민은행 : 928701-01-156964(예금주:(주)리얼티뱅크감정평가법인경기북부지사)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

지사장 임정호

