

# 감정평가서

## Appraisal Report

박연숙 소유물

(2025타경63061)

ND2025-0509-0002

2025-05-16

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식



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



나라감정평가법인

전화:(031)969-8811 전송:(031)969-8801



# ( 구분건물 ) 감정평가표

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

감정평가사 박용관 (인)

(주) 나라 감정평가법인 북부지역본부 본부장 진동민 (서명 또는 인)

감정평가액 일억삼천오백만원정 (\135,000,000. -)

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목적	경매	
제출처	경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 또는 대상업체명	박연숙 (2025타경63061)	감정평가 조건	-	
목록 표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 05. 15	2025. 05. 13~ 2025. 05. 15	2025. 05. 16

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분 건물		1세대	구분 건물	1세대	-	135,000,000
		이		여	백	
합계						\135,000,000. -

심사확인  
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  
심사자 감정평가사 김은화 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 “야당역(경의선)” 남동측 인근에 위치하는 구분건물(백서스빌 제 2층 제201호)로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

### 4. 감정평가방법

- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.
- 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 05월 15일자입니다.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2025년 05월 13일이고, 가격조사 완료일자는 2025년 05월 15일이며, 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 사항

### (1) 참고사항

본건을 수회에 걸쳐 방문하였으나, 이해관계인 부재 및 폐문부재 등으로 내부이용상황 등은 조사하지 못하여 집합건축물대장 첨부도면에 의하였는바, 경매 진행시 참고 바랍니다.

---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 파주시 야당동 185-52					
건물명 동, 층, 호수	넥서스빌 제2층 제201호					
기호	층 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	2 / 201	35.71	6.2798	41.9898	45.603	85.0%
용도	다세대주택		사용 승인일자		2013년 12월 24일	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명 및 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
							신축년도
a	야당동 186-25	씨밀레 101동 3층 30*호	43.91	63.24	169,000 (3,850)	등기사항 전부증명서	2024.09.03
							2020.05.29
b	야당동 178-119	하우개 하우스 3층 30*호	43.2	54.8	164,000 (3,800)	등기사항 전부증명서	2024.12.01
							2017.05.12
c	야당동 186-10	힐 하우스 3층 30*호	46.55	56.07	170,000 (3,650)	등기사항 전부증명서	2025.04.30
							2019.12.27

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

#### (2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 a】를 비교사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였습니다.

[월별 경기 경의권 연립다세대 매매가격지수]

(2025.03 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	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	-	-	-	-	-	-	-	-

[시점 수정치 산출]

구분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점 수정치
매매가격지수	100.0 (2025.04)	100.9 (2024.04)	$100.0 / 100.9 = 0.99108$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수
- ▶ 거래시점 : 2024.07.24, 2024년06월 지수를 적용 함.
- ▶ 기준시점 : 2024.11.08, 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

요인구분	세 부 항 목 (주거용)
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 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, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 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

기호	비교 거래사례	요인구분	격차율	결 정 의 견
1	a	단지 외부요인	1.02	본건은 사례 대비 상업·업무시설과의 접근성등에서 우세합니다.
		단지 내부요인	0.97	본건은 사례 대비 경과년수에 따른 노후도 등에서 열세합니다.
		호별요인	1.00	본건은 사례 대비 대체로 유사합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	0.989	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적/ 사례면적)	산출가액 (원)	시산가액(원)
1	169,000,000 (3,850,000)	1.000	0.99108	0.989	35.71 / 43.91	134,715,672	135,000,000 (3,780,000)
합 계			-	-	-	-	135,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### (1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	기준시점
								신축년도
d	야당동 153- 59	자연에가3차	305동/ 303호	47.03	57.38	경매	167,000,000 (3,550,000)	2024.11.21
								2017.04.19
e	야당동 155- 8	동은뜰안에	104동/ 301호	47.96	56.2	경매	167,000,000 (3,480,000)	2024.05.08
								2015.06.16

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

#### (2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비 고
야당역(경의선) 남동측 인근	-	다세대주택	2층	@360 ~ 380만원/㎡ 내외	-
인근지역과의 가격수준에 관한 의견					
다세대주택 특성상 접근, 환경, 층 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있습니다.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	2층 201호	35.71	135,000,000	@3,780,000	-
감정평가액 합계			₩135,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정하였습니다.



# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 파주시 야당동 소재 "야당역(경의선)" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택 및 단독주택, 농경지 등이 소재하고, 주위환경은 보통시됩니다.

**(2) 교통상황**  
 본건까지 차량접근 자유롭고 인근에 야당역(경의선) 및 버스정류장이 소재하여 교통상황은 보통시됩니다.

**(3) 건물의 구조**  
 철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층건중 2층 201호로서, 외벽: 외장석재마감 등, 창호: 샷시창호 입니다.

**(4) 이용상태**  
 다세대주택으로 이용중입니다.  
 (후첨 "내부구조도" 참조)

**(5) 설비내역**  
 위생 및 급탕설비, 난방설비 등이 되어있습니다.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**  
 인접도로와 대체로 등고 평탄하게 조성한 부정형의 토지로서, 다세대주택의 건부지로 이용중입니다.

**(7) 인접 도로상태 등**  
 북측 및 동측으로 약 4m 내외의 도로와 접합니다.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**  
 —

**(9) 공부와의 차이**  
 —

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**  
 임대관계: 미상입니다.  
 기타사항: 없습니다.

# 위 치 도

소재지 경기도 파주시 야당동 185-52

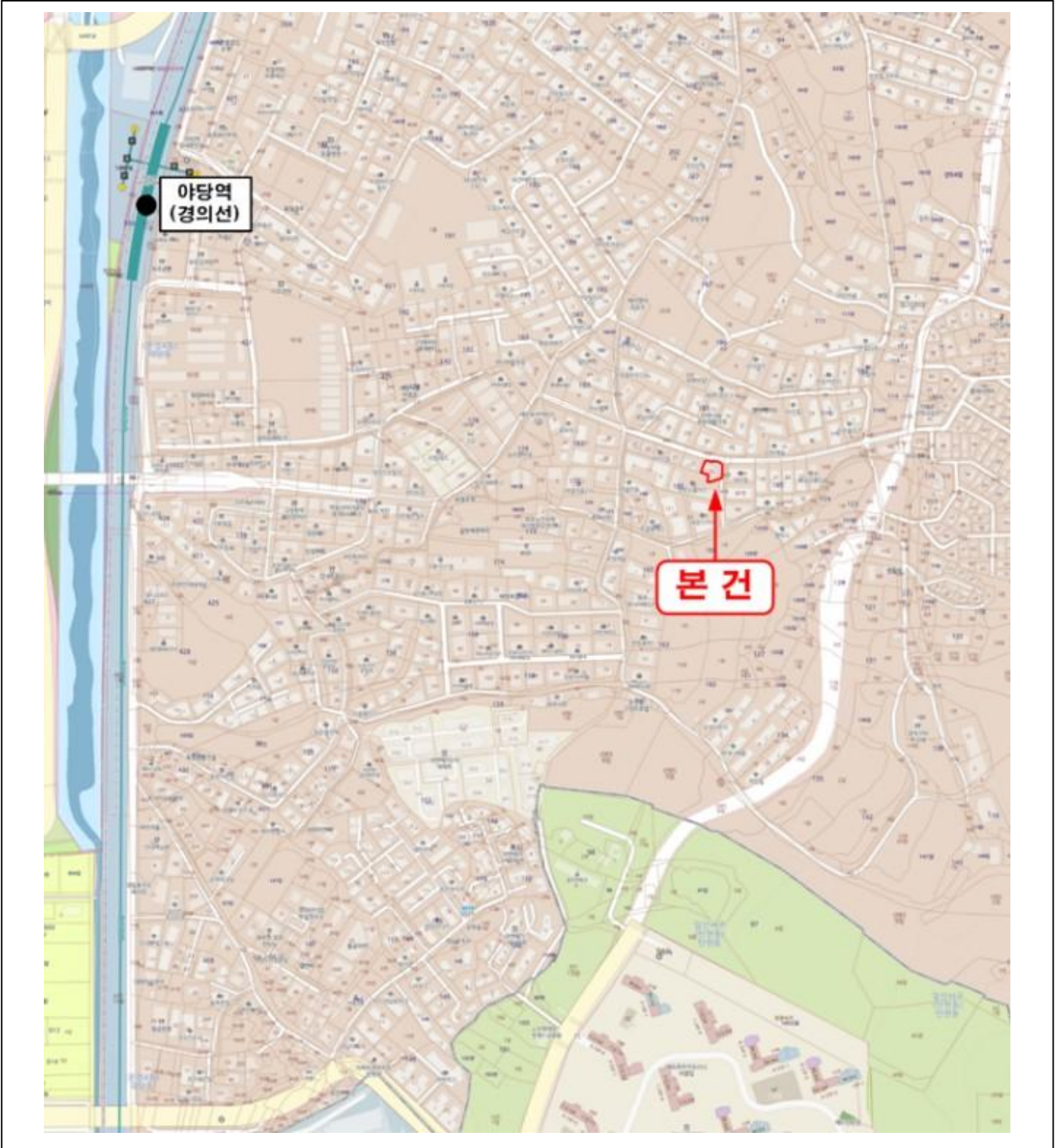


범례	<span style="color: red;">■</span> 본건	<span style="color: blue;">■</span> 공시지가	<span style="color: brown;">■</span> 평가전례	<span style="color: yellow;">■</span> 매매사례	<span style="color: green;">■</span> 방매사례	<span style="color: magenta;">■</span> 경락사례
----	---------------------------------------	--	---	--	---	---

# 위 치 도

소재지

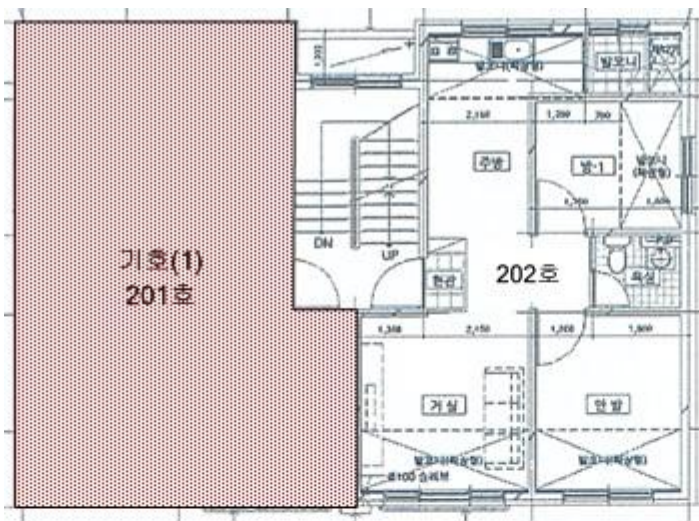
경기도 파주시 야당동 185-52



범례	<span style="color: red;">■</span> 본건	<span style="color: blue;">■</span> 공시지가	<span style="color: brown;">■</span> 평가전례	<span style="color: yellow;">■</span> 매매사례	<span style="color: green;">■</span> 방매사례	<span style="color: magenta;">■</span> 경락사례
----	---------------------------------------	--	---	--	---	---

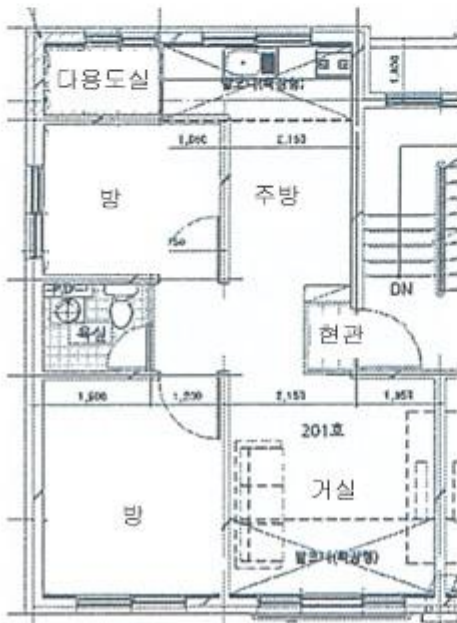
# 내부 구조도

소재지	경기도 파주시 야당동 185-52
-----	--------------------



**본건**  
 빅서스빌  
 기호(1) : 제2층 제201호  
 (전유면적 : 35.71㎡)

【 제 2층 】



【 제 201호 】

# 사 진 용 지



남측 촬영

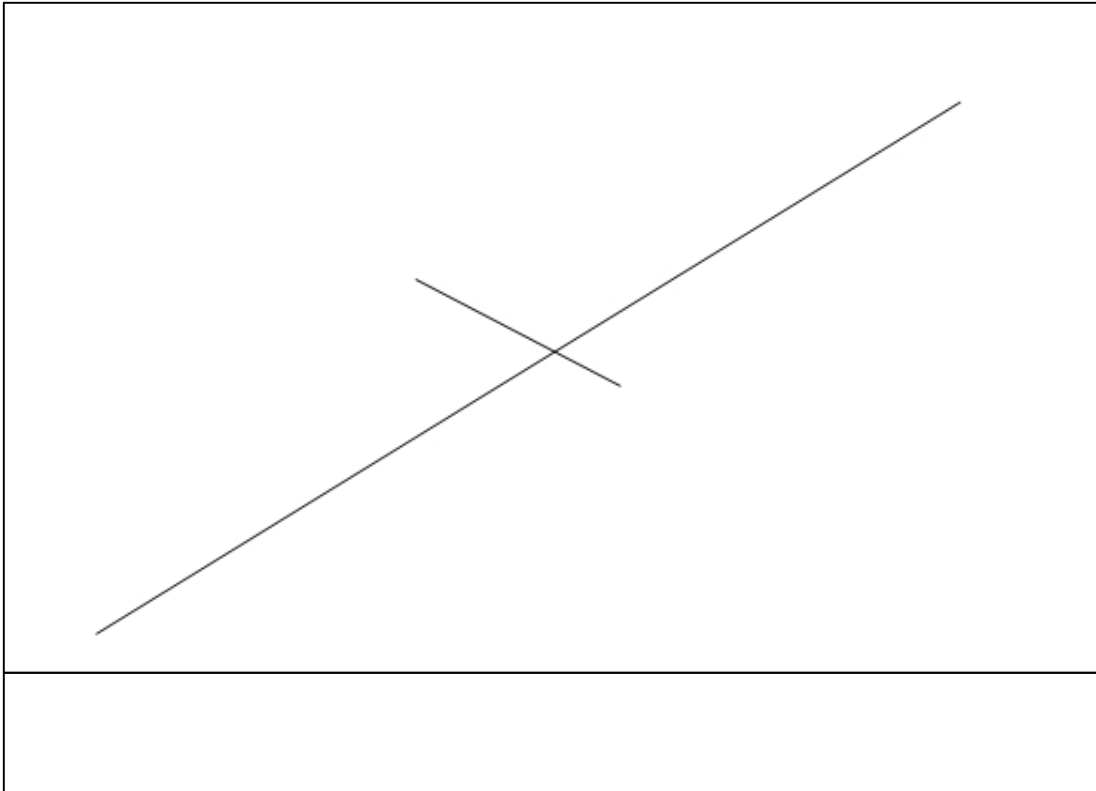


북측 촬영

# 사 진 용 지



북서측 촬영



# (주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)10403 경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 13층 13008호 (장항동, M-CITY오피스타워)  
전 화 : (031)969-8811 전 송 : (031)969-8801

문서번호 : ND2025-0509-0002

시행일자 : 2025-05-16

수 신 : 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 문병식

참 조 : 경매6계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접	일	자	결재·공람		
수	번	호			
	처	리			
	과				
	담	당			
	자				

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2025-05-09자 귀 제 『2025타경63061』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『박연숙 소유물』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 1 부  
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

북부지역본부 본부장 진 동 민

# 감정평가 보수료 청구서

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식 귀하(귀중) 감정평가서번호 : ND2025-0509-0002

一금사십육만사천이백원整 (\464, 200.-)

의뢰문서번호 : 2025타경63061

의뢰일자 : 2025-05-09

건명 : 박연숙 소유물

## 청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	290,000	최저수수료 290,000
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	10,000
	여비교통비	118,000
	공부발급비	1,200
	특별용역비	0
	기타 실비	3,000
	실비 소계	132,200
소계	422,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	42,200	소계 금액의 10%
합계	464,200	
기납부착수금	0	
정산청구액	464,200	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-0509-0002" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 128-85-22217

※ 송금처

신한은행. 파주중앙금융센터

140-004-106234

나라감정평가법인

(주) 나라 감정평가법인  
북부지역본부 본부장 진동민

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) 개정 2023. 8. 1>

### 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2120132180001585	고유번호	4148010800-3-01850052	명칭	호수기구수/세대수	
					0호/0기구/8세대	
대지위치	경기도 파주시 아당동		지번	185-52	도로명주소	경기도 파주시 번영기길 38 (아당동)
※대지면적	349 m <sup>2</sup>	연면적	342,875 m <sup>2</sup>	※지역	※지구	※구역
건축면적	122,735 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	321,35 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	중수
※건폐율	35.17 %	※용적률	92.08 %	높이	12.55 m	기하: 층, 지상: 4층
※조경면적	m <sup>2</sup>	※공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	※건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	※건축선 후퇴거리
						m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택	71,045	주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택	83,435
주1	1층	철근콘크리트구조	주차장	21,525	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실	12,015
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택	83,435			- 이하여백 -		
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택	83,435					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 5월 12일

파주시장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m<sup>2</sup>]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

소재지위치 경기도 파주시 아당동

호수기구수세대수

0호/0기/구/8세대

지번 지번 관련 주소

도로명주소

경기도 파주시 변뽕길 38 (아당동)

185-52

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주치장				승강기		인허가 시기			
건축주	허두행	660430-1*****	구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	비상용	대	허가일	
설계자	영중식 이키세움건축사사무소	경기도-건축사사무소-2429	지주식	2 대	6 대	대	㎡	*하수처리시설	*금수설비(겨수조)	대	2012.10.12.	
공사감리자			기계식	㎡	㎡	㎡	㎡	형식	구분	수량 및 총 용량	㎡	2013.3.4.
공시관리자	허두행	660430-1*****	전기차	㎡	㎡	㎡	㎡	용량	기타	개	㎡	

\*건축물 인증 현황

건축물 구조 현황

인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
					적용	지하수위		
			특수구조 건축물		미해당	GL		건축물 관리점검 현황
			기초형식 [ ] 지내력기초		v(㎡)	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법		종류
			[ ] 파일기초			[ ] 동적해석법		점검유효기간

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2013.12.24.	주택과-11729(2013.12.24)호에 의거 사용승인되어 신 규작성	2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재	
2014.1.15.	지번변경(2013.12.31 토지합병되어 아당동 1 85-52, 185-58번지 ⇒ 아당동 185-52번지로 변경)		- 이하야백 -	

\* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



문서확인번호 : 1747-0312-1636-9088



### 집합건축물대장(전유부, 갑)



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

건물 ID 2220132180002384 고유번호 4148010800-3-01850052 명칭 도로명주소 경기도 파주시 번뚜기길 38 (야당동) 호명칭 201

대지위치 경기도 파주시 야당동 지번 185-52

#### 전 유 부 분

#### 소 유 자 현 황

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	조성현			
주	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	35.71	801217-1*****	경기도 고양시 덕양구 고양대로1384번길 30, 903동 205호(성사동, 신원당마을)	1/1	2017. 10. 24.	소유권이전
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -				
주	2층	철근콘크리트구조	계단실	6.2798					
					- 이하여백 -				

이 등(초) 본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 05월 12일

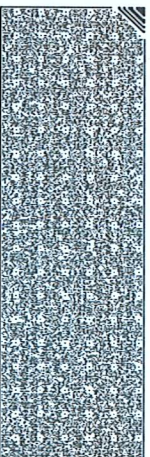
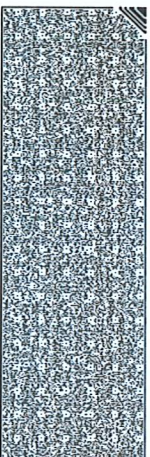
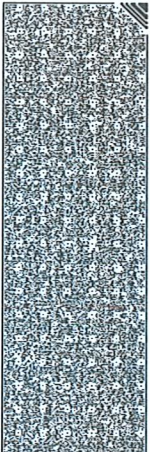
담당자 : 허가총괄과  
전화 : 031-940-2966

파주시장



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

\*경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.  
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

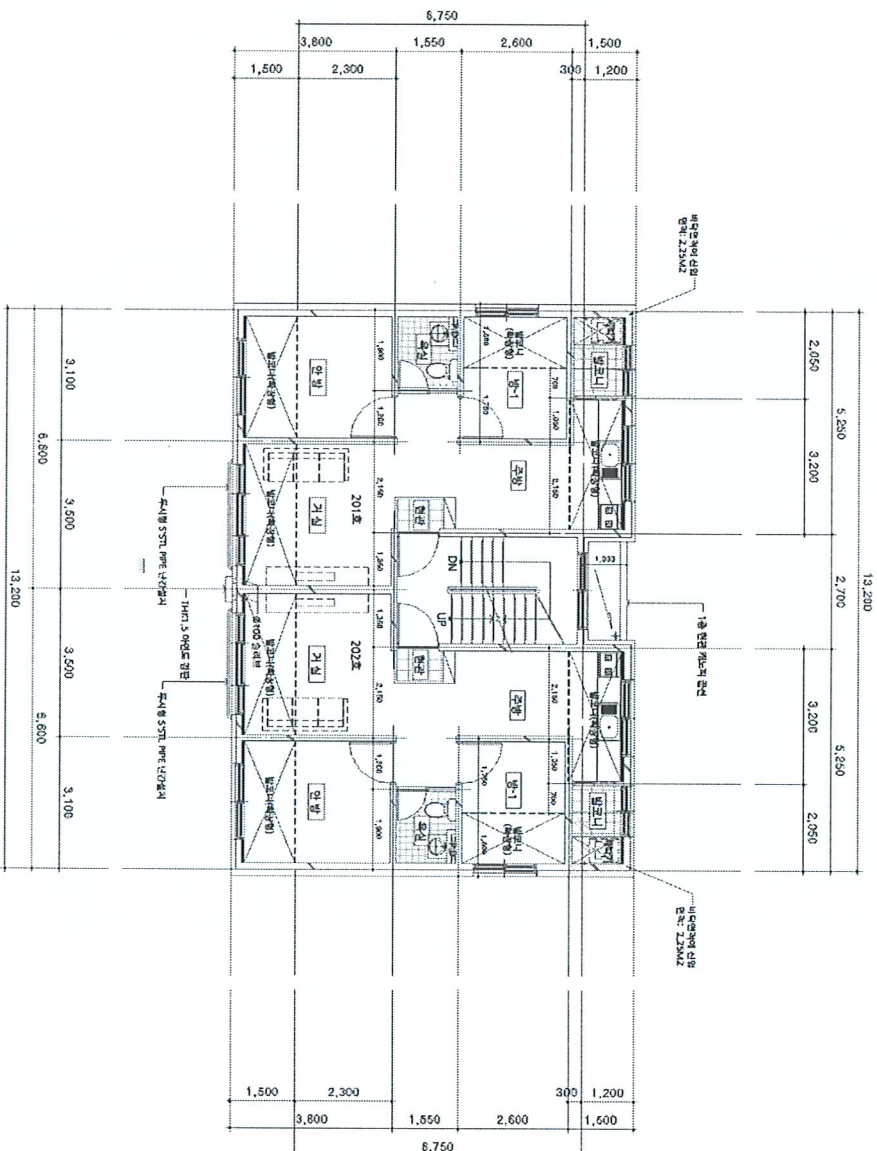




# 건축물현황도

(1층 중 계1층)

건물ID	2120132180001585	고유번호	4148010800-3-01850052	명칭	호수가구숙/세대수
대기위치	경기도 파주시 야당동	지번	185-52	도로명주소	0호/가구/8세대
					경기도 파주시 번뚜기길 38 (야당동)



0068  
고양시  
100원

도면의 중첩 25.5.12  
SMB001  
중지발행시각: 09:42:22.570

경기도 고양시 일산동구 창장  
(수입중지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

축척 1 : 200  
도면 작성자  
영중식(이키세웅건축사사무소) (서명 또는 인)



