

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원

건명 : 김다운 소유물(2025타경6062)

감정평가서 번호 : 하나 251023-03-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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.

(주)하나감정평가법인 북부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 031-906-9888 Fax : 031-906-8889
경기도고양시 일산동구 중앙로 1261번길 79 하이베라스 506호

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 북부지사

지사장

박현진

(인)

감정평가사

신동진

(인)

감정평가액	사역구천만원정 (₩490,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원		감정평가 목적		경매	
제출처	경매11계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	김다운 (2025타경6062)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 10. 31		2025. 10. 31	2025. 11. 05
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	490,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩490,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

(구분건물)감정평가명세서

건물명		제2동 제1층 제102호						
일련번호	소재지	지번	지목 지용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1 가	경기도 파주시 야당동	45-118 제2동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 파주시 하우3길 90-25			1층	164.735			
				2층	164.735			
				3층	164.735			
				4층	164.735			
	상동	45-118	대	계획관리지역	2,274			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	73.9076	73.9076	490,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 85.2538㎡
				소유권	87.39			
				1.x ----- 대지권	2,274 x----- 2,274	87.39		
							토지·건물 토지 : 건물 :	배분내역 196,000,000 294,000,000
합계							₩490,000,000.-	
				이하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 '운정4동행정복지센터' 북서측 인근에 위치하는 제2동 제1층 제102호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 31일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 31일에 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. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 경매 목적 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 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.
- ③ 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부를 육안으로 확인하지 못하여 '건축물현황도'를 근거로 내부 도시하였음.
- ④ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ⑤ 본건은 공부상 제2동이나, 현황 107동으로 표기되어 있는바, 업무 진행 시 참고 바람.
- ⑥ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 별도 기재하되, 「한국감정평가사협회」 및 「감정평가기준위원회」에서 제공된 배분비율(법원감정평가실무(2021.2))등을 참작하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 파주시 야당동 45-118 제2동 제1층 제102호		
도로명주소	경기도 파주시 하우3길 90-25 (야당동)		
	주용도	공동주택 (다세대주택)	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2023.08.28	
	건물규모	층수	4층
		연면적	658.94 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		
가	2동/ 1층/102호	다세대주택	73.9076	11.3462	85.2538	87.39	86.69
합계 (1세대)			73.9076	11.3462	85.2538	87.39	-

※ 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 95-7외	10*/ 3/30*	공동주택 (다세대 주택)	61.26	107.24	420,000,000 (@6,860,000)	2025.09.28 (2021.12.28)	-
#2	야당동 64-30	10*/ 3/30*	공동주택- 다세대 주택	59.46	100.3484	419,000,000 (@7,050,000)	2024.11.29 (2024.06.12)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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		2025.09.28/ 2025.10.31	
경기 경의권 연립다세대	-0.201% (0.99799)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.08	99.5
			기준시점 당시 지수	2025.09	99.3
		산식		$1 + (99.3 - 99.5) / 99.5$ ≈ 0.99799	

※ 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 가] / 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	1.02	본건이 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 다소 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	본건이 사례 대비 층별효용 및 전유면적의 크기 등에서 열세함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.969	-

(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)						
가	2/1/ 102	73.9076	#1	6,860,000	1.000	0.99799	0.969	6,633,978	490,301,392	490,000,000
합계		73.9076	-	-	-	-	-	-	-	490,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 연립/다세대주택의 가격수준은 경과연수에 따른 노후도, 전유면적의 크기, 차량이용의 편리성, 대중교통의 편의성, 층별/위치별 효용 등에 따라 6,500,000원/㎡ ~ 7,500,000원/㎡(호가) 수준으로 탐문조사됨.
------	---

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	야당동 45-118 2/1/102	공동주택 (다세대 주택)	73.9076	85.2538	495,000,000 (@6,700,000)	2023.08.30 (2023.08.28)	담보	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	상지석동 1000-2 */3/30*	공동주택 (다세대 주택)	59.739	72.273	392,000,000 (@6,560,000)	2025.04.08 (2022.05.19)	법원 경매	-
(2)	야당동 55-17 10*/2/20*	공동주택 (다세대 주택)	74.62	85.68	480,000,000 (@6,430,000)	2024.01.12 (2022.06.14)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 파주시 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	64,493,019,000	37,611,236,136	58.3	1,050	236	22.5
아파트	67,441,300,000	56,519,774,064	83.8	391	173	44.2
연립	16,732,000,000	7,627,043,622	45.6	251	59	23.5
오피스텔(주거)	3,774,000,000	2,158,740,247	57.2	94	24	25.5

(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		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제2동 제1층 제102호			
	합계	73.9076	87.39	490,000,000

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

2. 기타 참고사항

·

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)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 '운정4동행정복지센터' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 창고, 소매점, 점포 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 운정역(경의중앙선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층 건 제2동 내 제1층 제102호로서,
외벽 : 석재마감 등,
내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 마감 등,
창호 : 하이샤시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택)으로 이용중임.
자세한 이용상황은 후첨 '건물내부구조도'참조.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 개설된 도로를 통하여 남동측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

야당동 45-118 :계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거복합 Zone), 가축사육제한 구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역 (25.8.26~26.8.25 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)

(9) 공부와의 차이

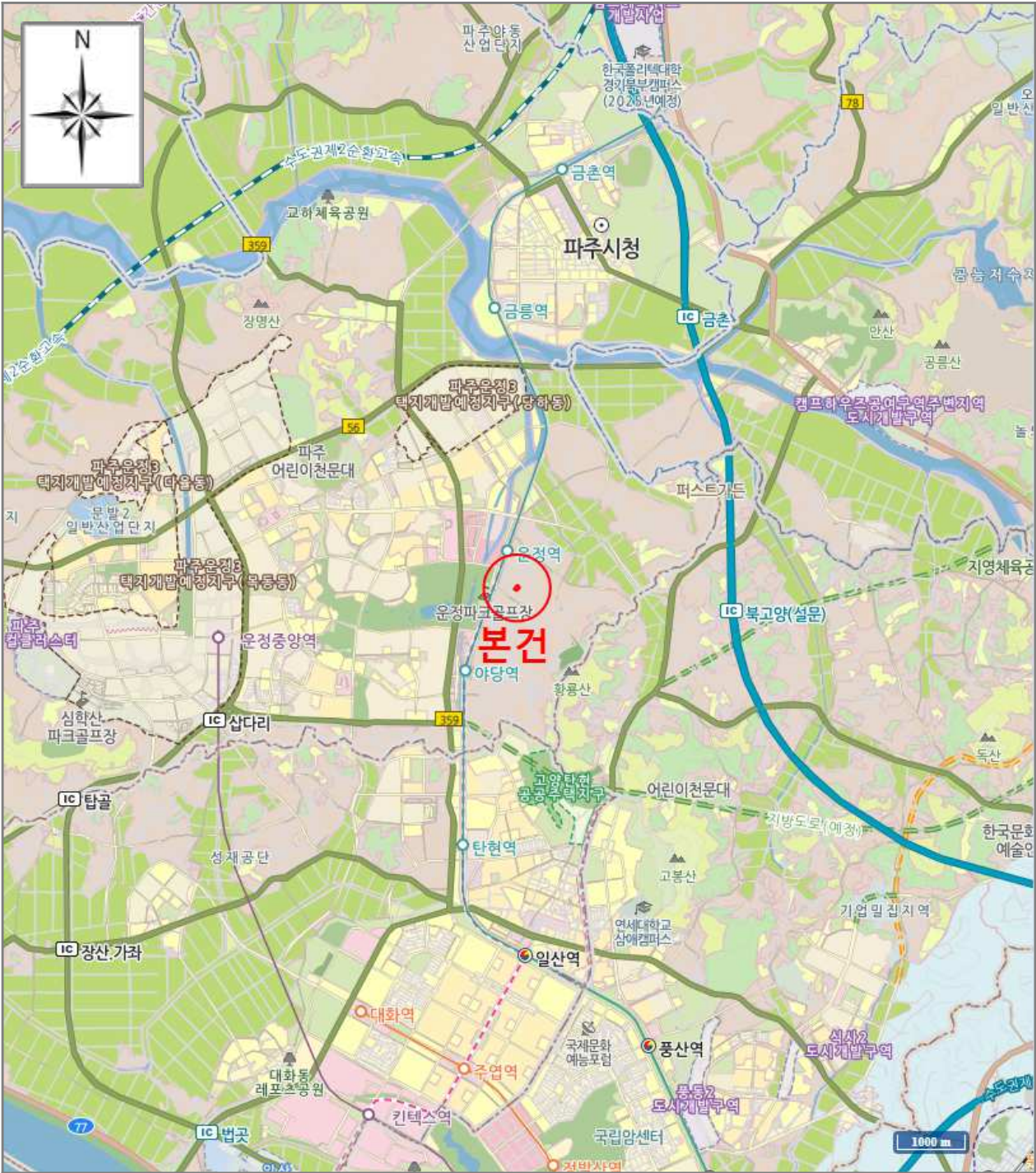
-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

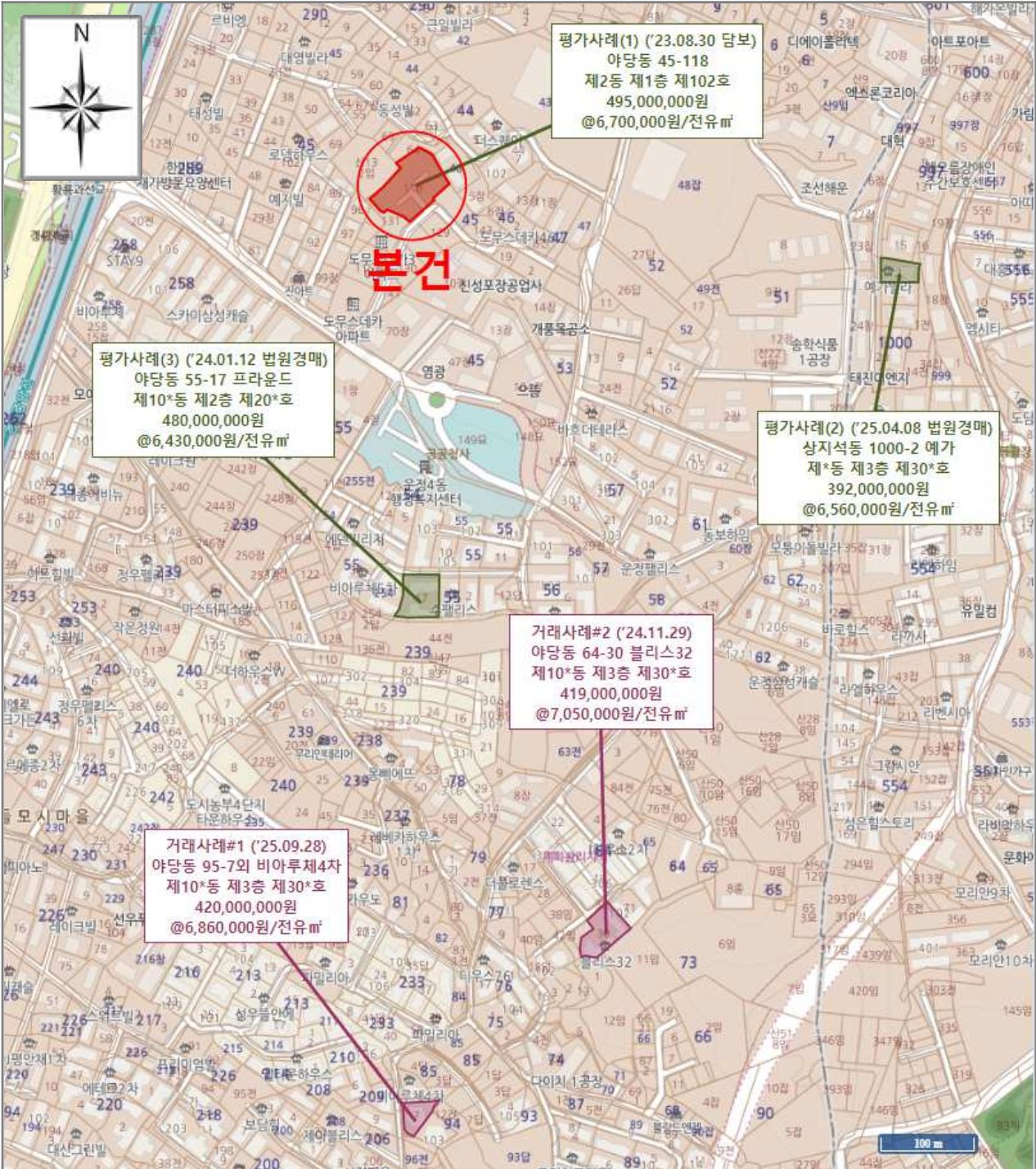
광역 위치도

소재지	경기도 파주시 야당동 45-118 제2동 제1층 제102호
-----	----------------------------------



가 격 참 고 도

소재지	경기도 파주시 야당동 45-118 제2동 제1층 제102호
-----	----------------------------------



[범 레]

■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

지적 및 건물개황도

소재지	경기도 파주시 야당동 45-118 제2동 제1층 제102호
-----	----------------------------------

251023-03-201

건물내부구조도

Non Scale



야당동 45-118 제2동 제1층 제102호
(호별배치도 및 내부구조도)



사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 야당동 45-118 제2동 제1층 제102호



본건 전경



본건 주위환경

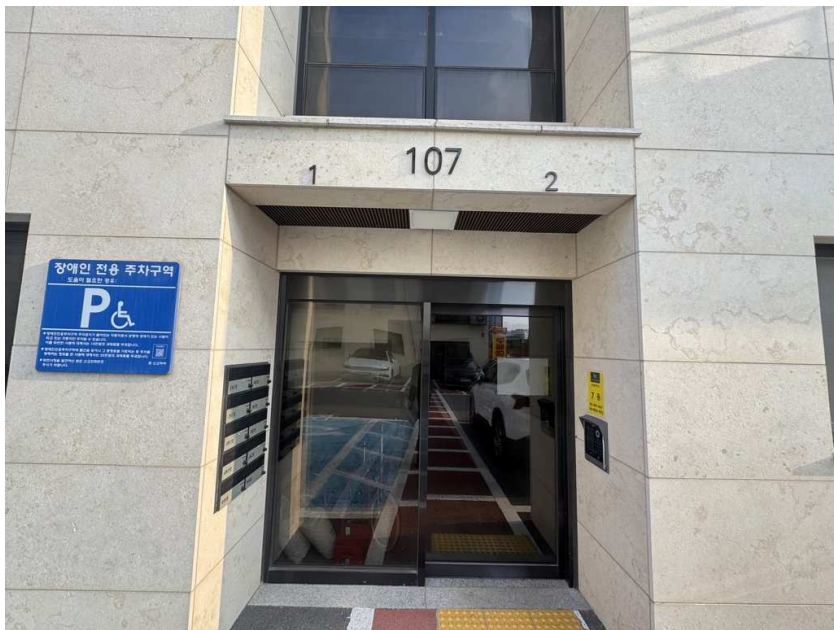
사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 야당동 45-118 제2동 제1층 제102호



본건 현관



출입구 전경

수수료 청구서

감정평가서번호 : 251023-03-201

의정부지방법원 고양지원 귀하

의뢰번호 : 2025타경6062

구십이만일천팔백원정 (₩921,800.-)

2025-10-23 일자 귀 제 『 2025타경6062 』 호로 의뢰하신 『 김다운 소유물(2025타경6062) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	587,200	$(250,000 + (440,000,000 \times 11/10,000)) \times 0.8$
나.여비	236,000	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000 【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 도면 300
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,300	
임대차조사비	-	
기타 실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	251,300	
수수료합계(공급가액)	838,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	83,800	
총계	921,800	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	921,800	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(251023-03-201)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 북부지사 사업자등록번호 : 128-85-40272

★계좌번호★

◆ 신한은행-신한은행 : 100-020-982048

예금주 【(주)하나감정평가법인 북부지사】

(주)하나감정평가법인 북부지사

지사장 박현진



(TEL. : 031-906-9888 FAX. : 031-906-8889)

수수료산정내역서

감정평가서 번호 : 251023-03-201호

의정부지방법원 고양지원 귀하

감정평가액	1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총액
	₩490,000,000		-		₩490,000,000
구분	산식		평가가액	산정수수료	
5천만원 까지	기본수수료(250,000)		50,000,000	250,000	
5천만원초과 5억원까지	11/10,000		440,000,000	484,000	
5억원초과 10억원까지	9/10,000		-	-	
10억원초과 50억원까지	8/10,000		-	-	
50억원초과 100억원까지	7/10,000		-	-	
100억원초과 500억원까지	6/10,000		-	-	
500억원초과 1,000억원까지	5/10,000		-	-	
1,000억원초과 3,000억원까지	4/10,000		-	-	
3,000억원초과 6,000억원까지	3/10,000		-	-	
6,000억원초과 1조원까지	2/10,000		-	-	
1조원 초과	1/10,000		-	-	
합계			490,000,000	734,000	
구분	적요			금액	
1. 평가수수료	1.0 배 수수료	$(250,000 + (440,000,000 \times 11/10,000)) \times 0.8$			587,200
	1.5 배 수수료				-
	소계				587,200
2. 실비	여비				236,000
	토지조사비				-
	물건조사비	1동 x 10,000			10,000
	공부발급비	토지이용계획 1,000 x 1부 = 1,000원, 도면 100 x 3부 = 300원,			1,300
	기타				4,000
	소계				251,300
합계	1.평가수수료 + 2.실비(천원미만 절사)			838,000	
부가가치세				83,800	
총계	합계 + 부가가치세			921,800	
기납부 착수금				-	
정산청구액	총계 - 기납부 착수금			921,800	

(주)하나감정평가법인 북부지사
지사장 박현진

문서번호 : 251023-03-201호

시행일자 : 2025. 11. 05

수 신 : 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 유창우

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 북부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.10.23자 귀 제 2025타경6062호로 의뢰하신『김다윤 소유물(2025타경6062)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 :	1. 감정평가서	1 부
	2. 수수료청구서	1 부
	3. 수수료 산정내역서	1 부
	4. 공부서류	1 부 끝.

(주)하나감정평가법인 북부지사
지 사 장 박 현 진



담당감정평가사 : 신동진

우편 10402 경기도고양시 일산동구 중앙로 1261번길 79 하이베라스 506호

TEL 031-906-9888 FAX 031-906-8889 <http://www.haac.co.kr>

(회계팀)TEL 070-4295-3079 FAX 031-906-8889 EMAIL : hana03@kapaland.co.kr