

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이범섭 소유물건 (2025타경62643)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 박진영

감정평가서번호: DP250319-012

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

대평감정평가사사무소

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

박 병 규

(인)

감정평가액	일억칠천사백만원정 (\174,000,000. -)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이범섭 (2025타경62643)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 03. 24	2025. 03. 23 ~ 2025. 03. 24	2025. 03. 25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	174,000,000
	합계					\174,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 '야당역(경의중앙선)' 남동측 인근에 위치한 구분건물 (하이탑빌 2층 202호, 전용면적 33.7675㎡, 계단식, 남서향)로서 현재 계획관리지역 내 다세대주택으로 이용 중인 바, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」(이하 '감칙') 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 3월 24일로 기준시점을 결정하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년 3월 20일부터 3월 24일까지 대상물건에 대한 권리분석, 거래사례, 평가전례 등 가격자료 수집 및 정리를 마친 후, 현장에서 대상물건의 이용상황, 입지조건, 주위환경 등을 실지조사하고 사진촬영 등 필요한 조사·평가활동을 완료하였습니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감칙 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였습니다. 이 경우 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액을 말합니다.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 의뢰인의 제시목록에 의거하였으며, 의뢰인은 별도의 감정평가조건을 붙이지 아니하였습니다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 감칙 제11조 2호에 의한 비교방식으로 평가하되 감정평가방법(‘주된 방법’)은 감칙 제16조에 의거 거래사례비교법을 적용하였습니다.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

구분소유권의 대상이 되는 본건 구분건물은 감칙 제16조에 의거 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며 거래사례비교법 이외의 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리적 조정을 시도하였으나 주거용 구분건물의 특성상 거래사례비교법 이외의 다른 감정평가방법은 곤란하여 이를 생략하고 평가하였습니다.

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 구분건물은 ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’ 제20조에 의거 토지와 건물이 일체성을 가지고 거래되는 관계로 감칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 평가 하였습니다.

2. 그 밖의 사항

가. 본건은 위치·주위환경 등 입지조건, 건물의 구조·시공 및 관리상태, 층별 효용도 등을 종합 참작하여 평가하였습니다.

나. 본건은 집합건물의 특성상(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조) 토지가액과 건물가액을 구분 평가하는 것은 곤란하나, 의뢰인의 요청에 의거 대상 부동산의 평가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 이를 '구분건물 감정평가명세표'상에 기재 하였습니다.

다. 본건은 현장조사 시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부확인이 불가능한 바, 내부구조 및 이용 상황은 건축물대장상의 건축물현황도, 전례자료, 외부관찰, 주민탐문조사 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 도시하였으므로 내부구조 등이 실제와 다소 다를 수 있으니 응찰자 등 경매관련 이해관계인은 업무에 참고하시기 바랍니다.

IV. 거래사례비교법에 의한 산출과정

1. 주된 방법에 따른 산출내역

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 파주시 야당동 183-2				
건물명·층·호수	하이탑빌 2층 202호				
용도	다세대주택	사용승인일		2018.06.20	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	33.7675	11.4017857	45.1692857	48.429	74.8

3. 비교거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(출처 : 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (천원)	거래단가※1 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	야당동 225	(더스페이스)	- / 20*	22.38	24.05	120,000	5,361,000	2024.06.10
								2018.12.31
B	야당동 192- 2	벨라타운	101/ 30*	53.11	60.05	267,000	5,027,000	2024.05.15.
								2016.11.10
C	야당동 216- 3	바흐더 빌리지	106/ 10*	51.18	80	272,000	5,314,000	2024.11.06.
								2019.07.08
D	야당동 183- 2	하이탑빌	- / 40*	33.77	48.43	229,000	※2 6,781,000	2020.10.20.
							2018.06.20	

※1:거래단가=거래가액/전유면적

※2:다락을 포함한 단가

나. 비교거래사례의 선정

상기 거래사례는 당해 단지 또는 인근 동일수급권 내 단지 내의 거래사례인 바, 그중 사례 **A**가 대상물건과 지리적근접성, 건물노후도, 층별효용도등이 유사하고 비교적 최근의 거래사례인 점 등을 고려하여 이를 비교거래사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

사례 **A**는 인근지역의 시세수준과 대체로 균형이 이루어진 것으로 보아 매도자와 매수자 사이에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되지 아니한 정상적인 거래로 판단되므로 사정보정은 필요하지 아니합니다.(보정치: **1.000**)

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 발표하는 ‘공동주택 유형별 매매가격지수’중 ‘경의권 연립·다세대주택 매매가격지수’(2021.6=100.0)를 활용하여 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정치 산출

- 거래시점 : **2024.06.10, 2024년05월** 지수를 적용 함
- 기준시점 : **2025.03.24, 2025년02월** 지수를 적용 함
- **2024.06.10** 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : **96.3**
- **2025.03.24** 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : **95.7**
- 시점수정치 : **95.7/96.3**≒**0.99377**

6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
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	0.97	접근성에서 다소 열세임
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	1.00	건물의 구조, 경과연수 등에서 대체로 대등함
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	1.00	1.00	같은 2층으로 층별·향별 효용 등에서 대체로 대등함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함
누계		0.970		0.97×1.00×1.00 ×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 시산가액(비준가액)

거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	비준가액(원)
5,361,000	1.000	0.99377	0.970	5,167,000	33.7675	174,476,672

V. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 가격수준

구 분	가 격 수 준
인근 유사 다세대주택	인근 유사 다세대주택은 입지조건에 따라 가격편차가 다소 있는 바, 평가대상 다세대주택과 유사한 경우의 가격수준은 5,100,000원/㎡ ~ 5,300,000원/㎡ 수준인 것으로 조사되었습니다.

2. 인근 평가사례

(출처 : 협회 감정평가정보)

소재지	건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
야당동 183- 2	하이탑빌	-/ 20*	33.77	48,43	담보	179,000	5,300,000	2024.01.09
								2018.06.20
야당동 183- 2	하이탑빌	-/ 20*	33.77	48,43	경매	178,000	5,270,000	2023.01.06
								2018.06.20
야당동 183- 2	하이탑빌	-/ 10*	33.77	48,43	경매	190,000	5,620,000	2022.04.27
								2018.06.20

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 시산가액 조정 관련사항

본건은 구분소유 부동산으로서 감칙 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 적용되는 거래사례비교법을 '주된 방법'으로 적용하여 시산가액을 산정하였으며, 감칙 제12조 제2항에 의거 시산가액의 합리성을 검토하기 위하여 다른 감정평가방법을 적용한 시산가액 산정을 시도하였는바, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 또는 수익환원법은 곤란하거나 불필요하여 이를 생략하고 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

VII. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	야당동 183-2	하이탑빌	2층 202호	33.7675	48.429	174,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

구분건물 감정평가명세표

연번	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고		
					공부	사정				
1	[1동의 건물의 경기도 파주시 야당동	[표시] 183-2 하이탑빌	공동주택	철근콘크리트구조 경사지붕 4층			174,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
	[도로명주소] 경기도 파주시 하우고개길 151-5			1층	59.8					
				1층	51.915					
				2층	88.09					
				3층	88.09					
				4층	88.09					
				4층	85.5					
	[대지권의 1. 경기도 파주시 야당동	목적인 183-2		토지의 대	[표시] 계획관리지역				339	
	[전유부분의 건물의	건물의		[표시]	2층 202호 철근콘크리트구조	33.7675			33.7675	
					대지권의 종류 1. 소유권대지권	48.429				
			대지권의 비율	----- 339	48.429					
합 계							\174,000,000.-			
			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)'의 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 혼재하는 다세대주택 위주의 공동주택지대로서 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 있으며, 북서측 인근에 '야당역(경의중앙선)'이 소재하여 대중교통사정은 무난한 편입니다.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 경사지붕 4층 내 2층 202호로 외벽은 드라이비트 마감, 내벽은 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감, 창호는 하이샷시 창호입니다.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용 중이며, 내부는 방(2개), 거실, 욕실, 주방, 발코니, 현관 등으로 구성되어 있습니다.

(5) 설비내역

본건은 급·배수설비, 위생설비, 도시가스 난방설비, 승강기,

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) | |

옥내외주차장 등이 구비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 사다리형의 평지로 다세대주택의 건부지로 이용되고 있습니다.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북동측으로 노폭 약 6m의 포장도로에 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거복합 Zone),
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
[추가기재사항]
건축법 제2조 제1항 제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

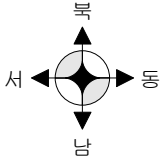
(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

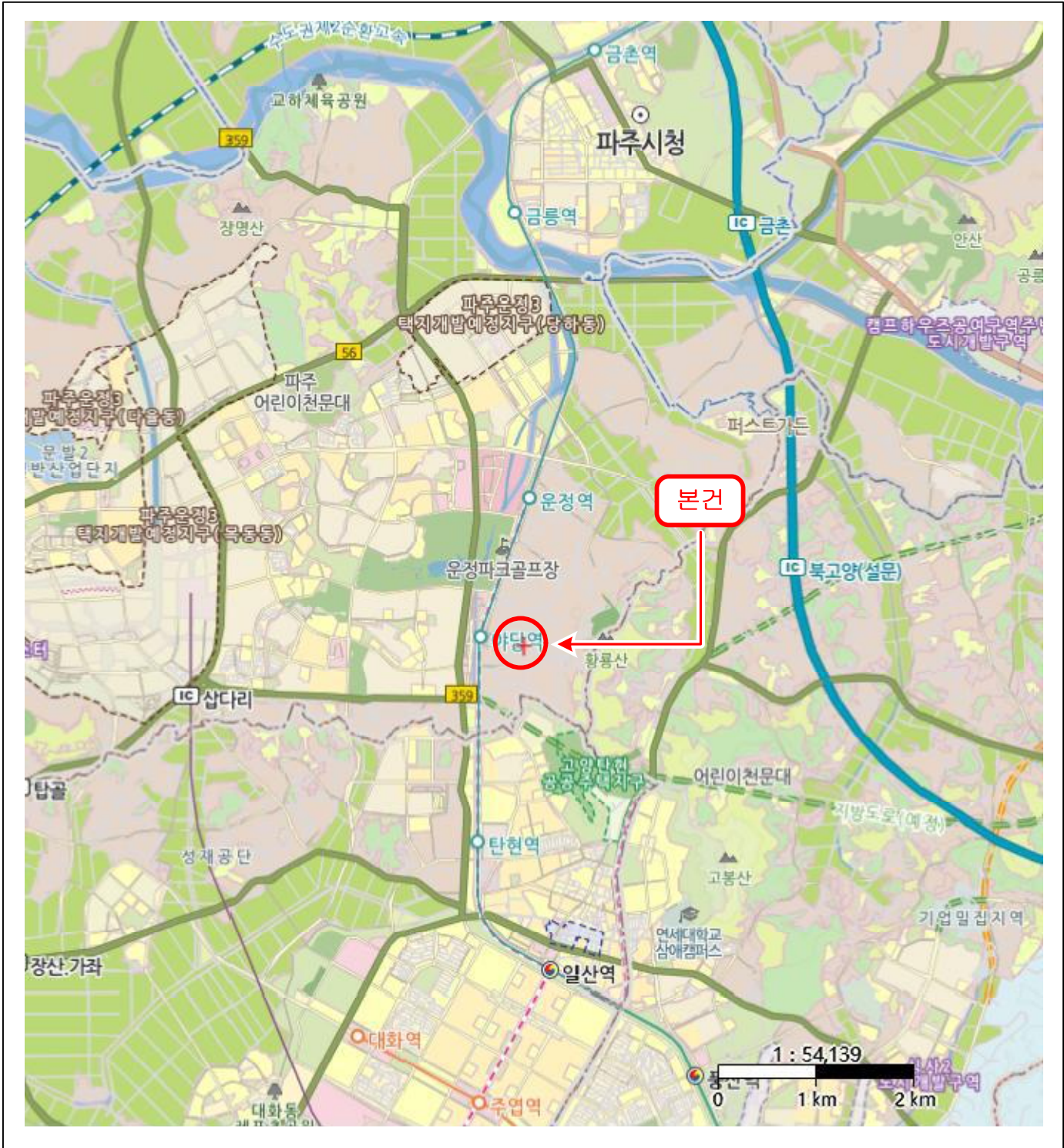
임대관계 등 미상입니다.

광역위치도

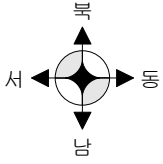


소재지

경기도 파주시 야당동 183-2
하이탑빌 2층 202호

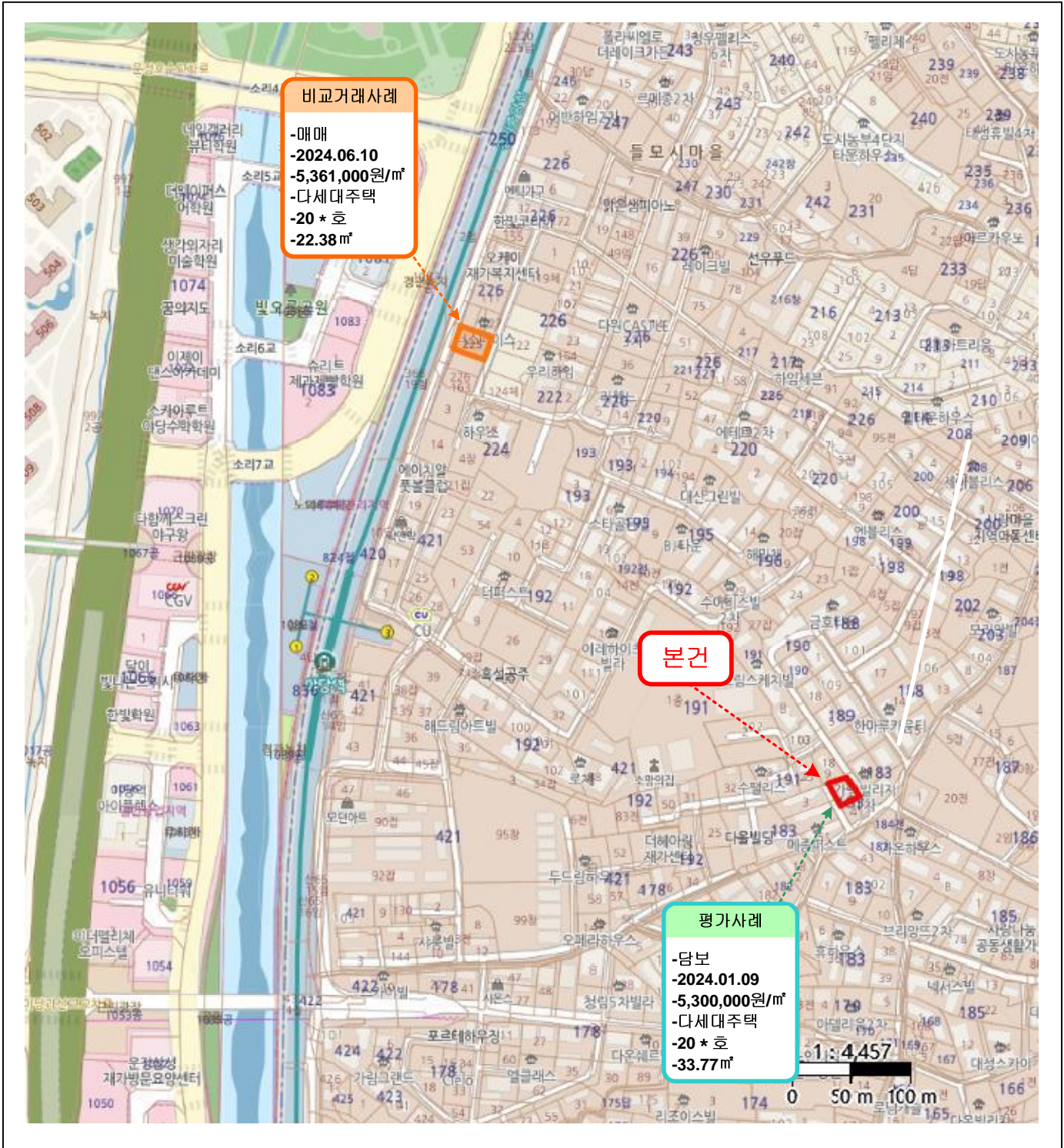


상세위치도



소재지

경기도 파주시 야당동 183-2
하이탑빌 2층 202호



비교거래사례

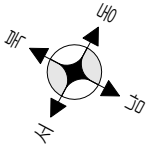
- 매매
- 2024.06.10
- 5,361,000원/m²
- 다세대주택
- 20 * 호
- 22.38 m²

본건

평가사례

- 담보
- 2024.01.09
- 5,300,000원/m²
- 다세대주택
- 20 * 호
- 33.77 m²

건물개황도

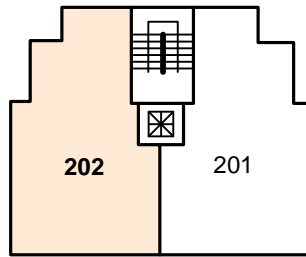


소재지

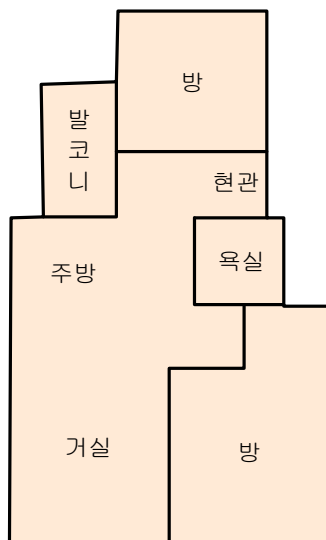
경기도 파주시 야당동 183-2
하이탑빌 2층 202호

Non-Scale

< 2층 호별배치도 >



< 202호 내부구조도 >



사 진 용 지



본건 전경



주위 환경

사 진 용 지



공동출입구



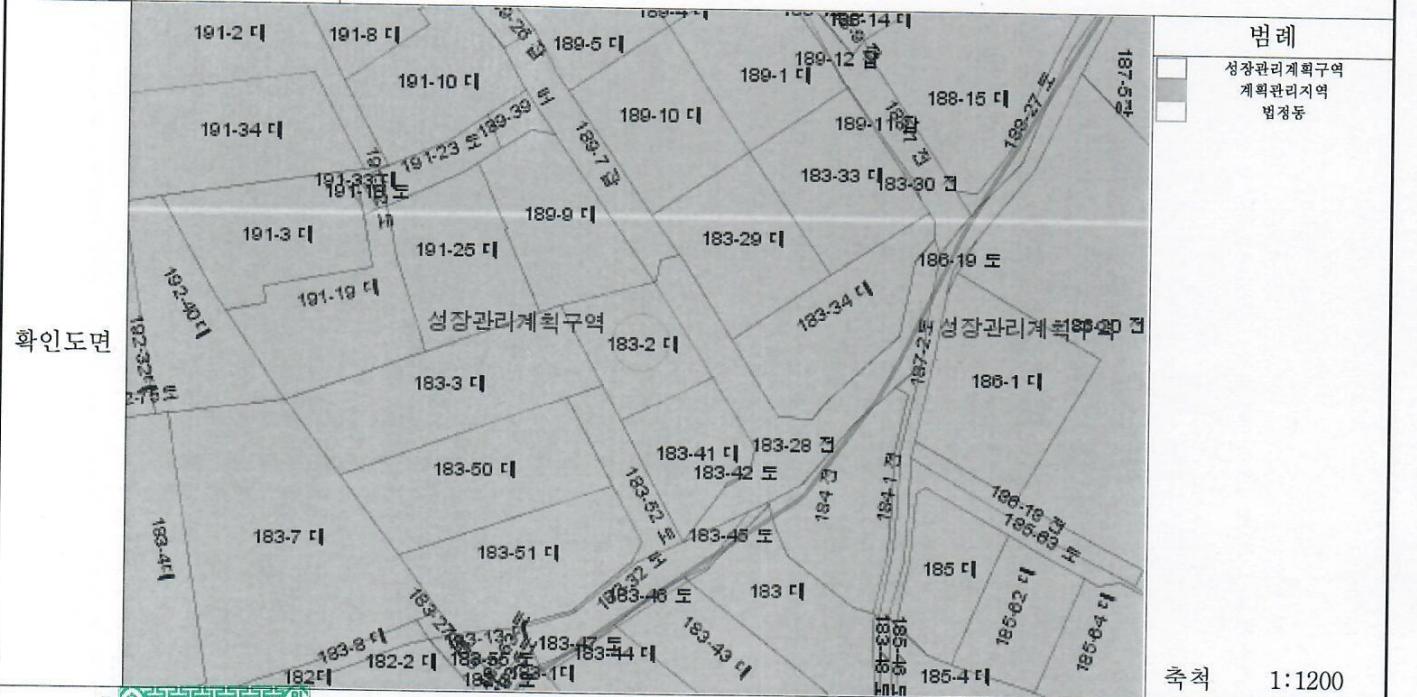
현관문

토지이용계획확인서

처리기간

1일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경기도 파주시 야당동		183-2	(08)대	339
지역· 지구등 의 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거복합 Zone)			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>			
「토지이용규제 기본법 시행 령」 제9조제4항 각호에 해당 되는 사항		[추가기재사항] 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)			



범례

- 성장관리계획구역
- 계획관리지역
- 법정동

축척 1:1200

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청
토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

수입증지붙이는곳



2025년 03월 20일

고양시 일산서구청장
수입증지가 인경 첨부, 퇴지 아니함
본 증명서 효력은 본청에서 소멸한다

경기도 고양시 일산서구청장

고양시 일산서구
수입증지 금액
(지방자치단체의
조례로 정함)

고유번호	4148010800-10183-0002		
토지소재	경기도 파주시 야당동		
지번	183-2	축척	1:1200

토지대장

도면번호	11	발급번호	202541287010923244
장번호	2-1	처리시각	10시 20분 1초
비고		발급자	박대운

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		변동일자		소유자			등록번호	
			시	지	원인	일자	주	소	소		
(08)대	*339*	(40)2018년 07월 03일 지목변경			2018년 08월 17일	(21)대지권설정					
		--이하여백--									
등	급수정일	1987년 05월 01일	수정	1987년 08월 01일	1989년 01월 01일	1990년 01월 01일	1991년 01월 01일	1991년 04월 01일	1991년 10월 01일	1992년 01월 01일	
토지	등급	102		107	132	142	128	147	151	154	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>고양시 500인 2025. 3. 20 시문발행일: 2025. 03월 20일</p> </div>											
개별공시지가(원/㎡)		2018년 07월 01일		2019년 01월 01일	798,000	826,500	873,000	828,400	835,600		용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다. 인조기가 인조부, 인조처 아니함
 2025년 03월 20일 판조하사 어소 111

경기도 고양시 일산서구청장



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120182180001220	고유번호	4148010800-3-01830002	명칭	호수기구숙세대수 하이탑빌	호수기구숙세대수 0호/2기구7세대
대기위치	경기도 파주시 아당동		기번	183-2	도로명주소	경기도 파주시 하우고개길 151-5 (아당동)
※대지면적	339 m ²	연면적	316.185 m ²	※지역	계획관리지역	※구역
건축면적	135.34 m ²	용적률 산정용 연면적	316.185 m ²	주구조	철근콘크리트구조	※지구
※건폐율	39.92 %	※용적률	93.27 %	높이	15.76 m	지붕
※조경면적	m ²	※공개 공지/공간 면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m ²	※건축선 후퇴거리
						경사지붕
						공동주택
						공용도
						군사기지 및 군사시설기타
						※구역
						층수
						지하: 층, 지상: 4층
						부속건축물
						m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트구조	필로티 및 주차장	59.8			-이하여백-		
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택 -1세대)	51.915					
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택 -2세대)	88.09					
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택 -2세대)	88.09					
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택 -2세대)	88.09					
주1	4층	철근콘크리트구조	다락 (바닥 면적에서 제외)	85.5					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 500인
2025. 3. 20
KY1801026284
시무팀장인
고양시 일산서구청장

직인

고양시 일산서구청장
담당자: 박대운
이장기: 031-8075-7183
2025년 3월 20일
고양시 일산서구청장인
직인

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 **경기도 파주시 아당동**

명칭

호수기구수/세대수

0호/0기/0세대

지번 183-2

지번 관련 주소

하이탑빌

도로명주소

경기도 파주시 하우고개길 151-5 (아당동)

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승용	승강기	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근			
건축주	채흥기	19610110*****							허가일 2017.6.22.
설계자	김도우 원우건축사사무소	파주시-건축사사무소-2114	건축식	대	7대	80.5㎡	대		착공일 2017.12.22.
공사감리자	이민구 건축사사무소하베	경기도-건축사-3213	기계식	대	대	대	대		사용승인일 2018.6.20.
공사시공자 (현장관리인)	배민선 정우세앤디(주)	연계구-건축공사업-02-1242	전기차	대	대	대	대		
※건축물 인증 현황									
인증명	유호기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황
			특수구조 건축물		적용		지하수위		관리계획 수립 여부
			기초형식: [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초		[미해당]		GL		건축물 관리점검 현황
			[<input type="checkbox"/>] 파일기초		20 (㎡)		구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등가정적해석법		종류
							[<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법		점검유효기간
변동사항									
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인			그 밖의 기재사항	
2018.6.20.	주택과-25679호(2018.06.20)에 의거 사용승인되어 신규 작성								
2018.8.13.	건축과-38751호(2018.08.13)에 의거 사용승인신청서에 소유권 비물 기재오기하여 정정 신청함 -이하야백-								

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

