

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우
건명	주식회사더옥션 소유물건(2025타경5489)
감정서번호	251001-401951-0001

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

회원감정평가사사무소

(건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김희경

감정평가액	삼십사억삼백일십사만이천구백원정(₩3,403,142,900.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사더옥션 (2025타경5489)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.11.25	2025.10.01 ~ 2025.11.25	2025.11.26	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	3,661.73	건물	3,661.73	-	3,314,691,900
	제시외건물	(146.2)	제시외건물	(146.2)	-	88,451,000
		이	하	여	백	
합계					₩3,403,142,900	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 금촌동 소재 "금향초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(건물)으로서 의정부지방법원 고양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	층수	공부상 용도	구조	사용승인일
1	경기도 금촌동 801-3 외 위 지상	3,146.69	3	근린생활시설	철근콘크리트 슬라브지붕	-
2	경기도 금촌동 801-3 외 위 지상	515.04	3	근린생활시설	철근콘크리트 슬라브지붕	-

3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 25일입니다.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025.10.20., 2025.11.25.입니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

별도의 감정평가의 조건은 없습니다.

6. 감정평가의 방법

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리 상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 『원가법』을 적용하여 감정평가하되, 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토는 생략하였습니다. 다만, 제시외 건물의 면적 및 위치 등의 정확한 내용은 지적 측량을 요하오니 업무 진행시 확인하시기 바랍니다.

6. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으니 업무 진행시 확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 본건 기준시점 현재 건축 중단 상태로 건축법상 사용승인을 득하지 아니한 바, 공정을 및 기성고율을 고려하여 평가를 진행하였으니 업무 진행시 확인하시기 바랍니다.

다. 본건은 건물과 건물이 소재한 토지의 소유자가 상이한 것으로 조사되었으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건은 현장 조사 결과 "건물개황도", "사진용지"와 같이 제시외건물이 소재하는 것으로 조사되 관찰감가법으로 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

마. 후첨 "건물개황도"는 탐문조사된 내용 및 현장조사에 의하여 도시하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

바. 본건은 이해관계인의 비협조로 인하여 귀 원의 허가를 받아 2025.11.25. 집행관 원조를 받아 내부를 확인하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

사. 본건 기호1은 현장조사 결과 후첨 "사진용지"와 같이 지하층으로 연결되는 계단부에 다량의 수량이 고여 있어 하부 구조의 실측 및 상세 확인이 불가능하였습니다. 이에 따라 지하층의 구조적·기능적 결함이 존재할 가능성을 고려하여 평가에 반영하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

아. 본건 현장조사 결과 후첨 "사진용지"와 같이 기호1 1층에 다량의 적재물이 적치되어 있는 것으로 조사되었으며, 이에 대한 처리비용 등이 발생할 수 있는 바 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

자. 본건 현장 조사 결과 후첨 "사진용지"와 같이 기호2 1층에 평가제외물건이 소재하고 있으나, 평가목적 및 제이론 등을 감안하여 이를 고려하지 않고 평가를 진행하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

건물에 대한 평가는 “감정평가에 관한 규칙” 제15조에 따라 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

2. 대상 건물의 개요

기호	구 조	용도	면 적 (㎡)	사용승인일
1	철근콘크리트 슬라브지붕	제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설	지하층:158.5 (기계실,전기실,발전기실) 1층:1,122.4 (제1종 및 제2종근린생활시설) 2층:1,122.4 (제2종근린생활시설) 3층:743.39 (제2종근린생활시설)	-
2	철근콘크리트 슬라브지붕	제2종근린생활시설	1층:171.68 (제2종근린생활시설) 2층:171.68 (제2종근린생활시설) 3층:171.68 (제2종근린생활시설)	-

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 건물신축단가표

(출처 : 한국부동산연구원,2024)

(1) 표준단가

분류번호	용도	구조	내용년수 (년)	급수	표준단가 (원/㎡)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/ 평지붕	50 (45~55)	2	1,583,000
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/ 평지붕	50 (45~55)	3	1,362,000
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/ 평지붕	50 (45~55)	4	1,196,000
08-02-05-09	대형마트	철근콘크리트조/ 평지붕	40 (35~45)	1	1,594,000
08-02-05-09	대형마트	철근콘크리트조/ 평지붕	40 (35~45)	2	1,473,000
08-02-05-09	대형마트	철근콘크리트조/ 평지붕	40 (35~45)	3	1,193,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 재조달원가의 산정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 상기 사항을 기준으로 하되, 본건은 건축 중인 상태로 공정률 및 기성고유, 사용 자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정합니다.

기호	층	구조	재조달원가 (원/㎡)
1	지하층	철근콘크리트조	459,000
	1~3층	철근콘크리트조	936,000
2	1~3층	철근콘크리트조	864,000

4. 감가수정

본건은 사용승인을 득하지 아니한 건축 중인 건물인 바, 감가수정은 하지 않았습니다.

5. 건물가격의 결정

기호	층	면적(㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	지하층	158.5	459,000
	1~3층	2,988.19	936,000
2	1~3층	515.04	864,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	층	면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)
1	지하층	158.5	459,000	72,751,500
	1~3층	2,988.19	936,000	2,796,945,840
2	1~3층	515.04	864,000	444,994,560
합계				3,314,691,900

2. 감정평가액 결정의견

본건 평가전례와 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 건물의 감정평가액으로 결정합니다.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1	경기도 파주시 금촌동	801-3, 120-4 위 지상	가동 (기계실, 전기실, 발전기실)	철근콘크리트 슬라브지붕 지하층	158.5	158.5	459,000	72,751,500	현황 "건축 중단" 상태임	
					1,122.4	2,988.19	936,000	2,796,945,840		현황 "건축 중단" 상태임
					1,122.4					
					743.39					
2	경기도 파주시 금촌동	801-3, 120-4 위 지상	나동 (제2종 근린생활 시설)	철근콘크리트 슬라브지붕 1층	171.68	515.04	864,000	444,994,560	현황 "건축 중단" 상태임	
					171.68					
					171.68					
소 계								₩3,314,691,900		

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	<제시외 경기도 파주시 금촌동	물건> 801-3, 120-4 위 지상 제가동		철근콘크리트조 슬라브지붕 옥탑	(131.7)	131.7	605,000	79,678,500	관찰감가
2	경기도 파주시 금촌동	801-3, 120-4 위 지상 제나동		철근콘크리트조 슬라브지붕 옥탑	(14.5)	14.5	605,000	8,772,500	관찰감가
합 계								₩3,403,142,900.-	
				이	하	여	백		

건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(1) 건물의 구조

기호1,2 공히 철근콘크리트 슬라브지붕 3층 건으로서, 현재 건축 중단된 상태입니다.

(2) 이용상태

기호1: 공부상 제1종 및 제2종 근린생활시설로 기재되어 있으나 미완공 상태입니다.
기호2: 공부상 제2종 근린생활시설로 기재되어 있으나 미완공 상태입니다.

(3) 설비내역

현재 미완공 상태입니다.

(4) 부합물 및 종물

현재 미완공 상태입니다.

(5) 공부와의 차이

본건 기호1,2는 등기사항전부증명서에 등재되어 있으나, 건축법상 사용승인 받지 않은 건물입니다.

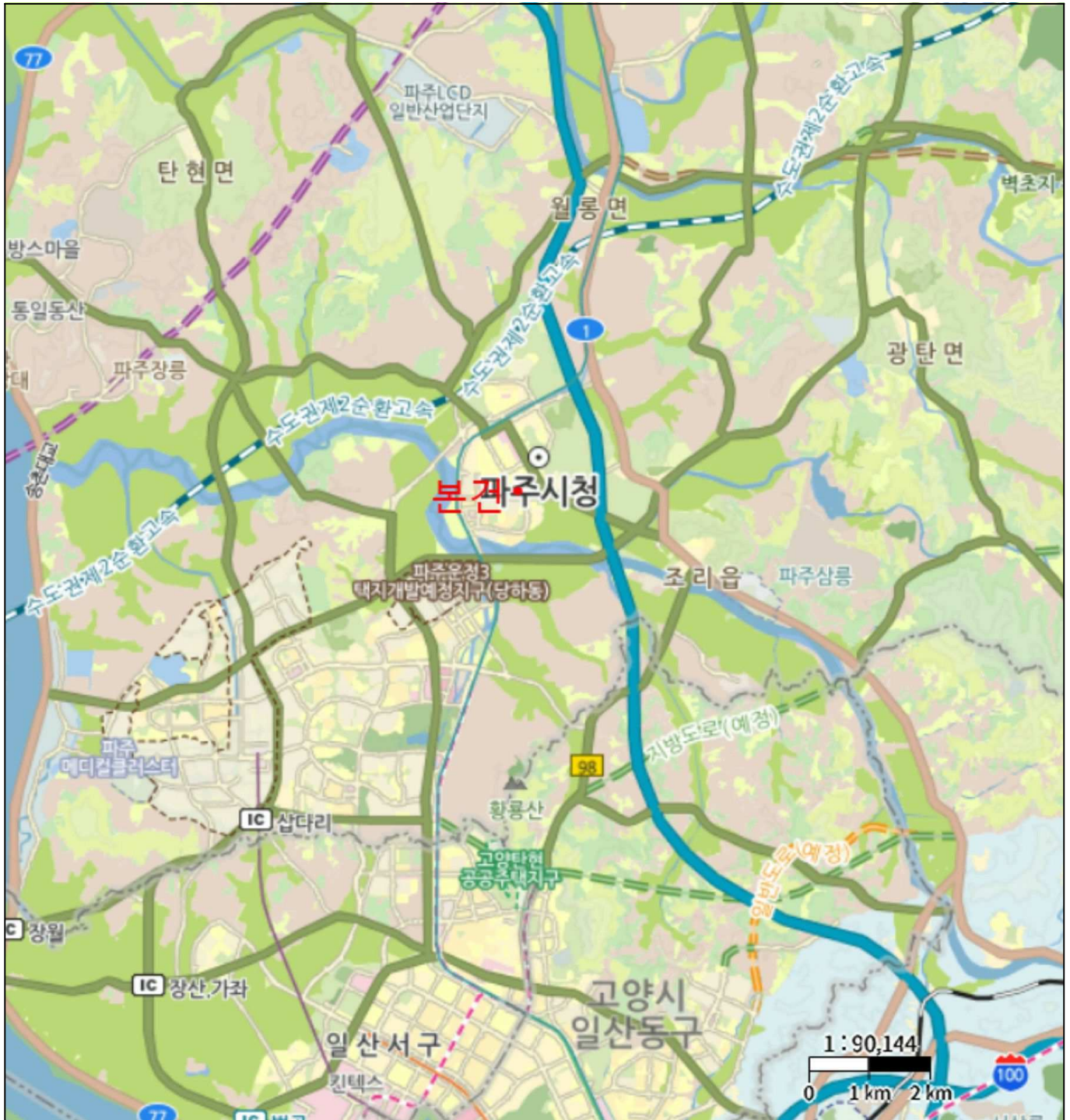
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

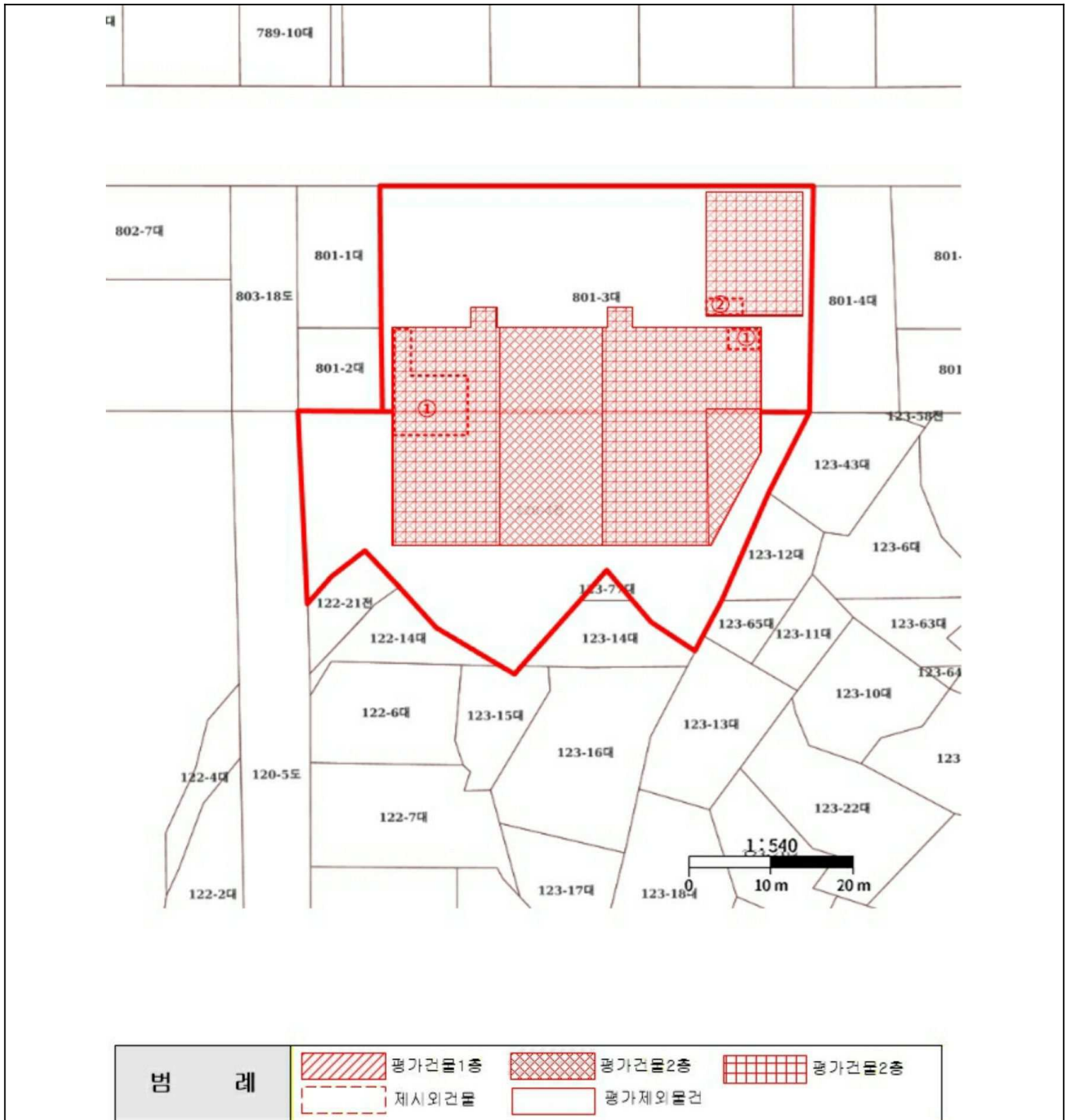
광역위치도



소재지	경기도 파주시 금촌동 801-3 가동
-----	----------------------



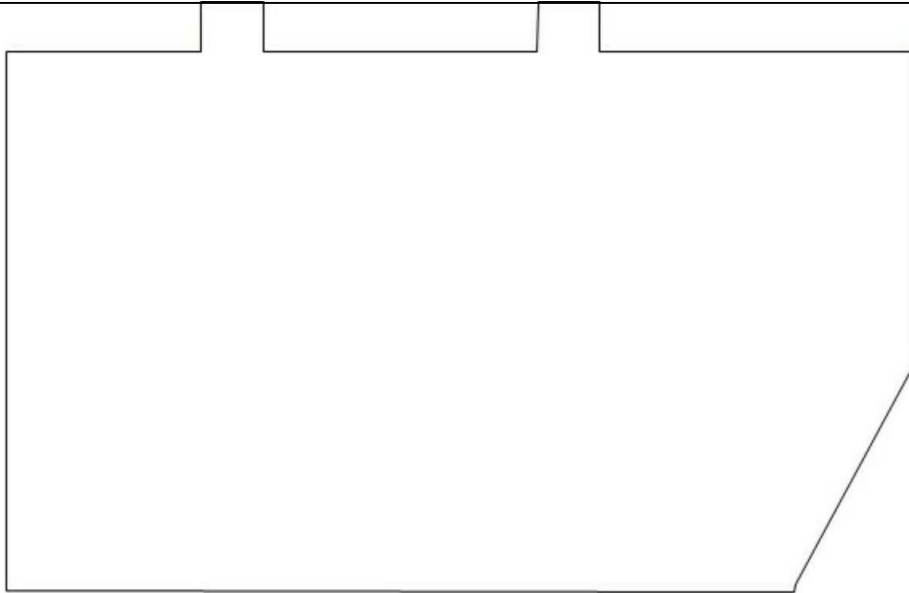
건물개황도



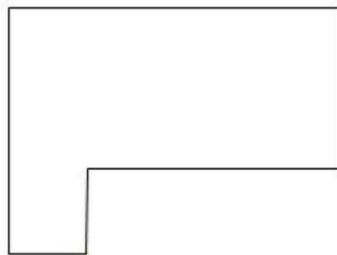
내 부 구조 도



소재지 경기도 파주시 금촌동 801-3 가동



< 기호1 - 1,2층 > 공부상 면적 - 각 1,122.4㎡



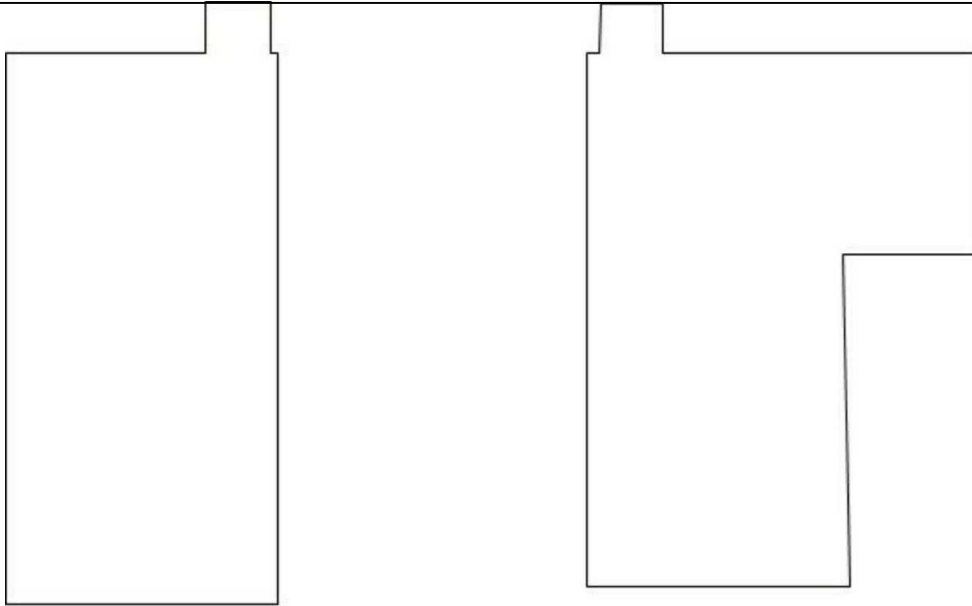
< 기호1 - 지하층 > 공부상 면적 - 158.5㎡

내부구조도



소재지

경기도 파주시 금촌동 801-3 가동



< 기호1 - 3층 > 공부상 면적 - 743.39㎡



< 제시외 물건 >

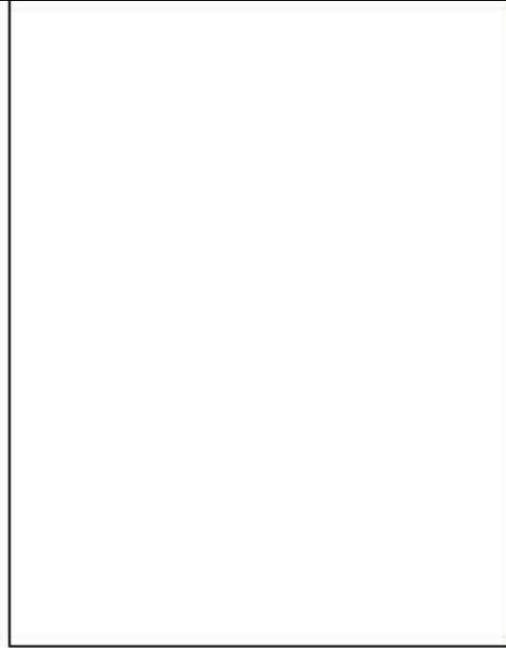
① 철근콘크리트 슬라브지붕(옥탑) -약131.7㎡

내 부 구조 도



소재지

경기도 파주시 금촌동 801-3 가동



< 기호2 - 1~3층 > 공부상 면적 - 각 171.68m²



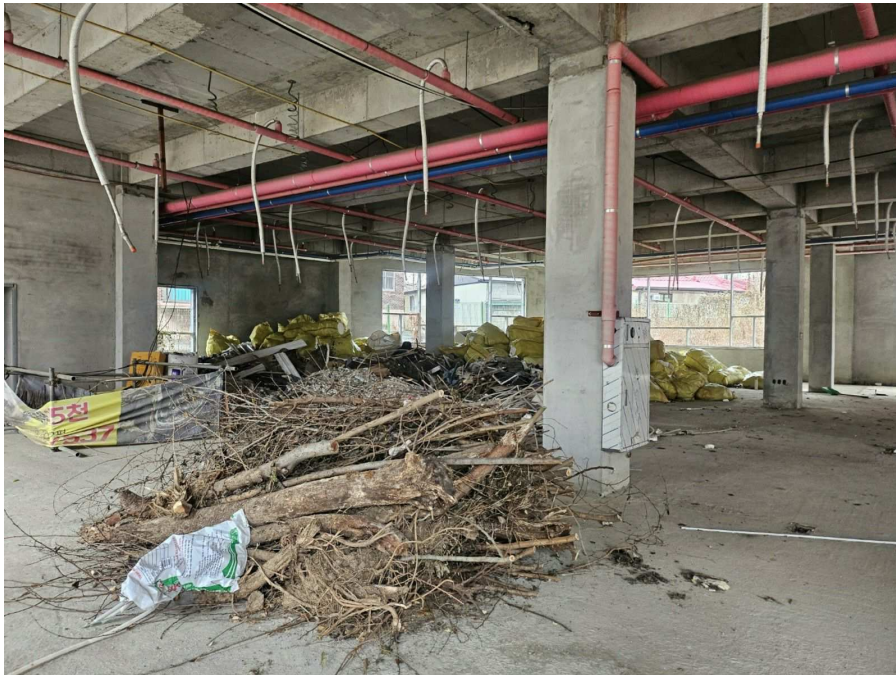
< 제시외 물건 >

② 철근콘크리트 슬라브지붕(옥탑) -약14.5m²

사 진 용 지



본건(기호1) 전경



본건 기호1 지상1층 내 적치물

사 진 용 지

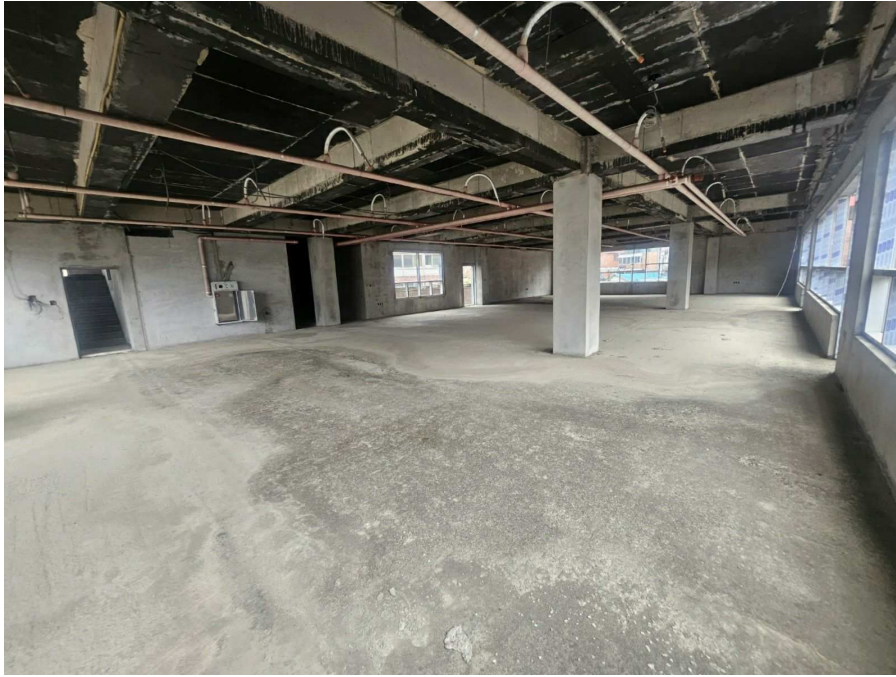


본건 기호1 지하층 출입 계단

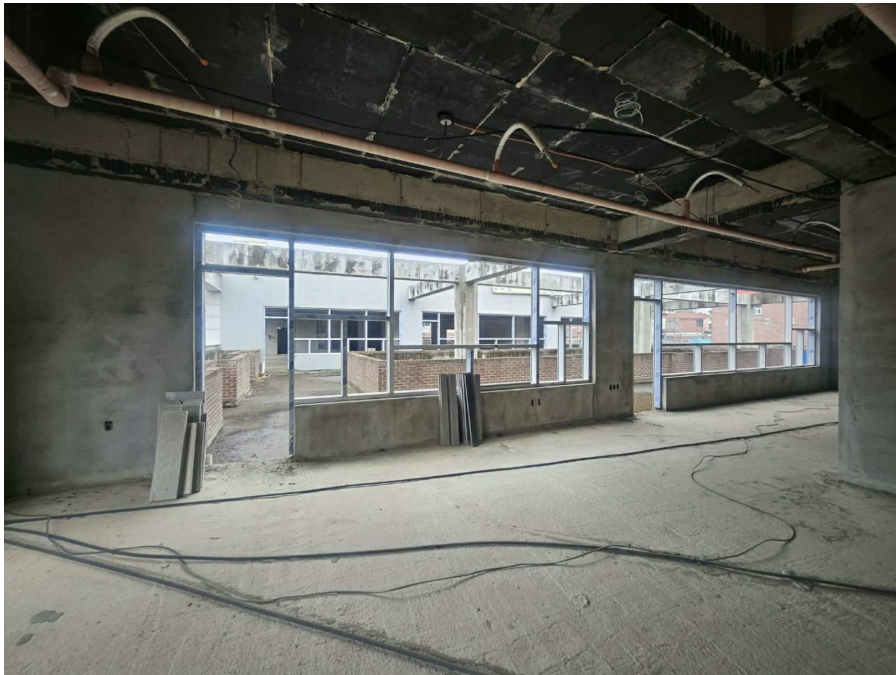


본건 기호1 내부 사진

사 진 용 지



본건 기호1 내부 사진



본건 기호1 내부 사진

사 진 용 지



제시외건물1



제시외건물2

사 진 용 지



본건(기호2) 전경



평가제외물건(기호2 1층)

사 진 용 지



본건 기호2 내부 사진



본건 기호2 내부 사진



제시외물건2