

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석
건명 : 문민휘 소유물(2025타경60585)
감정평가서 번호 : 하나 250114-03-201

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

가 격 심 의 요 청 서(집합건물)

감정서번호	250114-03-201	평가목적	법원경매	현장조사일	2025.01.15
소재지	경기도 파주시 금촌동 69외 파주 금촌 에이스큐브 제7층 제711호				

물건현황	용도지역	건물용도	물건종류	전용률(%)	건물규모(지상/지하)	주구조	연면적(m ²)	사용승인일
	일반상업	제1,2종근린생활시설, 업무시설, 공동주택	구분건물	-	지하2층/지상10층	철근콘크리트구조	11,519.625	2020.12.21
본건평가액	평가적용기준	적용(최고)단가(원/m ²)	적용(최저)단가(원/m ²)	공실률(%)	본건 거래가격(2년내)	본건 평가전례		
	전유	7,631,694 / 7/711	7,631,694 / 7/711	-		-		
	평가액	134,000,000원			%	-		

현장조사 의견	가격수준	의견란참조.
	거래사례	#1 금촌동 69외 지상층 1012호 / 2022.10.11 / @8,350,000원/전유m ² / 전유15.213m ² #2 금촌동 69외 지상층 516호 / 2022.08.09 / @8,220,000원/전유m ² / 전유15.213m ² #3 금촌동 69외 지상층 408호 / 2022.05.09 / @7,630,000원/전유m ² / 전유17.301m ² #4 금촌동 69외 지상층 413호 / 2022.08.04 / @8,220,000원/전유m ² / 전유15.213m ² #5 금촌동 69외 지상층 1008호 / 2022.06.15 / @7,920,000원/전유m ² / 전유17.301m ²
	평가전례	[주변 사례] (1) 금촌동 69외 지상층 607호 / 2024.03.26 / @7,170,000원/전유m ² / 법원경매
	기타 사항	본건 등기실거래 내역 : 145,000,000원 (19.05.27) 본건 임차권등기 : 130,000,000원(23.07.25)

결정가격	구분	가격	서명 · 날인
	조사자 제안가격	1.34억 내외	설종호 (인)
	담당평가사 결정가격		신동진 (인)
	담당평가사 보충의견		

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 북부지사

감정평가사

지사장

박현진

(인)

신동진

(인)

감정평가액	일억삼천사백만원정 (₩134,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석		감정평가 목적		경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매15계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	문민휘 (2025타경60585)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 01. 15		2025. 01. 15	2025. 01. 15
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	-	134,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩134,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	임수현				(인)

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		파주금촌에이스큐브 제7층 제711호										
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고				
					공 부	사 정						
1 2 가	경기도 파주시 금촌동 [도로명주소] 경기도 파주시 금정18길 17	69, 71-2 파주금촌 에이스 큐브	제1종 제2종 근린생활 시설 및 업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 ~ 10층 각 옥탑1층								
						1,437.987						
						1,465.544						
						1,084.276						
						994.064						
						992.046						
						792.244						
						74.5						
					상동	69	대	일반상업지역 준주거지역	1,523			
					상동	71-2	대	일반상업지역 준주거지역	361			
			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제711호	17.494	17.494	134,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 38.529㎡					
			소유권 1,2x -----	6.101 1,884 x----	6.101							
			대지권	1,884								
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 53,600,000 80,400,000						
합 계						₩134,000,000.-						
			이 하	여	백							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 금촌동 소재 '파주시청' 북서측 인근에 위치하는 '파주금촌에이스큐브' 제7층 제711호에 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 1월 15일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 1월 15일에 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. 임대사항의 확인

미상임.

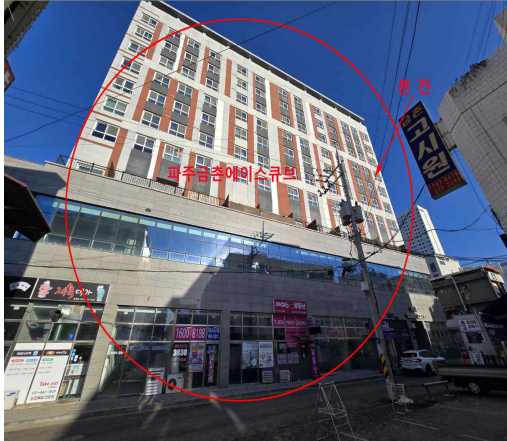
3. 기타 참고사항

- ① 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.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권, 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 “한국감정평가사협회”에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권, 대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 별도 표기하였음.
- ④ 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 내부를 육안으로 확인치 못하여 “건축물현황도”를 근거로 내부를 도시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 파주시 금촌동 69외 1필지 파주금촌에이스큐브 제7층 제711호		
도로명주소	경기도 파주시 금정18길 17		
	주용도	제1,2종근린생활시설, 업무시설, 공동주택 224세대/43개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2020.12.21	
	건물규모	층수	지하 2층/지상 10층
		연면적	11,519.625 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	7층/711호	도시형생활주택 -원룸형	17.494	21.035	38.529	6.101	45.40
합계			17.494	21.035	38.529	6.101	-

※ 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.

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

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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	금촌동 69외	10/10**	공동주택 (도시형생 활주택- 원룸형)	15.213	33.504	127,000,000 (@8,350,000)	2022.10.11 (2020.12.21)	-
#2	금촌동 69외	5/5**	공동주택 (도시형생 활주택- 원룸형)	15.213	33.504	125,000,000 (@8,220,000)	2022.08.09 (2020.12.21)	-
#3	금촌동 69외	4/4**	공동주택 (도시형생 활주택- 원룸형)	17.301	38.104	132,000,000 (@7,630,000)	2022.05.09 (2020.12.21)	-
#4	금촌동 69외	4/4**	공동주택 (도시형생 활주택- 원룸형)	15.213	33.504	125,000,000 (@8,220,000)	2022.08.04 (2020.12.21)	-
#5	금촌동 69외	10/10**	공동주택 (도시형생 활주택- 원룸형)	17.301	38.104	137,000,000 (@7,920,000)	2022.06.15 (2020.12.21)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #4 > : 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#4

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		2022.08.04/ 2025.01.15	
경기 경의권 연립다세대	-7.157% (0.92843)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2022.07	103.4
			기준시점 당시 지수	2024.12	96.0
		산식		$1 + (96.0 - 103.4) / 103.4$ ≈ 0.92843	

※ 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 #4]

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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(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	7/711	17.494	#4	8,220,000	1.000	0.92843	1.000	7,631,694	133,508,854	134,000,000
합계		17.494	-	-	-	-	-	-	-	134,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근의 대상물건과 동일 또는 유사한 도시형생활주택의 가격수준은 접근성, 전유면적의 크기 및 실사용면적의 크기, 방의 개수 등에 따라 전유면적당 7,000,000원/m ² ~ 8,000,000원/m ² (호가) 수준으로 탐문조사됨.
------	--

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	금촌동 69외 6/6**	공동주택 (도시형생 활주택 -원룸형)	17.301	38.104	124,000,000 (@7,170,000)	2024.03.26 (2020.12.21)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 파주시 2024년 01월 ~ 2024년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	55,809,308,000	32,038,460,083	57.4	689	174	25.3
아파트	50,587,000,000	43,088,594,828	85.2	290	124	42.8
연립	4,567,000,000	2,282,579,300	50.0	109	17	15.6
오피스텔	260,000,000	112,590,000	43.3	11	1	9.1
오피스텔(주거)	1,374,000,000	978,588,999	71.2	44	11	25.0
주상복합(주거)	240,000,000	185,300,000	77.2	5	1	20.0

(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 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제7층 제711호	17.494	6.101	134,000,000
합계		17.494	6.101	134,000,000

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 금촌동 소재 "파주시청" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 시장, 일반음식점 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 "금촌역(경의중앙선)" 이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건내, 제7층 제711호로서,

외벽 : 몰탈위페인팅마감/외장석재마감 등,
창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

공부상 공동주택(도시형생활주택-원룸형)임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스 개별난방, 소방설비, 승강기설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 공동주택 등 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

(7) 인접 도로상태등

서측으로 노폭 약 6미터, 남측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

금촌동 69 :도시지역, 일반상업지역, 준주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(9) 공부와의 차이

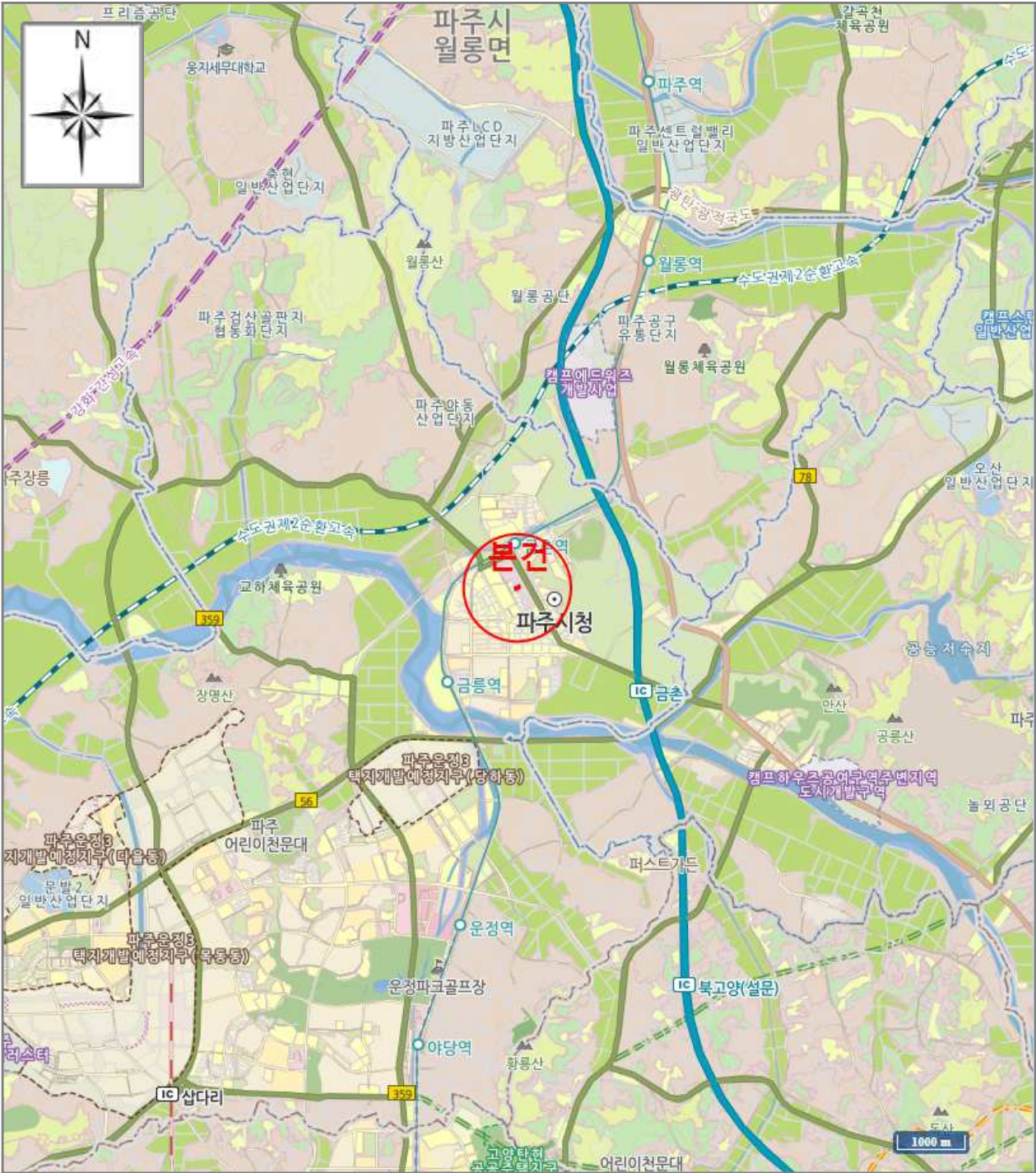
·

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

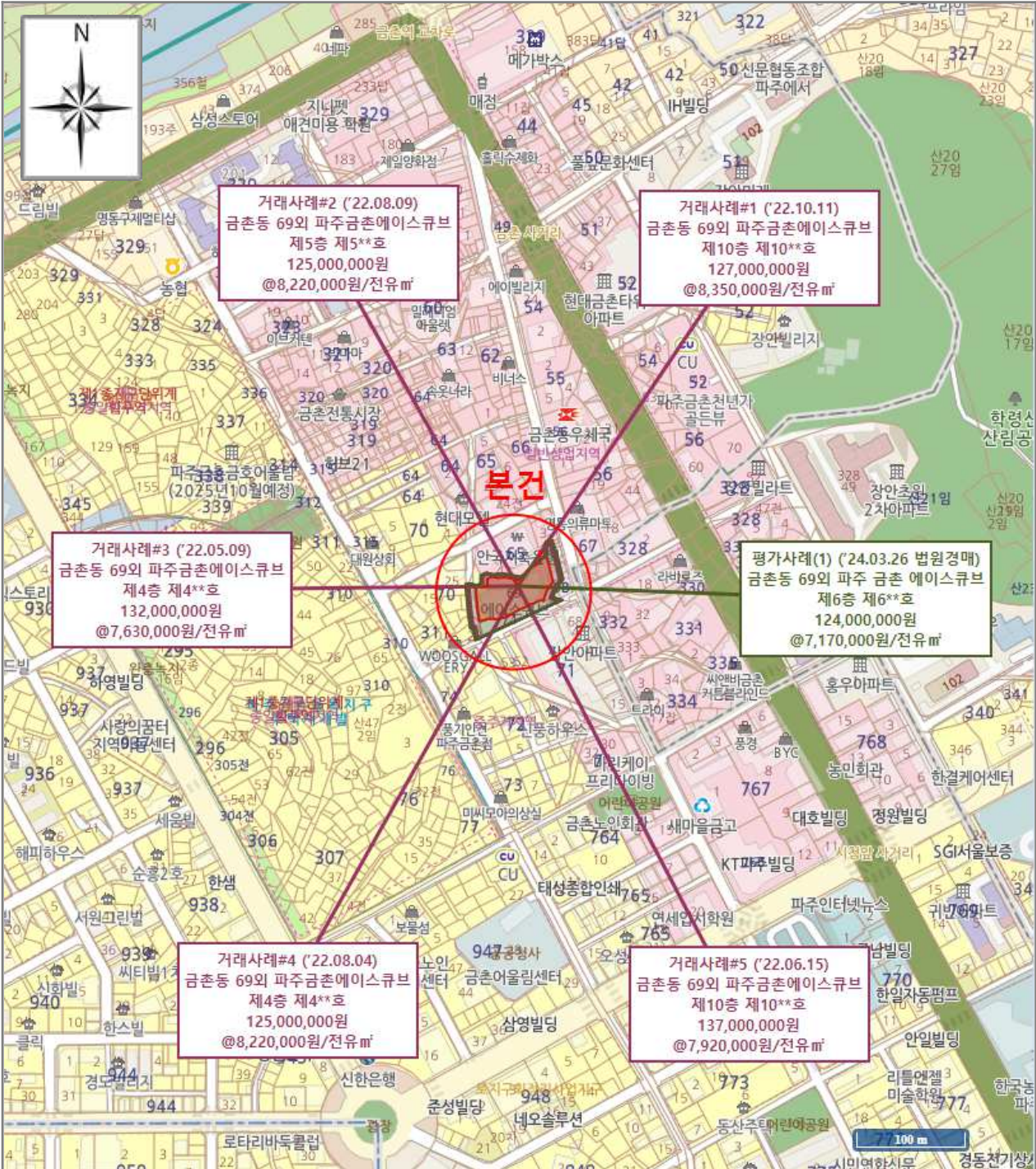
광역 위치도

소재지	경기도 파주시 금촌동 69외 1필지 파주 금촌 에이스큐브 제7층 제711호
-----	--



가격참고도

소재지	경기도 파주시 금촌동 69외 1필지 파주 금촌 에이스큐브 제7층 제711호
-----	---



[범례]

■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

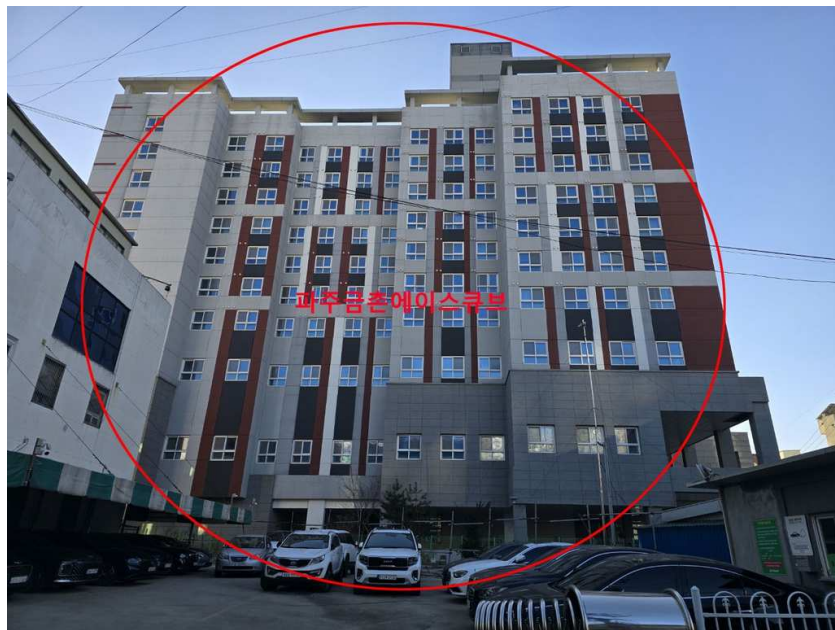
사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 금촌동 69외 1필지 파주금촌에이스큐브 제7층 제711호



본건전경

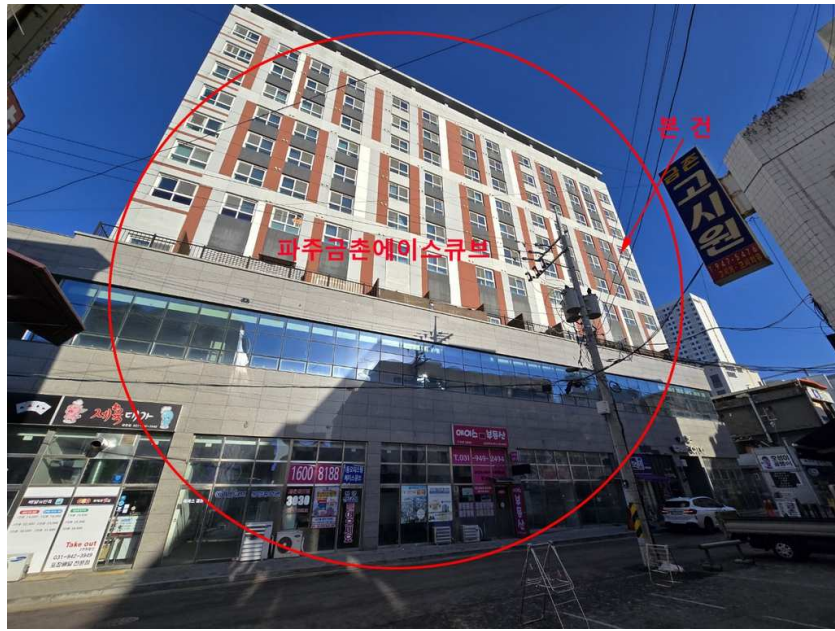


본건후면

사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 금촌동 69외 1필지 파주금촌에이스큐브 제7층 제711호



본건전경



현관전경

수수료 청구서

감정평가서번호 : 250114-03-201

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석 귀하

의뢰번호 : 2025타경60585

사십육만칠천오백원정 (₩467,500.-)

2025-01-13 일자 귀 제 『 2025타경60585 』 호로 의뢰하신 『 문민휘 소유물(2025타경60585) 』 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	290,000	기본수수료 =290,000원
나.여비	118,000	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000 【공부발급비】 토지이용계획 2,000 / 도면 300 / 집합등기부 1,000
물건조사비	10,000	
공부발급비	3,300	
임대차조사비	-	
기타 실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	135,300	
수수료합계(공급가액)	425,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	42,500	
총계	467,500	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	467,500	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250114-03-201)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)

문서번호 : 250114-03-201호

시행일자 : 2025. 01. 15

수 신 : 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 김응석

참 조 : 경매15계

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 2025.01.13자 귀 제 2025타경60585호로 의뢰하신『문민회 소유물(2025타경60585)』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. 청구서 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.hgrea.co.kr>

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