감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일

건 명 : 김우정 소유물(2024타경3004)

감정평가서 번호 : 하나 240424-03-201

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 당 감정평가법인은 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

240424-03-201

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 북부지사 (인)
지 사 장 박 현 진

감 정 평 가 사 (인)
신동진

감정평가액	삼억일천칠백만원정 (₩317,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일	감정평가 목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	의정부지방법원 고양지원	
소 유 자 (대상업체명)	김우정 (2024타경3004)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024. 04. 25	2024. 04. 25	2024. 04. 26

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	317,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩317,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자
감 정 평 가 사 (인)

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명	

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 파주시 금촌동 [도로명주소] 경기도 파주시 번영로 55	972 새꽃마을 뜨란채 제117동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사지붕 20층				
				1층	55.707			
				2층	219.104			
				3층	219.104			
				4층	219.104			
				5층	219.104			
				6층	219.104			
				7층	219.104			
				8층	219.104			
				9층	219.104			
				10층	219.104			
				11층	219.104			
				12층	219.104			
				13층	219.104			
				14층	219.104			
				15층	219.104			
				16층	219.104			
				17층	219.104			
				18층	219.104			
				19층	219.104			
				20층	219.104			
				지층	12.45			
1	상동	972	대	제3종 일반주거지역	82,711.6			

심사용

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명	

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
가				내) 철근콘크리트구조 제16층 제1601호 소유권 1. ---- 대지권	84.98 51.8232 82,711.6x- 82,711.6	84.98 51.8232	317,000,000 배분내역 토 지 : 건 물 :	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 토지·건물 158,500,000 158,500,000
	합 계						₩317,000,000.-	
				이 하	여	백		

심사용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 금촌동 소재 '금화초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 의정부지방법원 고양지원의 법원경매 진행을 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 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 04월 25일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 04월 25일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

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

본건 경기도 파주시 금촌동 소재 "금화초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 아파트 단지, 각종 근린생활시설, 학교, 공원 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량 진·출입 가능하며 인근에 버스정류장 및 경의중앙선 '금릉역' 등이 소재하고 있어 대중교통사정은 무난시 됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트경사지붕 20층 건물 내 제16층 제1601호로서,
외벽: 몰탈위페인팅 마감 등
내벽: 벽지도배 및 타일붙임 마감 등
창호: 샷시창호임.

4. 이용상태

아파트로 이용중임.
(자세한 이용상황은 건물내부구조도 참조.)

5. 설비내역

개별 난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

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)	

인접지 대비 등고 평탄한 가장형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

본건 단지내 포장도로를 통하여, 외곽공도와 연계됨.

8. 토지이용계획 및 제한상태

■ 일련번호 1) 도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(중로1-110)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(중로1-111)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-12-26)(금화초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(금화초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등?

9. 공부와의 차이

-.

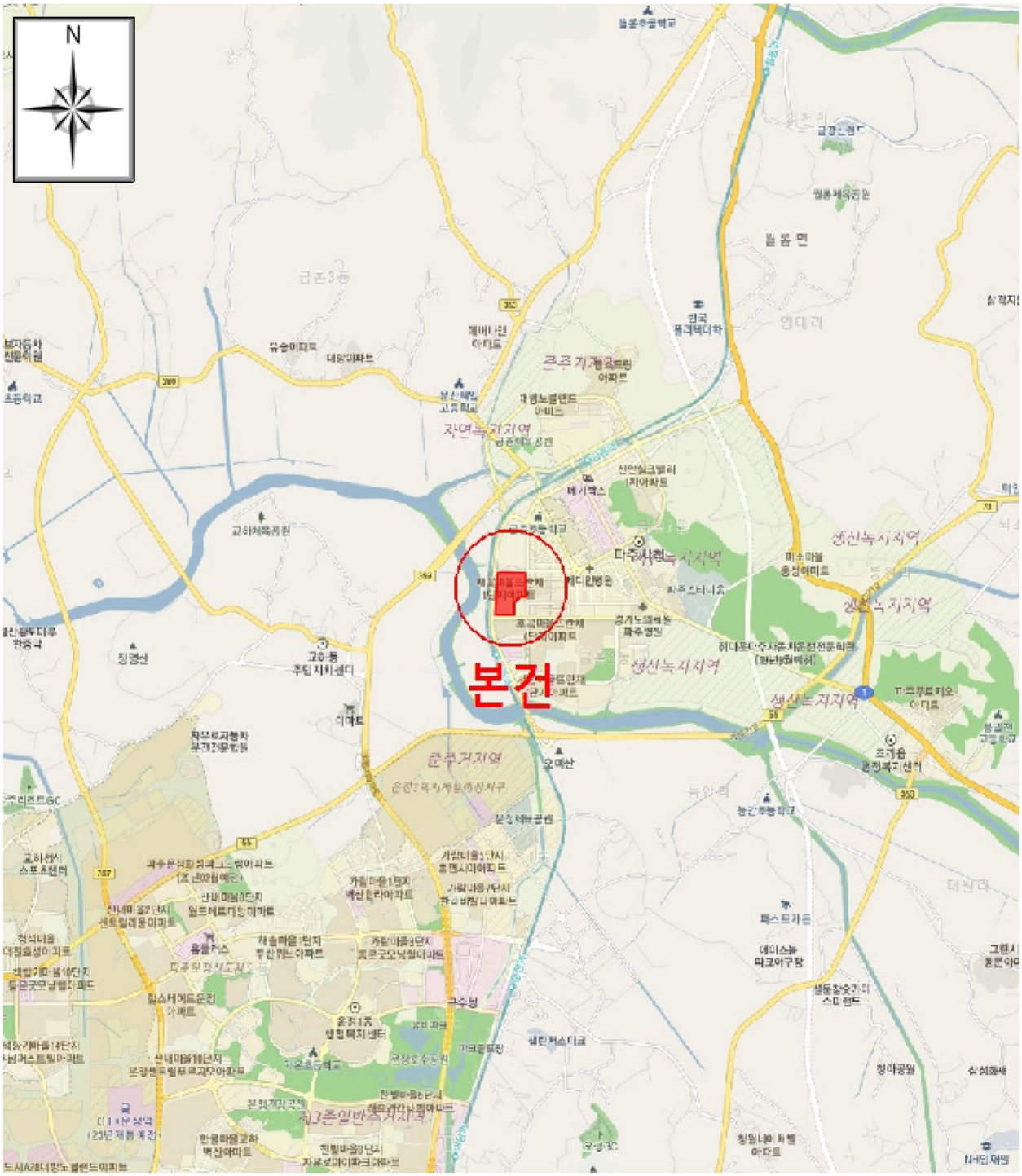
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항의 경우 미상임.

240424-03-201

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 금촌동 972 새꽃마을뜨란채 제117동 제16층 제1601호

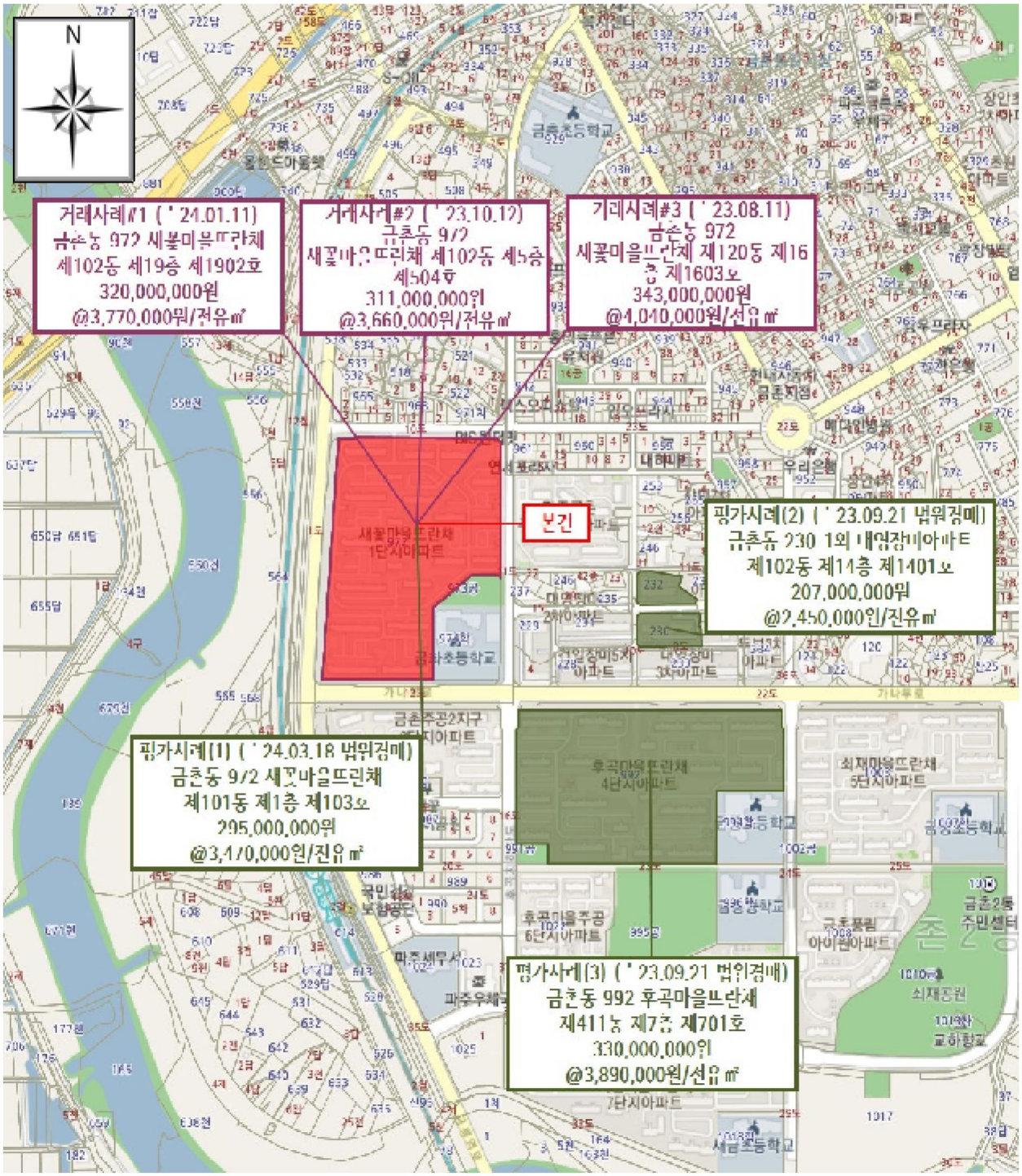


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

240424-03-201

가 격 참 고 도

소 재 지	경기도 파주시 금촌동 972 새꽃마을뜨란채 제117동 제16층 제1601호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

240424-03-201

사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 금촌동 972 새꽃마을뜨란채 제117동 제16층 제1601호



새꽃마을뜨란채 제117동 전경



새꽃마을뜨란채 제117동 전경

240424-03-201

사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 금촌동 972 새꽃마을뜨란채 제117동 제16층 제1601호



현관문 전경



단지 주환경

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 240424-03-201

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일 귀하

육십오만오천육백원정 (₩655,600.-)

2024-04-24 자 귀 제『2024타경3004』호로 의뢰하신『김우정 소유물(2024타경3004)』대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

구 분			산 출 근 거	금 액
감 정 평 가 수 수 료			(317,000,000x(11/10,000)+145,000) * 0.7 ≒345,590	345,590 원
실 비	자 료 수집비	토지조사비		—
		물건조사비	【물건조사비】1동 x 10,000원	10,000 원
		공부발급비		1,300 원
		기타 실비		4,000 원
		특별용역비		—
	여 비			236,000 원
합 계			천원미만 절사	596,000 원
정 산 액			부가가치세 포함	655,600 원

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

송 금 처

◈ 신한은행 : 100-020-982048 예금주 [(주)하나감정평가법인 북부지사]

(주)하나감정평가법인 북부지사

지 사 장 박 현 진

(Tel : 031-906-9888 Fax : 031-906-8889)

하나감정평가법인

하　　나 : 제240424-03-201호
수　　신 : 경매8계
제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

2024-04-24자 귀 『2024타경3004』호로 의뢰 하신 『김우정 소유물(2024타경3004)』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정료의산정기준등에관한예규"에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

감정료 산정기준

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="4">산 출 방 식</th><th>금 액</th></tr>
<tr><td rowspan="8">기본감정료</td><td>감 정 가 격</td><td colspan="3">감 정 료</td><td rowspan="8">345,590</td></tr>
<tr><td>186,363,636</td><td colspan="3">240,000</td></tr>
<tr><td>5억원까지</td><td colspan="3">(평가가액 * 1만분의11 + 95,000원) * 0.7</td></tr>
<tr><td>10억원까지</td><td colspan="3">(평가가액 * 1만분의 9 + 195,000원) * 0.7</td></tr>
<tr><td>50억원까지</td><td colspan="3">(평가가액 * 1만분의 8 + 295,000원) * 0.7</td></tr>
<tr><td>9,578,571,428</td><td colspan="3">(평가가액 * 1만분의 7 + 795,000원) * 0.7</td></tr>
<tr><td>9,578,571,428</td><td colspan="3">6,000,000</td></tr>
<tr><td>수 수 료</td><td colspan="4">(317,000,000x(11/10,000)+145,000) * 0.7
≒345,590</td><td>345,590</td></tr>
<tr><td>초과 감정료</td><td colspan="4"></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">소급 감정료</td><td colspan="4">1. 2년 이상 전의 시가등을 연도별로 가정하는 경우
기본감정료의 초과감정료에 5할 가산</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">2. 현시가등 감정과 소급감정을 동시에 하는 경우</td><td>3회 이하</td><td colspan="2">기본감정료의 2배</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>5회 이하</td><td colspan="2">기본감정료의 3배</td></tr>
<tr><td>6회 이하</td><td colspan="2">기본감정료의 4배</td></tr>
<tr><td>기타 실비</td><td colspan="4"></td><td>4,000</td></tr>
<tr><td>공부발급비</td><td colspan="4"></td><td>1,300</td></tr>
<tr><td>물건조사비</td><td colspan="4">【물건조사비】1동 x 10,000원</td><td>10,000</td></tr>
<tr><td>여 비</td><td colspan="4"></td><td>236,000</td></tr>
<tr><td>공급 가액</td><td colspan="4"></td><td>655,600</td></tr>
<tr><td>부 가 세</td><td colspan="4"></td><td>59,600</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td colspan="4"></td><td>₩655,600.-</td></tr>
</table>

붙임 : 1. 감정평가서

(주)하나감정평가법인 북부지사

최고의 인재 최상의 팀웍 최적의 솔루션

(주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 240424-03-201

시행일자 : 2024-04-26

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일

참 조 : 경매8계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

---

1. 우리 (주)하나감정평가법인 북부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 04. 24자 귀 제 2024타경3004로 의뢰하신 "김우정 소유물(2024타경3004)"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

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

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

별 첨

1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부
3. 공 부 서 류 1 부

끝.

(주)하나감정평가법인 북부지사

지 사 장 박 현 진

담당감정평가사 :

우편 10402 경기도고양시 일산동구 중앙로 1261번길 79 하이베라스 506호

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

(회계팀) Tel (031)906-9888 FAX (031)906-8889 E-mail : hana03@kapaland.co.kr

법 원 보 관 금 출 급 명 령 서

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

법원코드				과코드		재판부번호	

사 건 번 호	진 행 번 호	출 급 금 액			원천징수세금액		세금공제후 금 액
		원 금	부가가치세	계	소 득 세	주 민 세	
2024타경3004		596,890	59,600	655,600			655,600
		이	하	여	백		

출 급 금 종 류	감 정 료
출 급 청 구 일	2024년 04월 26일

청구자	성 명	(주)하나감정평가법인 북부지사	전화	031-906-9888
	주민번호 (사업자등록번호)	1288540272	우편번호	10402
	주 소	경기도고양시 일산동구 중앙로 1261번길 79 하이베라스 506호		
대리인	성 명	(주)하나감정평가법인 북부지사	전화	031-906-9888
	주민번호 (사업자등록번호)	1288540272	우편번호	10402
	주 소	경기도고양시 일산동구 중앙로 1261번길 79 하이베라스 506호		

출 급 구 분	■ 원금만 지급	□ 원금 및 이자지급
	□ 원금 및 전체이자지급	□ 이자만 지급
입 금 계 좌 번 호		

위 의 보 관 금 의 출 급 을 명 함.

2024년 04월 30일

(인)