감 정 평 가 서

건 명	고용택 소유물건(2026타경61189)
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
감정서번호	HS260511-04-1021

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

(주)효산감정평가법인 경기북부지사

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 농 규

(주)효산감정평가법인 경기북부지사 지사장 김원혁 (서명또는인)

감정평가액	사억일천사백만원정(₩414,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	고용택 (2026타경61189)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.14	2026.05.13 ~ 2026.05.14	2026.05.14

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
아파트	1세대 이	아파트	1세대 하 여	- 백	414,000,000
합 계					₩414,000,000

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)
김 원 혁

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 금촌동 소재 “금릉중학교” 동측 인근에 위치하는 구분건물(금촌풍림아이원아파트 제102동 제12층 제1204호)에 대한, 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본 건은『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가목적 등을 고려하여 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 대상물건의 가액(價額)인 “시장가치”로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

가. 기준시점 결정 및 결정 이유

기준시점이란『감정평가에 관한 규칙』제2조 제2호에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하는 것으로 본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 05월 14일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은『감정평가에 관한 규칙』제10조 제1항에 의거 2026년 05월 13일과 14일에 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 시 대상물건의 존재여부, 목록과 현황과의 부합 여부 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 그 밖의 사항

① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음

② 본건의 호별 위치 확인은 현황을 근거로 하였으며, 내부는 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 부득이하게 집합건축물대장 현황도면 및 탐문조사된 내용을 참조하여 작성하였으며, 실제와 다소 상이할 수도 있으니, 경매 참여시 별도 확인 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 기준 및 방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

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

2. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 물건이 일체로 거래되거나 물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
③ 하나의 물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 다만 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 본건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우라고 판단되는바 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였으며, 본 건 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 본건은 구분건물로서「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조,「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였으며, 귀 원의 요청에 따라 건물가액과 토지가액으로 구분하여 표시하였음.

토지 건물 배분비율은 한국부동산연구원의 보고서인 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」(2021년)의「최종 공동주택 토지 · 건물 배분비율표(아파트)」를 고려하되, 인근 토지가격수준, 입지조건과 건물의 구조, 현상, 내구연한, 본건 토지 및 건물가격형성요인 등 제반사항을 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상물건의 개요

1. 본건 소재 건물 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분		내 용		본건 소재 건물 전경
명 칭		금촌풍림아이원아파트		
소 재 지		경기도 파주시 금촌동 1008 [도로명주소] 경기도 파주시 후곡로 77		
용도지역		제3종일반주거지역		
대지면적	건물연면적	36,911.2㎡	12,344.344㎡ (제102동)	
구 조	규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지상20층 지하-층	
사용승인일자		2005년 11월 22일		
주 용 도		아파트		
기타설비		위생 및 급배수설비, 승강기설비, 지하주차장, 소화전, 난방설비 등		

※ 집합건축물대장(표제부) 변경사항상 2005.11.28.자로 사용승인일이 변동된 것으로 등재되어 있음.

2. 대상 부동산의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

일련번호	동	층	호	용 도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	전용율(%)
1	102	12	1204	아파트	124.0861	30.2213	154.3074	72.5833	80.41

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7호)으로 "거래사례비교법"으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 거래사례의 선정

1) 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 국토교통부, KAIS, 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	동/층/호	① 전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	② 거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡) ②/①	거래시점 사용승인일
A	파주시 금촌동 10**	10*/10/ 100*	124.0861	72.5833	428,000,000	3,449,000	2025.03.01
							2005.11.22
B	파주시 금촌동 10**	10*/8/ 80*	124.0861	72.5833	420,000,000	3,385,000	2024.12.27
							2005.11.22
C	파주시 금촌동 10**	10*/8/ 80*	124.0861	72.5833	455,000,000	3,667,000	2024.08.06
							2005.11.22

※ 거래단가는 반올림하여 유효숫자 4자리까지 표시하였음.

2) 비교거래사례의 선정

상기 사례는 대상물건과 동일 단지 내 동일 또는 유사평형대의 거래사례로서, 대상단지의 부동산 거래동향을 감안하고 본건과 물적 유사성이 동일 또는 유사하다고 판단되며, 등기경료된 사례인 **"거래사례 A"**을(를) 비교사례로 선정하여 본건과 비교함.

사례 기호	소재지	층/호	① 전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	② 거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡) ②/①	거래시점 사용승인일
A	파주시 금촌동 10**	10*/10/ 100*	124.0861	72.5833	428,000,000	3,449,000	2025.03.01
							2005.11.22

나. 사정보정

본건 거래 시 개별적 사정의 유무를 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.

(사정보정치 = 1.000)

다. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기 경의권 파주시 아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

- 시점수정치 산출 (아파트)

지역 :경기도 파주시(25.03.01~26.05.14)

거래시점 : 2025.03.01, 2025년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2026.05.14, 2026년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년03월 지수를 적용함

2025.03.01 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 103.8

2026.05.14 매매 가격지수 (적용:2026년03월) : 99.4

시점수정치 : 99.4/103.8≒0.95761

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	
항 목	**세부항목**
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망 ·풍치 · 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형 · 중형 ·소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치 결정

일련번호	거래사례기호	①단지 외부요인	②단지 내부요인	③호별요인	④기타요인	누계치 (①*~*④)
1	A	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
		단지외부요인 : 본건과 사례는 동일 단지 내에 소재하여 대등함. 단지내부요인 : 본건과 사례는 동일 단지 내에 소재하여 대체로 유사함. 호별요인 : 본건은 사례 대비 층별 효용에서 다소 우세함. 기타요인 : 본건과 사례는 대체로 유사함.				

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	거래사례 거래가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	면적비교 ①/②(㎡)		산출가액 (원)	시산가액(원) 단가(원/㎡)
					①대상	②사례		
1	428,000,000	1.000	0.95761	1.010	124.0861	124.0861	413,955,651	414,000,000 (@3,336,000)

※ 시산가액은 반올림하여 유효숫자 3자리까지 표시하였음.
※ 시산단가는 반올림하여 유효숫자 4자리까지 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 합리성 검토를 위한 가격 자료

1. 감정평가 사례

[출처 : 감정평가정보센터]

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	사례단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
							사용승인일자
a	파주시 금촌동 10**	10*/12/ 120*	124.0861	425,000,000	3,425,000	법원 경매	2025.11.26
							2005.11.22

※ 전례단가는 반올림하여 유효숫자 네자리까지 표시하였음.

2. 최근 1년간 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2025.05.13 ~ 2026.05.13)

■ 경기 파주시 금촌동

지역통계		경기			파주시			금촌동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	87.36%	85.31%	3,356	80.76%	80.68%	153	82.43%	82.88%	7
6개월 평균	아파트	87.06%	84.31%	1,586	77.58%	77.81%	65	77.87%	77.51%	2

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	소재지	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	시산가액(원)	감정평가액(원)	비 고(전유면적 기준단가)
1	경기도 파주시 금촌동 1008 금촌풍림 아이원아파트 제102동 제12층 제1204호	124.0861	72.5833	414,000,000	414,000,000	3,336,000 원/㎡
합 계					**414,000,000**	

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 주거용으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가전례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, **"거래사례비교법"**에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 파주시 금촌동 [도로명주소] 경기도 파주시 후곡로 77	1008 금촌풍림 아이원 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 철근콘크리트 경사슬래브지붕 20층 1층 2층~20층 각	 625.1972 616.7972			
	1.동소	1008	대	제3종일반주거지역 (내)	36,911.2			
1				철근콘크리트조 제12층 제1204호 1.소유권대지권	124.0861 72.5833 36,911.2x----- 36,911.2	124.0861 72.5833	414,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 207,000,000** **건 물 : 207,000,000**	비준가액 (공용면적 포함.)
	합 계						**₩414,000,000.-**	
				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 금촌동 소재 "금릉중학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 학교, 관공서 등이 혼재하는 주거지역으로서, 제반 주위 환경은 대체로 양호한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 대체로 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 철근콘크리트경사슬래브지붕 지상20층 건물 내 제12층 제1204호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.(구조는 후첨 "내부구조도" 참조.)

(5) 설비내역

기본 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 지하주차장, 소화전설비, 난방설비 등이 갖추어져 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지와 등고평탄한 부정형의 광평수 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 노폭 약 20미터, 북측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장도로에 각각 접해 있으며, 서측 출입구를 통하여 차량의 진출입이 원활한 상태임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2012-12-26)(금향초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2012-12-26)(새금초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(금릉초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>,역사문화환경보존지역(교하향교(300미터이내))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택).

(9) 공부와의 차이

없음.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 금촌동 1008 금촌풍림아이원아파트 제102동 제12층 제1204호



위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 금촌동 1008 금촌풍림아이원아파트 제102동 제12층 제1204호



내 부 구 조 도

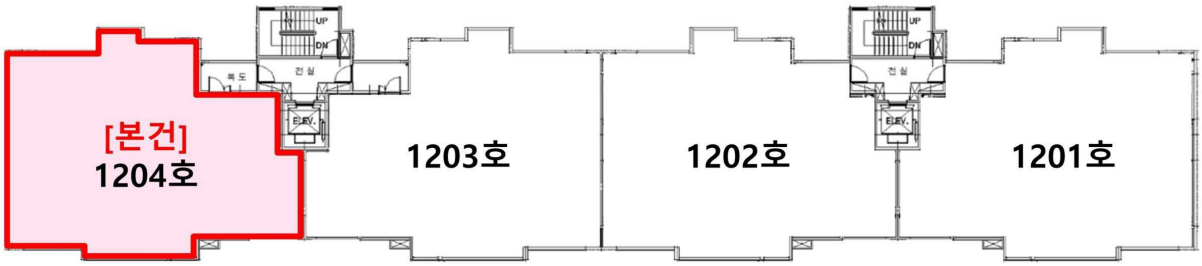
소 재 지	경기도 파주시 금촌동 1008 금촌풍림아이원아파트 제102동 제12층 제1204호

N

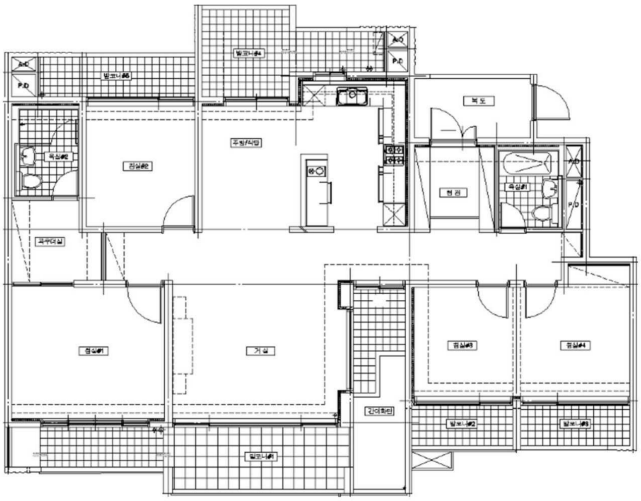
S

[Scale : None]

<금촌동 1008 금촌풍림아이원아파트 제102동 제12층 제1204호>



<호별배치도>



※ 상기 내부구조는 건축물현황도상 도면으로서, 실제와 상이할 수 있으니, 경매 참여시 별도 확인이 요구됨.

<내부구조도>







3 ~4

