감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	파산자 임충현 소유물건(2026타경61439)
의 뢰	인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
감정평가서번호:		H60610-2012

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.

HOSU
호수감정평가사사무소
HOSU APPRAISAL & CONSULTING

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 인 혜

감정평가액	삼억팔천일백만원정(₩381,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	파산자 임충현 (2026타경61439)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.22	2026.06.19 ~ 2026.06.22	2026.06.22

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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	381,000,000 백
	합 계					₩381,000,000

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경기도 파주시 금촌동 소재 "금촌역(경의중앙선)" 남측 인근에 위치하는 구분건물 "금촌타워상가아파트" 제18층 제1802호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 청산을 위한 형식적 경매(2026타경61439)를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

(1) 감정평가의 기준

대상물건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제1100호)」등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

(2) 감정평가의 기준가치

대상물건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.06.22.임.

(2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

대상물건의 실지조사는 2026.06.19. ~ 2026.06.22.에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황 등과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 감정평가 관련 사항

1) 대상물건의 이용상황 및 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 통하여 확정하여 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람(후첨 "내부구조도" 참고).

2) 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)' 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재한 건물의 개요

소재지	경기도 파주시 금촌동 52-39 [도로명주소] 경기도 파주시 중앙로 308 (금촌동)			
명칭	금촌타워상가,아파트	주용도	공동주택	
주구조	연면적(㎡)	규모	사용승인일	호수/세대수
철골철근콘크리트구조 철근콘크리트스라브지붕	45,032.35	지상 20층 지하 6층	1997.10.22	364/72

※ 집합건축물대장을 기준으로 표기하였음.

2. 대상물건의 개요

기호	동/층/호수	용도	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	비고
1	-/18/1802	아파트	226.03	157.52	31.82	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근 유사 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사 부동산의 가격자료

(1) 거래사례

기호	소재지	동/층/호	전용면적(㎡)	거래가액(원)	거래단가 (원/전용㎡)	거래시점	비고
가	금촌동 **_**	-/11/11**	226.03	425,000,000	1,880,281	2024.02.03	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가전례

기호	소재지	동/층/호	전용면적(㎡)	감정평가액(원)	평가단가 (원/전용㎡)	기준시점	평가목적
(1)	금촌동 **-**	-/12/12**	226.03	382,000,000	1,690,041	2025.01.10	법원경매
(2)	금촌동 **-**	-/18/18**	226.03	378,000,000	1,672,344	2024.07.04	법원경매
(3)	금촌동 **-**	-/9/9**	104.33	217,000,000	2,079,939	2024.08.20	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근 유사 부동산 거래사례로서 위치적 유사성 및 물적 유사성 등이 높아 비교가능성이 높다고 판단되는 <사례 #가>를 선정함.

3. 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000

4. 시점수정

대상물건의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

유형	시군구	시점수정치	매매가격지수			비 고
아파트	경기도 파주시	0.94460	거래시점	2024.02.03 (적용 : 2024년 01월)	104.7	98.9 / 104.7 ≒ 0.94460
			기준시점	2026.06.22 (적용 : 2026년 05월)	98.9	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

조 건	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성)
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)
		조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별요인	층별 효용	
	위치별 효용(동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
		엘리베이터, 계단으로의 접근성
		소음의 영향 정도
		사생활 침해의 정도
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조 건	비교항목	세부항목
	향별 효용	-
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	-
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

(2) 가치형성요인 비교

기호	비교 사례	(단지) 외부요인	(단지) 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치 (누계)	비고
1	가	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950	대상물건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
기호	동/층/호수	거래사례 거래가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	전용면적(㎡)			
						대상물건	사례		
1	-/18/1802	425,000,000	1.000	0.94460	0.950	226.03	226.03	381,382,250	381,000,000

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 이용상황, 층별·위치별 효용과 면적 등을 고려하고 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

평가대상		감정평가액(원)	비고
1	제18층 제1802호	**381,000,000**	-

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 중앙로 308	52-39 금촌타워 상가 아파트	판매시설, 업무시설, 관람집회 시설,근린 생활시설, 공동주택 (아파트) 금촌타워 상가 아파트	철골철근콘크리트조 슬래브지붕 20층 1층 2층 ~ 6층 각 7층 8층 ~ 20층 각 지하1층 지하2층 지하3층 지하4층 지하5층 지하6층 (내역:지하6층 전기,기계실, 주차장, 지하5층 주차창, 지하 4,3층 주차장, 지하2층 주차장 및 근린생활시설, 지하1층 주차장 판매시설,방재,한전 ,엠디에프실, 지상1층 판매시설 및 업무시설, 지상2층 판매시설 및 아파트, 지상3,4,5,6층 근린생활시설 및 아파트 지상7층 아파트, 노인정관리사무소, 물탱크,계단실, 지상8층 내지 20층 아파트)	 2,295.85 2,304.43 1,234.72 922.31 2,872.24 3,107.35 3,148.91 3,148.91 3,148.91 2,563.28			
(1)	동소	52-39	대	-	3,734			

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
1				내) 철골철근콘크리트조 제18층 제1802호 (1)소유권대지권	226.03 31.82 (1)----- 3,734	226.03 31.82	381,000,000	비준가액 공용면적 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	228,600,000	
						건 물 :	152,400,000	
	합 계						₩381,000,000.-	
				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

대상물건은 경기도 파주시 금촌동 소재 "금촌역(경의중앙선)" 남측 인근에 소재하며, 주위는 근린생활시설, 공동주택 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

대상물건 소재 건물까지 차량으로 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 금촌역(경의중앙선)이 소재하는 등 제반 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 철근콘크리트스라브지붕 지하 6층, 지상 20층 건 중 제18층 제1802호로서,
(사용승인일 : 1997.10.22)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 용도는 아파트이며, 내부이용상황은 후첨 '내부구조도'참고 바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(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)

대상물건은 부정형 토지로서 판매시설, 업무시설, 근린생활시설, 아파트 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 남서측으로 노폭 약 25m내외, 남동측 및 북동측으로 노폭 약 8m내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

- '내부구조도'의 작성은 건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의하였으며, 내부실사시 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 유의하시기 바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 금촌동 52-39 금촌타워상가아파트 18층 1802호

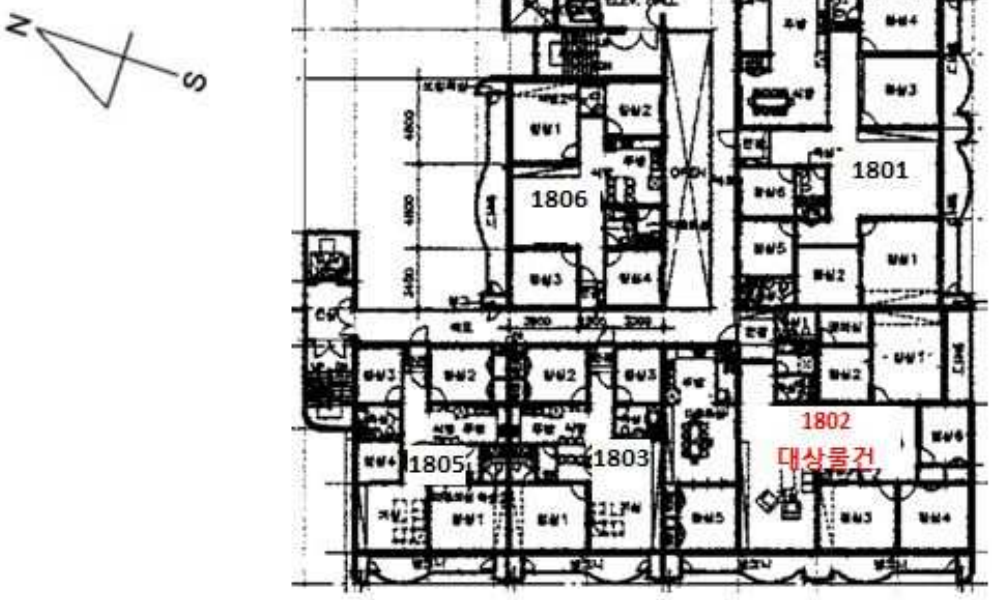


위 치 도

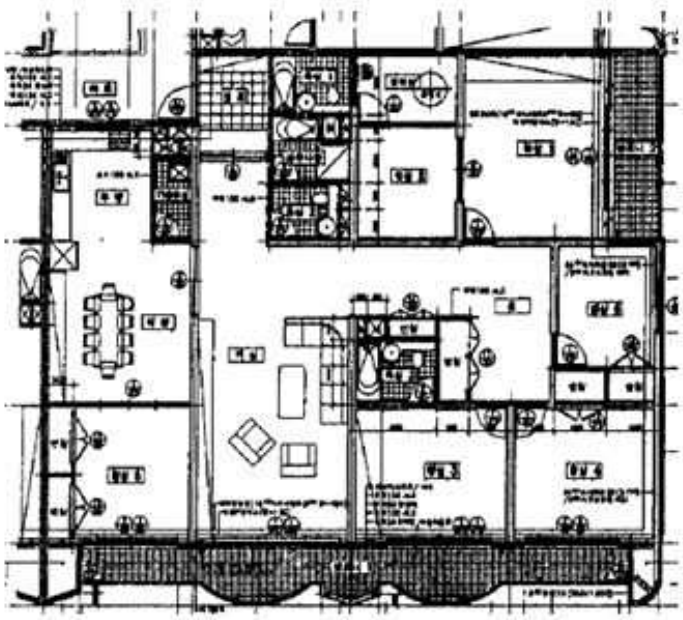
소 재 지	경기도 파주시 금촌동 52-39 금촌타워상가아파트 18층 1802호



건 물 개 황 도



<호별배치도>



<내부구조도>

사 진 용 지



대상물건 건물 전경



대상물건 건물 전경

사 진 용 지



대상물건 건물 전경



대상물건 공동현관문

사 진 용 지



대상물건 현관문



남서측 접면도로