감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	정영수 소유물건 (2026타경60063)
의 뢰	인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 장영규(경매10계)
감정평가서번호:		RM-260119-2-01



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.

라움감정평가사합동사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 주 용

감정평가액	이억육백만원정(₩206,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 장영규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정영수 (2026타경60063)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.26	2026.01.26	2026.01.27

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 여	- 백	206,000,000
	합 계					₩206,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

- 본 감정평가는 경기도 파주시 파주읍 연풍리 소재「연풍초등학교」서측 인근에 위치하는 경기도 파주시 파주읍 연풍리 483 동광모닝스카이아파트 제102동 제1층 제104호(이하 "대상물건" 이라 함)의 의정부지방법원 고양지원 경매목적 감정평가임

2. 대상물건 개요

소재지 (도로명주소)		경기도 파주시 파주읍 연풍리 483 (경기도 파주시 파주읍 술이홀로 409-6)						
건물명 동호수		동광모닝스카이아파트 제102동 제1층 제104호						
구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕					동 최고층	사용승인일자
							15	2009.11.30
구분		면적(㎡)			전용률 (%)	대지권 면적 (㎡)	용도	
기호	동 /층 /호수	전유	공용	분양			공부	현황
1	제102동 /제1층 /제104호	84.8750	27.7090	112.5840	75.39	56.5068	아파트	아파트

3. 기준시점 및 실지조사

1) 기준시점 결정 및 그 사유

- 본 감정평가 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 규정에 의하여 대상물건의 가격조사 완료일자인「**2026년 01월 26일**」임

2) 실지조사 실시기간 및 내용

- 본 감정평가는「감정평가에 관한 규칙」제10조 규정에 의하여 2026년 01월 26일 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

1) 개요

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 규정에 의하여 대상물건 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정 함
- i) 법령에 다른 규정이 있는 경우, ii) 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, iii) 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있음

2) 기준가치 결정 및 그 이유

- 본 감정평가는 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 규정에 의하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

- 「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항 규정에 의하여 기준시점 기준 대상물건의 이용상황(불법적 이용, 일시적인 이용을 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가 함
- i) 법령에 다른 규정이 있는 경우, ii) 의뢰인이 요청하는 경우, iii) 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 붙여 감정평가 할 수 있음

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

- 별도 감정평가조건 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

- 본 감정평가는「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관련 규정 및 감정평가 이론에 의하여 감정평가 함

2) 일괄감정평가 원칙

- 본 감정평가의 대상물건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항 및 제16조 규정에 의하여「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가 함

3) 토지와 건물의 일괄감정평가

- 「감정평가에 관한 규칙」제16조 규정에 의하여 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등 비교하여 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의한 시산가액을「감정평가에 관한 규칙」제12조 규정에 의하여 적절한 다른 방법 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 함

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 대상물건의 특성을 고려할 때 원가법은 합리적 원가배분의 어려움이 있어 적용 부적합 하며, 공동주택(아파트)로 이용중인 대상물건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 수익환원법은 적용 부적합 한 것으로 판단됨

- 다른 방법을 적용 하여 합리성을 검토하기 어려우므로 비교방식의 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상물건의 감정평가액을 결정하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의하여 구분건물과 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르는 일체성으로 구분건물과 대지사용권을 구분하여 감정평가 하는 것은 부적합 함. 다만, 귀 법원의 요청에 의하여 대상물건의 감정평가 가액을 건물 및 토지의 배분가액으로 부동산 감정평가명세표에 표시하였음

- 대상물건은 실지조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장, 건축물현황도, 표준적 이용상황 및 유사건물 조사 등을 참조하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례 선정

- 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하고, 비교적 최근에 거래된 「**거래사례 A**」를 선정함

구분	소재지	건물명 /동	층 /호수	전유면적 (㎡)	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	연○리 4○3	동○모○ 스○이○파○ /제10○동	제○층 /제○01호	84.927	220,000,000	2,590,460	2023.12.11
							2009.11.30
B	연○리 4○3	동○모○ 스○이○파○ /제10○동	제1○층 /제1○02호	84.953	199,000,000	2,342,472	2024.03.24
							2009.11.30

※ 출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등

2. 사정보정

- **사정보정 : 1.000**
- 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨

3. 시점수정

1) 아파트 매매가격지수 변동률

(지역 : 경기 경의권, 파주시)

2025.12(대상)	2023.11(사례)	변동률(%)	비 고
96.98	101.65	0.95406	96.98 / 101.65

※ 출처 : 한국부동산원(부동산통계정보시스템)

2) 시점수정

- **시점수정 : 0.95406**
- 일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 대상물건은 「공동주택(아파트)」로서, 대상물건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 아파트 매매가격지수 변동률을 시점수정치로 결정하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	동 /층 /호수					
1	제102동 /제1층 /제104호	1.00	1.00	0.98	1.00	**0.980**

의 견

단지외부 요인	대상물건은 거래사례A 대비 단지외부요인 대등함
단지내부 요인	대상물건은 거래사례A 대비 단지내부요인 대등함
호별요인	대상물건은 거래사례A 대비 층별 효용 등 호별요인 열세함
기타요인	대상물건은 거래사례A 대비 기타요인 대등함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		비교사례 거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 단가 (원/㎡)	대상물건 전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
기호	동 /층 /호수								
1	제102동 /제1층 /제104호	2,590,460	1.000	0.95406	0.980	2,422,025	84.875	**205,569,372**	**206,000,000**

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 시세수준

구분	시세수준
대상물건 유사 부동산	전유면적 기준 약 2,000,000 ~ 3,000,000원/㎡ 내외 수준

2. 인근 유사 부동산 감정평가전례

구분	소재지	건물명 /동	층 /호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	감정평가목적
							기준시점
가	연○리 4○3	동○모○ 스○이○파○ /제10○동	제○층 /제○04호	84.953	195,000,000	2,295,387	법원경매
							2024.07.08
나	연○리 4○3	동○모○ 스○이○파○ /제10○동	제○층 /제○01호	84.953	226,000,000	2,660,295	법원경매
							2022.11.28

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)	비고
기호	동 /층 /호수					
1	제102동 /제1층 /제104호	2,422,025	84.875	205,569,372	**206,000,000**	-

2. 시산가액의 검토

- 거래사례비교법에 의한 시산가액, 상기 시세수준 및 인근 유사 부동산 감정평가전례 참고가격 자료, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토하여 대상물건의 감정평가액을 결정하였음

부동산 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 파주읍 연풍리 [도로명주소] 경기도 파주시 파주읍 술이홀로 409-6	483 동광모닝 스카이 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층 1층 2층~15층 각각	467.717 447.609			
1	1)경기도 파주시 파주읍 연풍리	483	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호 1)소유권대지권	13,893.6 84.875 56.5068 --------- 13,893.6	 84.875 56.5068	206,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액, 공용부분 포함 배분내역 103,000,000 103,000,000
	합 계						**₩206,000,000.-**	
				이 하	여	백		

부동산 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 파주읍 연풍리 소재 「연풍초등학교」 서측 인근에 위치하며,
인근은 아파트 단지, 근린생활시설, 다가구주택 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스 정류장이 위치하여 제반 교통상황은
보통임

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상15층 건물 제102동 제1층 제104호 임

외벽 : 저층 석재붙임, 수성페인트 마감 등
창호 : 새시 창호 등

(4) 이용상태

대상물건은 집합건축물대장 기준 「아파트」 임

(5) 설비내역

대상물건은 위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비, 소화전설비 등 소방설비, E/V설비 등
되어 있음

부동산 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

대상물건이 소재하는 토지는 인접지 대비 등고 완만한 부정형 토지로서 「아파트」 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

대상물건 소재 토지는 남동측 진출입 단지내 도로가 외곽공도와 연계됨

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 제1종지구단위계획구역 , 소로3류(폭 8m 미만)(접합)

가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2012-12-26)(연풍초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세경고등학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>

토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)

(9) 공부와의 차이

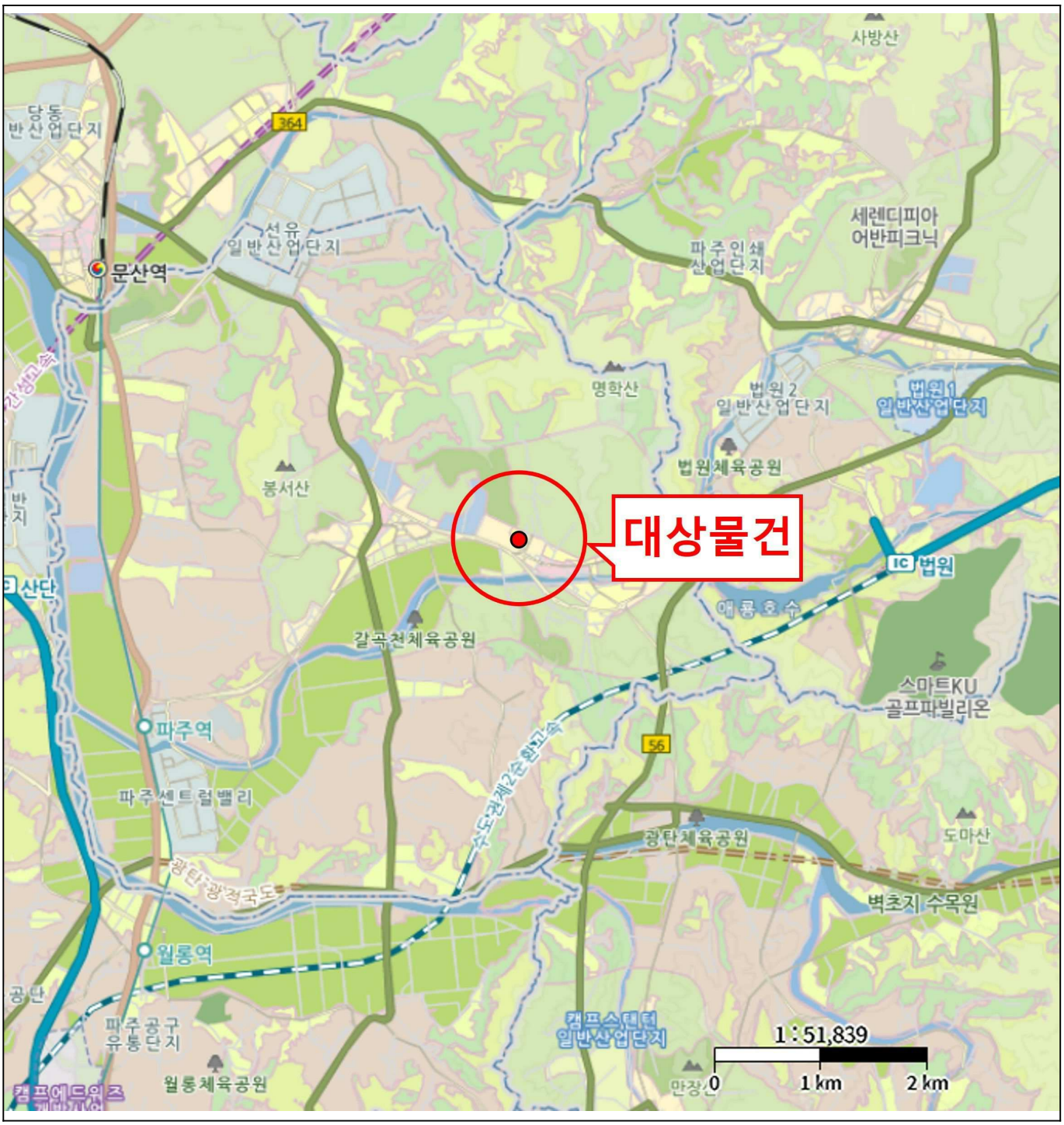
없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 483 동광모닝스카이아파트 제102동 제1층 제104호



위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 483 동광모닝스카이아파트 제102동 제1층 제104호

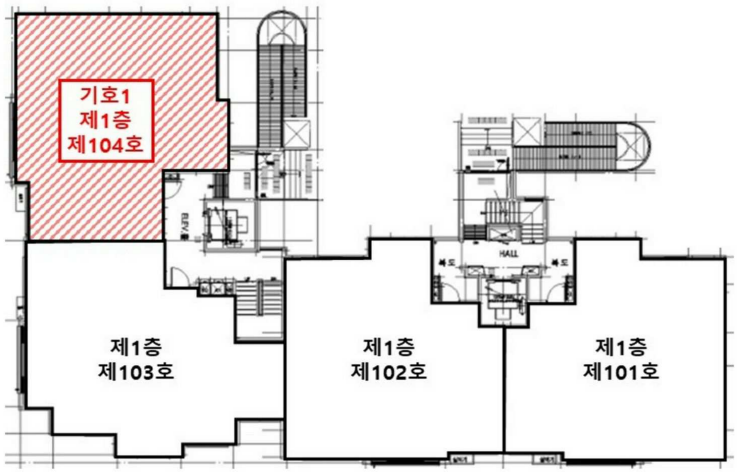


호별배치도 및 내부구조도

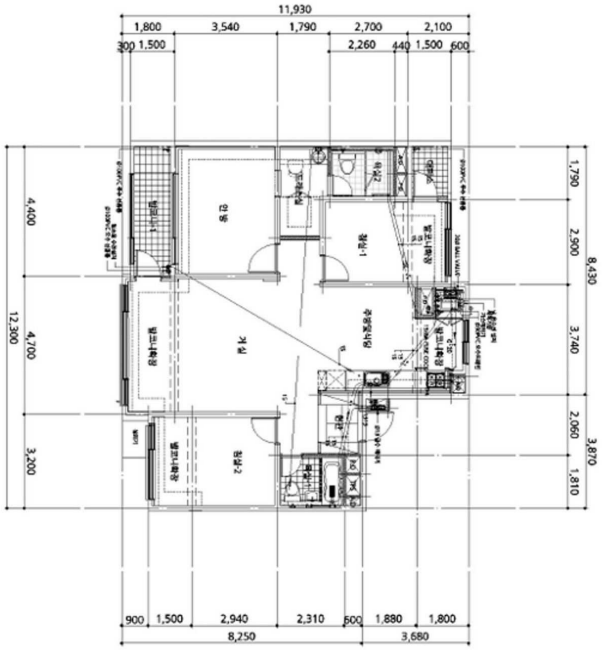
소 재 지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 483 동광모닝스카이아파트 제102동 제1층 제104호

[Non Scale]

호별배치도



내부구조도







102


104

