감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김만 소유물건(2026타경61064)
의 뢰 인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
감정평가서번호:	H60429-2022

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	이억일백만원정(₩201,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김만 (2026타경61064)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.11	2026.05.08 ~ 2026.05.11	2026.05.12

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	201,000,000 백
	합 계					₩201,000,000

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경기도 파주시 파주읍 연풍리 소재 "연풍초등학교" 서측 인근에 위치하는 구분건물 "동광모닝스카이아파트" 제102동 제10층 제1001호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매(2026타경61064)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 2026.05.11.임.

(2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

대상물건의 실지조사는 2026.05.08. ~ 2026.05.11.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 단지의 개요

소재지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 483 [도로명주소] 경기도 파주시 파주읍 술이홀로 409-6				
명칭	동광 모닝스카이 아파트	**건축물 수**	6	**세대수**	227

2. 대상물건이 소재한 건물의 개요

소재지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 483 [도로명주소] 경기도 파주시 파주읍 술이홀로 409-6			
명칭	동광 모닝스카이 아파트 102	**주용도**	아파트	
주구조	**연면적(㎡)**	**규모**	**사용승인일**	**세대수**
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	6,734.243	지상 15층	2009.11.30	60

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건의 개요

기호	동/층/호수	용도	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	비고
1	102/10/1001	아파트	84.953	61.879	56.5587	-

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	연풍리 ***	1**/6/6**	84.932	190,000,000	2,237,084	2026.03.06	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가전례

기호	소재지	동/층/호	전용면적(㎡)	감정평가액(원)	평가단가 (원/전용㎡)	기준시점	평가목적
(1)	연풍리 ***	1**/4/4**	84.953	195,000,000	2,295,387	2024.07.08	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근 유사 부동산 거래사례로서 위치적 유사성 및 물적 유사성 등이 높고 비교적 최근에 거래되어 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	0.99699	거래시점	2026.03.06 (적용 : 2026년 02월)	99.7	99.4 / 99.7 ≒ 0.99699
			기준시점	2026.05.11 (적용 : 2026년 03월)	99.4	

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	1.06	1.00	1.060	대상물건은 거래사례 대비 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 우세함.

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	102/10/1001	190,000,000	1.000	0.99699	1.060	84.953	84.932	200,843,434	201,000,000

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	제102동 제10층 제1001호	**201,000,000**	-

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 파주읍 연풍리 [도로명주소] 경기도 파주시 파주읍 술이홀로 409-6	483 동광 모닝 스카이 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 1층 2층 ~ 15층 각	 467.717 447.609			
(1)	동소	483	대	-	13,893.6			
1				내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호 (1)소유권대지권	84.953 56.5587 (1)-------- 13,893.6	84.953 56.5587	201,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 공용면적포함 배분내역 100,500,000 100,500,000
	합 계						**₩201,000,000.-**	
			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 파주읍 연풍리 소재 "연풍초등학교" 서측 인근에 소재하며 주위는 공동주택, 학교, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 15층 건 중 제10층 제1001호로서,
(사용승인일 : 2009.11.30)
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 용도는 아파트임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통하여 외곽 공도와 접함.

(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>임.

(9) 공부와의 차이

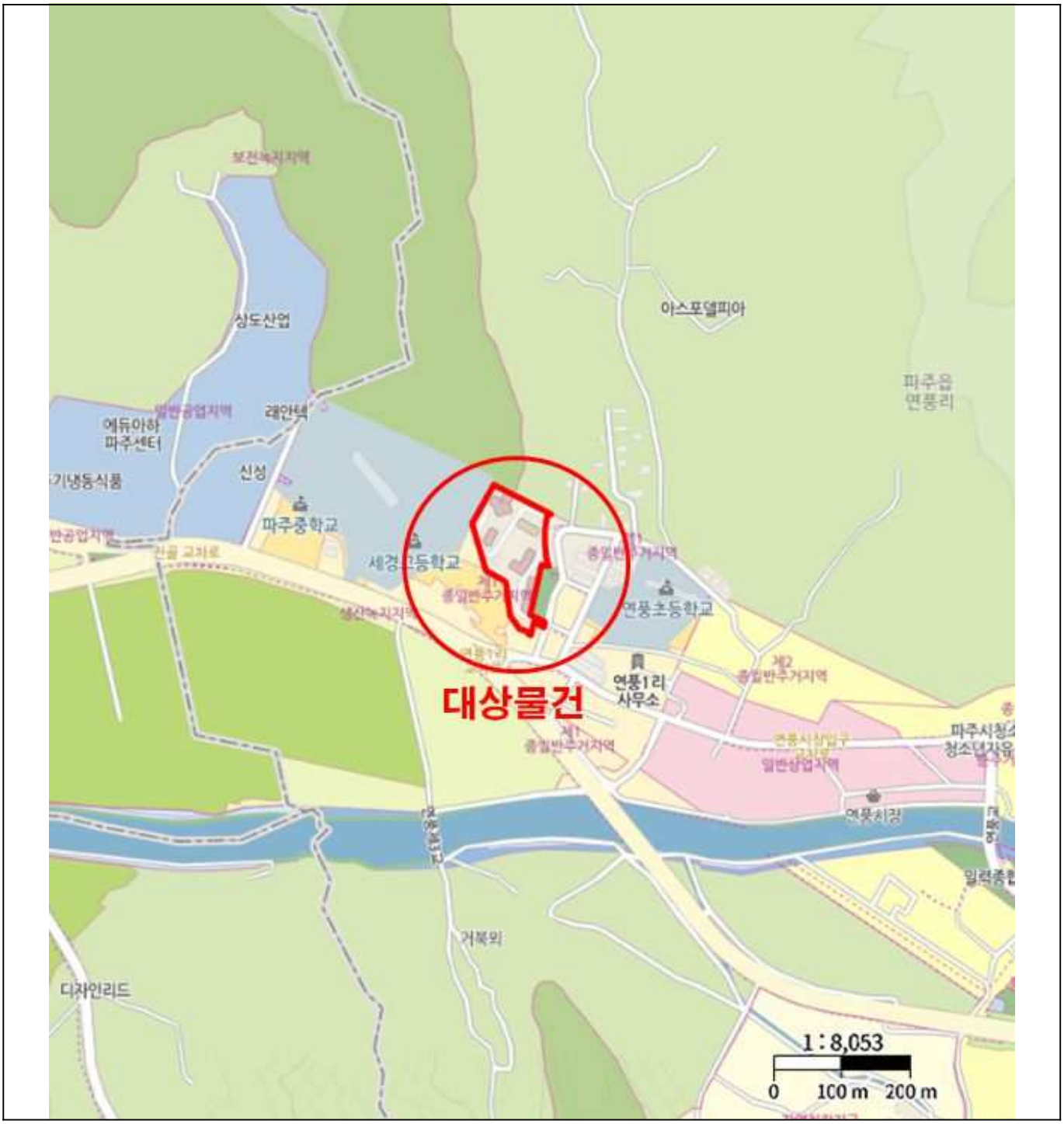
-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 483 동광모닝스카이아파트 102동 10층 1001호

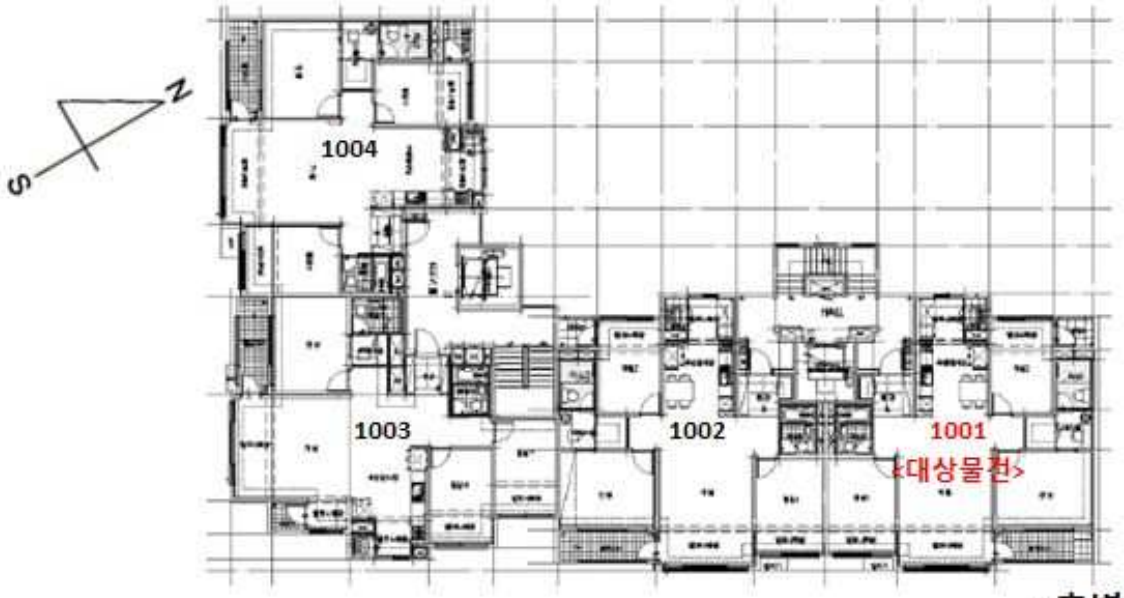


위 치 도

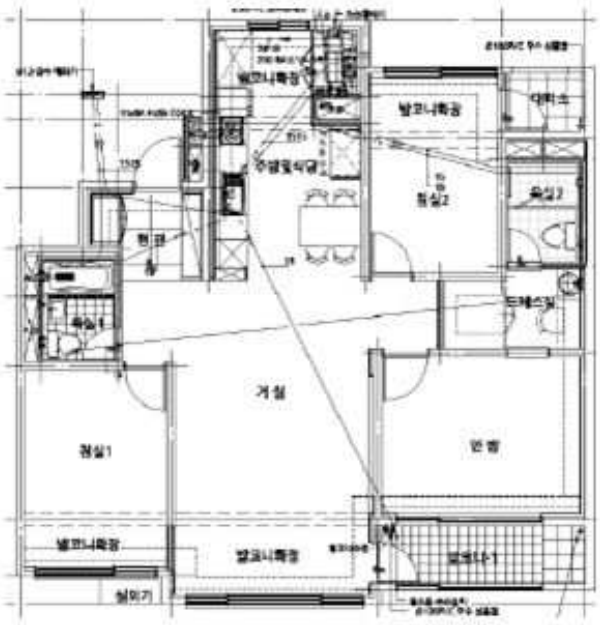
소 재 지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 483 동광모닝스카이아파트 102동 10층 1001호



건 물 개 황 도



<호별배치도>



<내부구조도>

사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 공동현관문

사 진 용 지



대상물건 현관문



단지 내 전경

사 진 용 지



단지 입구



지하주차장 입구