감 정 평 가 서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12607-F-3001
건 명	최창훈 소유물건 (2026타경61841)
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박상훈

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 지)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)태평양감정평가법인 북부지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 602호(장항동,파크프라자)

대표전화 : (031)932-0072 FAX : (031)932-0073

한국감정평가사협회

감정평가서 번호 : 태평양 제B12607-F-3001

(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(이 석 진) 이석진 (인)
(주)태평양감정평가법인 북부지사
지 사 장 박 희 배 (서명 또는 인)

감정평가액	육억사천오백만원정 (₩645,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박상훈	감정평가목적	경 매	
제 출 처	경매13계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최창훈 소유 (2026타경61841)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2026. 8. 4.	2026. 8. 4.	2026. 8. 5.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	645,000,000
			이 하 여 백			
						₩645,000,000.-
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 李樹喜 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 목동동 소재 "산내초등학교" 북서측 인근에 위치하고 있는 힐스테이트운정 제905동 제11층 제1103호에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. "시장가치"란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

▮ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▮ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 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 결정 의견

▮ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

▮ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다.

다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 08월 04일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2026년 08월 04일자로 동일성 여부, 권리상태, 물적사항, 가치형성요인 등에 대한 실지조사를 실시하였습니다.

7. 그 밖의 사항

1) 본건은 공부와 현황간 물적동일성은 대체로 일치합니다.

2) 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부구조 및 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도, 현관에 명인된 호수 등에 의거하였습니다.

3) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

한국감정평가사협회

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 개요

소재지	경기도 파주시 목동동 1149		
건물명	힐스테이트운정 제905동		
용 도	아파트	**사용승인일자**	2018-07-16
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	**층 수**	지하 층 / 지상 27층
동 수	25개동	**세대수**	2,998세대

일련번호	층	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전용률	대지권면적(㎡)	호별용도	비고
가	11	1103	84.9609	28.467	74.9%	58.51	아파트	-

※집합건축물관리대장, 관련공부 및 실지조사

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변상황

▌공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

-

▌대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

-

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 일원 미만 절사]

기호	소재지	용도	전유면적(㎡) 대지권(㎡)	거래일자 사용승인일자	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)
ㄱ	목동동 1149 힐스테이트운정 제902동 제15층 제1501호	아파트	84.9609 58.51	2026-05-02 2018-07-16	651,000,000	7,662,348
ㄴ	목동동 1149 힐스테이트운정 제918동 제13층 제1303호	아파트	84.9609 58.51	2026-03-28 2018-07-16	648,000,000	7,627,037

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

2. 감정평가사례

[단가: 일원 미만 절사]

기호	소재지	용도	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원) 단가(원/㎡)	평가목적
a	목동동 1149 힐스테이트운정 제910동 제15층 제1501호	아파트	72.5493	2024-12-19	619,000,000 8,532,129	경매
b	목동동 1149 힐스테이트운정 제906동 제29층 제2901호	아파트	59.9838	2026-04-14	508,000,000 8,468,953	경매

※출처: 한국감정평가사협회

3. 본건 및 유사물건의 가격수준

주위환경	용도	층	위치	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
아파트지대	아파트	11	-	7,500,000 ~ 7,600,000	

Ⅳ. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액	=	거래사례가격	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인 · 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 "거래사례ㄱ"을 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	전유면적(㎡) 대지권(㎡)	거래일자 사용승인일자	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
ㄱ	목동동 1149 힐스테이트운정 제902동 제15층 제1501호	84.9609 58.51	2026-05-02 2018-07-16	651,000,000	7,662,348

2. 사정보정

"사정보정"이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

3. 시점수정

"시점수정"이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 주택가격지수를 활용하여 산정하였습니다. 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 주택가격지수를 비교하여 산정하되, 직전 달의 주택가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 주택가격지수를 적용하였습니다.

▮ 일련번호(가) / 거래사례(ㄱ)

지역	경기 경의권 파주시	용도	아파트	시점수정치	0.99097

아파트
지역 :경기도 파주시(26.03.28~26.08.04)

거래시점 : 2026.03.28, 2026년02월 지수를 적용 함
기준시점 : 2026.08.04, 2026년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년06월 지수를 적용함
2026.03.28 매매 가격지수 (적용:2026년02월) : 99.7
2026.08.04 매매 가격지수 (적용:2026년06월) : 98.8
시점수정치 : 98.8/99.7≒0.99097

※ 시점수정치는 소수점 다섯째자리 미만 반올림하였습니다.

4. 가치형성요인 비교

"가치형성요인"이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. "가치형성요인 비교"란 거래사례와 대상물건 간의 종별 · 유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화 · 구체화하는 것을 말합니다.

4.1. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

4.2. 개별요인 비교

▮ 일련번호(가) / 거래사례(¬)

구 분		격차율	의견
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	1.00	상호 대등합니다.
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형 · 중형 · 소형), 단지 내 통로구조(복도식 · 계단식) 등	1.00	상호 대등합니다.
호별요인	층별 · 향별 · 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	상호 대등합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등합니다.
	개별요인 격차율 계	**1.000**	

※소수점 넷째자리 이하 반올림

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

일련번호	구분		거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
	층	호수					
가	11	1103	7,662,348	1.00	0.99097	1.000	7,593,156

(적용단가: 일원 미만 절사)

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	구 분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
	층	호수			
가	11	1103	7,593,156	84.9609	645,000,000
합계					645,000,000

(비준가액: 백만원 미만 절사)

Ⅴ. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	감정평가액(원)
가	645,000,000
합계	**645,000,000**

한국감정평가사협회

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경기도 파주시 목동동 [도로명주소] 경기도 파주시 교하로 100	1149 힐스테이트운정 제905동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 27층 1층 2층 3층 ↕ 27층	 374.1508 338.5231 507.3844 507.3844			
1	동 소	1149	대	제3종일반주거지역	146,902.6			
가				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호	84.9609	84.9609	645,000,000	비준가액
				1소유권대지권	58.510 -------- 146,902.6	58.510		
						토지·건물	배분가격	
						토 지 :	322,500,000	
						건 물 :	322,500,000	
합 계							₩645,000,000.-	
				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 도로상태등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 목동동 소재 "산내초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 대단위 아파트단지, 편의시설, 근린상가 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 무난 시 됩니다.

(2) 교통상황

본건 단지 내 차량의 진, 출입 가능하며, 인근에 노선버스 및 마을버스정류장이 소재하는 등 교통여건은 보통 시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층 건내 제11층 제1103호로서,
외벽: 시멘트 몰탈위 수성페인트,
창호: PVC창호 등으로 마감하였습니다.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급, 배수시설, 열병합에 의한 난방설비, 승강기설비, 화재경보 및 소화설비 등을 갖추고 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 광평수의 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중입니다.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태 등

본건 단지 내 포장도로 개설되어 있으며, 이를 통하여 외곽 공도와 연결되어 있는 등 도로상태 무난 시 됩니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(파주운정지구) , 제3종일반주거지역 , 제1종지구단위계획구역(파주운정지구.) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합) , 학교(파주운정지구)(저촉), 가축사육제한구역(2025-08-21)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-02-25)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2018.10.10)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(산내초등학교 절대보호구역(반드시 파주교육지원청에 재확인 바람)(2018.10.10.))<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26~26.8.25 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

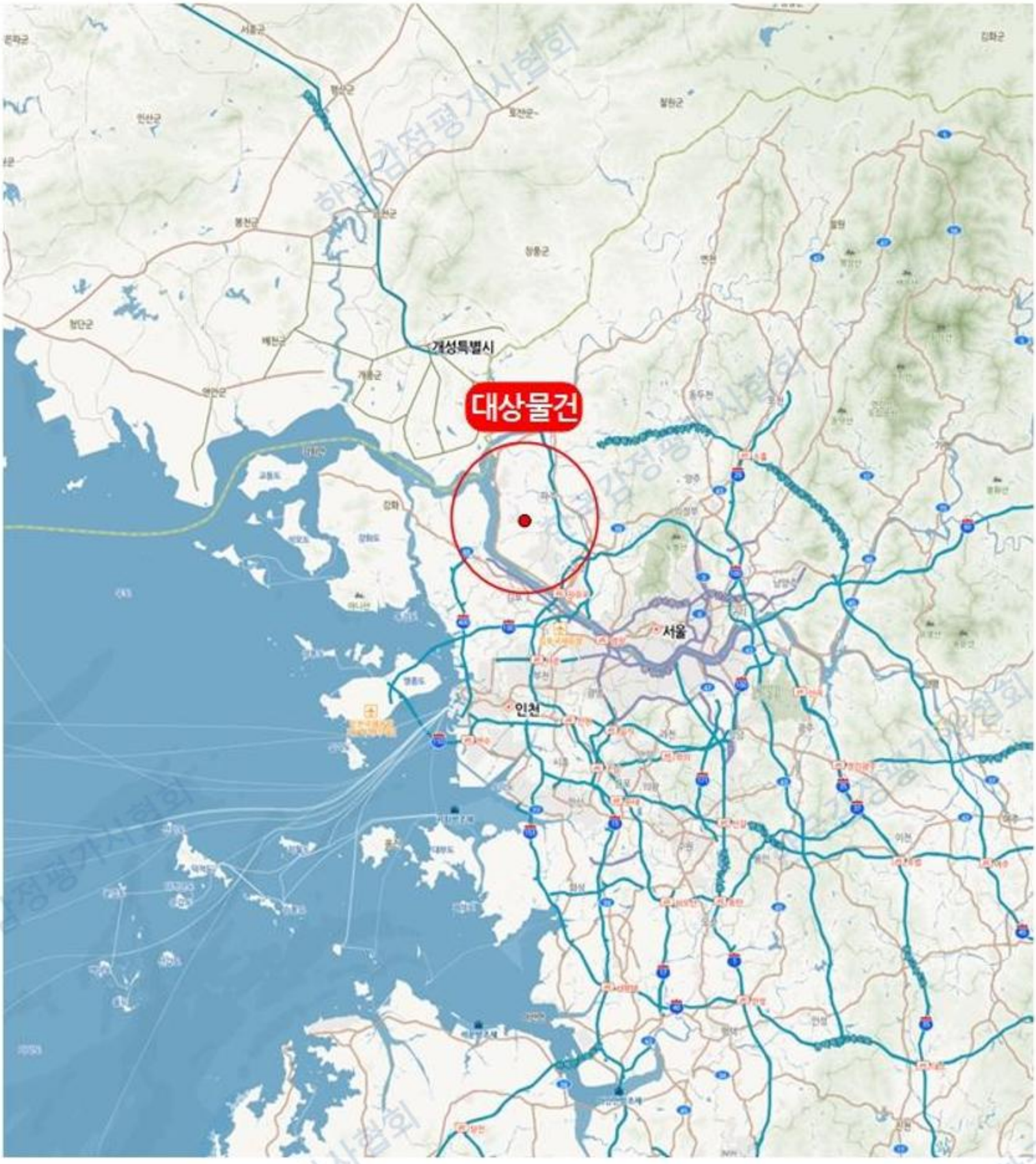
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

광 역 위 치 도

N
S

소재지	경기도 파주시 목동동 1149 힐스테이트운정 제905동 제11층 제1103호

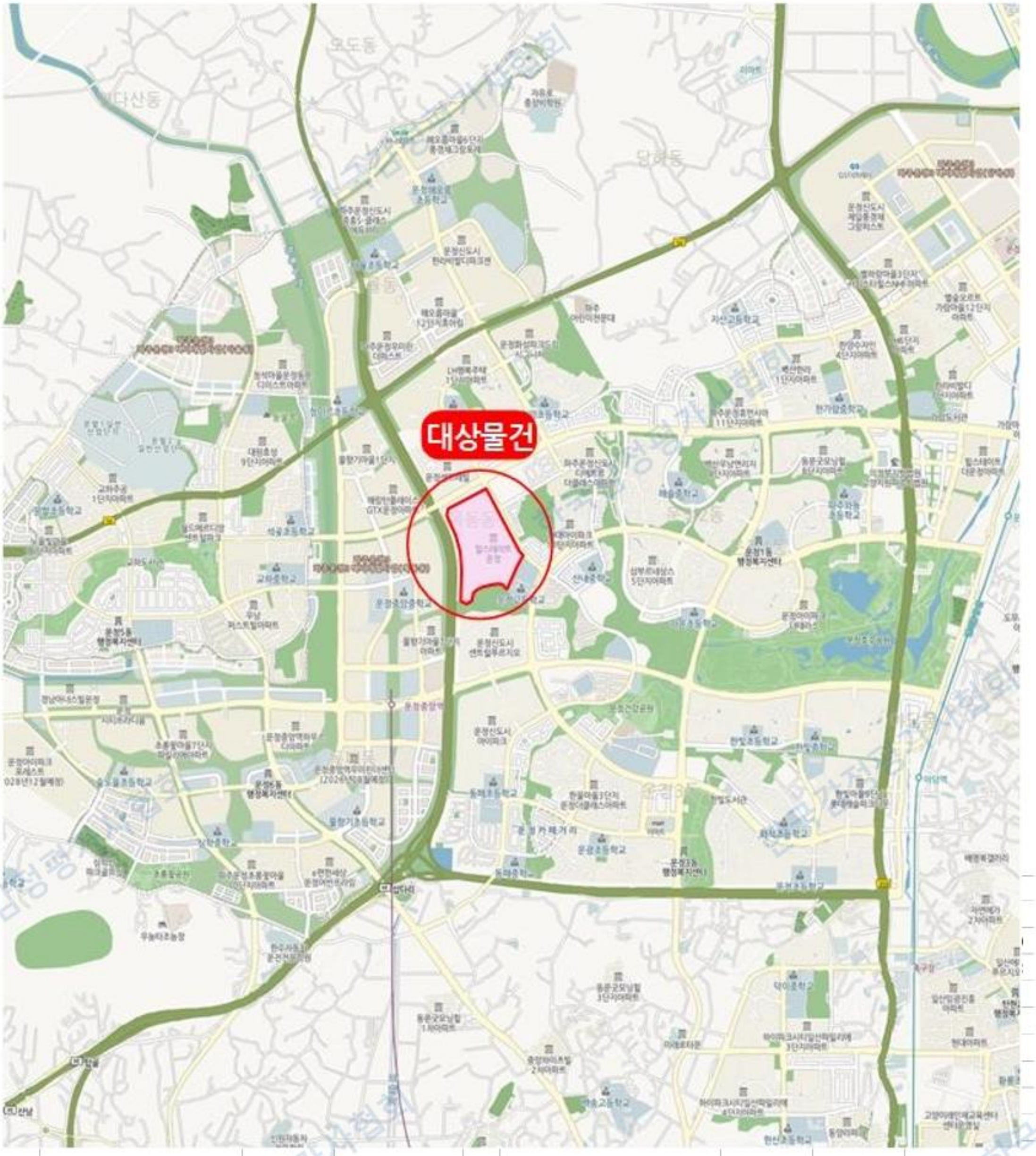


지 역 위 치 도

N

S

소재지	경기도 파주시 목동동 1149 힐스테이트운정 제905동 제11층 제1103호



(주)태평양감정평가법인

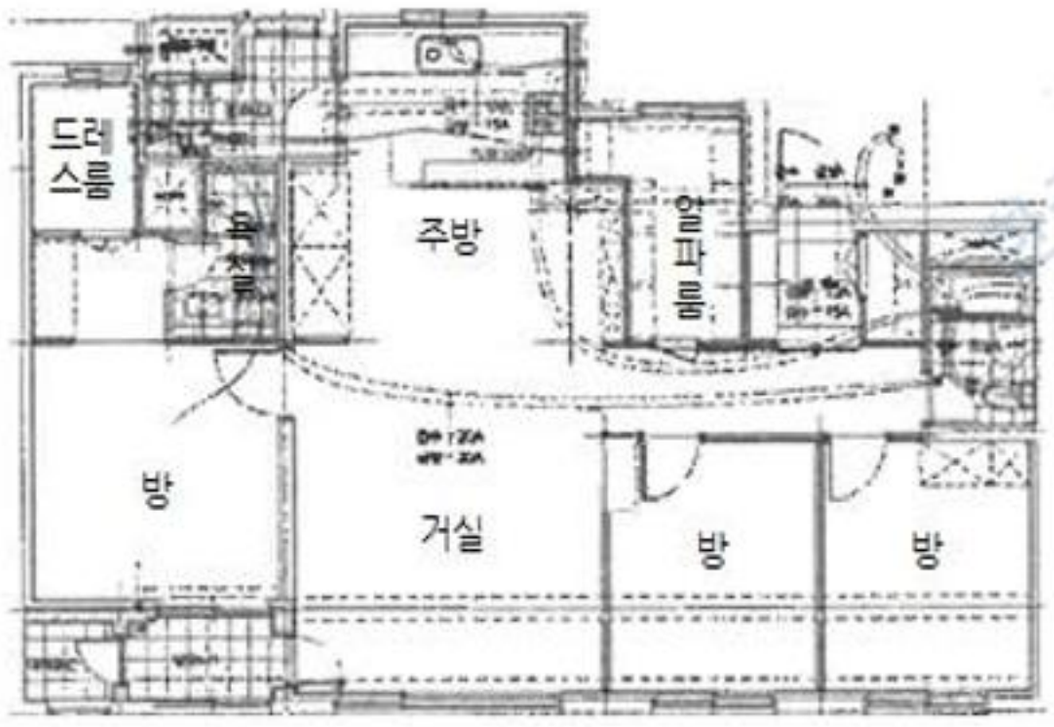
건물이용상태 및 임대내역

N
S
NON SCALE

[제11층 호별배치도]



[제1103호 내부구조도]



사 진 용 지



【본건 단지 전경】



【905동 전경】

사 진 용 지



【본건 전경】



【주위 환경】