감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	오한나 소유물건(2026타경1170)
의 뢰 인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
감정평가서번호:	A2603-014

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.

영산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
신 영 근 (인)

감정평가액	**오억팔천이백만원정(\582,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	오한나 (2026타경1170)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.24	2026.03.24	2026.03.25

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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	582,000,000 백
	합 계					\582,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 대상 물건의 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 파주시 다율동 소재 '다율초등학교' 남측 인근에 위치하는 운정신도시 파크푸르지오 제1005동 제21층 제2103호로서 의정부지방법원 고양지원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상 부동산의 개요

소재지		경기도 파주시 다율동 1036 운정신도시파크푸르지오 제1005동 제21층 제2103호				
이용상황		공동주택(아파트)		사용승인일자	2021.12.15	
건물구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		시공 및 관리상태	보통	
용도지역		제3종 일반주거지역		기 타	-	
구분		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용률(%)
1-가	제21층 제2103호	84.42	88.45	172.87	65.0119	약 48.8%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가) 기준시점

▪ 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜(이하 “기준시점”)는 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 03월 24일임.

나) 실지조사 기간

▪ 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 대상물건의 확인은 2026년 03월 24일 실지조사 하였음.

4. 참고사항

가) 대상물건 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표상에 기재하였으니, 업무에 참고 바람.

나) 대상물건의 내부구조는 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 부득이 외부관찰 및 집합건축물대장 건축물현황도 등에 의거하였으니 경매진행 및 입찰시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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 시장가치를 기준하였음.

2. 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제6조 제2항 등에 따른 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

나) 대상물건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거 구분소유권의 평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하되, 대상물건은 주거용 부동산으로서 수익환원법 적용이 곤란하여 다른 평가방법으로 인한 합리성 검토는 별도로 행하지 아니하였음.

2. 감정평가액[시산가액(試算價額)] 산출과정 (거래사례비교법)

가) 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

비교사례(거래사례) A

비교사례(거래사례) 소재지		경기도 파주시 다율동 1036 운정신도시파크푸르지오 제0000동 제00층 제0000호				
거래금액(원) / 거래시점	전유면적당 단가(원/㎡)	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 대지권	용도 지역	이용 상황	사용승인일
580,000,000 / 2025.09.23	6,867,969	84.45	65.035	3종 일주	공동주택 (아파트)	2021.12.15

비교사례(거래사례) B

비교사례(거래사례) 소재지		경기도 파주시 다율동 1036 운정신도시파크푸르지오 제0000동 제00층 제0000호				
거래금액(원) / 거래시점	전유면적당 단가(원/㎡)	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 대지권	용도 지역	이용 상황	사용승인일
605,000,000 / 2024.04.20	7,166,548	84.42	65.0119	3종 일주	공동주택 (아파트)	2021.12.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 유사 물건의 평가사례

(경기도 파주시) (자료출처: 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례 (1)	평가사례(2)	평가사례(3)
소 재 지	다율동 1036 운정신도시 파크푸르지오	목동동 898 운정화성파크드림 시그니처	다율동 1035 운정신도시 푸르지오파르세나
동 · 층 · 호	제0000동 제00층 제0000호	제000동 제00층 제0000호	제0000동 제00층 제0000호
사용승인일	2021.12.15	2020.02.25	2022.08.23
전유면적 (㎡)	84.42	84.9915	84.9646
감정평가액(원)	604,000,000	574,000,000	585,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@7,154,703	@6,753,617	@6,885,220
기준시점	2023.02.08	2026.01.05	2025.03.17
평가목적	경매	경매	경매

(3) 호가수준

구 분	시세수준(전유면적 기준)
아파트	@6,800,000원/㎡ 내외 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 감정평가액 산출근거

(1) 사례의 선정

비교사례 선정의견		거래사례 B는 대상물건 인근에 집합건물 중 대상물건과 유사성이 있는 것으로 판단되어 비교거래사례로 선정함.				
비교사례(거래사례) 소재지		경기도 파주시 다율동 1036 운정신도시파크푸르지오 제0000동 제00층 제0000호				
거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	사용승인일
거래시점		전유	대지권			
605,000,000	7,166,548	84.42	65.0119	3종 일주	공동주택 (아파트)	2021.12.15
2024.04.20						

(2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(3) 시점수정

① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

② 대상물건 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률과 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 자료 중 아파트 매매가격지수를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로서 적용하지 않고 경기도 경의권 파주시 아파트 매매가격지수를 참작하여 시점수정함.

- 월별 아파트 매매가격지수(경기도 경의권 파주시) (자료출처 : 한국부동산원)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	104.7	104.2	103.6	103.5	103.3	103.0	102.9	103.3	103.6	103.9	104.1	103.9
2025년	103.9	103.8	103.4	103.3	103.0	102.7	102.3	101.9	101.4	101.1	100.7	100.3
2026년	100.0	99.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

③ 시점수정치

“거래사례B” 의 거래시점 지수	103.6
대상물건의 기준시점 지수	99.7
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	99.7 / 103.6 ≒ 0.96236

(4) 제요인비교

가치형성요인(주거용)		
요인구분	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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가치형성요인(주거용)		
요인구분	비교항목	세부항목
(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(계단실, 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가치형성요인(주거용)		
요인구분	비교항목	세부항목
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
	향별 효용	
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 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	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	(단지) 외부요인	(단지) 내부요인	호별요인	기타요인	가치 형성요인
일련번호 (1-가) /거래사례 B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

구분	결정의견
일련번호(1-가) /거래사례 B	대상물건은 거래사례 대비 대체로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 거래사례비교법에 의한 가격

① 단가결정

산정단가 = 사례단가 X 사정보정 X 시점수정 X 제요인비교							
기호	구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	제요인 (외부·내부·호별요인)	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1-가	제21층 제2103호	7,166,548	1.000	0.96236	1.000	6,896,799	6,896,799

② 가격결정

기호	구분	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	산정금액(원)	결정가격(원)
1-가	제21층 제2103호	84.42	6,896,799	582,227,772	582,000,000

※ 백만원 단위 미만 절사함.

3. 그 밖의 사항

—

Ⅳ 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

기 호	구 분	감정평가액(원)	비 고
1-가	제21층 제2103호	582,000,000	-

2. 감정평가액 결정 의견

거래사례비교법에 의한 대상물건의 감정평가액은 인근 지역의 평가사례, 거래사례, 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 볼 때, 적정한 가격으로 판단됨.

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 다율동 [도로명주소] 경기도 파주시 해올로 33	1036 위지상 운정 신도시 파크 푸르지오 제1005동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층 1층 2층 ~ 27층 각	 324.6 383.34			
1	동소	1036	대	제3종일반주거지역	40,740.5			
1-가	동소	1036 위지상		(내) 철근콘크리트구조 제21층 제2103호	84.42	84.42	582,000,000	비준가액
				1. 소유권/대지권	65.0119 40,740.5x-- 40,740.5	65.0119		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	232,800,000	
						건 물 :	349,200,000	
	합 계						\582,000,000.-	
				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 다율동 소재 '다율초등학교 ' 남측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 각종 근린생활시설 및 각급 학교 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) **교통상황**

대상물건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통시 됨.

(3) **건물의 구조**

대상물건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층 건물 내 제21층 제2103호로서,

외 벽: 돌붙임 마감 및 몰탈위 페인팅 마감 등
내 벽: 미상임.
창 호: 하이샷시창호 등임.

(4) **이용상태**

대상물건은 공부상 ' 공동주택(아파트) '로 이용 중인 것으로 조사됨.

(5) **설비내역**

대상물건은 기본적인 위생 및 급 · 배수설비, 난방설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 지하주차장 등을 갖추었음.

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

인접필지 및 도로대비 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, ' 공동주택(아파트) ' 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 단지 내 도로를 통하여 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건 일련번호(1)은 도시지역(파주운정3지구), 제3종일반주거지역,
제3종일반주거지역(2022-05-27), 제1종지구단위계획구역(파주운정3지구), 대로3류(폭 25m~30m)(2022-12-29)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2022-12-29)(접합),
가축사육제한구역(2025-08-21)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2021-10-21)(운정2중학교 상대보호구역(반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245))<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2021-10-21)(운정3초등학교 상대보호구역(반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245))<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2022-03-02)(다율유치원,다율초등학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-02-29)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2024-12-10)(2024.12.10)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(2021-10-21)(운정2중학교 절대보호구역(반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245))<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(2021-10-21)(운정3초등학교 절대보호구역(반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245))<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(2025-10-02)(20미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>,
택지개발지구(파주운정3지구)<택지개발촉진법>,
토지거래계약에관한허가구역(25.8.26~26.8.25 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트,

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)

연립주택, 다세대주택).

(9) 공부와의 차이

—

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

A2603-014

광 역 위 치 도

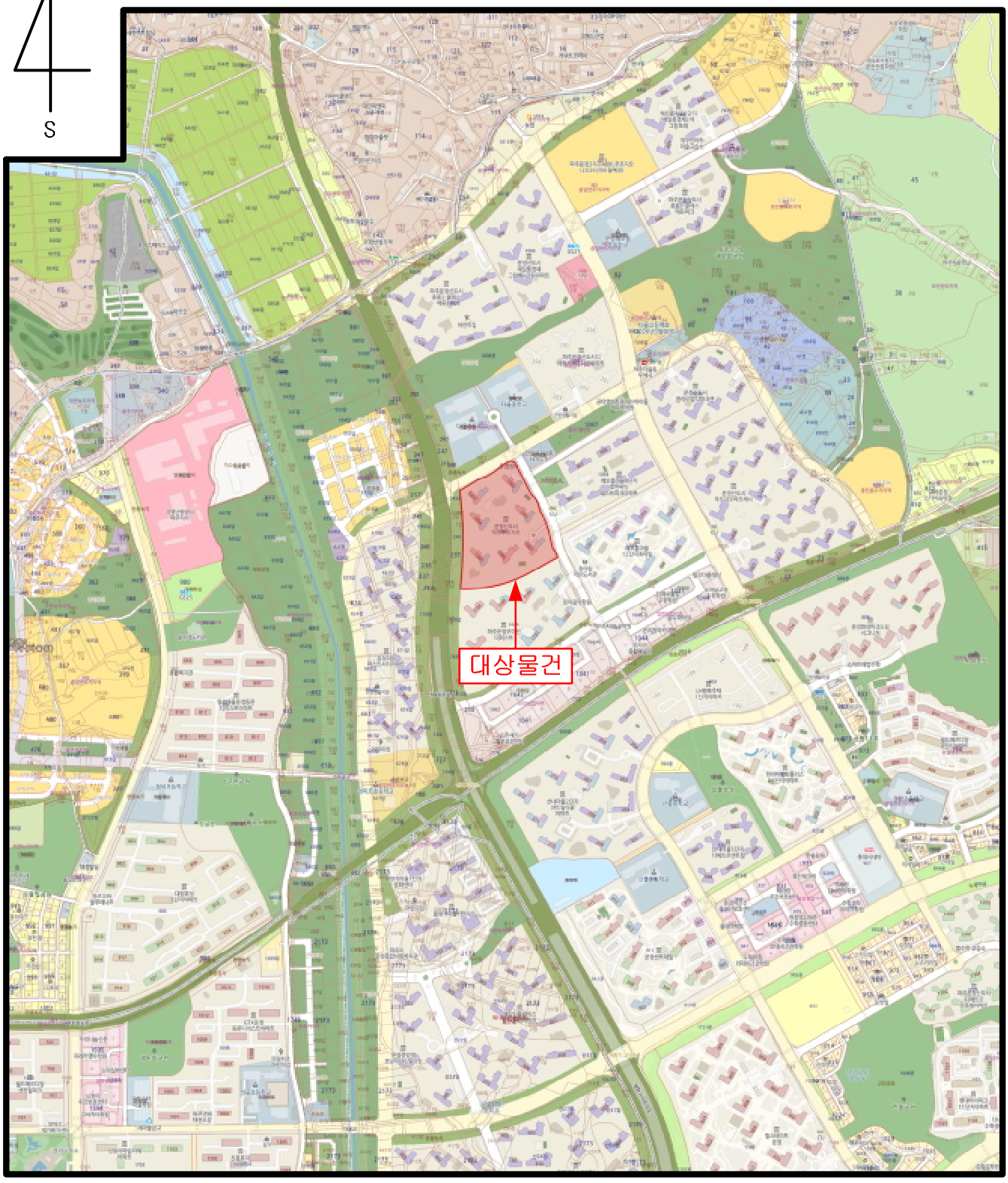
소 재 지	경기도 파주시 다율동 1036 운정신도시파크푸르지오 제1005동 제21층 제2103호



A2603-014

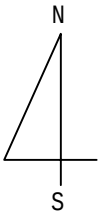
상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 다율동 1036 운정신도시파크푸르지오 제1005동 제21층 제2103호

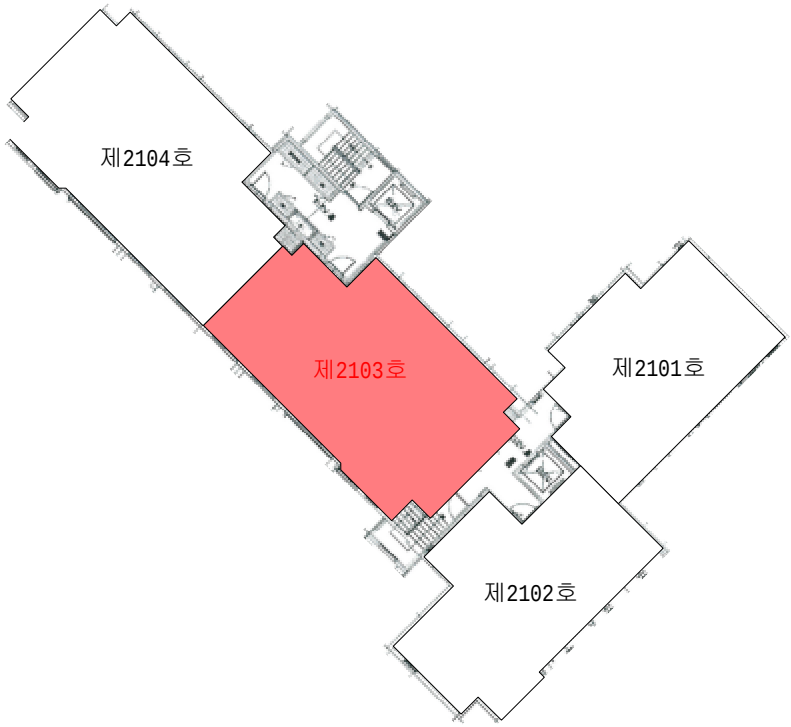


A2603-014

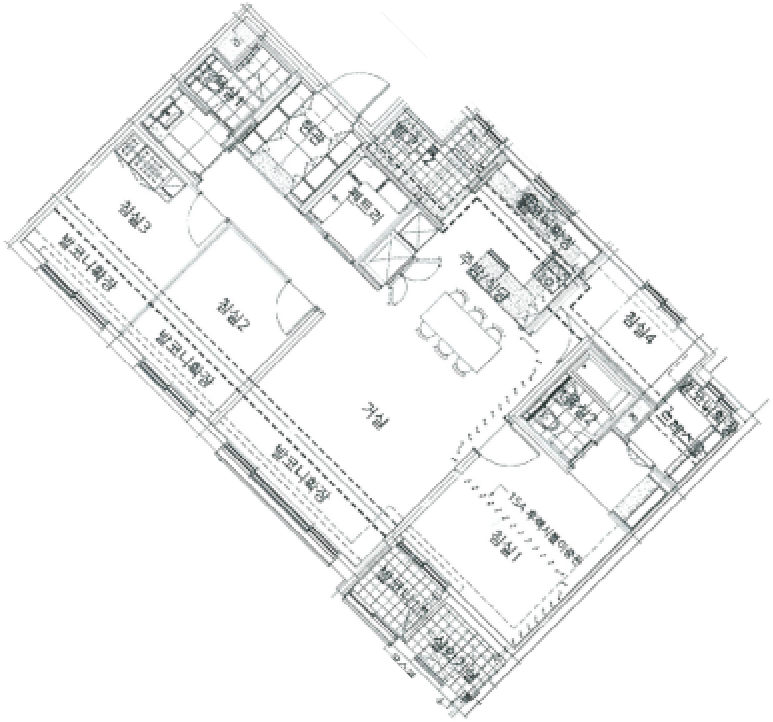
호별배치도 및 내부구조도



S : Non Scale



[운정신도시파크푸르지오 제1005동 제21층 호별배치도]



[운정신도시파크푸르지오 제1005동 제21층 제2103호 내부구조도]

사 진 용 지



대상물건 아파트단지 정문출입구 현황



대상물건 지하주차장 현황

사 진 용 지



대상물건 1005동 현황

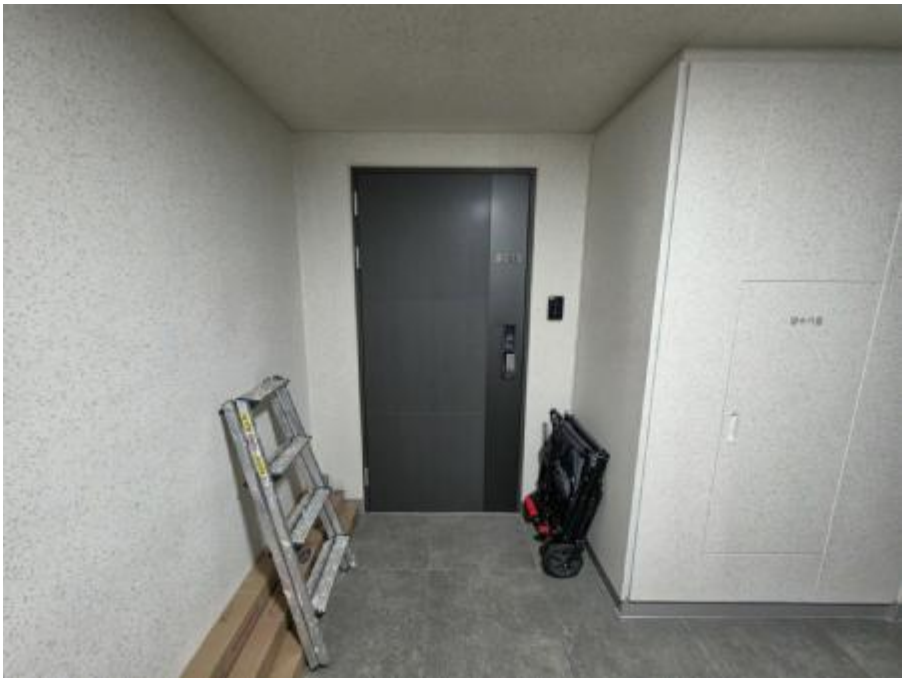


대상물건 공동현관 현황

사 진 용 지



대상물건 21층 현황



대상물건 전경