감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 이태은 소유물건(2026타경60988)

의 뢰 인 : 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 강우규

감정서번호 : YH-C260422-001



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.

YH감정평가사사무소

TEL. 02-3159-8307 FAX. 0505-182-4887

YH-C260422-001

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
전갑중 (인)

감정평가액	**이억칠천삼백만원정 (₩273,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매13계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이태은 (2026타경60988)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 05. 01	2026. 04. 30 ~ 2026. 05. 01	2026. 05. 06

평가내용	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
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	273,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩273,000,000.-

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 목동동 소재 '해솔초등학교' 서측 인근에 위치하는 '해솔마을 2단지 월드메르디앙' 제216동 제1603호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 5월 1일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 4월 30일 ~ 2026년 5월 1일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

① 본건의 소재지, 지번, 지목, 구조 등은 제시목록 및 관련 공부서류, 현장조사 등에 의하였음.

② 본건의 위치는 집합건축물대장 상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였으며, 현장 조사 당시 폐문 등의 사유로 실질 점유 상태 및 내부구조 등은 확인하지 못하였는 바, 추후 경매 진행 시 현실 점유 상황과 공부상 일치 여부 등에 대하여는 반드시 재확인하시기 바라며 일반적이고 통상적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으니 참고하시기 바람.

③ 후첨 내부 구조도는 건축물현황도에 근거하여 도시하였으며 실제 구조와는 상이할 수 있으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

④ 본건은 집합건축물로서「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 따르면 토지·건물을 구분하여 감정평가하는 것은 원칙적으로 곤란하나, 평가목적(법원경매) 및 귀 원의 요청에 따라 한국감정평가사협회에서 제공하는 배분율표에 근거하여 토지·건물가액을 배분 표기하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 파주시 목동동 2-117 해솔마을 2단지 월드메르디앙 제216동 제1603호
도로명주소	경기도 파주시 와석순환로 347 (목동동, 해솔마을 2단지 월드메르디앙)



주용도	공동주택 102개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	-	
건물규모	층수	17층/1층
	연면적	8,138.58 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	216동/16/1603	아파트	59.99	38.905	98.895	36.88	60.66
합계 (1개호)			**59.99**	**38.905**	**98.895**	**36.88**	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 일반적인 감정평가방법

■ 원가방식

-"원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

-"적산법(積算法)"이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법.

■ 비교방식

-"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

-"임대사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법

-"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.

■ 수익방식

-"수익환원법(收益還元法)"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

- "수익분석법"이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	목동동 2-117	2**/ 14/14**	아파트	59.99	98.895	270,000,000 (@4,500,000)	2026.01.26 (2001.04.13)	-
#2	목동동 2-117	2**/ 2/2**	아파트	59.99	98.895	252,000,000 (@4,200,000)	2025.09.23 (2001.04.13)	-
#3	목동동 2-117	2**/ 2/2**	아파트	59.99	98.895	266,000,000 (@4,430,000)	2025.05.31 (2001.04.13)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">경기
경의권
파주시
아파트</td><td rowspan="4">-0.897%
(0.99103)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2026.01.26/
2026.05.01</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.12</td><td>100.3</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.03</td><td>99.4</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.4 - 100.3) / 100.3
≒ 0.99103</td></tr>
<tr><td colspan="5">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

(5) 가치형성요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		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 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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 및상태		
	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	-	1.02	본건은 사례대비 호별요인(층별효용 등)에서 우세함.
	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	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	216/ 16/ 1603	59.99	#1	4,500,000	1.000	0.99103	1.020	4,550,000	272,954,500	273,000,000
합계		**59.99**	-	-	-	-	-	-	-	**273,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	기존 주택	-	4,500,000 내외 수준	

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	목동동 2-117 2**/15/15**	아파트	59.99	98.895	274,000,000 (@4,570,000)	2025.11.27 (2001.04.13)	법원경매
(2)	목동동2-117 2**/12/12**	아파트	59.99	98.895	260,000,000 (@4,330,000)	2024.11.27 (2001.04.13)	일반거래

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	경기 파주시 2025년 05월 ~ 2026년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	63,587,500,000	51,715,044,639	81.3	452	163	36.1

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제216동 제16층 제1603호	59.99	36.88	273,000,000
합계		**59.99**	**36.88**	**273,000,000**

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	해솔마을 2단지 월드메르디앙 제216동 제16층 제1603호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 파주시 목동동 [도로명주소] 경기도 파주시 와석순환로 347 (목동동, 해솔마을 2단지 월드메르디앙)	2-117 해솔마을 2단지 월드 메르디앙 216동	아파트	철근콘크리트구조 기타지붕 지붕 17층 지1 1층 2층 ~ 4층 각 5층 ~ 17층 각	 432 468.3 459.9 450.66			
1 가	상동	2-117	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제16층 제1603호 소유권 1.x ------ 대지권	80,236 59.99 36.88 80,236 x---- 80,236	 59.99 36.88	273,000,000 토지・건물 토 지: 건 물:	비준가액 공용부분 포함 배분내역 136,500,000 136,500,000
	합 계						**₩273,000,000.-**	
				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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 목동동 소재 해솔초등학교 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지 및 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 아파트 단지까지 차량 출입 가능하며, 인근에 대중교통시설(시내버스정류장 등)이 소재하는 등 종합적인 교통상황은 대체로 무난한 수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사지붕 17층 건내 16층 1603호로서,

외벽 : 몰탈 위 페인팅 등 마감,
창호 : 샤시 창호 등 마감임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적 위생시설 및 급배수 시설, 소화전, 승강기 시설 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로 및 토지 대비 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트)건부지로 이용중임.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로와 외곽공도가 연결되어있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2011-12-29)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2011-12-29)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-02-25)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2015-02-25)(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-12-10)(2024.12.10)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(해솔중학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-02-25)(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(2024-12-10)(2024.12.10)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(해솔중학교, 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

-.

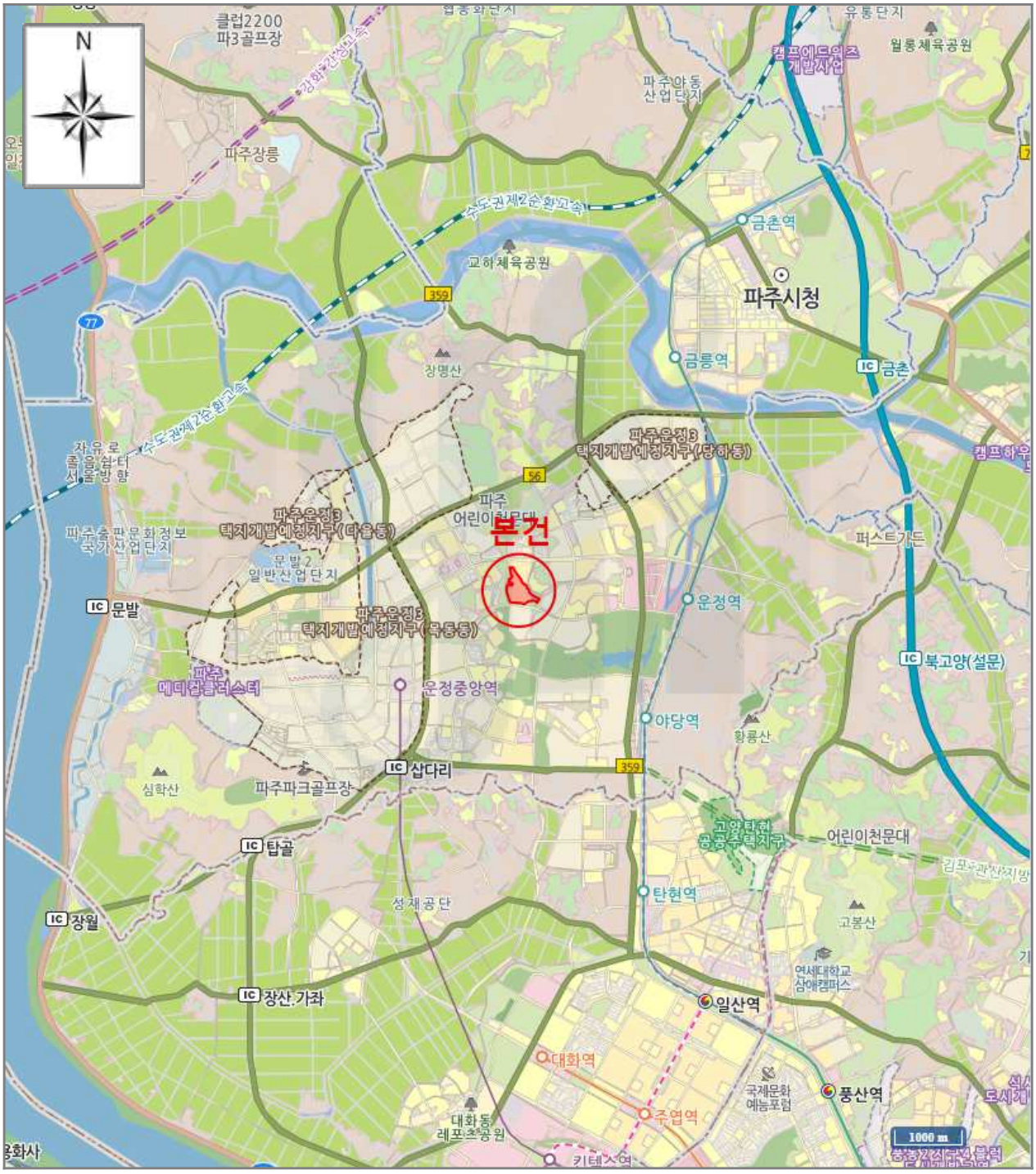
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

YH-C260422-001

광 역 위 치 도

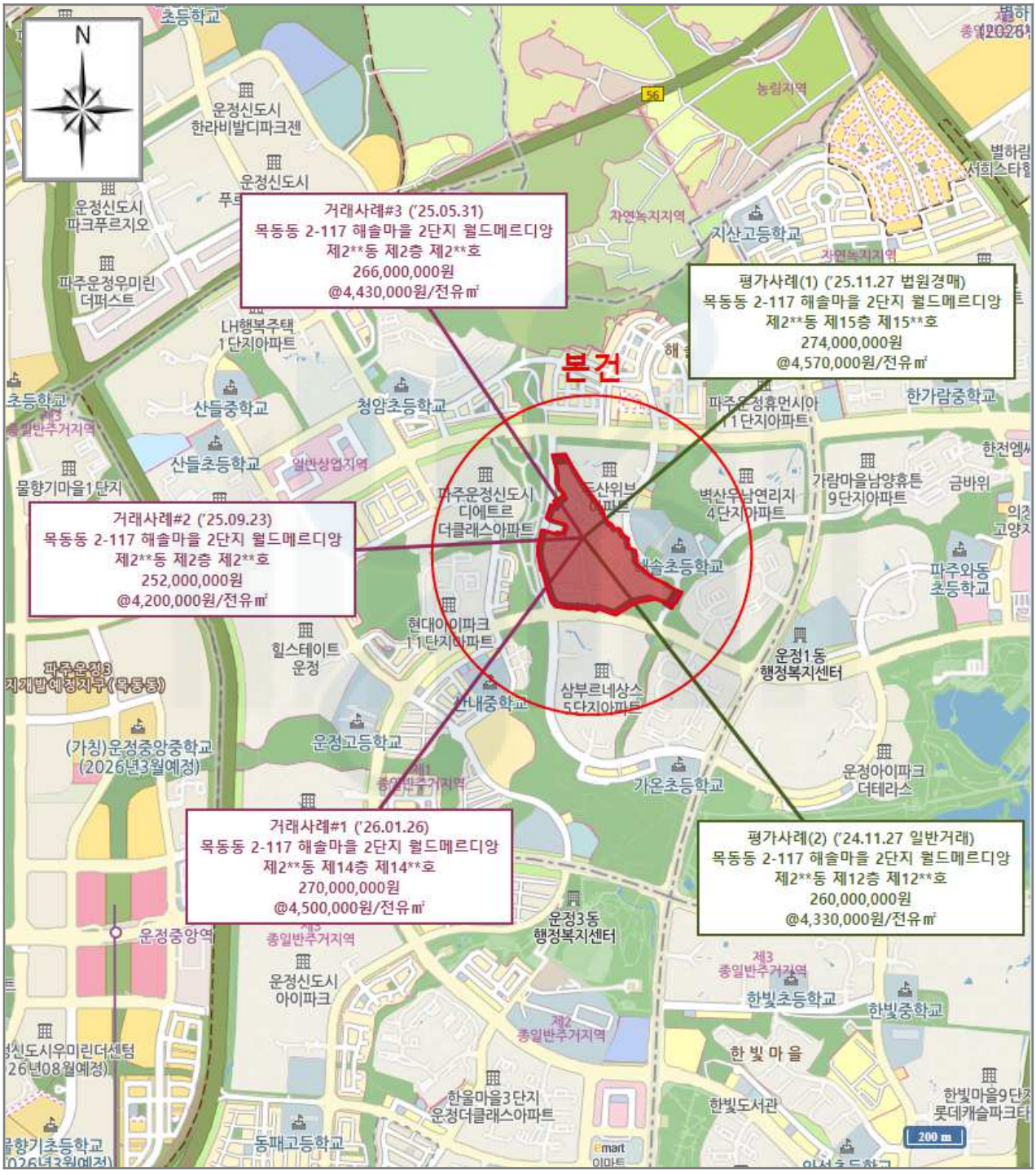
소 재 지	경기도 파주시 목동동 2-117 해솔마을 2단지 월드메르디앙 제216동 제16층 제1603호



YH-C260422-001

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 목동동 2-117 해솔마을 2단지 월드메르디앙 제216동 제16층 제1603호

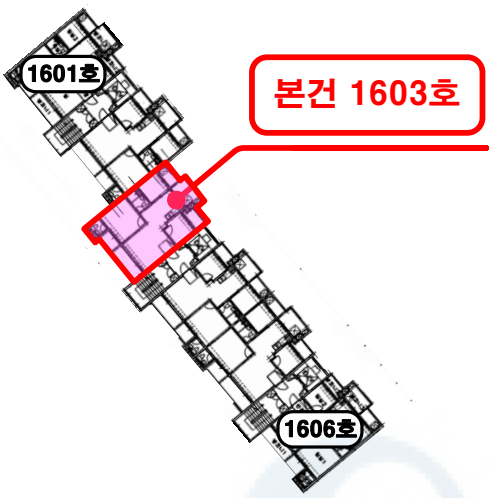


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

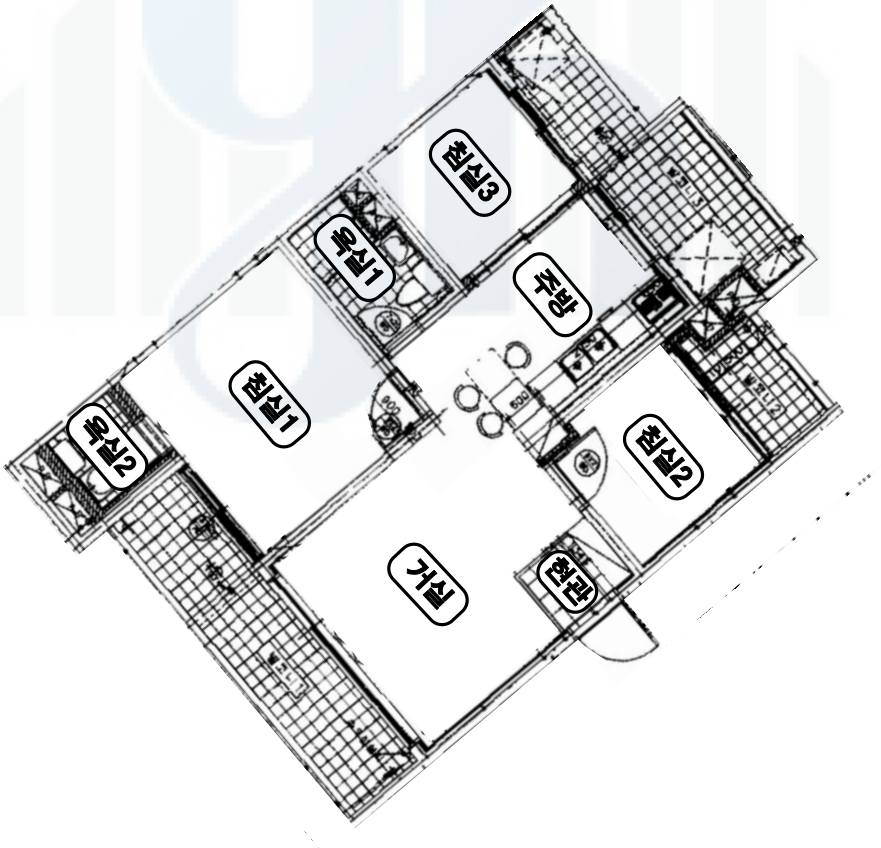
건 물 개 황 도



No Scale



【 16층 호별 배치도 】



【 1603호 내부구조도 】

YH-C260422-001

사 진 용 지

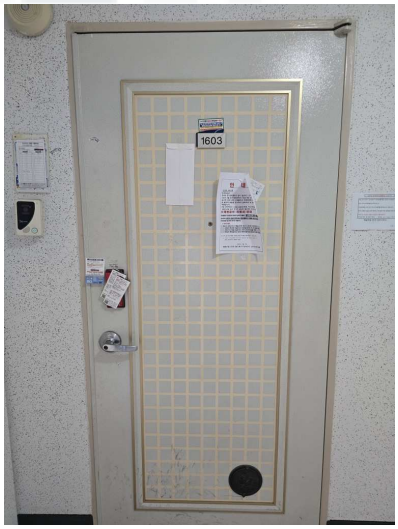
소 재 지	경기도 파주시 목동동 2-117



216동 전경



공동 출입문



본건 1603호

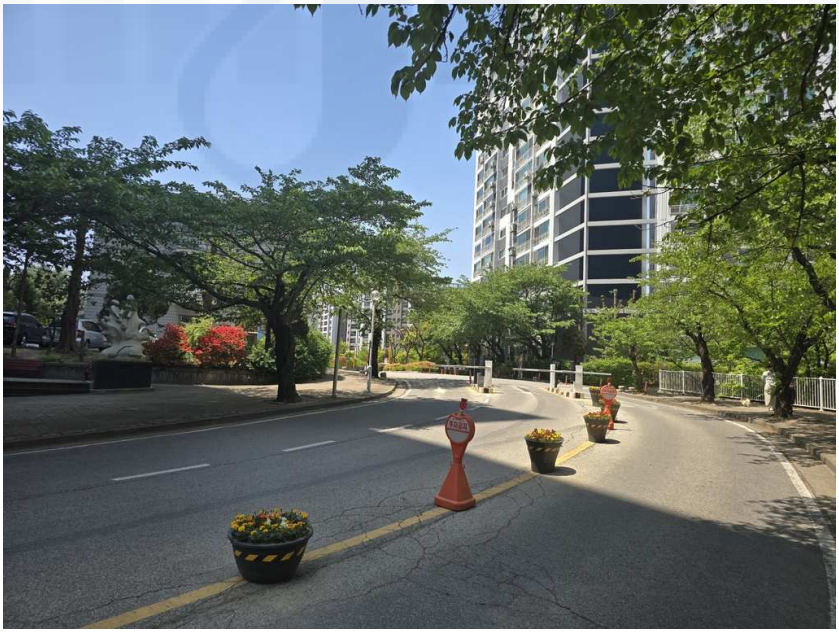
YH-C260422-001

사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 목동동 2-117



단지 내 도로 및 환경



단지 내 도로 및 환경