감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	정의삼 소유물건(2026타경61203)
의 뢰 인 :	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 장영규
감정서번호 :	YI2026051801

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.

유일감정평가사사무소

TEL. 070-4418-7933 FAX. 050-5182-3455

YI2026051801

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

이새봄 (인)

감정평가액	**이억사천칠백만원정 (₩247,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 장영규	감정평가 목적	경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정의삼 (2026타경61203)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 05. 29	2026. 05. 29	2026. 05. 29

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
구분건물	1 1세대x-2	구분건물	1 1세대x-2	-	247,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩247,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 동패동 소재 '물향기초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '이편한세상운정어반프라임' 1207동 6층 603호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매11계의 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 29일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 5월 29일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건은 등기사항전부증명서상 토지의 소유권 대지권 확인이 불가능하나, 본 평가에서는 건물소유자에게 추후 적정 대지지분이 이전・ 취득될 것을 전제로 가격이 형성되고 거래되는 관행에 따라 적정 대지지분을 구분건물에 포함한 가격으로 평가하고 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바람.

② 본 평가는 2인 공유 부동산 중 정의삼 지분만의 평가로서 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 공유 부동산 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 지분비율에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 파주시 동패동 2129 이편한세상운정어반프라임 1207동 6층 603호
도로명주소	경기도 파주시 양지로 120



주용도	공동주택(아파트) 1,023개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2021.07.13	
건물규모	연면적	142,831.9679 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고
			전유	공용	분양		
1	1207동/6층/603호	공동주택(아파트)	59.6242	20.1228	79.747	-	적정 대지권 포함
합계 (1개호)			59.6242	20.1228	79.747	-	적정 대지권 포함

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「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. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	건물명	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#가	동패동 2129	1***/**/****	이편한세상 운정 어반프라임	59.6242	46.4796	510,000,000 (@8,553,574)	2026.01.24 (2021.07.13)	-
#나	동패동 2129	1***/**/****	이편한세상 운정 어반프라임	59.6242	46.4796	490,000,000 (@8,218,140)	2026.01.03 (2021.07.13)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #가 > : 일련번호 1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#가**

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">-1.196%
(0.98804)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2026.01.24/
2026.05.29</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>2026.04</td><td>99.1</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.1 - 100.3) / 100.3
≒ 0.98804</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 #가]

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	-	0.98	본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인 열세함.
	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	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
1	1207/ 6/603	29.8121	가	8,553,574	1.000	0.98804	0.980	8,282,248	246,911,205	247,000,000
합계		29.8121	-	-	-	-	-	-	-	247,000,000

※사정면적 : 59.6242×1/2 = 29.8121(정의삼 지분 전부)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	@7,500,000 ~ @8,500,000 내외	-

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	건물명	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	동패동 2129 1***/**/****	이편한세상 운정어반프라임	59.9747	502,000,000 (@8,370,196)	2024.08.12 (2021.07.13)	법원경매
(2)	동패동 2129 1***/*/***	이편한세상 운정어반프라임	84.8864	636,000,000 (@7,492,366)	2026.01.16 (2021.07.13)	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	경기 파주시 2025년 05월 ~ 2026년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	174,026,739,000	110,966,411,935	63.8	2,658	587	22.1
다세대	90,498,239,000	49,446,569,495	54.6	1,807	333	18.4
아파트	63,587,500,000	51,715,044,639	81.3	452	163	36.1
연립	13,599,000,000	6,107,356,885	44.9	206	49	23.8
오피스텔	1,387,000,000	768,568,555	55.4	49	11	22.4
오피스텔(주거)	4,596,000,000	2,742,572,361	59.7	139	29	20.9
주상복합(주거)	359,000,000	186,300,000	51.9	5	2	40.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	1207동 6층 603호	29.8121	-	247,000,000
합계		29.8121	-	247,000,000

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

-.

YI2026051801

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	이편한세상운정어반프라임 1207동 6층 603호

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 동패동 [도로명주소] 경기도 파주시 양지로 120	2129 이편한 세상 운정어반 프라임 1207동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 20층 1층 2층 ~ 17층 각 18층 ~ 20층 각	 192.6162 241.3826 175.7771			
1	경기도 파주시 동패동	2129	대	제3종 일반주거지역	57,806			
1				(내) 철근콘크리트구조 6층 603호	1 59.6242x-2	29.8121	247,000,000	정의삼 지분 전부, 적정 대지권 포함
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	123,500,000	
						건 물 :	123,500,000	
	합 계						**₩247,000,000.-**	
				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 동패동 소재 물향기초등학교 남서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 근린생활시설, 학교 등이 혼재한 지대로, 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층건 내 6층 603호로,
외벽 : 몰탈 위 페인팅, 석재붙임 등
내벽 : 벽지 및 타일마감 등
바닥 : 내장바닥재 및 타일마감 등
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트 단위세대로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

자체지반 대체로 평탄한 사다리형의 아파트부지임.

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 도로를 통해 외곽 공도에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(파주운정3지구), 제3종일반주거지역(2022-05-27),
제1종지구단위계획구역(파주운정3지구), 대로3류(폭 25m~30m)(2022-12-29)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2022-12-29)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2022-12-29)(접합),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2021-08-30)(초롱초등학교 상대보호구역(반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-10-21)(운정3중학교 상대보호구역(반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2026-03-03)(상대보호구역, 인허가 전 교육지원청과 반드시 협의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(운정초롱유치원 상대보호구역(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, 연립주택, 다세대주택)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

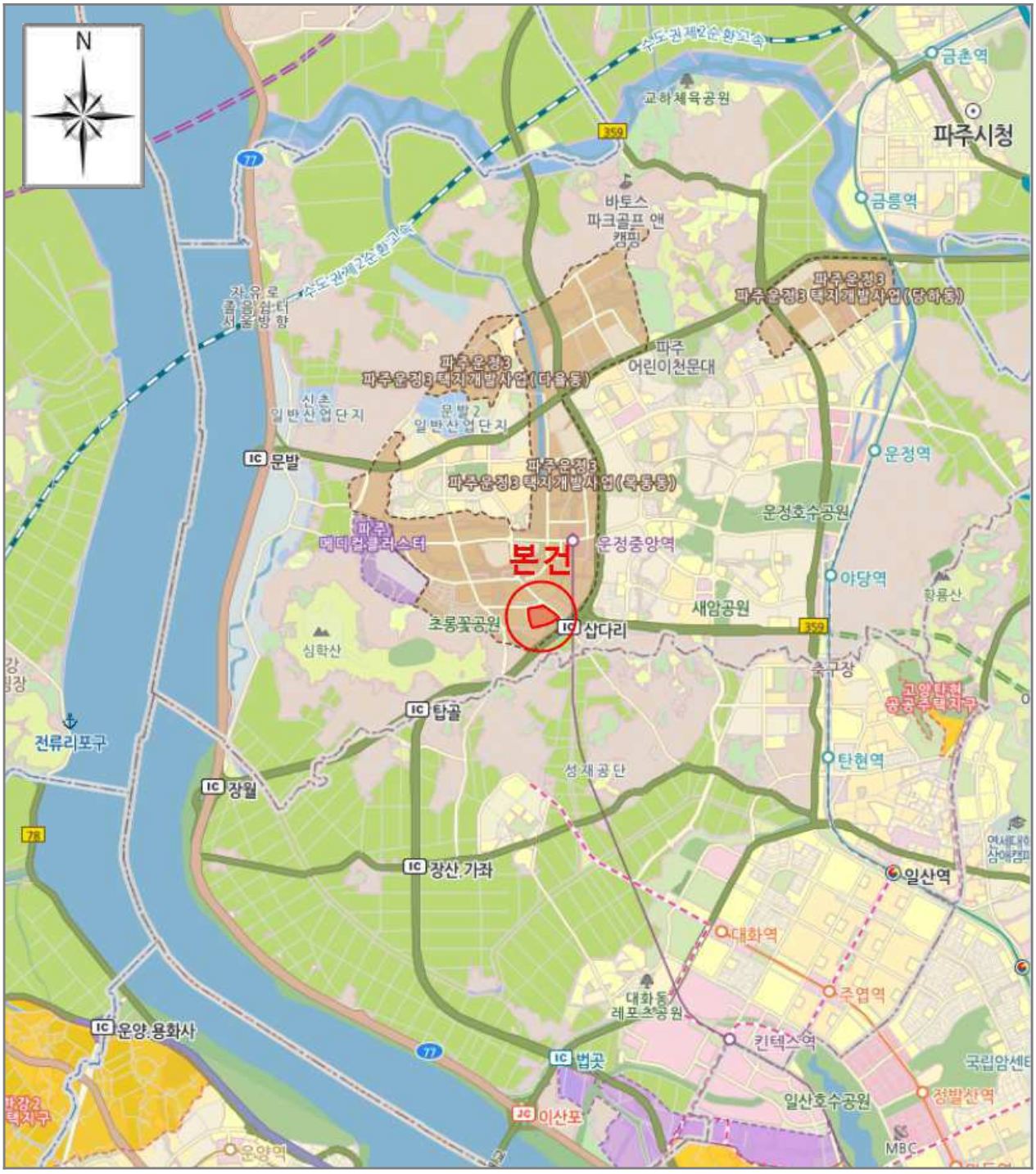
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 미상임.

YI2026051801

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 동패동 2129 이편한세상운정어반프라임 1207동 6층 603호



YI2026051801

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 동패동 2129 이편한세상운정어반프라임 1207동 6층 603호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

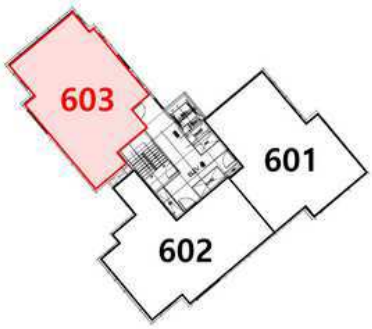
YI2026051801

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 파주시 동패동 2129 이편한세상운정어반프라임 1207동 6층 603호

NO SCALE

< 호 별 배 치 도 >



< 내 부 구 조 도 >



YI2026051801

사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 동패동 2129 이편한세상운정어반프라임 1207동 6층 603호



1207동 전경



1207동 전경



1층 출입구

YI2026051801

사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 동패동 2129 이편한세상운정어반프라임 1207동 6층 603호



603호



단지 전경



주위 환경