감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 김춘희 소유물건
(2022타경6191)

의　　뢰　　인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석

감정평가서 번호 : SK2023-0106-0001

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.

SEUM (주)세움감정평가법인
SEUM APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.
10550 경기도 고양시 덕양구 삼원로 83, 12층 1228호(원흥동, 광양프런티어밸리6차)
| TEL: 070-7701-3919 | Fax : 031-624-3649 |

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 梁 水 稙 (인)
양 수 정

(주)세움감정평가법인 경기지사 지사장 서 강 석 (서명또는인)

감정평가액	오억사천구백만원정(₩549,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	
소 유 자 (대상업체명)	김춘희 (2022타경6191)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2023.01.09	2023.01.09	2023. 01. 09

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	- 백	549,000,000
합 계					₩549,000,000

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 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 와동동 소재 '한가람초등학교' 북동측에 위치하는 아파트(경기도 파주시 와동동 1321 가람마을4단지한양수자인 409동 13층 1301호)로서, 의정부지방법원의 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치(시장가치)

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

(2) 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는『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 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2023년 01월 09일임.

(2)「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사 기간은 2023.01.09.임.

6. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 동호수, 용도, 면적 등은 귀 제시목록과 등기사항전부증명서 등 관련공부에 의하였음.

(2) 귀 원의 요청으로 대상부동산의 평가가액을 한국감정평가협회 주거용 집합건물 토지, 건물 배분비율표에 의거하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가 명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

(3) 본건은 현장조사 시 거주자의 부재로 내부 확인이 불가하여 외부목측 및 탐문조사 등을 통하여 내부현황을 확인하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1321번지 [도로명주소] 경기도 파주시 가람로 70						
건 물 명 동, 층, 호수	가람마을4단지한양수자인 제409동 제13층 제1301호						
기 호	층, 호수	전유면적 (㎡)	주거공용 면적 (㎡)	기타공용 면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (A/(A+B))
가	제13층 제1301호	119.83	29.49	68.1218	149.32	71.6026	80.25%
건물 주용도	아파트			사용 승인일자	2011.12.19		

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 거래사례의 선정

가. 동일 단지 내 거래사례

<경기도> (출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래가액 (단가)	거래시점 / 신축년도
#1	파주시 와동동 1321	가람마을4단지 한양수자인	제402동 제13층 제130*호	119.83	535,000,000 (@4,465,000)	2021.05.29 / 2011.12.19
#2	파주시 와동동 1321	가람마을4단지 한양수자인	제402동 제4층 제40*호	119.83	520,000,000 (@4,339,000)	2021.02.20 / 2011.12.19

※ 단위 : 원
※ 단가 : 전유면적 기준, 천원미만 반올림

나. 거래사례 선정

선정 거래사례는 위 동일 단지 내 아파트 거래사례 중 비교적 최근에 거래된 사례로서 같은 동 내 소재한 아파트로 비교가능성이 높다고 인정되는 **【사례 #1】** 를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 조사자료 중 본건과 물적 특성이 유사하다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하여 산정함.

[경기 파주시 (아파트)]

연\월	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
2020	84.7	84.7	84.6	84.5	84.4	84.3	85.6	86.1	86.3	86.1	87.0	91.2
2021	94.2	96.2	97.0	97.6	98.5	100.0	101.1	103.1	104.7	105.9	106.9	107.2
2022	107.5	107.8	108.0	108.3	108.5	108.8	108.8	108.1	107.0	104.0	101.0	-

[시점수정치 결정]

기호	기간	변동률 (%)	비 고
사례 #1	2023.01 / 2021.05	2.538 %	101.0/98.5≒1.02538

※ 거래시점 : 2021.05.29., 2021년 05월 지수를 적용함
기준시점 : 2023.01.09., 2022년 11월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

[대상 가 / 사례 #1]

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일단지 소재로 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공고시설 및 편익시설과의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는 동일단지 소재로 대체로 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 경과년수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상과 사례는 대체로 유사함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가액

기호	비교사례(원) (단가)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	비준가액(원)	비고
1	535,000,000 (@4,465,000/㎡)	1.00	1.02538	1.000	119.83 / 119.83	549,000,000	-

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 시산가액의 합리성 검토를 위한 참고가격 자료

가. 평가사례

<경기도>

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기호	소재지	건물명	동호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 / 신축년도
#1	파주시 와동동 1321	가람마을 4단지 한양수자인	제402동 제13층 제130*호	119.83	경매	548,000,000 (@4,573,000)	2021.03.16 / 2011.12.19
#2	파주시 와동동 1321	가람마을 4단지 한양수자인	제406동 제9층 제90*호	119.83	경매	450,000,000 (@3,755,000)	2020.11.19 / 2011.12.19

※ 단위 : 원

나. 인근 유사부동산 가격수준

지리적위치	도로조건	용도	가격수준(전유면적기준)	비 고
본건 인근	-	아파트	@4,000,000~5,000,000원/㎡ 내외	기준시점 현재, 유사면적
인근지역의 가격수준에 관한 의견				
층별, 위치별 효용, 내부 평면방식, 사용승인일 및 인테리어 여부 등에 따른 가격격차 있음.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 결정

기호	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	단가 (원/㎡)	비고
가	제409동 제13층 제1301호	119.83	**549,000,000**	**4,581,490**	-

거래사례비교법에 의한 감정평가액은 상기 인근 유사부동산의 평가사례 및 인근지역 가격수준 등 참고자료에 의하여 합리성이 인정되며, 제반법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 적정하게 산정되었음.

구분건물감정평가명세표

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 와동동 [도로명주소] 경기도 파주시 가람로 70	1321 가람마을 4단지 한양 수자인 제409동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 평지붕 20층 1층 2층 ~ 20층	 173.11 295.41			
1 가	경기도 파주시 와동동	1321	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제13층 제1301호	46,438.3 119.83	119.83	549,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	71.6026 46,438.3x----- -- 46,438.3	71.6026		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	219,600,000	
						건 물 :	329,400,000	
	합 계						₩549,000,000.-	
			이	하	여	백		

(주)세움감정평가법인

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

본건은 경기도 파주시 와동동 소재 '한가람초등학교' 북동측 인근에 위치하는 아파트로서, 인근은 아파트단지, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 20층 건물 내 제13층 제1301호로서,

외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,

창호 : 창호샷시 등임.

(4) 이용상태

후첨 '내부구조도' 참조 바람.

(5) 설비내역

기본 위생급배수설비, 냉난방설비, 소화전 설비, 승강기 설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접도로 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 외곽 공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(파주운정지구)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(파주운정지구)(접합) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-02-25)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(예성유치원, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(지산초등학교 상대보호구역(반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한가람초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(예성유치원, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

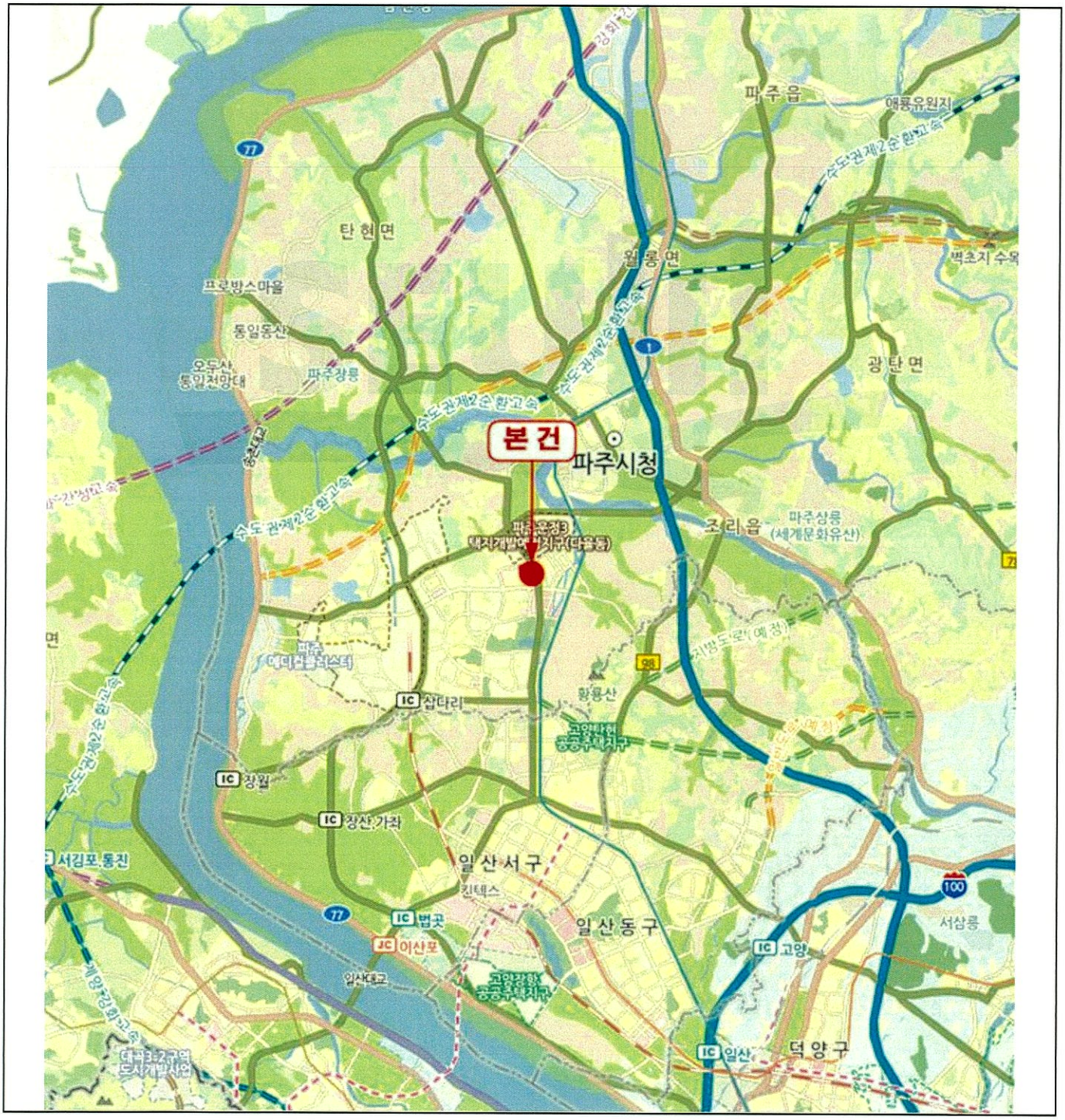
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1321 가람마을4단지한양수자인 제409동 제13층 제1301호



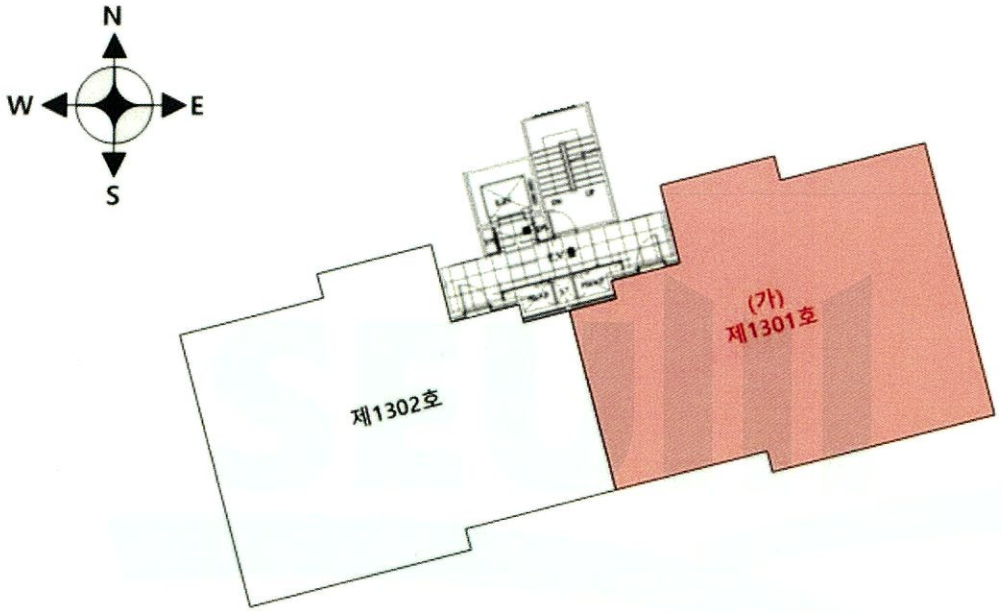
위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 와동동 1321 가람마을4단지한양수자인 제409동 제13층 제1301호

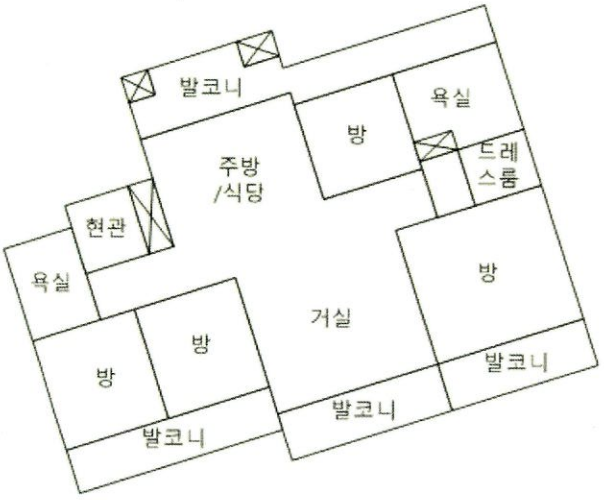


건 물 개 황 도

NON SCALE



[본건 : 가람마을4단지한양수자인 제409동 제13층 제1301호]

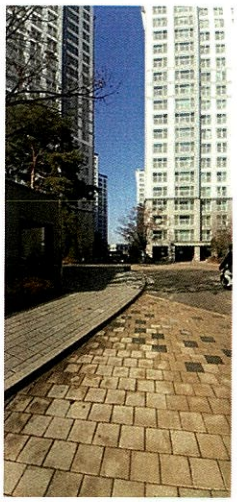


[공부 전유면적 : 119.83㎡]

사 진 용 지



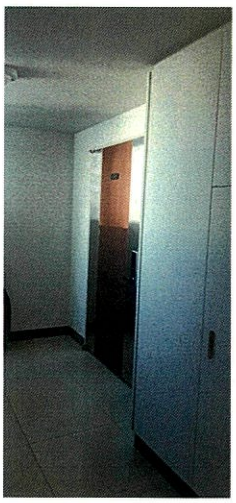
본 건물 전경



단지 전경



본 건물 입구 전경



본건 입구 전경

회 보 서

우)10550 경기도 고양시 덕양구 삼원로 83, 12층 1228호(원흥동, 광양프런티어밸리6차)
E-Mail : seumcost@daum.net 홈페이지 : http://seumappraisal.co.kr/
TEL. 070-7701-3919
FAX. 031-624-3649

문서번호 : SK2023-0106-0001

시행일자 : 2023-01-16

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)세움감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023.01.05자 귀 제 『2022타경6191』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『김춘희 소유물건』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)세움감정평가법인 경기지사

지사장 서 강 석

수수료 청구서

(전화: 070-7701-3919, FAX: 031-624-3649)

문서번호 : SK2023-0106-0001

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2023.01.05 자 귀 제『 2022타경6191 』 호로 의뢰하신『 김춘희 소유물건 』에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		**517,370**	(695,000+49,000,000 x 9/10,000) x 0.7배 ≒517,370
실비	여 비	203,200	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	2,000	
	기타 실비	6,000	
	소 계	221,200	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		738,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		73,800	
합 계		**811,800**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**811,800**	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 : 112-910008-04105(예금주:(주)세움감정평가법인(지점))

(주)세움감정평가법인 경기지사

지사장 서 강 석