감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	마재호 소유물건(2023타경78858)
의 뢰 인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일
감정평가서번호:	H31214-2012

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.

HOSU
호수감정평가사사무소
HOSU APPRAISAL & CONSULTING

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 인 혜

감정평가액	사억구천팔백만원정(₩498,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	마재호 (2023타경78858)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2023.12.20	2023.12.19 ~ 2023.12.20	2023.12.20

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	498,000,000 백
	합 계					₩498,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경기도 고양시 덕양구 화정동 소재 "고양화수초등학교" 북측 인근에 위치하는 구분건물 달빛마을 아파트 제118동 제8층 제806호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매(2023타경78858)를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

(1) 감정평가의 기준

대상물건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제1100호)」등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

(2) 감정평가의 기준가치

대상물건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.12.20.임.

(2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

대상물건의 실지조사는 2023.12.19. ~ 2023.12.20.에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황 등과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 감정평가 관련 사항

1) 대상물건은 이해관계인의 폐문 부재로 이용상황 및 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 통하여 확정하여 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람(후첨 "내부구조도" 참고).

2) 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)' 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재한 단지의 개요

소재지	경기도 고양시 덕양구 화정동 858 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 화중로 219 (화정동)		
주용도	**연면적(㎡)**	**건축물 수**	**세대수**
공동주택(아파트)	210,776.54	22	1,785

2. 대상물건이 소재한 건물의 개요

소재지	경기도 고양시 덕양구 화정동 858 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 화중로 219 (화정동)			
명칭	달빛마을 118동	**주용도**	공동주택(아파트)	
주구조	**연면적(㎡)**	**규모**	**사용승인일**	**세대수**
철근콘크리트조 슬라브지붕	10,693.548	지하 1층 지상 17층	1995.11.25	102

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건의 개요

기호	동/층/호수	용도	전용면적(㎡)	대지권(㎡)	2023.01.01. 공동주택가격(원)
가	118/8/806	아파트	84.9	51.475	287,000,000

III. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근 유사 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/층/호	용도	전용면적(㎡)	거래가액(원) (원/전용㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	화정동 858	1**/16/16**	아파트	84.9	494,000,000 (@5,818,610)	2023.08.29 (1995.11.25)	-
#2	화정동 858	1**/13/13**	아파트	84.9	480,000,000 (@5,653,710)	2023.08..27 (1995.11.25)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근 유사 부동산 거래사례로서 위치적 유사성 및 물적 유사성 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <사례 # 1>을 선정함.

3. 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.000

4. 시점수정

대상물건의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

유형	시군구	시점수정치	매매가격지수			비 고
아파트	경기도 고양시 덕양구	1.00805	거래시점	2023.08.29	87.0	87.7 / 87.0 ≒ 1.00805
			기준시점	2023.12.20	87.7	

거래시점 : 2023.08.29, 2023년 07월 지수를 적용 함.
기준시점 : 2023.12.20, 2023년 11월 지수를 적용 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 주거용[기호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대상물건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 단지내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) , 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	대상물건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별내부 평면방식(베이)), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대상물건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상물건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
기호	동/층/호수	거래사례 거래가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	전용면적(㎡)			
						대상 물건	사례		
가	118/8/806	494,000,000	1.000	1.00805	1.000	84.9	84.9	497,976,700	498,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	대상물건 인근지역에 소재하며 유사한 공동주택(아파트)의 전유면적당 가격수준은 5,500,000 ~ 6,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 유사 부동산의 평가전례

기호	소재지 동/층/호	용도	전용면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전용㎡)	기준시점	평가목적
(1)	화정동 858 1**/10/10**	아파트	84.9	485,000,000 (@5,712,603)	2023.07.05	법원경매
(2)	화정동 858 1**/6/6**	아파트	84.9	514,000,000 (@6,054,181)	2022.11.30	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

VI. 감정평가액 결정 및 결정 의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 이용상황, 층별·위치별 효용과 면적 등을 고려하고 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

평가대상		감정평가액(원)
가	제118동 제8층 제806호	**498,000,000**

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 고양시 덕양구 화정동	858 달빛마을 아파트 제118동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 17층				
	[도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 화중로 219			1층	620.280			
				2층 ~ 17층 각	593.400			
				지층	578.868			
1	동소	858	대	-	92,869.3			
				내)				
가				철근콘크리트조 제8층 제806호	84.9	84.9	498,000,000	비준가액 공용면적 포함
					51.475			
				1소유권대지권	1x------ 92,869.3	54.475		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	298,800,000	
						건 물 :	199,200,000	
	합 계						₩498,000,000.-	
			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 고양시 덕양구 화정동 소재 "고양화수초등학교" 북측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 공원, 학교 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬라브지붕 17층 건물 내 제8층 제806호로서,
(사용승인일 : 1995.11.25)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 용도는 공동주택(아파트)이며, 내부이용상황은 후첨 '내부구조도'참고 바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대상물건은 인접지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로

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)

이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 단지 내 도로를 통해 외곽 공도에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(화정능곡택지개발), 대로2류(폭 30m~35m)(저촉), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

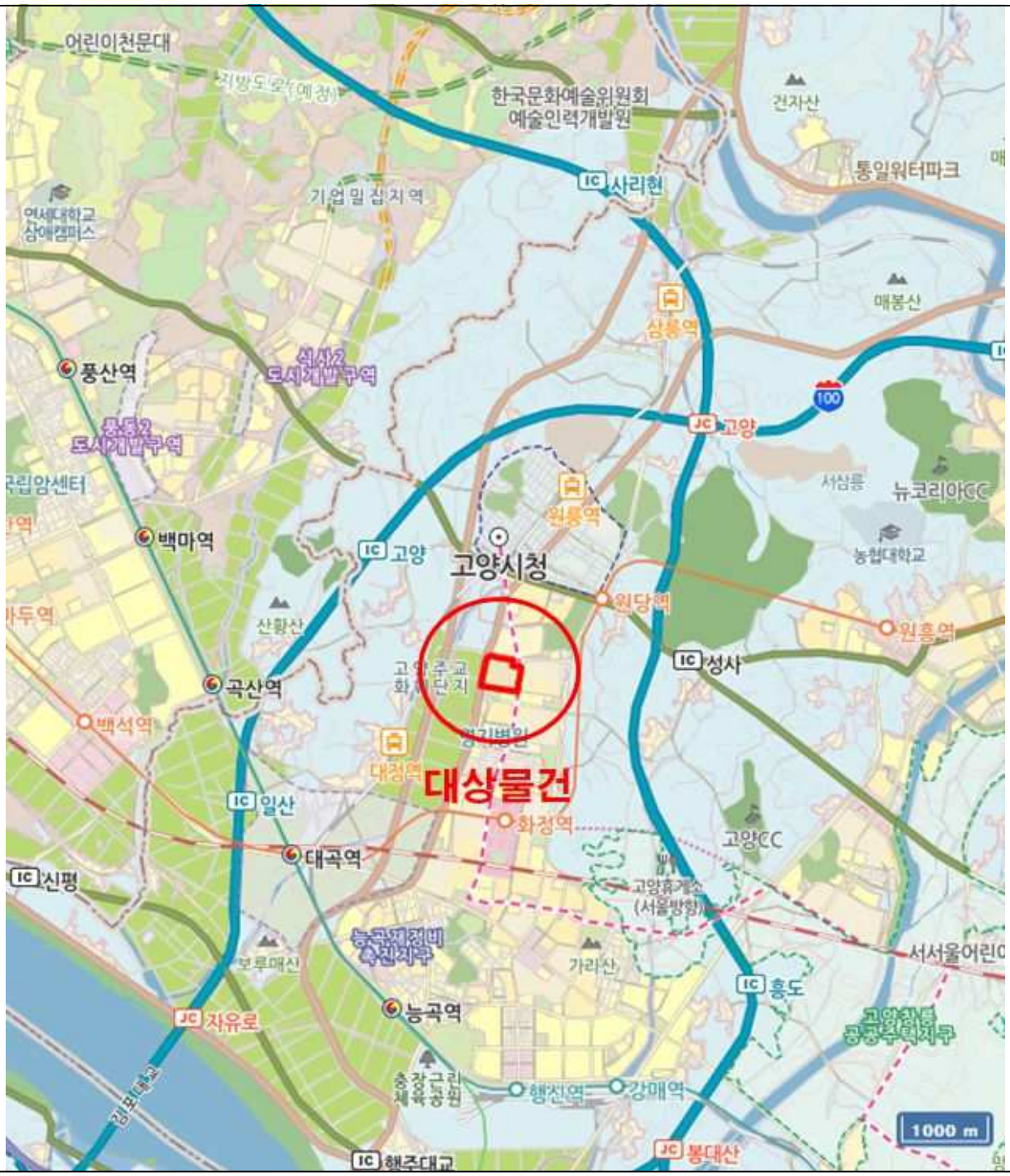
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등 미상임.
- '내부구조도'의 작성은 건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의하였으며, 내부실사시 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 유의하시기 바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 화정동 858 달빛마을아파트 118동 8층 806호



위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 화정동 858 달빛마을아파트 118동 8층 806호



건 물 개 황 도



< 호별배치도 >



< 내부구조도 >

사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 공동현관문



대상물건 현관문