감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식

건 명 : 박 현 소유물건 (2024타경70486)

평가서번호 : JWC-240523-6001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은 행이 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.

발 송
2024 .05. 29
㈜감정평가법인정원

감정평가법인 정원
JungWon Appraisal &Consulting Co., Ltd
경기도 고양시 덕양구 고양시청로 16-5, 201호
T) 031-994-8369 F) 0505-182-3199
E-mail : jungwon3@kapaland.co.kr
Home-page : www.appjw.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 金明池 (인)

김 명 지

(주)감정평가법인정원 경기북부지사 지사장 윤득신 (서명또는인)

감정평가액	이억구천육백만원정(₩296,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박현 (2024타경70486)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.05.29	2024.05.28 ~ 2024.05.29	2024.05.29

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
아파트	1호 이	아파트	1호 하 여	- 백	296,000,000
합 계					₩296,000,000

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 김 도 원 (인)

김 도 원

감정평가법인 정원
JungWon Appraisal &Consulting Co., Ltd

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 고양시 덕양구 고양동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 푸른마을로 15	719 푸른마을 아파트 제304동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 경사스라브지붕 25층 1층 2층~5층 각 6층~21층 각 22층~23층 각 24층~25층 각	 714.248 886.26 874.612 692.36 259.58			
1	"	719	대	제3종일반주거지역	35,946.5			
가				(내) 철근콘크리트구조 14층 1401호 1 소유권대지권	84.94 38.71 35,946.5x---- 35,946.5	84.94 38.71	296,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 공용부분포함 배분내역 148,000,000 148,000,000
	합 계						₩296,000,000.-	
				이 하	여	백		

(주)감정평가법인정원

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 목적

본 감정평가는 경기도 고양시 덕양구 고양동 소재 "목암초등학교" 남서측 인근에 위치한 공동주택(통칭 푸른마을3단지 동익미라벨아파트 제304동 제14층 제1401호)에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매목적 감정평가입니다.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 하였습니다.

2. 감정평가조건

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기타

본건은 현장방문시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하였으며 경매 참가자는 경매 참여시 건축물대장상 도면과 실제 현황의 일치 여부를 확인 후 입찰하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가방법

본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 에 의거 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다. 또한 『감정평가에 관한 규칙』 제7조2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하는 경우로 거래사례비교법을 적용하였습니다.

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 상기의 거래사례비교법에 의한 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다.

다만, 본건은 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일괄하여 거래되는 시장관행을 가지고 있어, 비용성의 원리에 기초하여 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 위치, 형상, 가로조건, 주위환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인을 비교하여 토지가액을 산정하고 건물은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 가액을 산정한 후 합산하는 원가방식을 적용하는 것은 곤란합니다.

또한, 수익성 부동산의 시산가액 산정을 위해 대상 부동산으로부터 장래 예상되는 기대순수익을 적정한 율로 환원 또는 할인하는 수익환원법으로 가치를 추정하는 수익방식 역시 본건 구분건물(주거용)의 특성상 적용하는 것이 곤란하여 타 방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 과정은 불필요합니다.

IV. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 5월 29일**입니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅴ. 실지조사의 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 5월 28일 ~ 5월 29일이며, 실지조사 결과 공부상 내용과 대체로 부합합니다.

Ⅵ. 그 밖의 사항

- 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.
  (경기도 경의권 16~20년 아파트 21~25층 토지, 건물 배분비율 = 5 : 5)

- 본건은 현장방문시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하였으며, 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 기준으로 하여 작성하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅶ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 산식은 아래와 같습니다.

거래사례비교법에 의한 시산가액 = 사례가액 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

2. 대상물건의 개요

<table>
<tr><td>소 재 지</td><td colspan="6">경기도 고양시 덕양구 고양동 719</td></tr>
<tr><td>건물명 및 층·호</td><td colspan="2">푸른마을3단지아파트
제304동
제14층 제1401호</td><td>규모</td><td colspan="3">지상25층
9개동/958세대</td></tr>
<tr><td>건물의 구조</td><td colspan="2">철근콘크리트구조
(철근)콘크리트,
경사스라브지붕</td><td>용도지역</td><td colspan="3">제3종일반주거지역</td></tr>
<tr><td rowspan="2">일련번호
가)</td><td colspan="3">면적(㎡)</td><td rowspan="2">대지지분
(㎡)</td><td rowspan="2">용도</td><td rowspan="2">사용승인일</td></tr>
<tr><td>전유</td><td>공용</td><td>합계</td></tr>
<tr><td></td><td>84.94</td><td>23.41</td><td>108.3500</td><td>38.71</td><td>아파트</td><td>2004.06.30</td></tr>
</table>

※ 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 공용부분 중 주부분만을 합산하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지지분(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래가액(원) / 전유면적당단가(원/㎡)
①	고양동 719	푸른마을 3단지 제305동	16/1604	84.94	38.71	2024.04.26	295,000,000
						2004.06.30	3,473,039
②	고양동 719	푸른마을 3단지 제309동	11/1101	59.98	27.33	2024.04.15	250,000,000
						2004.06.30	4,168,056
③	고양동 719	푸른마을 3단지 제301동	12/1203	84.89	38.67	2024.03.31	289,000,000
						2004.06.30	3,404,405
④	고양동 719	푸른마을 3단지 제301동	6/604	84.89	38.67	2024.03.13	283,000,000
						2004.06.30	3,333,725
⑤	고양동 719	푸른마을 3단지 제303동	12/1203	84.89	38.67	2024.03.04	280,000,000
						2004.06.30	3,298,386

출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등

(2) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 인근에 위치하며 유사 면적의 거래사례로서 위치별, 층별 효용도 등에서 유사하며 비교가능성이 높은 거래사례 **기호** ①을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있는 경우, 그러한 사정이 없는 상태의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 비교 거래사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.**(1.00)**

5. 시점수정

1) 개요

대상물건은 구분건물(아파트)으로서, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국 유형별 주택매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적으로 비교가능성이 높다고 판단되는 동일 또는 유사지역의 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

2) 전국주택가격동향조사 매매가격지수

경기 고양시 덕양구	시점		적용지수	
			적용 월	지수
	기준시점	2024.05.29	2024.04	88.6
	거래시점	2024.04.26	2024.03	88.3

출처 : 한국부동산원 부동산 통계정보시스템

3) 시점수정치 결정

■ 거래사례 ① (24.04.26 ~ 24.05.29)

$$\frac{\text{2024년 04월}}{\text{2024년 03월}} = \frac{88.6}{88.3} \fallingdotseq 1.00340$$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

-가치형성요인 비교표

조 건	항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편의성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별적요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인 별)
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 가치형성요인 비교치

기호	비교사례①	단지외부 요인	단지내부 요인	개별적 요인	기타 요인	누계
가	푸른마을3단지 305동 1604호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 제반 비교요인 대등함					

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 산정단가 결정

일련번호	거래사례단가 (원/㎡)		사정보정	시점수정	가치형성요인비교	산정단가 (원/㎡)
가	①	3,473,039	1.000	1.00340	1.000	3,484,847

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	14/1401	84.94	3,484,847	296,002,904	296,000,000

Ⅷ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

동일 단지 내 유사 규모 부동산의 가격 수준은 면적별, 층별, 향별, 위치별, 개방감(프라이버시) 정도 등에 따라 가격 차이가 있으나, 전유면적당 약 @3,200,000원/㎡~@4,300,000원/㎡ 내외 수준입니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근지역의 감정평가선례

출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB 등

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	전유면적당단가(원/㎡)
Ⓐ	고양동 719	푸른마을3단지 제304동	12/1208	84.94	법원경매	2024.01.26	331,000,000
						2004.06.30	3,896,868
Ⓑ	고양동 719	푸른마을3단지 제303동	13/1304	84.89	법원경매	2023.08.04	328,000,000
						2004.06.30	3,863,824
Ⓒ	고양동 719	푸른마을3단지 제303동	8/803	84.89	법원경매	2023.07.28	326,000,000
						2004.06.30	3,840,264

IX. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상 부동산의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되며, 인근의 감정평가선례 및 유사 규모의 거래가격수준 등을 종합 참작할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정된다고 판단되는 바, 대상 부동산의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액

일련번호	층/호	전유면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	시산가액(원)	감정평가액(원)
가)	14/1401	84.94	3,484,847	296,000,000	296,000,000

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 고양시 덕양구 고양동 소재 "목암초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 대단위 공동주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재되어 있는 주택지대로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 단지까지 제반 차량의 출입 및 접근이 용이하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트, 경사슬라브지붕 지상25층 건물 내 제14층 제1401호
(사용승인일 2004.06.30)
외벽 : 모르타르위 수성페인팅 등,
창호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상황

공부상 아파트(방3, 거실, 주방, 욕실겸화장실2, 현관 등)임.

※ 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 등의 부재 등으로 인하여, 집합건축물대장상 건축물현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기준으로 하였는바, 경매진행시 참고바람.

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)

(5) 부대설비 내역

승강기설비, 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 옥내소화전설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건은 단지내 도로가 연계되어 있으며, 남측 및 동측으로 왕복4차선 내외의 아스팔트포장도로와 연계되어있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2013-02-26), 일단의주택단지조성사업지역(2014-09-23), 소로3류(폭 8m 미만)(2014-06-13)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 하천(2014-12-12)(저촉), 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)]), 상대보호구역, 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

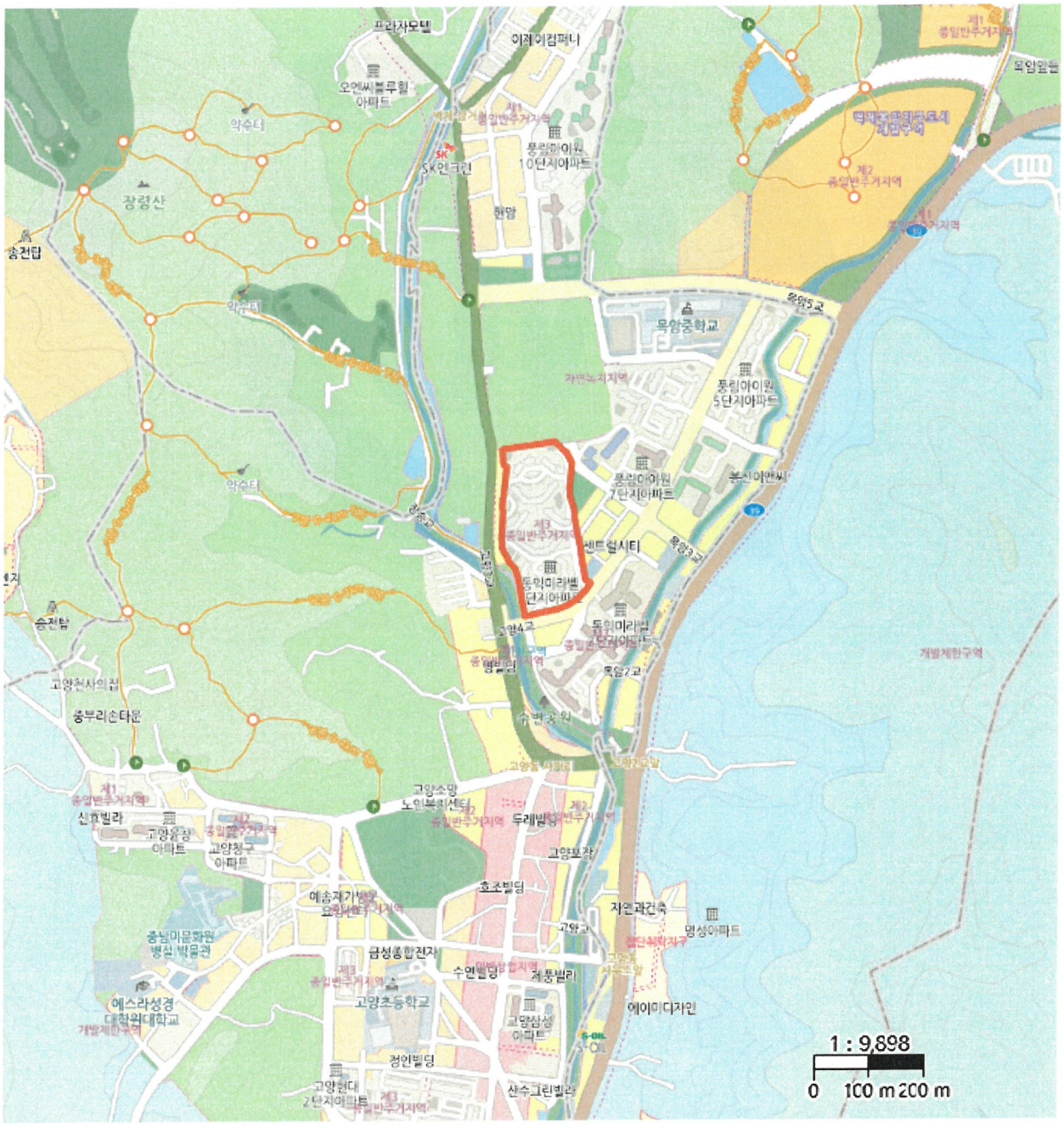
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

광 역 위 치 도

	소 재 지	경기도 고양시 덕양구 고양동 719번지 푸른마을3단지 제304동 제14층 제1401호



상세위치도 및 호별배치도

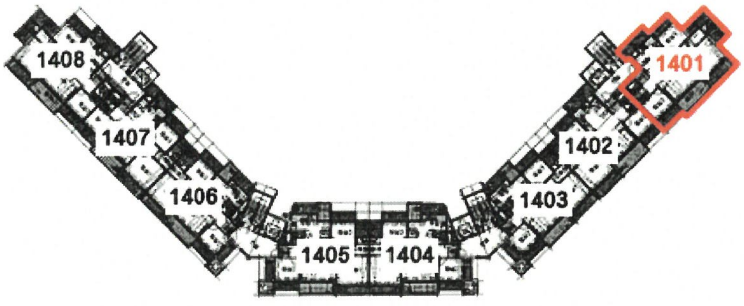
	소 재 지	경기도 고양시 덕양구 고양동 719번지 푸른마을3단지 제304동 제14층 제1401호



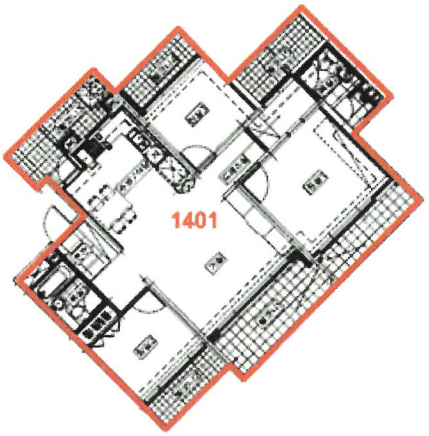
호 별 배 치 도

本 件

푸른마을아파트 제304동 제14층 제1401호



[호별배치도]



[내부구조도]

사 진 용 지

<본건 단지 전경>



<본건 304동 전경>



<본건 공동현관>



<본건 현관>

