감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	윤병안 소유물건(2024타경79292)
의 뢰 인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
감정평가서번호:	SI2409-002

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.

감정평가사사무소 수인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

백 선

감정평가액	팔억이천이백만원정(₩822,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	윤병안 (2024타경79292)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.09.11	2024.09.09 ~ 2024.09.11	2024.09.12

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	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	822,000,000 백
	합 계					₩822,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

SI2409-002

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-11)

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 마두동 소재 '백마중학교' 북측 인근 위치하는 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적의 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.09.11.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 의거 2024.09.11.자로 실지조사를 완료하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음

감정평가사사무소 수인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-05)

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 본건 평가대상의 확인은 귀 제시목록에 기초하여 관련 공부 및 현황조사 등에 의거하였으며, 일부 내부확인이 곤란한 물건의 경우 내부구조도는 건축물현황도면, 외부관찰 등을 바탕으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고바람.
2. 본건 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제 20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가목적에 의거 대상부동산의 감정평가가격을「집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」및 시장거래관행 등을 참작하여 토지가격과 건물가격으로 배분하였음.

Ⅵ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-11)

Ⅰ. 대상 물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
1	경기도 고양시 일산동구 마두동 734	백마마을	공동주택	철근콘크리트조 철골트러스 경사지붕	지상22층 지하1층	1994-12-19

기호	동	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	비고
1	403동	12층 1201호	79.68	134.96	66.9141	201.8741	-

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	마두동 ***	백마마을아파트 *층 ***호	134.87	748,000,000	5,546,081	2024-07-29 1994-12-19

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	조사시점 포착되는 특별한 사정 등이 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-11)

4. 시점수정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 아파트 매매가격지수를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정함.

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례	변동률	산출내역	시점설명
1	거1	0.99893	2024.07.29 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 93.2 2024.09.11 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 93.1 시점수정치 : 93.1/93.2≒0.99893	아파트 지역 :경기도 고양시 일산동구(24.07.29~24.09.11) 거래시점 : 2024.07.29, 2024년06월 지수를 적용 기준시점 : 2024.09.11, 2024년08월 지수를 적용 하여야 하나 발표이전 이므로 2024년07월 적용

5. 개별요인 비교

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
1	거1	1.00	1.00	1.10	1.00	1.10	본건은 동별위치, 관리상태 및 층별효용 등에서 사례 대비 우세함

6. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인	전유면적당 단가(원/㎡)
1	거1	5,546,081	1.00	0.99893	1.100	6,094,161

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-11)

8. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치	구분	최소시세(원/㎡)	최대시세(원/㎡)	비고
본건 인근	동일단지	5,300,000	7,200,000	본건 단지내 물건은 층, 규모, 위치 및 관리상태 등에 따라 다소 가격수준의 차이가 있음

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	평가 목적
선1	마두동 ***	동일단지 2층 **호	101	619,000,000	6,128,713	2024-04-24	시가 참고
선2	마두동 ***	동일단지 4층 **호	101	717,000,000	7,099,010	2023-12-14	법원 경매

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층 호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	시산가액 (원)	감정평가액 (원)
1	12층 1201호	134.96	6,094,161	822,467,969	822,000,000

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 일산동구 마두동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 강촌로 191	734 백마마을 아파트 제403동	아파트	철근콘크리트조 철골트러스 경사지붕 22층 1층 2-22층 각 지층	 313.4845 298.7020 297.4920			
	1.동소	734	대	제2종일반주거지역 (내)	49,038			
1	동소	위지상		철근콘크리트조 제12층 제1201호 1 소유권대지권	134.96 49,038분의 79.68	134.96 79.68	822,000,000	비준가격 (적정 공용 부분 포함)
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**493,200,000**	
						건 물 :	**328,800,000**	
	합 계						**₩822,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가사사무소 수인

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 일산동구 마두동 소재 "백마중학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 대단지 아파트, 학교 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 용이하며, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철역(백마역,경의중앙선)이 위치하는 등 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

본건은 공부상 철근콘크리트조 철골트러스경사지붕 지하1층 지상22층 건물 내 제12층 제1201호로서,
1994년 12월 19일에 사용승인 되었으며
- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
- 창호 : 이중새시창호 등 임.

(4) 이용상태

아파트(계단식)로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수시설, 난방설비, 승강기설비, 소화전, 지하주차장 등을 갖추고 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 개설된 포장도로를 통해 외각공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭30m~35m)(접합), 중로2류(폭15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(백마중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(백마초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(백마중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
토지거래계약에관한허가구역(주거용제외)임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

ㅇ현장조사 시 폐문부재하여 내부 확인은 하지 못하였으니, 경매 시 참고 바람.
ㅇ임대관계 미상임.

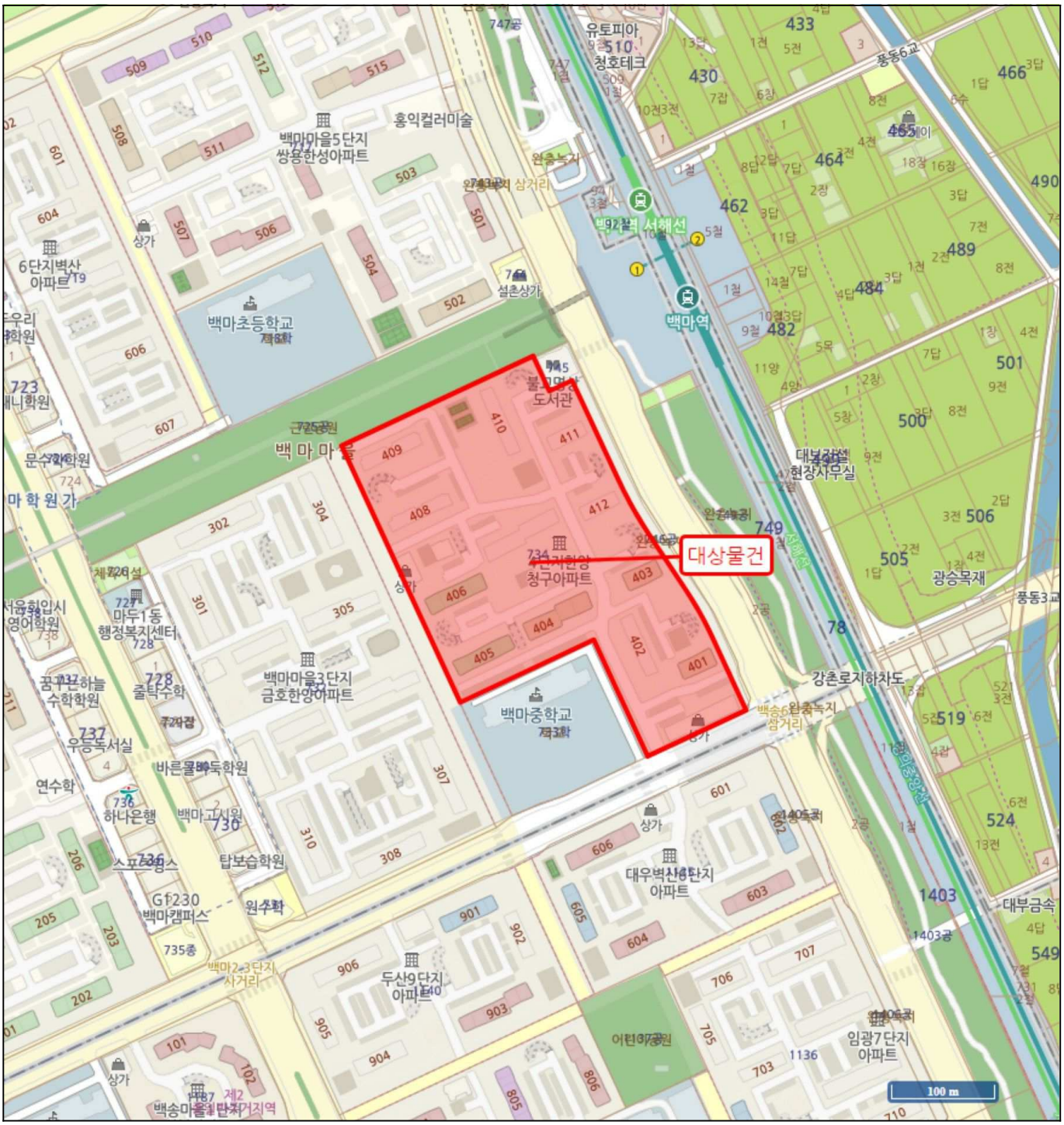
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 마두동 734 백마마을아파트 403동 12층 1201호



상 세 위 치 도

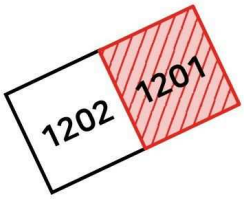
소 재 지	경기도 고양시 일산동구 마두동 734 백마마을아파트 403동 12층 1201호



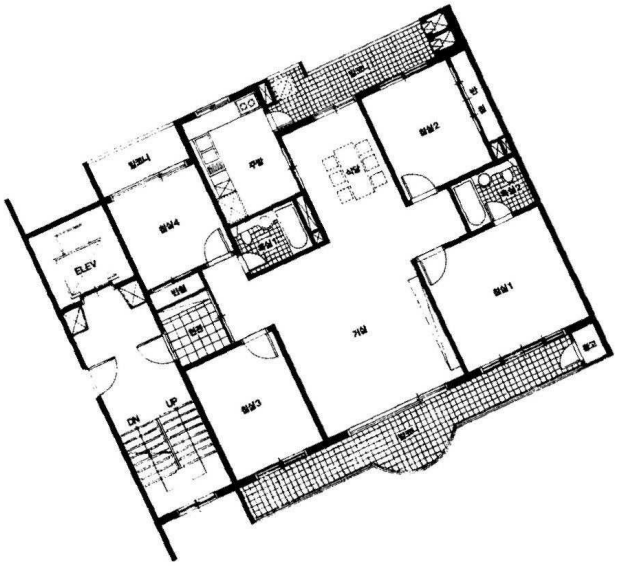
건 물 개 황 도

NO SCALE

백마마을아파트(마두동 734)
제403동 제12층 제1201호



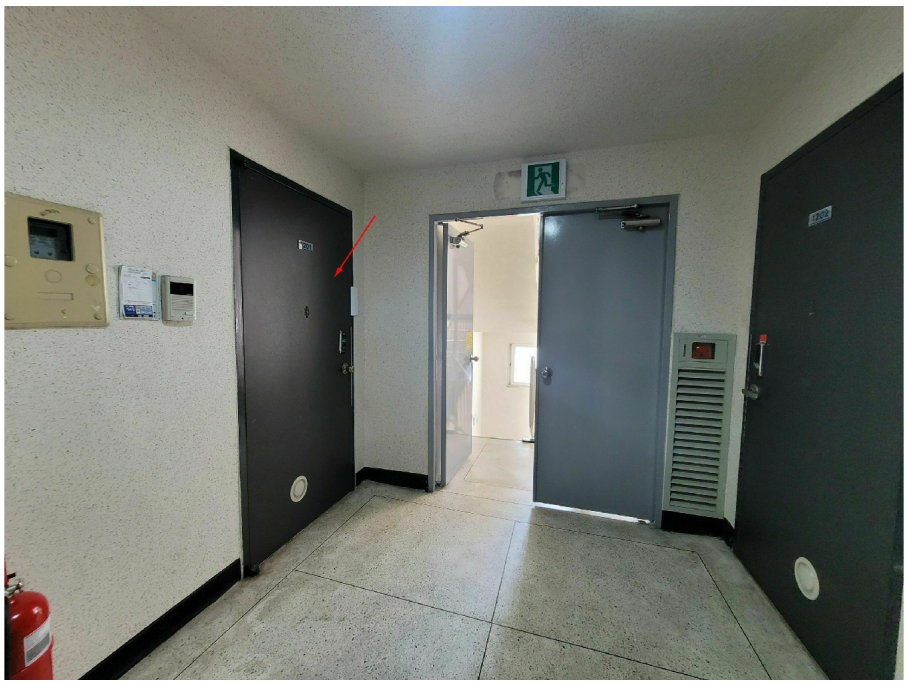
[제12층 호별배치도]



[제1201호 내부구조도]



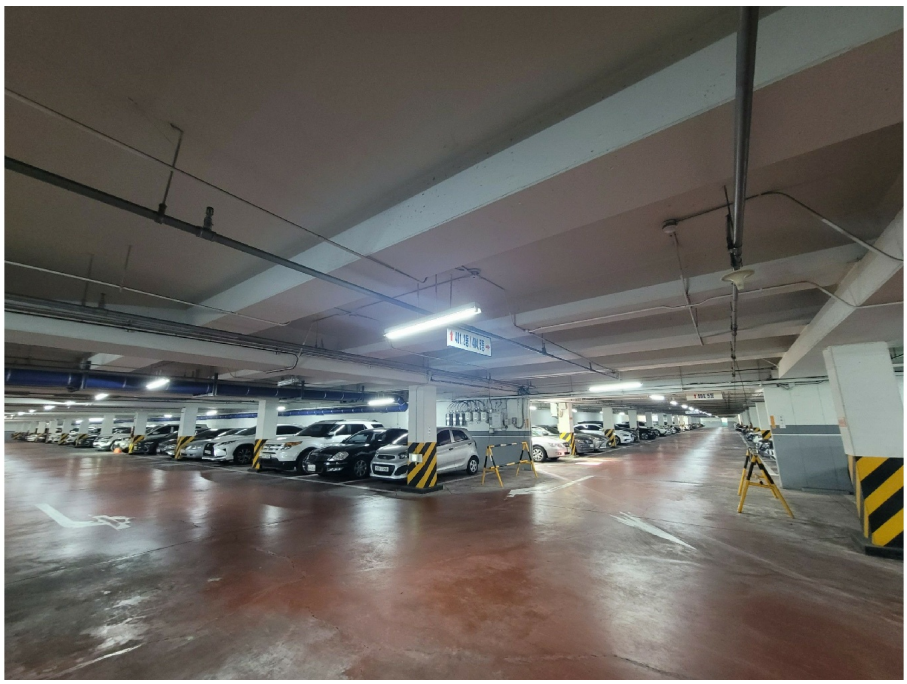

1201



( )



( )



( )

