

# 감정평가서

건명	이재일 소유물건 (2024타경65255)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
감정서번호	2024-65255

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

윤제감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김이경

감정평가액	삼억칠천육백만원정 (₩376,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이재일 (2024타경65255)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 외		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.20	2024.03.18 ~ 2024.03.20	2024.03.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	376,000,000
	합계					₩376,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 행신동 소재 “행신고등학교” 서측 인근에 위치하는 소만마을아파트 제703동 제13층 제1303호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 감정평가방법

- 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.03.20.을 기준시점으로 하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물 대장의 건축물현황도를 기초로 표준적인 이용상황을 전제로 작성하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II . 거래 사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 고양시 덕양구 행신동 783		
건물명, 동, 호수	소만마을아파트 703동 1303호		
용도	아파트	사용승인일	1995.04.29
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	59.04	30.385	31.634

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

### 3. 거래 사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래 사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)
					사용승인일	전유면적당거래단가
A	행신동 783	소만마을아파트 704동 10**호	59.04	31.634	2023.12.12	375,000,000
					1995.04.29	6,351,626원/㎡
B	행신동 783	소만마을아파트 704동 7**호	59.04	31.634	2024.01.31	369,000,000
					1995.04.29	6,250,000원/㎡

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교사례의 선정

같은 단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례 A를 선정하였습니다.

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됩니다.(1.00)

## 5. 시점수정치의 산정

### (1) 개요

한국부동산원이 발표하는 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 경의권 고양시 덕양구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 합니다.

### (2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2023.11) 가격지수	87.7
대상물건의 기준시점(2024.02) 가격지수	87.9
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$87.9/87.7 \approx 1.00228$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교치의 산정

구 분	항목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개별적 요인	층별 효용	1.00	유사합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계	<b>1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00</b>	<b>1.000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격 (원)
기호1	375,000,000	1.00	1.00228	1.000	1.00	376,000,000

## III. 참고가격자료

### 1. 인근 아파트 경매 낙찰가율 통계

[자료출처 : 인포케어]

지역 통계	경기	고양시 덕양구	행신동
1년간 평균	80.63%	79.93%	79.24%
6개월간 평균	83.76%	84.01%	84.34%

### 2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)
						사용승인일	전유면적당단가
A	행신동 783	소만마을아파트 704동 13**호	59.04	31.634	경매	2024.02.28	375,000,000
						1995.04.29	6,351,626원/㎡
B	행신동 783	소만마을아파트 704동 2**호	59.04	31.634	경매	2023.11.10	350,000,000
						1995.04.29	5,928,184원/㎡

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액

기호	소재지	건물명 등	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	행신동 783	소만마을아파트 제703동	제13층 제1303호	59.04	31.634	376,000,000

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	< 1동의 경기도 고양시 덕양구 행신동	건물의 783 소만마을 아파트 제703동	표시 > 아파트	철근콘크리트 벽식구조 평슬라브지붕 15층				
	[도로명 주소] 경기도 고양시 덕양구 화신로 36			1층 2층 ~ 15층 각각 지층	677.97 671.97 575.40			
	< 전유부분의	건물의	표시 >	(내) 철근콘크리트 벽식구조 제13층 제1303호	59.04	59.04	376,000,000	비준가격 (공용부분 포함평가)
1	< 대지권의 경기도 고양시 덕양구 행신동	목적인 783	토지의 대	표시 > 2종일반주거지역	24,949			
				1. 소유권 ----- 대지권	31.634 24,949 × ----- 24,949	31.634		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 150,400,000 225,600,000
	<b>합 계</b>						<b>₩376,000,000.-</b>	
			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

본건은 경기도 고양시 덕양구 행신동 소재 "행신고등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설, 각급 학교, 공원 등이 혼재하여 있는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 이용편의성은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 평슬라브지붕 15층 건 내 제13층 제1303호로서,  
외벽 : 시멘트 몰탈위 페인팅 마감  
내벽 : 벽지 및 타일 마감  
창호 : 샷시 창호입니다.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.  
(구체적인 내역을 후첨 '내부구조도' 참조하시기 바랍니다.)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

## (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) |

인접지 대비 등고평탄한 가장형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 포장도로가 개설되어 있으며, 이를 통해 외곽의 공도와 연계됩니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(행신지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12M)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거, 상업,공업,녹지(자연취락지구)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

# 광역 위치도



소재지

경기도 고양시 덕양구 행신동 783 소만마을아파트 703동 13층 1303호

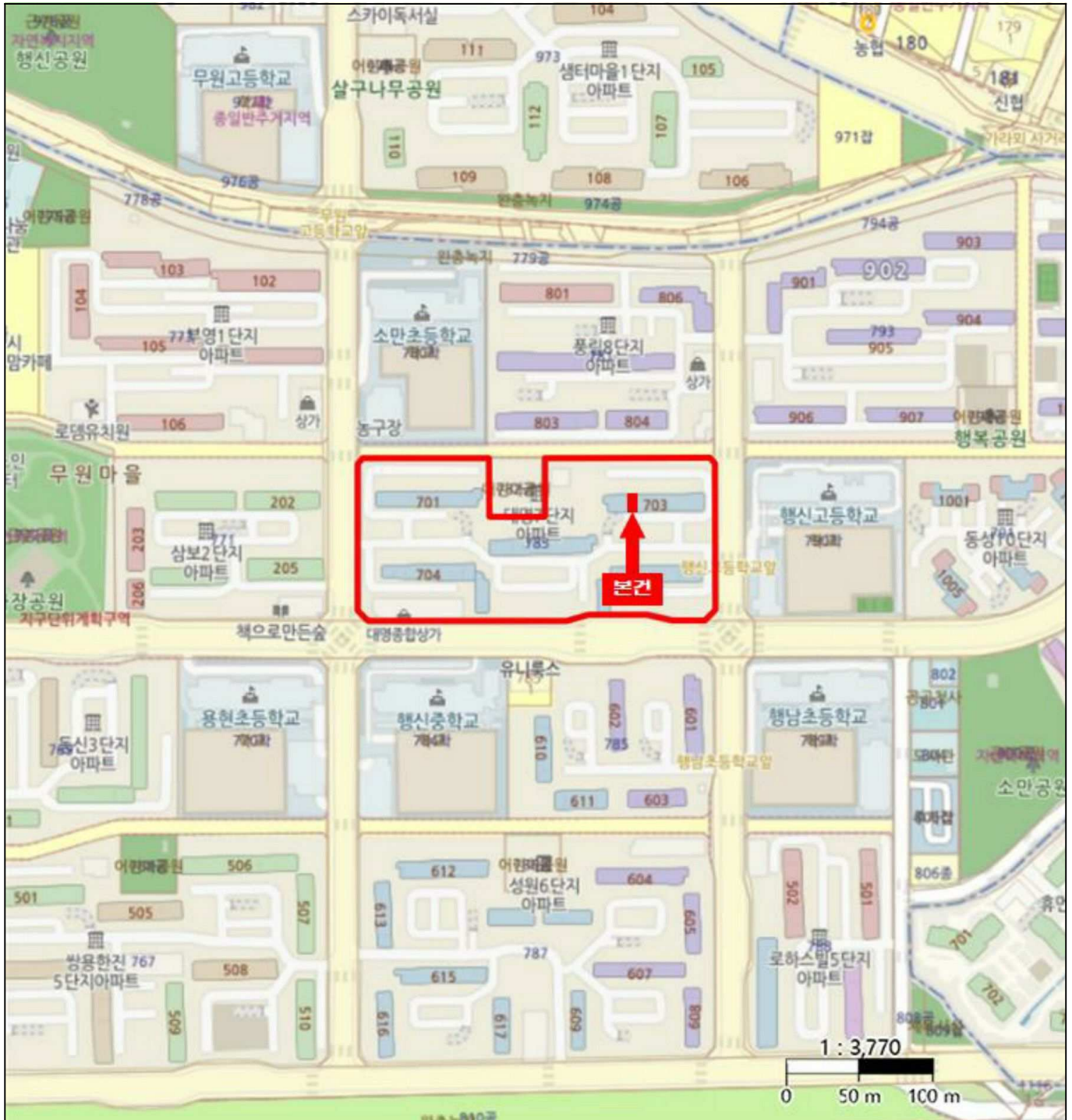


# 상세 위치도



소재지

경기도 고양시 덕양구 행신동 783 소만마을아파트 703동 13층 1303호



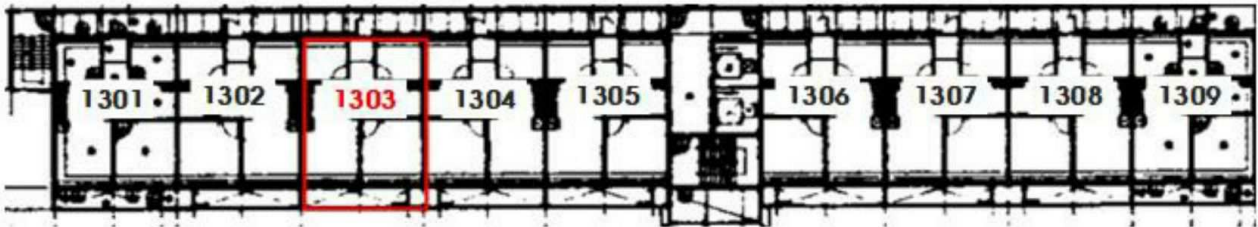
# 내부구조도



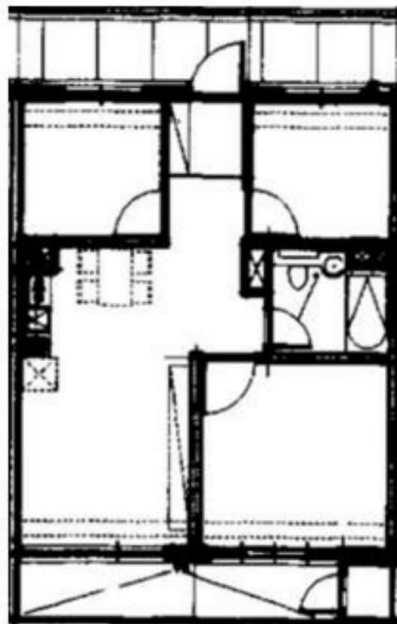
소재지

경기도 고양시 덕양구 행신동 783 소만마을아파트 703동 13층 1303호

None Scale



[소만마을아파트 제703동 제13층 호별배치도]



[제1303호 내부구조도]

