

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 아따그바이스라엘임마누엘 소유물건  
(2024타경68247)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영  
(경매2계)

감정서번호 : HS241-050902

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 제출처가 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.

환성감정평가사사무소

TEL. 031-901-0459

FAX. 031-901-7760

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

박 미 경

(인)

감정평가액	사억오천육백만원정(₩456,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	아따그바이스라엘임마누엘 (2024타경68247)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.05.21	2024.05.20 ~2024.05.21	2024.05.22		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	456,000,000
	합계					₩456,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 목동동 소재 “해솔초등학교” 북서측 인근에 위치하는 해솔마을1단지두산위브 제103동 제8층 제804호로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가의 조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 시장가치란 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 가액을 말하며, 감정평가에 별도의 조건은 없음.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2024.05.21.임.

### 5. 실지조사의 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사는 2024.05.20.~ 2024.05.21.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가방법

### (1) 감정평가 방법의 종류

- 거래사례비교법 : 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 유사사례를 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법
- 원가법 : 대상물건이 속한 부동산 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하는 방법
- 수익환원법 : 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법

### (2) 평가방식의 적용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 거래사례비교법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였음.

## 7. 그 밖의 사항

(1) 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, 귀요청(평가목적)에 의거 “구분건물 감정평가명세표”에 토지가격과 건물가격을 적정배분비율에 의거 표기하였으며, 배분비율은 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」(한국부동산연구원)를 근거로 하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

(2) 본건의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 부재로 인하여 "집합건축물대장"상의 건축물 현황도, 외부관찰 등을 참작하여 작성하였으니 경매 참여시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 대상부동산의 개요

소재지 (도로명주소)	경기도 파주시 목동동 647 (경기도 파주시 해솔로 85)					
건물명 동·호수	해솔마을1단지두산위브 제103동 제8층 제804호					
구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 25층					
사용승인일	2010.04.09					
기호	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
1	804	84.949	28.595	113.544	52.3259	아파트

### 2. 거래사례의 선정

인근 유사물건의 거래사례 중 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 거래시점이 최근인 다음의 사례를 선정함.

(출처:등기사항전부증명서)

기호	소재지	동/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
A	목동동 647	10*/ 20*	84.949	449,000,000	5,285,524	2024.03.18

### 3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 가격지수(2021.06=100) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 파주시 아파트 매매가격지수”를 적용함.

거래시점 : 2024.03.18., 2024년 02월 지수를 적용함
기준시점 : 2024.05.21., 2024년 04월 지수를 적용함
2024.03.18 매매 가격지수 (적용:2024년 02월) : 93.3
2024.05.21 매매 가격지수 (적용:2024년 04월) : 92.8
시점수정치 : $92.8/93.3=0.99464$

## 5. 개별요인비교

구분	세부항목(주거용)	비교치	비고
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대등함
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성 등	1.00	대등함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	층별 효용에서 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치누계		1.020	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 시산가액

기호	사례단가	사정보정	시점수정	개별요인	전유면적(㎡)	시산가액(원)
1	5,285,524	1.000	0.99464	1.020	84.949	455,525,205

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가가액 결정의견

### 1. 감정평가액

#### (1) 참고자료(평가사례)

기호	소재지	동/ 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점	비 고
1	목동동 647	10*/ 130*	84.981	480,000,000	공매	2022.11.28	-
2	목동동 647	10*/ 10*	104.813	503,000,000	경매	2023.03.03	

#### (2) 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 결정가액

기호	시산가액(원)	결정가액(원)
1	455,525,205	456,000,000

### 2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의하여 결정하였으며, 적정한 것으로 판단됨.

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의  경기도 파주시 목동동	건물의  647 해솔마을 1단지 두산위브 제103동	표시  공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 25층	1층	475.160		
					2층~25층	각각450.860		
1	전유부분의  경기도 파주시 해솔로 85	건물의	표시	철근콘크리트구조 제8층 제804호	84.949	84.949	456,000,000	
					제3종일반주거지역	39,924.4		
				1.소유권 ----- 대지권	52.3259 ----- 39,924.4	52.3259		
<b>합 계</b>							<b>₩456,000,000.-</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 파주시 목동동 소재 "해솔초등학교" 북서측 인근에 위치하고, 주변은 대규모 아파트단지, 근린생활시설, 각급학교 등이 혼재하는 주거지대로서, 쾌적성 등 제반 주위환경은 보통임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량진입 용이하고, 인근으로 버스정류장이 소재하여 대중교통편익은 보통임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 25층 중 제8층 제804호로서,

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 내벽 : 벽지도배 및 타일 마감 등,
- 창호 : 새시 창호임.

**(4) 이용상태**

아파트 1세대로 이용 중임.(후첨 "내부구조도" 참조)

**(5) 설비내역**

위생 및 급배수설비, 옥내소화전, 승강기설비, 난방설비 등 되어있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

단지내 도로를 통하여 외곽공도와 연계되어 있음.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(파주운정지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 상대보호구역, 상대보호구역(2015-02-25), 상대보호구역(해솔중학교), 상대보호구역(해솔초등학교), 절대보호구역(2015-02-25), 절대보호구역(해솔중학교), 역사문화환경보존지역(파평윤씨정정공파묘역(300미터이내))임.

**(9) 공부와의 차이**

없음.

## 구분건물 감정평가요항표

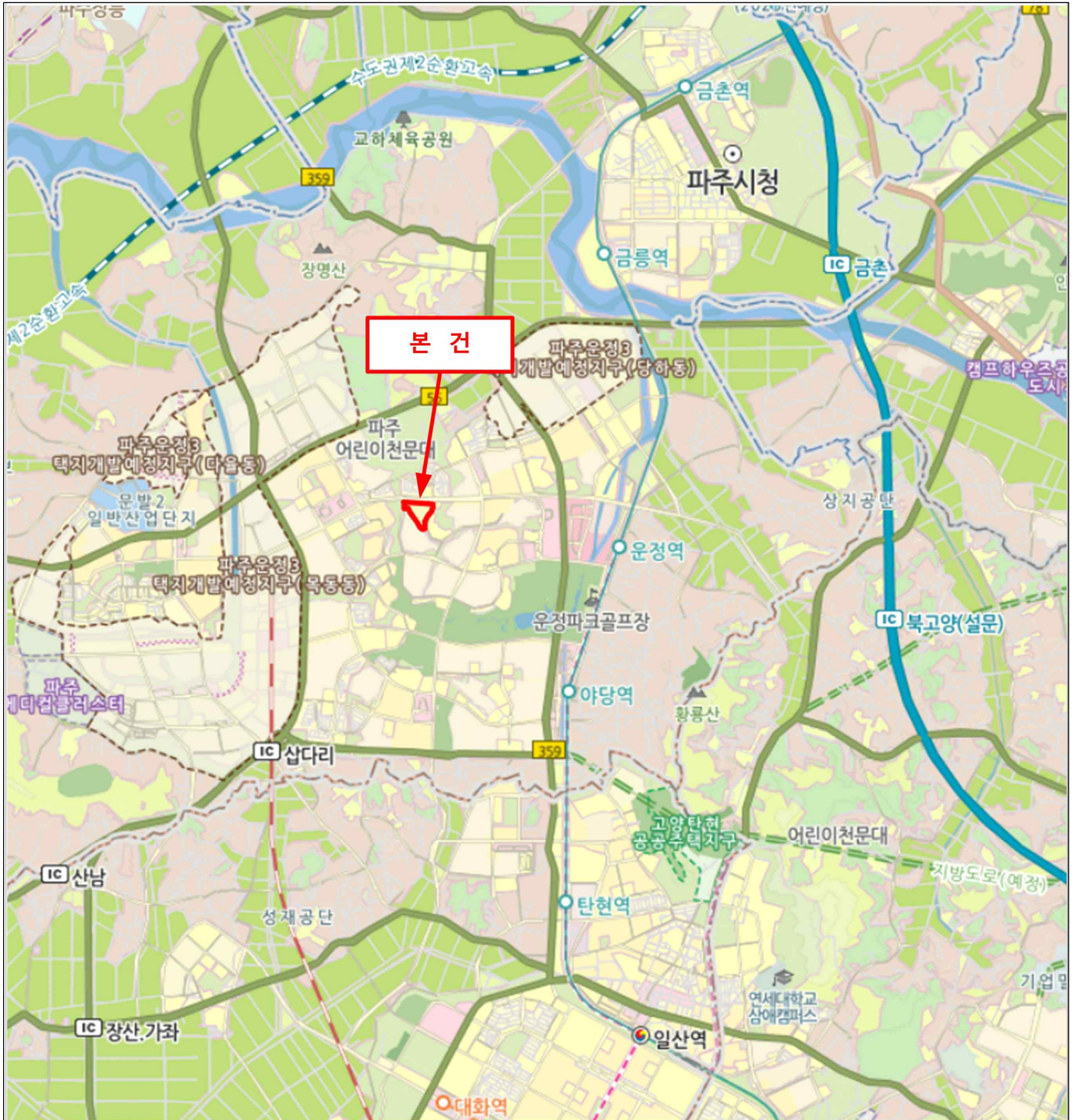
- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 파주시 목동동 647 해솔마을1단지두산위브 103동 8층 804호
-----	--

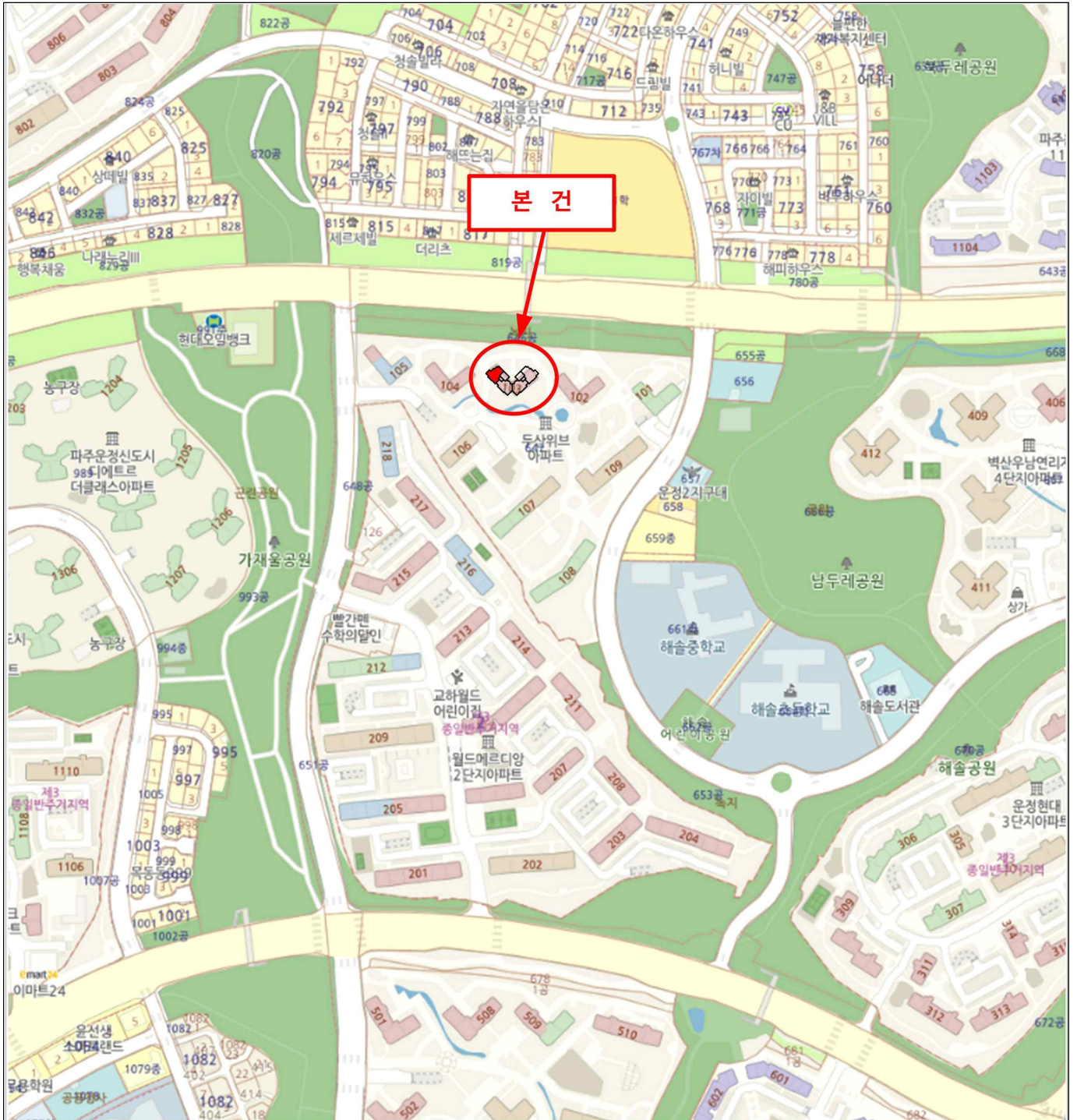


# 위 치 도



소재지

경기도 파주시 목동동 647 해솔마을1단지두산위브 103동 8층 804호



# 내부구조도

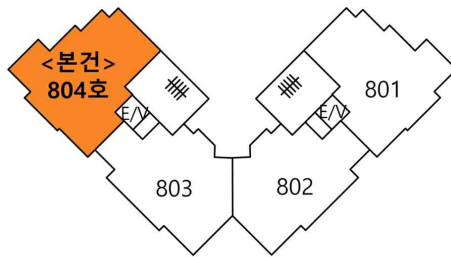


소재지

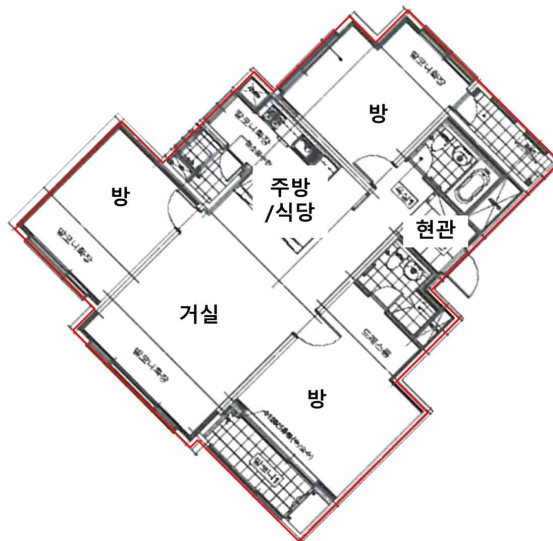
경기도 파주시 목동동 647 해솔마을1단지두산위브 103동 8층 804호

None Scale

[호별배치도]



[내부구조도]



# 사 진 용 지



103동 전경



103동 전경

# 사 진 용 지

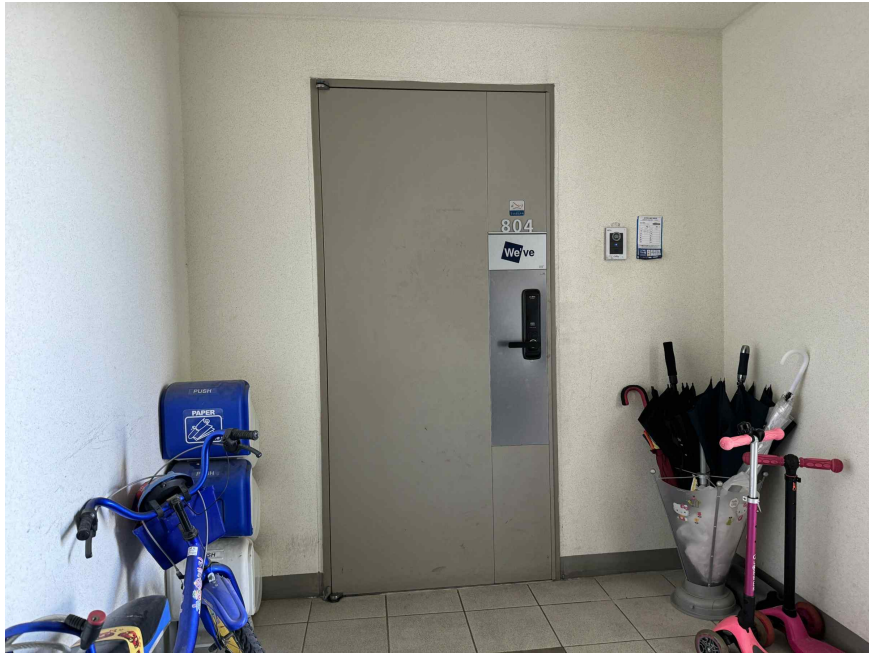


103동 전경

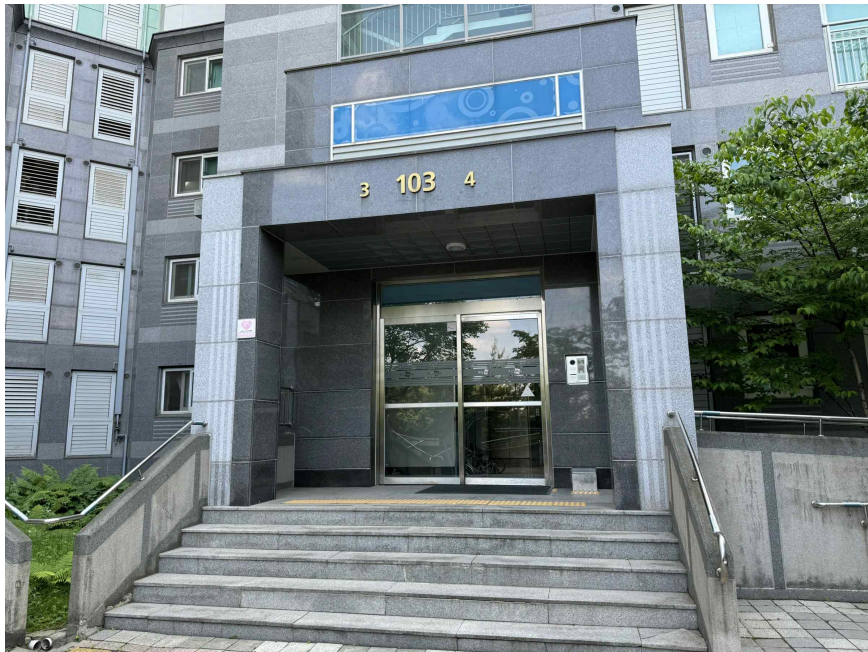


103동 전경

# 사 진 용 지

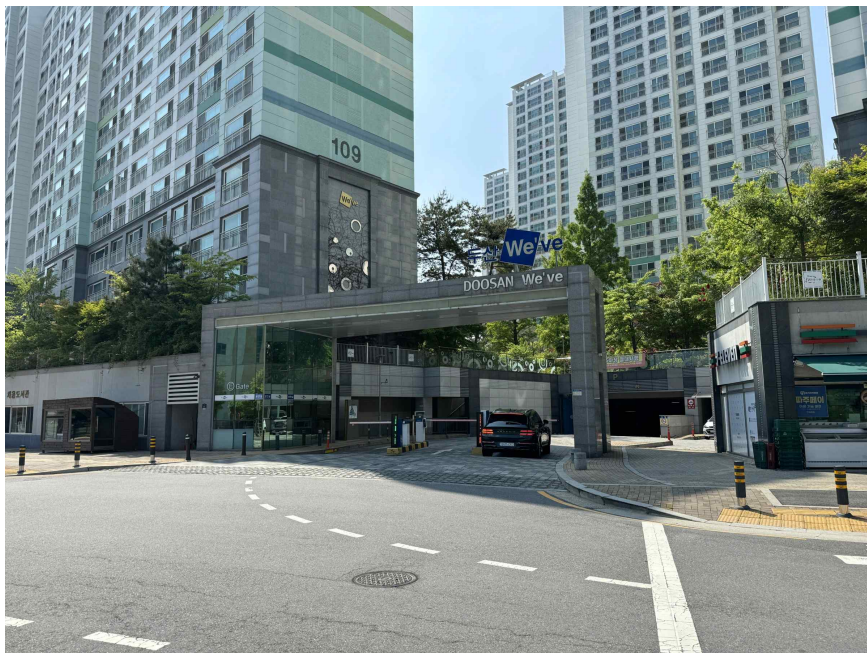


본건



1층 공용출입구

# 사 진 용 지



단지 주출입구



단지 전경