

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 김택현 소유물건(2024타경83956)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영

감정서번호 : FD241031-B052



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.

(주)퍼스트감정평가법인 북부지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
남경진

*남경진*



(주)퍼스트감정평가법인 북부지사 지사장 남경진



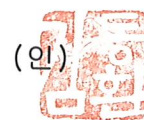
감정평가액	일억원정 (₩100,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김택현 (2024타경83956)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.11.12	2024.11.08 ~ 2024.11.12	2024.11.12

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	100,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩100,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
김동환

*김동환*



## 1. 감정평가 개요

### 1.1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 내유동 소재 '내유초등학교' 북동측 인근에 위치하는 구분건물 "엠타운 제3동 제지 2층 제비 02 호"로, 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적(2024 타경 83956)을 위한 감정평가 건임.

### 1.2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

### 1.3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 1.4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20 조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물 구분평가시 「토지·건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

#### 1.5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사 완료일인 2024 년 11 월 12 일로 하였음.

#### 1.6. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2024 년 11 월 08 일 ~ 2024 년 11 월 12 일에 실시하였음.

#### 1.7. 그 밖의 사항

본건은 수차례 방문에도 불구하고 이해관계인의 폐문부재로 인하여 본건의 이용상황은 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의하였고, 내부구조는 건축물현황도를 기준으로 처리하였는바, 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

본건은 등기사항전부증명서상 '제지 2 층'으로 등재되어 있으나, 현황 지하 1 층인바, 경매진행시 참고하시기 바람.

## 2. 대상물건의 개요

### 2.1. 전체 건물

대지위치	경기도 고양시 덕양구 내유동 275-9		
도로명주소	경기도 고양시 덕양구 내유길 38-46		
건물명	M타운 3동		
관련지번			
대지면적(m <sup>2</sup> )	1,082	연면적(m <sup>2</sup> )	625.9
건축면적(m <sup>2</sup> )	173.9	용적면적(m <sup>2</sup> )	500.72
건폐율(%)	16.07	용적률(%)	46.28
주구조	철근콘크리트구조	지붕	평지붕
호/가구/세대	0/0/10	주용도	공동주택
층수	1/4	승강기	0
자주식주차	20	기계식주차	0
허가일	2011-11-22	사용승인일	2012-05-17

주 : 위 사항은 집합건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

### 2.2. 대상물건

기호	동	호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	면적합계(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	전용률(%)	비고
가	3	비02	57.13	5.46	62.59	52.824	91.3%	

주 : 위 사항은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서를 기준으로 작성되었음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 3.1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함.

#### 3.2. 거래사례의 선정

##### 3.2.1. 인근 유사부동산의 거래사례 및 평가사례

사례	소재지	대지권 면적 (㎡)	전유면적 (㎡)	호	거래금액 (원)	기준(거래) 시점	사용승인일	단가 (원/㎡)	비고
1	내유동 694-19	59.86	59.55	***호	118,000,000	2022-03-18	2013-05-29	1,981,528	매매
2	내유동 275-9	52.824	57.13	***호	129,000,000	2024-05-13	2012-05-17	2,258,008	매매

출처 : 등기사항전부증명서, KAIS

##### 3.2.2. 거래사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 최신 사례인 <거래사례 #2>를 선정함.

#### 3.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

### 3.4. 시점수정

#### 3.4.1. 적용지수 선정

한국부동산원이 발표하는 주요지역 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기 경의권 연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

#### 3.4.2. 시점수정치 산출

---

연립다세대

지역 :경기 경의권(24.05.13~24.11.12)

거래시점 : 2024.05.13, 2024년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.11.12, 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함

2024.05.13 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 96.5

2024.11.12 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 96.1

시점수정치 :  $96.1/96.5 \approx 0.99585$

---

3.5. 가치형성요인

3.5.1. 주거용 집합건물의 가치형성요인

조건	세항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

3.5.2. 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
가	1.00	1.00	0.78	1.00	0.780

본건은 사례대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.

3.6. 비준가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)	비고
가	2,258,008	1.00	0.99585	0.780	1,753,937	57.1300	100,202,421	100,000,000	

주 : 비준가액은 십만원 단위에서 반올림 처리하였음.

#### 4. 참고자료

##### 4.1. 유사 부동산의 호가 수준

인근 부동산 등 탐문조사 결과 유사한 물건의 시세는 전용면적당 약 1,750,000 원/m<sup>2</sup> 내외 수준인 것으로 파악됨.

##### 4.2. 최근 1년간 경매 낙찰가율

지역통계	경기			고양시 덕양구			내유동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	64.90%	66.99%	2,313	62.11%	63.18%	76	57.72%	60.09%	47
6개월 평균	67.14%	68.26%	1,516	61.16%	61.18%	57	55.86%	57.20%	35

출처 : 부동산태인>경매낙찰통계>다세대

## 5. 감정평가액 결정

### 5.1. 감정평가액

기호	비준가액(원)	감정평가액(원)
가	100,000,000 (전용면적당 약 1,750,000 원/m <sup>2</sup> )	100,000,000
합계		<b>100,000,000</b>

### 5.2. 결정의견

유사물건의 평가선례, 인근부동산 탐문조사에 의하 가격수준, 인근 낙찰가율, 인근 거래동향 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 감정평가액을 산정하였음.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가	경기도 고양시 덕양구 내유동	275-9 엠타운 제3동	공 동 주 택	철근콘크리트구조 평지붕 4층					
	[도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 내유길 38-46			지1층	125.18				
				1층	125.18				
				2층	125.18				
				3층	125.18				
				4층	125.18				
				옥탑1층	10.92				
	동소	275-9		대		1,082			
					(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제비02호	57.13	57.13	100,000,000	비준가액
					1 소유권대지권	52.824	52.824		
				-----					
				1,082					
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 50,000,000 50,000,000			
	합 계					₩100,000,000.-			
			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

본건은 경기도 고양시 덕양구 내유동 소재 '내유초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 대중교통 상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 4층 건물 내 제2층 제비02호로서,

외벽 : 벽돌타일 마감 등.  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

공동주택(다세대주택)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

# 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)

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(주거zone), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소, 젖소, 말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

본건은 등기사항전부증명서상 '제지2층'으로 등재되어 있으나, 현황 지하 1층인바, 경매진행시 참고하시기 바람.

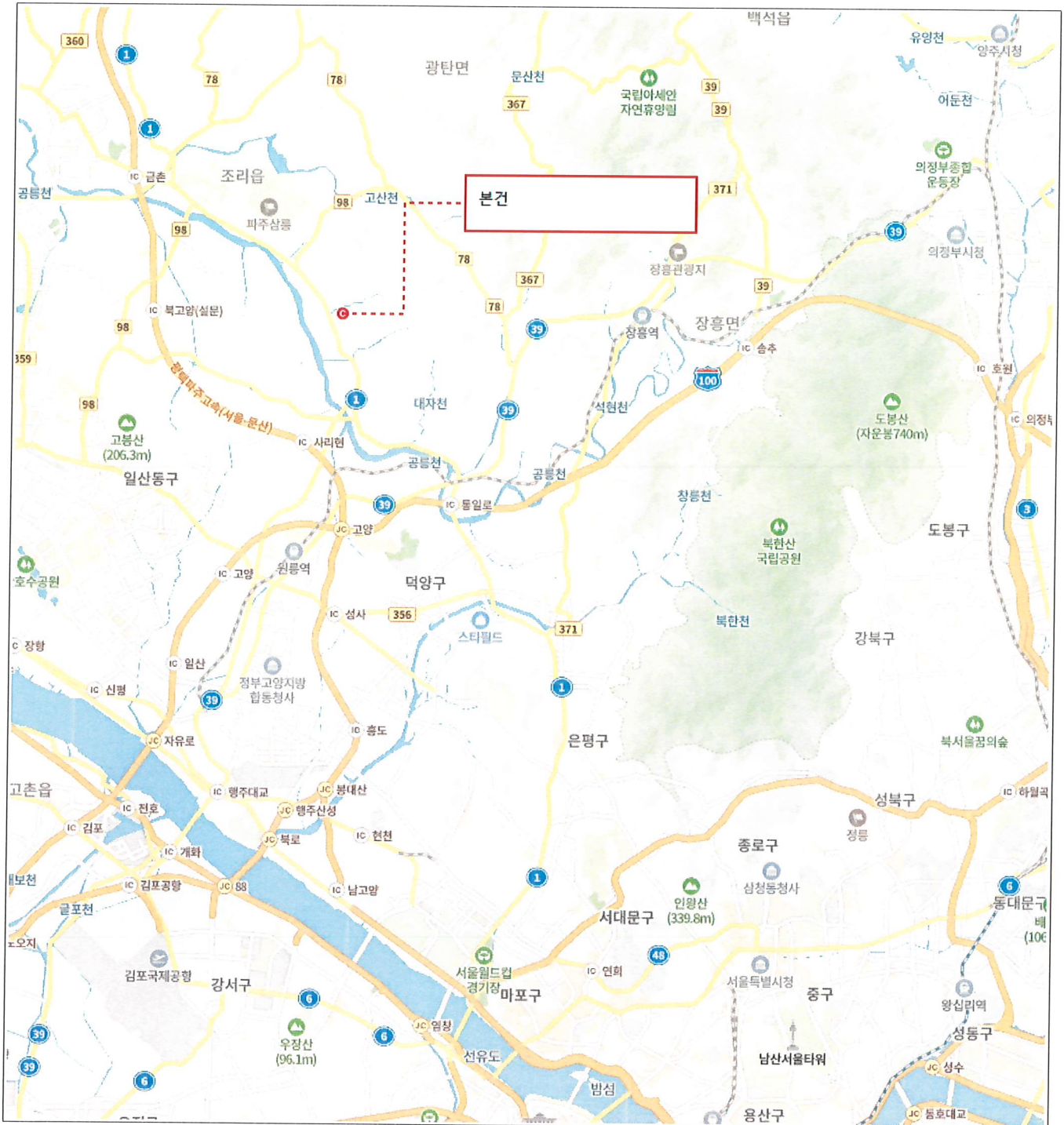
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위치도

소재지

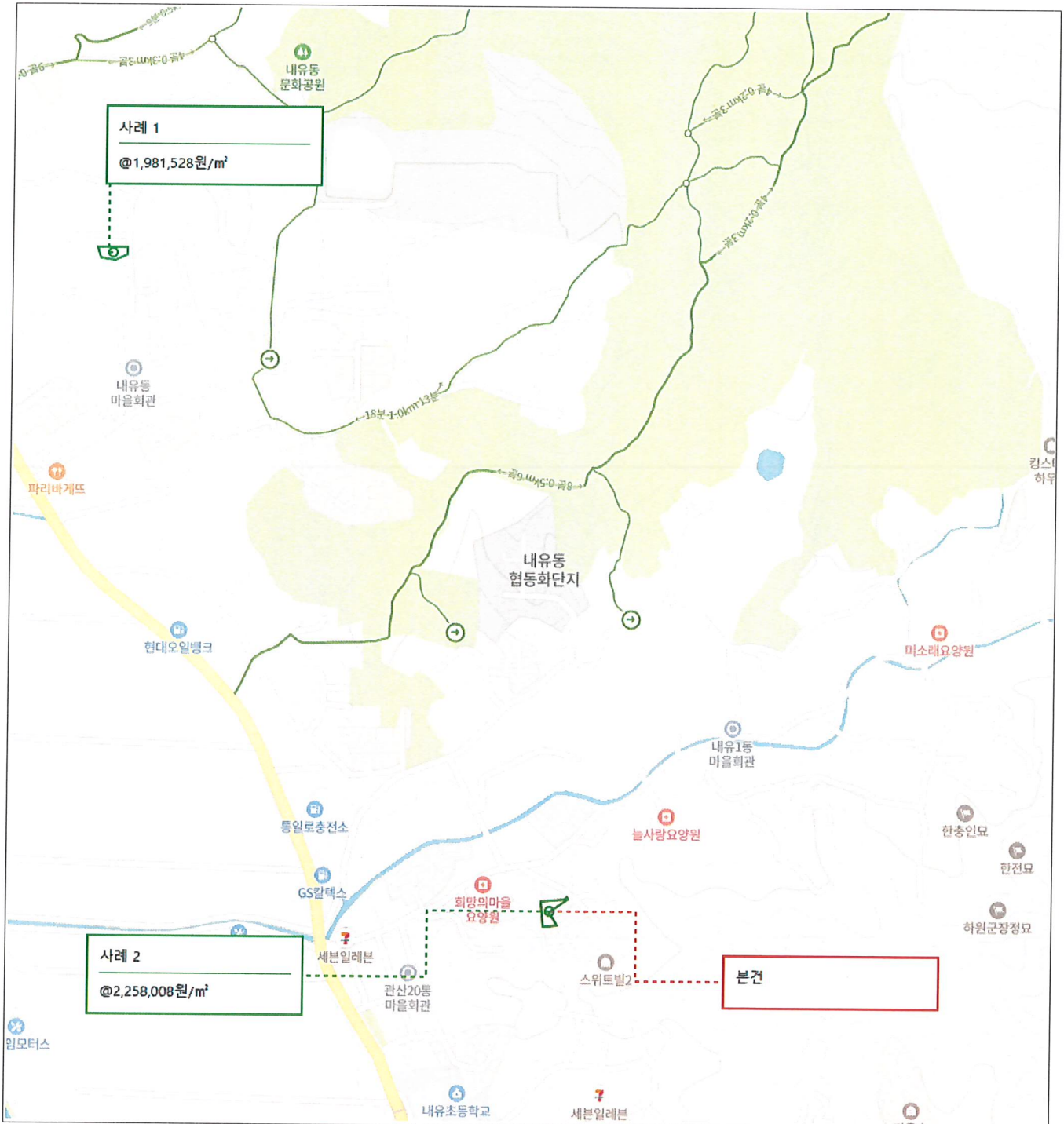
경기도 고양시 덕양구 내유동 275-9



# 위 치 도

소재지

경기도 고양시 덕양구 내유동 275-9



# 내부구조도 및 임대상황



임대상황	구분	임차인성명	조사처	임대조건		비고
				보증금	월 임대료	
	비02호					미상
	합계			₩	₩	

# 사 진 용 지



본건 전경

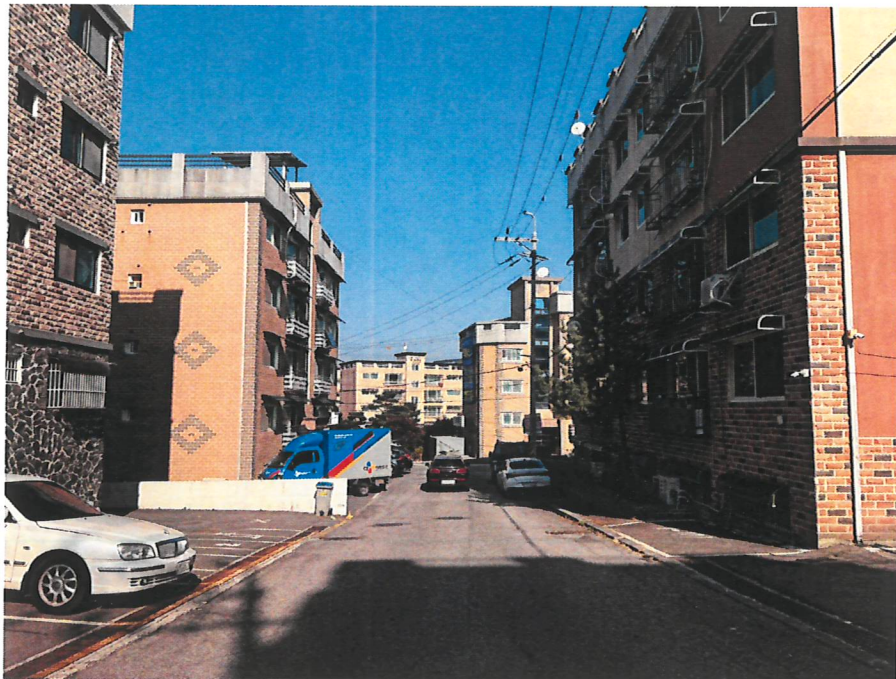


주출입구

# 사 진 용 지



현관문



주위환경