

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석
건명	최대현 소유물건 (2025타경62772)
감정서번호	지원250401

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.

지원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 상 동

감정평가액	일억일천팔백만원정 (₩118,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최대현 (2025타경62772)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.10	2025.04.09 ~ 2025.04.10	2025.04.10		
감 정 평 가 내 용	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
	다세대주택	1개호 이	다세대주택	1개호 하 여	-	118,000,000 백
	합 계					₩118,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 고양동 소재 목양중학교 남측 인근에 위치하는 다세대주택(도시형생활주택) 그린파크 103동 3층 302호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준

- 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의하여 평가하였음.
- 본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 가격이 형성되고 거래가 이루어지는 구분건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항의 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였음.
- 구분건물은 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 가격이 형성되고 거래가 이루어지고 있어 일괄 평가액을 건물 부분 평가액과 대지사용권 평가액으로 구분하는 것이 곤란하나 귀 요청이 있어 한국부동산연구원에서 연구·발표한 '공동주택 토지·건물 배분비율' 을 기준으로 건물 부분 귀속액과 대지사용권 귀속액으로 구분하여 감정평가 명세표에 병기하였음.
- 본건 내부구조에 대한 도면은 현장 조사 시 점유자가 부재 중이어서 내부를 직접 확인하지 못하고 집합건축물대장 건축물현황도, 외부 관찰 내용 및 탐문조사 내용을 종합하여 표준적 이용을 전제로 개략적으로 작성하였음.

II. 대상물건 현황

기호	소재지	동·호	용도	건물 면적(m ²)		대지권 (m ²)	사용 승인일
				전유	공용		
1	경기도 고양시 덕양구 고양동 1132	그린파크 103동 3층 302호	다세대주택 (도시형 생활주택)	30.16	5.305	18.72	2018. 4. 30.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액

1. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 감정평가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례 선정

본건 주택과 동일 단지 내 주택으로 제반 요인이 유사한 다음 거래사례를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	출처
A	고양동 1132-1	그린파크 102동	2	34.38	140,000,000	2023. 4. 24.	실거래 자료

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원(구, 한국감정원)에서 조사·발표하는 '유형별 주택매매가격지수' 중 경기도 경의권의 연립·다세대주택 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 산정함.

- 2023.04.24 매매 가격지수 : 99.6
- 2025.04.10 매매 가격지수 : 95.7

∴ 시점수정치 : $95.7/99.6 \approx 0.9608$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 지역요인비교

사례 주택과 본건 주택은 동일 지역 내 주택으로 지역요인이 동일함(1.00)

6. 개별요인비교

(1) 개별요인 비교항목

항 목	세 항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모·상태
개별적요인	층별·위치별 차이, 발코니 유무·면적, 주차장, 토지지분 등

(2) 개별요인 비교치

- 층별효용비율 측면에서 사례 주택은 2층임에 비하여 본건 주택은 3층으로 본건 주택이 우세하고(본건 주택은 5층 다세대주택 건물이나 승강기가 설치되어 있음)
- 사례 주택과 본건 주택은 동일 단지 내 주택으로 나머지 개별요인은 유사하여
- 종합적으로 본건 주택이 약 2% 우세함(1.02)

7. 감정평가액

사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적비교 (m ²)	감정평가액 (원)
140,000,000	1.00	0.9608	1.00	1.02	<u>30.16</u> 34.38	118,000,000

* 감정평가액은 10만원 단위에서 반올림하였음.

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	[1동의 건물의	표시]						
	경기도 고양시 덕양구 고양동	1132						
	그린파크 103동	다세대주택 (도시형 생활주택)	철근콘크리트구조 철근콘크리트 (아연도금철판, 경사지붕) 지상 5층 건물					
[전유부분의	건물의	표시]						
3층 302호		다세대주택 (도시형 생활주택)	철근콘크리트구조	30.16	30.16			
							118,000,000	
[대지권의 목적	인 토지의	표시]						
고양동	1132	대 소유권		348.2				
대지권의 종류				18.72	18.72			
대지권의 비율				/348.2				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 47,200,000 70,800,000	
합 계							₩118,000,000.-	
			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

경기도 고양시 덕양구 고양동 소재 목양중학교 남측 인근에 위치하고, 주위는 다세대주택, 단독주택 및 아파트가 혼재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

근거리에 호국로(39번 국도)가 있고, 본건까지 차량 접근이 가능하여 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트(아연도금철판, 경사지붕) 지상 5층 건물(2018. 4. 30. 사용승인) 중 3층 302호로
외벽 ; 외장타일마감
내벽 ; 벽지 및 타일마감
창호 ; 하이샷시창호임.

(4) 이용상태

주거용(방2, 거실, 주방, 욕실 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

승강기, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 위생설비 등 설치되어 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

가로장방형의 토지로 다세대주택의 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 중로, 남동측으로 소로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(고양동 제2 일단의 주택지 조성사업지구), 일단의 주택단지 조성사업지역, 가축사육제한구역, 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

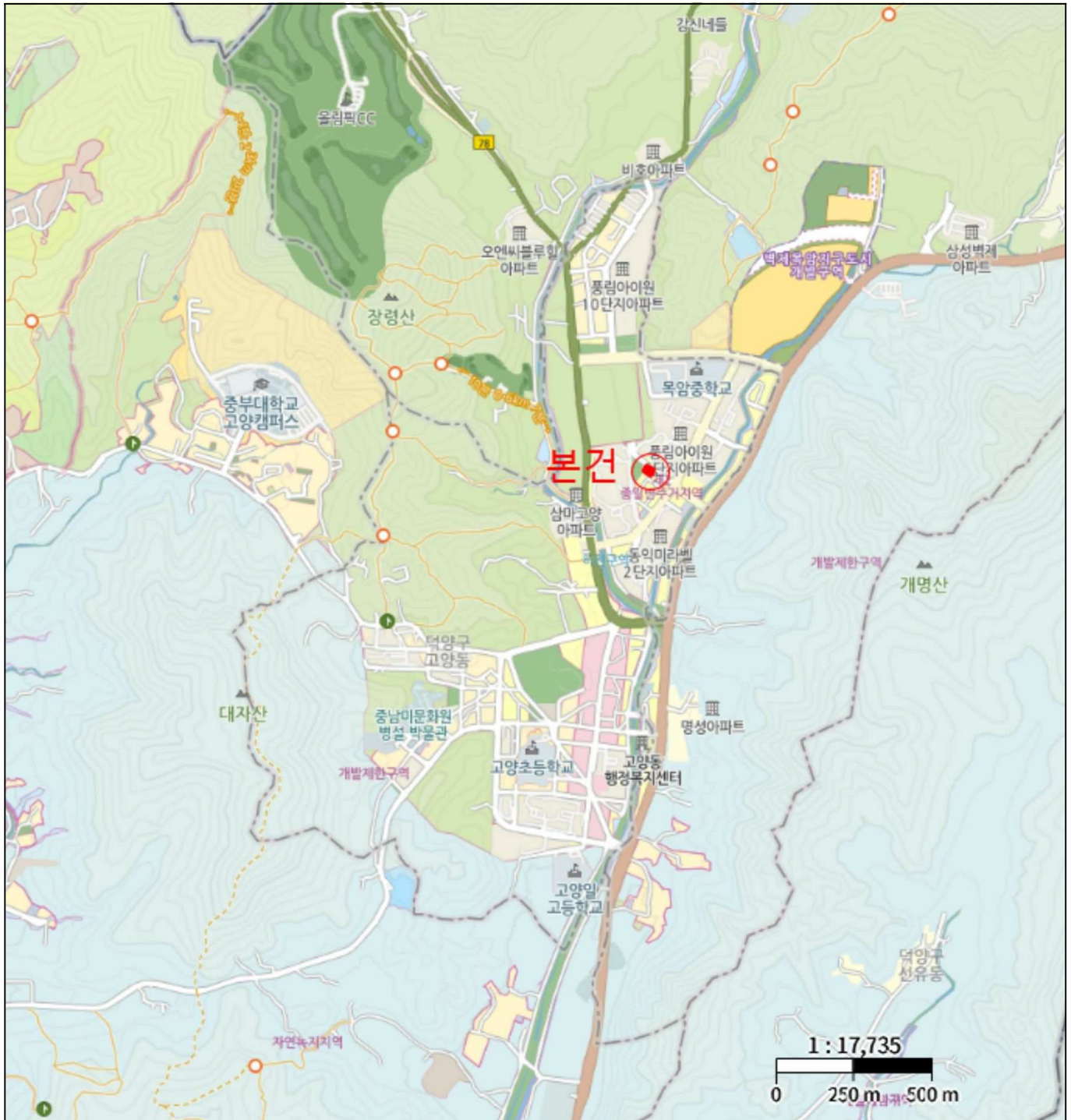
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 고양동 1132 그린파크 103동 3층 302호
-----	--



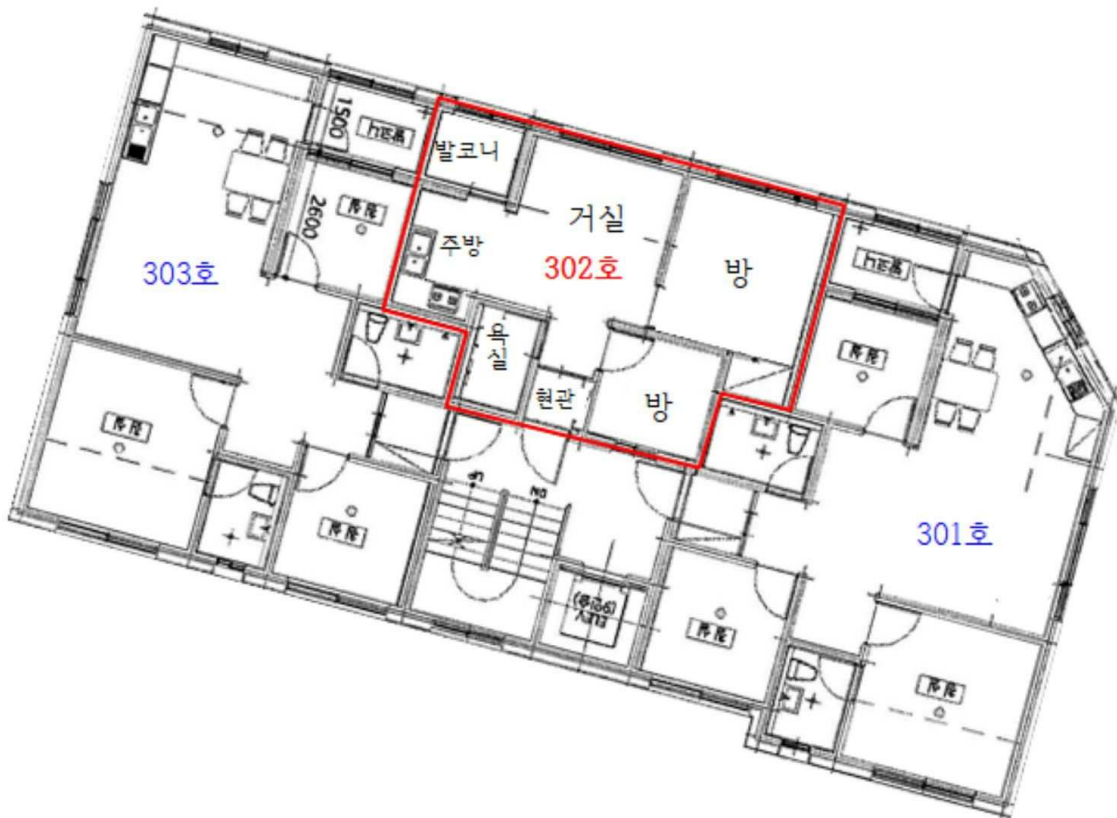
위치도



소재지 경기도 고양시 덕양구 고양동 1132 그린파크 103동 3층 302호



건물개황도





[-]



[]