

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이창욱 소유물건(2023타경79325)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
노일

감정평가서번호: SI2312-004

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.

감정평가사

(인)

백 선

감정평가액	육억칠천칠백만원정 (₩677,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이창욱 (2023타경79325)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.19	2024.01.16 ~ 2024.01.19	2024.01.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	677,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩677,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 주엽동 소재 "문화초등학교" 남동측 인근에 위치한 '강선마을아파트' 제201동 내 구분건물인 제12층 제1202호로서, 의정부지방법원의 고양지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거하여 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 1월 19일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 1월 16일~1월 19일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

·

III. 기타 참고사항

- ① 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 배분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

하였음.

- ② 본건 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 부재로 인하여 건축물현황도면, 외부관찰 등을 바탕으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고바람.

IV. 감정평가 대상물건의 개요

본건 단지(건물)의 개황		본건 부동산 현황	
건물명칭	강선마을아파트	일련번호	#가
소재지	경기도 고양시 일산서구 주엽동 38 (강선로 116)	동호수	201동 12층 1202호
주용도	아파트	용도	아파트
건물규모 (본건건물)	세대수 : 68	전용면적(m ²)	101.88
	층수(지하/지상) : 1/19	공용면적(m ²)	47.9348
건물구조	철근콘크리트조 경사스라브지붕	총면적(m ²)	149.8148
사용승인	1994.10.28	대지권(m ²)	60.1359
용도지역	제3종일반주거지역	비고	-
토지면적	49,370.2m ²		
비고	-		

(출처: 등기사항전부증명서 등)

V. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 비교거래사례의 선정

본건 단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 정상거래로 판단되는 <사례 #1>을 선정함.

일련 번호	소재지	동/호	용도	면적(m ²)		거래가액 (원/전유m ²)	거래시점	비고
				전유	대지권			
#1	주엽동 38	강선마을아파트 210동 1203호	아파트	101.88	60.1359	680,000,000 (@6,674,519)	2023-10-28	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 사정정보정

의견	사정정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.00

(3) 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(가) 적용기준

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사, 발표하는 “경기도 고양시 일산서구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(출처 : 한국부동산원)

지역	구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
경기 고양시 일산서구	2023년	99.2	96.5	94.2	92.5	91.2	90.4	90.0	89.9	90.0	90.1	89.9	89.6
	2022년	107.7	107.6	107.7	107.8	108.2	108.5	108.6	108.3	107.7	106.6	104.8	101.9

(나) 시점수정치 산출

구분	기준(거래)시점	시점수정치의 산출
본건	2024.01.19	- 2024.01.19, 매매 가격지수 (적용: 2023년12월) : 89.6 - 2023.10.28, 매매 가격지수 (적용: 2023년09월) : 90.0 시점수정치 : $89.6/90.0=0.99556$
거래사례	2023.10.28	
시점수정치의 적용		0.99556

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

조건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건은 거래사례는 동일한 단지에 위치하므로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건은 거래사례는 동일한 단지에 위치하므로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 거래사례와 대체로 대등함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	전용면적 (m ²)	사례단가 (원/전용m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전용m ²)		
#가	101.88	6,674,519	1.00	0.99556	1.000	6,644,884	676,980,782	677,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VII. 감정평가액의 결정

1. 유사 부동산의 가격수준

본건 인근은 아파트단지, 각급 학교, 공원 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로, 인근 유사 부동산의 거래가격 수준은 기준시점 당시 층, 향, 위치, 노후화의 정도 등에 따라 전용면적 기준 제곱미터당 630~690만원 내외로 탐문됨.

2. 유사 사례 검토

일련번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래(평가)액 (원/전유m ²)	거래(평가)시점	비고
				전유	대지권			
#A	주엽동 38	강선마을아파트 ***동 ****호	아파트	101.88	60.1359	640,000,000 (@6,280,000)	2023-12	거래 사례
#B	주엽동 38	강선마을아파트 ***동 ****호	아파트	101.88	60.1359	700,000,000 (@6,870,000)	2023-11	거래 사례

(출처: 국토교통부 등)

3. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

결정의견		감정평가액(원)
가	인근 유사부동산의 시장수준과 최근 거래가격수준 및 평가목적 등을 고려할 때 거래사례기준법에 의하여 산정한 대상부동산의 감정평가액이 적정하다고 판단되어 본건에 대한 감정평가액을 상기 거래사례기준법에 의한 가액으로 결정함.	677,000,000

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 가	경기도 고양시 일산서구 주엽동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 강선로 116	38 강선마을 아파트 제201동	아파트	철근콘크리트조 경사스라브지붕 19층 1층 2층~15층 각 16층~19층 각 지층				
						543.38		
						517.38		
						288.42		
		519.06						
		49,370.2						
		(내) 철근콘크리트조 제12층 제1202호	101.88	101.88	677,000,000			
		1. 소유권/대지권	60.1359	60.1359				
		1 x -----	49,370.2					
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 406,200,000 270,800,000		
합 계							₩677,000,000.-	
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 일산서구 주엽동 소재 ‘문화초등학교’ 남동측 인근에 위치하는 구분건물로, 주위는 대규모 아파트 단지, 공원, 근린생활시설, 각급 학교 등으로 형성된 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사스라브지붕 지하1층 지상19층 건물 내 제12층 제1202호로서,
 1994년 10월 28일에 사용승인 되었으며

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
- 창호 : 새시창호 임.

(4) 이용상태

아파트(계단식)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수시설, 난방설비, 승강기설비, 소화전 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

대체로 등고평탄한 정방형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 개설된 포장도로를 통해 외각공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(문화초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(발산중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(아란유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(일산국제컨벤션고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역(문화초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

현장조사 시 포착된 특이사항 없음.

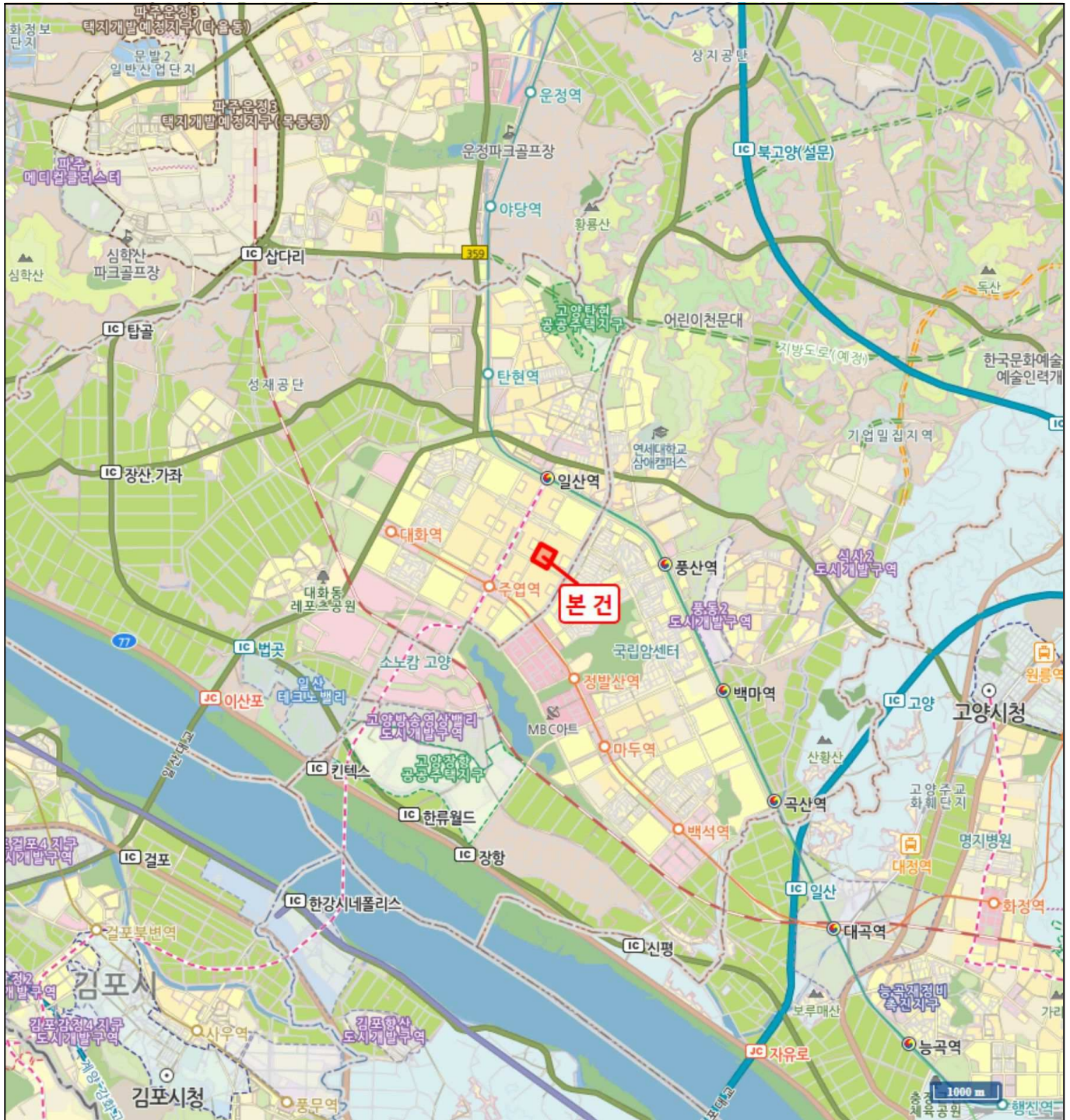
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사 시 폐문부재하여 내부 확인은 하지 못하였으니, 경매 시 참고바람.

광역위치도



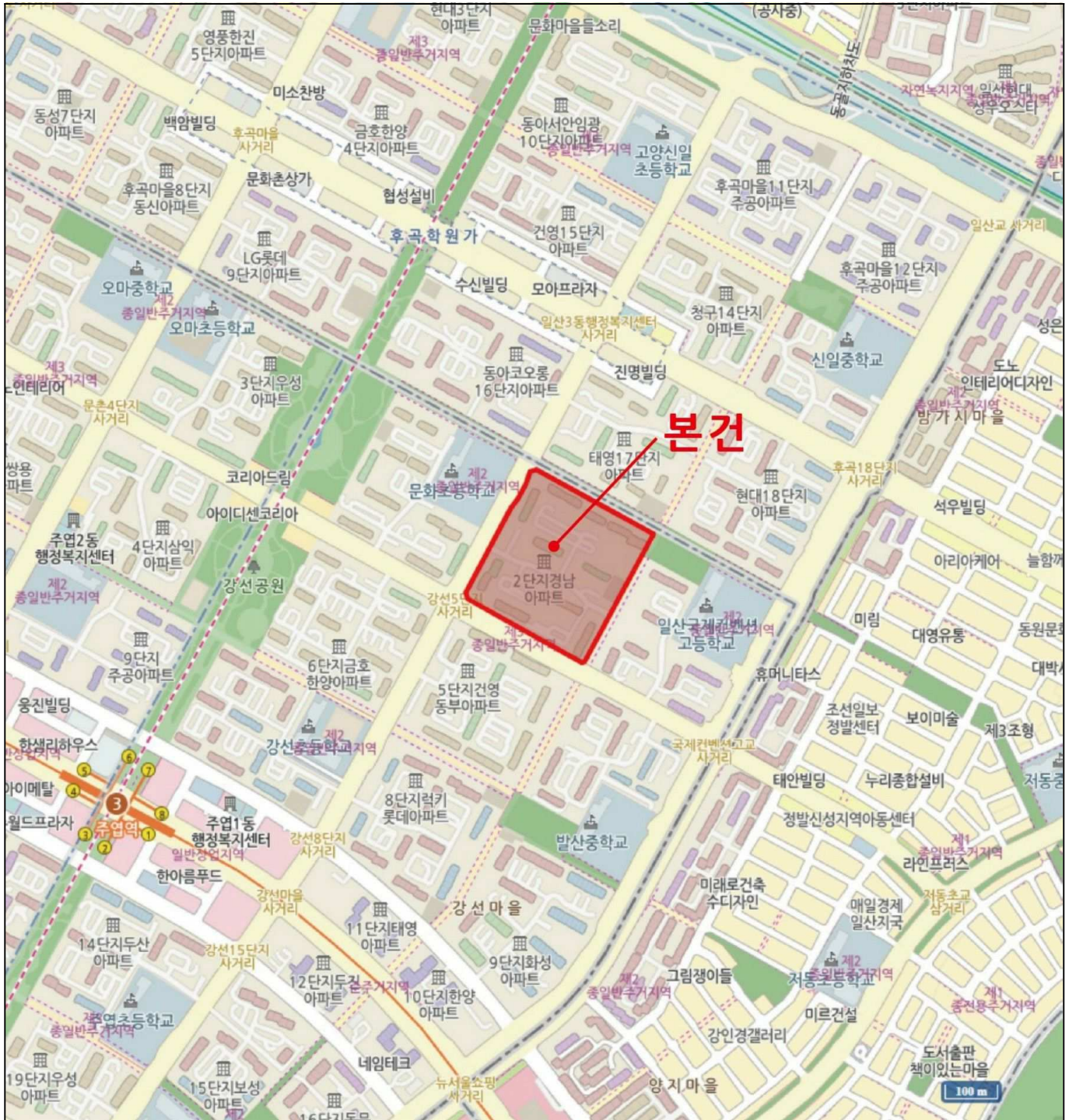
소재지	경기도 고양시 일산서구 주업동 38
-----	---------------------



상세 위치도



소재지 경기도 고양시 일산서구 주엽동 38



내부구조도

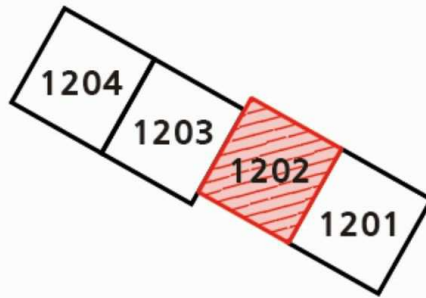


소재지

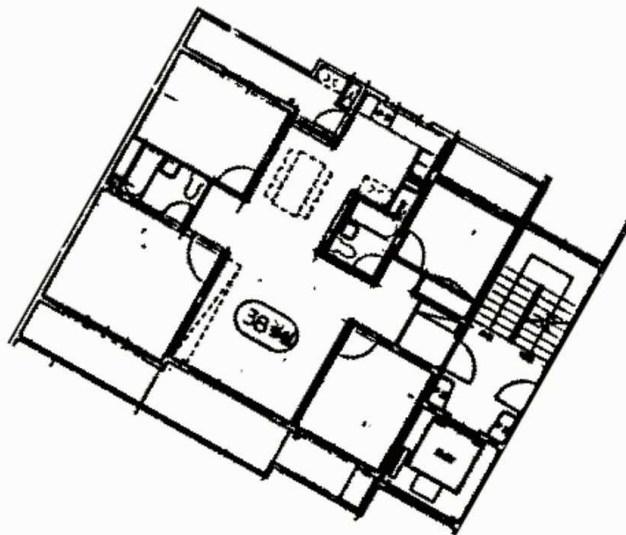
경기도 고양시 일산서구 주엽동 38

No Scale

<강선마을아파트
제201동 제12층 제1202호>



[호별배치도]



[내부구조도]







