


외부감정진위확인	
확인시각	24-7-1
수화자	이기명주임
확인결과	

결재	담당	팀장	삼무	책임자	이사장

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 관악신용협동조합
 건물명 : 경기도 고양시 덕양구 내유동 727-2 외 1필지
 청우 제나동 제1층 제101호
 감정평가서 번호 : 하나 240624-00-027



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

(주)하나감정평가법인



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02)586-6150, 02)558-0440
 서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층



HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

양기철



감정평가사

나성경

나성경



감정평가액	일억오천육백만원정 (₩156,000,000.-)					
의뢰인	관악신용협동조합		감정평가 목적	구매		
채무자	-		제출처	관악신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	수탁자 코리아신탁주식회사 (박은경)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 06. 25	2024. 06. 25	2024. 06. 26	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	156,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩156,000,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사

최성진



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 조리읍 봉일천리 소재 '파주삼릉' 남동측 원거리에 위치하는 '청우' 제나동 제1층 제 101호에 대한 관악신용협동조합의 구매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 귀 제시일인 2024년 06월 25일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 06월 25일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 일반거래(구매) 목적의 평가건으로서, 의외 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는 바, 이에 유의 바람.
- ② 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물 현황도 및 현황 표기 등에 의거하였음.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ④ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 "한국감정평가사협회"에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권,대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 별도 표기하였음.
- ⑤ 본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 잠금장치로 인하여 부득이 내부이용상황을 조사치 못하였는 바, 집합건축물대장상 건축물 현황도를 기준으로 도시하였으니 업무 진행시 참고 바람.

(구분건물) 감정평가 명세표


페이지: 1

건물명		청우 제나동 제1층 제101호										
일련 번호	소재지	지번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고				
					공부	사정						
1	경기도 고양시 덕양구 내유동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 명봉산로 6번길 62	727-2, 729 청우 제나동	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층								
					1층	119.74						
					1층	45						
					2층	164.98						
					3층	164.98						
					4층	164.98						
					옥탑1층	23.04						
					상동	727-2	대	계획관리지역	268			
					2	상동	729	대	계획관리지역	909		
					가			내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	47.45	47.45	156,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 59.91㎡
			소유권	53.975								
			1.2. ----- 대지권	1,177x----- 1,177	53.975							
					토지-건물 토지 : 건물 :	배분내역 78,000,000 78,000,000						
	합계					₩156,000,000.-						
				이 하	여 백							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재자·건물명	경기도 고양시 덕양구 내유동 727-2 외 1필지 침우 제나동 제1층 제101호			
도로명주소	경기도 고양시 덕양구 명봉산로6번길 62			
	주용도	공동주택 총 2개동 / 총 19세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2012.10.09		
	건물규모	층수	지상4층	
		면면적	659.68 m ²	
	비고			

2. 각 호별 상세 개요

입권 번호	동/층/호	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	나/1/101	공동주택 (다세대주택)	47.45	12.46	59.91	53.975	79.2

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 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, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	내유동 702-42	223/2/201	다세대 주택	52.65	63.6	220,000,000 (@ 4,180,000)	2023.07.13 (2019.06.24)	-
#2	내유동 705	103/2/203	다세대 주택	49.12	58.27	163,000,000 (@ 3,320,000)	2023.07.30 (2018.06.08)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호(가)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

사군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.07.30/ 2024.06.25	
경기 경의권 (연립·다세대)	-1.935% (0.98065)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.6	98.2
			기준시점 당시 지수	2024.5	96.3
		산식		$1 + ((96.3 - 98.2) / 98.2)$ ≈ 0.98065	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용(일련번호(가) / 비교사례 #2)

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.05	본건은 사례 대비 상업시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
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	0.98	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.008	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	나/1 101	47.45	#2	3,320,000	1.000	0.98065	1.008	3,281,804	155,721,599	156,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	기준시점 현재 본건과 대체 경쟁 관계에 있는 다세대주택의 거래가능 적정 가격수준은 전유 면적당 @3,300,000원/전유㎡ 내외 수준임.
------	--

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	내유동 727 에이/2/201	다세대 주택	48.35	61.03	156,000,000	2023.06.05	경매
					(@ 3,230,000)		
(2)	내유동 702-39 220/1/101	다세대 주택	52.65	63.6	205,000,000	2024.04.22	경매
					(@ 3,890,000)		
(3)	내유동 705 103/2/202	다세대 주택	42.18	50.14	153,000,000	2023.11.20	경매
					(@ 3,630,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 고양시 덕양구 2023년 06월 ~ 2024년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	45,676,000,000	37,475,545,103	82	348	96	27.6
다세대	4,311,000,000	3,087,144,199	71.6	182	24	13.2
연립	941,000,000	668,694,000	71.1	5	2	40

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제나동 제1층 제101호	47.45	53.975	156,000,000

결정의견	평가사려, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사려비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VI. 토지·건물 배분비율 결정

1. 처리 방침

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 한국부동산 연구원에서 제공된 배분비율 및 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여, 상기 결정한 감정평가액을 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 제시함. 이를 '구분건물 감정평가 명세표'에도 별도 기재 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

2. 토지·건물의 배분 비율의 정의

구분소유 형태인 집합건물을 토지와 건물로 구분하여 평가하고자 할 때 적용하는 배분비율로서 집합건물의 형태(아파트, 연립/다세대주택, 비주거용)에 따라 각기 다른 비율이 적용됨.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 배분비율표

(1) 공동주택

구분	5년 이하		6-10년		11-15년		16-20년		21-25년		26-30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
·도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
·동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
·동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
·서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
·서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
·수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

(출처 : 한국부동산연구원)

1. 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
2. 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음.
3. 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성이 있음.
4. 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
5. 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 배분비율 결정

대상물건은 경기도 고양시 덕양구 내유동 내 계획관리지역에 위치하는 다세대주택으로서, ① 인근 유사 주거용 토지의 가격수준, ② 본건의 건물 규모 등 ③ 본건 건물의 경과연수에 따른 노후도 등을 종합적으로 고려하여, 본건의 토지·건물 배분비율을 [50 : 50]으로 결정하였음.

일련 번호	평가대상	감정평가액 (원)	토지		건물	
			배분비율	배분가액(원)	배분비율	배분가액(원)
가	제나동 제1층 제101호	156,000,000	50%	78,000,000	50%	78,000,000

(구분건물) 감정평가요항표

기 제 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경기도 파주시 조리읍 봉일천리 소재 '파주삼릉' 남동측 원거리에 위치하 며, 주위는 본건과 유사한 다세대주택, 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역 으로서, 제반 주위환경은 대체로 보통임.
교 통 상 황	본건까지 제반 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 위치하는 등 제반 대중교통상황은 대체로 보통임.
인접도로상태	북서측으로 노폭 약 3~4m의 포장도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일련번호(1),(2) : 계획관리지역, 국토이용용도지역기타(성장관리지역(주거zone)), 가 축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역(주거,상업,공업,녹지(자연취락지구))및주거밀집 지역50m내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지 역.25km)(보호)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층건 중 제나동 제1층 제101호로서, 외벽 : 적벽돌 쌓기 마감, 드라이비트 마감 등 장호 : 하이샷시창호임.
이 용 상 황	본건은 다세대주택(방3, 주방/식당, 거실, 욕실, 발코니2, 현관 등)으로 이용 중임. ※ 후첨 '건물내부구조도 및 임대개황도' 참조
냉·난방시설 및 기타 부대설비	기본적인 위생설비 및 급·배수시설 등이 되어있음.
임대사항	임대미상임.
기타사항	-



광역 위치도

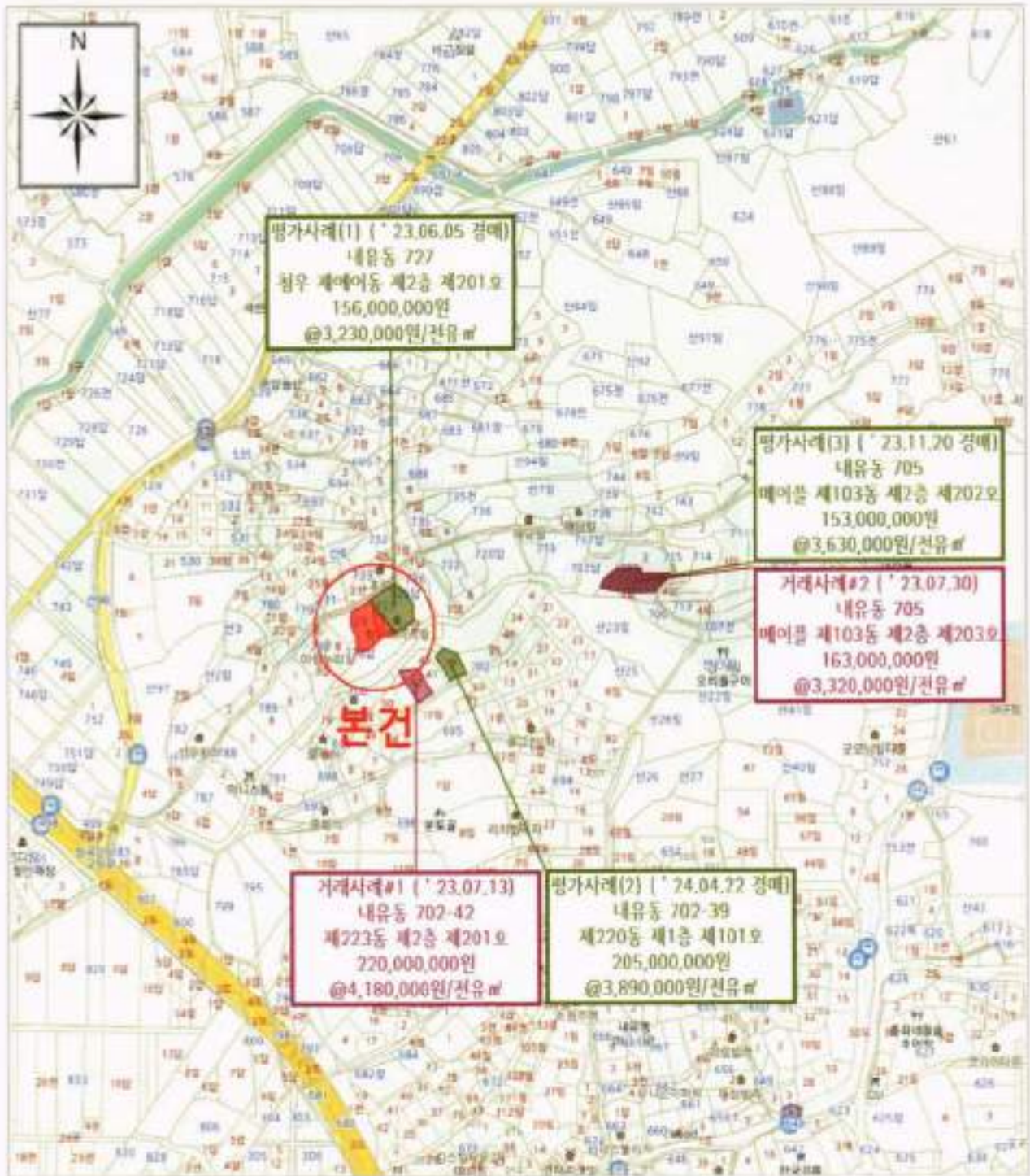
소재지	경기도 고양시 덕양구 내유동 727-2 외 1필지
-----	-----------------------------



가 격 참 고 도

소재지

경기도 고양시 덕양구 내유동 727-2 외 1필지



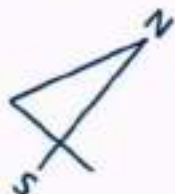
[범 례]

■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

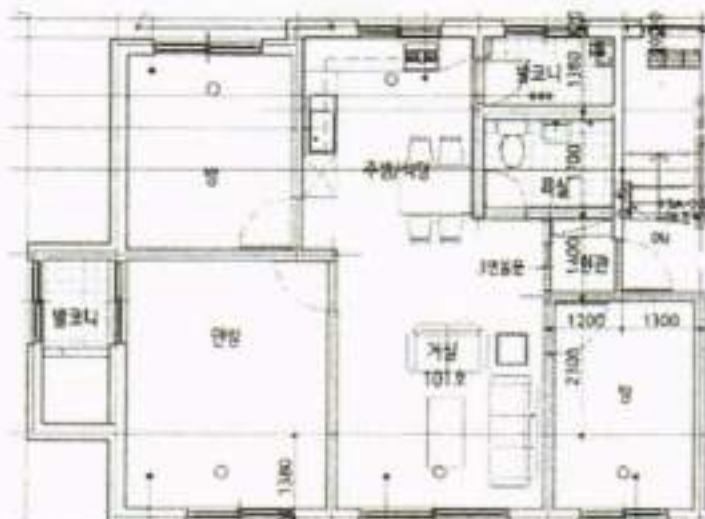
건물내부구조도 및 임대개황도



청우 제나동 제1층 제101호 (호별배치도 및 내부구조도)



[제1층]



[제101호]



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2024년 8월 2일 15:44:11
------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input type="checkbox"/>
-----------------------------------	--


열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	경기도 고양시 덕양구 명봉산로6번길 62, 나동 101호 (내유동)
	지번 주소	경기도 고양시 덕양구 내유동 727-2 나동 101호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	박 은 경 (朴恩慶)	2013-06-20	거주자	동거인				
	최초 전입자		2013-06-20						

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 8월 2일

서울특별시 강남구 삼성1동장



담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

전입세대 및 임대차 조사 보고서

조사일자 : 2024년 06월 25일

조사자 직위: 부장

성명: 이광호

1. 담보물 임대차 현황

일련 번호	임대부분	용도	면적 (㎡)	임차인	총 방수	사용 방수	임차보증금	월 임대료	조사의견 (연담자 등)
가	전체	다세대 주택	-	-	-	-	-	-	미상
- 이하 여백 -									

2. 전입세대 현황

세대주 성명	임차계약자 성명	세대주와 관계	전입일자	비고
박은경	-	-	2013-06-20	-
- 이하 여백 -				

사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 덕양구 내유동 727-2 외 1필지



본건 전경



본건 및 주위환경



본건 출입구

