

# 감정평가서

|       |                           |
|-------|---------------------------|
| 건명    | 이기영 소유물건<br>(2023타경68523) |
| 의뢰인   | 의정부지방법원 고양지원<br>사법보좌관 노일  |
| 감정서번호 | 2023-68523                |

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.

윤제감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
김 이 경

|                            |                          |              |                         |                       |           |                      |
|----------------------------|--------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|-----------|----------------------|
| 감정평가액                      | 일억육천만원정 (₩160,000,000.-) |              |                         |                       |           |                      |
| 의뢰인                        | 의정부지방법원 고양지원<br>사법보좌관 노일 | 감정평가<br>목 적  | 법원경매                    |                       |           |                      |
| 제출처                        | 의정부지방법원 고양지원 경매8계        | 기준가치         | 시장가치                    |                       |           |                      |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 이기영<br>(2023타경68523)     | 감정평가<br>조 건  | -                       |                       |           |                      |
| 목록표시<br>근 거                | 귀 제시목록,<br>등기사항전부증명서 외   | 기준시점         | 조 사 기 간                 | 작 성 일                 |           |                      |
| 기 타<br>참고사항                | -                        | 2023.06.29   | 2023.06.28 ~ 2023.07.03 | 2023.07.03            |           |                      |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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                  |
|                            | 연립주택                     | 1개호<br><br>이 | 연립주택                    | 1개호<br><br>하<br><br>여 | -         | 160,000,000<br><br>백 |
|                            | 합 계                      |              |                         |                       |           | ₩160,000,000         |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                          |              |                         |                       |           |                      |
| " 별 지 참 조 "                |                          |              |                         |                       |           |                      |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 중산동 소재 “안곡고등학교” 동측 인근에 위치하는 연립주택 제2층 제201호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 감정평가방법

- 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023.07.03.을 기준시점으로 하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 및 건축물관리대장상 건축물현황도의 부존재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 탐문조사, 외부관찰 등을 기초로 표준적인 이용상황을 전제로 작성하였으니 경매진행시 반드시 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 대상물건의 개요

|            |                       |         |            |
|------------|-----------------------|---------|------------|
| 소재지        | 경기도 고양시 일산동구 중산동 19-2 |         |            |
| 건물명, 동, 호수 | 통칭 '연세빌라' 201호        |         |            |
| 용도         | 연립주택                  | 사용승인일   | 1986.11.04 |
| 면적         | 전유면적(㎡)               | 공용면적(㎡) | 대지권면적(㎡)   |
|            | 42.3                  | 21.3    | 57.6       |

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지         | 건물명<br>층 호      | 전유면적<br>(㎡) | 대지권면적<br>(㎡) | 거래시점       | 거래금액(원)     | 거래단가<br>(원/㎡) |
|----|-------------|-----------------|-------------|--------------|------------|-------------|---------------|
|    |             |                 |             |              | 사용승인일      |             |               |
| A  | 중산동<br>19-2 | 연세빌라<br>2층 21*호 | 39.96       | 54.51        | 2022.06.24 | 150,000,000 | 3,753,753     |
|    |             |                 |             |              | 1986.11.04 |             |               |
| B  | 중산동<br>19-2 | 연세빌라<br>1층 11*호 | 39.96       | 54.51        | 2022.05.11 | 125,000,000 | 3,128,128     |
|    |             |                 |             |              | 1986.11.04 |             |               |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교사례의 선정

같은 단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례 A를 선정하였습니다.

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됩니다.(1.00)

## 5. 시점수정치의 산정

### (1) 개요

한국감정원이 발표하는 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기 경의권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 합니다.

### (2) 시점수정치 산정

| 구 분                       | 가격지수                         |
|---------------------------|------------------------------|
| 거래사례의 거래시점(2022.05) 가격지수  | 102.9                        |
| 대상물건의 기준시점(2023.05) 가격지수  | 98.6                         |
| 시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 | $98.6/102.9 \approx 0.95821$ |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교치의 산정

| 구 분        | 항목                               | 비교치          | 비 고  |
|------------|----------------------------------|--------------|--|
| 단지<br>외부요인 | 대중교통의 편의성                        | 1.00         | 유사합니다.   |
|            | 교육시설 등의 배치                       |              |  |
|            | 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성             |              |  |
|            | 차량이용의 편리성                        |              |  |
|            | 공공시설 및 편익시설과의 배치                 |              |  |
|            | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)               |              |  |
| 단지<br>내부요인 | 시공업체의 브랜드                        | 1.00         | 유사합니다.   |
|            | 단지내 총세대수 및 최고층수                  |              |  |
|            | 건물의 구조 및 마감상태                    |              |  |
|            | 경과연수에 따른 노후도                     |              |  |
|            | 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)             |              |  |
|            | 단지내 통로구조(복도식/계단식)                |              |  |
| 개별적<br>요인  | 층별 효용                            | 1.05         | 본건은 사례 대비<br>전유부분의 면적<br>및 대지사용권의<br>크기 등에서<br>다소 우세합니다. |
|            | 향별 효용                            |              |  |
|            | 위치별 효용(동별 및 라인별)                 |              |  |
|            | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기             |              |  |
|            | 내부 평면방식(베이)                      |              |  |
|            | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음               |              |  |
| 기타요인       | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                | 1.00         | 유사합니다.   |
| 누 계        | <b>1.00 × 1.00 × 1.05 × 1.00</b> | <b>1.050</b> |  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

| 구분 | 사례가격<br>(원) | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(본건/사례) | 비준가액<br>(원) |
|----|-------------|------|---------|--------------|-----------------|-------------|
| 1  | 150,000,000 | 1.00 | 0.95821 | 1.050        | 42.30/39.96     | 160,000,000 |

## III. 참고가격자료

### 1. 인근 연립 경매 낙찰가율 통계

[자료출처 : 인포케어]

| 지역 통계   | 경기     | 고양시 일산동구 | 중산동 |
|---------|--------|----------|-----|
| 1년간 평균  | 68.98% | 58.07%   | 0%  |
| 6개월간 평균 | 67.44% | 62.67%   | 0%  |

### 2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

| 기호 | 소재지           | 건물명<br>동 호      | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 평가<br>목적 | 기준시점       | 평가금액(원)     | 전유면적당<br>단가(원/㎡) |
|----|---------------|-----------------|-------------|------------|----------|------------|-------------|------------------|
|    |               |                 |             |            |          | 사용승인일      |             |                  |
| A  | 중산동<br>25-115 | 발전연립<br>가동 20*호 | 61.96       | 82.83      | 시가<br>참고 | 2022.01.31 | 186,000,000 | 3,001,937        |
|    |               |                 |             |            |          | 1984.05.14 |             |                  |
| B  | 중산동<br>19-2   | 연세빌라<br>20*호    | 42.30       | 57.60      | 경매       | 2021.04.28 | 138,000,000 | 3,262,411        |
|    |               |                 |             |            |          | 1986.11.04 |             |                  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액

| 기호 | 소재지         | 건물명          | 층<br>호수      | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 감정평가액<br>(원) |
|----|-------------|--------------|--------------|-------------|------------|--------------|
| 1  | 중산동<br>19-2 | 통칭<br>'연세빌라' | 제2층<br>제201호 | 42.30       | 57.6       | 160,000,000  |

# 구분건물감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지  | 지 번         | 지 목<br>및<br>용 도  | 용도지역<br>및<br>구 조  | 면 적 (㎡) |      | 감정평가액                 | 비 고                    |
|------------|--|-------------|------------------|---|---------|------|-----------------------|------------------------|
|            |  |             |                  |   | 공 부     | 사 정  |                       |                        |
| 1          | < 1동의<br>경기도<br>고양시<br>일산동구<br>중산동<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>고양시<br>일산동구<br>약산길<br>35-28<br><br>< 전유부분의 | 건물의<br>19-2 | 표시 ><br>연립주택     | 벽돌조<br>슬래브위기와지붕<br>3층<br><br>1층<br>2층<br>3층<br>지층   |         |      |                       |                        |
|            |  |             |                  |   | 458.28  |      |                       |                        |
|            |  |             |                  |   | 458.28  |      |                       |                        |
|            |  |             |                  |   | 458.28  |      |                       |                        |
| 1          | < 대지권의<br>경기도<br>고양시<br>일산동구<br>중산동  | 목적인<br>19-2 | 표시 ><br>토지의<br>대 | (내)<br>벽돌조<br>제2층 제201호<br><br>부속건물 지하실<br><br>표시 ><br>계획관리지역<br><br>1. 소유권<br>-----<br>대지권 | 42.30   | 42.3 | 160,000,000           | 비준가액<br>(공용부분<br>포함평가) |
|            |  |             |                  |   | 15.90   | 15.9 |                       |                        |
|            |  |             |                  |   | 1,654   |      |                       |                        |
|            |  |             |                  |   | 57.6    | 57.6 |                       |                        |
|            |  |             |                  |   | 토지 · 건물 |      |                       |                        |
|            |  |             |                  |   | 토 지 :   |      | 배분내역                  |                        |
|            |  |             |                  |   | 건 물 :   |      | 80,000,000            |                        |
|            |  |             |                  |   |         |      | 80,000,000            |                        |
| <b>합 계</b> |  |             |                  |   |         |      | <b>₩160,000,000.-</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 고양시 일산동구 중산동 소재 "안곡고등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 연립주택 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하여 있는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 이용편의성은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

벽돌조 슬래브위기와지붕 3층 건 내 제2층 제201호로서,  
외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 마감 및 치장벽돌 마감 등  
내벽 : 벽지 및 타일 마감  
창호 : 샷시 창호입니다.

## (4) 이용상태

연립주택 및 창고로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 연립주택 건부지로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 포장도로가 개설되어 있으며, 이를 통해 외곽의 공도와 연계됩니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 국토이용용도지역기타(성장관리지역(주거zone)), 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)]및주거밀집지역50m내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-03-09)(아리솔유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(고도8m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

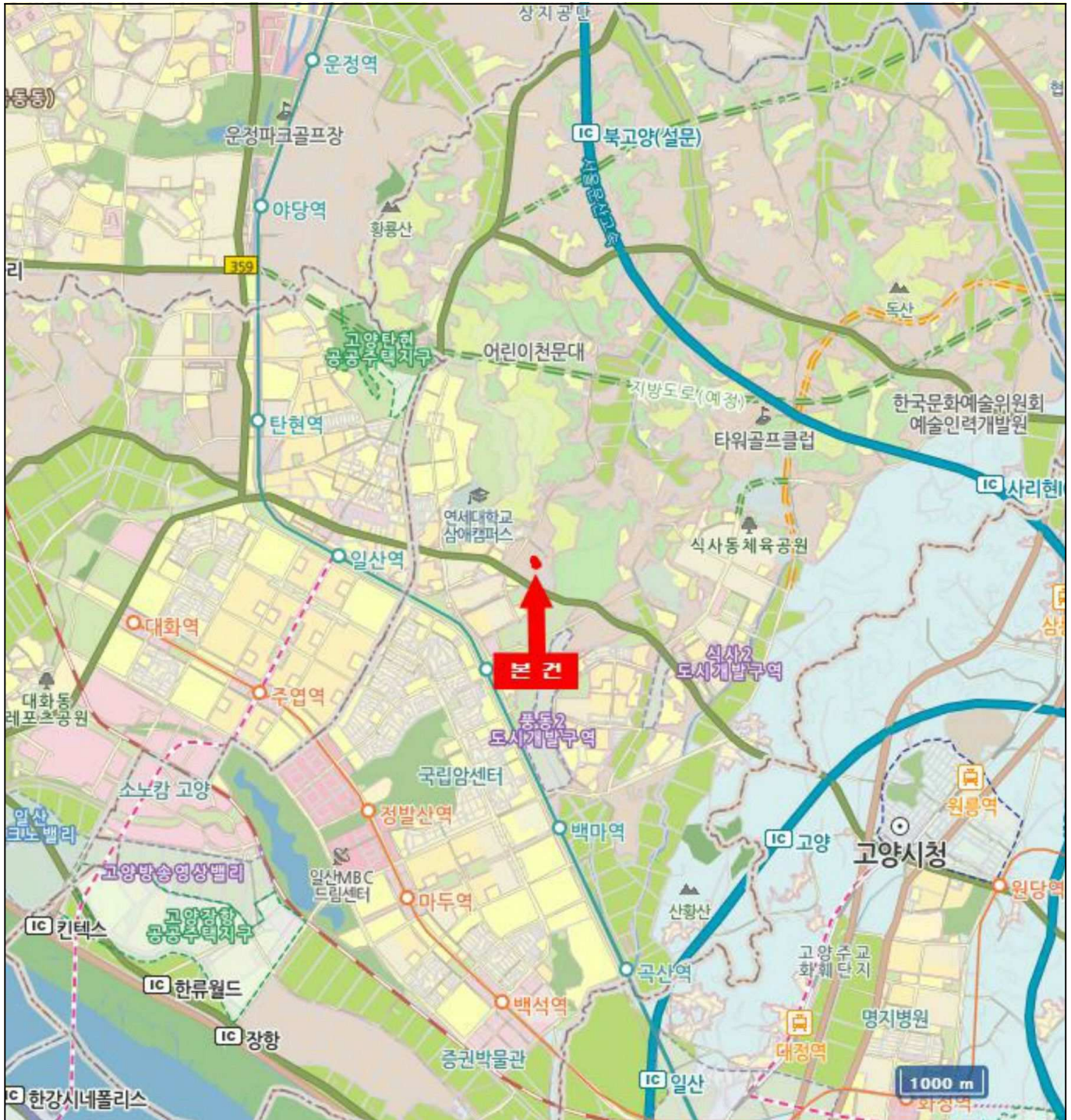
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

# 광역위치도



|     |                               |
|-----|-------------------------------|
| 소재지 | 경기도 고양시 일산동구 중산동 19-2 2층 201호 |
|-----|-------------------------------|



# 상세위치도



|     |                               |
|-----|-------------------------------|
| 소재지 | 경기도 고양시 일산동구 중산동 19-2 2층 201호 |
|-----|-------------------------------|



# 내부구조도



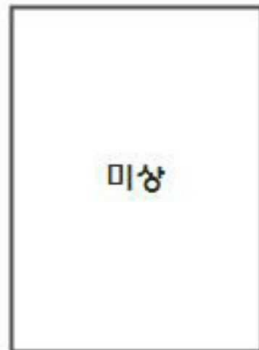
소재지      경기도 고양시 일산동구 중산동 19-2 2층 201호

**None Scale**

|     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 201 | 202 | 203 | 205 | 206 | 207 | 208 | 209 | 210 | 211 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

|     |   |     |
|-----|---|-----|
| 101 | ≡ | 102 |
| 201 |   | 202 |
| 301 |   | 302 |

[부청 '연세빌라' 제2층 및 지하실 호별배치도]



[제201호 및 부속건물 지하실 내부구조도]





