

# 감정평가서

건명	배이화 소유물건 (2025타경63085)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
감정서번호	2025-63085

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	삼억일백만원정 (₩301,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	배이화 (2025타경63085)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 외	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.21	2025.05.20 ~ 2025.05.21	2025.05.21		
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
	다세대 주택	1개호  이	다세대 주택	1개호  하  여	-  백	301,000,000
	<b>합 계</b>					₩301,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  <p style="text-align: center;">" 별 지 참 조 "</p>						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 풍동 소재 경의중앙선 “풍산역” 남동측 인근에 위치하는 씨티뷰1차 제1층 제비01호에 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 2025.05.21.을 기준시점으로 하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물 대장의 건축물현황도를 기초로 표준적인 이용상황을 전제로 작성하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래 사례 비교법에 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 풍동 1127- 89		
건물명, 동, 호수	씨티뷰1차 비01호		
용도	다세대주택	사용승인일	2017.02.24
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	90.67	13.11	83.52

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

### 3. 거래 사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래 사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)
					사용승인일		
A	풍동 1127- 89	씨티뷰1차 4층 40*호	57.14	52.64	2024.09.27	360,000,000	6,300,315
					2017.02.24		
B	풍동 1127- 64	씨티뷰4차 4층 40*호	57.14	52.64	2024.08.05	370,000,000	6,475,323
					2017.02.24		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교사례의 선정

본건 건물 내 거래사례로 물적 유사성이 인정되는 최근 거래사례 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(적용:2024.08) 가격지수	100.5
대상물건의 기준시점(적용:2025.04) 가격지수	100.0
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$100.0/100.5 \approx 0.99502$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교치의 산정

구 분	항목	비교치	비 고
단지 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 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 요인	층별 효용	0.53	본건은 사례 대비 층별 효용, 전유부분의 면적 등에서 다소 열세합니다.
	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 × 0.53 × 1.00</b>	<b>0.530</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격 (원)
기호1	360,000,000	1.00	0.99502	0.530	90.67/57.14	301,000,000

## III. 참고가격자료

### 1. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)
						사용승인일	전유당단가(원/㎡)
A	풍동 1127- 89	씨티뷰1차 지1층 비**호	90.67	83.52	경매	2022.05.06	305,000,000
						2017.02.24	3,363,847
B	풍동 1127- 21	씨티뷰2차 지1층 비**호	90.67	83.52	경매	2022.08.12	307,000,000
						2017.02.24	3,385,905
C	풍동 1127- 18	씨티뷰3차 지1층 비**호	90.67	83.52	경매	2022.12.07	305,000,000
						2017.02.24	3,363,847
D	풍동 1123- 2	동산빌라 지1층 비**호	39.08	43.10	경매	2024.08.21	142,000,000
						2003.04.16	3,633,572
E	풍동 667	삼성캐슬3차 지1층 비**호	78.23	86.41	경매	2025.03.28	248,000,000
						2019.05.28	3,170,139

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 인근 다세대 경매 낙찰가율 통계

[자료출처 : 인포케어]

지역 통계	경기	고양시 일산동구	풍동
1년간 평균	70.01%	68.66%	73.96%
6개월간 평균	69.89%	70.62%	73.64%

## 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 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	풍동 1127- 89	씨티뷰1차	제지1층 제비01호	90.67	83.52	301,000,000

# 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	< 1동의 경기도 고양시 일산동구 풍동	건물의 1127-89 씨티뷰1차	표시 > 공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 평슬래브 및 경사슬래브지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 애니골길 15-30			지1층 지1층 1층 2층 3층 4층	109.84 69.27 72.6 126.38 126.38 126.38			
	< 전유부분의	건물의	표시 >	(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비01호	90.67	90.67	301,000,000	비준가액 (공용부분 포함평가)
1	< 대지권의 경기도 고양시 일산동구 풍동	목적인 1127-89	토지의 대	표시 > 자연녹지지역  1. 소유권 ----- 대지권	452  83.52 452 × ----- 452	  83.52		
	<b>합 계</b>						<b>₩301,000,000.-</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 풍동 소재 경의중앙선 "풍산역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 연립주택, 근린생활시설 등이 혼재하여 있는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 경의중앙선 "풍산역"이 소재하는 등 대중교통의 이용편의성은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브 및 경사슬래브지붕 4층 건 내 제1층 제비1호로서,  
외벽 : 타일 붙임 마감 등  
내벽 : 벽지 및 타일 마감  
창호 : 샷시 창호입니다.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중입니다.  
(구체적인 내역은 후첨 '내부구조도' 참조하시기 바랍니다.)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 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 사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접하여 있습니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역[도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

# 광역 위치도



소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 1127-89 씨티뷰1차 지1층 비01호
-----	--

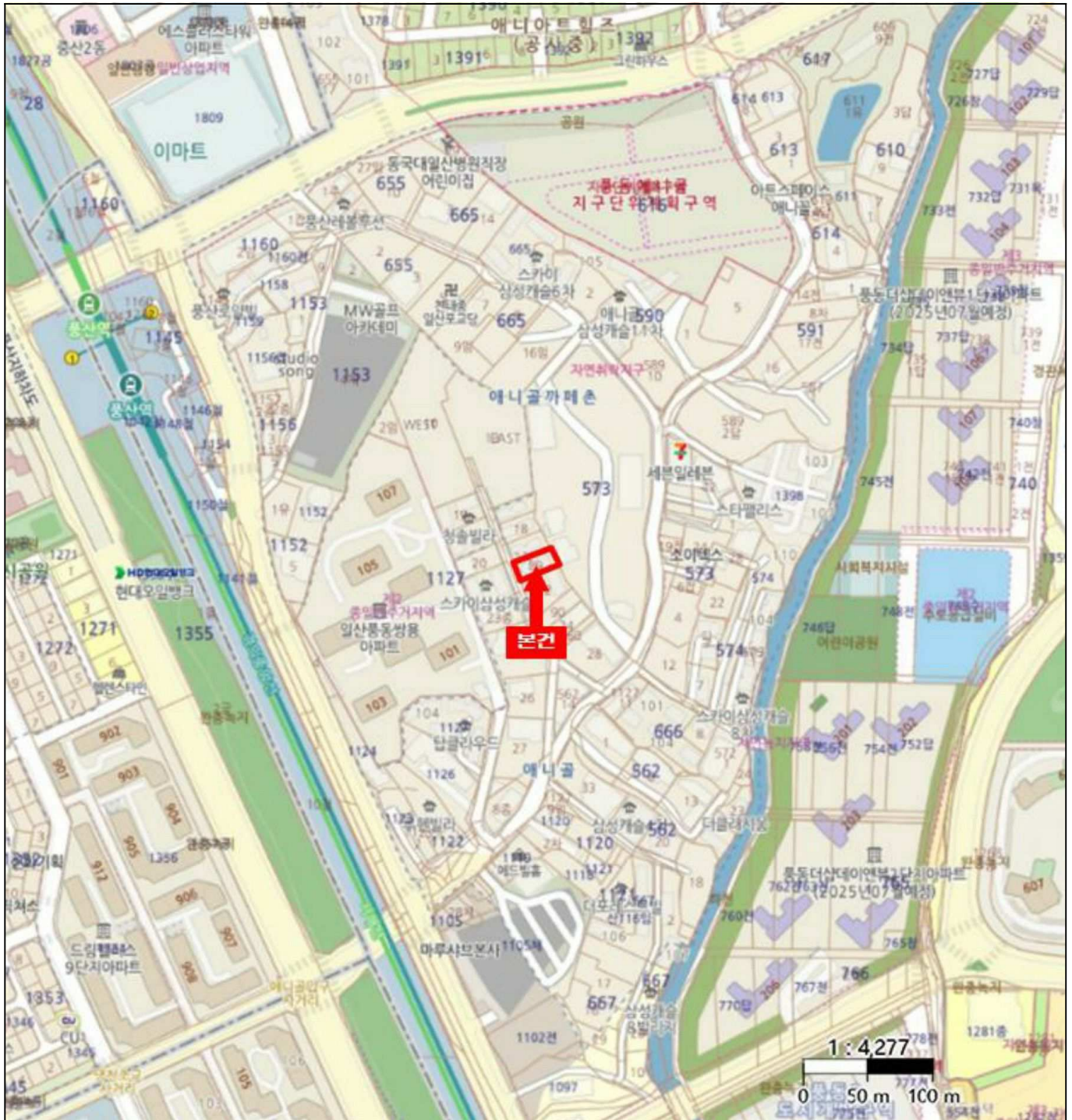


# 상세위치도



소재지

경기도 고양시 일산동구 풍동 1127-89 씨티뷰1차 지1층 비01호



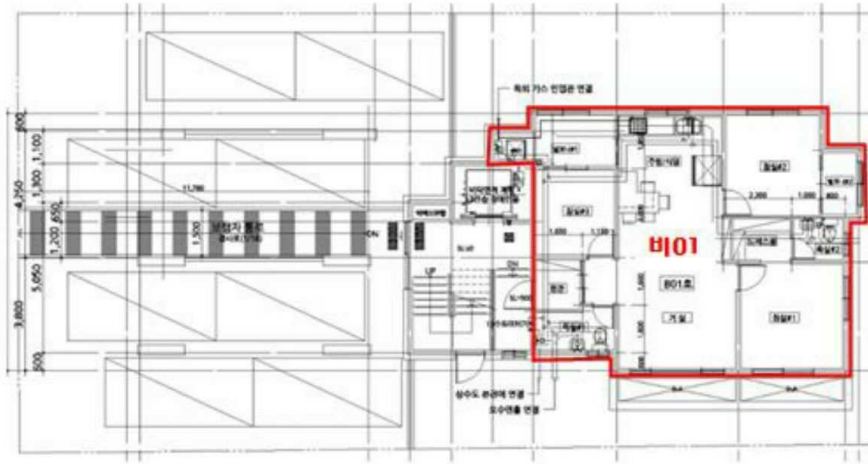
# 내부구조도



소재지

경기도 고양시 일산동구 풍동 1127-89 씨티뷰1차 지1층 비01호

None Scale



[씨티뷰1차 제1층 오벌배치도]



[제비이오 내부구조도]





