감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김일우 소유물건(2025타경3483)
의 뢰 인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석
감정평가서번호:	YI2025062501

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

유일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 새 봄

감정평가액	육억삼천삼백만원정(₩633,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김일우 (2025타경3483)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.03	2025.07.02 ~ 2025.07.03	2025.07.07

감정평가내용	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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	633,000,000 백
	합 계					₩633,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 고양시 일산동구 풍동 소재 풍산초등학교 북서측 인근에 위치한 숲속마을 609동 15층 1502호에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련법령 및 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나. 본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하였으며, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·합리성 검토는 생략하였습니다.

4. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 7월 3일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 7월 2일부터 2025년 7월 3일까지 실지조사를 시행하여 대상물건을 확인하였습니다.

6. 그 밖의 사항

구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 일산동구 풍동 1268 숲속마을
도로명주소	경기도 고양시 일산동구 숲속마을로 68
주용도	아파트
주구조	철근콘크리트구조, 벽식+기둥식
사용승인일	2006.09.28

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고
			전유	공용	분양		
1	609동 15층 1502호	아파트	129.127	29.235	158.362	71.183	-
합계 (1개호)			129.127	29.235	158.362	71.183	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적(주)의 합계입니다.
※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	건물명	동/층	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)
				전유	대지권		
가	풍동 1268	숲속마을	6**동 *층	130.446	71.9102	625,000,000 (@4,791,255)	2024.07.14 (2006.09.28)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

대상 물건과 지리적으로 인접하고, 물적 유사성이 인정되어 가치형성요인 비교가능성이 높은 거래사례 가)를 선정하였습니다.

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.	1.000

(4) 시점수정

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
경기 경의권 고양시 일산동구 아파트	-0.601% (0.99399)	거래시점 / 기준시점		2024.07.14/ 2025.07.03	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.06	99.9
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.3
		산식		99.3/99.9≒0.99399	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인 비교

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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등합니다.
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	본건과 사례가 대체로 대등합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	본건은 사례 대비 층별 효용 등 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등합니다.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.030	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	전유 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성요인	산정단가 (원/㎡)		
		일련번호	단가 (원/㎡)						
1	129.127	가	4,791,255	1.000	0.99399	1.030	4,905,333	633,410,934	633,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

인근지역 내 본건과 유사한 아파트의 가격수준은 전유면적당 @5,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사되었습니다.

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지	건물명	동/층	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	풍동 1268	숲속마을	6**동 1*층	129.127	630,000,000 (@4,878,918)	2024.08.27 (2006.09.28)	경매
(2)	풍동 1268	숲속마을	6**동 *층	130.446	655,000,000 (@5,021,235)	2025.03.04 (2006.09.28)	경매

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	609동 15층 1502호	129.127	71.183	633,000,000	-
합계		129.127	71.183	633,000,000	-

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 기타 참고사항

--

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 고양시 일산동구 풍동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 숲속마을로 68	1268 숲속마을 609동	아파트	철근콘크리트, 벽식 및 기둥식구조 (철근)콘크리트, 금속기와지붕 20층 1층 2층~16층 17층~19층 20층	 283.686 각 600.410 각 474.286 233.867			
1	경기도 고양시 일산동구 풍동	1268	대	제3종일반주거지역	52,602.5			
1				(내) 철근콘크리트구조 15층 1502호	129.127	129.127	633,000,000	
					71.183	71.183		
				1. 소유권대지권	---------	---------		
					52,602.5	52,602.5		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	316,500,000	
						건 물 :	316,500,000	
	합 계						**₩633,000,000.-**	
				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 일산동구 풍동 소재 풍산초등학교 북서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 학교, 근린생활시설 등이 혼재한 지대로, 주위환경 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며, 인근에 버스승강장 및 경의중앙선 풍산역이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트, 벽식 및 기둥식구조 (철근)콘크리트, 금속기와지붕 20층건 내 15층 1502호로,
외벽 : 몰탈 위 페인팅, 화강석붙임 등
내벽 : 벽지 및 타일마감 등
바닥 : 내장바닥재 및 타일붙임 등
창호 : 새시창호 등입니다.

(4) 이용상태

아파트 단위세대로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비 등 되어 있습니다.

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

자체지반 대체로 평탄한 부정형의 아파트부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통해 외곽 공도에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(풍동택지개발), 대로3류(폭 25m~30m)(2022-08-12)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(풍동고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(풍동중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(풍산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 미상입니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 풍동 1268 숲속마을 609동 15층 1502호



위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 풍동 1268 숲속마을 609동 15층 1502호

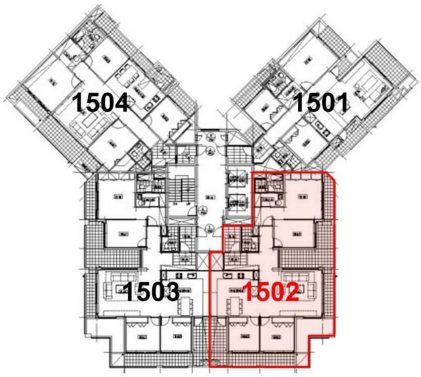


내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 풍동 1268 숲속마을 609동 15층 1502호

NO SCALE

< 호 별 배 치 도 >



< 내 부 구 조 도 >





609



609



1



1502




염색
일상미용실