

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조은용 소유물건(2025타경64319)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 유창우

감정평가서번호: 25TG-0926-01

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.

태공감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
송수열

감정평가액	이억일천팔백만원정 (₩218,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	조은용 (2025타경64319)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.30	2025.09.26 ~ 2025.09.30	2025.10.01

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	218,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩218,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 “양일초등학교” 북동측 인근에 위치하는 식사라데팡스2차 제103동 제1층 제102호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건 없음.

3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.09.30 일로 함.

4. 감정평가방법

- 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

- 본건 다세대주택의 내부구조는 이해관계인의 부재등으로 인해 확인치 못하였으며 집합건축물대장의 건축물현황도, 표준적 이용상황, 전례, 인근 탐문 등을 참고하여 이용상황 및 내부구조 등을 표기하였는바, 업무 진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상부동산의 개요

소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 265-3			
건물명, 층, 호수	식사라데팡스2차 제103동 제1층 제102호			
용도	다세대주택	사용승인일	2017.06.29	
면적	전유면적(㎡)	(주)공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
	60.47	6.48	67.083	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사부동산의 거래사례

사례	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래 금액 (천원)	자료 출처	거래시점
#1	경기도 고양시 일산동구 식사동 265 식사라데팡스1차 제102동 제2층	58.784	66.36	213,000	실거래가 등 록	2025.03.05

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “ 경기도 경의권 연립다세대주택 매매가격지수” 를 활용하여 산정함.
- 월별 경의권 연립다세대주택 매매가격지수

구 분	2025년 02월	...	2025년 08월
-	100.1	...	99.5

- 시점 수정치 산출
 - ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 100.1(적용:2025.02)
 - ▶ 본건기준시점 당시 가격지수 : 99.5(적용:2025.08)
 - ▶ 시점 수정치 : $99.5/100.1 \approx 0.99401$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례에 비하여 외부요인 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	사례, 설비, 시공사태의 양부등	1.00	1.00	본건은 사례에 비하여 건물요인은 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건은 사례에 비하여 개별적 요인 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00		1.00 × 1.00 × 1.00

7. 시산가격

구분	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격
1	213,000,000	1.00	0.99401	1.00	60.47/58.784	217,796,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 참고가격 자료(인근 평가전례)

[출처: 협회 감정평가정보]

사례	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)
#1	경기도 고양시 일산동구 식사동 265 식사라데팡스2차 제102동 제2층	60.47	67.08	법원 경매	2025.09.19	225,000,000

9. 감정평가액 결정의견

1) 감정평가액 : 218,000,000원

2) 결정의견

상기 참고가격 평가전례, 인근 유사부동산 분양가격, 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 고양시 일산동구 식사동	265-3 식사라데 팡스2차 103동	공동주택	철근콘크리트구조 평지붕 4층 1층~4층 각	133.9		218,000,000	[도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 견달산로 272
		1. 동 소	265-3	대	계획관리지역 (내) 철근콘크리트구조 1층 102호 1. 소유권 ----- 대지권	1,610 60.47 67.083 1,610		
합 계							₩218,000,000.-	
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 식사동 소재 "양일초등학교" 북동측 인근에 위치하며 주위는 유사 다세대주택, 소규모 공장 및 창고, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 4층 중 제1층 제102호로서,
외벽: 치장벽돌 및 드라이비트 마감,
창호: 새시창호 임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 서측의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(산업zone), 가축사육제한구역, 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역 등 임.(후첨 토지이용계획확인서 참조)

(9) 공부와의 차이

본건 지층에 공부상 미등재된 창고로 이용중인 부분이 소재하는 것으로 탐문되니 참고바람.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



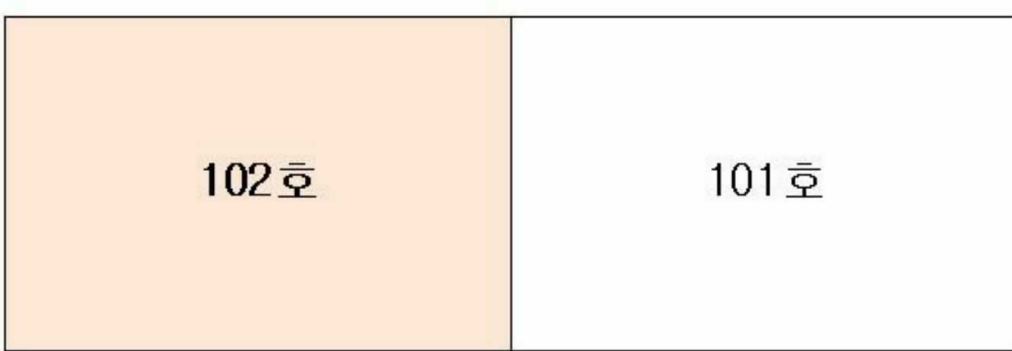
소재지 경기도 고양시 일산동구 식사동 265-3 식사라데팡스2차 103동 1층 102호



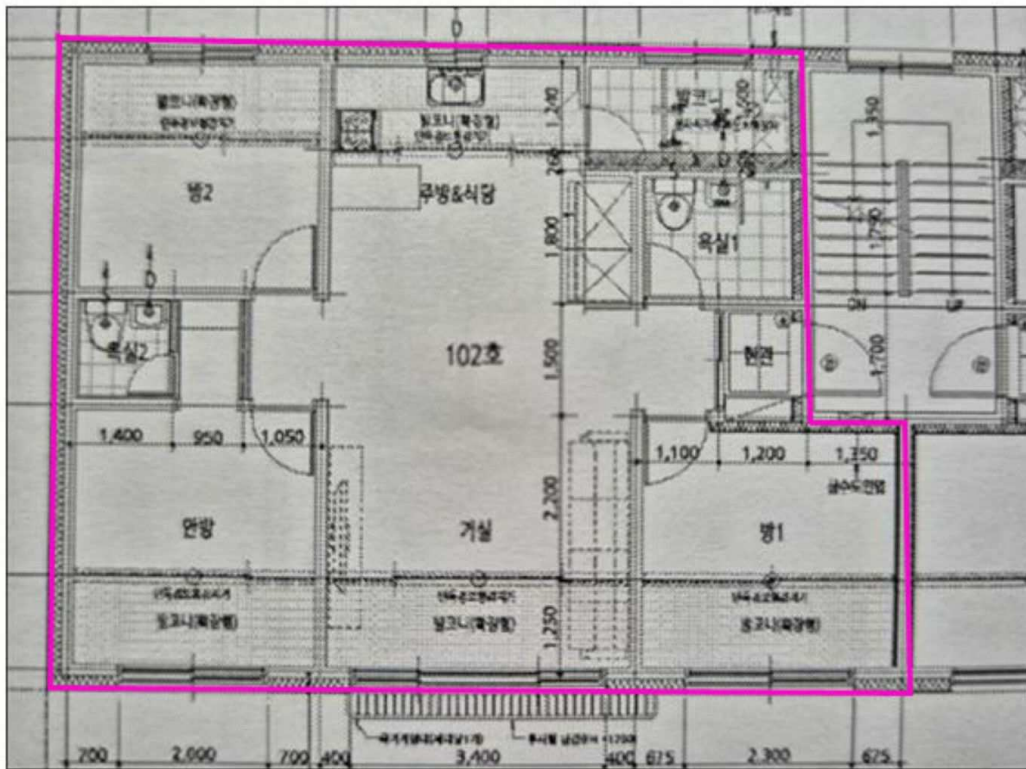
내부 구조도



소재지 경기도 고양시 일산동구 식사동 265-3 식사라데팡스2차 103동 1층 102호



[층별 배치도]



[내부 구조도]



