

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
건명	백민정 소유물건 (2025타경64388)
감정서번호	지원251001

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.

지원감정평가사사무소

(토지 및 건물)감정평가표

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

감정평가사
박상동

(인)

감정평가액	일십사억일천오백육십팔만일천삼백원정(₩1,415,681,300.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	백민정 (2025타경64388)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.10.14	2025.10.13 ~ 2025.10.14	2025.10.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	230	토지	230	3,250,000	747,500,000
	건물	394.07	건물	394.07	-	590,091,300
	제시외건물	(57.9)	제시외건물	57.9	-	78,090,000
합계					₩1,415,681,300	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 지축동, 북한산성 입구 북측 인근에 위치하는 토지 및 건물에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준

- 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의하여 평가하였음.
- 기오2 건물 1층에 창고용으로 이용 중인 판넬조 제시외건물 1개가 있고, 2층 및 3층에는 공 부상 면적에 포함되지 아니한 발코니 확장 부분(계 8개소)이 있어 이를 별도로 평가하여 감정 평가명세표에 표기하였음.

II. 현황

1. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상	지세
1	고양시 덕양구 지축동 144-18	대	230	1종 일주	단독주택 (다가구주택)	세로 (가)	사다리	평지

2. 건물

기호	소재지	구조	층별	용도	면적 (㎡)	사용 승인일
2	고양시 덕양구 지축동 144-18	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕	1	계단실, 현관	16.24	2020. 10. 12.
			2	다가구주택(2가구)	106.75	
			3	다가구주택(2가구)	106.75	
			4	다가구주택(1가구)	88.34	
			4	다락	(75.99)	
			계		318.08	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 토지 감정평가

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항의 규정에 따라 대상토지와 가지형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인비교, 개별요인비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 감정평가액을 산정하는 방법인 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항의 규정에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 다음 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 ; 2025. 1. 1)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	지속동 135-16	대	330	단독 주택	1종 일주	세로 (가)	사다리 평 지	1,433,000

3. 시점수정

국토교통부에서 고시한 고양시 덕양구 주거지역의 공시기준일로부터 감정평가시점까지 지가 변동률은 다음과 같음.

- 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 1.189%

- 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.178%

∴ 2025. 1. 1. ~ 2025. 10. 14.

: $(1 + 0.01189) * (1 + 0.00178 * 44/31) \approx 1.0145$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지역요인비교

비교표준지와 대상토지는 동일 지역에 소재하여 지역요인이 동일함(1.00)

5. 개별요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 등의 상태 등
접근조건	인근 교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 등
획지조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정조건	행정상의 조장 및 규제 정도
기타조건	장래의 동향 등

(2) 개별요인 비교지

가로조건 측면에서 비교표준지는 노폭 약 6m의 도로에 접함에 비하여 본건 토지는 노폭 약 4m의 도로에 접하여 본건 토지가 열세이고, 도로의 계통 측면에서도 본건 토지가 열세이어서 종합적으로 본건 토지의 개별요인이 약 5% 열세임(0.95)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타요인 보정

(1) 인근 거래사례

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역	거래 일자	거래금액 (원)	출처
			건물면적	이용상황			
*1	지축동 210-18	대	84㎡	1종일주	2023. 2. 8.	438,000,000	실거래 자료
			117.07㎡	단독주택			

(2) 기타요인 보정률 결정

- 위 기호*1 거래사례는 토지와 건물이 일괄거래된 사례로, 토지잔여법에 의한 토지 거래 단가는 다음과 같음.
 - 토지 건물 일괄 거래금액 ; 438,000,000원
 - 건물가격 추정액(철근콘크리트구조, 철근콘크리트지붕, 단독주택건물, 2017. 3. 2. 사용승인) $1,700,000\text{원}/\text{m}^2 * 44/50 * 117.07\text{m}^2 \approx 175,000,000\text{원}$
 - 토지가격 추정액 ; 438,000,000원 - 175,000,000원 = 263,000,000원
 - 토지 거래단가 추정액 ; $263,000,000 / 84\text{m}^2 \approx 3,130,000\text{원}/\text{m}^2$
- 거래사례 토지는 본건 토지에 비하여 간선도로로부터의 접근성 측면에서 본건 토지에 비하여 다소 열세인 토지임.
- 이러한 가격형성상의 제요인과 거래일 이후 감정평가 시점까지의 지가변동 추이를 감안 하면 본건 토지와 제반 가격형성요인이 유사한 토지의 감정평가일 현재 가격수준은 $3,250,000\text{원}/\text{m}^2$ 내외인 것으로 조사되어 본건 기타요인 보정률을 2.35로 결정함.

7. 토지 감정평가 단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수평	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,433,000	1.0145	1.00	0.95	2.35	3,245,560	3,250,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물 감정평가

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조의 규정에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 감정평가액을 산정하는 방법인 원가법을 적용하고, 감가수정은 건물평가에 관한 일반원칙에 따라 내용년수를 기준으로 하는 방법 중 정액법에 의함.

2. 재조달원가

(1) 표준단가

한국부동산연구원에서 발표한 건축물재조달원가 자료집상 건물 표준단가는 다음과 같음.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트구조 평지붕	3	1,749,000	50 (45~55)

(2) 재조달원가 결정

표준단가를 기초로, 구조의 차이, 사용자재의 품질, 용도, 시공방법 및 시공정도 등을 종합 참작하여 본건 건물의 재조달원가를 1층은 1,000,000원/㎡, 2층 및 3층은 1,900,000원/㎡, 4층은 1,700,000원/㎡, 다락은 1,100,000원/㎡로 결정함.

3. 건물 감정평가 단가 산정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	중내용 년수	유효 경과년수	유효 잔존년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1층	1,000,000	50	5	45	45/50	900,000
	2, 3층	1,900,000	50	5	45	45/50	1,710,000
	4층	1,700,000	50	5	45	45/50	1,530,000
	다락	1,100,000	50	5	45	45/50	990,000

토지 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 고양시 덕양구 지축동	144-18	대	제1종 일반주거지역	230	230	3,250,000	747,500,000	
2	경기도 고양시 덕양구 지축동	144-18	단독주택 (다가구 주택)	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 1층 2층 3층 4층 다락	16.24 106.75 106.75 88.34 75.99	16.24 106.75 106.75 88.34 75.99	900,000 1,710,000 1,710,000 1,530,000 990,000	14,616,000 182,542,500 182,542,500 135,160,200 75,230,100	
㉠	[제시외건물] 지축동	144-18	1층 창고	판넬조 벽체 천장 이용	(6)	6	40,000	240,000	
㉡		2층	주거용	발코니 확장	(5.4)	5.4	1,500,000	8,100,000	
㉢		2층	주거용	발코니 확장	(7.95)	7.95	1,500,000	11,925,000	
㉣		2층	주거용	발코니 확장	(5.4)	5.4	1,500,000	8,100,000	
㉤		2층	주거용	발코니 확장	(7.2)	7.2	1,500,000	10,800,000	
㉥		3층	주거용	발코니 확장	(5.4)	5.4	1,500,000	8,100,000	
㉦		3층	주거용	발코니 확장	(7.95)	7.95	1,500,000	11,925,000	
㉧		3층	주거용	발코니 확장	(5.4)	5.4	1,500,000	8,100,000	
㉨		3층	주거용	발코니 확장	(7.2)	7.2	1,500,000	10,800,000	
합 계								₩1,415,681,300.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

경기도 고양시 덕양구 지축동, 북한산성 입구 북측 인근에 위치하고 주위는 주로 단독주택으로 이루어진 소규모 주거지대이며 그 외곽은 임야인 지역임.

(2) 교통상황

근거리에 북한산로가 있고, 본건까지 차량접근이 가능하여 제반 교통여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로 단독주택(다가구주택, 계 5가구)의 부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

서측으로 세로(가)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(매미골취락), 가축사육제한지역, 과밀억제권역, 한강폐기물매립시설 설치 제한구역, 토지거래 계약에 관한 허가구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상 4층 건물로 2020. 10. 12. 사용승인됨.

(2) 이용상태

단독주택(다가구주택, 5가구)으로 이용 중임.

(3) 설비내역

승강기, 전기설비, 수도설비 등이 설치되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

감정평가명세표, 건물개황도 및 사진 참조

(5) 공부와의 차이

없음.

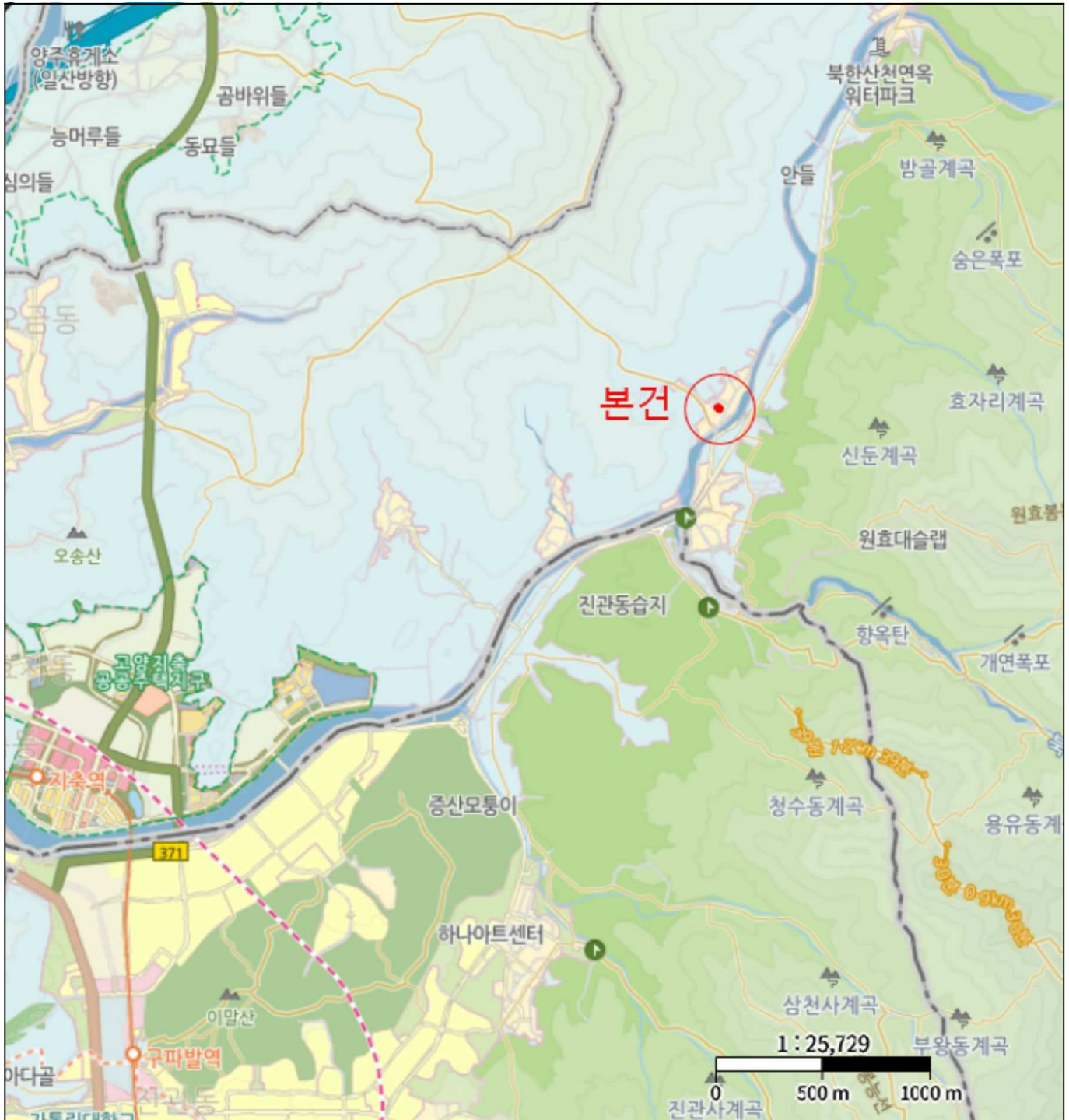
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



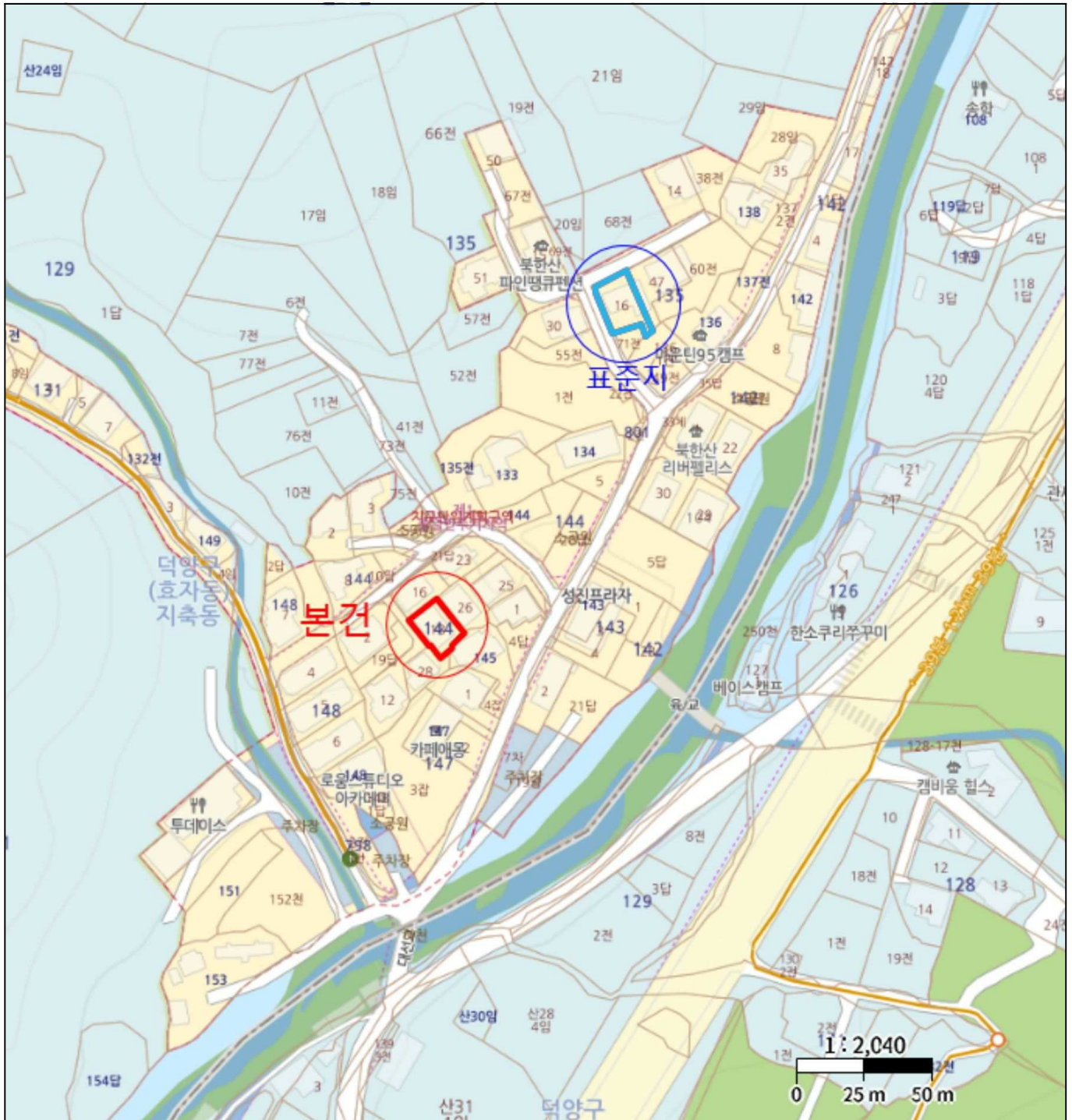
소재지	경기도 고양시 덕양구 지축동 144-18
-----	------------------------



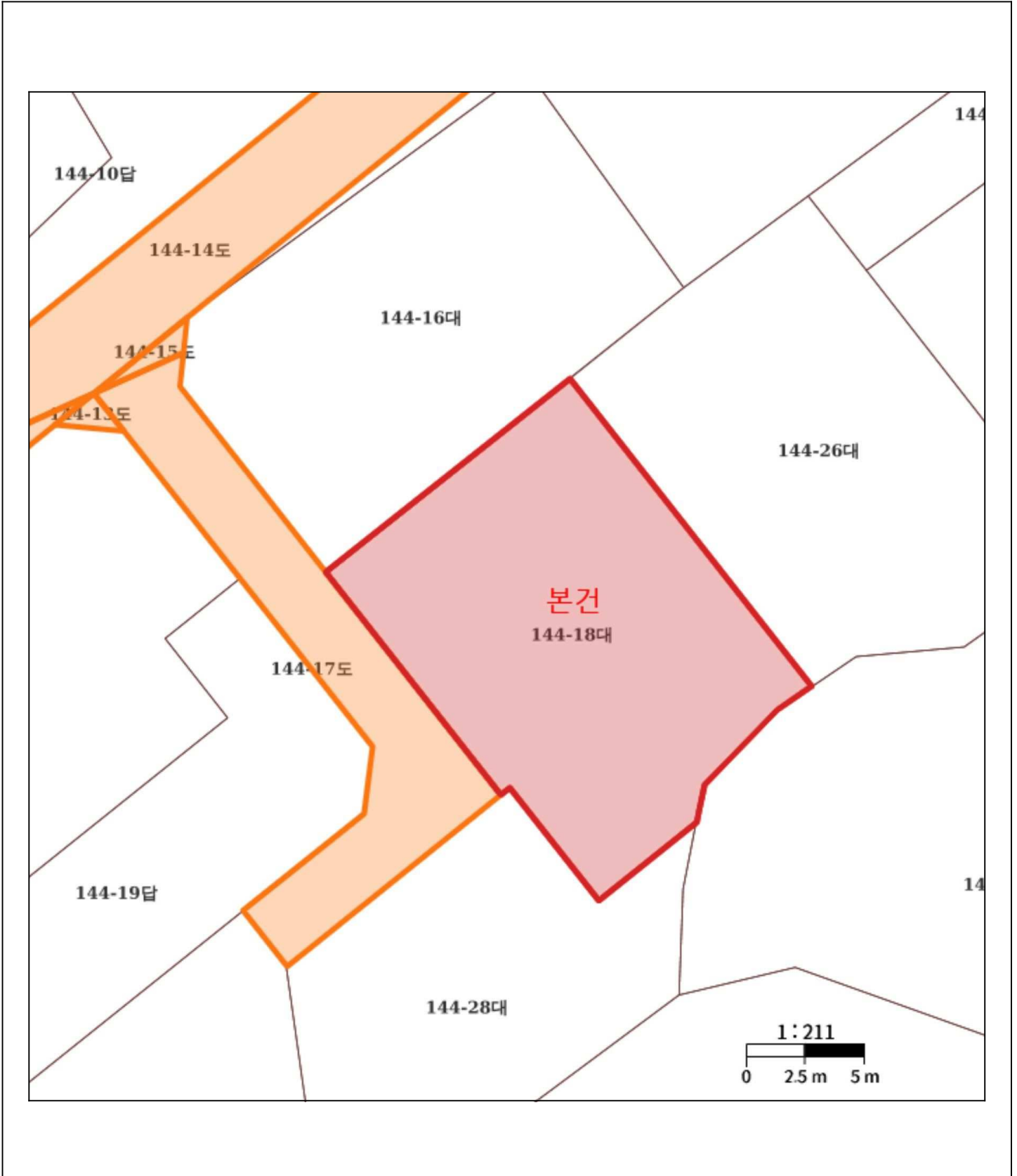
위치도



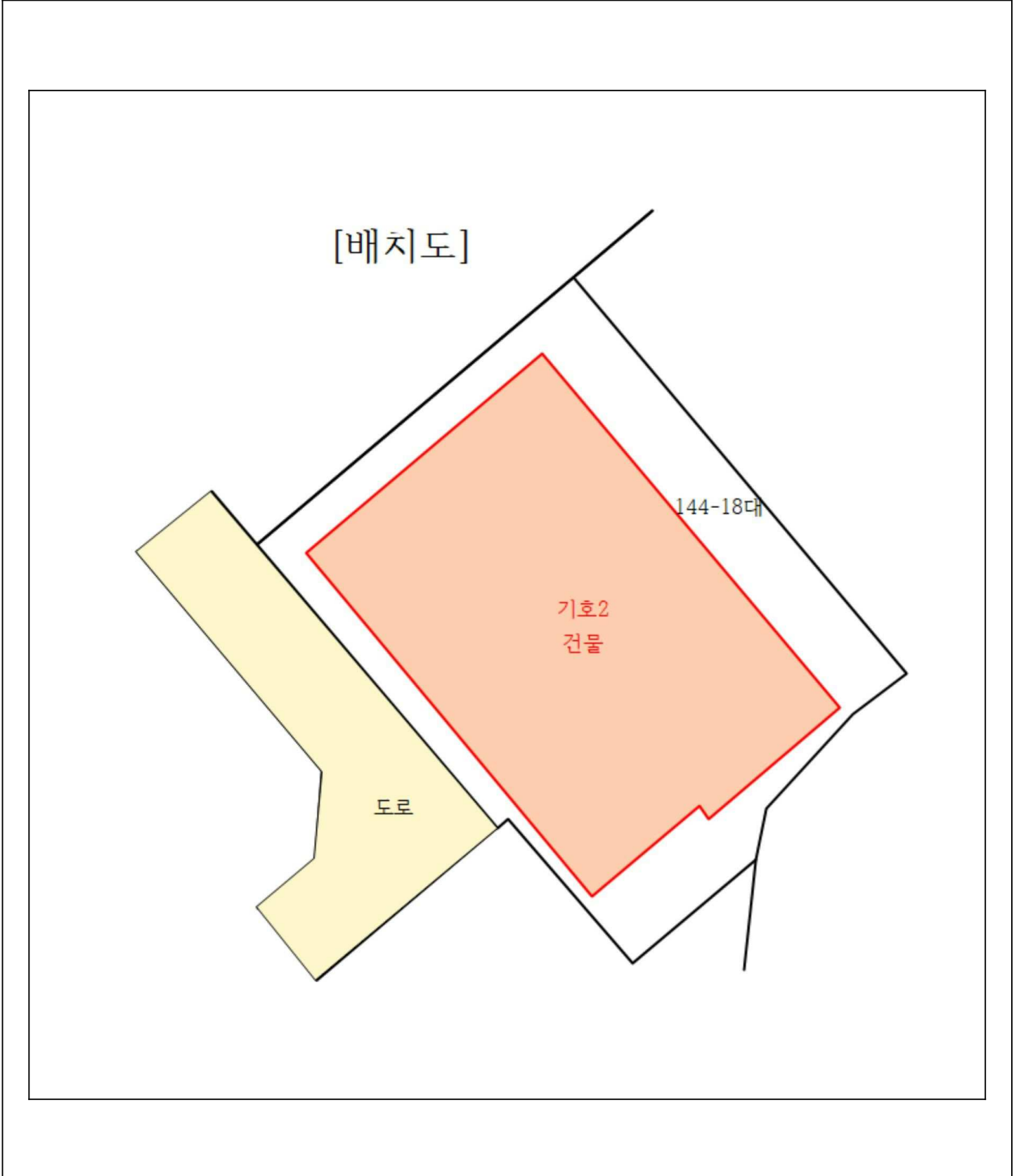
소재지	경기도 고양시 덕양구 지축동 144-18
-----	------------------------



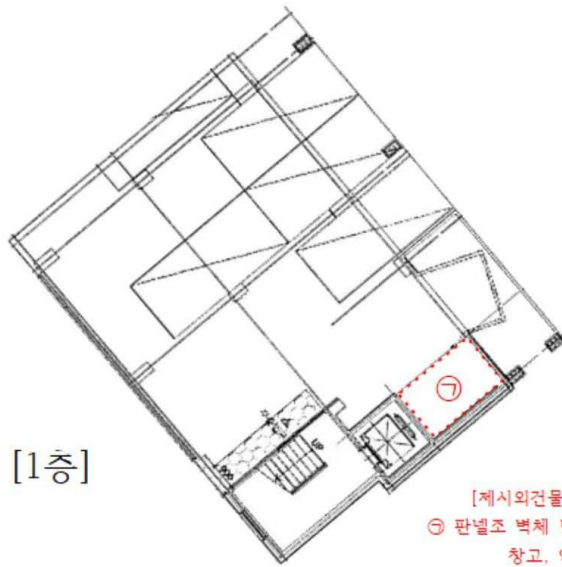
지 적 도



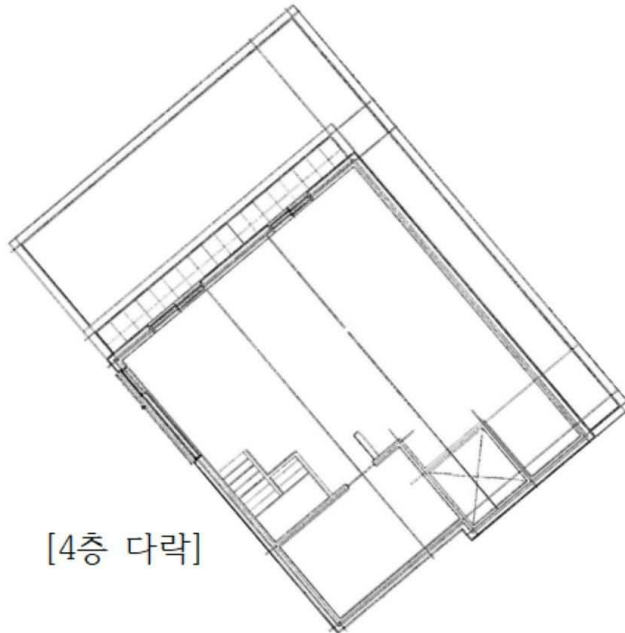
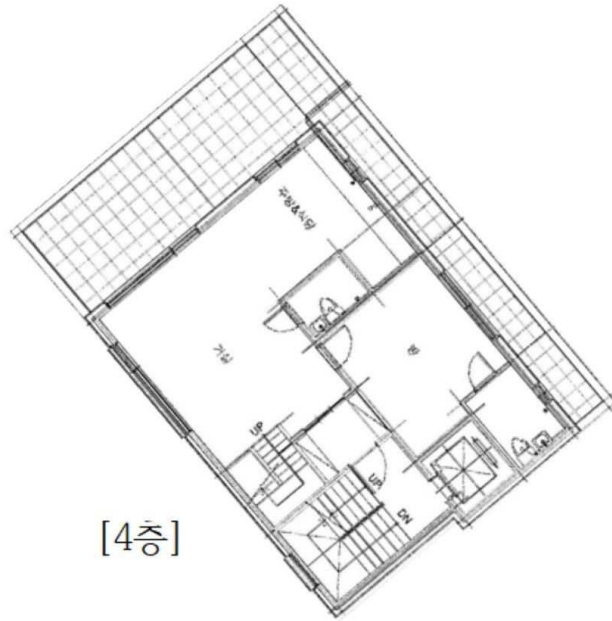
건 물 개 황 도



건물개황도



건물개황도





[-]



[]



[2]



[3]



[4]



[1 ()]