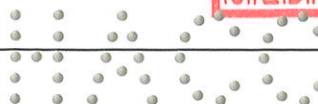
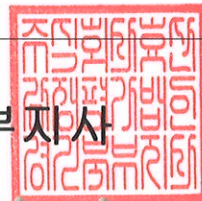


감정평가서

건명	이가원 소유물건 (2025타경4882)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우
감정서번호	HS250828-04-1040

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.

(주)효산감정평가법인 경기북부지사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박농규

차 농 규

(주)효산감정평가법인 경기북부지사 지사장 김원혁



감정평가액	칠억팔천오백일십사만원정 (₩785,140,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이가원 (2025타경4882)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.09.05	2025.09.04 ~ 2025.09.05	2025.09.08	
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
	토지	709	토지	709	-	728,060,000
	건물	93.96	건물	93.96	-	46,980,000
	제시외건물	(72.38)	제시외건물	(72.38)	-	10,100,000
합 계					₩785,140,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김원혁		김 원 혁		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 성석동 소재 "이전마을회관" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

2.1. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가 목적 등을 고려하여 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

2.2. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

3.1. 기준시점 결정 및 결정 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 09월 5일을 기준시점으로 하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.2. 실지조사 실시기간 및 내용

본건에 대하여 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025년 9월 4일, 5일에 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 시 대상 물건의 존재여부, 목록과 현황과의 부합 여부 및 기타 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 그 밖의 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 구조, 용도 등은 귀 제시목록, 토지대장, 건축물대장 등 관련 공부에 의거하였음.
- ② 본건 연번(1)은 일부가 현황 도로인 바 개략적인 면적을 실측하여 이를 감안하여 평가하였음.
- ③ 본건 토지 지상에 식재중인 수목 등은 일반적인 거래관행상 토지와 일괄거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- ③ 본건 연번(1) 토지상에는 후첨 "사진용지"에서와 같이 제시외건물(ㄱ~ㄷ)이 소재하며, 개략적으로 구조 및 면적 등을 확인하여 그 가액을 후첨 "토지건물 감정평가명세표"상에 별도로 기재하였으며, 지상의 제시외건물로 인해 본건 토지가치에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단되는 바, 토지는 이에 구매됨이 없이 평가하였음.
- ④ 본건은 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 건물 내부구조는 "일반건축물대장"상의 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사에 의거 작성하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 기준 및 방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였음.

2. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 본건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 본건이 일체로 거래되거나 본건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 본건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 본건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 본건에 적용한 감정평가방법

3.1. 토지의 감정평가방법

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거하여 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 따른 표준지공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고, 그 밖의 요인 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 고려한 『공시지가기준법』을 적용하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 『거래사례비교법(비교방식)』으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3.2. 건물의 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용함을 원칙으로 하며, 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제5호 "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제12호)하여 본건 대상 건물의 가액을 산정 하였음.

3.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상부동산의 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형 상 지 세	2025년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	고양시 일산동구 성석동 573	대	693	계획 관리	단독 주택	세각 (가)	부정형 평지	515,500	일부 도로
3	고양시 일산동구 성석동 573-1	도	16	계획 관리	도로	세로 (가)	부정형 평지	177,200	-

2. 건물

일련 번호	2	소재지	경기도 고양시 일산동구 성석동 573 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 진발로45번길 49-3			명칭	-
주용도	구조	연면적 (㎡)	규모	용적률	건폐율	사용 승인일자	
단독주택	경량철골구조 기타지붕(판넬)	93.96	지상1층	-	-	2005.02.02	
층별	구조	용도		면적(㎡)	비고		
1층	경량철골구조	단독주택		93.96	-		



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

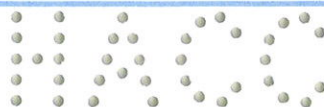
1.1. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출방법

"공시지가기준법"이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제9호)임.

1.2. 비교표준지 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
가	고양시 일산동구 성석동 582	대	354	계획 관리	단독 주택	세로 (가)	사다리 평지	537,000	-

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 표준지 중 가격형성상 제 요인이 비교가능한 표준지 "가" 를 비교표준지로 선정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1.3. 시점 수정

1.3.1. 지가변동률

지가변동률	용도지역	경기도 고양시 일산동구 (25.01.01~25.09.05)
1.343%	계획관리	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.126 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.185 $(1 + 0.01126) * (1 + 0.00185 * 36/31)$ ≈ 1.01343

※ 조사.발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사.발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

1.3.2. 생산자물가상승률

[출처 : 한국은행 경제통계시스템 ECOS]

기준시점	생산자물가지수 (총지수) (2020년=100)			생산자물가상승률(%)
공시기준일				
2025.09.05	a	2025년 07월	120.2	a/b = 0.569 %
2025.01.01	b	2024년 12월	119.52	

1.3.3. 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 거시경제지표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어, 당해지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

1.4. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일한 것으로 판단됨.
(지역요인비교치 = 1.000)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1.5. 개별요인 비교

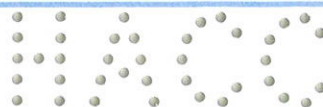
1.5.1. 개별요인 비교 항목

[주택지대]

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경 조건	일조, 자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무, 특별고압선등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기 타

1.5.2. 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	가	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.								



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
3	가	1.00	1.00	1.00	0.98	0.33	1.00	0.323
본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(본건은 도로)에서 열세함.								

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

1.6. 그 밖의 요인

1.6.1. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 감정평가전례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 감정평가의 적정성, 객관성 및 형평성을 기하기 위하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조에 근거한 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 감정평가 실무기준 [810-5.6.6], 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.)과 대법원 판례(2009두 17360, 2010.04.29) 등에 그 근거를 두고 있음.

1.6.2. 그 밖의 요인 보정치 산정 방법

기준시점에서의 [비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/비교사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1.6.3. 가격 자료

가) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 부동산정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	거래일	거래금액(원)	비고
						토지단가(원/㎡)	
a	일산동구 성석동 73*~*	391	계획 관리	대	2023.12.14	617,000,000	토지가격 배분
						1,210,768 ^{주1)}	
b	일산동구 성석동 98*~**	277	계획 관리	대	2024.07.15	394,710,000	토지가격 배분
						1,131,486 ^{주2)}	
c	일산동구 성석동 35*~*	100	계획 관리	대	2023.03.28	129,000,000	토지만 거래됨.
						1,290,000	

주1) 토지단가 배분내역 [건물 : 철근콘크리트구조 단독주택 199.43㎡ 2003.09.03. 사용승인]
 $(617,000,000 - (\text{건물 } 199.43 \times 1,200,000 \times 30/50)) \div 391\text{㎡} \approx 1,210,768\text{원/㎡}$

주2) 토지단가 배분내역 [건물 : 철근콘크리트구조 2층근생 298.89㎡ 2011.01.18. 사용승인]
 $(394,710,400 - (\text{건물 } 172.04 \times 1,050,000 \times 18/40)) \div 277\text{㎡} \approx 1,131,486\text{원/㎡}$

나) 인근 유사부동산의 평가사례

[출처 : 감정평가정보센터]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
A	일산동구 성석동 56*	계획 관리	대	단독 주택	2024.08.13	1,130,000	법원 경매	-
B	일산동구 성석동 55*~**	계획 관리	대	단독 주택	2025.03.04	1,090,000	담보	-
C	일산동구 성석동 35*~*	계획 관리	대	주거 나지	2025.04.25	1,020,000	담보	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 최근 1년간 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.09.05 ~ 2025.09.05)

■ 경기 고양시 일산동구 성석동

지역통계		경기			고양시 일산동구			성석동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	단독주택	59.21%	60.63%	373	70.39%	71.05%	9	61.96%	62.10%	4
6개월 평균	단독주택	56.03%	58.64%	204	70.70%	72.58%	5	62.18%	62.40%	3

1.6.4. 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교 사례 선정

상기의 가격 자료 중 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가사례 기호“A”를 비교사례로 선정함.

[출처 : 협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	기준시점	토지단가 (원/m ²)	평가목적	비고
A	일산동구 성석동 56*	계획관리	대	단독주택	2024.08.13	1,130,000	법원경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 격차율의 산정

기호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가						
사례“A” 기준 비교표준지 ‘가’가격	1,130,000	-	1.01909	1.000	1.030	1,186,119	≙ 2.180
시점수정한 비교표준지 ‘가’가격	537,000	-	1.01343	-	-	544,212	

1) 경기도 고양시 일산동구 (24.08.13~25.09.05) (계획관리지역) 지가변동률 ≙ 1.01909

2) 사례와 비교표준지는 인근에 소재하여 지역요인 대등함 : 1.000

3) 개별요인

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
비교표준지는 사례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세하며, 그 외 제반 개별요인은 대체로 대등함.						

다) 격차율의 결정

인근지역의 평가 전례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 아래와 같이 상향 보정함.

구분	산정보정치	결정보정치	비고
표준지 “가”	2.180	2.18	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1.7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1.7.1. 토지단가의 산정

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	537,000	1.01343	1.000	0.980	2.18	1,162,654	1,160,000
3	537,000	1.01343	1.000	0.323	2.18	383,201	380,000

※ 상기 시산가액은 산출단가 천원 단위에서 반올림함.(이하 동일)

1.7.2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	면적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
		공부	사정			
1	고양시 일산동구 성석동 573	693	588	1,160,000	682,080,000	-
			105	380,000	39,900,000	현황 도로
3	고양시 일산동구 성석동 573-1	16	16	380,000	6,080,000	지목 및 현황 도로
합 계					728,060,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

2.1. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례 또는 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 기호“a” 를 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	거래일	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
a	일산동구 성석동 73*_*	391	계획관리	대	2023.12.14	617,000,000	1,210,768 ^{주1)}

주1) 토지단가 배분내역 [건물 : 철근콘크리트구조 단독주택 199.43㎡ 2003.09.03. 사용승인]
{617,000,000 - (건물 199.43 × 1,200,000 × 30/50)} ÷ 391㎡ ≒ 1,210,768원/㎡

2.2. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (사정보정치 = 1.000)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

사례	지가변동률	용도지역	경기도 고양시 일산동구 (23.12.14 ~ 25.09.05)
a	2.998%	계획관리	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.096 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.576 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.126 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.185 $(1 + 0.00096 * 18/31) * (1 + 0.01576) * (1 + 0.01126) * (1 + 0.00185 * 36/31)$ ≈ 1.02998

2.4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5. 개별요인 비교

2.5.1. 개별요인 비교 항목

[주택지대]

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경 조건	일조, 자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무, 특별고압선등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기 타

2.5.2. 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	a	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
	본건은 사례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세하며, 그 외 제반 개별요인은 대체로 유사함.							



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
3	a	1.00	1.00	1.00	0.95	0.33	1.00	0.314
	본건은 사례 대비 획지조건(접면도로 상태 등) 및 행정적조건(본건은 도로)에서 열세하며, 그 외 제반 개별요인은 대체로 유사함.							

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

2.6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

2.6.1. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	a	1,210,768	1.000	1.02998	1.000	0.950	1,184,713	1,180,000
3	a	1,210,768	1.000	1.02998	1.000	0.314	391,579	390,000

2.6.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	면적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
		공부	사정			
1	고양시 일산동구 성석동 573	693	588	1,180,000	693,840,000	-
			105	390,000	40,950,000	현황 도로
3	고양시 일산동구 성석동 573-1	16	16	390,000	6,240,000	지목 및 현황 도로
합 계					741,030,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 평가액의 결정 및 의견

3.1. 각 방법에 의한 시산가액

일련 번호	면적(m ²)		공시지가기준법에 의한 토지가액(원)		거래사례비교법에 의한 토지가액(원)	
	공부	사정	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	693	588	1,160,000	682,080,000	1,180,000	693,840,000
		105	380,000	39,900,000	390,000	40,950,000
3	16	16	380,000	6,080,000	390,000	6,240,000
합 계			-	728,060,000	-	741,030,000

3.2. 토지평가액의 결정의견

감정평가목적, 감정평가 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례 및 감정평가전례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

기호	소재지	지목	면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	고양시 일산동구 성석동 573	대	588	1,160,000	682,080,000	-
			105	380,000	39,900,000	현황 도로
3	고양시 일산동구 성석동 573-1	도	16	380,000	6,080,000	지목 및 현황 도로
합 계					728,060,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 건물 평가액의 산출근거

1. 재조달원가

본건 건물에 대한 재조달원가는 표준적 신축단가를 기준으로 구조, 용도, 사용자재의 품등, 시공방법, 시공정도 등을 비교검토하고, 유지보수 및 관리상태 등을 종합 참작하여 결정하였음.

1.1. 건축물 표준단가 자료

[출처 : 한국부동산연구원 발행 2024 건물신축단가표, 단위 원/㎡]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕/아스팔트싱글	3	928,000	35 (30~40)
			4	733,000	35 (30~40)

1.2 재조달원가의 결정

재조달원가는 '건물신축단가표'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하고 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

구분	층별	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1층	경량철골구조	단독주택	1,000,000	-

상기 재조달원가는 기본 위생 및 급배수설비, 기본적 전기설비, 난방설비 등의 부대설비 등을 포함하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 적용단가 산출

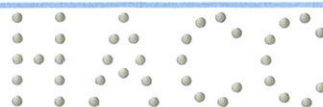
감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 의미함.

경제적 내용년수는 물리적 내용년수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 결정하였음.

일련 번호	층	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2	1	1,000,000	40	20	20	500,000	500,000	-

3. 건물 감정평가액

일련 번호	층	용 도	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
			공부	사정			
2	1	단독주택	93.96	93.96	500,000	46,980,000	-
합 계			93.96	93.96	-	46,980,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항의 개별물건기준 원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액을 합산하여 결정함.

일련번호	소재지	지목 및 용도	면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	고양시 일산동구 성석동 573	대	588	1,160,000	682,080,000	건부지
		대	105	380,000	39,900,000	현황 도로
2	고양시 일산동구 성석동 573 위 지상	단독주택	93.96	500,000	46,980,000	건물 (1층)
3	고양시 일산동구 성석동 573-1	도	16	380,000	6,080,000	지목 및 현황 도로
합 계					775,040,000	

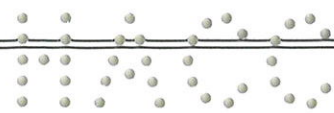
2. 결정에 관한 의견

상기 거래사례, 감정평가사례, 인근지가수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

-끝-

토지건물 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 일산동구 성석동	573	대	계획관리지역	693	588	1,160,000	682,080,000	현황 '도로'
						105	380,000	39,900,000	
2	동소 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 진발로45번길 49-3	573 위지상	단독주택	경량철골구조 기타지붕(판별) 1층	93.96	93.96	500,000	46,980,000	현황 아스팔트 씽글지붕 1,000,000 × 20/40
3	동소	573-1	도로	계획관리지역	16	16	380,000	6,080,000	현황 '도로'
	소 계							₩775,040,000	
	<제시외건물>								
ㄱ	경기도 고양시 일산동구 성석동	573 위지상	(다용도실)	목조 및 샷시조 판별위 아스팔트씽글 지붕 단층	(18)	18	-	2,700,000	
ㄴ	동소	573 위지상	(다용도실, 창고, 보일러실)	목조 및 샷시조 판별위 아스팔트씽글 지붕 단층	(50.6)	50.6	-	6,600,000	
ㄷ	동소	573 위지상	(화장실)	판별조 판별지붕 단층	(3.78)	3.78	-	800,000	
	합 계							₩785,140,000.-	
				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

본건은 경기도 고양시 일산동구 성석동 소재 "이전마을회관" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공장, 창고, 농경지, 임야 등이 혼재하는 농촌취락지대로서, 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 대체로 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

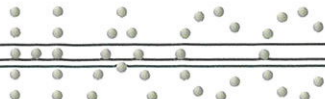
일련번호 (1),(3)은 인접필지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 일련번호 (1)은 단독주택 건부지 및 일부 도로로 이용중이며, 일련번호 (3)은 도로임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 (1)은 북측 및 동측으로 각각 노폭 약 6미터, 4미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1),(3) 공히,
 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거zone) 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젓소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대



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) | |

주택,아파트)로사용되는토지)임.

(6) 제시목록 외의 물건

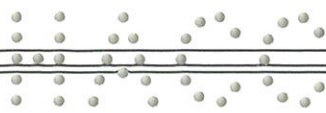
후첨 "지적개황도" 및 "사진용지" 참조바람.

(7) 공부와의 차이

일련번호(1)은 공부상 지목은 '대'이나 일부가 현황 '도로'임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항 미상임.



건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호 (2)는 경량철골구조 기타지붕(판넬) 1층 건물로서,

외벽 : 치장벽돌쌓기 마감 등

내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감 등

창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

본건은 "단독주택"으로 이용중임.(구조는 후첨 "건물개황도 및 내부구조도" 참조.)

(3) 설비내역

기본 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

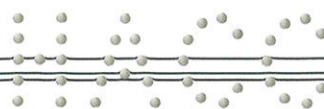
후첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대사항 미상임.



광역 위치도



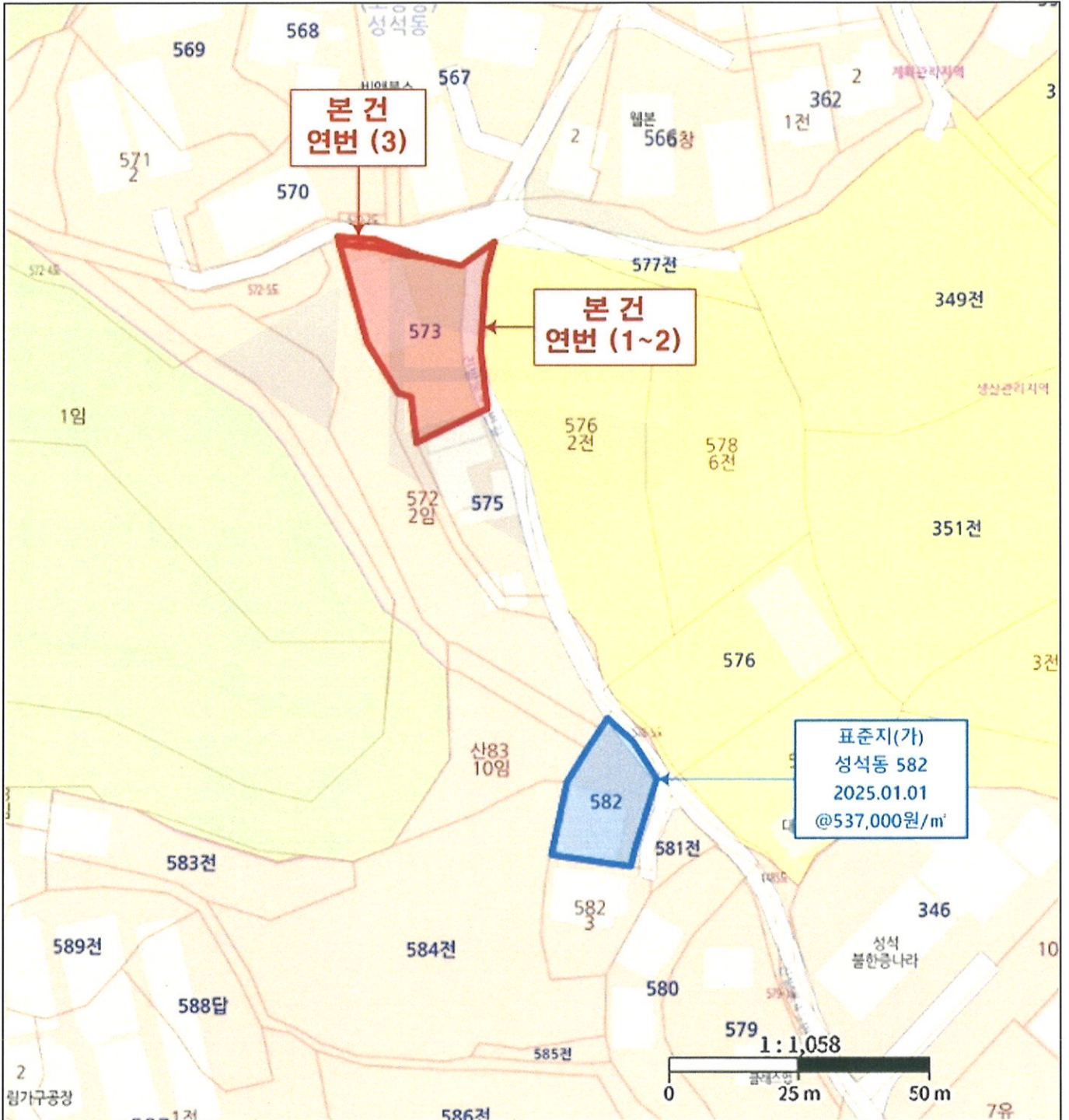
소재지	경기도 고양시 일산동구 성석동 573외
-----	-----------------------



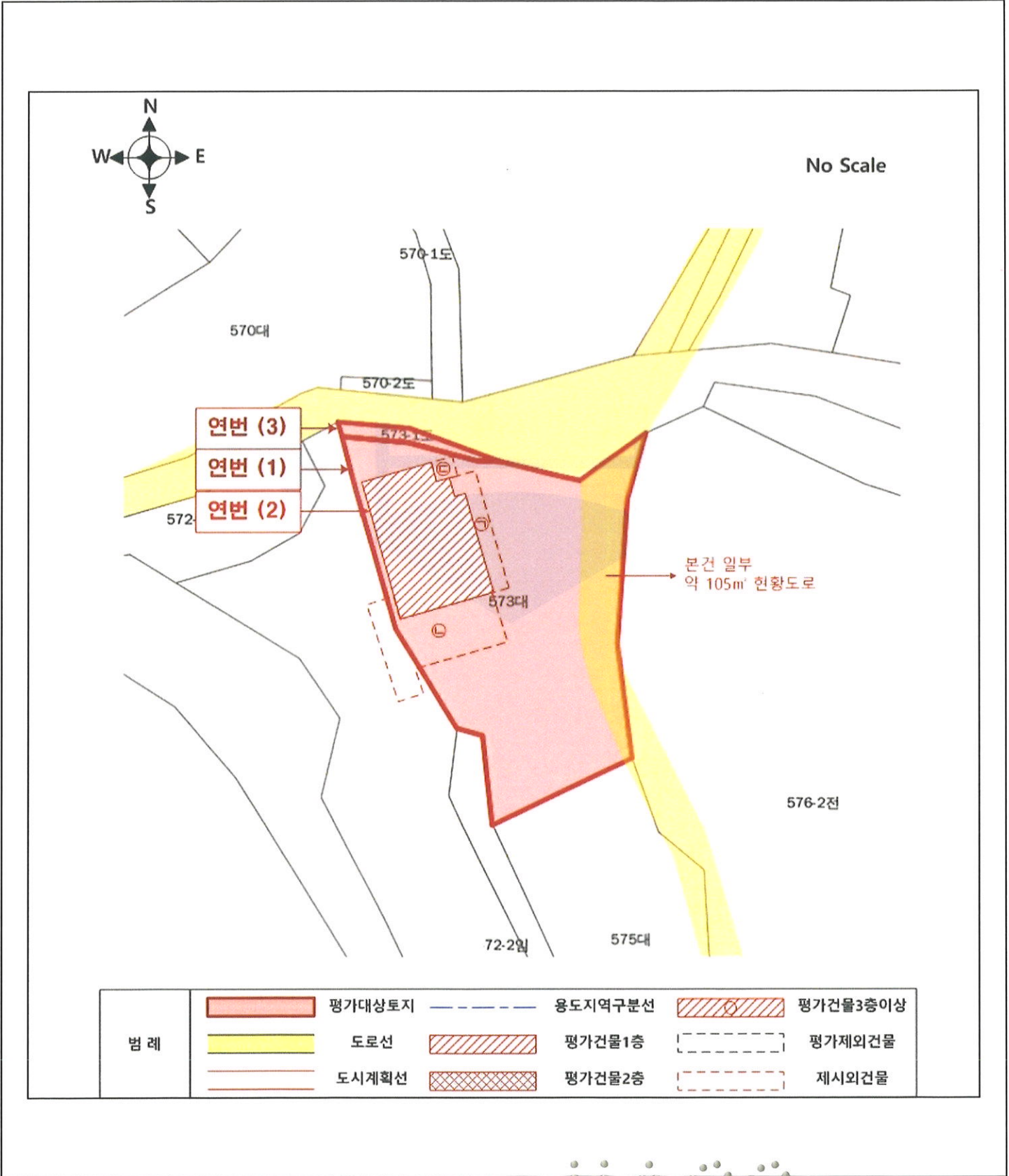
위치도



소재지	경기도 고양시 일산동구 성석동 573외
-----	-----------------------

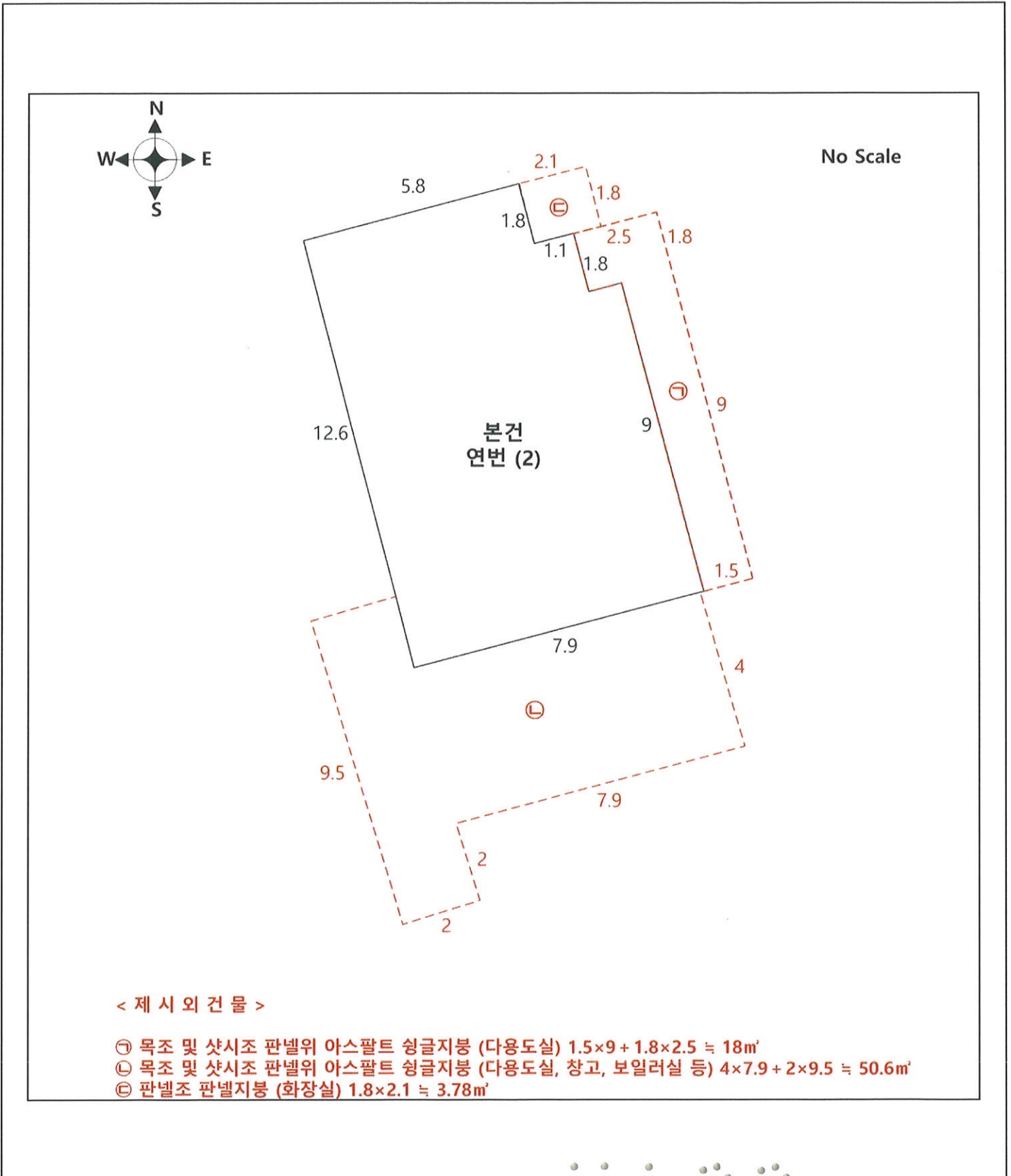


지 적 도



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

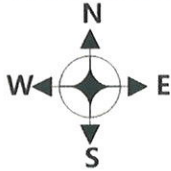
건물개황도



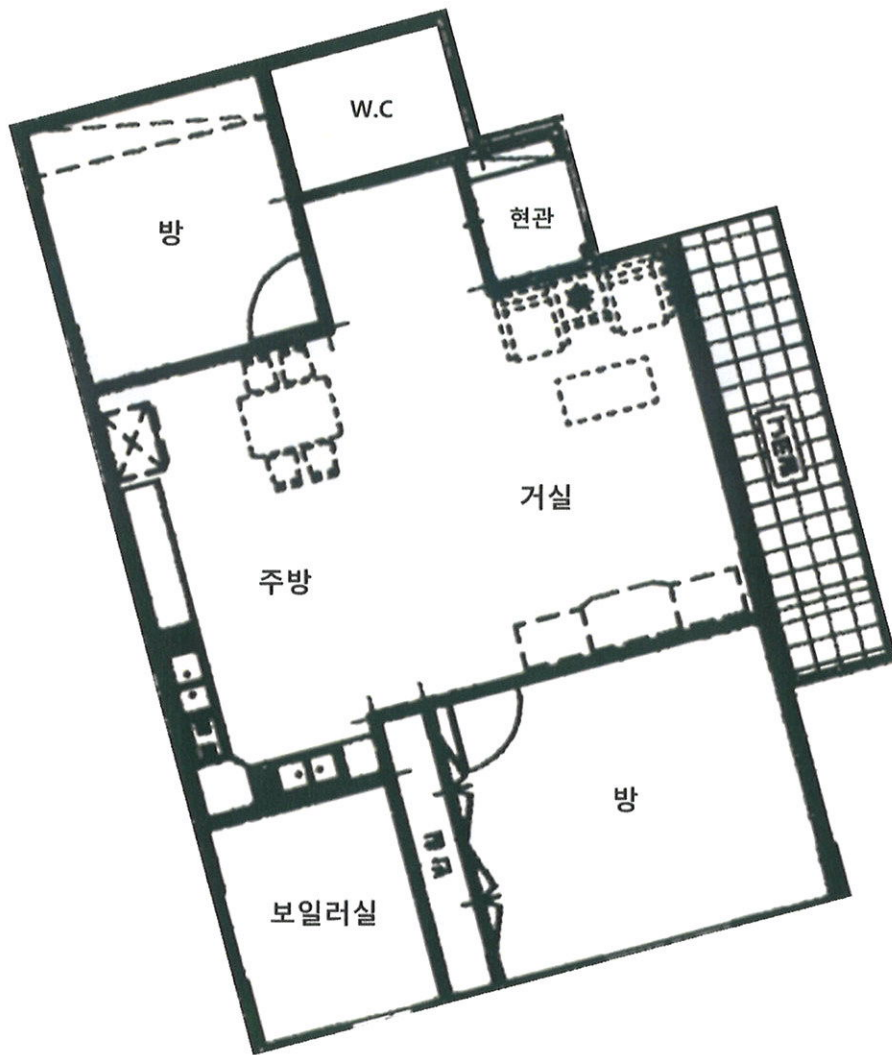
내부 구조도



소재지	경기도 고양시 일산동구 성석동 573외
-----	-----------------------



No Scale



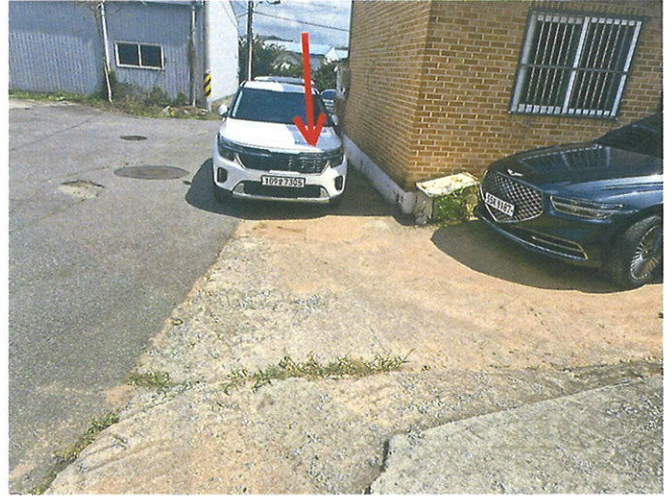
[연번(2) 1층 공부상 면적 : 93.96㎡]

▶ 상기 도면은 집합건축물대장 현황도인바, 실제와 상이할 수 있으니 별도 확인 요함.

사 진 용 지



본건(1,2) 전경



본건(3)전경



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄷ)



주위환경