

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	신현숙 외 3명 소유물 (사건번호:2025타경63551)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우
감정평가서 번호	대한 제250711-12-0004호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

북부지사

경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 일산방송컴플렉스 제2층 제2-2113호
TEL : (031)812-8811 FAX : (031)812-9811

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
김태범

김태범



(주)대한감정평가법인

북부지사장

이태운

(서명 또는 인)



감정평가액 **오억구천삼백팔십삼만삼천이백원정 (₩593,833,200.-)**

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가목적	경매		
채무자	-	제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	신현숙 외 3명 (2025타경 63551)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2025.07.22	2025.07.22	2025.07.22	

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
내용	토지	1 231x- 2	토지	115.5	4,140,000	478,170,000
	건물	1 443.82x- 2	건물	221.91	-	103,836,000
	제시외건물	1 (73.92x-) 2	제시외건물	36.96	320,000	11,827,200
	이		하	여	백	
합계					₩593,833,200.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사

정광인



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 대화동 소재 '대화역' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매4계에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 고양시 일산서구 대화동 2183-10	대	231 x 1/2 (지분)	1종일주	주상용	세로(가)	세장형 평지	1,806,000

나. 건물

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
가	경기도 고양시 일산서구 대화동 2183-10	알씨조, 연와조 경사스라브지붕 지하1층/지상3층	443.82 x 1/2 (지분)	49.58	142.98	근린생활시설 및 주택	1995.06.28

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 22일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 07월 22일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건 기호(1) 토지 및 기호(가) 건물은 공유지분 중 소유자(이주연) 지분에 대한 평가로서 의뢰 부분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 귀 제시목록 지분비율에 의거하여 면적 사정하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 대상물건 기호(가)의 내부구조는 거주인의 폐문부재로 인하여 일반건축물대장상 건축현황도 및 육안에 의한 외부관찰 등을 통하여 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 별지 “지적 및 건물개황도”, “사진용지”와 같이 제시외건물 ㉠이 소재하여 이를 개략적으로 실측한 후 소유자(이주연) 지분비율에 의거하여 평가하였으니 경매 진행시 내부 이용상황, 소유권 및 일괄 경매 여부를 재확인 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. 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.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존 내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
				토지	건물			
a	대화동 2284-7	1종일주	대	230.8	489.04	2024. 06.12	1,350,000,000 (건물포함)	약 4,390,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 철근콘크리트조,조적조(사용승인일 : 1996.08.01), 면적 : 489.04m ² · 토지추정단가 : $[(1,350,000,000\text{원} - (1,500,000\text{원}/\text{m}^2 \times 23/50 \times 489.04\text{m}^2)) / 230.8\text{m}^2] \approx 4,390,000\text{원}/\text{m}^2$							
b	대화동 2256-9	1종일주	대	231.1	424.63	2024. 07.12	1,350,000,000 (건물포함)	약 4,490,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 철근콘크리트(사용승인일 : 1997.01.15), 면적 : 424.63m ² · 토지추정단가 : $[(1,350,000,000\text{원} - (1,600,000\text{원}/\text{m}^2 \times 23/50 \times 424.63\text{m}^2)) / 231.1\text{m}^2] \approx 4,490,000\text{원}/\text{m}^2$							
c	대화동 2172-6	1종일주	대	247.9	492.59	2023. 07.07	1,500,000,000 (건물포함)	약 4,380,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 철근콘크리트조, 목조(사용승인일 : 2000.11.09), 면적 : 492.59m ² · 토지추정단가 : $[(1,500,000,000\text{원} - (1,500,000\text{원}/\text{m}^2 \times 28/50 \times 492.59\text{m}^2)) / 247.9\text{m}^2] \approx 4,380,000\text{원}/\text{m}^2$							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	대화동 2172-6	1종일주	대	주상용	247.9	경매	2025.03.07	4,660,000
㉡	대화동 2190-6	1종일주	대	주상용	221.9	경매	2022.11.17	4,135,000
㉢	대화동 2183-11	1종일주	대	주상용	230.9	담보	2025.03.04	4,190,000
㉣	대화동 2156-8	1종일주	대	주상용	229.5	담보	2023.04.04	4,000,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
제1종일반주거지역	주상용	세로변	4,100,000원/㎡ 내외 수준	위치, 형상 등에 따라 상이할 수 있습니다.

6) 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경기/고양시 일산서구 2024년 07월~2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	1,969,165,500원	1,395,444,000원	70.9%	21건	4건	19%
근린주택	757,776,900원	521,832,000원	68.9%	3건	1건	33.3%
단독주택	1,211,388,600원	873,612,000원	72.1%	18건	3건	16.7%

[최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	대화동 2188-2	220.9	대	주상용	1종일주	세로(가)	세장형 평지	2,297,000	1

[공시기준일 : 2025.01.01]

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	경기도 고양시 일산서구 (주거지역) (2025.01.01~2025.07.22)	0.733% (1.00733)	$(1+0.00526) \times (1+0.00123 \times 52/31)$ ≈ 1.00733

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 주택지대[본건기호: 1 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	0.92	본건이 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 및 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	0.95	본건이 인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.874

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$	≙ 그 밖의 요인 보정치
--	------------------

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉠	경매	대화동 2172-6	1종일주	대	주상용	247.9	2025.03.07	4,660,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
산정 단가	평가사례 ㉠	4,660,000	-	1.00560	1.00	1.030	4,826,679	2.086	-	
	표준지 A	2,297,000	-	1.00733	-	-	2,313,837			
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.								
	시점수정	- 경기도 고양시 일산서구 (주거지역)			(2025.03.07~2025.07.22)					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.								
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치		
		1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030		
-비교표준지는 사례대비 접근조건(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세함.										

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉠	2.05

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	2,297,000	1.00733	1.00	0.874	2.05	4,145,701	4,140,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	4,140,000	115.5	478,170,000	이주연 지분
합 계		115.5	478,170,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	대화동 2284-7	1종일주	대	주상용	230.8	2024.06.12	4,390,000	1

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	a	경기도 고양시 일산서구 (주거지역) (2024.06.12~2025.07.22)	1.432% (1.01432)	$(1+0.00126 \times 19/30) \times (1+0.00149) \times (1+0.00126) \times (1+0.00092) \times (1+0.00090) \times (1+0.00090) \times (1+0.00065) \times (1+0.00526) \times (1+0.00123 \times 52/31) \approx 1.01432$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 주택지대[본건기호: 1 / 사례기호: a]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.93	본건이 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.97	본건이 각지 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.947

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	4,390,000	1.00	1.01432	1.00	0.947	4,216,863	4,210,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	4,210,000	115.5	486,255,000	이주연 지분
합 계		115.5	486,255,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	478,170,000	486,255,000	478,170,000
합 계	478,170,000	486,255,000	478,170,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(m ²)	사용승인일자
가	지1	알.씨조/ 경사스라브	창고	113.52	1995.06.28
	1층	알.씨조/ 경사스라브	소매점	113.52	
	2층	연와조/ 경사스라브	주택	110.46	
	3층	연와조/ 경사스라브	주택	106.32	

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용년수	기준
1-3-3-1	다가구주택	조적조(연와) 슬래브 위 아스팔트성글	3	1,499,000	45(40~50)	2024.07
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트성글	3	1,561,000	50(45~55)	2024.07
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,487,000	(45~55)	2024.01

[자료출처 : 한국부동산원 발행「건축물신축단가표」 및 부동산연구원 발행 「건축물 재조달원가 자료집」]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」 및 부동산연구원 발행 「건축물 재조달원가 자료집」」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가	지1	창고	알.씨조	800,000	-
	1층	소매점	알.씨조	1,100,000	-
	2층	주택	연와조	1,400,000	-
	3층				

2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
가	○ (2,3층)	-	○	-	-	○	-
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가	지1	800,000	-	800,000	-
	1층	1,100,000	-	1,100,000	-
	2층	1,400,000	-	1,400,000	-
	3층	1,400,000	-	1,400,000	-

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
가	지1	800,000	1995.06.28	50	30	-	20	320,000
	1층	1,100,000						440,000
	2층	1,400,000						560,000
	3층	1,400,000						560,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가	지1	56.76	320,000	18,163,200	이주연 지분
	1층	56.76	440,000	24,974,400	이주연 지분
	2층	55.23	560,000	30,928,800	이주연 지분
	3층	53.16	560,000	29,769,600	이주연 지분
합	계	221.91		103,836,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	478,170,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	103,836,000	
총 액	582,006,000	

토지건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-07-22>

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 가	경기도 고양시 일산서구 대화동	2183-10	대	제1종 일반주거지역	1	115.5	4,140,000	478,170,000	이주연 지분	
					231x---					
	동 소 [도로명] 경기도 고양시 일산서구 강성로 232번길 8-3	2183-10	근린생활 시설 및 주택	알.씨조 및 연와조 경사스라브지붕 3층	1	56.76	320,000	18,163,200	이주연 지분 800,000 x 20/50	
					지하1층					113.52x---
					2					
					1					
					1층					113.52x---
					2					
					1					
					2층					110.46x---
2										
1										
3층	106.32x---									
2										
소 계						₩582,006,000				
㉠	(제시외 경기도 고양시 일산서구 대화동	건물) 2183-10 위지상	참고	연와조 경사스라브지붕 단층	1	36.96	320,000	11,827,200	이주연 지분	
					(73.92x--)					
소 계						₩11,827,200				
합 계							₩593,833,200.-			

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 일산서구 대화동 소재 '대화역' 북동측 인근에 위치하며 주위는 다가구주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 지하철 대화역(3호선)이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 세장형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 남서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m
(소,젖소,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>, 상대보호구역(장성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(주엽고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

대상물건 기호(1) 지상에 별지 "지적 및 건물개황도", "사진용지"와 같이 제시외건물㉠이
소재하여 이를 개략적으로 실측한 후 평가하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매여부를
재확인하시기 바랍니다.

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

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상입니다.

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

기호(가)

R.C조, 연와조 경사스라브지붕 지하1층/지상3층 건물로서,

-외 벽 : 벽돌 붙임 마감 등,

-내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등,

-창 호 : 알루미늄 샷시 창호 등으로 시공되었습니다.

(2) 이용상태

기호(가)

지1층 : 창고로 이용중입니다.

1층 : 근린생활시설(현황 공실)로 이용중입니다.

2층 및 3층 : 현황 주택으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

기호(가)

1층 : 기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비 등

2층 : 기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 전기설비 등

(4) 부합물 및 종물

별지, "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

미상입니다.

광역위치도

소재지

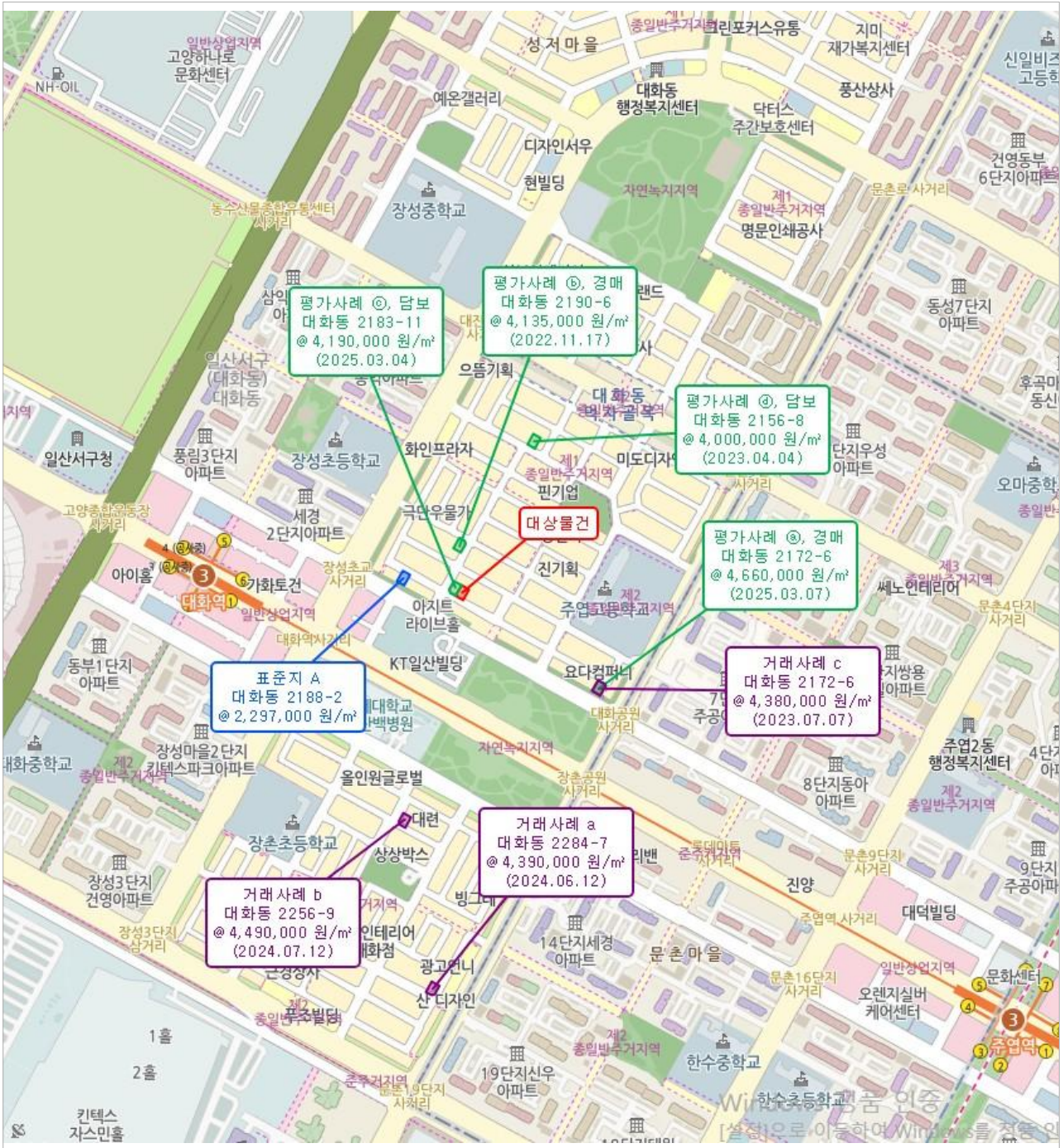
경기도 고양시 일산서구 대화동 2183-10



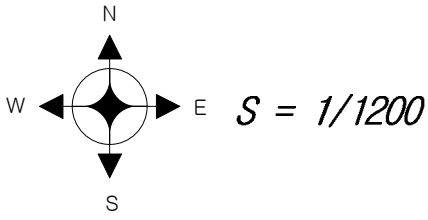
상세 위치도

소재지

경기도 고양시 일산서구 대화동 2183-10



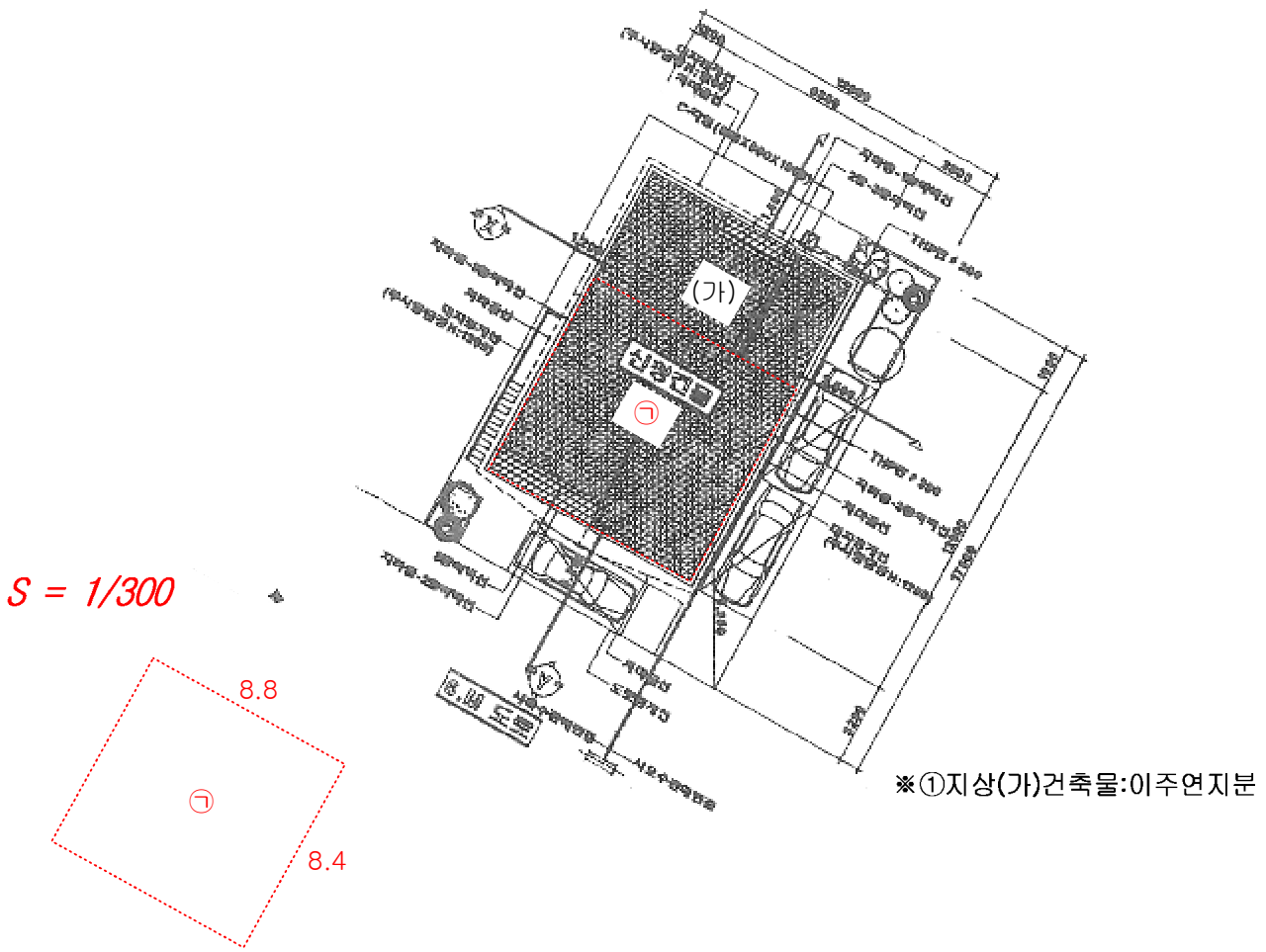
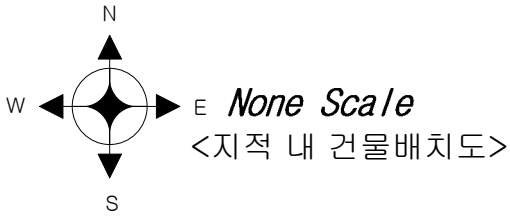
지적 및 건물개황도



※ ①:이주연지분

범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	연황도로	평가건물1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물2층	제외외건물

지적 및 건물개황도



<면적산출근거>
건축물현황도에 의해 확인한 결과 평가건물 전체면적과 공부면적 동일함.

<부합물 및 종물>

①연와조 경사스라브지붕 지붕층 창고 약 73.92㎡

※구조 및 규모, 용도 등으로 보아 대상물건 사용·수익·처분에 미치는 영향은 미미함.

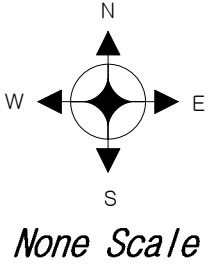
건물개황도 및 임대상황



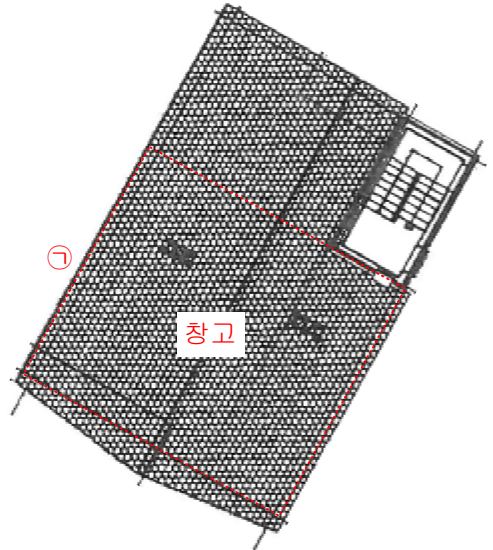
임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월세		
전체		미상			

건물개항도 및 임대상황



(가)3층



(가)지붕층

임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월세		
<input type="text"/>					

사 진 용 지



본건 전경



주위환경

사 진 용 지



1층 출입문



지1층 출입문

사 진 용 지



2층 출입문



3층 출입문

사 진 용 지



지붕층 출입문



제시외건물㉠ 전경