감정평가서

Appraisal Report

백승준 外 1명 소유물 (2025타경63662)
ND2025-0724-0003

2025-11-04

의정부지방법원 고양지원

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 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.

나라감정평가법인
전화:(031)969-8811 전송:(031)969-8801

(토지,건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 용 관 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 북 부 지 역 본 부
본 부 장 진 동 민 (서명 또는 인)

감정평가액	오억팔천사백구십오만오천원정 (\584,955,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목 적	경 매	
제 출 처	경매4계	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	백승준 외 1명 (2025타경63662)	감정평가 조 건	—	
목 록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	—	2025.10.30	2025.07.28~ 2025.10.30	2025.11.04

감정평가내용	공부(公簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	5 2,010x-- 10	토지	1,005	257,000	258,285,000
	토지	221	토지	221	1,350,000	298,350,000
	건물	100	건물	100	250,000	25,000,000
	제시외 건물	(43)	건물	43	—	3,320,000
		이	하	여	백	
	합 계					\584,955,000.-

심사확인

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

심 사 자 감 정 평 가 사 鄭 鎭 宇 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건 기호 1 은 경기도 고양시 일산동구 설문동 소재 "성석초등학교" 북측 원거리에 위치하는 토지이고, 기호 2, 3은 경기도 고양시 일산동구 장항동 소재 "장항1동 행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가방법

(1) 본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

(2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

(3) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산출하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 10월 30일자입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2025년 07월 28일이고, 가격조사 완료일자는 2025년 10월 30일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

7. 그 밖의 사항

(1) 본건의 감정평가목적은 일반거래(경매)로 작성되었는 바, 담보 및 기타 목적 등으로 사용할 수 없으며, 사용시 감정평가액의 증감이 있을 수 있습니다.

(2) 본건 기호 1은 위치가 특정되지 않은 공유지분으로, 토지 전체를 기준으로 평균단가를 적용한 후 지분비율에 따라 감정평가 하였습니다.

(3) 본건 기호 1 지상에 기준시점 현재 비닐하우스와 철재컨테이너가 소재하나, 이동 및 철거(해체)가 용이한 상태로서 이에 구애없이 감정평가 하였는바, 경매진행시 참조바랍니다.

(4) 본건 기호 3 의 현장답사를 수회 하였으나, 폐문부재로 인하여 내부 실사는 하지 못하였고 "일반건축물대장-건축물현황도" 와 육안으로 외부에서 확인하였는바, 경매진행시 참조바랍니다.

(5) 본건 제시외건물은 제 현상 및 관리상태 등을 감안하여, 감가수정시 관찰감가를 적용하였습니다.

(6) 본건 건물 기호 2(장항동 610-10)는 "일반건축물대장-건축물 현황도" 상 인접구거를 일부 복개한 별도의 진입로가 있으나 현황 미개설 상태로서, 인접필지(장항동 610-1)의 차량진입로 및 철재 출입문을 현황 본건의 진입로 및 출입문으로 같이 사용하고 있는것으로 추정되며, 제시외건물 기호 ㉡ 및 노상 주차장 부분 등도 인접필지와 경계구분 없이 사용중인바, 경매 입찰시 유의바랍니다.
(후면 "사진 참고")

(7) 본건의 현장조사시 기호 3(단독주택)의 부속물인 "상수관로와 정화조"가, 기호 2(토지) 지하에 매설되어 있지 않고 인접지번(장항동 610-1: 상수관로, 장항동 610-14: 정화조)에 매설되어 있는것으로 조사되었는바, 경매 입찰시 유의바랍니다.
(인접지번 소유자 제공 "지적측량결과부" 참고)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

1. 감정평가대상 토지

< 경기도 고양시 일산동구 >

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별지가 (원/㎡)
1	설문동 1046	전	1,005.0 (지분)	전	농림지역	세로(가)	정방형 평지	120,200
2	장항동 610-10	대	221.0	단독주택	농림지역	세로(가)	세장형 평지	896,900
	합 계		1,226.0	-	-	-	-	-

2. 감정평가대상 건물

< 경기도 고양시 일산동구 장항동 610-10 >

기호	구조 및 층수	용 도	면적(㎡)	사용승인일자	비 고
3	경량철골조 샌드위치판넬지붕 1층	단독주택	100.00	2001.11.23	-
	합 계	-	100.00	-	-

3. 제시외 건물

< 경기도 고양시 일산동구 장항동 610-10 >

기호	구조 및 층수	주용도	면적(㎡)	비 고
㉠	벽체를 이용한 판넬조 판넬지붕 1층	주택 일부	9.00	-
㉡	벽체를 이용한 판넬조 판넬지붕 1층	연결통로	34.00	-
	합 계	-	43.00	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

2. 비교표준지 선정

(1) 선정 기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 대상 토지와 용도지역・이용상황・주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

(2) 표준지공시지가

<경기도 고양시 일산동구> (공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	설문동 934-1	답	2,197.0	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	117,400
B	설문동 1095	전	4,553.0	전	농림지역	세로(가)	세장형 평지	133,600
C	장항동 588-16	대	542.0	단독주택	농림지역	세로(가)	사다리 평지	852,300
D	장항동 610-1	대	525.0	단독주택	농림지역	세로(가)	가장형 평지	896,900

(3) 비교표준지 선정

표준지 공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 비교성이 있다고 판단되는【기호 B, D】를 비교 표준지로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

(경기도 고양시 일산동구 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.09.30	0.912	2025년 09월 누계
2025.09.01 ~ 2025.09.30	0.119	2025년 09월
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.10.30)	1.439 (1.01439)	(1 + 0.01304) × (1 + 0.00133 × 30/30) ≒ 1.01439

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조
※ 2025년 10월 이후 지가변동률이 미 고시되어 2025년 09월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

※ 기호 1

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조, 통풍 등, 토양, 토지의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적,경사,경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

※ 기호 2

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교

기호	비교 표준지	-	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비 교 치
1	B	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견		본건은 비교표준지와 대체로 유사합니다.						

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비 교 치
2	D	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견		본건은 비교표준지와 대체로 유사합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2004.05.14 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

(2) 가격자료

① 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

거래사례 a	소재지	경기도 고양일산동구 설문동 1033				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	농림	답	1,657.0	121,600	425,000,000
	건 물	-		-	-	2023.11.21
토지단가		425,000,000 / 1,657.0 ≒ 256,000원/㎡				
토지특성		세장형 평지, 세로(가), 전				

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

거래사례 b	소재지	경기도 고양일산동구 설문동 1026				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	농림	답	1,541.0	116,900	405,000,000
	건 물	-		-	-	2023.09.22
토지단가		405,000,000 / 1,541.0 ≒ 263,000원/㎡				
토지특성		사다리 평지, 세로(가), 답				

※토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = 거래가격 ÷ 토지면적

※개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

거래사례 c	소재지	경기도 고양일산동구 장항동 619-9				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	농림	대	247.0	841,500	405,000,000
	건 물	단독주택		198.0	1998.02.10	2021.12.27
토지단가		[405,000,000 - 96,800,022] / 247.0 ≒ 1,250,000원/㎡				
토지특성		사다리 평지, 세로(가), 단독				

건물가격	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용연수		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	건물가격(원)
				잔존	총			
	1,2	단독	1,000,000	22	45	488,889	198.00	96,800,022
	건물구조	벽돌구조기타지붕 2층				합계	198.00	96,800,022

※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = (거래가격-건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가입니다.

※ 위 건물추정가격의 산정은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 건물추정가격을 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지 감정평가액 (원)	감정평가목적
		토지면적 (㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
d	지영동 555	답	농림	세로(가)	227,000	268,314,000	법원경매
		1,182.0	전	세장형/평지	(115,400)		2022.05.19
e	성석동 1856	답	농림	세로(가)	221,000	409,513,000	법원경매
		1,853.0	전기타	세장형/평지	(146,100)		2022.03.31
f	백석동 1092-7	잡종지	농림	세로(가)	1,116,000	1,116,000,000	법원경매
		1,000.0	전창고	정방형/평지	(585,500)		2025.05.14
g	장항동 581-6	창고용지	농림	세로(가)	1,080,000	3,237,840,000	자산재평가
		2,998.0	전창고	세장형/평지	(786,000)		2022.06.30

※토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가입니다.

※자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

③ 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비 고
농림지역	근교농촌지대	전, 답	세로변	250,000 내외	실거래가자료 및 현장조사 등
		단독		1,350,000 내외	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 보정치 산정

① 산정방식(표준지 기준)

$$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 사례 선정

선정 사례	사례 d, f
선정 의견	상기 인근 사례 중 지리적으로 근접하며 비교표준지와 비교성이 있는 사례를 위와 같이 선정 하였습니다.

③ 비교표준지 격차율 산정

사례 기호 / 표준지 기호	사례단가(원/㎡) / 공시지가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
d	227,000	—	1.04762	1.000	1.080	256,835	1.895
B	133,600	—	1.01439	—	—	135,523	

사정보정	거래사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없습니다.						
시점수정	(경기도 고양시 일산동구 농림지역) 2022.05.19 ~ 2025.10.30						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다.						
개별요인	-	**접근 조건**	**자연 조건**	**획지 조건**	**행정적 조건**	**기타 조건**	**개별요인 비교치**
	-	1.08	1.00	1.00	1.00	1.00	1.080
결정의견	비교 표준지는 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세하여, 전체적인 개별요인 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가(원/㎡)						
f	1,116,000	—	1.00759	1.000	1.200	1,349,365	1.483
D	896,900	—	1.01439	—	—	909,806	

사정보정	거래사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없습니다.						
시점수정	(경기도 고양시 일산동구 농림지역) 2025.05.14 ~ 2025.10.30						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
결정의견	비교 표준지는 사례 대비 행정적조건(지목 및 이용상황 등)에서 우세하여, 전체적인 개별요인 우세합니다.						

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	표준지 B-1.90, 표준지 D-1.48
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 위와 같이 상향보정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. **토지 시산가액 산정**

(1) 토지 단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	133,600	1.01439	1.000	1.000	1.90	257,493	257,000
2	896,900	1.01439	1.000	1.000	1.48	1,346,513	1,350,000

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,005.0	257,000	258,285,000	백승준,백정우 지분 전부
2	221.0	1,350,000	298,350,000	-
합계	1,226.0	-	₩556,635,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상 물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액입니다.

2. 거래사례 선정

거래사례 a	소재지	경기도 고양일산동구 설문동 1033				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	농림	답	1,657.0	121,600	425,000,000
	건 물	-		-	-	2023.11.21
토지단가		425,000,000 / 1,657.0 ≒ 256,000원/㎡				
토지특성		세장형 평지, 세로(가), 전				

※토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = 거래가격 ÷ 토지면적
※개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가입니다.
※자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례 c	소재지	경기도 고양일산동구 장항동 619-9				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	농림	대	247.0	841,500	405,000,000
	건 물	단독주택		198.0	1998.02.10	2021.12.27
토지단가		[405,000,000 - 96,800,022] / 247.0 ≒ 1,250,000원/㎡				
토지특성		사다리 평지, 세로(가), 단독				

건물가격	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용연수		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	건물가격(원)
				잔존	총			
	1,2	단독	1,000,000	22	45	488,889	198.00	96,800,022
	건물구조	벽돌구조기타지붕 2층				합계	198.00	96,800,022

※토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = (거래가격-건물추정가격) ÷ 토지면적
※개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가입니다.
※자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

3. **사정보정**

사정보정치	1.000
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
경기도 고양일산동구 농림지역	2023.11.21 ~ 2025.10.30	2.582	1.02582
경기도 고양일산동구 농림지역	2021.12.27 ~ 2025.10.30	6.170	1.06170

5. 지역요인비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.

6. 개별요인비교

기호	비교 거래사례	-	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비 교 치
1	a	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정 의견		본건은 거래사례 대비 대체로 유사합니다.						
기호	비교 거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비 교 치
2	c	1.00	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.040
결정 의견		본건은 거래사례 대비 접근조건(지역중심과의 접근성 등) 우세하여, 전체적인 개별요인 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. **토지 시산가액 산정**

(1) 토지 단가 산정

기호	거래가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	256,000	1.000	1.02582	1.000	1.000	262,610	263,000
2	1,250,000	1.000	1.06170	1.000	1.040	1,380,210	1,380,000

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,005.0	263,000	264,315,000	백승준,백정우 지분 전부
2	221.0	1,380,000	304,980,000	-
합계	1,226.0	-	₩569,295,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법의 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토 지	556,635,000	569,295,000	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정하였습니다.

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	토지가액(원)	비 고
1	1,005.0	257,000	258,285,000	백승준,백정우 지분 전부
2	221.0	1,350,000	298,350,000	-
합계	1,226.0		₩556,635,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 감정평가 하였습니다.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

① 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 01월 기준)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀 /아스팔트싱글	3	928,000	35 (30~40)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀 /아스팔트싱글	4	733,000	35 (30~40)

② 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정하였습니다.

기 호	층별	구 조	표준단가(원/㎡)	주용도	비 고
3	1	경량철골조 샌드위치판넬지붕	730,000	단독주택	-

(2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정하였습니다.

(3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

기 호	층별	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
3	1	730,000	표준단가에 포함	730,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 건물단가 결정

(1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였습니다.

(2) 잔존 내용연수 결정

기 호	층별	사용승인일자	내용연수	경과연수	잔존 내용연수	비 고
3	1	2001.11.23	35	23	12	-

(3) 건물단가 결정

기 호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
3	1	730,000	12	35	250,000	-

4. 건물가액 결정

기 호	층 별	면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
3	1	100.00	250,000	25,000,000	-
합 계		100.00	-	₩25,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,226.0	-	556,635,000	-
건 물	100.0	-	25,000,000	-
제시외건물	(43.0)	-	3,320,000	관찰감가
합 계			₩584,955,000	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됩니다.

토지.건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	경기도 고양시 일산동구 설문동 1046	전	농림지역	5 2,010x--10	1,005	257,000	258,285,000	
	매각지분	갑구3번) 10분	3 백승준 지분	전부				
		갑구3번) 10분	2 백정우 지분	전부				
2	경기도 고양시 일산동구 장항동 610-10	대	농림지역	221	221	1,350,000	298,350,000	
3	경기도 고양시 일산동구 장항동 610-10	단독주택	경량철골조 샌드위치 판넬지붕 1 층					
	위지상		1 층	100	100	250,000	25,000,000	730,000
[	도로명주소	]						x 12/35
	경기도 고양시 일산동구 노첨길 101							
	소 계						\581,635,000	

토지.건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
㉠	제시외건물 경기도 고양시 일산동구 장항동 610-10 지상소재	주택일부	벽체를 이용한 판넬조 판넬지붕 1 층	(9)	9	180,000	1,620,000	관찰감가
㉡	"	연결통로	벽체를 이용한 판넬조 판넬지붕 1 층	(34)	34	50,000	1,700,000	관찰감가
	소 계						\3,320,000	
	합 계						\584,955,000.-	
		이	하	여	백			

토지 감정평가 요항표

(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**
본건 기호 1은 경기도 고양시 일산동구 설문동 소재 "성석초등학교" 북측 원거리에 위치하는 토지이고, 기호 2은 경기도 고양시 일산동구 장항동 소재 "장항1동 행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 본건 주위 일대는 농경지 및 농가주택, 인근 및 근거리에 아파트 단지 등이 혼재하는 시가지 주변 농경지대로서, 주위환경은 원만시 됩니다.

(2) **교통상황**
본건 인근에 노선버스 및 간선버스 승강장이 소재합니다.

(3) **형태 및 이용상태**
인접 필지와 대체로 등고 평탄시되는 기호 1은 정방형의 토지로서 전으로 이용중이고, 기호 2는 세장형의 토지로서, 단독주택(기호 3)의 건부지로 이용중입니다.

(4) **인접 도로상태**
기호 1 은 북측으로 약 3m 내외의 도로와 접하고, 기호 2 는 "일반건축물대장-건축물 현황도" 상 인접구거 일부를 "목적외 사용승인"을 득한 진입로가 있으나, 현황 미개설 상태로서, 인접필지(장항동 610-1)의 차량진입로 및 철재 출입문을 현황 본건의 진입로 및 출입문으로 같이 사용하고 있는것으로 추정됩니다.

(5) **토지이용계획 및 제한상태**
기호 1: 농림지역 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(해발고도55m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역<농지법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지).

기호 2: 농림지역 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지).

(6) **제시목록 외의 물건**
없습니다.

(7) **공부와의 차이**
없습니다.

토지 감정평가 요항표

(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)

(8) **기타참고사항(임대관계 및 기타)**
임대관계는 미상 이며, 기타사항은 없습니다.

건물 감정평가 요항표

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

(1) **건물의 구조**
기호 3: 경량철골조 샌드위치 판넬지붕 1층 건으로서
외벽: 비닐사이딩 등
창호: 샷시창호 입니다.

(2) **이용상태**
기호 3: "일반건축물대장-건축물현황도" 와 육안으로 외부에서 확인한바,
단독주택 입니다.
(후면 "건물이용상태" 참조)

(3) **설비내역**
—

(4) **부합물 및 종물**
㉠ 벽체를 이용한 판넬조 판넬지붕 1층, 주택 일부, 약 9㎡
㉡ 벽체를 이용한 판넬조 판넬지붕 1층, 연결통로, 약 34㎡

(5) **공부와의 차이**
없습니다.

(6) **기타 참고사항(임대관계 및 기타)**
임대관계는 미상이며, 기타사항은 없습니다.

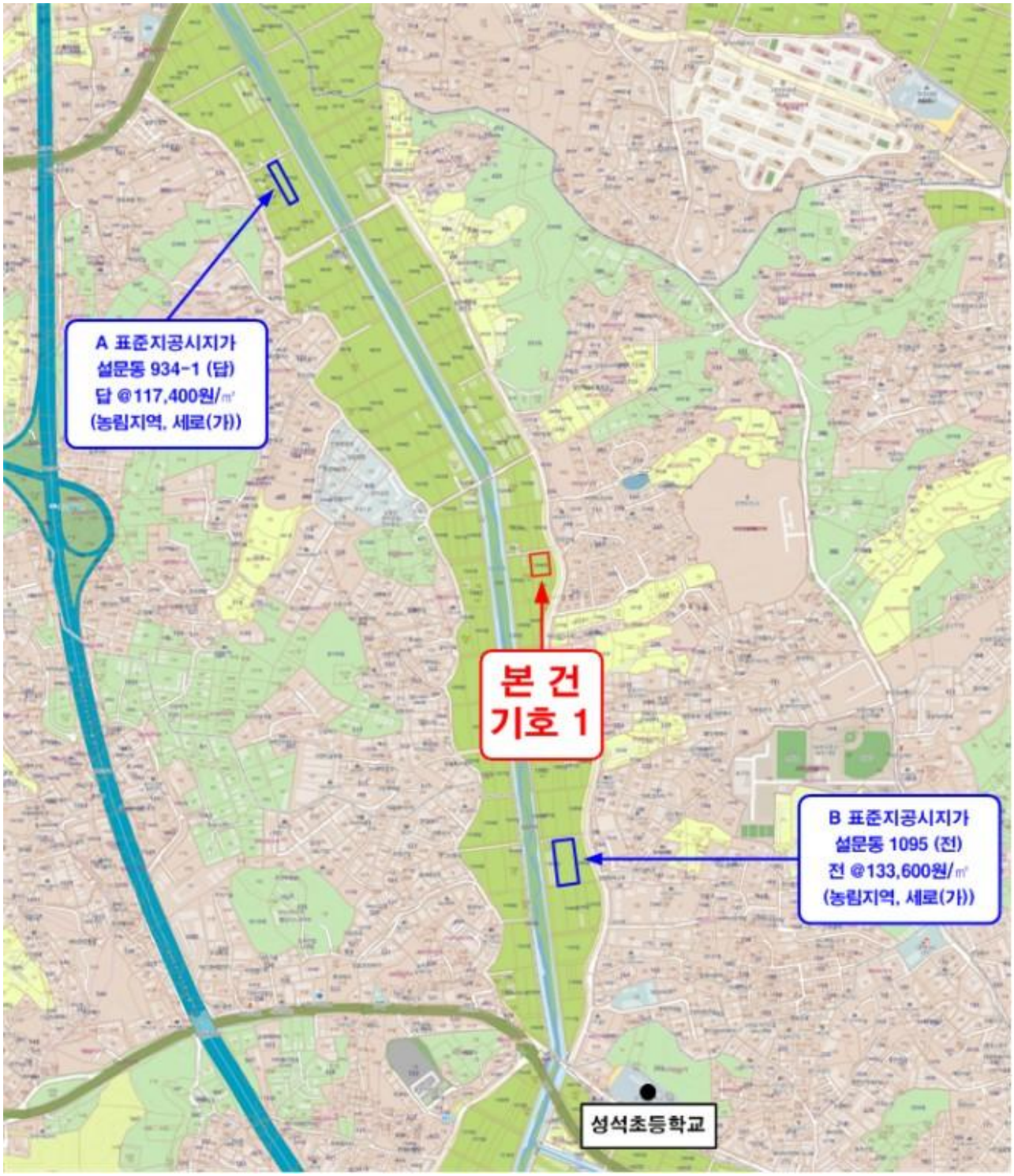
위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 설문동 1046

범 례	본 건	공시지가	평가전례	매매사례	방매사례	경락사례

위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 설문동 1046



범 례	본 건	공시지가	평가전례	매매사례	방매사례	경락사례

위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 장항동 610-10

범 례	본 건	공시지가	평가전례	매매사례	방매사례	경락사례

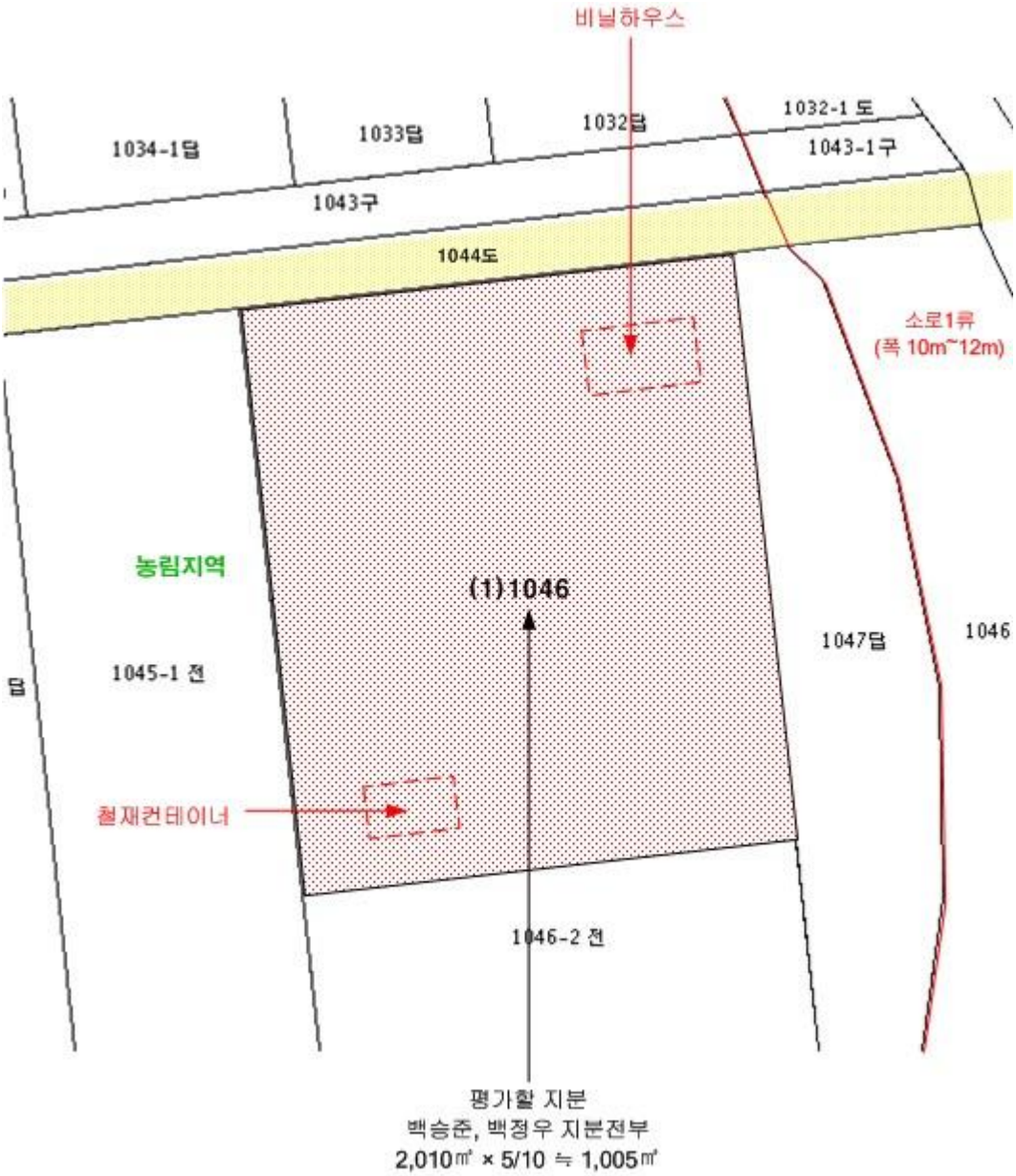
위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 장항동 610-10

범 례	본 건	공시지가	평가전례	매매사례	방매사례	경락사례

지 적 개 황 도

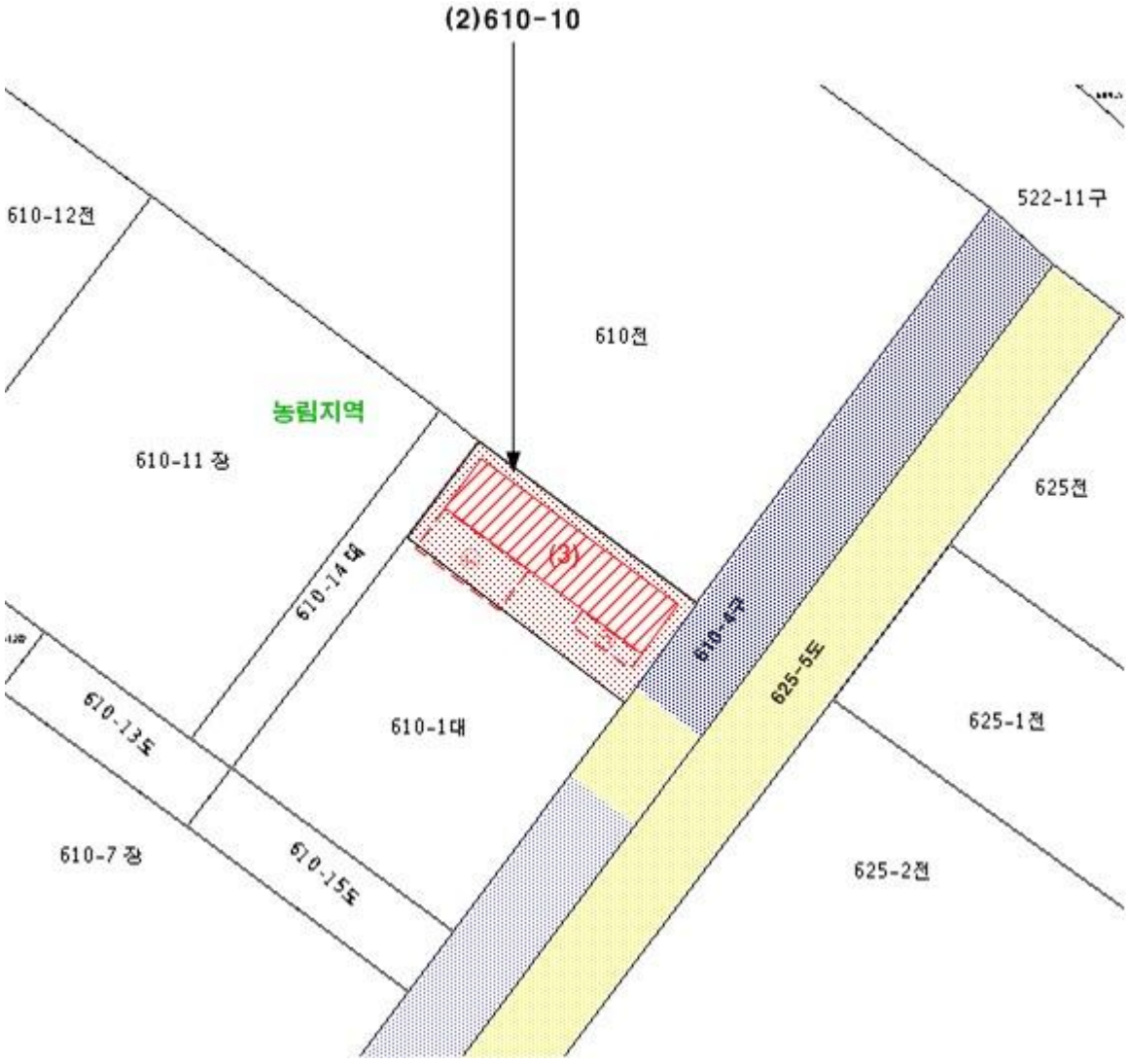
SCALE : 1/600



범 례	평가대상토지	평가건물1층	평가건물2층	평가건물3층이상
	제 시 외	평가제외건물	도 로	계 획 도 로 선 용도지 구분선

지 적 개 황 도

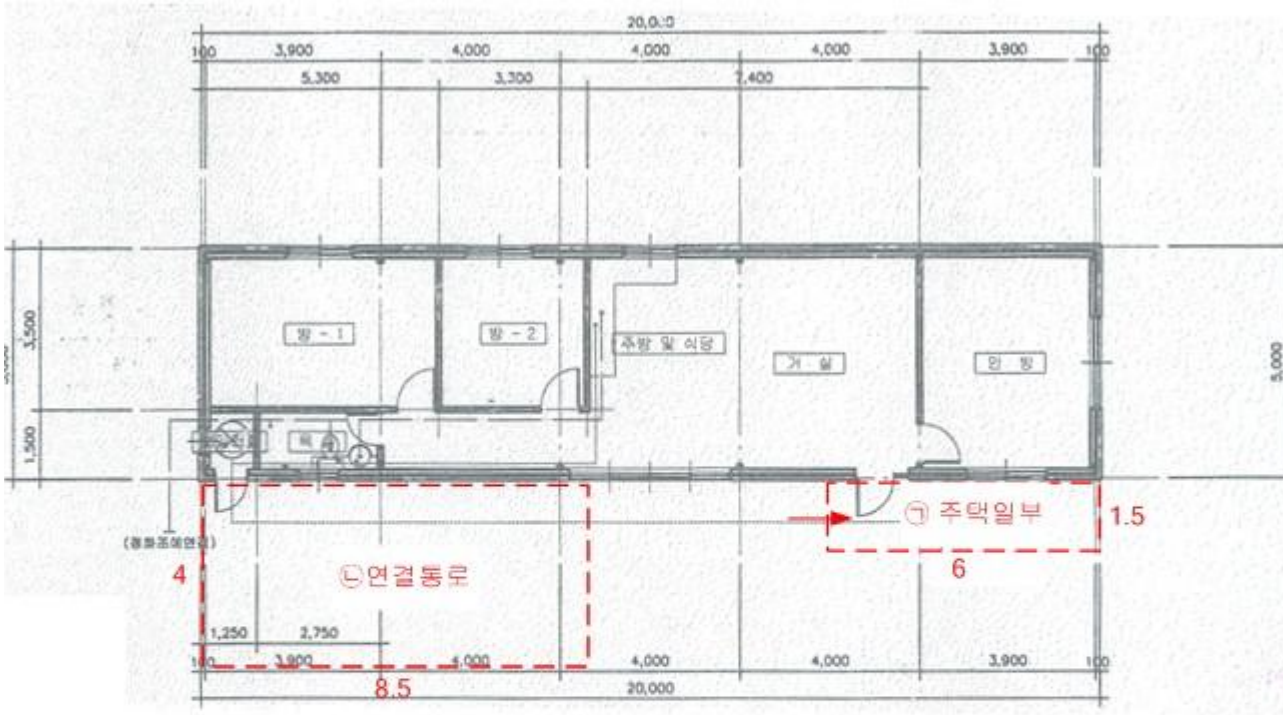
SCALE : 1/600



범 례	평가대상토지	평가건물1층	평가건물2층	평가건물3층이상
	제 시 외	평가제외건물	도 로	계획도로선 용도지구분선

건 물 개 황 도

SCALE : Non Scale



【기호(3) 1층】
(공부면적 : 100㎡)

【제시외 건물】

㉠ : 벽체를 이용한 판넬조 판넬지붕 1층 (주택일부) 약9㎡

㉡ : 벽체를 이용한 판넬조 판넬지붕 1층 (연결통로) 약34㎡

범 례	평가대상토지	평가건물1층	평가건물2층	평가건물3층이상
	제 시 외	평가제외건물	도 로	계 획 도 로 선 용도지 구분선

사 진 용 지

기호 1 북서측 촬영

기호 1) 지상 비닐하우스

사 진 용 지

기호 1 지상 철재컨테이너

기호 1) 북측 촬영

사 진 용 지

기호 2, 3 - 남측 촬영

기호 2, 3 - 북동측 촬영

사 진 용 지

제시외건물 ㉠

제시외 건물 ㉡

사 진 용 지

기호 2, 3 - 출입구

기호 2, 3 - 차량 진입로

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)10403 경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 13층 13008호 (장항동, M-CITY오피스타워)
전 화 : (031)969-8811 전 송 : (031)969-8801

문서번호 : ND2025-0724-0003

시행일자 : 2025-11-04

수 신 : 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 유창우

참 조 : 경매4계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2025-07-22자 귀 제 『2025타경63662』호로 우리 법인에 의뢰하신 『백승준 外 1명 소유물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 1 부
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
북부지역본부 본부장 진 동 민

감정평가 보수료 청구서

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우 귀하(귀중) 감정평가서번호 : ND2025-0724-0003

一金일백이십육만오천원整 (₩1,265,000.-)

의 뢰 문 서 번 호 : 2025타경63662
의 뢰 일 자 : 2025-07-22
건 명 : 백승준 外 1명 소유물

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
가. 감 정 평 가 수 수 료		657,167	((584,955,000×9/10,000 + 295,000)×0.8 = 657,167
나. 실 비	토지조사비	0	
	물건조사비	30,000	
	여비교통비	448,000	
	공부발급비	5,300	
	특별용역비	0	
	기타 실비	10,000	
	실비 소계	493,300	
소 계		1,150,000	₩1,000원 미만 절사
다. 부 가 가 치 세		115,000	소계 금액의 10%
합 계		1,265,000	
기 납부 착수금		1,016,400	
정 산 청 구 액		248,600	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-0724-0003" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 128-85-22217

※ 송 금 처

신한은행.파주중앙금융센터 140-004-106234 나라감정평가법인

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
북부지역본부 본부장 진 동 민

문서확인번호: 1762-3125-0017-2171

시점확인필 진본 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 202541285011610849　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2025/ 11/ 05

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

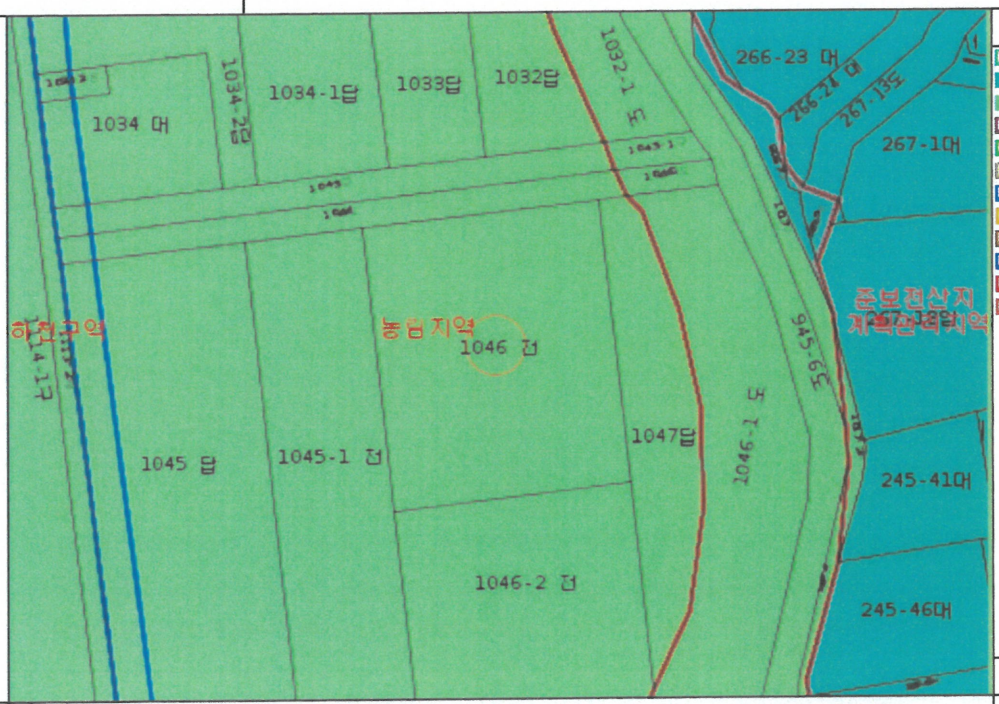
신청인	성명	정진경	주소	경기도 고양시 일산동구 중앙로1261번길 77,
			전화번호	010-9188-8172

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 고양시 일산동구 설문동	1046	전	2,010.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	농림지역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,제한보호구역(전방지역:25km)(해발고도55m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,농업진흥구역<농지법>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지) [이하공란]

확인도면



범례
- 준보전산지
- 계획관리지역
- 농림지역
- 제한보호구역(전방지역 25km)
- 농업진흥구역
- 법정동
- 하천구역
- 토지거래계약에관한허가구역
- 성장관리계획구역
- 하천
- 소로1류(폭 10m~12m)
- 도로구역

축척 1/1300

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 11/ 05

경 기 도　고 양 시　일 산 동 구

고양시 일산동구청장인

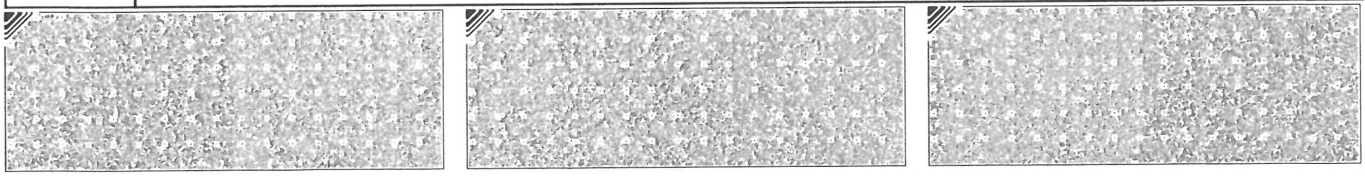
수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 2025412850116108 49 발행매수 : 2/2 발급일 : 2025/ 11/ 05

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

시점확인 진본 2025/11/05 12:14:38 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1762-3124-7874-4390

정부24 GOV.KR

지적도 등본

발급번호	2025412850116108 48	처리시각	12시 14분 37초	발 급 자	정부24
토지소재	경기도 고양시 일산동구 설문동	지 번	1046번지	축 척	등록:1/1200 출력:1/1200

지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 11월 05일

경 기 도 고 양 시 일 산 동 구 청 장

고양시 일산동 청장인

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

시점확인완료 진본 2025/11/05 12:14:41 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1762-3124-8090-1573

정부24 gov.kr

토지 대장

고유번호	4128511100-11046-0000		
토지소재	경기도 고양시 일산동구 설문동		
지 번	1046	축 척	1:1200

도면번호	15	발급번호	202541285-01161-0841
장 번 호	2-1	처리시각	12시 13분 52초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 / 변동원인	주 소 / 성명 또는 명칭	등록번호
(02) 답	*4,064*	(62) 1984년 08월 08일 구획정리완료	2024년 03월 08일 (03)소유권이전	경기도 고양시 일산동구 노첨길 101 (장항동) 백승준 외 2인	750517-1******
(02) 답	*4,064*	(50) 1992년 02월 01일 고양군에서 행정구역명칭변경		--- 이하 여백 ---	
(02) 답	*4,064*	(51) 1996년 03월 01일 고양시에서 행정관할구역변경			
(02) 답	*4,064*	(51) 2005년 05월 16일 고양시 일산구에서 행정관할구역변경			

등급수정 년월일	1984년 08월 08일 수정	1985년 07월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	1995년 01월 01일 수정
토지등급 (기준수확량등급)	109	115	120	124	128	132	135	137
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	108,800	108,800	120,000	124,900	121,600	122,200	120,200	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 11월 5일

경기도 고양시 일산동구청장

고양시 일산동 청장인

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1762-3124-8090-1573

토지 대장

고유번호	4128511100-11046-0000		
토지소재	경기도 고양시 일산동구 설문동		
지 번	1046	축 척	1:1200

도면번호	15	발급번호	202541285-01161-0841
장 번 호	2-2	처리시각	12시 13분 52초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 / 변동원인	주소 / 성명 또는 명칭	등록번호
(02) 답	*4,020*	(20) 2006년 02월 17일 분할되어 본번에 -1을 부함			
(02) 답	*2,010*	(20) 2020년 12월 08일 분할되어 본번에 -2를 부함			
(01) 전	*2,010*	(40) 2021년 08월 04일 지목변경			
		--- 이하 여백 ---			

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 11월 5일

경기도 고양시 일산동구청장

고양시 일산동구청장인

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1762-3124-8090-1573

공유지 연명부

고유번호	4128511100-11046-0000			장 번 호	1
토지소재	경기도 고양시 일산동구 설문동	지번	1046	비 고	

순번	변 동 일 자 변 동 원 인	소유권 지분	소유자 주 소	등록번호 성명 또는 명칭
000003	2024년 03월 08일 (03)소유권이전	3/10	경기도 고양시 일산동구 노첨길 101 (장항동)	750517-1****** 백승준
000004	2024년 03월 08일 (03)소유권이전	2/10	경기도 고양시 일산동구 노첨길 101 (장항동)	150307-3****** 백정우
000005	2025년 02월 06일 (03)소유권이전	1/2	경기도 부천시 소사구 경인로425번길 58, 101동 1504호 (괴안동)	920514-1****** 이주용
			--- 이하 여백 ---	

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호: 1762-3127-4763-3235

발급번호 : 202541285011610869　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2025/ 11/ 05

토지이용계획확인서

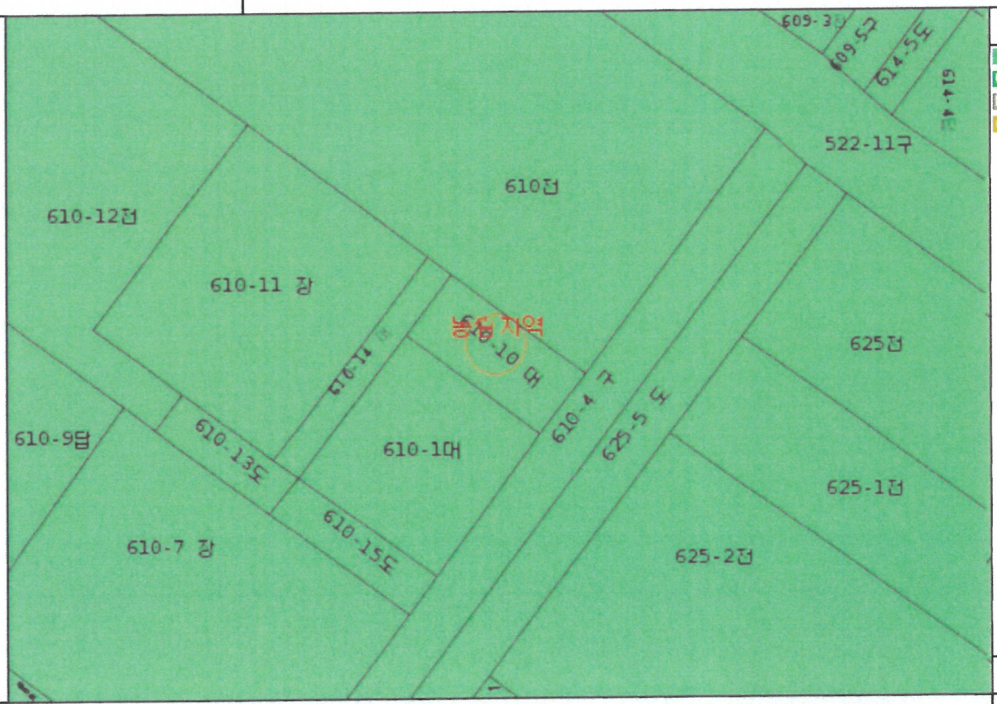
처리기간
1 일

신청인	성명	나라감정평가법인	주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 고양시 일산동구 장항동	610-10	대	221.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	농림지역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,농업진흥구역<농지법>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지) [이하공란]

확인도면



범례
- 농림지역
- 농업진흥구역
- 법정동
- 토지거래계약에관한허가구역

축척 1/1000

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 11/ 05

경 기 도　고 양 시　일 산 동 구 청 장

고양시 일산동구청장인

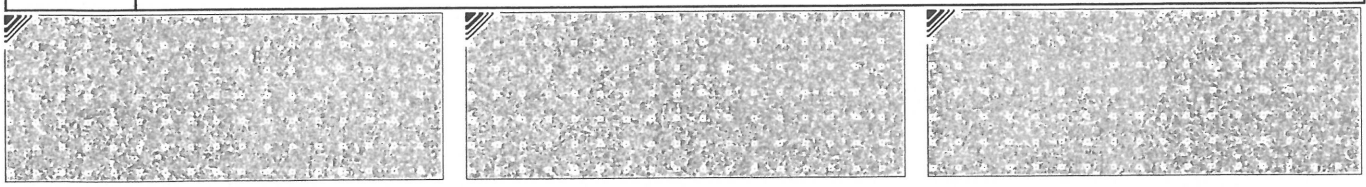
수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202541285011610869　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2025/ 11/ 05

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

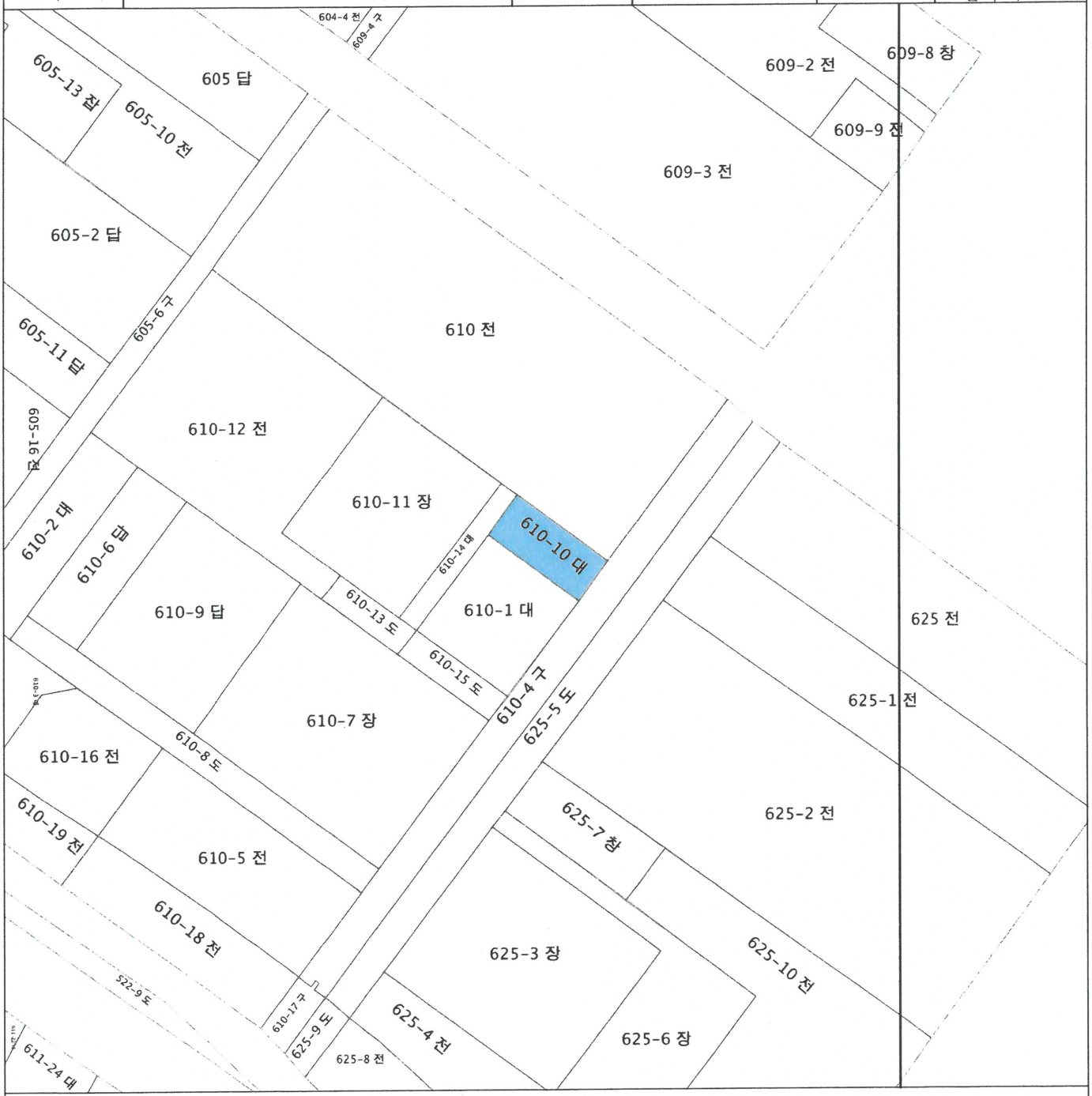
시점확인본
진본
2025/11/05
12:17:55
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1762-3126-7531-8498

정부24
gov.kr

지적도 등본

발급번호	202541285011610863	처리시각	12시 17분 54초	발 급 자	정부24
토지소재	경기도 고양시 일산동구 장항동	지 번	610-10번지	축 척	등록:1/1200 출력:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 11월 05일

경 기 도 고 양 시 일 산 동 구 청 장

고양시 일산동 청장인

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1762-3126-4750-9697

시점확인 진본 2025/11/05 12:17:28 KST 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

토지 대장

고유번호	4128510400-10610-0010		
토지소재	경기도 고양시 일산동구 장항동		
지 번	610-10	축 척	1:1200

도면번호	11	발급번호	202541285-01161-0853
장 번 호	2-1	처리시각	12시 16분 39초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 / 변동원인	주 소 / 성명 또는 명칭	등록번호
(02) 답	*221*	(21) 2001년 11월 29일 610-1번에서 분할	2021년 04월 13일 (03)소유권이전	경기도 고양시 일산동구 노첨길 101(장항동) 백승준 외 1인	750517-1******
(28) 잡종지	*221*	(40) 2001년 11월 29일 지목변경		--- 이하 여백 ---	
(13) 창고용지	*221*	(40) 2003년 12월 30일 지목변경			
(13) 창고용지	*221*	(51) 2005년 05월 16일 고양시 일산구에서 행정관할구역변경			

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	803,100	821,500	875,500	931,500	884,300	887,800	896,900	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 11월 5일

경기도 고양시 일산동구청장

고양시 일산동구청장인

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1762-3126-4750-9697

토지 대장

고유번호	4128510400-10610-0010		
토지소재	경기도 고양시 일산동구 장항동		
지 번	610-10	축 척	1:1200

도면번호	11	발급번호	202541285-01161-0853
장 번 호	2-2	처리시각	12시 16분 39초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 / 변동원인	주소 / 성명 또는 명칭	등록번호
(08) 대	*221*	(40) 2011년 01월 24일 지목변경			
		--- 이하 여백 ---			

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 11월 5일

경기도 고양시 일산동구청장

고양시 일산동 구청장인

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1762-3126-4750-9697

공유지 연명부

고유번호	4128510400-10610-0010			장 번 호	1
토지소재	경기도 고양시 일산동구 장항동	지번	610-10	비 고	

순번	변 동 일 자 변 동 원 인	소유권 지분	소유자 주 소	등록번호 성명 또는 명칭
000001	2021년 04월 13일 (03)소유권이전	3/5	경기도 고양시 일산동구 노첨길 101(장항동)	750517-1****** 백승준
000002	2021년 04월 13일 (03)소유권이전	2/5	경기도 고양시 일산동구 노첨길 101(장항동)	150307-3****** 백정우
			--- 이하 여백 ---	

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급확인번호 : MAML-BBAL-UPRU-WCGT-QKPL

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]<개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120043730005263	4128510400-1-06100010		0호/0가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
경기도 고양시 일산동구 장항동	610-10	경기도 고양시 일산동구 노첨길 101 (장항동)

※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역
221 ㎡	100 ㎡	농림지역		

건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수
100 ㎡	100 ㎡	경량철골조	단독주택	지하: 층, 지상: 1층

※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물
45.24 %	45.24 %	4.1 m	샌드위치판넬	동 ㎡

※조경면적	※공개 공지·공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선후퇴 거리
㎡	㎡	㎡	m

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일 변동원인
주1	1층	경량철골조	단독주택(단독주택)	100	백승준	경기도 고양시 일산동구 노첨길 101(장항동)	3/5	2021.4.13. 소유권이전
		- 이하여백 -			750517-1******			
					백정우	경기도 고양시 일산동구 노첨길 101(장항동)	2/5	2021.4.13. 소유권이전
					150307-3******			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산동구청장 인

발급일: 2025년 11월 5일

담당자:

전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

발급확인번호 : MAML-BBAL-UPRU-WCGT-QKPL

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
경기도 고양시 일산동구 장항동		0호/0가구/0세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
610-10		경기도 고양시 일산동구 노첨길 101 (장항동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	한명희	
설계자		
공사감리자		
공사시공자 (현장관리인)	한명희	

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		인허가 시기
승용 대	비상용 대	허가일
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 / 수량 및 총 용량	착공일
형식 기타오수처리시설	지상 개 ㎡	사용승인일 2001.11.23.
용량 10인용	지하 개 ㎡	

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

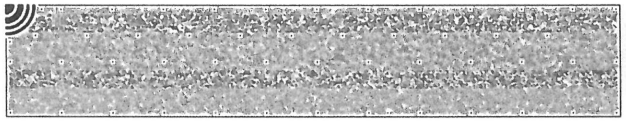
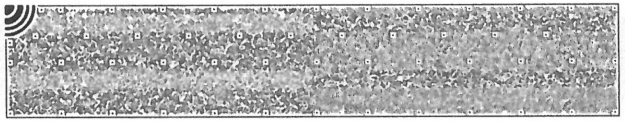
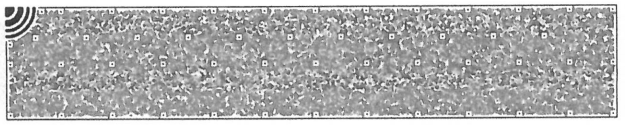
건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 비적용	내진능력
특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L m
기초형식 [ ] 지내력기초 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황		
관리계획 수립 여부		
건축물 관리점검 현황		
종류	점검유효기간	

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2001.11.23.	건축58551-17832호 건축물대장기재처리에 의거 신규작성	2011.1.20.	[사용승인-용도변경]건축과-1583(2011.01.20.):창고시설(농업용창고) → 단독주택(단독주택) - 이하여백 -
2001.11.30.	2001.11.29.토지이동에 의거 610-1번을 610-10번으로 지번변경.		
2005.5.16.	고양시 일산구에서 행정관할구역 변경		

그 밖의 기재사항
해당주택 매매시 비농업인에게 양도 불가 - 이하여백 -

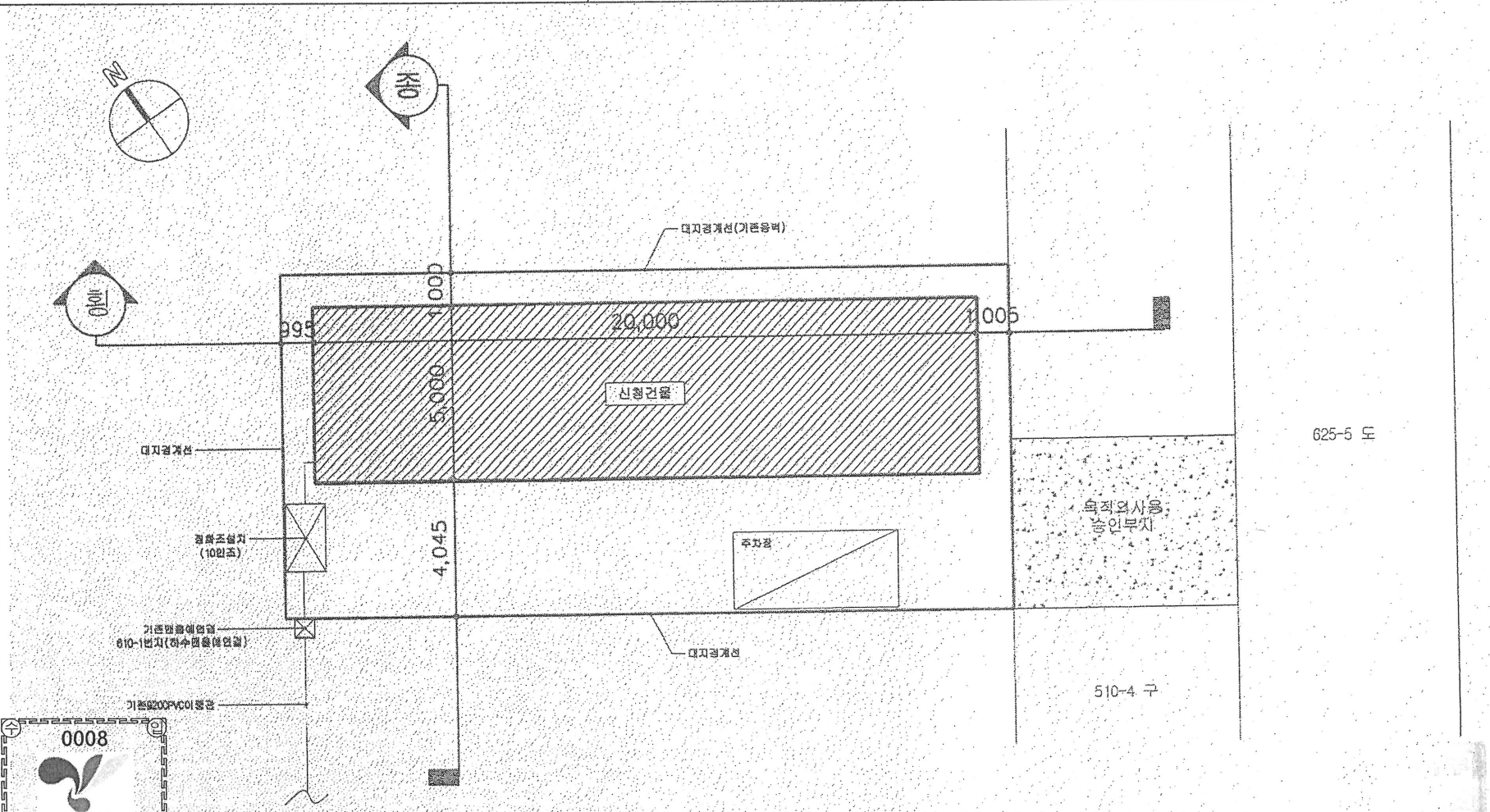
※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

건축물현황도

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120043730005263	4128510400-1-06100010		0호/0가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
경기도 고양시 일산동구 장항동	610-10	경기도 고양시 일산동구 노첨길 101 (장항동)



수입 0008 인
고양시
100원
초 송 지

도면의 종류	축척	도면 작성자
배치도()	1 : 200	(주)바우건축사사무소 이창구 (서명 또는 인)

25.7.25
SMB001
증지발행시각: 09:15:13.805

경기도 고양시 일산동구청장

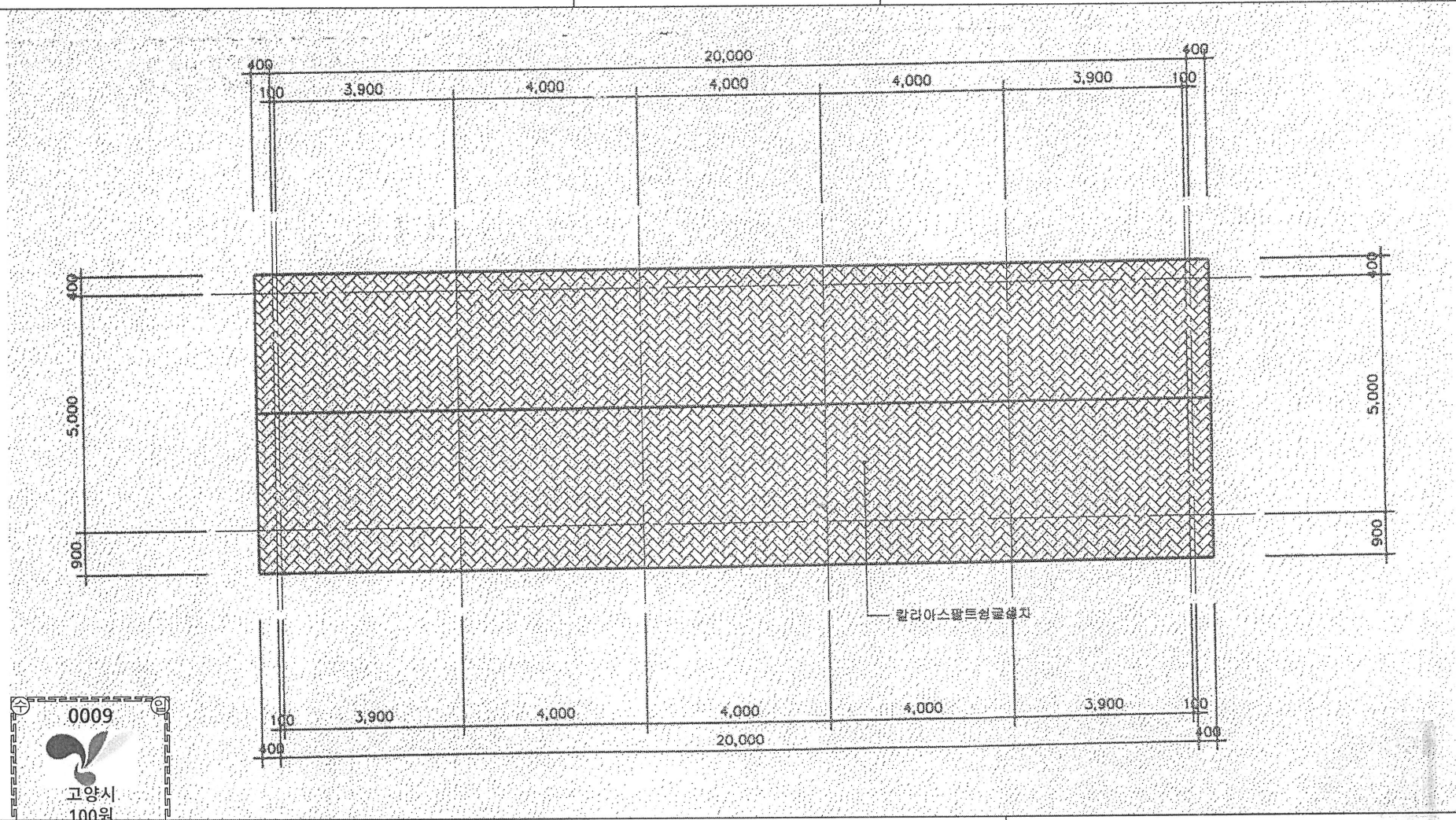
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120043730005263	4128510400-1-06100010		0호/0가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
경기도 고양시 일산동구 장항동	610-10	경기도 고양시 일산동구 노첨길 101 (장항동)



수입 0009 인
고양시 100원
증지

도면의 종류	축척	도면 작성자
평면도(지붕층)	1 : 150	(주)바우건축사사무소 이창구 (서명 또는 인)

25.7.25
SMB001
증지발행시각: 09:15:13.808

경기도 고양시 일산동구청장

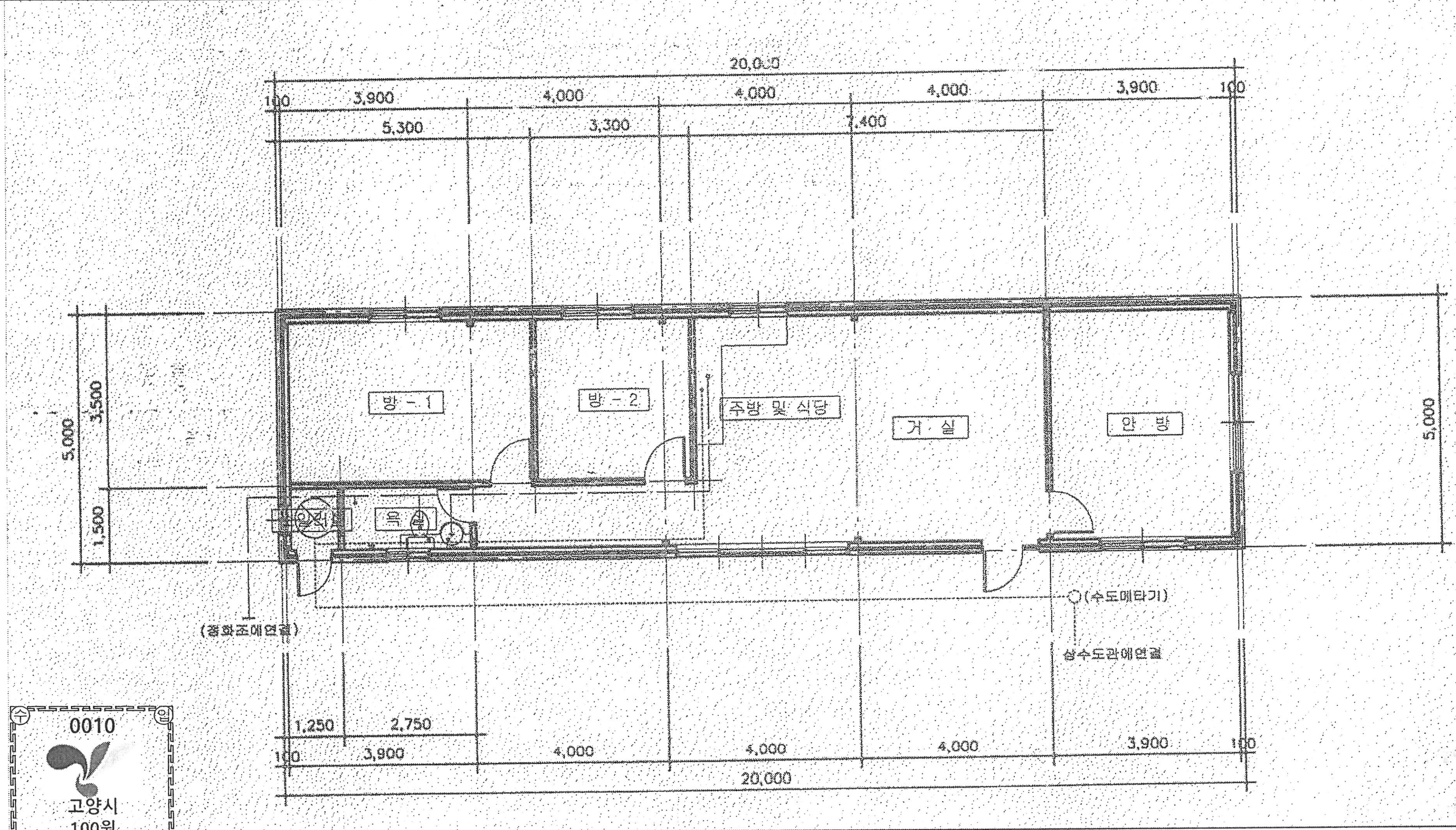
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043730005263	고유번호	4128510400-1-06100010	명칭		호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 고양시 일산동구 장항동	지번	610-10	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 노첨길 101 (장항동)		



0010
고양시
100원
2025.7.25
SMB001
증지발행시각: 09:15:13.810

도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)바우건축사사무소 이창구 (서명 또는 인)

경기도 고양시 일산동구청장

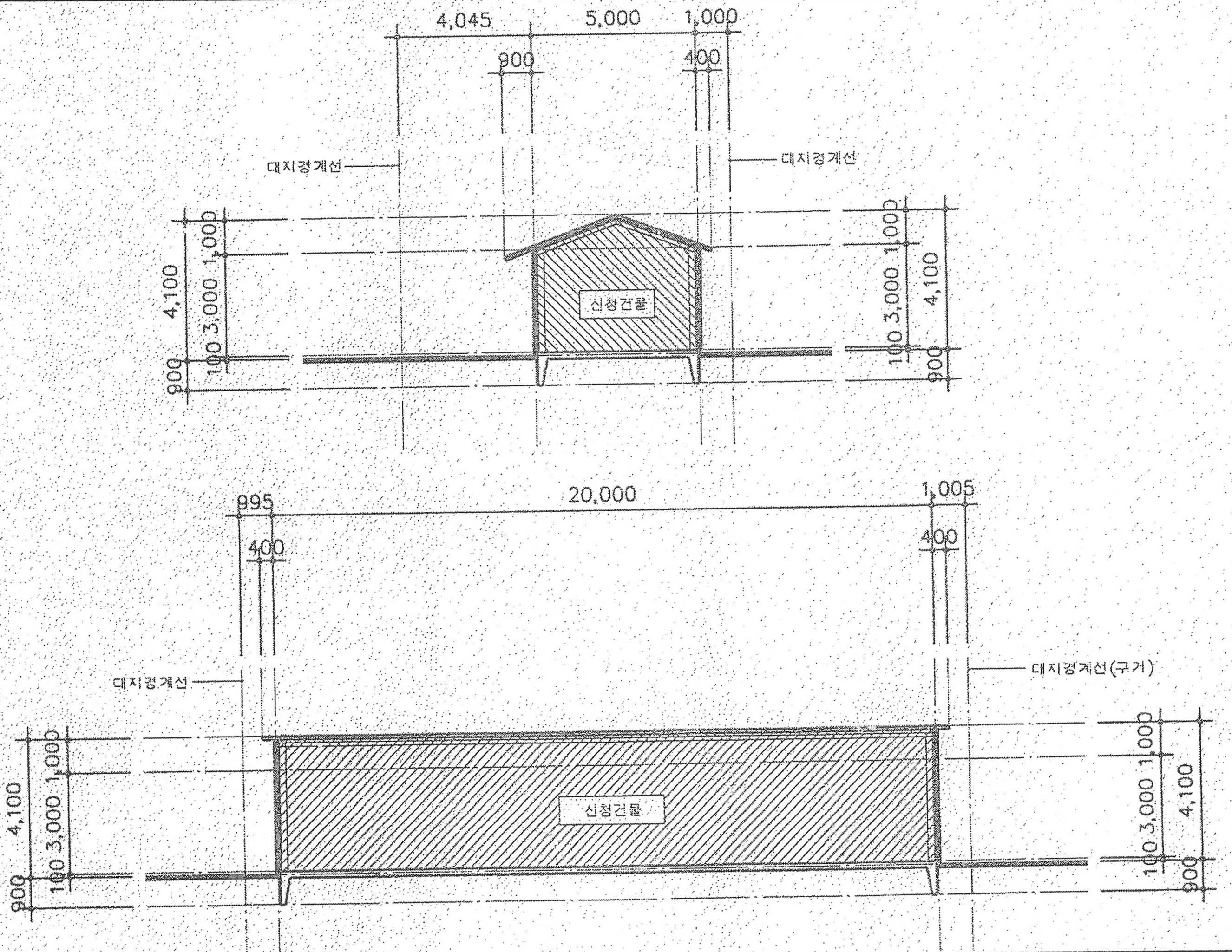
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043730005263	고유번호	4128510400-1-06100010	명칭		호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 고양시 일산동구 장항동	지번	610-10	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 노첨길 101 (장항동)		



도면의 종류	기타도면()	축척	1 : 200	도면 작성자	(주)바우건축사사무소 이창구 (서명 또는 인)

0011
고양시
100원
2025.7.25
SMB001
증지발행시각: 09:15:13.810

경기도 고양시 일산동구청장

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]