

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
건명	김진춘 소유물건(2025타경5496)
감정서번호	B2509-5-033

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)정일감정평가법인 경기북부지사

# (토지및건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
박석필

(주)정일감정평가법인 경기북부지사 지사장 박석필 (서명또는인)

감정평가액	사십사억육천구백삼십오만오천구백원정(₩4,469,355,900.-)		
-------	--------------------------------------	--	--

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계
소유자 (대상업체명)	김진춘 (2025타경5496)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.09.17	2025.09.16 ~ 2025.09.17
			작성일
			2025.09.19

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		498	토지	498	6,770,000	3,371,460,000
건물		806.75	건물	800.03	-	1,097,730,900
				6.72	-	감정평가외
제시외건물		(5)	제시외건물	(5)	33,000	165,000
<b>합계</b>						<b>₩4,469,355,900</b>

심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p style="text-align: center;"><b>심사자 : 감정평가사</b> (인)</p>
------	--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 탄현동 소재 "탄현역(경의중앙선)" 동측 인근에 위치하는 부동산에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매5계의 경매(2025타경5496)를 목적으로 하는 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

### 3. 대상물건의 현황

경기도 고양시 일산서구 탄현동									
토지	일련 번호	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별지가 (원/㎡)
	1	170-3	498	대	일반상업	주상용	광대한면	부정형 평지	3,296,000
건물	일련 번호	용도		구조		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	층수	사용승인일
	2	단독주택(다중주택), 근린생활시설		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		806.75	806.75	지하1층 지상5층	2018.10.25

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 09월 17일로 함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 09월 16일 ~ 2025년 09월 17일이며, 의뢰목록 등을 기준으로 대상물건에 대해 조사함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가의 기준가치 및 조건

### 1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하“대상물건”이라 한다)이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가의 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### 3. 참고 및 유의사항

가. 물적동일성이 인정됩니다.

나. 본건 일련번호(2) 건물 중 지1층은 일반건축물대장상 PIT실로서 육안으로 확인이 불가능하여 소재 불명 상태이므로 감정평가외 하였습니다.

다. 본건 일련번호(2) 건물에 건축물현황도상 합법적인 발코니 확장부분(“부합물㉠~㉡”)이 있는 것으로 판단되어 시장 거래관행상 해당 부분을 건물에 포함하여 감정평가 하였습니다.

라. 본건 일련번호(2) 건물에 후첨 '사진용지' 및 '지적 및 건물개황도'와 같이 “제시외건물㉢”이 소재하는바 면적사정은 개략적인 실측면적에 의거하였으며, 구조 및 이용상황, 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 적용하였습니다.

마. 본건 감정평가지 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 세부지번은 “\*\*\*” 처리하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가의 방법

### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치평가는 공시지가기준법, 거래사례비교법이 주로 적용되며, 건물은 주로 원가법이 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

### 2. 평가방법의 적용

#### 가. 개요

평가대상 물건은 토지와 건물로 이루어진 부동산으로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따라 토지, 건물 물건별로 평가함.

#### 나. 토지

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## **다. 건물**

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반요인을 종합적으로 참작하여 대상물건의 기준시점의 재조달원가를 산정하고 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 평가방법의 적용이 곤란하므로 다른 방법에 의한 합리성 검토는 생략함.

## **3. 기타 사항**

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 물건별 평가방식에 의한 산출근거

### 1. 토지가액

#### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

##### 1) 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \boxed{\text{공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/m}^2\text{)}} & = & \boxed{\text{비교표준지 공시지가 (원/m}^2\text{)}} & \times & \boxed{\text{시점수정}} & \times & \boxed{\text{지역요인 비교}} & \times & \boxed{\text{개별요인 비교}} & \times & \boxed{\text{그 밖의 요인보정}}
 \end{array}$$

##### 2) 비교표준지 선정

①기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

②위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<경기도 고양시 일산서구>

(공시기준일 : 2025.01.01)

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	탄현동 142-84	760	대	상업용	일반상업	광대한면	정방형 평지	3,470,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2025.01.01 ~ 2025.09.17	<b>0.565%</b> <b>(1.00565)</b>	경기도 고양시 일산서구 (25.01.01~25.09.17) (상업)  2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.392 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.111  $( 1 + 0.00392 ) * ( 1 + 0.00111 * 48/31 )$ $\approx 1.00565$

### 4) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인 비교

### 가) 개별요인 비교항목

비교표준지와 대상토지의 가치형성요인 판정·비교하여 항목별 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

개별요인 비교		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

### 나) 개별요인의 비교

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.10	0.90	1.00	1.00	0.990
본건은 비교표준지 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 및 유동인구의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 그 밖의 요인 보정

### 가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 나) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

비교사례 기준 비교표준지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
기준시점 비교표준지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

### 다) 인근 평가사례

<경기도 고양시 일산서구>

<출처 : 한국감정평가사협회>

구분	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉠	탄현동 ****_*	388.5	대	2023.12.18	5,500,000	2,973,000	공매	상업 나지	일반 상업	-
㉡	탄현동 ***_**	238	대	2023.06.05	6,280,000	3,130,000	담보	상업용	3종 일주	-
㉢	탄현동 ***_**	1,020	대	2024.11.20	7,490,000	3,366,000	담보	상업용	3종 일주	-
㉣	탄현동 ***_***	190	대	2024.05.16	7,060,000	3,568,000	담보	상업용	일반 상업	-
㉤	일산동 ***_**	219 중 88	대	2024.03.14	7,870,000	5,346,000	경매	상업용	일반 상업	지분 평가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라) 인근 거래사례

<자료출처 : 등기사항전부증명서>

거래 사례 ①	소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 ****-*			
	거래시점	2024.07.09	거래가액(원)	2,880,000,000	
	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
		일반상업	447.8	대	2,611,000
	특성 : 상업용, 소로각지, 사다리, 평지				
	건물	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	
		제2종근린생활시설	982.82	2004.11.09	
특성 : 철근콘크리트구조, 지상4층					
토지단가(원/m <sup>2</sup> )	$\text{산식 : } \{ \text{거래가액(원)} - \text{건물가액(원)} \} \div \text{토지면적(m}^2\text{)} = \text{토지단가(원/m}^2\text{)}$ $\{ 2,880,000,000 - (1,000,000 \times 31/50 \times 982.82) \} \div 447.8 \approx \textbf{@5,070,000}$				

거래 사례 ②	소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 ****-*			
	거래시점	2022.10.06	거래가액(원)	4,700,000,000	
	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
		일반상업	499	대	3,385,000
	특성 : 상업용, 소로각지, 세장형, 평지				
	건물	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	
		숙박시설	2,033.4	2001.01.13	
특성 : 철근콘크리트구조, 지하1층/지상8층					
토지단가(원/m <sup>2</sup> )	$\text{산식 : } \{ \text{거래가액(원)} - \text{건물가액(원)} \} \div \text{토지면적(m}^2\text{)} = \text{토지단가(원/m}^2\text{)}$ $\{ 4,700,000,000 - (1,500,000 \times 29/50 \times 2,033.4) \} \div 499 \approx \textbf{@5,870,000}$				

거래 사례 ③	소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 ****-*			
	거래시점	2021.08.05	거래가액(원)	4,300,000,000	
	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
		일반상업	438.6	대	2,517,000
	특성 : 상업용, 소로한면, 세장형, 평지				
	건물	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	
		숙박시설	1,722.42	2001.01.20	
특성 : 철근콘크리트구조, 지하1층/지상7층					
토지단가(원/m <sup>2</sup> )	$\text{산식 : } \{ \text{거래가액(원)} - \text{건물가액(원)} \} \div \text{토지면적(m}^2\text{)} = \text{토지단가(원/m}^2\text{)}$ $\{ 4,300,000,000 - (1,500,000 \times 30/50 \times 1,722.42) \} \div 438.6 \approx \textbf{@6,270,000}$				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래 사례 ④	소재지	경기도 고양시 일산서구 일산동 ***-**-**외 1필지			
	거래시점	2024.10.19	거래가액(원)	1,050,000,000	
	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
		일반상업	155	대	3,126,000
	특성 : 상업용, 소로한면, 가장형, 평지, 일단지				
	건물	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	
		제2종근린생활시설	93.96	2007.04.25	
특성 : 경량철골구조, 지상1층					
토지단가(원/m <sup>2</sup> )	산식 : {거래가액(원) - 건물가액(원)} ÷ 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> ) { 1,050,000,000 - (800,000×23/40×93.96) } ÷ 155 ≒ @ <b>6,500,000</b>				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마) 비교사례 선정

인근지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

거래 사례 ②	소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 ****-*			
	거래시점	2022.10.06	거래가액(원)		4,700,000,000
	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
		일반상업	499	대	3,385,000
	특성 : 상업용, 소로각지, 세장형, 평지				
	건물	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	
		숙박시설	2,033.4	2001.01.13	
특성 : 철근콘크리트구조, 지하1층/지상8층					
토지단가(원/m <sup>2</sup> )	산식 : {거래가액(원) - 건물가액(원)} ÷ 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> ) { 4,700,000,000 - (1,500,000×29/50×2,033.4) } ÷ 499 = @5,870,000				

## 바) 격차율 산정

구분	기준단가(원/m <sup>2</sup> )	사정 보정치	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
	공시지가(원/m <sup>2</sup> )						
거래사례② 기준 비교표준지(A) 단가	5,870,000	1.000	1.02315	1.000	1.142	6,858,727	1.965
기준시점 비교표준지(A) 단가	3,470,000	-	1.00565	-	-	3,489,606	
산정 내역							
사정보정	정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 불필요함(1.000).						
시점수정	경기도 고양시 일산서구 상업지역 (2022.10.06~2025.09.17) : 1.02315						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함(1.000).						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
	1.15	0.95	1.10	0.95	1.00	1.00	1.142
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황, 고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세하나, 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등), 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사) 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.09.01 ~ 2025.08.31)

<자료출처 : 인포케어>

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
토지 / 대지	경기	55.63	59.17	274
	고양시 일산서구	63.28	63.90	2
주택 / 근린주택	경기도	66.90	66.45	77
	고양시 일산서구	68.86	68.86	1
	일산동	68.86	68.86	1

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률평균 : 총 낙찰가율합계 / 낙찰건수

아) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	비교표준지	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됨.	A	1.96

## 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,470,000	1.00565	1.000	0.990	1.96	6,771,231	6,770,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함.

### 2) 비교 거래사례 선정

인근지역에 위치한 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

<자료출처 : 등기사항전부증명서>

거래 사례 ①	소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 ****-*			
	거래시점	2024.07.09	거래가액(원)	2,880,000,000	
	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
		일반상업	447.8	대	2,611,000
	특성 : 상업용, 소로각지, 사다리, 평지				
	건물	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	
		제2종근린생활시설	982.82	2004.11.09	
특성 : 철근콘크리트구조, 지상4층					
토지단가(원/m <sup>2</sup> )	산식 : {거래가액(원) - 건물가액(원)} ÷ 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> ) { 2,880,000,000 - (1,000,000×31/50×982.82) } ÷ 447.8 = @5,070,000				

### 3) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함 (1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 시점수정

사례가 속한 지역의 동일 용도지역의 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2024.07.09 ~ 2025.09.17	<b>1.134%</b> <b>(1.01134)</b>	경기도 고양시 일산서구 (24.07.09~25.09.17) (상업)  2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.146 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.110 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.116 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.137 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.035 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.059 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.392 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.111  $(1 + 0.00146 * 23/31) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00137) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00392) * (1 + 0.00111 * 48/31) \approx 1.01134$

## 5) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

## 6) 개별요인 비교

### ■ 대상토지 / 거래사례①

일련 번호	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	①	1.15	1.07	1.20	0.90	1.00	1.00	1.329
본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(지하철역과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황, 고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상, 접면도로의 상태 등)에서 열세함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

일련 번호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	5,070,000	1.000	1.01134	1.000	1.329	6,814,439	6,810,000

### 다. 토지평가액의 결정

#### 1) 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었으며, 평가 사례, 거래사례 및 인근의 지가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단됨.

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m <sup>2</sup> )
1	6,770,000	6,810,000

#### 2) 토지평가액의 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 평가관련 규정 등을 고려하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 평가금액으로 결정함.

일련 번호	공부면적 (m <sup>2</sup> )	사정면적 (m <sup>2</sup> )	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	토지가액 (원)	비고
1	498	498	6,770,000	3,371,460,000	-
<b>합 계</b>	<b>498</b>		-	<b>3,371,460,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 건물가액

### 가. 개요

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 기준시점 당시의 재조달원가를 산정하여 감가수정하는 원가법에 의해 평가함.

### 나. 재조달원가 산정

#### 1) 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 고려하여 산정하였음.

#### 2) 건물 표준단가

<출처 : 한국부동산연구원 「건물재조달원가자료집 (2024년)」의 표준단가>

용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용연수
다가구주택 (01-05-05-09)	철근콘크리트조/평지붕	3	1,713,000	50 (45~55)
점포 및 상가 (03-01-05-09)	철근콘크리트조/평지붕	3	1,362,000	50 (45~55)
표준단가 결정 (원/m <sup>2</sup> )	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 규모 등을 고려하여 결정함.	일련 번호 (2)	1~3층 (근린 생활시설)	50
			3~5층 (다중주택)	

#### 3) 건물 부대설비 등

급·배수 위생설비	난방설비	냉방설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차장	기타 설비
○	○	-	○	○	○	-	-

건물의 설비 및 관리상태 등으로 보아 별도의 보정단가는 적용하지 아니하고 표준단가에 포함하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 재조달원가의 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

일련 번호	층	용도	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	부대설비 보정단가(원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
2	1~3층	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1,400,000	-	1,400,000	-
	3~5층	다중주택		1,800,000	-	1,800,000	-

## 다. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는바 대상건물의 경우 **정액법**을 적용함.

일련 번호	사용승인일자	기준시점	경과연수	잔존연수	내용연수	비고
2	2018.10.25	2025.09.17	6	44	50	-

## 라. 건물 단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

$$\blacksquare \text{ 결정단가 (원/m}^2\text{)} = \text{재조달원가 (원/m}^2\text{)} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}$$

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
2	1~3층	근린생활시설	1,400,000	44	50	1,232,000	1,230,000
	3~5층	다중주택	1,800,000	44	50	1,584,000	1,580,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 원가법에 의한 건물가액

구 분		공부면적 (m <sup>2</sup> )	사정면적 (m <sup>2</sup> )	단 가 (원/m <sup>2</sup> )	건물가액(원)	비 고
건물		6.72	6.72	-	감정평가외	지1층 (PIT실)
	일련번호(2)	475.19	475.19	1,230,000	584,483,700	1~3층 (근린생활시설)
		324.84	324.84	1,580,000	513,247,200	3~5층 (다중주택)
	소 계	<b>806.75</b>		-	<b>1,097,730,900</b>	-
제시외 건물	㊸	(5)	5	33,000	165,000	관찰감가
	소 계	<b>(5)</b>	<b>5</b>	-	<b>165,000</b>	-
<b>합 계</b>		-	-	-	<b>1,097,895,900</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 물건별 평가에 의한 평가금액

구 분		공부면적 (m <sup>2</sup> )	사정면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	비고
토지	일련번호(1)	498	498	6,770,000	3,371,460,000	-
	소 계	<b>498</b>		-	<b>3,371,460,000</b>	-
건물	일련번호(2)	6.72	6.72	-	감정평가외	지1층 (PIT실)
		475.19	475.19	1,230,000	584,483,700	1~3층 (근린생활시설)
		324.84	324.84	1,580,000	513,247,200	3~5층 (다중주택)
	소 계	<b>806.75</b>		-	<b>1,097,730,900</b>	-
제시외 건물	Ⓣ	(5)	5	33,000	165,000	관찰감가
	소 계	<b>(5)</b>	<b>5</b>	-	<b>165,000</b>	-
<b>합 계</b>		-	-	-	<b>4,469,355,900</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 결정

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	일련번호(1)	498	498	6,770,000	3,371,460,000	-
	소 계	498		-	3,371,460,000	-
건물	일련번호(2)	6.72	6.72	-	감정평가외	지1층 (PIT실)
		475.19	475.19	1,230,000	584,483,700	1~3층 (근린생활시설)
		324.84	324.84	1,580,000	513,247,200	3~5층 (다중주택)
	소 계	806.75		-	1,097,730,900	-
제시외 건물	㊸	(5)	5	33,000	165,000	관찰감가
	소 계	(5)	5	-	165,000	-
합 계		-	-	-	4,469,355,900	-

### 2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 시산가액을 검토한 결과 ①토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정하였으며, 거래 사례비교법 등에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있음. ②건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의한 원가법으로 적정하게 평가된 것으로 판단되며, 최종 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 제1항에 따라 토지, 건물 물건별로 평가한 금액으로 결정함.

# 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 일산서구 탄현동	170-3	대	일반상업지역	498	498	6,770,000	3,371,460,000	
2	동소  [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 일현로 71	170-3 위지상  해밀 카사 빌딩 주 건축물 제1동	단독주택 (다중주택)  ,근린 생활시설	철근콘크리트 구조  (철근)콘크리트 지붕  지1층  1층  2층  3층  3층  4층  5층					
					6.72	6.72	-	감정평가외	소재불명
					183.3	475.19	1,230,000	584,483,700	1,400,000 x 44/50
					204.94				
					86.95				
					97.92	324.84	1,580,000	513,247,200	1,800,000 x 44/50
					171.19				
					55.73				
<b>소 계</b>								<b>₩4,469,190,900</b>	
㉠	[부합물] 동소	170-3 위지상	발코니 확장	철근콘크리트 구조	(17)	17	-	-	건물에 포함평가
㉡	동소	170-3 위지상	발코니 확장	철근콘크리트 구조	(17)	17	-	-	건물에 포함평가
㉢	동소	170-3 위지상	발코니 확장	철근콘크리트 구조	(14)	14	-	-	건물에 포함평가
㉣	동소	170-3 위지상	발코니 확장	철근콘크리트 구조	(9)	9	-	-	건물에 포함평가

# 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	
㉔	[제시외건물] 동소	170-3 위지상	다용도실	판별조 판별지붕	(5)	5	33,000	165,000	100,000 x 5/15 관찰감가
<b>합 계</b>								<b>₩4,469,355,900.-</b>	
				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 일산서구 탄현동 소재 "탄현역(경의중앙선)" 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트단지 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 경의중앙선 "탄현역"이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접도로 대비 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 현황 건부지[단독주택(다중주택), 근린생활시설]로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

남동측으로 노폭 약 30미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(탄현주상), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)임.

## (6) 제시목록 외의 물건

# 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) |                |

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상 임.

# 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

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상5층 건물로서,  
 (사용승인일 : 2018.10.25)  
 외벽 : 석재붙임 마감 등,  
 내벽 : 벽지도배, 일부 타일마감 등,  
 창호 : 샷시창호 등임.

## (2) 이용상태

단독주택(다중주택) 및 근린생활시설로 이용 중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등을 갖추었음.

## (4) 부합물 및 종물

본건 일련번호(2) 건물에 건축물현황도상 합법적인 발코니 확장부분("부합물㉠~㉡") 및 후첨 '사진용지' 및 '지적 및 건물개황도'와 같이 "제시외건물㉢"이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

없 음.

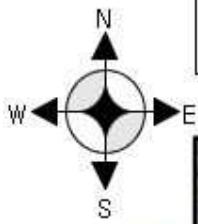
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상 임.

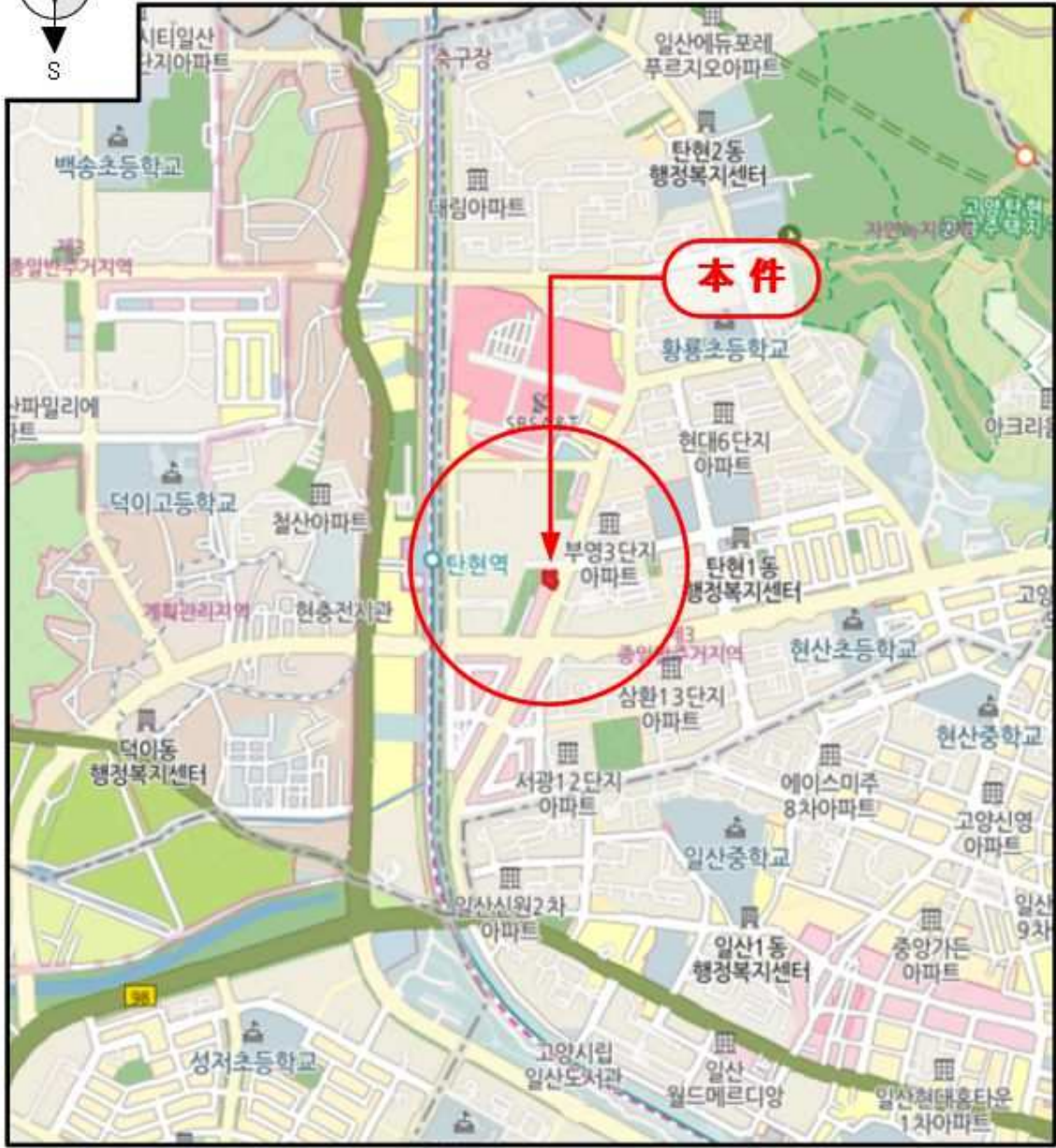
# 광역위치도



소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 170-3
-----	------------------------



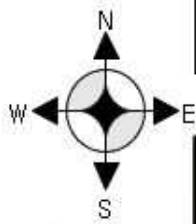
소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 170-3
-----	------------------------



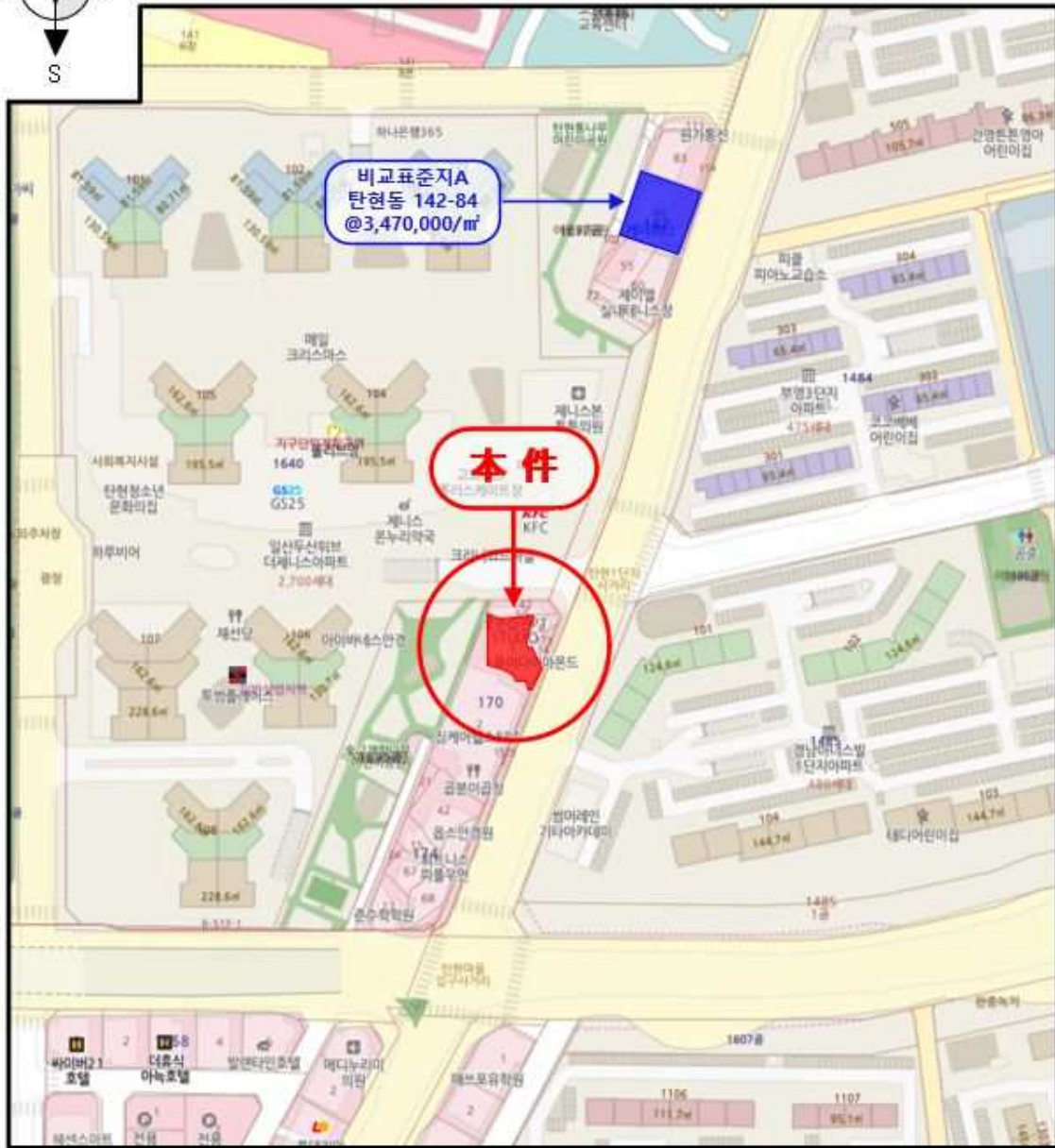
# 위치도



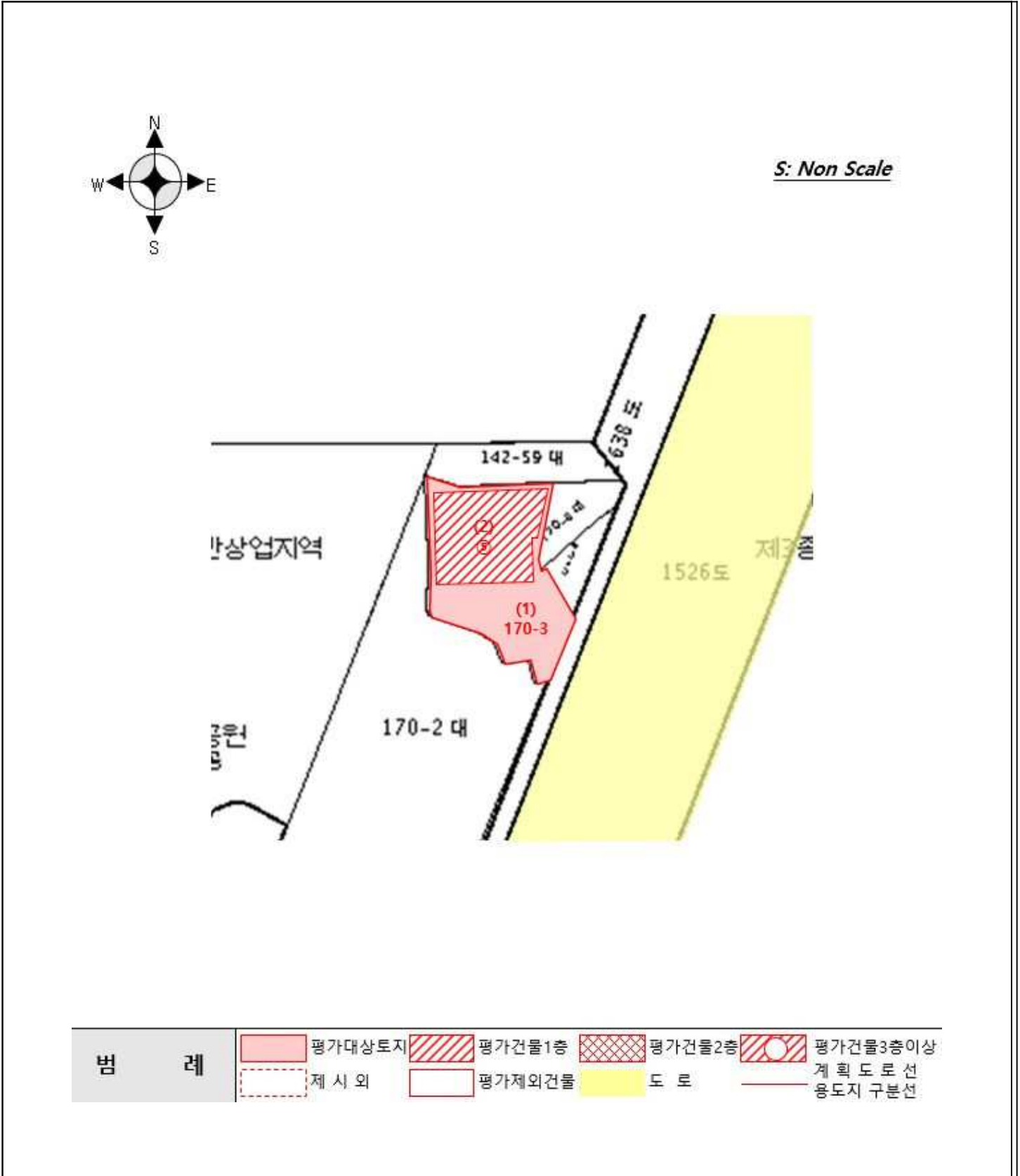
소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 170-3
-----	------------------------



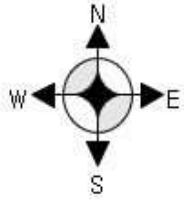
소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 170-3
-----	------------------------



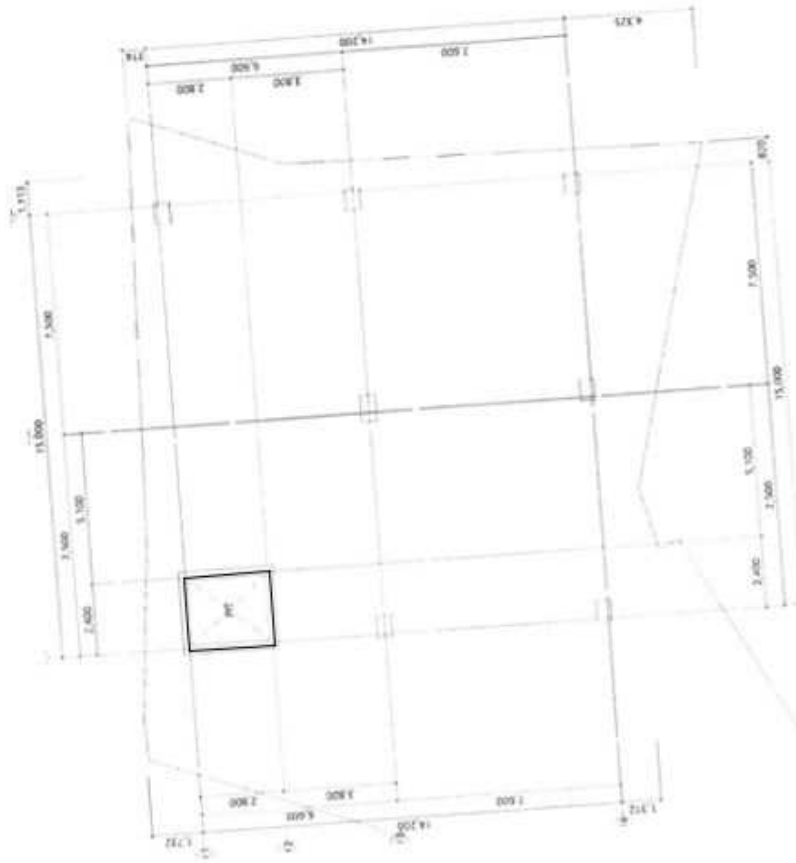
# 지 적 도



# 내부구조도



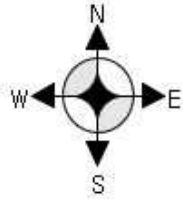
*S: Non Scale*



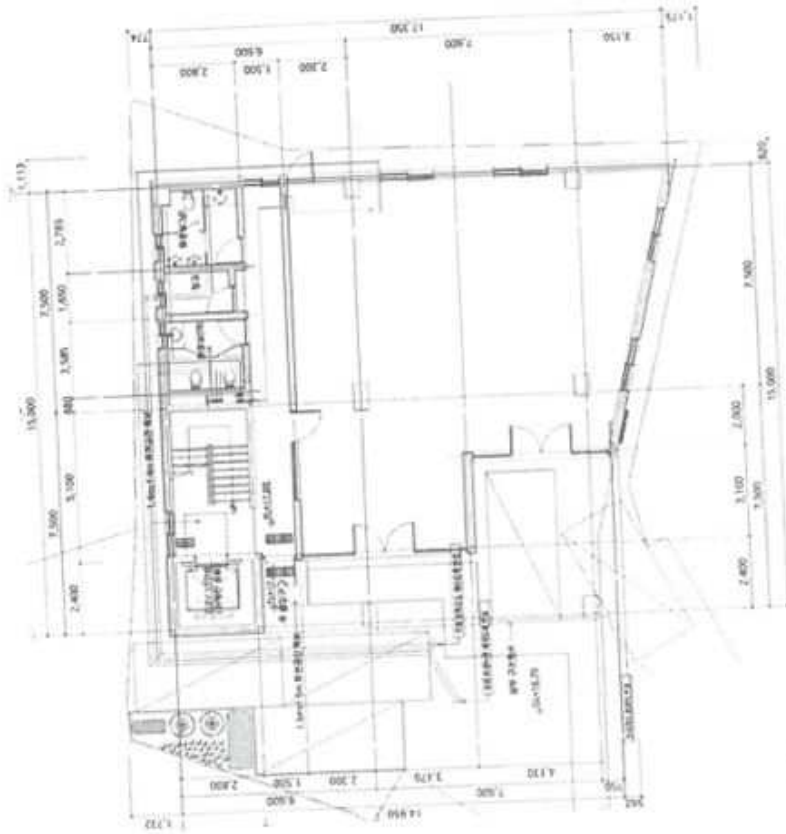
일련번호(2) 지하1층 공부상면적 : 6.72㎡

육안으로 확인불가 "소재불명"

# 내부구조도

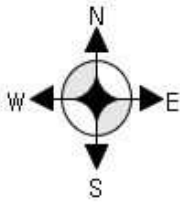


*S: Non Scale*

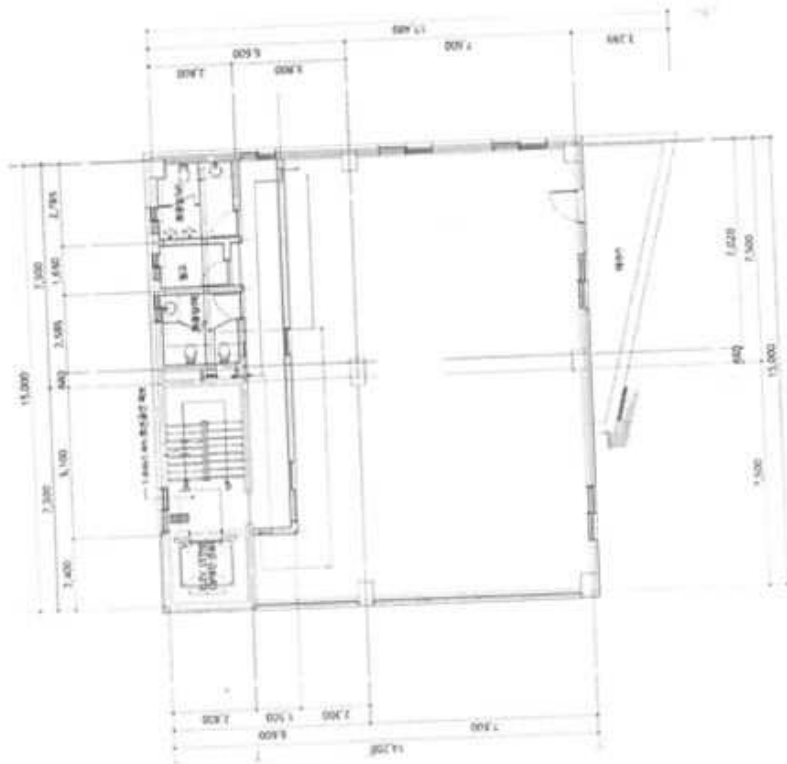


일련번호(2) 1층 공부상면적 : 183.3㎡

# 내부 구조도

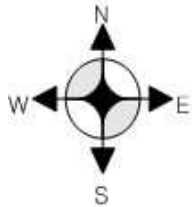


*S: Non Scale*

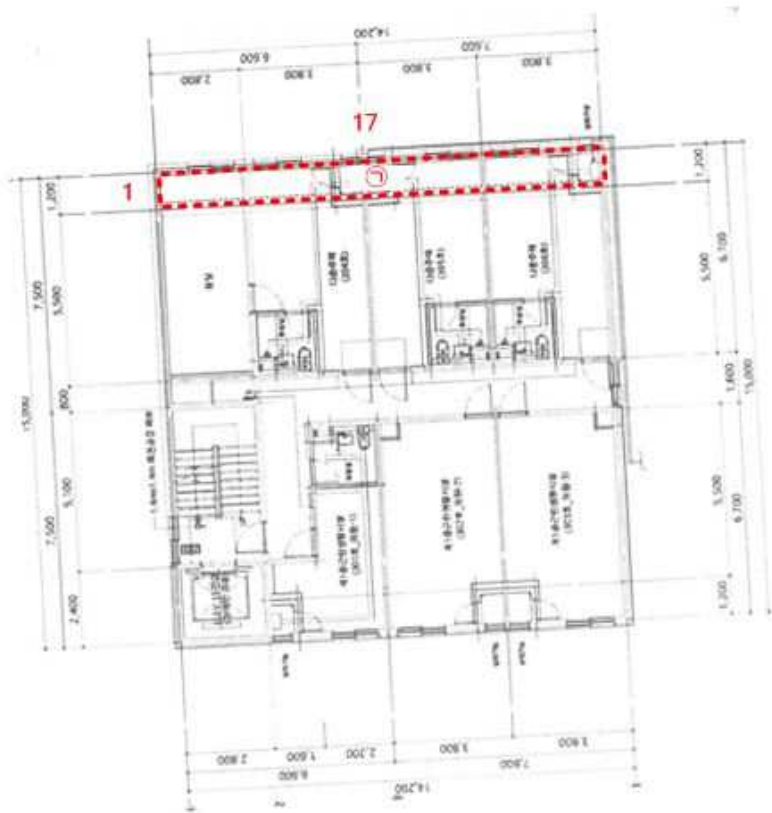


일련번호(2) 2층 공부상면적 : 204.94㎡

# 내부 구조도



*S: Non Scale*

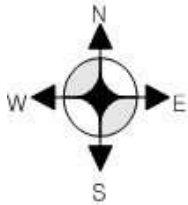


일련번호(2) 3층 공부상면적 : 184.87㎡

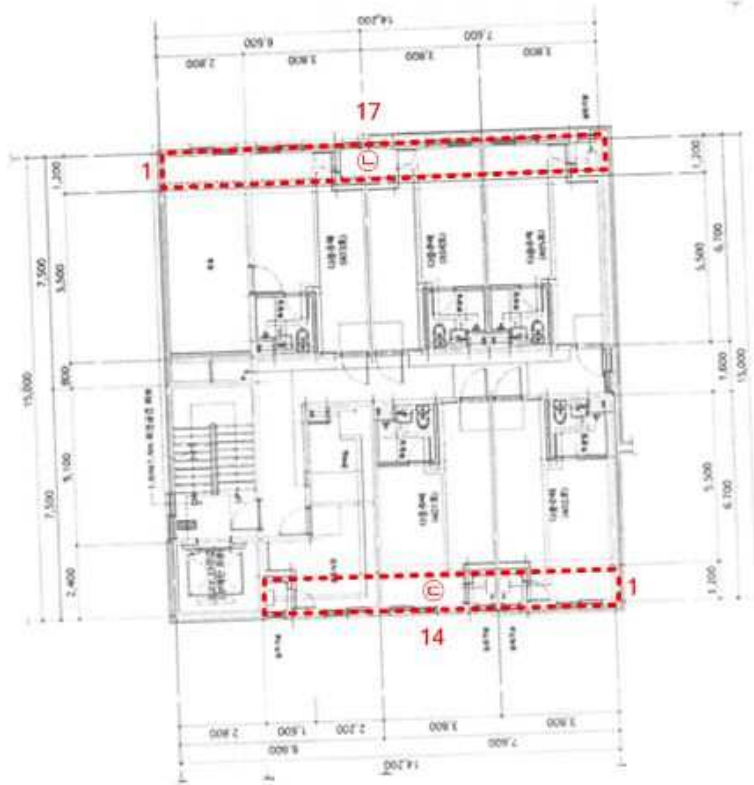
◆ 부합물 ◆

㉠ 발코니 확장 3층 소재 약 17㎡

# 내부 구조도



*S: Non Scale*



일련번호(2) 4층 공부상면적 : 171.19㎡

◆ 부합물 ◆

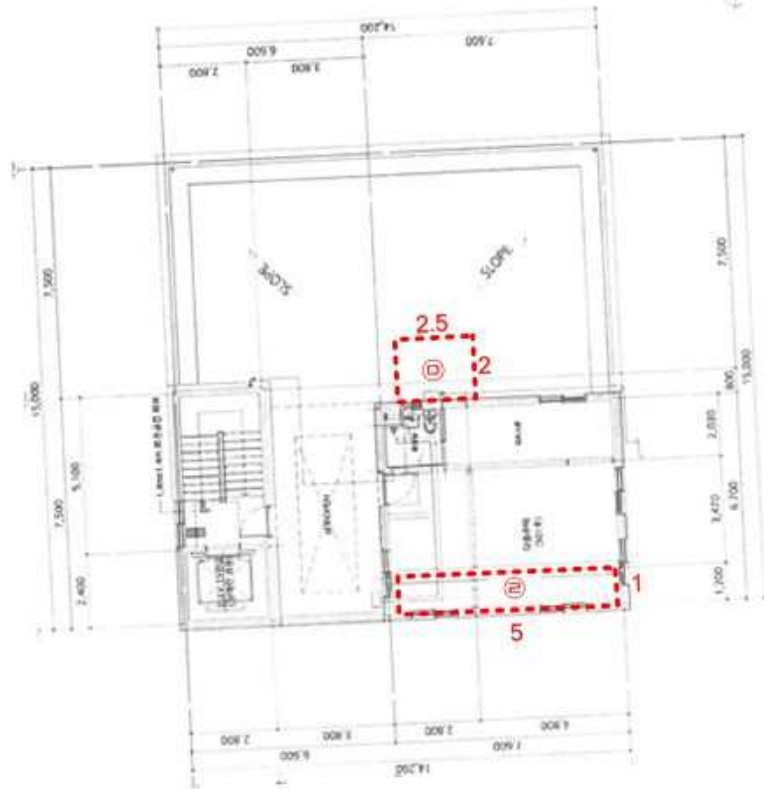
㉠ 발코니 확장 4층 소재 약 17㎡

㉡ 발코니 확장 4층 소재 약 14㎡

# 내부구조도



*S: Non Scale*



일련번호(2) 5층 공부상면적 : 55.73㎡

◆ **부합물** ◆

㉠ 발코니 확장 5층 소재 약 9㎡

◆ **제시외건물** ◆

㉠ 판넬조 판넬지붕 5층 소재 (다용도실) 약 5㎡

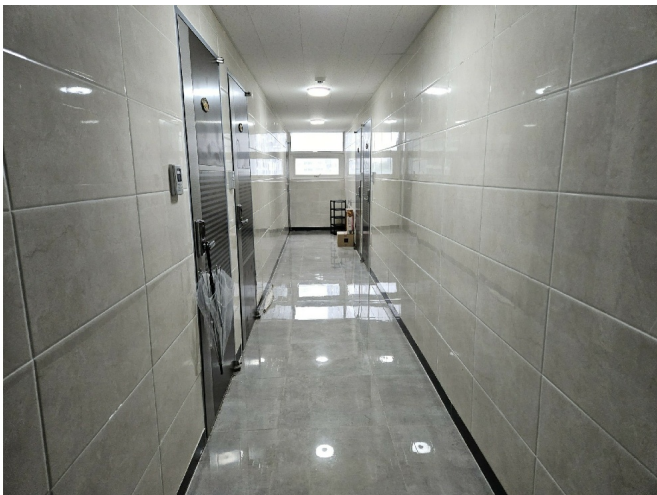




2



3



4



5