

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42512-F-0401
건명	경기도 고양시 덕양구 동산동 48-54 제2층 제202호 외 소재 부동산 감정평가
의뢰인	우리자산신탁주식회사

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

 (주)태평양감정평가법인 북부지사
Pacific Appraisal Co., Ltd

경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 (장항동, 파크프라자 602호)

대표전화 : 031-932-0072 FAX : 031-932-0073

감정평가총괄표

총평가가액	一金팔억일천이백팔십만원整 (₩812,800,000.-)
평가의뢰인	우리자산신탁주식회사

감정 평가 내용

구 분	소재지 또는 종별	소유자	평가가액	비 고
1	경기도 고양시 덕양구 동산동 48-54 제2층 제202호 외	유한회사대유 주택건설 외	₩730,000,000	
2	경기도 고양시 덕양구 동산동 48-50외	유한회사대유 주택건설	₩82,800,000	
	이 하 여	백		
합계			₩812,800,000.-	
참고 사항				

**경기도 고양시 덕양구 동산동
48-54 제2층 제202호 외**

DRAFT

(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.		
감 정 평 가 사		(인)
(주)태평양감정평가법인 북부지사 지 사 장	박 희 배	(서명 또는 인)

감정평가액	칠억삼천만원정 (₩730,000,000.-)				
의 회 인	우리자산신탁주식회사		감정평가목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁주식회사		기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	유한회사대유주택건설 외 (수탁자 우리자산신탁주식회사)		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합 건축물대장		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-		2025. 12. 05	2025. 12. 05	2025. 12. 08
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가 금 액
	구분건물	2세대	구분건물	2세대	- 730,000,000
			이	하 여 백	
	합 계				₩730,000,000
심 사 확 인	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 (인)				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 동산동 “스타필드 고양” 남동측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

■ 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 12월 5일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 12월 5일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도 및 임대내역’ 및 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래(분양) 됩니다. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였습니다.
- 본건은 '집합건축물대장' 및 '집합건물 등기사항전부증명서'상 구분등기 되어 있고, 실제 구조가 독립되어 있는 등, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 상 구분소유권이 성립하는 구분소유 물건입니다.
- 본건 내부구조는 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준하였습니다.
- 전입세대 열람내역 (행정기관: 고양시 일산동구청) :

세대주	소유자와의 관계	전입일자	열람일자	비고
문선미	미상	2021.04.12	2025.12.05	202호
김지선	미상	2021.04.21	2025.12.05	302호

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 부동산

소	재	지	경기도 고양시 덕양구 동산동 48-54			건 물 명	-	
주	용	도	공동주택(다세대주택)			사용승인일	2021.02.25	
구		조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			층 수	지상 4층	
동		수	1동			세 대 수 (호 수)	6호	
일련 번호	동·층·호		용 도 위 치	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹⁾ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	제2층 제202호		다세대주택 -	58.33	13.72	72.05	80.96	44
나	제3층 제302호		다세대주택 -	58.33	13.72	72.05	80.96	44

■ 공법상 제한사항

동산동 48-54: 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(동산취락), 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>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(2014-12-19)(고도15m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

DRAFT

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위 치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	동산동 47-40	휴먼빌 제2층 제202호	공동주택 (다세대주택) -	59.72	2025.07.05 2022.12.12	430,000,000	7,200,267
ㄴ	동산동 53-247	퍼센트 하우스 B동 제3층 제301호	공동주택 (다세대주택) -	58.387	2024.01.02 2022.06.20	420,000,000	7,193,382
ㄷ	동산동 53-39	동산그린빌4차 제3층 제302호	다세대주택 (1세대) -	56.08	2024.04.12 2016.11.08	265,000,000	4,725,392

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위 치	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	동산동 48-43	제3층 제301호	공동주택 (다세대주택) -	58.33	2024.12.27 2021.02.25	경매	310,000,000	5,314,589
b	동산동 53-189	6동 제4층 제401호	공동주택 (다세대주택) -	54.17	2016.03.14	경매	292,000,000	5,390,437

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비 고
기존 주택지대	다세대주택	2,3	-	6,200,000 ~ 6,300,000	본건 유사

4. 경매통계

용도별		경기 고양시 덕양구 2024년 12월 ~ 2025년 11월				
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
다세대	15,511,517,520	10,552,187,276	68.0	363	77	21.2
연립	1,211,000,000	830,441,000	68.6	29	5	17.2

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용 도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
				위 치		사용승인일		
가, 나	ㄱ	동산동 47-40	휴먼빌 제2층 제202호	공동주택 (다세대주택)	59.72	2025.07.05	430,000,000	7,200,267
				-		2022.12.12		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가, 나	경기 경의권	연립다세대	2025.07.05 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 99.7 2025.12.05 매매 가격지수 (적용:2025년10월) : 99.2

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기 호	기 간	계 산 식	시점수정치
가, 나	ㄱ	2025.07.05 ~ 2025.12.05	시점수정치 : $99.2 \div 99.7 \approx 0.99498$	0.99498

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별 효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	ㄱ	0.90	0.97	1.00	1.00	0.873
		사례 대비 본건은 단지외부요인(대중교통의 편의성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등), 호별 요인(경과연수에 따른 노후도)에서 열세합니다.				
나	ㄱ	0.90	0.97	1.00	1.00	0.873
		사례 대비 본건은 단지외부요인(대중교통의 편의성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등), 호별 요인(경과연수에 따른 노후도)에서 열세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제2층 제202호	7,200,267	1.000	0.99498	0.873	6,254,278
나	제3층 제302호	7,200,267	1.000	0.99498	0.873	6,254,278

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제2층 제202호	6,254,278	58.33	365,000,000
나	제3층 제302호	6,254,278	58.33	365,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	730,000,000
합 계	730,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	730,000,000
합 계	730,000,000

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 고양시 덕양구 동산동	48-54	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 고양대로2002번길 70-17			1층	15.36			
				2층	137.2			
				3층	137.2			
				4층	108.6			
				옥탑1층 (다락-바닥면적제외	56.83			
	동 소	48-54	대	제1종일반주거지역 자연녹지지역	259			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	58.33	58.33	365,000,000	비준가액 (공용면적 포함 72.05㎡)
				소유권 ---	44 259 x----	44		
				대지권	259			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 146,000,000 219,000,000	

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	58.33	58.33	365,000,000	비준가액 (공용면적 포함 72.05㎡)
				소유권	44			
				---	259 x----	44		
				대지권	259			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 146,000,000 219,000,000	
합 계							₩730,000,000.-	
				이 하 여 백				

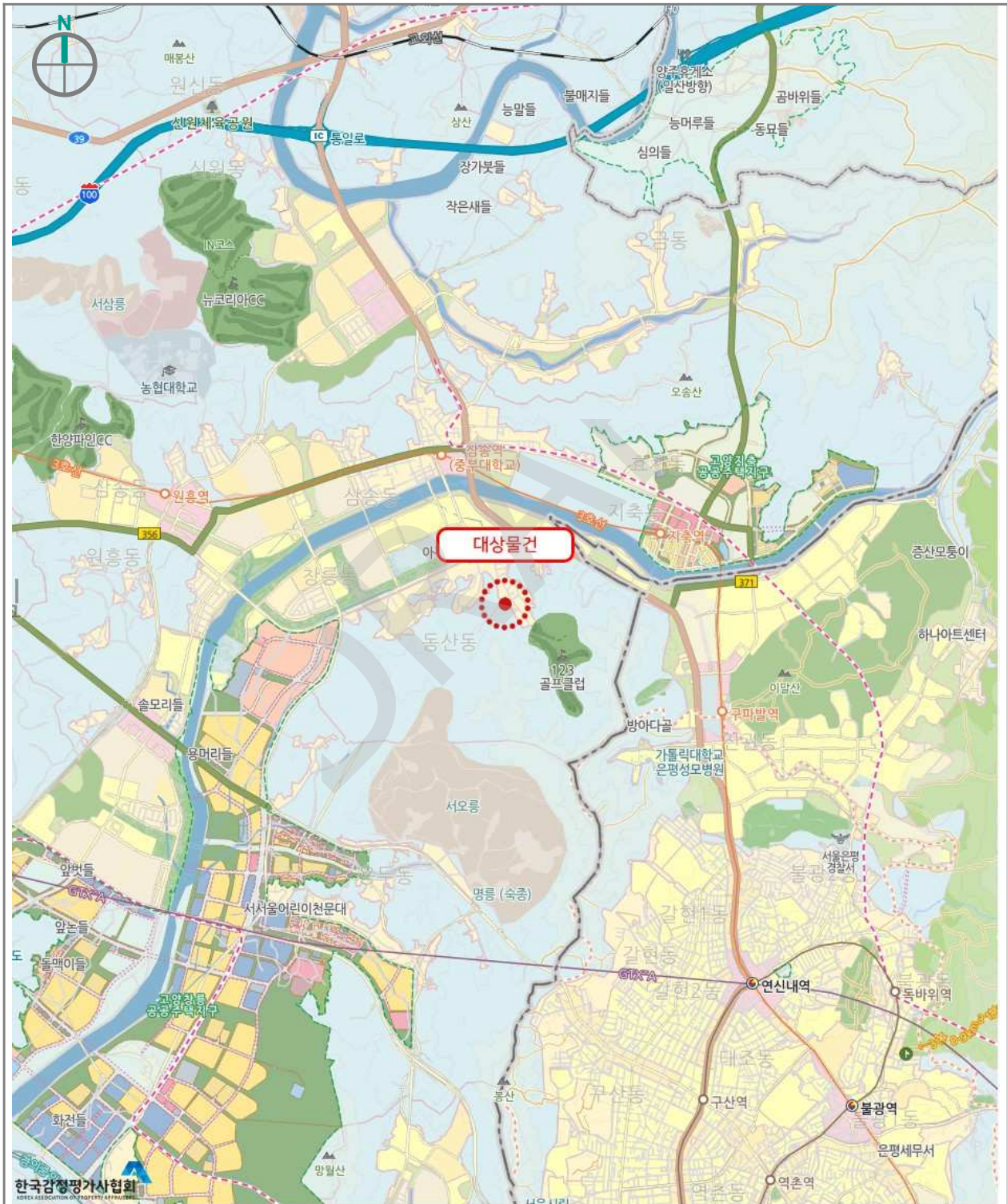
(구 분 건 물) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 경기도 고양시 덕양구 동산동 소재 "스타필드 고양" 남동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 기존 주택지대로서 제반 입지여건은 무난합니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하고 근거리에 지하철 3호선 삼송역이 소재하고 있는 등 교통환경 보통 시 됩니다.
접 면 도 로	본건 북동측으로 노폭 약 4m의 도로와 접합니다.
지세 및 형상	간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 가로장방형 토지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	동산동 48-54 :자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(동산취락), 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>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(2014-12-19)(고도15m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)
건물 구조 및 마감재	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 4층 건물 내 제2층 제202호 외로서, 외벽 : 벽돌타일, 치장석붙임, 창호 : PVC창호 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	일련번호(가, 나) : 공동주택(다세대주택)으로 이용 중입니다. (세부 이용내역은 후면 "건물이용상태 및 임대내역" 참조바랍니다)
부대설비 및 관리상태	전기, 위생 · 급배수 · 급탕설비, 난방, 소화, 승강기 및 주차설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	본건 임대관계 미상처리 하였습니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

광역위치도

소재지

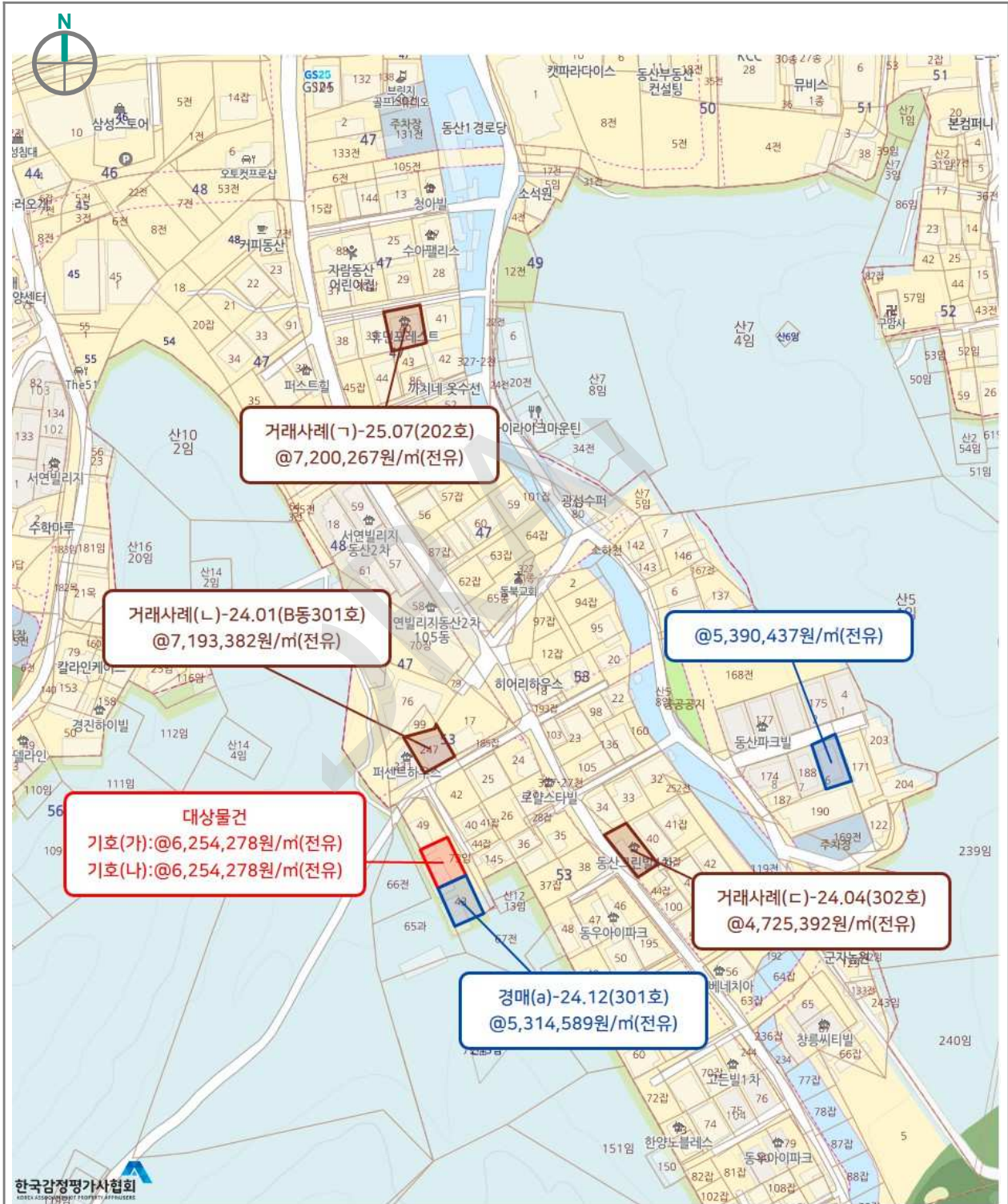
경기도 고양시 덕양구 동산동 48-54 제2층 제202호 외



상 세 위 치 도

소재지

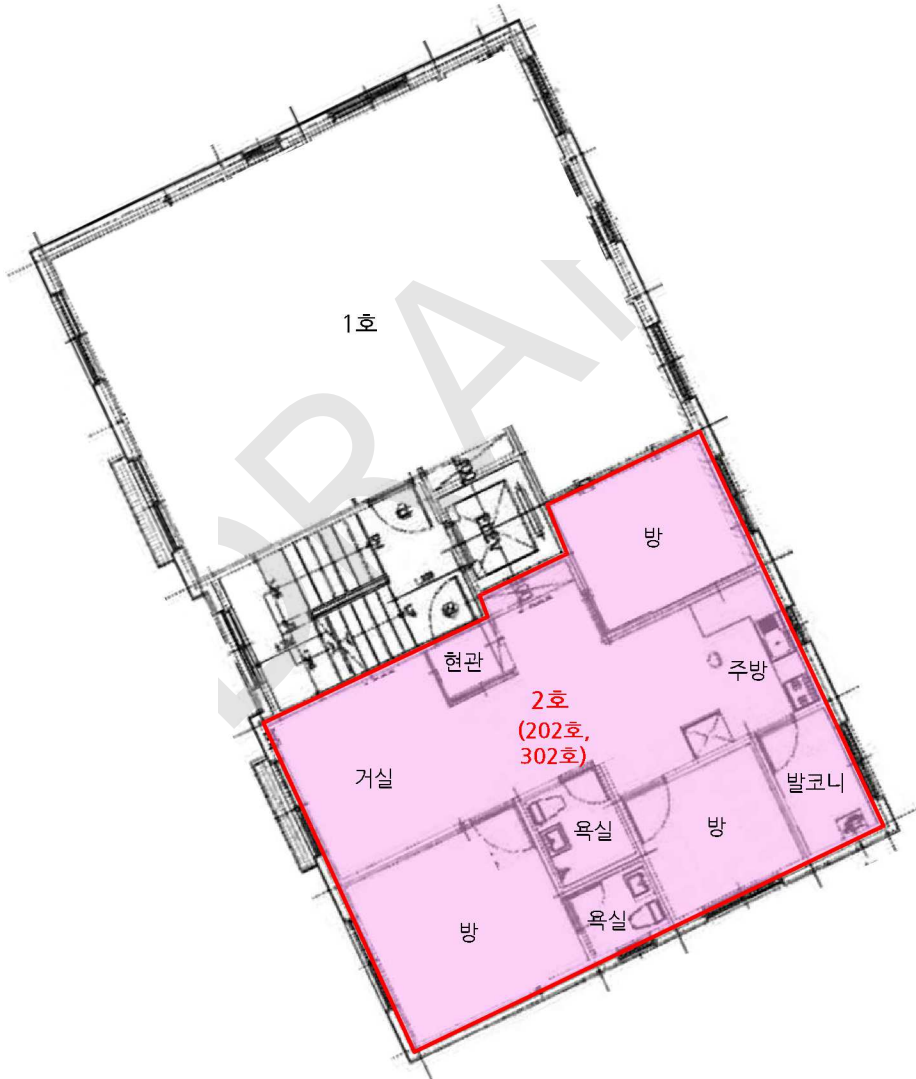
경기도 고양시 덕양구 동산동 48-54 제2층 제202호 외



호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

N
4
S
NON SCALE

[제2,3층 각 호별배치도 및 제202호, 제302호 내부구조도]



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



일련번호(가) 전경



일련번호(나) 전경

사 진 용 지



주위 환경

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2025년 12월 5일 14:01:55
------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 <input type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input checked="" type="checkbox"/>
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	경기도 고양시 덕양구 고양대로2002번길 70-17, 202호 (동산동)
	지번 주소	경기도 고양시 덕양구 동산동 48-54 202호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
1	세대주	문 선미 (文善美)	2021-04-12	거주자	동거인				
	최초 전입자		2021-04-12						

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 12월 5일

경기도 고양시 일산동구청장

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

고양시 일산동구청장
(수인증지가 원당(함부)과서 아닌
증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2025년 12월 5일 14:00:49
------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 <input type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input checked="" type="checkbox"/>
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	경기도 고양시 덕양구 고양대로2002번길 70-17, 302호 (동산동)
	지번 주소	경기도 고양시 덕양구 동산동 48-54 302호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
1	세대주	김 지선 (金智善)	2021-04-21	거주자	동거인	1			
	최초 전입자		2021-04-21						

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 12월 5일

경기도 고양시 일산동구청장

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

고양시 일산동구청장
(수입증지가 인영(捺)하지 아니한
증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



**경기도 고양시 덕양구 동산동
48-50외**

DRAFT

(토 지) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사

(인)

(주)태평양감정평가법인 북부지사
지 사 장

박 희 배

(서명 또는 인)

감정평가액	팔천이백팔십만원정 (₩82,800,000.-)					
의 회 인	우리자산신탁주식회사		감정평가목적		공매	
제 출 처	우리자산신탁주식회사		기 준 가 치		시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	유한회사대유주택건설 (수탁자 우리자산신탁주식회사)		감정평가조건		-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장		기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-		2025. 12. 05		2025. 12. 05	2025. 12. 08
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적(m ²) 또는 수량	종 별	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	60	토지	60	1,380,000	82,800,000
			이	하	여	백
	합 계					₩82,800,000
심 사 확 인	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 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 동산동 “스타필드 고양” 남동측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

■ 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 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.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 12월 5일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 12월 5일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(m^2)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.

DRAFT

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 지 상 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	고양시 덕양구 동산동	48-50	17	1종일주	도로등	임야	세각(가)	부정형 평지	971,700
2	고양시 덕양구 동산동	48-51	24	1종일주	도로등	도로	세로(가)	가장형 평지	650,400
3	고양시 덕양구 동산동	48-52	19	1종일주	도로등	도로	세로(가)	가장형 평지	650,400

■ 공법상 제한사항

일련번호(1): 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(동산취락), 소로3류(폭 8m 미만), 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>, 제한보호구역(전방지역:25km)(2014-12-19)(고도15m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로 사용되는토지)

일련번호(2,3): 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(동산취락), 소로3류(폭 8m 미만), 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>, 제한보호구역(전방지역:25km)(2014-12-19)(고도15m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로 사용되는토지)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

DRAFT

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)		지 목		토지거래가액(원) ¹⁾	
ㄱ	고양시 덕양구 동산동 53-243	71	1종일주	주거나지	2023.12.06	90,000,000	1,270,000
		-		임	-	90,000,000	
ㄴ	고양시 덕양구 동산동 76-37	111	1종일주	단독	2025.08.06	777,030,000	4,280,000
		153.32		대	2021.12.29	474,989,600	

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
				지 목				
a	고양시 덕양구 동산동 48-58	245	1종일주	단독	2025.08.05	공매	5,060,000	-
				대				
b	고양시 덕양구 동산동 47-59	298	1종일주	단독	2024.12.02	공매	3,810,000	-
				대				

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
기존 주택지대	1종일주	주거용	세로변	1,350,000 ~ 1,400,000	본건 유사

4. 경매통계

용도별	경기 고양시 덕양구 2024년 12월 ~ 2025년 11월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
토지	42,050,473,310	22,803,975,109	54.2	157	39	24.8
대지	15,351,768,000	6,574,406,109	42.8	26	5	19.2
도로	1,098,042,000	308,350,000	28.1	13	2	15.4

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근 지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01]

일련 번호	비 교 표준지	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
1 ~ 3	A	고양시 덕양구 동산동	53-6	254	1종일주	단독	대	세로(가)	사다리 평지	1,926,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지 역	용도지역	지가변동률(%)
A	경기도 고양시 덕양구	주거지역	2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 1.594 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.215

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	기 간	계 산 식	시점수정치
1~3	A	2025.01.01 ~ 2025.12.05	$(1 + 0.01594) \times (1 + 0.00215 \times 35/31)$	1.01841

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(임체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
		본건은 도로로 이용중으로 기타요인에서 이를 고려하였습니다.						
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
		본건은 도로로 이용중으로 기타요인에서 이를 고려하였습니다.						
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
		본건은 도로로 이용중으로 기타요인에서 이를 고려하였습니다.						

DRAFT

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
					지 목			
평가 사례	b	고양시 덕양구 동산동 47-59	298	1종일주	단독주택 대	2024.12.02	공매	3,810,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구	분	비 교 사 례	비교사례단가 (원 /㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
		비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액		b	3,810,000		1.01995	1.000	1.060	4,119,170	2.138
기 준 시 점 비교표준지가액		A	1,926,000		0	-	-		
산 출 내 역		시점수정	고양시 덕양구 주거지역 지가변동률 (2024.12.02 ~ 2025.12.05)						
		지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
		개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치
			1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.060
		표준지는 가로조건(가로의 폭)에서 우세합니다.							

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비 교 표준지	결 정 의 건	그 밖의 요인 보정치
1 ~ 3	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	2.13

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	1,926,000	1.01841	1.000	0.330	2.13	1,380,000
2	1,926,000	1.01841	1.000	0.330	2.13	1,380,000
3	1,926,000	1.01841	1.000	0.330	2.13	1,380,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	1,380,000	17	23,460,000
2	1,380,000	24	33,120,000
3	1,380,000	19	26,220,000
합계		60	82,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정 되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)		지 목	사용승인일	토지거래가액(원)	
1 ~ 3	L	고양시 덕양구	111	1종일주	단독	2025.08.06	777,030,000	4,280,000
		동산동	153.32		대	2021.12.29	474,989,600	
		76-37						
		- 배분법에 의한 토지단가 산정 건물적용단가: 2,100,000원/㎡ X 47/50 ≒ 1,970,000원/㎡(유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만(이상) 절사) 건물추정가액: 1,970,000원/㎡ X 153.32㎡ = 302,040,400원						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄴ	경기도 고양시 덕양구	주거지역	2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.178 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.185 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.215

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1 ~ 3	L	2025.08.06 ~ 2025.12.05	$(1 + 0.00178 \times 26/31) \times (1 + 0.00185) \times$ $(1 + 0.00215) \times (1 + 0.00215 \times 35/31)$	1.00794

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지 역 요 인 비 교 치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄴ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
		본건은 도로로 이용중에 있는 바, 기타요인에서 열세합니다.						
2	ㄴ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
		본건은 도로로 이용중에 있는 바, 기타요인에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
3	L	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.33
본건은 도로로 이용중에 있는 바, 기타요인에서 열세합니다.								

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	4,280,000	1.000	1.00794	1.000	0.330	1,420,000
2	4,280,000	1.000	1.00794	1.000	0.330	1,420,000
3	4,280,000	1.000	1.00794	1.000	0.330	1,420,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	1,420,000	17	24,140,000
2	1,420,000	24	34,080,000
3	1,420,000	19	26,980,000
합계		60	85,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1~3	82,800,000	85,200,000

DRAFT

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 토지 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하 여 공시지가기 준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	82,800,000
합 계	82,800,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	82,800,000
합 계	82,800,000

(토 지) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
1	경기도 고양시 덕양구 동산동	48-50	임야	1종일주	17	17	1,380,000	23,460,000	현황"도로"
2	경기도 고양시 덕양구 동산동	48-51	도로	1종일주	24	24	1,380,000	33,120,000	현황"도로"
3	경기도 고양시 덕양구 동산동	48-52	도로	1종일주	19	19	1,380,000	26,220,000	현황"도로"
합 계								₩82,800,000.-	
이 하 여 백									

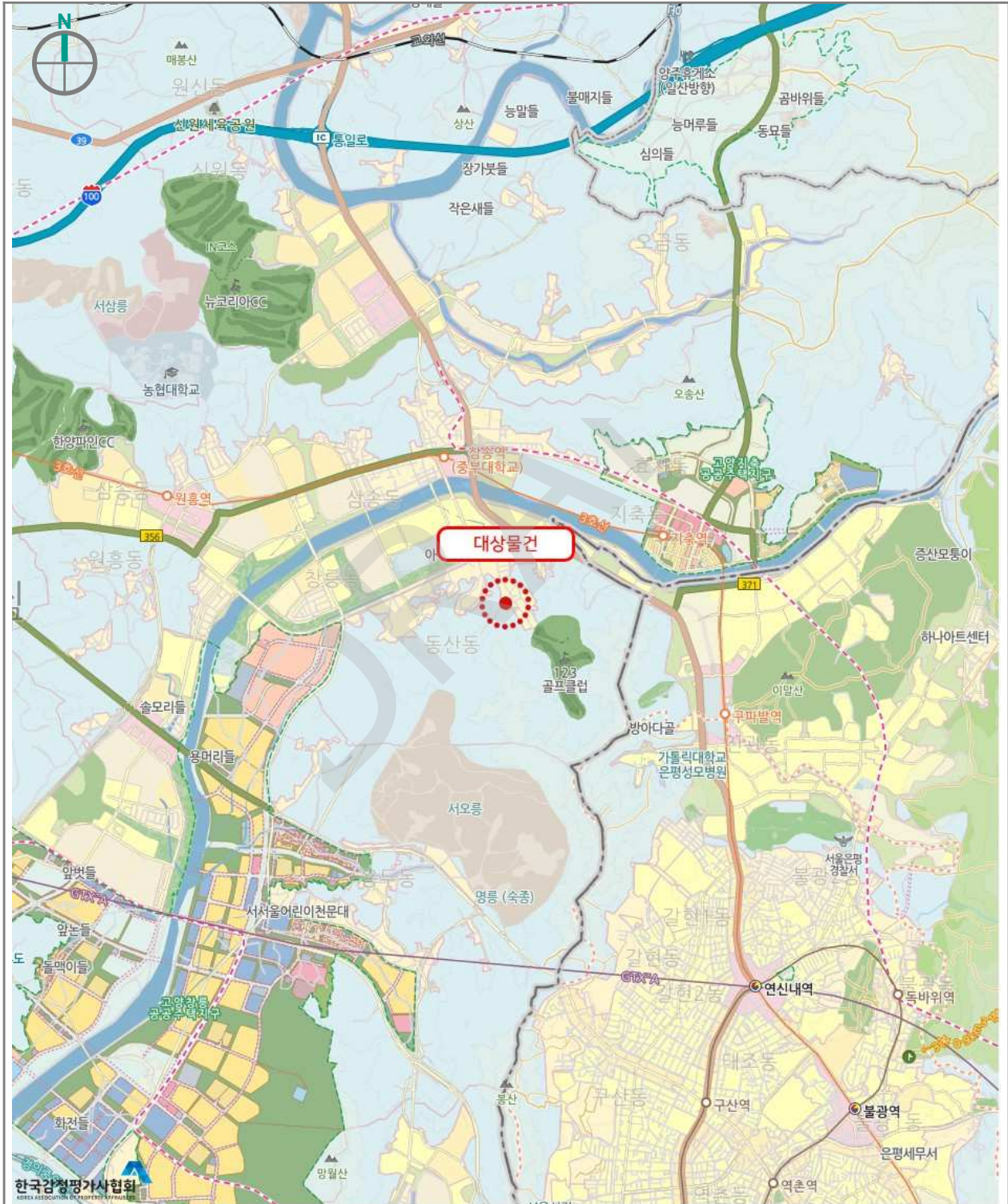
(토 지) 감 정 평 가 요 향 표

지 리 적 위 치	본건은 경기도 고양시 덕양구 동산동 소재 "스타필드 고양" 남동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 다세대, 단독주택 등으로 형성된 주택지대로서 제반 입지여건 보통 시 됩니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하고, 근거리에 지하철 3호선 원당역이 소재하는 등 교통환경은 보통 시 됩니다.
접 면 도 로	본건 토지는 도로로 이용중입니다.
지세 및 형상	간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 부정형 토지입니다.
이 용 상 태	일련번호(1~3) :도로로 이용중입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	<p>일련번호(1) :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(동산취락), 소로3류(폭 8m 미만), 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>, 제한보호구역(전방지역:25km)(2014-12-19)(고도15m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)</p> <p>일련번호(2,3) :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(동산취락), 소로3류(폭 8m 미만), 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>, 제한보호구역(전방지역:25km)(2014-12-19)(고도15m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)</p>
제시목록 외의 물건	해당사항 없습니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

광역위치도

소재지

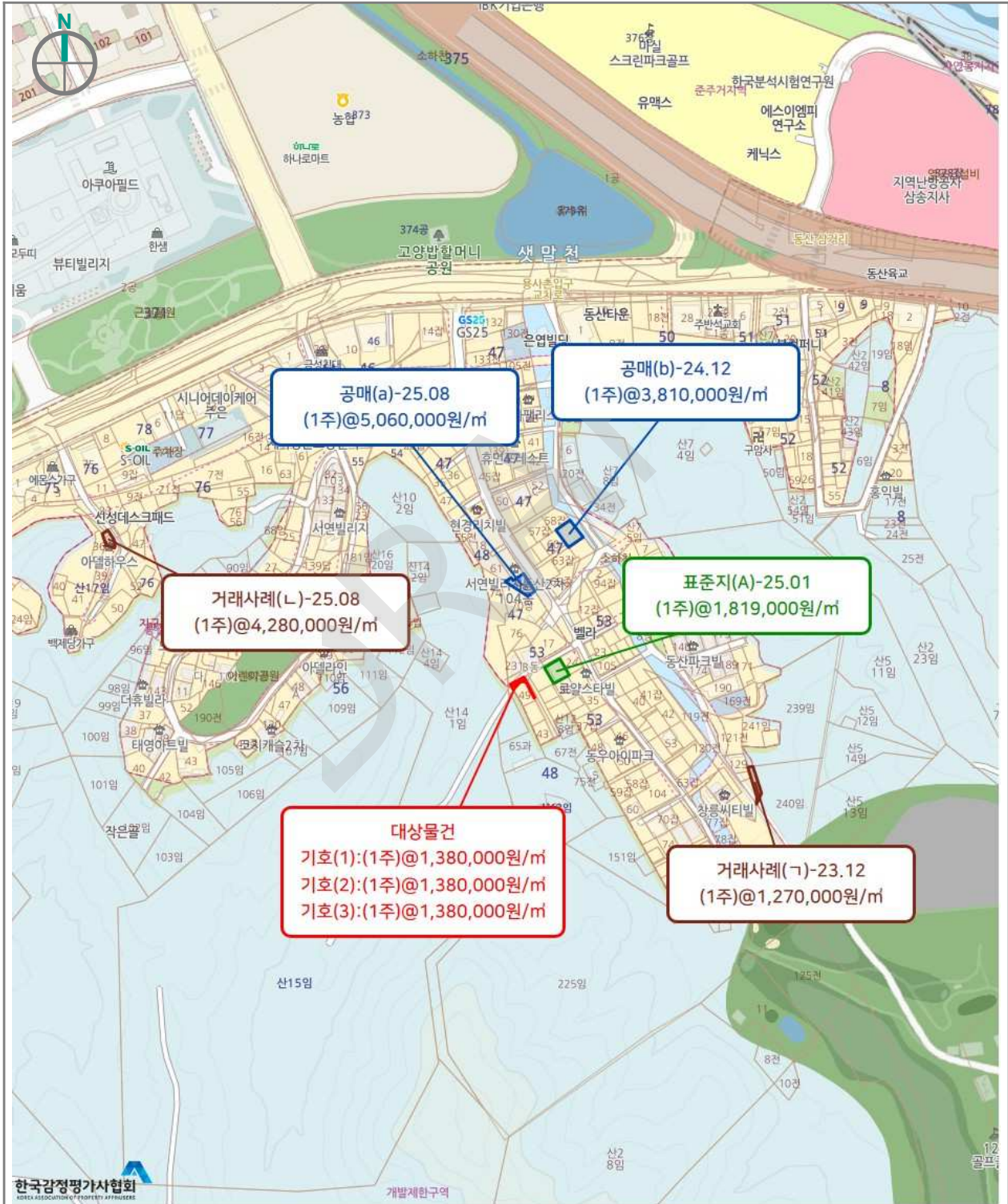
경기도 고양시 덕양구 동산동 48-50 외



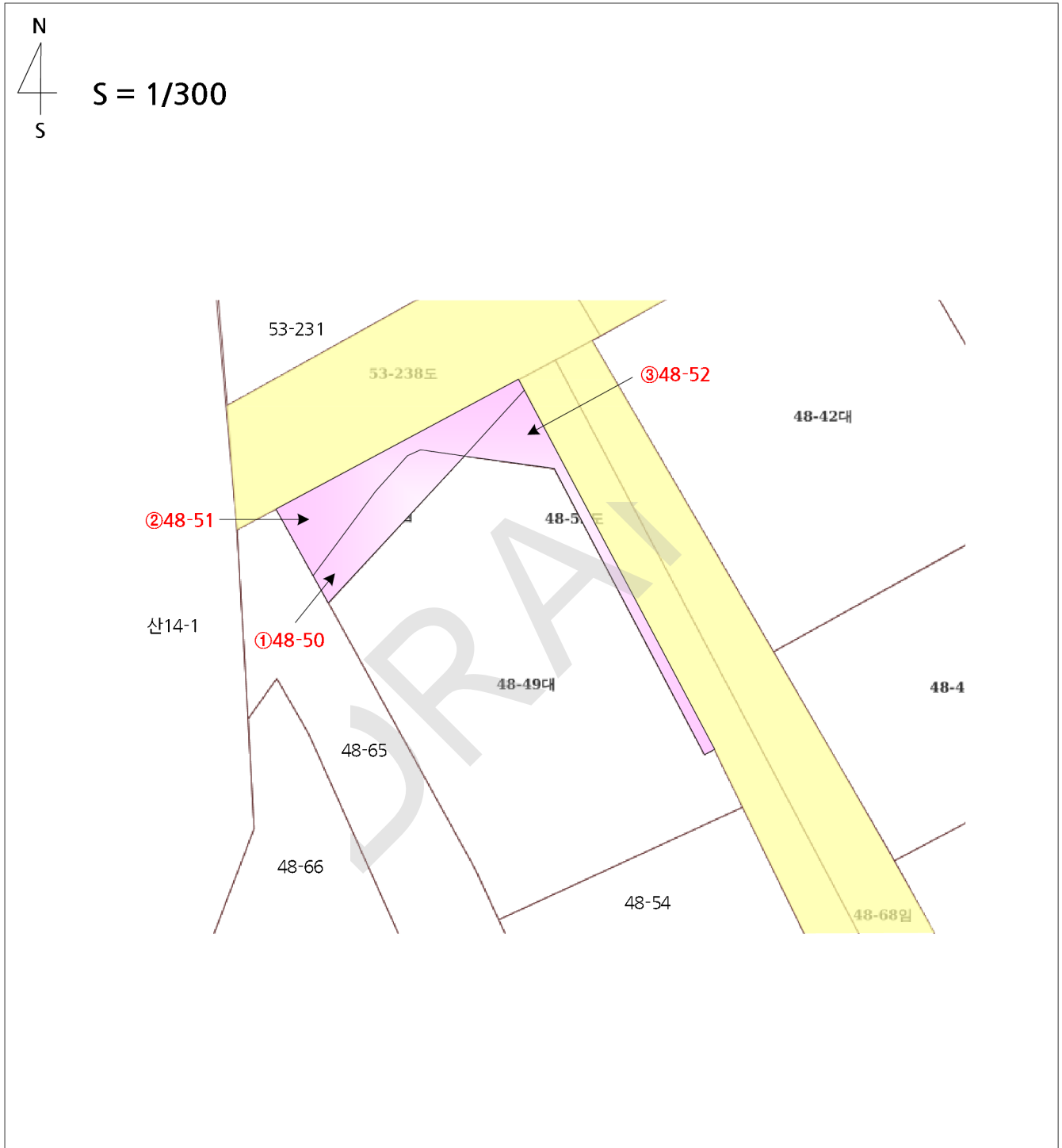
상 세 위 치 도








소재지

경기도 고양시 덕양구 동산동 48-50 외



지 적 도



범 레		평가대상토지		평가건물 1층		제시외건물(미등기)
		도로		평가건물 2층		평가제외건물(등기)
				평가건물 3층 이상		

사 진 용 지



본건 전경(일련번호(1,2))



본건 전경(일련번호(3))

사 진 용 지



주위 환경