

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

건명 : 2025타경71783

번호 : 삼창제 H20252-03049 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)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]삼창감정평가법인**  
Samchang Appraisal Co., Ltd.

경기도 의정부시 의정부동

526 석천빌딩 5층

TEL.031-826-9400 / FAX.031-826-9770



**(부동산) 감정평가표**

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

감정평가사 임종기 **林 宗 基** (인)

(주) 삼창 감정평가법인      경기북부지사장      박치정 (서명 또는 인)

감정평가액	일십오억칠천이백구십팔만사천구백육십원정 (₩1,572,984,960.-)		
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목적	경매
제출처	의정부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	주식회사 위즈젠 (2025타경71783)	감정평가조건	-
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간      작성일
기타 참고사항	-	2025. 03. 12	2025. 03. 12      2025. 03. 13

감정평가 내용	공부(公簿) (의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 별	면적 (㎡) 또는 수량	종 별	면적 (㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지		598	토지	598	-	651,495,000
건물		1,016.48	건물	1,016.48	-	892,227,960
제시외물건		(195.9)	제시외물건	195.9	-	29,262,000
<b>합 계</b>						<b>₩1,572,984,960</b>
		<b>이</b>	<b>하</b>	<b>여</b>	<b>백</b>	

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

심사자 감정평가사      **朱 松 河** (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 경기도 양주시 장흥면 석현리 소재 '석현삼거리' 남서측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 의정부지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
  1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
  2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
    - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
    - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
  3. 지역요인 비교
  4. 개별요인 비교
  5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 않음. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 않음. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하되, 제시외건물은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

### 4. 그 밖의 사항

가. 대상토지 중 일련번호(1)의 일부는 소하천구역에 저촉되나 해당면적이 미미한바 이에 구매됨없이 감정평가 하였으니 경매진행시 참고바람.

나. 대상토지 중 일련번호(2)는 소하천구역인바 공법상의 제한정도 등을 고려하여 감정평가 하였음.

다. 대상건물 내부이용상황은 이해관계인 및 폐문부재로 인하여 확인하지 못하였는바 부득이 공부상 용도 및 일반건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 도시하였으니 경매진행시 이점 유의바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 대상물건의 확정

#### 가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1)	장흥면 석현리 68	597	597	대	계획관리	상업용	소로한면	부정형 평 지	437,400	-
2)	장흥면 석현리 68-4	1	1	대	계획관리	부속토지	소로한면	부정형 평 지	249,300	-
합계	-	598	598	-	-	-	-	-	-	-

#### 나. 건물

일련 번호	소재지	경기도 양주시 장흥면 석현리 68 (경기도 양주시 권율로 483 (장흥면 석현리))					
	주구조	철근콘크리트조 평사라브지붕			주용도	숙박시설및근린생활시설	
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		261.1	43.66	988.89	135.28	-1/4	1997.08.01

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 위치도



### 6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 3월 12일로 함.

나. 실지조사(2025년 3월 12일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	장흥면 석현리 64	893	대	계획관리	상업용	소로한면	사다리 평지	460,200

위 치 도



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

**나. 시점수정**

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	경기도 양주시 '계획관리지역'	2025.01.01~2025.03.12	0.110	1.0011	2025년 1월 연장적용

**다. 지역요인 비교**

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1)/표준지A]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 조 조 건	가로 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.98	대상토지는 접면너비 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.980	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업지대 [일련번호2)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 조 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 조 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 조 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획 조 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.98	대상토지는 접면너비 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 조 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.70	대상토지는 소하천구역인바 행정적조건에서 열세함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 조 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.686	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	장흥면 석현리 000-0	대	874	계획관리	상업용	법원경매	2025.01.23	786,000	371,800	2.11
②	장흥면 석현리 00	대	1,544	계획관리	상업용	법원경매	2024.10.04	1,060,000	415,500	2.55
③	장흥면 석현리 00-0	대	905	계획관리	상업용	법원경매	2024.06.13	1,110,000	455,700	2.44

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	장흥면 석현리 00 외	대	계획관리	1,695	상업용	3,250,000,000 (건물포함)	약 1,120,000	2024.12.24	455,700

비 고 <토지단가 산출개요>

■ 건물 개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 1997.12.23), 면적 : 1,497.99㎡

■ 토지 추정단가 :  $[(3,250,000,000\text{원} - (1,950,000\text{원}/\text{㎡} \times 23/50 \times 1,497.99\text{㎡})) / 1,695] \approx 1,120,000/\text{㎡}$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
계획관리	상업용	소로변	1,000,000원/㎡~1,200,000원/㎡ 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경기			양주시			장흥면		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	65.78	65.35	250	42.01	52.53	18	51.75	61.06	2
특수부동산/숙박시설	60.79	48.65	100	61.47	54.45	3	0	0	0
상가/근린상가	59.98	57.08	669	50.89	50.81	34	106.85	106.85	1

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ③
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ③	경기도 양주시 '계획관리지역'	2024.06.13~2025.03.12	0.566	1.00566	2025년 1월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 상업지대 [표준지A/비교사례③]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례③)	비 고
가 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	㉓	1,110,000	1.00566	1.000	1.000	1,116,283

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례㉓ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{1,116,283}{460,200 \times 1.0011} \approx 2.422$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.42

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	460,200	1.00110	1.000	0.980	2.42	1,092,610	1,090,000	-
2)	A	460,200	1.00110	1.000	0.686	2.42	764,827	765,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

### 가. 거래사례 선정

#### 1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

#### 2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	장흥면 석현리 00 외	대	계획관리	1,695	상업용	3,250,000,000 (건물포함)	약 1,120,000	2024.12.24	455,700

<토지단가 산출개요>  
 비 고 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 1997.12.23), 면적 : 1,497.99  
 ■ 토지 추정단가 :  $[\{3,250,000,000\text{원} - (1,950,000\text{원}/\text{㎡} \times 23/50 \times 1,497.99)\} / 1,695] \approx 1,120,000/\text{㎡}$

### 나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

**다. 시점수정**

구분	대상지역	기 간	지가변동률 (%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	경기도 양주시 '계획관리지역'	2024.12.24~2025.03.12	0.132	1.00132	2025년 1월 연장적용

**라. 지역요인 비교**

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호1)/거래사례㉠]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례①)	비 고
가 조 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업지대 [일련번호2)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉠)	비 고
가 조 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.70	대상토지는 소하천구역인바 행정적조건에서 열세함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.700	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

**바. 거래사례비교법에 의한 토지단가**

일련번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	1,120,000	1.000	1.00132	1.000	1.000	1,121,478	1,120,000	-
2)	㉡	1,120,000	1.000	1.00132	1.000	0.700	785,034	785,000	-

**3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정**

**가. 시산가액**

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	1,090,000	1,120,000	1,090,000
2)	765,000	785,000	765,000

**나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정**

**1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견**

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

**2) 대상토지의 감정평가액**

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경기도 양주시 장흥면 석현리 68	597	597	1,090,000	650,730,000	-
2)	경기도 양주시 장흥면 석현리 68-4	1	1	765,000	765,000	-
<b>합 계</b>		<b>598</b>	<b>598</b>	<b>-</b>	<b>651,495,000</b>	<b>-</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

#### 1. 건물의 개요

일련 번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
가)	숙박시설및근린생활시설	철근콘크리트조 평스라브지붕	988.89	-1/4

#### 2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원의건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물 신축단가표를 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

##### 가. 한국부동산연구원의건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
7-1-5-3	여관	철근콘크리트조/슬래브지붕	1	1,741,000	50 (45~55)
7-2-5-1	호텔	철근콘크리트조/슬래브지붕	2	1,881,000	50 (45~55)

##### 나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보정 항목	비고
난방, 위생, 급배수, 승강기설비	일련번호 가)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

**다. 재조달원가 결정**

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비고
가)	1층	숙박시설	2,100,000	중	-
	2층	숙박시설	2,100,000	중	-
	3층	숙박시설	2,100,000	중	-
	4층	숙박시설	2,100,000	중	-
	지층	근린생활시설	1,200,000	중	-
	옥탑	계단및물탱크실	900,000	중	-

**3. 감가수정 및 건물단가의 결정**

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하였음(정액법).

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
가)	1층	2,100,000	23	50	966,000	966,000	1997.08.01
	2층	2,100,000	23	50	966,000	966,000	1997.08.01
	3층	2,100,000	23	50	966,000	966,000	1997.08.01
	4층	2,100,000	23	50	966,000	966,000	1997.08.01
	지층	1,200,000	23	50	552,000	552,000	1997.08.01
	옥탑층	900,000	23	50	414,000	414,000	1997.08.01

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	1층	25.73	25.73	966,000	24,855,180	-
	2층	261.1	261.1	966,000	252,222,600	-
	3층	261.1	261.1	966,000	252,222,600	-
	4층	261.1	261.1	966,000	252,222,600	-
	지층	179.86	179.86	552,000	99,282,720	-
	옥탑	27.59	27.59	414,000	11,422,260	-
<b>합 계</b>		<b>1,016.48</b>	<b>1,016.48</b>	<b>-</b>	<b>892,227,960</b>	<b>-</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	651,495,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	892,227,960	
제시외건물	29,262,000	
합 계	1,572,984,960	-

끝.

(토지·건물) 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)		
1	경기도 양주시 장흥면 석현리	68	대	계획관리지역	597	597	1,090,000	650,730,000		
가	동 소 [도로명주소] 경기도 양주시 권율로 483	68 위지상	숙박시설 및 근린생활 시설	철근콘크리트조 평스라브지붕						
				4층						
				1층	25.73	25.73	966,000	24,855,180	2,100,000 x23/50	
				2층	261.1	261.1	966,000	252,222,600	2,100,000 x23/50	
				3층	261.1	261.1	966,000	252,222,600	2,100,000 x23/50	
				4층	261.1	261.1	966,000	252,222,600	2,100,000 x23/50	
				지층	179.86	179.86	552,000	99,282,720	1,200,000 x23/50	
			옥탑	27.59	27.59	414,000	11,422,260	900,000 x23/50		
2	동 소	68-4	대	계획관리지역	1	1	765,000	765,000	소하천구역	
	소 계						₩1,543,722,960			

(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
㉠	경기도 양주시 장흥면 석현리	68 위지상	쉼터	각파이프구조 1층	(125)	125	150,000	18,750,000	관찰감가
㉡	동소	68 위지상	화장실	벽돌조 스라브지붕 1층	(19.2)	19.2	300,000	5,760,000	관찰감가
㉢	동소	68 위지상	화장실	판넬조 판넬지붕 1층	(4)	4	120,000	480,000	관찰감가
㉣	동소	68 위지상	기계실	판넬조 판넬지붕 1층	(1.5)	1.5	120,000	180,000	관찰감가
㉤	동소	68 위지상	창고	목조 1층	(4)	4	30,000	120,000	관찰감가
㉥	동소	68 위지상	차양	철파이프조천막지붕 1층	(26.2)	26.2	60,000	1,572,000	관찰감가
㉦	동소	68 위지상	E.V실	판넬조 판넬지붕 1~4층	(16)	16	150,000	2,400,000	관찰감가
	소 계							₩29,262,000	
	합 계							₩1,572,984,960.-	
				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

대상물건은 경기도 양주시 장흥면 석현리 소재 '석현삼거리' 남서측 근거리에 위치하며, 인근은 근린생활시설 및 숙박시설 등이 주를 이루는 지방도주변 상가지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.

### 2. 교통상황

인근에 버스정류장이 소재하는바 전반적인 대중교통사정은 보통임.

### 3. 형태 및 이용상태

인접토지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 숙박시설 및 근린활시설 건부지로 이용중임.

### 4. 인접 도로상태

남동측으로 접한 교량을 통하여 왕복2차선의 포장도로와 접함.

### 5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(상업형, 장흥04), 소하천(저축), 가축사육제한구역(젖소 돼지 닭 오리 메추리 개 제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 소하천구역(장군천)(소하천정비법), 성장관리권역(수도권정비계획법)  
 일련번호(2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(상업형, 장흥04), 소하천, 가축사육제한구역(젖소 돼지 닭 오리 메추리 개 제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 소하천구역(장군천)(소하천정비법), 성장관리권역(수도권정비계획법)

### 6. 제시목록 외의 물건

후첨 '지적개황도 및 건물개황도, 사진' 참조.

### 7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

## 토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

4. 인접 도로상태

7. 공부와의 차이

2. 교통상황

5. 토지이용계획 및 제한상태

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태

6. 제시목록 외의 물건

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

## 건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조  
4. 부합물 및 중물

2. 이용상태  
5. 공부와의 차이

3. 설비내역  
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### 1. 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 4층 건물로서,

외벽:적벽돌치장쌓기마감,  
창호:샷시 창호임.

### 2. 이용상태

숙박시설 및 근린생활시설로 이용중임.

### 3. 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

### 4. 부합물 및 중물

해당사항 없음.

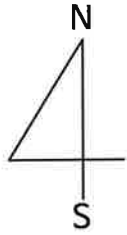
### 5. 공부와의 차이

해당사항 없음.

### 6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 광역위치도

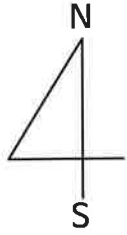


소재지

경기도 양주시 장흥면 석현리 68외 1필지



# 상세위치도



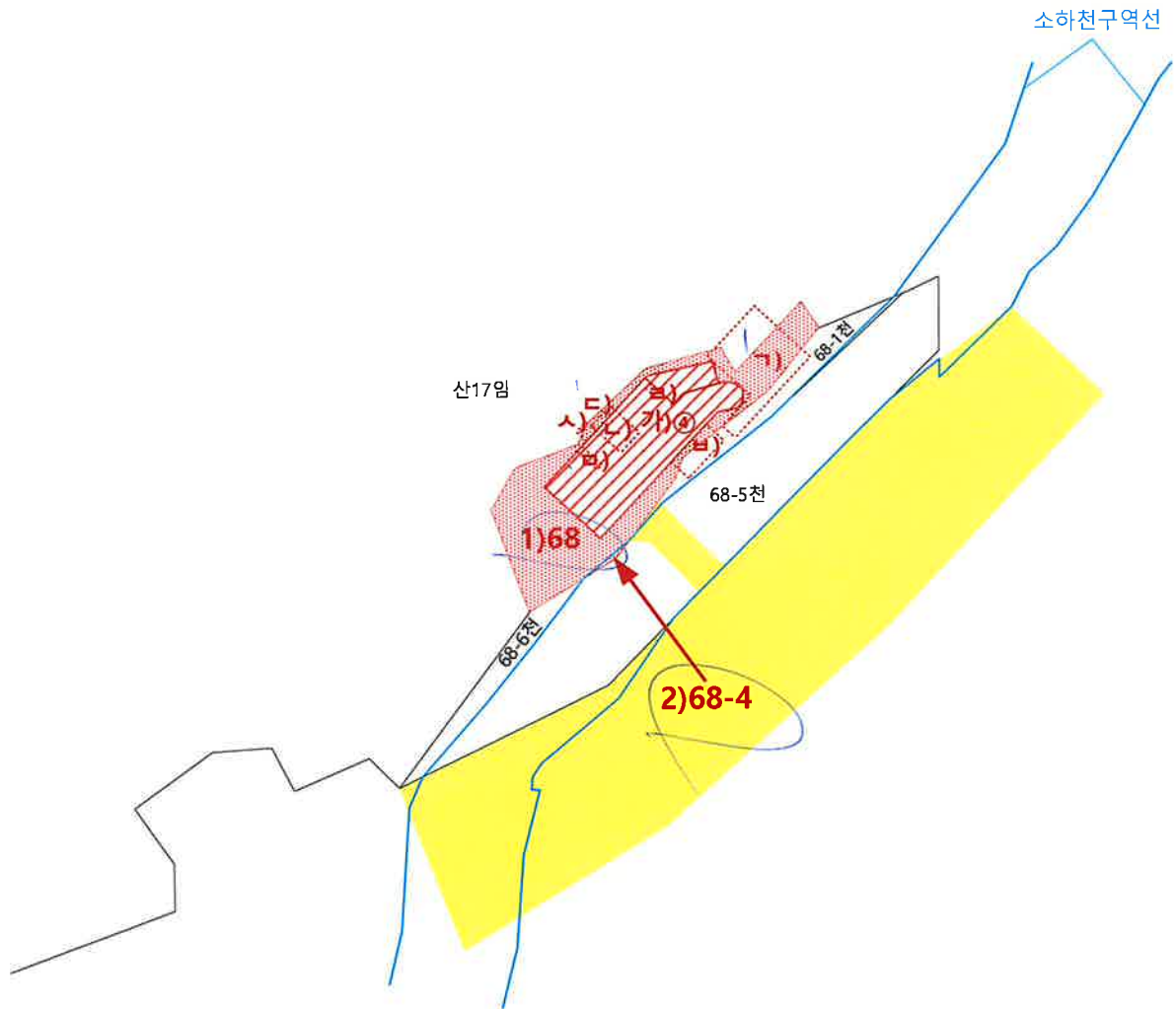
소재지

경기도 양주시 장흥면 석현리 68외 1필지



# 지적개황도

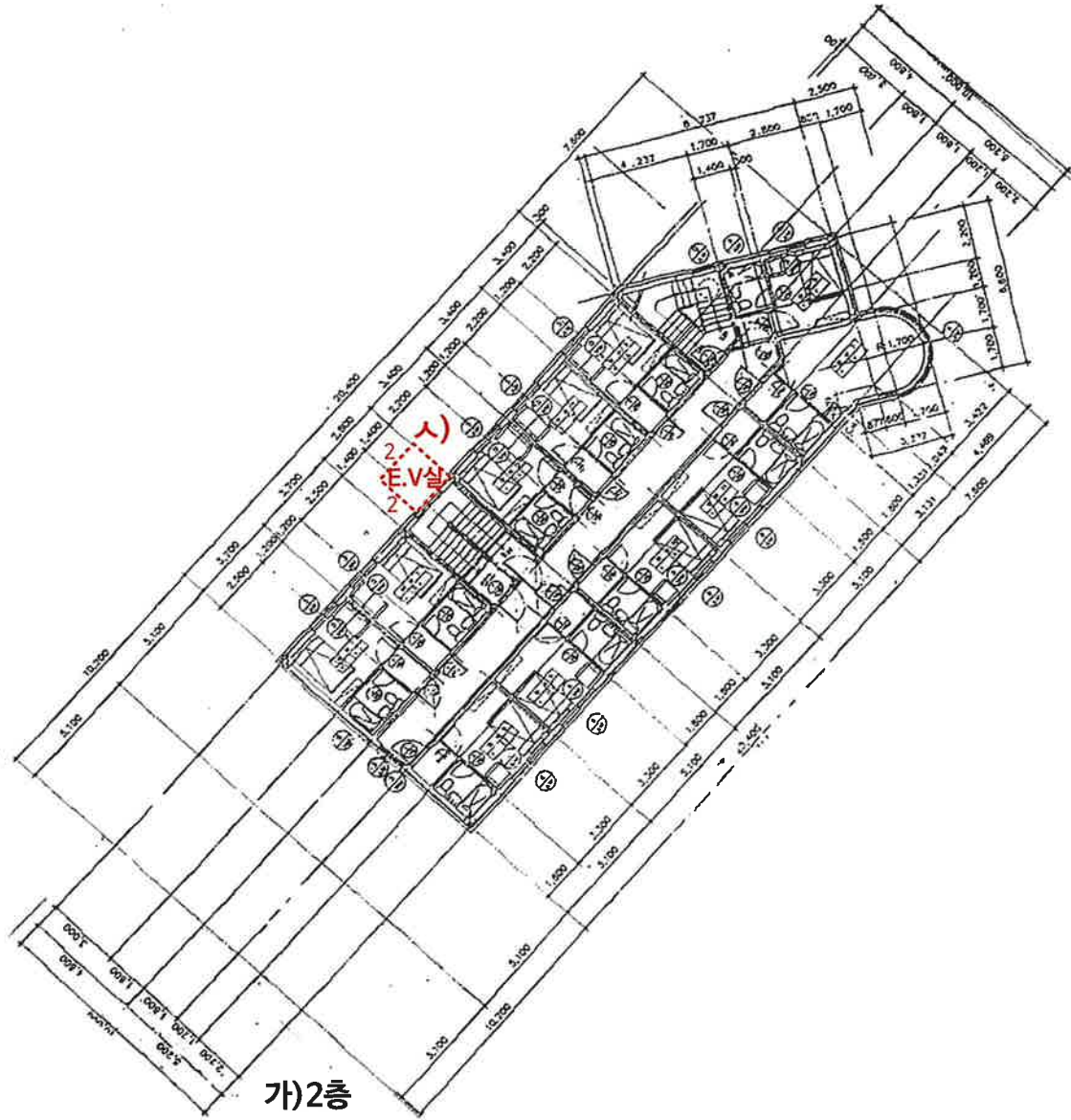
N  
S: 1/1000  
S





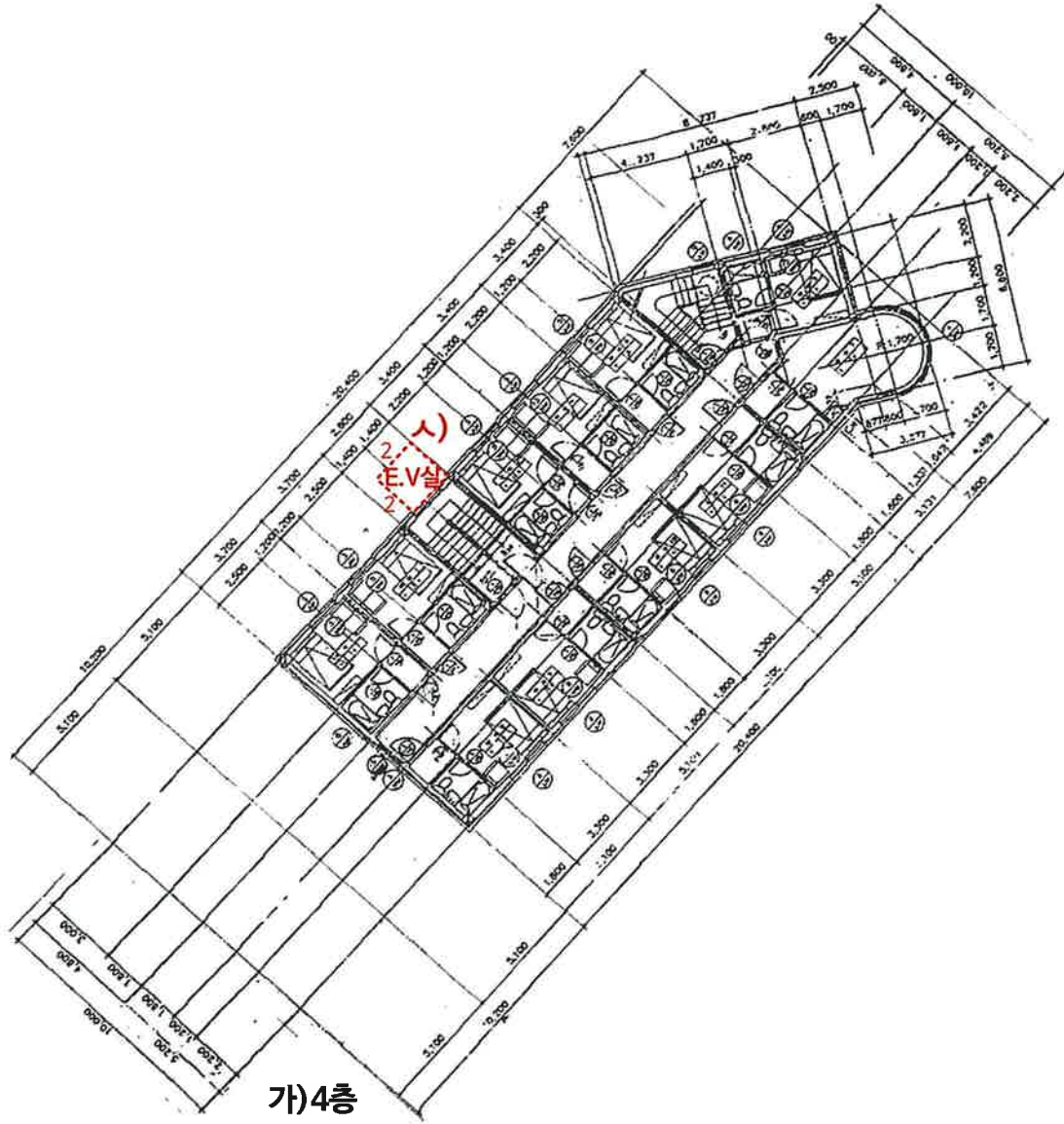


# 건물이용상황 및 임대상황





# 건물이용상황 및 임대상황





## 건물이용상황 및 임대상황



### <면적산출근거>

가) 지층, 1~4층, 옥탑: (각) 공부상면적과 동일

### <제시외건물>

- ㄱ) 각파이프구조 1층소재(침터) 약125㎡
- ㄴ) 벽돌조 스라브지붕 1층소재(화장실) 약19.2㎡
- ㄷ) 판넬조 판넬지붕 1층소재(화장실) 약4㎡
- ㄹ) 판넬조 판넬지붕 1층소재(기계실) 약1.5㎡
- ㄴ) 목조 1층소재(창고) 약4㎡
- ㅂ) 철파이프조 천막지붕 1층소재(차양) 약26.2㎡
- ㄷ) 판넬조 판넬지붕 1~4층소재(E.V실) 약16㎡

사 진 용 지



[ 대상물건 전경 ]



[ 주위전경 ]

사 진 용 지



[ 일련번호(가) 전경 ]



[ 제시외건물 ㄱ) 전경 ]

사 진 용 지



[ 제시외건물 ㄴ, ㄷ) 전경 ]



[ 제시외건물 ㄹ) 전경 ]

사 진 용 지



[ 제시외건물 ㄱ) 전경 ]



[ 제시외건물 ㄴ) 전경 ]

사 진 용 지



[ 제시외건물 ㄱ) 전경 ]



# (주) 삼창감정평가법인

수 신 : 의정부지방법원  
(경 유) 사법보좌관 박영민  
참 조 : 경매7계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.

2. 2025.03.10자로 귀법원께서 제 2025타경71783호로 의뢰하신『2025타경71783』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail  
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙	임 :	1. 감 정 평 가 서	1부
		2. 수 수 료 청 구 서	1부 끝.

(주)삼창감정평가법인  
경기북부지사장

시행 삼창H20252-03049호 (2025. 03. 13)

우)11624 경기도 의정부시 의정부동 526 석천빌딩 5층 전화 031-826-9400 FAX 031-826-9770

"(세금계산서) 전화(031)826-9400 FAX 031)826-9770 E-mail : samchangn@kapaland.co.kr" <http://www.isamchang.com>

# 수수료 청구서

의정부지방법원 사법보좌관 박영민 귀하

삼창 제 H20252-03049 호

—금일백팔십일만이천팔백원정

₩1,812,800

의뢰문서번호 : 2025타경71783

의뢰일자 : 2025.03.10

건명 : 2025타경71783

## 청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	1,282,709	$(1,145,000 + (572,984,960 \times 8 / 10,000)) \times 0.8 = 1,282,709$
나. 여비	260,000	
물건조사비	80,000	【물건조사비】8동 x 10,000
공부발급비	15,700	【공부발급비】 토지이용계획 2,000(1,000x2) / 도면 700(100x7) / 인지대 10,000 / 토지등기부 2,000(1,000x2) / 건물등기부 1,000
기타실비	10,000	
특별용역비		
소계	365,700	
공급가액	1,648,000	* 1,000원미만절사
부가가치세	164,800	
합계	1,812,800	
기납부착수금		
정산청구액	1,812,800	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 127-85-34743

※ 송금시 입금계좌 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

신한은행-의정부중앙기업금융 : 140-006-963910

(주)삼창감정평가법인 경기북부지사

**(주)삼창감정평가법인**  
**경기북부지사장**

# 수수료산정내역서

의정부지방법원 사법보좌관 박영민 귀하

삼창 제 H20252-03049 호

기초가격 감정평가액		1.0배분 금액	1.5배분 금액	영업권감정평가금액	총 액
		₩1,572,984,960			₩1,572,984,960
일반감정평가액		-			₩1,572,984,960
기 초 수 수 료	감정평가금액	산 식		적 용 가액	산 정 금 액
	5천만원까지	기본수수료 (200,000)		50,000,000	200,000
	5천만원초과 5억원까지	11/10,000		450,000,000	495,000
	5억원초과 10억원까지	9/10,000		500,000,000	450,000
	10억원초과 50억원까지	8/10,000		572,984,960	458,387
	50억원초과 100억원까지	7/10,000		-	-
	100억원초과 500억원까지	6/10,000		-	-
	500억원초과 1,000억원까지	5/10,000		-	-
	1,000억원초과 3,000억원까지	4/10,000		-	-
	3,000억원초과 6,000억원까지	3/10,000		-	-
	6,000억원초과 1조원까지	2/10,000		-	-
	1조원 초과	1/10,000		-	-
계				1,572,984,960	1,603,387
감 정 평 가 수 수 료	1.0배	(1,145,000+(572,984,960 x 8/10,000))x 0.8			1,282,709
	1.5배				
	영업보상				
	소 계				1,282,709
실 비	여 비				260,000
	물건조사비	8등 x 10,000			80,000
	공부발급비	토지이용계획 2,000(1,000x2) / 도면 700(100x7) / 인지대 10,000 / 토지등기부 2,000(1,000x2) / 건물등기부 1,000			15,700
	기타 실비				10,000
	특별응역비				
소 계					365,700
공급가액		감정평가평가수수료 + 실비(천원미만 절사)			1,648,000
부가가치세					164,800
합 계		공급가액 + 부가가치세			1,812,800
기납부 착수금					
정산청구액		합계 - 착수금			₩1,812,800