감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 박현복 소유물건(2025타경63326)

의 뢰 인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규

감정평가서번호: LJT2025-06-002

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.

이준택감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 준 택 이준택 李俊澤印

감정평가액	이십사억팔천팔백구십만삼천사십원정(₩2,488,903,040.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박현복 (2025타경63326)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.23	2025.06.23	2025.06.26

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,896.28	토지	1,896.28	-	2,010,823,040
	건물	298.8	건물	298.8	1,600,000	478,080,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩2,488,903,040

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 문봉동 소재 "성석초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매(2025타경63326) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상물건

(1) 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	도로 교통	형상 지세	용도 지역	2025년 개별공시지가 (㎡/원)
1	성석동 494-1	도	198 x 56/198	도로 등	세로(가)	부정형 완경사	계획관리	177,800
2	성석동 494-30	도	68 x 20/68	도로 등	세로(가)	부정형 완경사	계획관리	177,800
3	성석동 494-36	도	340 x 1,020.32/4,670	도로 등	세로(가)	부정형 완경사	계획관리	177,800
4	성석동 494-37	대	154	공업기타	세로(가)	부정형 완경사	계획관리	526,200
5	성석동 494-38	대	202	공업기타	세로(가)	부정형 완경사	계획관리	526,200
6	성석동 494-39	대	60	공업기타	세로(가)	부정형 완경사	계획관리	522,200
7	성석동 494-29	대	1,330	공업기타	세로(가)	부정형 완경사	계획관리	526,200

(2) 건물

구분	소재지	연면적 (㎡)	구조	용도	규모	사용승인일	비고
8	성석동 494-29, 37, 38	298.8	철근콘크리트구조 평스라브지붕	제1종근생 (소매점)	단층	2024.07.01	공실

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 감정 목적물의 현재의 시가산정인 바,「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 06월 23일임.

4. 실시조사 및 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 실지조사 실시기간은 2025년 06월 23일이며, 대상물건의 존재 및 동일성 여부, 대상 물건의 특성, 기타 대상 물건의 가치형성에 미치는 제반사항 등에 대하여 조사·확인하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은「감정평가에 관한 규칙」제2조 및 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 시장가치란 "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 가액"을 의미함.

(2) 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가의 방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 토지의 평가

감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

나. 건물의 평가

감정평가의 대상이 된 건물의 특성 등으로 인하여 주된 감정평가방법인 "원가법"외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 지극히 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 "원가법"으로 평가하였음.

(3) 일괄 · 구분 · 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 참고사항

- 본건 소재지, 지번, 면적, 지목, 소유자 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.

- 본건의 이용상황, 위치 및 내부구조는 현장조사 및 건축물대장상의 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등을 통하여 기재하였음.

- 본건 일련번호8. 건축물의 경우

2024.09.24. - [건축물대장분리]건축과-30578(2024.09.24.)호에 의거 성석동 494-16외 1(494-29) 가, 나동 건축물대장분리 [대지면적: 3,891㎡, 건축면적: 833.2㎡, 연면적: 2,809.68㎡, 용적률산정용 연면적: 2,234.5㎡, 건폐율: 21.41% 용적률 57.43%] → 나동[성석동: 494-29 나동(대지면적: 1,686㎡, 건축면적: 298.8㎡, 연면적: 298.8㎡, 용적률산정용 연면적: 298.8㎡, 건폐율: 17.72% 용적률 17.72%)]

2024.10.31. - [용도변경 및 표시변경]건축과-34451(2024.10.29.)호 및 건축과-34785(2024.10.31.)호에 의거 건축물 용도변경 및 표시변경[동명칭:나동 → 가동, 용도:노유자시설(노인복지시설)(298.8㎡) → 제1종근린생활시설(소매점)(298.8㎡)]

2024.11.05. - [직권정정 및 토지이동]①시민봉사과-18561(2024.09.30.)호 및 건축과-31296(2024.09.30.)호에 의거 토지이동[성석동 494-16로부터 성석동494-37(154㎡), 494-38(202㎡)], ②표시사항 직권정정[관련지번 0필지 → 관련지번2필지(성석동 494-37, 494-38)]

일반건축물대장상 상기와 같이 기재되어 있으며, 본건 토지 일련번호 4, 5, 7토지는 일반건축물대장상 관련지번으로 등재된 점 및 일련번호6 토지를 포함하여 현황 일단의 공업기타 건부지로 이용됨이 사회적·경제적·행정적 측면에서 타당하다고 판단되는 바, 일단의 부지로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 토지 시산가액의 산출근거

(1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산식

공시지가기준법에 의한 시산가액 = 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

나. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 인근지역에 위치하는 표준지 중 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였음.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	도로 교통	형상 지세	용도 지역	2025년도 공시지가 (원/㎡)
A	성석동 536-2	장	2,377	공업용	세로(가)	사다리 평 지	계획관리	596,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 표준지 공시지가의 공시기준일과 본 감정평가의 기준시점의 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있는 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호 및「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

시군구 (용도지역)	산정기간	지가변동률	비 고
경기도 고양시 일산동구 (계획관리)	2025.01.01. ~ 2025.06.23.	0.913%	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.788 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.167 (1 + 0.00788) * (1 + 0.00167 * 23/31) ≒ 1.00913

라. 지역요인

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말하며, 지역적 차이에 따른 가치수준의 격차를 보정하는 절차임.

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인을 비교하여 격차를 보정하는 절차를 말함.

(가) 공업지대 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선, 전용부두 등
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	공력자원, 공업용수, 공장배수 등
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 개별요인 비교치

구분	표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	비교치
1~3	A	1.00	0.96	0.95	0.95	1.00	0.33	0.286
- 본건 기호(1) ~(3)은 비교표준지 A 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등) 및 기타조건(현황 도로 등)에서 열세함.								
4~7	A	1.00	0.96	0.95	0.95	1.00	1.00	0.866
- 본건 기호(4) ~(7)은 비교표준지 A 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28.), 대법원판례(98두6067, 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(나) 인근지역 지가수준

구 분	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비 고
인근	공업기타	세로변	1,000,000 ~ 1,200,000 내외	-
인근지역 내 토지의 경우 공법상 제한, 이용상황, 접면도로 상태, 형상, 고저 및 간선도로, 교통시설 등과의 접근성 등에 따라 가격수준의 격차를 보이고 있음.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 인근지역 평가사례

구분	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	기준시점	평가목적	평가단가(원/㎡)	비고
①	성석동 5**-**	계획관리	대	공업기타	905	2024.07.18	담보	1,230,000	-
②	성석동 1***-**	계획관리	대	공업기타	2,223	2024.05.24	경매	1,150,000	-
③	성석동 1***-**	계획관리	대	공업기타	1,274	2023.12.06	시가참고	1,210,000	-
④	성석동 4**-**	계획관리	대	주거기타	2,084	2023.10.20	담보	1,130,000	-

(출처 : KAPA HUB)

(라) 인근지역 거래사례

구분	소재지	용도지역	지목	토지면적(㎡)	거래시점	거래가액(원)	토지단가(원/㎡)	비고
①	성석동 5**-**	계획관리	대	330	2024.10.14	470,000,000[1)]	1,121,867[2)]	-

[1)] 건물(철근콘크리트구조, 제1종근린생활시설, 연면적: 123.74㎡, 사용승인일: 2010.04.22) 포함된 거래사례임.
[2)] 토지단가산정: [470,000,000 – 1,120,000x123.74 x 36/50] ÷ 330 = @1,121,867원/㎡

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS) 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	소재지	용도 지역	지목	토지면적 (㎡)	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
②	성석동 3**-**	계획 관리	대	293	2024.10.02	419,000,000[1)]	1,026,150[2)]	-

[1)] 건물(일반목구조, 단독주택, 연면적: 107.58㎡, 사용승인일: 2012.06.28) 포함된 거래사례임.
[2)] 토지단가산정: [419,000,000 – 1,500,000x107.58 x 33/45] ÷ 293 = @1,026,150원/㎡

③	성석동 5**-**	계획 관리	공장 용지	2,225	2024.06.25	2,325,433,630[1)]	1,045,138[2)]	-

[1)] 토지만의 거래사례임.
[2)] 토지단가산정: 2,325,433,630 ÷ 2,225 = @1,045,138원/㎡

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS) 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 산식

그 밖의 요인 보정치	=	비교사례 기준 공시지가가액 (비교사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인) / 기준시점 현재 공시지가가액 (공시지가 × 시점수정)

② 비교사례의 선정

인근평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 인접하며, 평가가격 및 인근 가격 수준을 지지해 줄 수 있어 본건과 비교가능성이 있다고 인정되는 비교사례로서 「감정평가 실무기준」 610.1.5.2.5 그 밖의 요인 보정 제3항에 따라 ①「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것, ②거래 사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것, ③토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것 등의 요건을 충족은 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정하였음.

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	평가사례 ②

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점수정[1]	지역요인[2]	개별요인[3]	산정단가 (원/㎡)	격차율	보정치
평가사례 ②	1,150,000	1.01826	1.000	1.103	1,291,612	2.145	2.14
표준지 A	596,600	1.00913	-	-	602,047		
시점수정[1]:	(경기도 고양시 일산동구 계획관리 2024.05.24. ~ 2025.06.23.) : 1.826%						
지역요인[2]:	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
개별요인[3]:	비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통시설과의 거리 및 접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.						

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	격차율
1.00	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
1	596,600	1.00913	1.000	0.286	2.14	368,477	368,000	현황 도로
2	596,600	1.00913	1.000	0.286	2.14	368,477	368,000	현황 도로
3	596,600	1.00913	1.000	0.286	2.14	368,477	368,000	현황 도로
4	596,600	1.00913	1.000	0.866	2.14	1,115,738	1,120,000	-
5	596,600	1.00913	1.000	0.866	2.14	1,115,738	1,120,000	-
6	596,600	1.00913	1.000	0.866	2.14	1,115,738	1,120,000	-
7	596,600	1.00913	1.000	0.866	2.14	1,115,738	1,120,000	-

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교거래사례 선정

대상과 용도지역이 동일 또는 유사하고 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 본건 가치형성요인과 견주어 비교가능성이 있는 사례로 거래사정이 정상적인 것이라고 인정되는 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건	비교거래사례
1	③

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 비교거래사례는 인근지역의 지가수준, 거래동향 등을 검토할 때 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도 사정보정은 고려하지 않았음.

비교거래사례	사정보정치
③	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시군구 (용도지역)	산정기간	지가변동률	비 고
경기도 고양시 일산동구 (계획관리)	2024.06.25 ~ 2025.06.23	1.691%	2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.129 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.135 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.131 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.128 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.123 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.114 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.112 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.788 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.167 (1 + 0.00129 * 6/30) * (1 + 0.00135) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00788) * (1 + 0.00167 * 23/31) ≒ 1.01691

라. 지역요인

지역요인 결정에 관한 의견	인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인

구분	거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	③	1.00	1.05	1.02	0.98	1.00	0.33	0.346
- 본건 기호(1)~(3)은 거래사례 ③ 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등) 및 기타조건(현황 도로 등)에서 열세하나 전체적으로 열세함.								
1	③	1.00	1.05	1.02	0.98	1.00	1.00	1.050
- 본건 기호(4)~(7)은 거래사례 ③ 대비 획지조건(형상 등)에서 열세하나 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세하여 전체적으로 우세함.								

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

구분	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
1	1,045,139	1.000	1.01691	1.000	0.346	367,733	368,000	현황 도로
2	1,045,139	1.000	1.01691	1.000	0.346	367,733	368,000	현황 도로
3	1,045,139	1.000	1.01691	1.000	0.346	367,733	368,000	현황 도로
4	1,045,139	1.000	1.01691	1.000	1.050	1,115,953	1,120,000	-
5	1,045,139	1.000	1.01691	1.000	1.050	1,115,953	1,120,000	-
6	1,045,139	1.000	1.01691	1.000	1.050	1,115,953	1,120,000	-
7	1,045,139	1.000	1.01691	1.000	1.050	1,115,953	1,120,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 시산가액의 산출근거

(1) 산식

원가법에 의한 시산가액 = 적용단가 (재조달원가 × 잔존년수 / 내용연수) × 단위면적

(2) 재조달원가의 결정

가. 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
3-1-5-9	점포 및 상가	철근콘크리트조/ 평지붕	2	1,583,000	50(45~55)
5-1-5-9	일반공장	철근콘크리트조/ 평지붕	2	1,504,000	45(40~50)

(출처 : 한국부동산연구원, 2024 건축물 재조달원가 자료집)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산 또는 재취득하는 데 필요한 적정원가를 의미하며, 건축물 재조달원가 자료집을 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공상태, 마감수준, 경제적 특성 등을 고려한 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정하였음.

일련번호	층	구조	용도	적용표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
8	1층	철근콘크리트조	제1종근생	1,600,000	-	1,600,000

다. 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제28조 및 감정평가실무기준 [400-3.2.1.3] 에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정하였음.

구분	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과년수		잔가율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
8	1층	철근콘크리트조	1,600,000	50	0	0	50/50	1,600,000	1,600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정 및 의견

(1) 토지

가. 시산가액

구분	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
1	**368,000**	368,000	현황 도로
2	**368,000**	368,000	현황 도로
3	**368,000**	368,000	현황 도로
4	**1,120,000**	1,120,000	-
5	**1,120,000**	1,120,000	-
6	**1,120,000**	1,120,000	-
7	**1,120,000**	1,120,000	-

나. 감정평가액의 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액이 평가사례 및 인근지가 등과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되며, 본건의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 및 감정평가 목적 등을 고려할 때 적정한 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 "**공시지가기준법"에 의한 시산가액으로 결정하였음.**(후첨 "감정평가명세표" 참고)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 건물

가. 시산가액

구분	층	용도	단가(원/㎡)	비고
8	1층	제1종근생	1,600,000	공실

나. 건물 평가단가의 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항에 따라 주된 평가방법인 **"원가법"에 의한 시산가액으로 결정하였음.**(후첨 "감정평가명세표" 참고)

2. 그 밖의 참고사항

-.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 고양시 일산동구 성석동	494-1	도로	계획관리	56 198x--- 198	56	368,000	20,608,000	'박현복' 지분전부
2	"	494-30	"	"	20 68x-- 68	20	368,000	7,360,000	'박현복' 지분전부
3	"	494-36	"	"	1,020.32 340x----- 4,670	74.28	368,000	27,335,040	'박현복' 지분전부
4	"	494-37	대	"	154	154	1,120,000	172,480,000	
5	"	494-38	대	"	202	202	1,120,000	226,240,000	
6	"	494-39	대	"	60	60	1,120,000	67,200,000	
7	"	494-29	대	"	1,330	1,330	1,120,000	1,489,600,000	
8	" [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 은마길 13-2	494-29, 494-37, 494-38 위 지상 가동	제1종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 평스라브지붕 단층 1층	298.8	298.8	1,600,000	478,080,000	
	합 계							**₩2,488,903,040.-**	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

(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 일산동구 문봉동 소재 "성석초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 공장, 노유자시설 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노서버스정류장이 소재하는 등 대중교통이용여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)~(3) 토지는 완경사지 내의 부정형 토지로서, 현황 도로로 이용 중임.
기호(4)~(7) 토지는 완경사지 내의 부정형 토지로서, 현황 일단의 "공업기타(근린생활시설) 건부지" 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)~(3) 토지를 통하여 인접 공도에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) - 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업zone),
가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함),
기호(2) - 계획관리지역, 계획관리지역(2015-08-04), 성장관리계획구역(산업zone),
가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

토지감정평가요항표

(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)

과밀억제권역<수도권정비계획법>,
기호(3), (4) 공히 - 계획관리지역, 계획관리지역(2015-08-04),
성장관리계획구역(산업zone), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역
[전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
기호(5), (6) 공히 - 계획관리지역(2015-08-04), 성장관리계획구역(산업zone),
가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m
(소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호(7) - 계획관리지역, 계획관리지역(2015-08-04), 성장관리계획구역(산업zone),
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>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 단층 제1종근린생활시설로서,
(사용승인일 : 2024.07.01)

외벽 : 징크 마감 등임,
내벽 : 페인팅 마감 등임,
창호 : 샷시창호 등임.

(2) 이용상태

기준시점 현재 공부상 제1종근린생활시설로 등재되어 있으나, 현황 공실 상태임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비 등이 구비되어 있는 것으로 탐문 조사되었으며, 일부 내부의 마감공사가 미완료된 것으로 확인됨.

(4) 부합물 및 종물

-.

(5) 공부와의 차이

-.

건물감정평가요항표

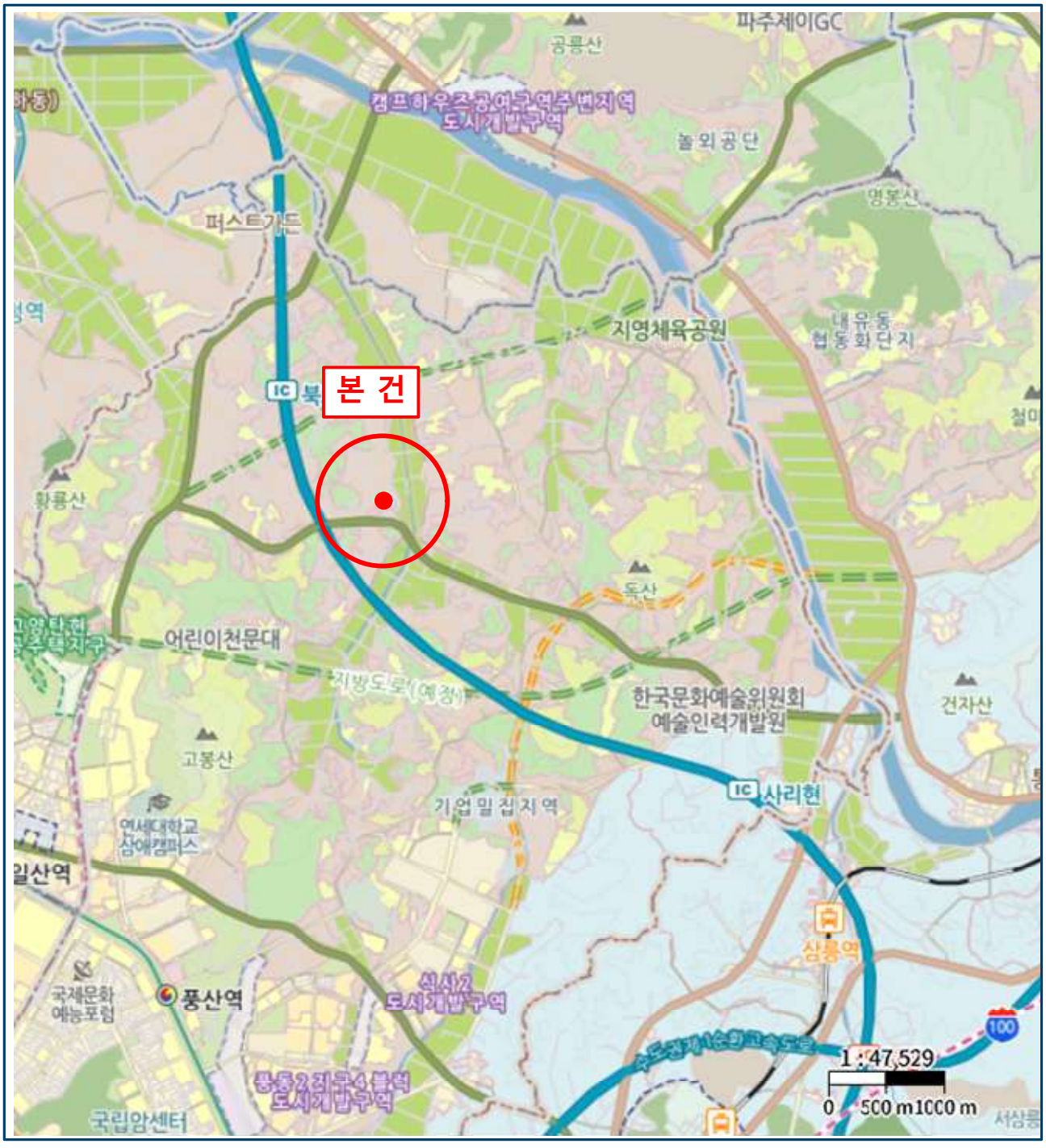
(1) 건물의 구조 (2) 이용상태 (3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물 (5) 공부와의 차이 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

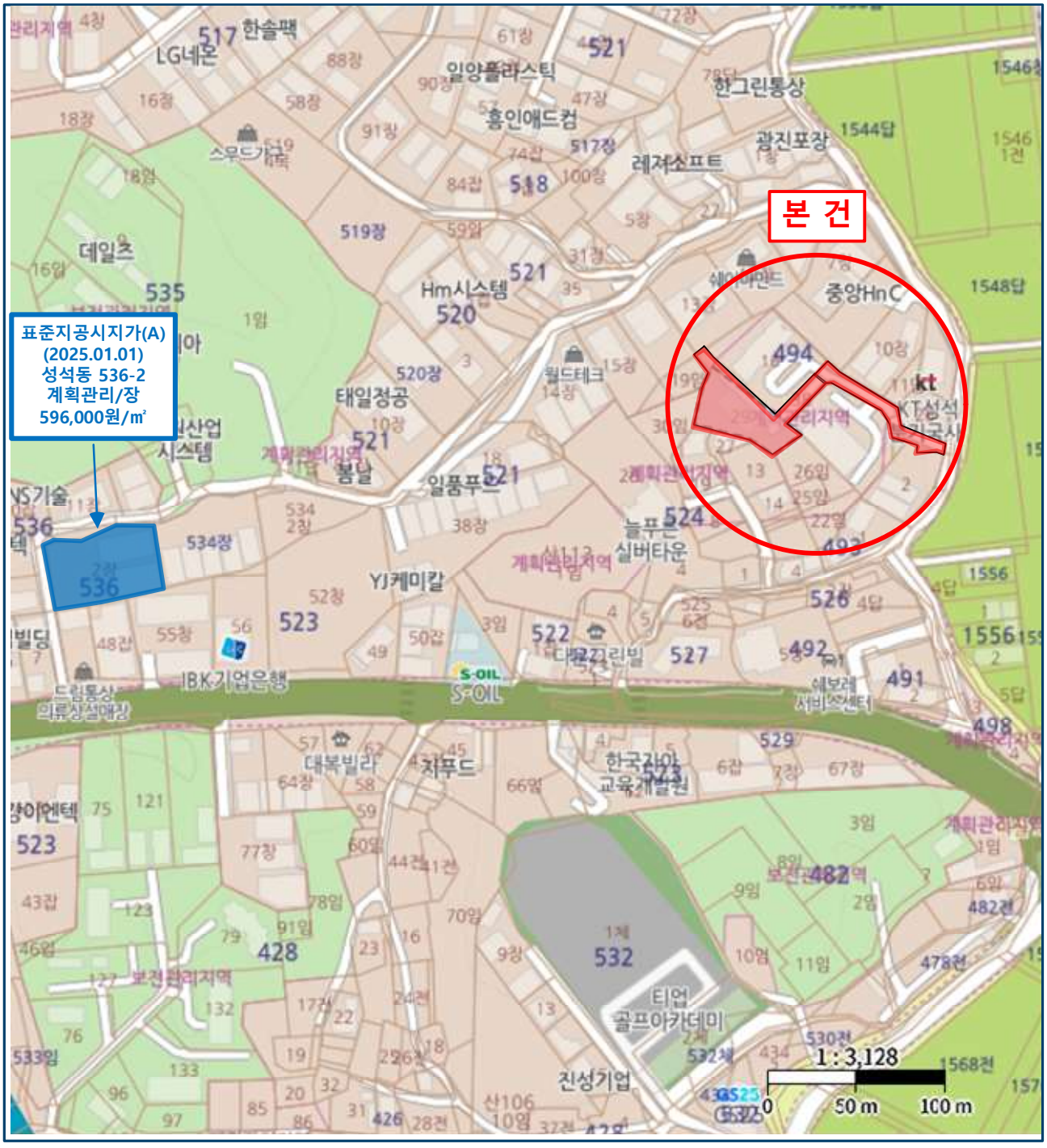
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 성석동 494-1 외



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 성석동 494-1 외

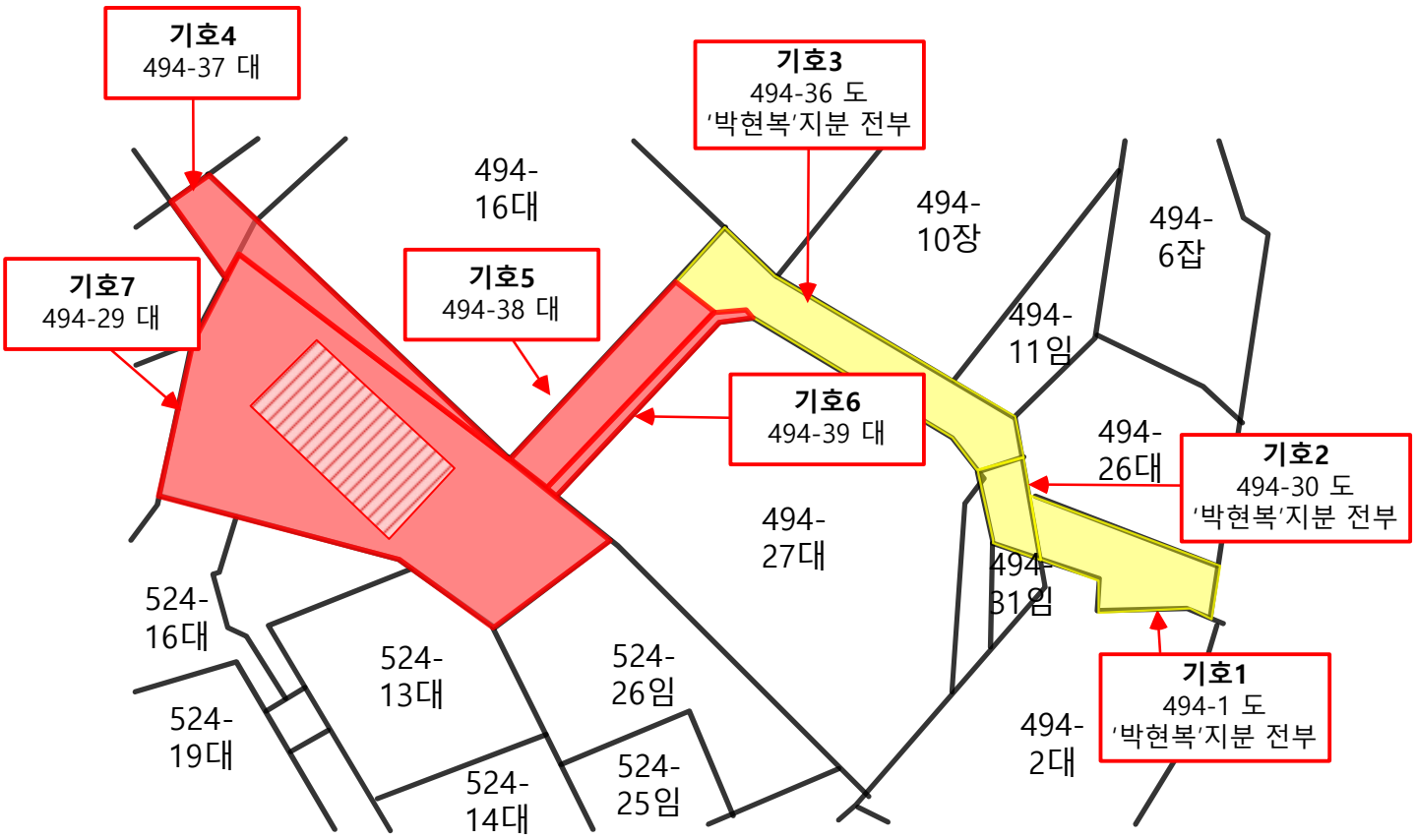


지 적 도

N

S

S : 1 / 1200

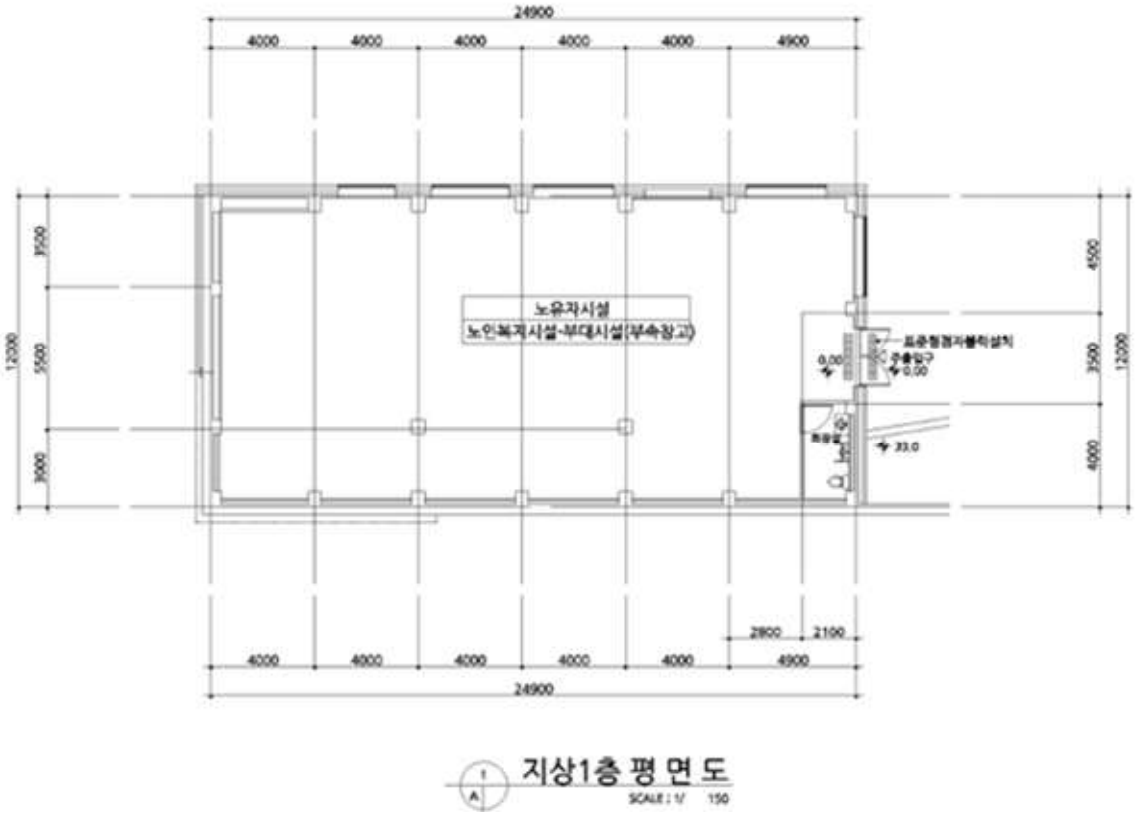


범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

이준택감정평가사사무소

건물 개황도 및 내부 이용상황

No Scale



지상1층 평 면 도

SCALE : 1/ 150

사 진 용 지

본건 기호(1) 전경

본건 기호(2) 전경

사 진 용 지

본건 기호(3) 전경

본건 기호(4) 전경

사 진 용 지

본건 기호(5) 전경

본건 기호(6) 전경

사 진 용 지

본건 기호(7), (8) 전경

기호(8) 내부