

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우
건명	봉등전기주식회사 소유물건(2025타경63932)
감정서번호	250827-02-3101



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 당보감정평가사 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)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사



# (부동산)감정평가표



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

감정평가사  
엄정효





(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사 지사장 엄정효 (서명또는인)

감정평가액		일십칠억팔천구백구십일만원정(₩1,789,910,000.-)				
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계			
소유자 (대상업체명)	봉등전기주식회사 (2025타경63932)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목적 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.08.28	2025.08.27 ~ 2025.08.28	2025. 09. 01		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,175.5	토지	1,175.5	-	1,541,410,000
	건물	396	건물	396	625,000	247,500,000
	제시외건물	(10)	제시외건물	10	-	1,000,000
합계				₩1,789,910,000		
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김수식					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 대자동 소재 '중부대학교 고양캠퍼스' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 8월 28일이고, 실지조사 실시기간은 2025년 8월 27일~2025년 8월 28일이며, 실지조사 내용은 후첨 '토지 감정평가요항표', '건물 감정평가요항표'를 참조 바람.

### 4. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

### 5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 그 밖의 사항

- 본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 본건 토지의 위치, 경계, 이용상황 등은 지적도, 위성사진 및 현장 실사 등에 의하여 확인하였으며, 업무진행시 필요에 따라 측량을 요함.
- 본건 기호(3) 토지는 소유(점유)부분의 위치가 특정되어 있지 않은 공유지분 토지로서, 전체 토지를 기준으로 평가한후 봉등전기주식회사 지분비율(2/4)을 고려하여 평가하였음.
- 본건 기호(3) 토지는 현황 도로인바, 인근토지 평가액의 1/3 이내로 평가하였음.
- 본건의 이용상황, 내부구조 등은 건축물현황도, 내부관측, 외부관측 등에 의하여 작성하였음.
- 후첨 '지적개황도', '건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물이 아래 표와 같이 소재하여 귀 법원 요청에 의거하여 평가하였음. 감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에 근거하여 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음. 감가수정은 현상, 관리상태, 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법 및 관찰감가법을 병용하였음.

일련번호	소재	물건의종류(용도)	구조 및 규격	면적/수량
ㄱ	일련번호(2) 지상	차양	각파이프조, 아크릴지붕	10.0㎡

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 토지

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
2	덕양구 대자동 606-1	1,076.0	대	상업용	1종일주	세로(가)	부정형 평지	603,500	-
3	덕양구 대자동 606-3	199.0 x (2/4)	도로	도로 등	1종일주	세로(가)	부정형 평지	209,800	매각지분 4분의 2 봉등전기 주식회사 지분 전부

### 2. 건물

일련 번호	내 용					
	1	소재지	고양시 덕양구 대자동 606-1		주구조, 지붕	일반철골구조, 기타(경사)지붕
용도		연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층수	사용승인일
제1종근린생활 시설		396	18.4	36.8	지하:-층, 지상: 2층	2009.12.15

※ 일반건축물대장 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

#### 나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가 목적을 고려하여 대상토지와 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 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제6조(현황기준 원칙)에 의거하여 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하였음.
- 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에 근거하여 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 제조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음. 감가수정은 현상, 관리상태, 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
  - ① 건물은 토지를 제외한 건물만의 정상적인 거래사례 및 임대사례의 포착이 곤란하여 비교방식 및 수익방식의 적용이 불가능함.
  - ② 토지의 비교방식에는 비교표준지 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의 시장가치 산정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.
  - ③ 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 및 상기 판단 근거에 따라 토지는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하고, 건물은 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토를 제외하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가기준법

#### 1) 비교표준지 선정

본건 인근지역에 소재하는 표준지 중 본건과 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 '기호(A)'를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2025.01.01.)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	덕양구 대자동 612-1	386.0	대	단독주택	1종일주	세로(가)	사다리 평지	636,000	-

#### 2) 시점수정

##### 2.1) 지가변동률

(고양시 덕양구 주거지역)

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
A 주거	1.148	고양시 덕양구 (25.01.01~25.08.28 ) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.009 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.152 $(1+0.01009) \times ( 1 + 0.00152 * 28/31 ) \approx 1.01148$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

##### 2.2) 시점수정치 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

### 4) 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.04	본건은 비교표준지 대비 인근교통시설 및 인근상가와의 거리 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.019	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대 [일련번호3 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.04	본건은 비교표준지 대비 인근교통시설 및 인근상가와의 거리 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		3면획지		
기타 조건	기타	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(임채이용제한 등)	0.33	현황 도로임.
		장래의 동향 기타		
개별요인비교치 (누계)			0.336	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### 5.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 5.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$
<p>※ 사례 기준 표준지 가격 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인</p> <p>※ 표준지의 기준시점 현재 가격 = 표준지공시지가 × 시점수정</p>		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5.2.1) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	덕양구 대자동 62*~*	312	1종일주	대 상업용	2024.06.21	법원경매	2,040,000	-
(2)	덕양구 대자동 6**	3,413	1종일주	대 주거기타	2024.01.26	담보	1,260,000	-
(3)	덕양구 대자동 59*~*	400	1종일주	대 단독주택	2023.08.08	담보	1,260,000	-
(4)	덕양구 대자동 60*~*	1,076	1종일주	대 상업용	2024.01.17	담보	1,300,000	본건 기호(1)

(출처: 한국감정평가사협회)

## 5.2.2) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 (사용승인일)	토지면적 건물면적	비고
#1	덕양구 대자동 62*~*외	1종일주 대/상업용	1,400,000,000원 (@ 1,912,664원/㎡)	2023.11.01 (2021.07.28)	280㎡ 391.51㎡	-
	의견	건물가격 : 2,300,000원/㎡ x 391.51㎡ x 48/50 = 864,454,080원 토지가격 : (1,400,000,000원 - 864,454,080원) / 280㎡ ≒ 1,912,664원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 5.3) 그 밖의 요인 보정치 산정

### 5.3.1) 적용 사례 선정

대상 토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 '사례① (표준지(A))'를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5.3.2) 그 밖의 요인 보정치 결정

### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례 단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,040,000	1.02447	1.000	0.654	1,366,806		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.124	2.12
	636,000	1.01148	-	-	643,301		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.06.21 ~ 2025.08.28, 고양시 덕양구 주거지역 ) : 2.447% (1.02447)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근교통시설과의 거리 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 열세함.

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.90	0.88	0.86	0.96	1.00	1.00	0.654

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
2	A	636,000	1.01148	1.000	1.019	2.12	1,389,710	1,390,000	-
3	A	636,000	1.01148	1.000	0.336	2.12	458,236	460,000	-

## 나. 거래사례비교법

### 1) 거래사례 선정

대상 토지의 인근 및 유사지역에 소재하는 거래사례들 중에서 당해 토지와 용도지역·주위환경 등에 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 '사례#1'를 선정함.

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 (사용승인일)	토지면적 건물면적	비고
#1	덕양구 대자동 620-8외	1종일주 대/상업용	1,400,000,000원 (@ 1,912,664원/㎡)	2023.11.01. (2021.07.28)	280㎡ 391.51㎡	-
	의견	건물가격 : 2,300,000원/㎡ x 391.51㎡ x 48/50 = 864,454,080원 토지가격 : (1,400,000,000원 - 864,454,080원) / 280㎡ ≒ 1,912,664원/㎡				

### 2) 사정보정

정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 시점수정

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거	3.889	경기도 고양시 덕양구 (23.11.01~25.08.28 ) (주거)
		2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.155
		2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.162
		2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.385
		2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.009
		2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.152
		$( 1 + 0.00155 ) * ( 1 + 0.00162 ) * ( 1 + 0.02385 ) * ( 1 + 0.01009 ) * ( 1 + 0.00152 * 28/31 )$ $\approx 1.03889$

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

### 4) 지역요인 비교

본건 토지는 사례와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호2 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.90	본건은 사례가 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.94	본건은 사례가 대비 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 사례가 대비 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.94	본건은 사례가 대비 형상, 접면도로 상태 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.716	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대 [일련번호3 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.90	본건은 사례가 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.94	본건은 사례가 대비 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	본건은 사례가 대비 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.94	본건은 사례가 대비 형상, 접면도로 상태 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	현황 도로임.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.236	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
2	#1	1,912,664	1.000	1.03889	1.000	0.716	1,422,726	1,420,000
3	#1	1,912,664	1.000	1.03889	1.000	0.236	468,943	470,000

다. 토지단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에서 규정한 공시지가기준법에 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 단가로 대상 토지의 단가를 결정함.

일련 번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1,390,000	1,420,000	1,390,000
3	460,000	470,000	460,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 건물가액의 산출근거

### 가. 재조달원가

#### 1) 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-6-1	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	3	1,181,000	40(35~45)
6-1-6-8	일반공장	철골조 철골지붕틀 대골슬레이트잇기 (층고 9m이하)	1	1,054,000	35(30~40)

※ 자료출처: 한국부동산원, 건물신축단가표, 2023년

#### 2) 재조달원가의 결정

본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 관리 및 이용상태, 감정평가목적 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정하였음.

일련번호	층	구조	일반건축물대장상 용도	공부면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
가	1층, 2층	일반철골구조	제1종근린생활시설 (소매점)	1층 198 2층 198	1,000,000	-

### 나. 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 물건의 특성을 고려하여 정액법을 적용하였음.

일련번호	층	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수	잔존연수	건물단가 (원/㎡)
1	1층	1,000,000	40	15	25	625,000
	2층	1,000,000	40	15	25	625,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

### 1. 감정평가액의 결정

구분	일련번호	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	2	1,076	1,390,000	1,495,640,000	-
	3	199 x 2/4	460,000	45,770,000	매각지분 4분의 2 봉등전기주식회사지분 전부
	소계	1,175.5	-	1,541,410,000	-
건물	1	198	625,000	123,750,000	1층
		198	625,000	123,750,000	2층
	소계	396	-	247,500,000	-
제시외 건물 (물건)	ㄱ	10	-	1,000,000	-
	소계	10	-	1,000,000	-
합계		-	-	1,789,910,000	-

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 공시지가, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적절한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

# 부동산 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	
2	경기도 고양시 덕양구 대자동	606-1	대	제1종 일반주거지역	1,076	1,076	1,390,000	1,495,640,000	
1	동소 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 동현로 319-15	606-1 위지상	제1종 근린생활 시설	일반철골구조 기타(경사)지붕 2층					
				1층	198	396	625,000	247,500,000	1,000,000 , × 25/40
				2층	198				
3	동소	606-3	도로	제1종 일반주거지역	2 199x- 4	99.5	460,000	45,770,000	매각지분 4분의 2, 봉등전기 주식회사 지분 전부
ㄱ	[제시외 건물] 동소	606-1 위지상	차양	각파이프조 아크릴지붕	(10)	10	-	1,000,000	
	합 계							₩1,789,910,000.-	
				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 덕양구 대자동 소재 "중부대학교 고양캠퍼스" 남측 인근에 소재하고, 부근은 단독주택 및 상가 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량의 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(2) 토지는 부정형의 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

일련번호(3) 토지는 도로 등으로 이용중임

## (4) 인접 도로상태

일련번호(2) 토지는 남측으로 약 4m 내외의 도로에 접함.

일련번호(3) 토지는 현황 도로임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(2) : 제1종일반주거지역 , 지구단위계획구역(중부대학교 고양캠퍼스 주변)가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역

[도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-11-03)(중부대학교 제2캠퍼스)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대주택, 아파트)로 사용되는토지)

일련번호(3) : 제1종일반주거지역 , 지구단위계획구역(중부대학교 고양캠퍼스 주변) , 소로2류(폭 8m~10m)(저축)가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역

# 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) |                |

[도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-11-03)(중부대학교 제2캠퍼스)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대주택, 아파트)로 사용되는토지)

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물(ㄱ)이 소재함.

## (7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 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

일반철골구조 기타(경사)지붕 지상2층 건물로서  
 외벽 : 판넬붙임 마감 등  
 내벽 : 판넬붙임 마감 등  
 창호 : PVC창호 등임.

## (2) 이용상태

제1종 근린생활시설 등으로 이용중임.

## (3) 설비내역

급, 배수시설 및 위생설비 등을 갖추었음.

## (4) 부합물 및 종물

부합물 및 종물로 판단되는 제시외건물(ㄱ)이 소재함.

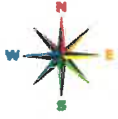
## (5) 공부와의 차이

없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지 경기도 고양시 덕양구 대자동 606-1 외



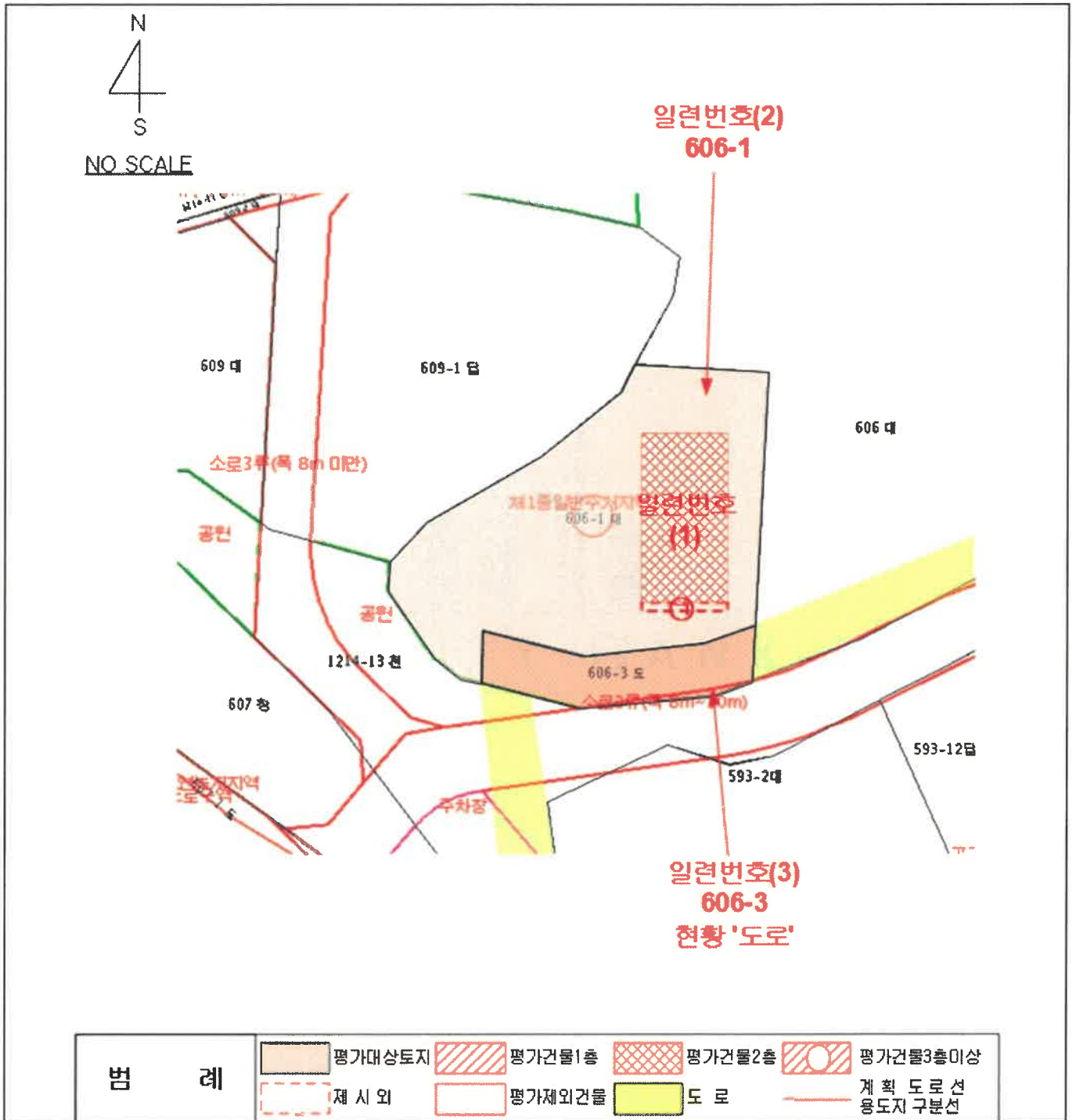
# 위치도



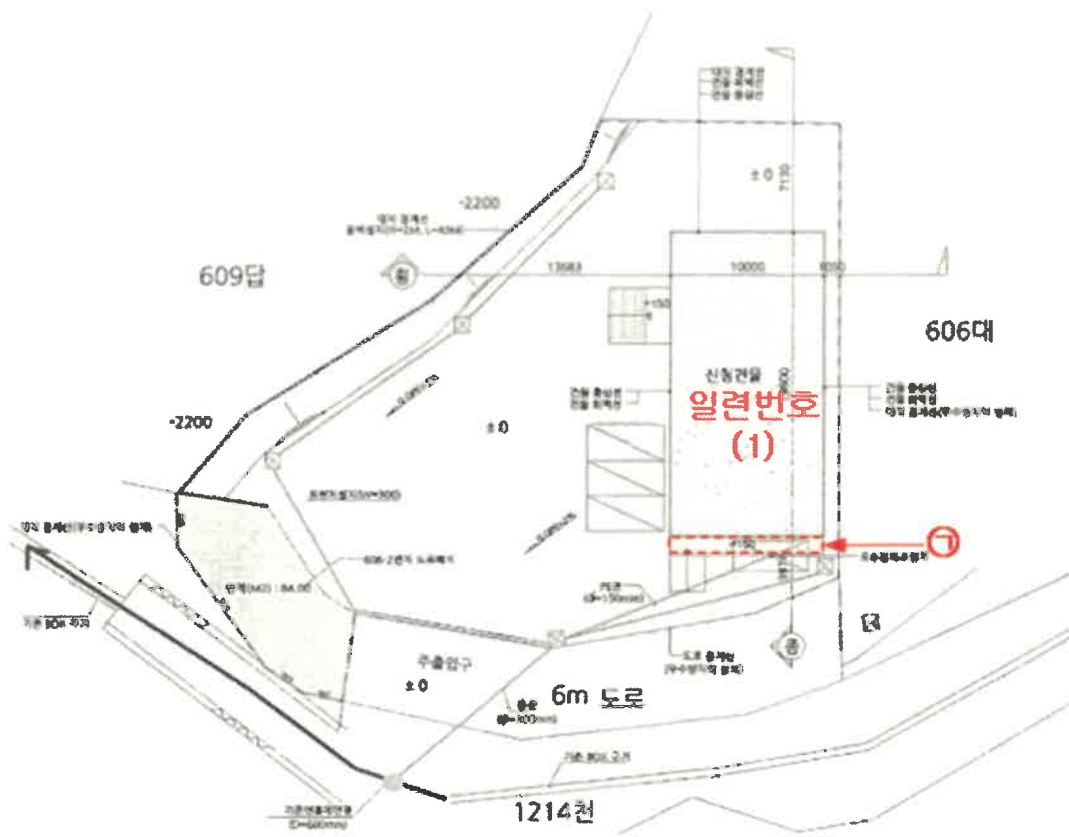
**소재지** 경기도 고양시 덕양구 대자동 606-1 외



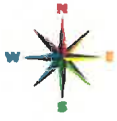
# 지 적 및 건물 개 황 도



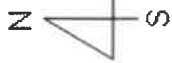
# 건물개황도



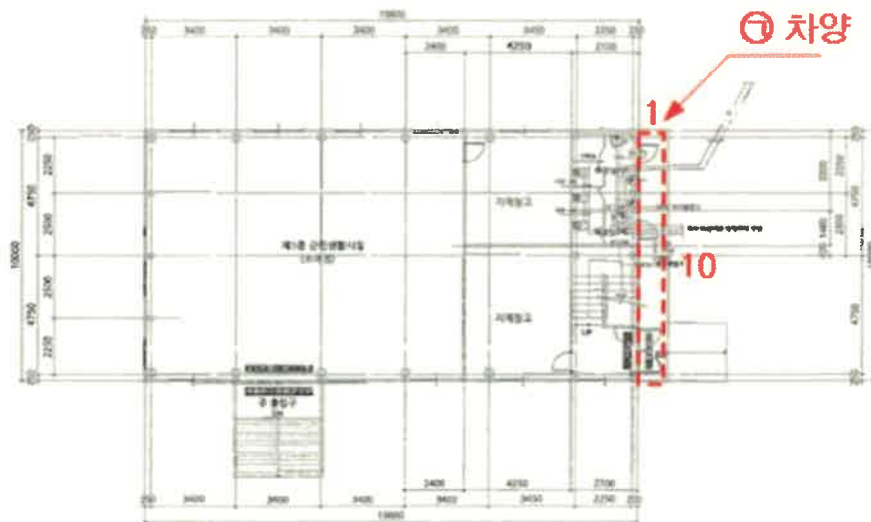
# 내부 구조도



소재지 경기도 고양시 덕양구 대자동 606-1 외



NO SCALE



< 일련번호(1) 1층 >

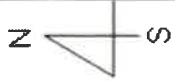
< 제시외 건물 >

① 일련번호(1) 소재 : 각파이프조 아크릴지붕(차양) ≍ 10.0㎡

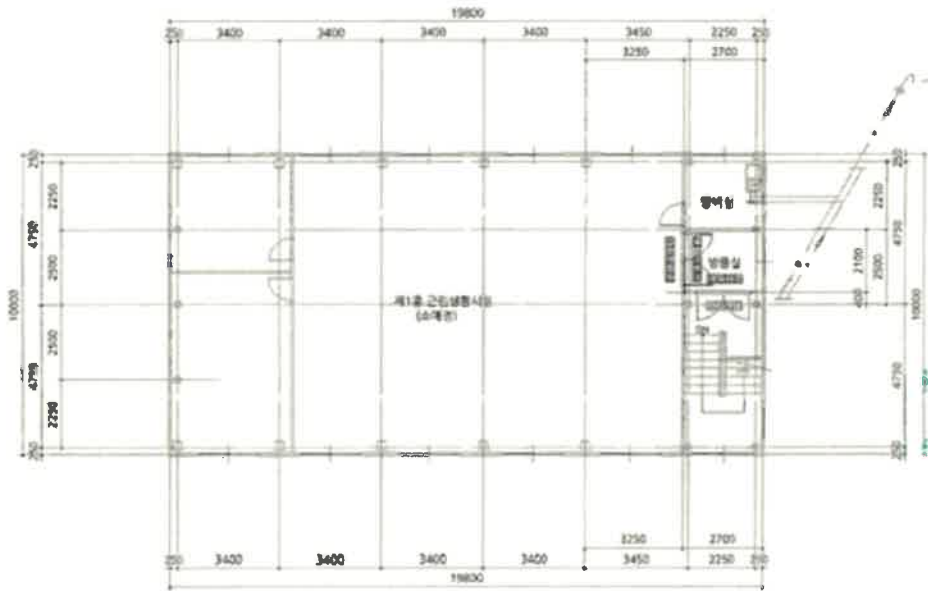
# 내부구조도



소재지 경기도 고양시 덕양구 대자동 606-1 외



NO SCALE



< 일련번호(1) 2층 >

# 사 진 용 지



본건 및 주위전경



일련번호(2)

# 사 진 용 지



일련번호(3)



일련번호(1)

# 사 진 용 지



일련번호(1) 1층 내부전경



일련번호(1) 2층 내부전경