

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김금례 소유물건(2025타경63827)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
이상민

감정평가서번호: B2508-05-0702



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)신한감정평가법인 경기북부지사



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김영완

김영완

(인)

(주)신한감정평가법인 경기북부지사 지사장 한인호

(서명 또는 인)

감정평가액 **일십억오천구백이십구만삼천삼백원정 (₩1,059,293,300.-)**

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김금례 (2025타경63827)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.14	2025.08.14	2025.08.18

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	624	토지	624	-	944,420,000
	건물	132.1	건물	132.1	-	53,974,200
제시외건물	(256.05)	제시외건물	(256.05)	-	60,899,100	
합계					₩1,059,293,300	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 대자동 소재 "대자삼거리" 북서측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 법원경매 목적의 감정평가임.

### 2. 평가대상 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 사항	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비고
1	대자동 339-1	대	410	상업용	1종 일주	세로 (가)	사다리 평지	-
3	대자동 339-8	임야	214	주거 나지	1종 일주	세각 (가)	사다리 평지	

### 3. 평가대상 건물

기호	구조 및 층수	용도	연면적 (㎡)	사용승인일자	비고
2	가 벽돌조 세멘기와 평슬래브지붕 단층주택 (내역: 증축분 17.5㎡는 평슬래브지붕)	일반음식점	99.7	1989.02.24	
	나 세면벽돌조 평슬래브지붕 단층부속사	부속사	32.4	1989.02.24	

### 4. 기준가치 결정 및 그 이유

본건 토지에 대하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 감정평가의 방법

### 가. 감정평가의 기준 및 방법

- 1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등을 기준으로 감정평가하였음.
- 2) 본건 토지의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 위치, 형상, 이용상황 등 당해 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제반 가격형성요인과 지가 변동추이, 인근 거래가격수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.
- 3) 본건 기호3토지는 자연녹지지역에 일부 저층하나, 정도가 미미하여 이를 별도로 고려하지 않았음.
- 4) 본건 건물의 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 등에 따라 구조, 용재, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 현상 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.
- 5) 1층 증축부분은 구별이 불가능하여 이를 별도로 구분하여 평가하지 않았음.
- 6) 본건 지상에 소유자 미상의 제시외 건물 8동이 소재하고 있으며 경매진행시 소유관계를 파악하여야 할 것으로 보임.
- 7) 제시외 건물 ㉠내부에 판넬조 화장실 및 창고가 소재하고있어 이를 ㉡에 포함하여 평가 하였음.

### 나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

일반적으로 부동산의 평가방법은 1)대상물건과 동일 또는 유사한 물건의 거래 사례로부터 사정보정 및 시점수정, 지역 및 개별요인을 비교하여 평가하는 비교방식, 2)가격시점 현재 대상의 재조달원가를 구한 후 감가수정하여 가치를 평가하는 원가방식, 3)대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익을 환원이율로 환원하여 가격을 산정하는 수익방식이 있으나, 본건 토지는 그 특성상 재조달원가 산정 및 감가수정에 어려움이 있고, 일정기간 동안 지속적으로 적정수익이 발생하는 수익성 부동산이 아니므로, '원가방식 및 수익방식'은 배제하고, 본

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

건과 유사한 특성을 지닌 표준지 공시지가, 거래사례, 평가선례 및 인근 지가수준을 등을 참작하여 상기 방식 중 '비교방식'에 준하여 대상토지가액을 산정하였음.

## 6. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의

가격조사완료일인 2025년 08월 14일로 함.

## 7. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년 08월 14일 현장 방문하여 현황 및 주위 토지 이용상황과 기타가격에 영향을 미치는 요인 등을 조사함.

## 8. 기타사항

없음.

## II. 공시지가기준법에의한 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제2조 제9호 및 제14조 제1항에 따라 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 비교표준지 선정

(2025년도 표준지 공시지가, 가격단위 : 원/m<sup>2</sup>)

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가	비고
A	대자동 299-15	대	241	주상용	1종 일주	광대 세각	세장형 평지	1,195,000	-

### 선정 이유

인근지역 내에 소재하는 표준지 중 평가대상 토지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 인접하여 가격형성상의 제 요인이 비교 가능한 상기의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

## 3. 시점수정

### 1) 지가변동률

국토교통부장관이 조사·발표하는 대상토지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.(2025년 05월 지가변동률 연장적용)

기 간	덕양구 주거지역%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.06.30	0.856	-
2025.06.01 ~ 2025.06.30	0.123	-
25.01.01~25.08.14	1.042(1.01042)	$(1 + 0.00856) * (1 + 0.00123 * 45/30) \approx 1.01042$

### 2) 생산자물가상승률

2025년 07월 : 119.77

----- = 1.00209

2024년 12월 : 119.52

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3) 시점수정치 결정

부동산은 일반재화와 달리 부동산 고유의 특성(위치의 고정성, 부증성 등)이 있으며 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 지수로서 지가변동사항을 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되므로 상기 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

## 4. 지역요인 비교

### 1) 지역요인 비교치 결정

대상 토지는 비교표준지 공시지가와 인근지역에 소재하여 지역요인 상호 대등함.(1.00)

## 5. 개별요인 비교

### 1) 비교항목

[주택지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		대중교통의 유형과 노선
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 2) 개별요인 비교치 결정

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	0.68	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.646
3	0.74	0.95	1.00	0.83	0.95	1.00	0.554

본건 기호1은 세로(가로)로 광대세각인 표준지보다 가로조건에서 열세하며, 접근조건도 열세함.

본건 기호2는 세각(가로)로 광대세각인 표준지보다 가로조건과 접근조건에서 열세하며, 주거나지로 주상용인 표준지보다 획지조건에서 열세함. 지목은 임야로 열세임을 행정적 조건에 반영하였음.

## 6. 그 밖의요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 2003다38207, 2002두5054에서 인정되고 있으며 인근 평가 선례 및 정상 거래사례와의 균형을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 2) 그 밖의 요인 보정치의 산정식

그 밖의 요인 보정치 = \_\_\_\_\_ 가격시점 당시 평가선례 기준 표준지 가격

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(평가선례×지가변동률×지역요인비교치×개별요인비교치)

가격시점 표준지 가격  
(비교표준지×지가변동률)

### 3) 인근지역의 평가선례

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도 지역	단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가시점 (기준시점)	비 고
(1)	대자동 358-*	대	827	1종일주	1,960,000	2024.05.27	담보
(2)	대자동 351-1*	대	636	1종일주	1,990,000	2024.04.15	담보

### 4) 사례의 선정

위 선례 중 대상토지와 용도지역이 동일하고 인근지역 또는 동일수급권 내 유사 지역에 소재하며, 그 가격이 정상적인 뿐 아니라 대표적이고 본건의 적절한 평가에 영향을 미칠 수 있는 것으로 인정되어 사례 기호(1)로 선정하였음.

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

#### ① 시점수정치

[지가변동률, 경기도 고양시 덕양구 주거지역]

기간	지가변동률
2024.05.27~2025.08.14	1.02522

#### ② 지역요인비교치

평가선례 기호(1)은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 상호 대등함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ③ 개별요인비교치 산정

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
표준지 평가선례	1.23	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.230

광대세각인 표준지가 소로각지인 평가선례(1)보다 가로조건에서 우세함.

## ④ 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	구분	비교사례 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	평가선례기준 표준지가격	1,960,000	1.02522	1.00	1.230	2,471,600	2.047
	구분	표준지 공시지가	시점수정			산출단가 (원/㎡)	
	표준지가격	1,195,000	1.01042			1,207,452	

## ⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 적정지가 수준, 평가전례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가가격의 산정을 위하여 그 밖의 요인보정이 필요한 것으로 판단됨.

기호	산정 격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.047	2.04

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 공시지가기준가액

일련 번호	소재지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	대자동 339-1	1,195,000	1.01042	1.00	0.646	2.04	1,591,228	1,591,000
3	대자동 339-8	1,195,000	1.01042	1.00	0.554	2.04	1,364,614	1,365,000

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산출근거

### 1. 사례의 선정

(1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	단가 (원/㎡)	거래시점 (기준시점)	비 고
1	대자동 354-*	대	146.0	1종일주	993,151	2025.07.07	거래금액 145,000,000
	토지가격 배분	-토지만 거래					
2	대자동 620-*	대	280.0	계 획 관 리	1,396,429	2023.11.01	거래금액 391,000,000
	토지가격 배분	-토지만 거래					

(2) 거래사례 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일·유사하며, 지리적으로 가까운 거래사례<1>를 선정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 사정보정

선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

## 3. 시점수정

[지가변동률, 경기도 고양시 덕양구 주거지역]

기간	지가변동률
2025.07.07~2025.08.14	1.00160

## 4. 지역요인비교

대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 상호 대등함.  
( 1.000 )

## 5. 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
본건 1 거래사례1)	1.00	1.00	1.00	1.30	1.25	1.00	1.625
본건 3 거래사례1)	1.10	1.00	1.00	1.08	1.20	1.00	1.426

본건1은 상업용, 사다리형으로 주거나지, 부정형인 사례1보다 획지조건에서 우세하며, 완충녹지에 저촉하지 않음을 행정적 조건에 반영하였음.

본건3은 세각(가)로 세로(가)인 사례1보다 가로 조건에서 우세함. 상업용, 사다리형으로 주거나지, 부정형인 사례1보다 획지조건에서 우세하며, 지목 임야로 열세임과 완충녹지에 저촉하지 않음을 행정적 조건에 반영하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	대자동 339-1	993,151	1.00	1.00160	1.00	1.625	1,616,452	1,616,000
3	대자동 339-8	993,151	1.00	1.00160	1.00	1.426	1,418,499	1,418,000

## IV. 토지가액의 결정

### 1. 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)
1	1,591,000	1,616,000
3	1,365,000	1,418,000

### 2. 토지가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 공시지가기준법에 의한시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교 검토한 결과, 거래사례에는 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되고 감정평가 목적 등에 부합하므로 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정함.

기호	면적(㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원/㎡)	비고
1	410	1,591,000	652,310,000	
3	214	1,365,000	292,110,000	
합계	624		944,420,000	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제 15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

### 2. 재조달원가의 산정

#### 1) 표준단가 결정

한국부동산연구원[건축물재조달원가]기준

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
점포 및 상가	벽돌조/목조지붕틀/시멘트기와	3	1,309,000	45 (40~50)
점포 및 상가	벽돌조/목조지붕틀/대골슬레이트	4	1,176,000	45 (40~50)

상기에 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 건물의 구조, 용도, 자재 및 시공상태 등을 비교 검토하고 건물의 현 상태 및 가격 형성 등을 감안하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구분	구조	표준단가 (원/㎡)	용도	비고
기호 2	가	벽돌조 세멘기와 평슬래브지붕 단층주택 (내역:중축분17.5㎡는 평슬래브지붕)	일반음식점	-
	나	세면벽돌조 평슬래브지붕 단층부속사	부속사	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 부대설비 보정단가

본 건물에 구비된 전기설비 및 위생설비, 난방설비 등의 부대설비는 표준단가에 포함하였음.

## 3) 재조달원가 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 현 관리상태 등을 비교하고 평가목적 등을 감안하여 본건의 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분		표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
기호 2	가	1,200,000	-	@1,200,000	-
	나	1,000,000	-	@1,000,000	-

## 3. 감가수정

- 1) 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가치를 적정화하는 작업임.
- 2) 『감정평가에 관한 규칙』제15조 2항 2호에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상황기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법을 적용하되, 감가누계액이 적정하지 아닐할 경우 관찰감가법을 병용할 수 있도록 규정하고 있으며, 본건은 별도의 감가수정이 필요없음.

## 4. 잔존가치율

구 분		승인일자	(총) 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	비 고
기호 2	가	1989.02.24	45	36	29	16	-
	나	1989.02.24	45	36	29	16	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 건물가액결정

### 1) 건물단가 산정

구 분		재조달원가 (원/㎡)	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	비 고
기호 2	가	1,200,000	16/45	426,000	-
	나	1,000,000	16/45	355,000	-

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수 / 총 내용연수

### 2) 건물가액 결정

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호 2	가	99.7	426,000	42,472,200	-
	나	32.4	355,000	11,502,000	-
합 계		132.1		53,974,200	

## VI. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	결정금액(원)	비 고
토지	624	-	944,420,000	공시지가기준법
건물	132.1	-	53,974,200	원가법
제시외 건물	(256.05)	-	60,899,100	관찰감가
합 계			1,059,293,300	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 근거한 거래사례기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액이 의거하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

# 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 덕양구 대자동 소 계	339-1	대	제1종일반 주거지역	410	410	1,591,000	652,310,000	
								<b>₩652,310,000</b>	
2	동소	339-1외 지상	단층주택	벽돌조 세멘기와 평 슬래브지붕 (내역: 증축분 17.5㎡는 평슬래브지붕)	99.7	99.7	426,000	42,472,200	1,200,000 x 16/45
			단층부속사	세멘벽돌조 평슬래브지붕	32.4	32.4	355,000	11,502,000	1,000,000 x 16/45
	소 계							<b>₩53,974,200</b>	
3	동소	339-8	임야	제1종일반 주거지역 자연녹지지역	214	214	1,365,000	292,110,000	
	소 계							<b>₩292,110,000</b>	
	제시외건물								
㉠	경기도 고양시 덕양구 대자동	339-1외 지상	주택	벽돌조 금속기와 옥탑층	(77)	(77)	330,000	25,410,000	
㉡	동소	339-1외 지상	창고	경량철골조 천막지붕	(19.8)	(19.8)	-	3,245,500	화장실 및 창고 포함
㉢	동소	339-1외 지상	사무실	벽돌조 슬라브지붕	(12.32)	(12.32)	310,000	3,819,200	
㉣	동소	339-1외 지상	화장실	벽돌조 슬라브지붕	(8.1)	(8.1)	270,000	2,187,000	
㉤	동소	339-1외 지상	냉동실	판넬조 판넬지붕	(6.2)	(6.2)	-	1,500,000	

# 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	
㊸	동소	339-8 지상	창고	경량철골조 샌드위치판넬	(84.41)	(84.41)	200,000	16,882,000	
㊹	동소	339-8 지상	창고	경량철골조 샌드위치판넬	(12.22)	(12.22)	70,000	855,400	
㊺	동소	339-8 지상	컨테이너	3x6x2EA	(36)	(36)	-	7,000,000	
	소 계							₩60,899,100	
	합 계			이 하 여			백	₩1,059,293,300.-	

# 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 "대자삼거리" 북서측 인근에 소재하는 토지로서, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 창고, 농경지등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 여건은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1,3 공히 사다리형 토지로서 사무실 건부지및 부속용지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호1은 동쪽으로 폭약 4m의 도로와 접하며, 기호3은 동측과 남측으로 폭약 4m의 도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1

제1종일반주거지역 , 지구단위계획구역(외지골취락) , 소로3류(폭 8m 미만)(접합),가축사육 제한구역(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>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

# 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) |                |

기호3

자연녹지지역 , 제1종일반주거지역 , 지구단위계획구역(외지골취락) , 소로3류(폭 8m 미만)  
 (접합),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>  
 , 공익용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한  
 강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

지적개황도 참고바람.

(7) 공부와의 차이

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

벽돌조 세멘기와 평 슬래브지붕 단층주택 및 세면벽돌조 평슬래브지붕 단층부속사로서  
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 및 적벽돌 쌓기 마감등.  
내벽: 벽지도배 및 타일 붙임 마감등.  
창호: 샷시창호임.

## (2) 이용상태

기호 가  
건축물대장상 음식점이나 사무실 및 주택으로 이용중임.

기호 나  
부속사는 방으로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 전기설비, 난방설비 등 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

건물개황도 참고.

## (5) 공부와의 차이

의뢰 목록상 대자동 339-1 단일지번에 소재하는것으로 되어있으나, 339-1, 339-5로  
건축물대장에 등재되어있으며, 현황 양지상에 소재하고 있음.

## 건물 감정평가요항표

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

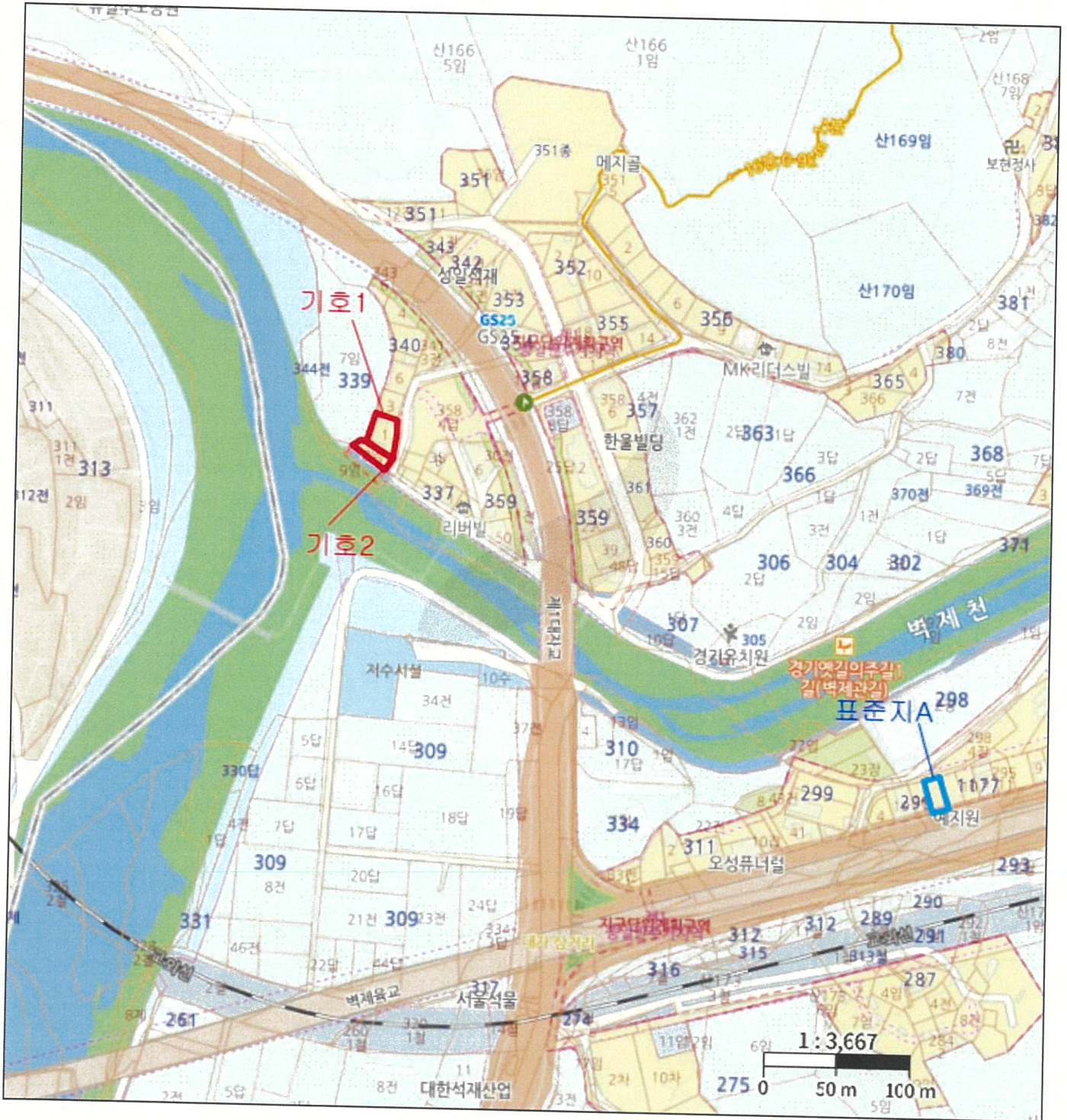
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 위치도

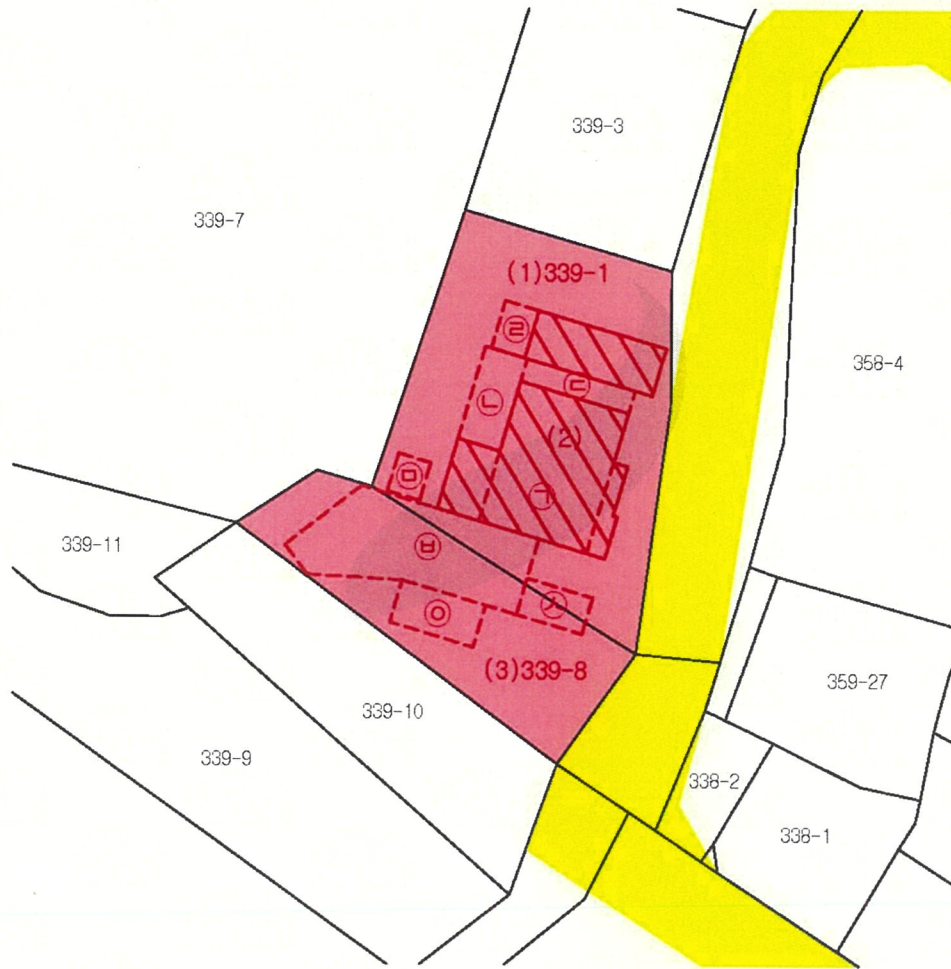


소재지	경기도 고양시 덕양구 대자동 339-1외
-----	------------------------

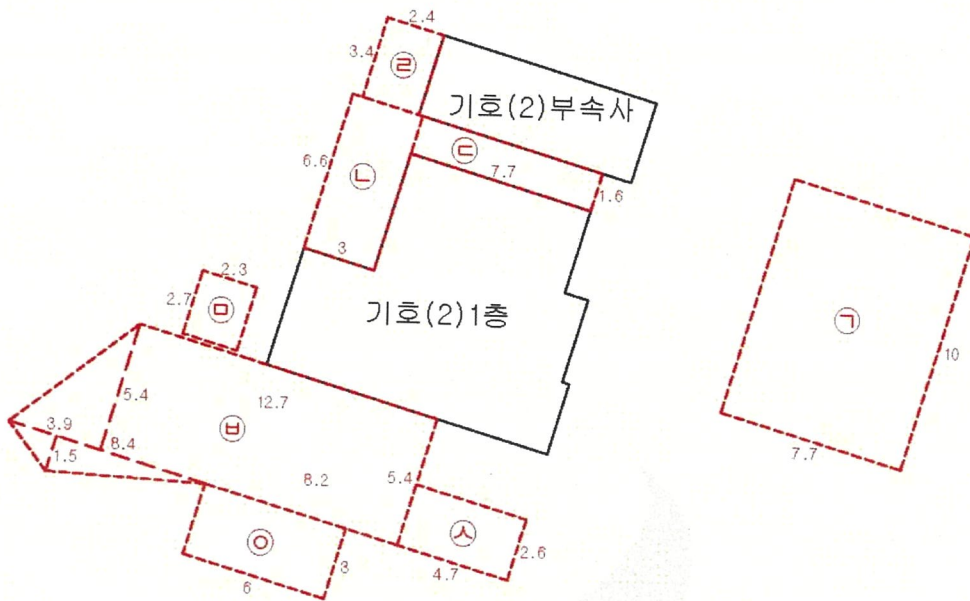


# 지 적 개 황 도

NO SCALE



# 건물개황도



면적 산출근거  
(공부상면적)  
기호(2)1층 : 99.7㎡  
기호(2)부속사 : 32.4㎡

## 제시외 건물

- ㉑ 벽돌조 금속기와 옥탑층(주택) 약 77㎡
- ㉒ 경량철골조 천막지붕 약 19.8㎡
- 내부- 판넬조 판넬지붕(화장실) 약 4.5㎡
- 내부- 판넬조 판넬지붕(창고) 약 5.75㎡
- ㉓ 벽돌조 슬라브지붕(사무실) 약 12.32㎡
- ㉔ 벽돌조 슬라브지붕(화장실) 약 8.1㎡
- ㉕ 판넬조 판넬지붕(냉동실) 약 6.2㎡
- ㉖ 경량철골조 샌드위치판넬(창고) 약 84.41㎡
- ㉗ 경량철골조 샌드위치판넬(창고) 약 12.22㎡
- ㉘ 컨테이너 2개 약 36㎡

# 사 진 용 지



본건



기호 가

# 사 진 용 지



기호 나



제시외건물㉠

# 사 진 용 지



제시외건물㉠내 화장고

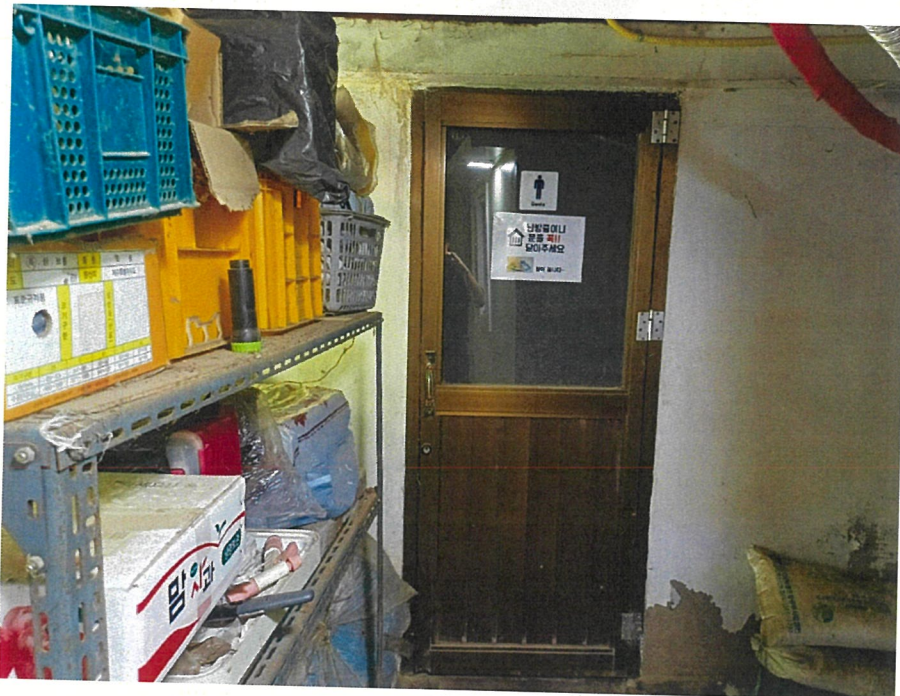


제시외건물㉠내 화장실

# 사 진 용 지



제시외건물㉔



제시외건물㉔

# 사 진 용 지

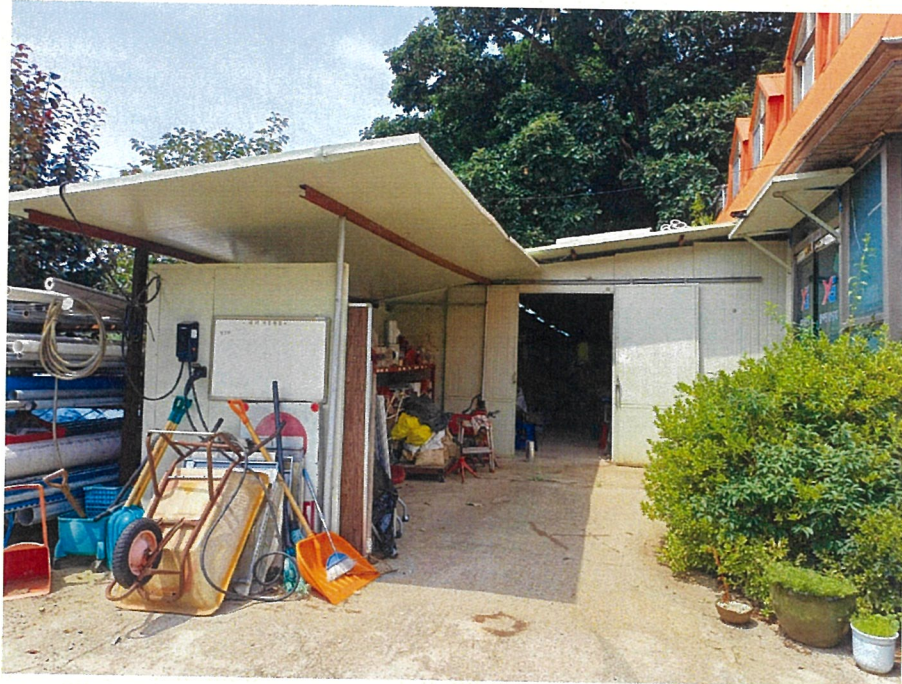


제시외건물㉔



제시외건물㉕

# 사 진 용 지



제시외건물㉠



제시외건물㉡