

감정평가서

건명	선병철 소유물건(2025타경63895)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
감정서번호	250816-400535-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

한길감정평가사사무소

(토지.건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김은주

감정평가액	삼십이억팔천칠백칠십삼만이천원정(₩3,287,732,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	법원경매(부동산임의경매)			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	선병철 소유물건 (2025타경63895)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 토지이용계획확인서, 토지대장 및 일반건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.27	2025.08.25 ~ 2025.08.27	2025.08.28		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(토지.건물)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
감정평가내용	대	727	토지	2,436.0	-	3,178,210,000
	목장용지	990				
	답	719				
	건물	467.18	건물	396.0	-	103,950,000
	제시외건물	(96.8)	제시외건물	96.8	-	5,572,000
	이		하	여	백	
	합 계					₩3,287,732,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건 기호(1)-(3)은 경기도 고양시 덕양구 강매동 소재 '매화정마을' 내에 위치하고 있는 제 1종일반주거지역내의 주거용 부동산, 그리고 기호(4)-(6)은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 '중앙하이츠빌2차아파트' 서측 인근에 위치하고 있는 농림지역내의 공업용 부동산으로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조, 제12조, 제14조 등의 규정에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례와 평가전례 등을 통하여 시산가격의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025. 08.27.일을 기준시점으로 하였음.

5. 그 밖의 사항

- * 본건 기호(4)지상에 소재하고 있는 소유자 미상의 제시외 건물 기호(ㄱ)-(ㄴ)은 본건 평가목적에 고려하여 개략적인 사정에 의거, 원가법에 의한 적산가격으로 평가하였으니 소유권관계 및 일괄경매 여부 등을 재확인하시기 바라며, 당해 제시외 건물이 경매대상에서 제외되어 본건 토지의 사용·수익 등 소유권 행사를 제한받는 경우를 상정하였을 경우의 토지가액을 '토지·건물감정평가명세표'상의 비고란에 함께 적시하였으니 이점 업무에 참고하시기 바람.
- * 본건 기호(2) 건물인 목조 세멘기와지붕 단층 주택(23.21㎡)과 세멘벽돌조 스투지붕 단층 헛간(8.40㎡)은 기준시점 현재 멸실추정에 따른 소재불명으로서, 이를 평가에서 제외하였으며 아울러, 목조 세멘기와지붕 단층 주택(39.57㎡)은 기준시점 현재 일부 유실 및 파손된 상태(폐가)로 방치되어 있는 바, 외관적인 관찰상 경제적가치를 상실하였다고 판단되어 이 또한 당해 평가에서 제외하였음.
- * 본건 기호(6) 지상에 해체·이전 및 이설이 가능한 철파이프조 비닐하우스 1개동과 용도미상의 컨테이너BOX 1개동 및 이동식 간이화장실이 각각 소재하고 있음.

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용 (공시지가기준법)

본건에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 대상토지와 가치형성요인이 동일하거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지니다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인에 대한 비교치, 그 밖의 요인에 대한 보정 등을 거쳐서, 대상토지의 감정평가가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용하여 평가하였음.

2. 대상토지의 현황

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세
(1)	덕양구 강매동 187-1	450.0	대	단독주택	1종일주	세로(가)	사다리 평 지
(3)	덕양구 강매동 187-2	277.0	대	주거나지	1종일주	세로(가)	사다리 평 지
(4)	일산서구 덕이동 1070-1	990.0	목장 용지	공업용	농림지역	세로(가)	사다리 평 지
(6)	일산서구 덕이동 1070-14	719.0	답	답기타	농림지역	세각(가)	사다리 평 지

3. 공시지가 비교표준지의 선정 (2025. 01. 01 기준)

비교표준지는 평가대상 토지와 동일수급권내의 인근지역에 소재하고 있는 비교표준지 공시지가중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정될 뿐 만 아니라, 지리적으로도 근접한 아래의 표준지 공시지가를 비교표준지로 선정하여 적용하였음.

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원 / ㎡)
A	강매동 186	390.0	대	단독주택	1종일주	세각(가)	사다리 평 지	1,229,000
B	덕이동 1241-11	1,348	공장 용지	공업용	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	746,200

4. 시점수정 (경기도 고양시 덕양구 주거지역, 고양시 일산서구 농림지역)

기 간	지가변동률	비 고

(1)/(A)	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
(3)/(A)	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
(4)/(B)	1.02	1.02	1.00	0.97	0.80	1.00	0.807
(6)/(B)	1.02	1.02	1.00	0.60	0.80	1.00	0.499

* 본건 기호(1),(3)은 비교표준지(A) 대비 접면가로조건 등에서 다소간 열세하며, 기호(4),(6)은 비교표준지(B) 대비 가로의 계통성, 교통 및 편익시설과의 접근성, 형상 등에서 다소간 우세하나, 공부상의 지목, 일부 이용상황 및 용도지역 등에서 다소 열세함.

7. 그 밖의 요인의 보정치 결정

(1) 평가전례 및 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	기준시점	목적	용도지역	평가(거래)가액 (원/㎡)
㉠	강매동 19*-*	대	단독주택	2024.02.	담보평가	1종일주	1,550,000
㉡	덕이동 116*-*	창고 용지	창고	2025.05.	담보평가	농림지역	927,000
㉢	강매동 18*-*	대	단독주택	2020.10.	거래사례	1종일주	2,003,205
㉣	덕이동 124*-*	전	전	2023.10.	거래사례	농림지역	332,600

(2) 그 밖의 요인에 대한 보정치의 결정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항, 대법원판례(1998.07.10. 선고), 국토교통부 토정의 유권해석(30241-36538) 등에 의거, 인근지역 또는 동일수급권내의 유사지역의 평가전례와의 균형을 유지하고, 인근지역내의 유사토지에 대한 지가수준 등을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인에 대한 보정이 필요함.

㉤ 평가사례대비 기준시점 현재의 비교표준지 공시지가의 가액

표준지	평가사례 기 호	사례가액 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준가액 (원/㎡)
-----	-------------	---------------	------	------	------	------	-----------------

A	㉠	1,550,000	1.00	1.03281	1.00	1.100	1,761,000
B	㉡	927,000	1.00	1.00448	1.00	1.200	1,117,000

* 시점수정치 : ㉠ 2024.02.20. ~ 2025.08.27. : 1.03281 (3.281%)

㉡ 2025.05.15. ~ 2025.08.27. : 1.00448 (0.448%)

㉢ 기준시점 현재의 비교표준지 공시지가의 가액

공시지가(원/㎡)	시점수정치	지역요인	개별요인	비교표준지의 가액(원/㎡)
(A) 1,229,000	1.01142	1.00	1.00	1,243,000
(B) 746,200	1.01013	1.00	1.00	754,000

㉣ 그 밖의 요인 보정치의 결정

$$\text{산정산식} = \frac{\text{평가사례로 비준한 기준시점 현재의 비교표준지의 가액}}{\text{기준시점 현재의 비교표준지의 가액}}$$

상기의 산식에 의거하여 그 밖의 요인에 대한 보정치를 결정하되, 당해지역의 부동산 경기동향, 인근토지의 이용상황, 당해토지가 소재한 주변환경 및 인근 유사토지의 자가수준 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인에 대한 보정치를 주거지역은 1.80, 농림지역은 1.70으로 각각 결정하였음.

8. 공시지가 비교표준지와 비교에 따른 시산가액의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정 단가 (원/㎡)	시 산 가액 (원/㎡)
(1),(3)	1,229,000	1.01142	1.00	0.960	1.80	2,147,965	2,148,000
(4)	746,200	1.01013	1.00	0.807	1.70	1,034,082	1,034,000
(6)	746,200	1.01013	1.00	0.499	1.70	639,414	639,000

9. 다른 평가방법(거래사례)에 의한 시산가액의 산정

(1) 거래사례의 선정

본건과 이용상황, 용도지역 등이 동일하고, 비교적 최근에 거래된 거래사례인 기호㉠,㉡을 선정하여 비준평가 하였음.

(2) 사정보정

거래사례는 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 보정이 필요치 않는 것으로 사료됨.

(3) 시점수정

[경기도 고양시 덕양구 주거지역]

기간 : 2020.10.26. ~ 2025.08.27.

지가변동율 : 14.420%(1.14420)

[경기도 고양시 일산서구 농림지역]

기간 : 2023.10.12. ~ 2025.08.27.

지가변동율 : 3.093%(1.03093)

(4) 지역요인 비교

본건과 사례는 동일수급권내의 인근지역에 소재하여 지역적인 요인은 상호 동일함.

(5) 개별적인 가치형성요인 비교치의 산정

① 세부조건별 비교항목

비교조건	세 부 조 건 별 비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 주요도로와의 계통성 및 연속성 등
접근조건	취락, 교통, 공공시설 및 편익시설 등과의 접근성 등
환경조건	공급처리시설, 입지조건, 자연환경, 쾌적성, 조망, 경관, 공업용수, 공장배수 등
획지조건	공부상의 지목, 면적, 접면가로, 형상지세, 현실적인 이용상황 등
행정조건	용도지역 등 행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 등

② 개별적인 가치형성요인 비교치 [본건/비교사례]

본건/사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치
(1),(3)/㉔	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(4)/㉔	1.15	1.20	1.00	2.50	1.00	1.00	3.450
(6)/㉔	1.15	1.20	1.00	1.40	1.00	1.00	1.932

* 본건 기호(1),(3)은 비교사례㉔ 대비 상호간 유사하며, 기호(4),(6)은 비교사례㉔ 대비 가로의 가로의 계통성, 교통 및 편익시설 등과의 접근성, 현실적인 이용상황, 형상 등에서 우세함.

(6) 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액의 산정

본건 기호	사례가액	시점수정치	사정보정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
(1),(3)	2,003,205	1.14420	1.00	1.00	1.000	2,292,067	2,292,000
(4)	332,600	1.03093	1.00	1.00	3.450	1,182,961	1,183,000
(6)	332,600	1.03093	1.00	1.00	1.932	662,458	662,000

10. 공시지가기준법 및 다른 평가방법(거래사례기준법)에 의한 시산가액의 비교

구 분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례기준법(원/㎡)
시산가액	(1),(3) : 2,148,000	(1),(3) : 2,292,000
	(4) : 1,034,000	(4) : 1,183,000
	(6) : 639,000	(6) : 662,000

11. 토지단가의 결정

상기와 같이 평가전례, 거래사례, 비교표준지의 공시지가와 인근지역내의 지가수준 및 정상적인 거래가능가격 등을 종합적으로 참작하여 산정한 시산가액은 대체적으로 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 이를 종합적으로 고려하여 본건 평가대상 부동산에 대한 평가가액을 다음과 같이 결정하였음.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	감정평가가액(원/㎡)
(1)	경기도 고양시 덕양구 강매동 187-1	대	450.0	2,220,000
(3)	경기도 고양시 덕양구 강매동 187-2	대	277.0	2,220,000
(4)	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1070-1	목장용지	990.0	1,108,000
(6)	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1070-14	답	719.0	650,000

III. 건물가액의 산출근거

1. 대상물건의 현황

기호	소재지	구조 및 용도	면적(㎡)	층수	사용승인년월
(2)	경기도 고양시 덕양구 강매동 187-1 위지상	목조 세멘기와지붕 단층 주택	39.57	단층	-
		목조 세멘기와지붕 단층 주택	23.21		
		세멘벽돌조 스투트지붕 단층 헛간	8.40		
(5)	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1070-1 위지상	경량철골조 칼라시트 판넬 지붕 및 샌드위치 판넬 지붕 개방형 톱밥 발효우사 및 농업용창고	가동 198 나동 198	단층	1997.05.24.

* 본건 기호(2) 건물중 목조 세멘기와지붕 단층 주택(23.21㎡)과 세멘벽돌조 스테이지붕 단층 헛간(8.40㎡)은 멸실로 추정되는 소재불명으로, 당해 평가에서 이를 제외하였으며, 목조 세멘기와지붕 단층 주택(39.57㎡)은 기준시점 현재 일부 유실 및 파손(폐가) 등으로 인하여 경제적가치가 상실되었다고 판단되어, 이 또한 평가에서 제외하였음.

2. 재조달원가의 산정

대상물건과 동일 또는 유사한 용도, 구조, 사용자재, 관리상태와 물리적·경제적·기능적인 내용년수 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

(1) 참조 : 표준단가 (자료 : 건축물재조달원가자료집)

분류번호	용도	구조	급수	내용년수	표준단가 (원/㎡)
5-1-6-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드 위치판넬지붕	2	35 (30-40)	801,000

(2) 재조달원가의 결정

상기의 표준단가를 기준으로 본건 건물의 기준시점 현재의 용도, 구조, 사용자재, 유지·관리 상태 그리고 당해 건물의 부대설비인 위생 및 급배수설비, 전기설비 등을 포함한 재조달원가를 공업용은 @900,000원/㎡으로, 주거용은 @1,200,000원/㎡으로 결정하였음.

3. 건물가액의 결정

본건 건물의 구조, 사용자재, 시공의 정도, 관리상태와 현황상의 외관적 관찰사항, 물리적·경제적·기능적인 내용년수 등을 종합적으로 고려하되, 관찰감가법을 병용하여 다음과 같이 건물단가를 결정하였음.

본건기호	재조달원가(원/㎡)	경과년수	잔존년수	결정단가(원/㎡)
(5)의 가동	900,000	30/40	10/40	225,000
(5)의 나동	1,200,000	30/40	10/40	300,000

IV. 감정평가액의 결정

상기와 같이 평가전례, 거래사례, 비교표준지의 공시지가와 인근지역내의 지가수준 및 정상적인 거래가능가격 등을 종합적으로 고려하여 산정한 당해 토지가액과 원가법에 의한 건물

가액의 산정 등은 대체적으로 합리성이 인정된다고 사료되는 바, 이를 본건 평가대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

토지.건물감정평가명세표

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 강매동	187-1	대	제1종일반 주거지역	450.0	450.0	2,220,000	999,000,000	
2	동 소	187-1 [강매로 216번길 64-7] 위지상	주택	목조 세멘기와 지붕 단층	39.57	-	-	평가외	경제적가치 상실
			주택	목조 세멘기와 지붕 단층	23.21	-	-	평가외	소재불명 (멸실추정)
			허간	세멘벽돌조 스레트지붕 단층	8.40	-	-	평가외	소재불명 (멸실추정)
3	동 소	187-2	대	제1종일반 주거지역	277.0	277.0	2,220,000	614,940,000	
4	경기도 고양시 일산서구 덕이동	1070-1	목장용지	농림지역	990	990	1,108,000	1,096,920,000	제외건물로 인하여 당해 토지의 소유권행사를 제한 받는 경우의 토지 가액 : 989,422,000
5	동 소	1070-1 [덕이로 239-65] 위지상	개방형 톱밥발효 우사 및 농업용 창고	경량철골조 칼라시트판넬 지붕 및 샌드위치판넬 지붕					

토지.건물감정평가명세표

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	
6	동 소	1070-14	답	가동 (제조공장)	198	198	225,000	44,550,000	@900,000 X 10/40
				나동 (주택 등)	198	198	300,000	59,400,000	@1,200,000 X 10/40
				농림지역	719	719	650,000	467,350,000	
소 계								₩3,282,160,000	
	[제시외건물]								
ㄱ	경기도 고양시 일산서구 덕이동	1070-1 위지상	창고 등 다용도실	판넬조 판넬지붕 단층	(44.0)	44.0	60,000	2,640,000	
ㄴ	동 소	위지상	다용도실	철제조 판넬지붕 단층	(8.2)	8.2	40,000	328,000	
ㄷ	동 소	위지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(41.0)	41.0	60,000	2,460,000	
ㄹ	동 소	위지상	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(3.6)	3.6	40,000	144,000	
소 계								₩5,572,000	

토지. 건물감정평가명세표

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	
				이	하	여	백	₩3,287,732,000.-	

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

본건 기호(1)-(3)은 경기도 고양시 덕양구 강매동 소재 '매화정마을'내에 위치하고 있는 제1종일반주거지역내의 주거용부동산, 그리고 기호(4)-(6)은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 '중앙하이츠빌2차아파트' 서측 인근에 위치하고 있는 농림지역내의 공업용 부동산으로서, 기호(1)-(3)주위는 기존마을내의 단독주택 밀집지대, 다세대주택, 일부 농경지대 및 임야지대가 혼재하여 있으며, 기호(4)-(6) 주위는 농경지대, 공업용지 등 공장지대, 아파트단지지대, 노변을 따라 형성된 근린생활시설 등이 혼재하여 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건 기호(1)-(6)까지 제차량의 진·출입은 가능하고, 인근으로는 강매로, 덕이로 등 주요도로가 지나고 있어서, 노선버스 등 제반 대중교통사정은 대체적으로 보통시되는 보통시 되는 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1),(3)은 사다리형태에 가까운 자체지반 평탄한 토지로서, 기준시점 현재 기호(1)은 '주택부지'로, 기호(3)은 현황상 '전'이나, 주위환경, 주변토지의 이용상황, 용도지역 및 지목 등을 종합적으로 고려할 때 '주거나지'임.

그리고 기호(4),(6)은 사다리형태의 자체지반 평탄한 토지로서, 기호(4)는 공부상 지목이 '목장용지'이나, 현황상 상자 및 용기 제조업체인 공업용인 '공장용지'(상호 : 태환문화)로 이용중에 있고, 기호(6)은 공부상 지목이 '답'이나, 현황상은 '답기타'(전/잡종지)로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

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) | |

기호(1),(3)은 지적상 세로(불)이나, 현황상 소형차량의 출입이 가능한 시멘포장도로에 각각 한면이 접하여 있는 세로(가)이고, 기호(4)는 북측으로 차량의 출입이 가능한 포장도로에 한면이 접하여 있으며, 그리고 기호(6)은 북측 및 북동측으로 차량의 출입이 가능한 포장도로에 각각 한면이 접하여 있는 세각(가)임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(3)은 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(매화정취락), 가축사육제한구역(일부 제한구역[전부제한구역으로 부터 제한거리 500m(소,젓소,말 제한)], 가축사육제한구역(전부 제한구역[도시지역(주거,상업,공업,녹지(자연취락지구) 및 주거밀집지역]), 비행안전4구역(지원)(수색비행장 표고(19.5m)기준 고도 18m 위임지역), 과밀억제권역임.
그리고 기호(4),(6)은 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역[전부제한구역으로 부터 제한거리 500m(소,젓소,말 제한)]), 농업진흥구역, 과밀억제권역임.

(6) 제시목록 외의 물건

의견란 제1절의 5항 및 지적개황도 등 참조.

(7) 공부와의 차이

상기 3항의 '형태 및 이용상태' 참조.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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) | |

임대관계 : 미상임.

기타사항 :

- * 본건 기호(2)건물인 목조 세멘기와지붕 단층 주택(23.21제곱미터)과 세멘벽돌조 스테트 지붕 단층 헛간(8.40제곱미터)는 기준시점 현재 멸실추정에 따른 소재불명으로서, 이를 평가에서 제외하였으며, 아울러 목조 세멘기와지붕 단층 주택(39.57제곱미터)은 기준시점 현재 일부 유실 및 파손된 상태(폐가)로 방치되어 있는 바, 외관적인 관찰상 경제적 가치를 상실하였다고 판단되어 이 또한 당해 평가에서 제외하였음.
- * 본건 기호(6) 지상에 해체.이전 및 이설이 가능한 철파이프조 비닐하우스 1개동과 용도 미상의 콘테이너BOX 1개동 및 이동식 간이화장실이 각각 소재하고 있음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건 기호(5)건물은 경량철골조 칼라시트판넬지붕 및 샌드위치판넬지붕 개방형 톱밥 발효우사 및 농업용창고 가동, 나동 건물로서,
 가동은,
 외벽 : 판넬 등 마감,
 내벽 : 판넬 등 마감,
 창호 : 샷시창호 등으로 마감하였으며,
 나동은,
 외벽 : 판넬 등 마감,
 내벽 : 판넬, 벽지 및 일부 타일붙임 등 마감,
 창호 : 샷시창호 등으로 마감하였음.

(2) 이용상태

기호(5)건물중 '가'동의 공부상 용도가 개방형톱밥발효우사이나, 현황상은 상자 및 용기제조업체(상호: 태환문화)인 공업용으로 이용중에 있고, '나'동은 공부상 용도가 농업용창고이나, 현황상은 주택 등으로 이용중에 있음.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

건물감정평가요항표

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

의견란 제1절의 5항 및 지적개황도 등 참조 .

(5) 공부와의 차이

상기 2항의 '이용상태' 참조.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타사항 : 없음.

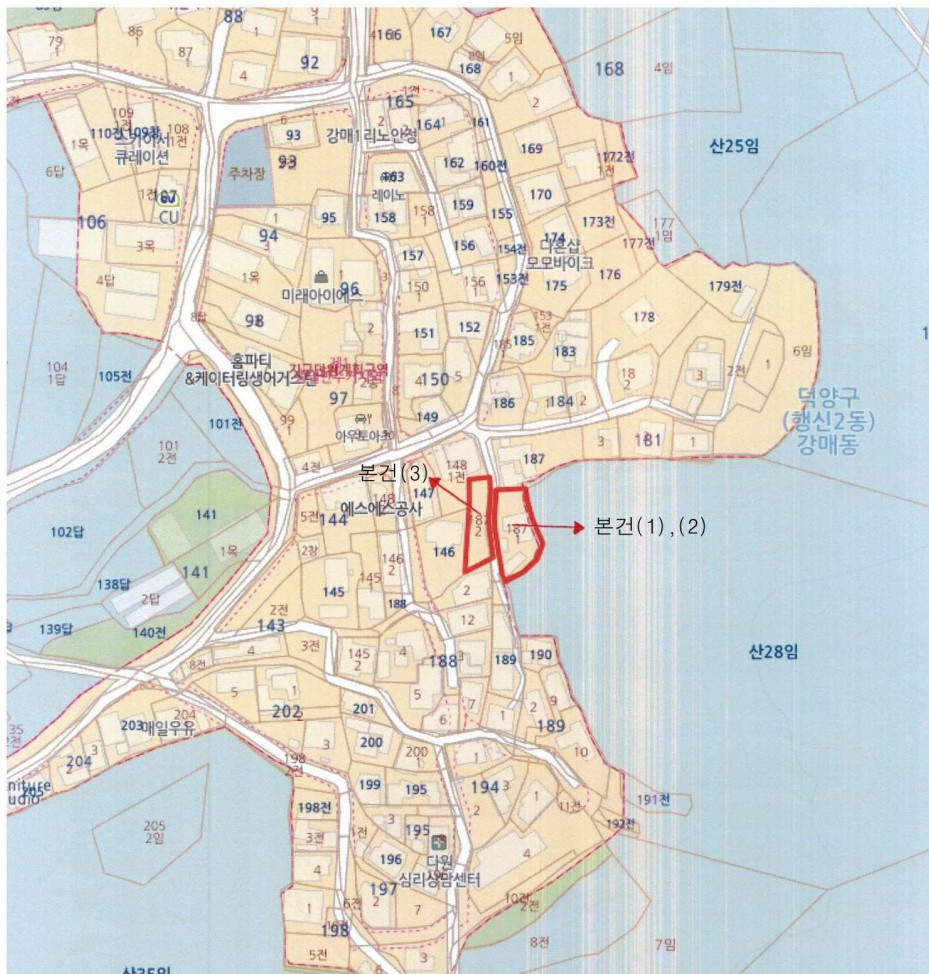
위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 강매동 187-1외
-----	------------------------

위치도

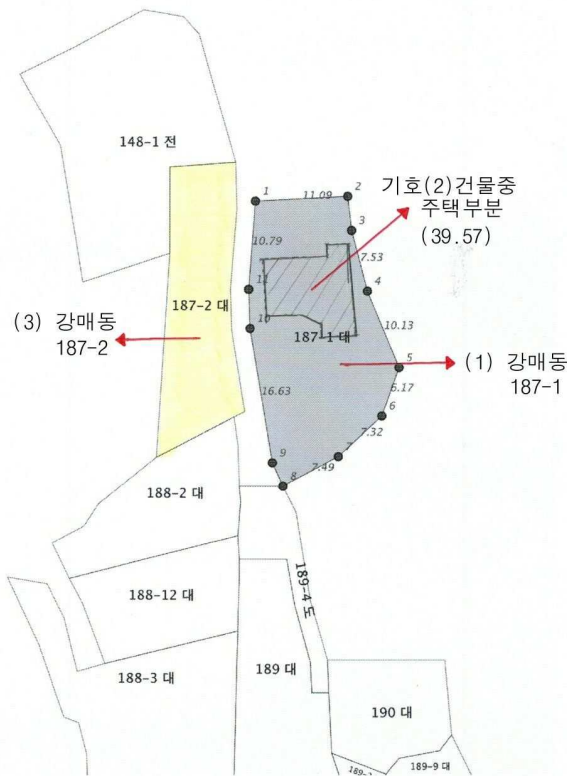
소재지 : (1)-(3) : 경기도 고양시 덕양구 강매동 187-1, 187-2
--



지 적 도

지적 및 건물개황도

S : 1/600



[본건 건물의 구조 및 면적]

- (2) 목조 세멘기와지붕 단층 주택 : 39.57
- 목조 세멘기와지붕 단층 주택 : 23.21
- 세멘벽돌조 스테이지붕 단층 헛간 : 8.40

* 본건 건물중 목조 시멘기와 지붕 단층 주택(23.21)과 세멘벽돌조 스테이지붕 단층 헛간(8.40)은 기준시점 현재 멸실로 추정되는 소재 불명으로 평가외 하였으며, 아울러, 목조 세멘기와지붕 단층 주택(39.57) 부분은 기준시점 현재 일부 유실 및 파손된 채로 방치되어 있는 바, 경제적가치를 상실하였다고 판정되어 이 또한 평가에서 제외하였음.

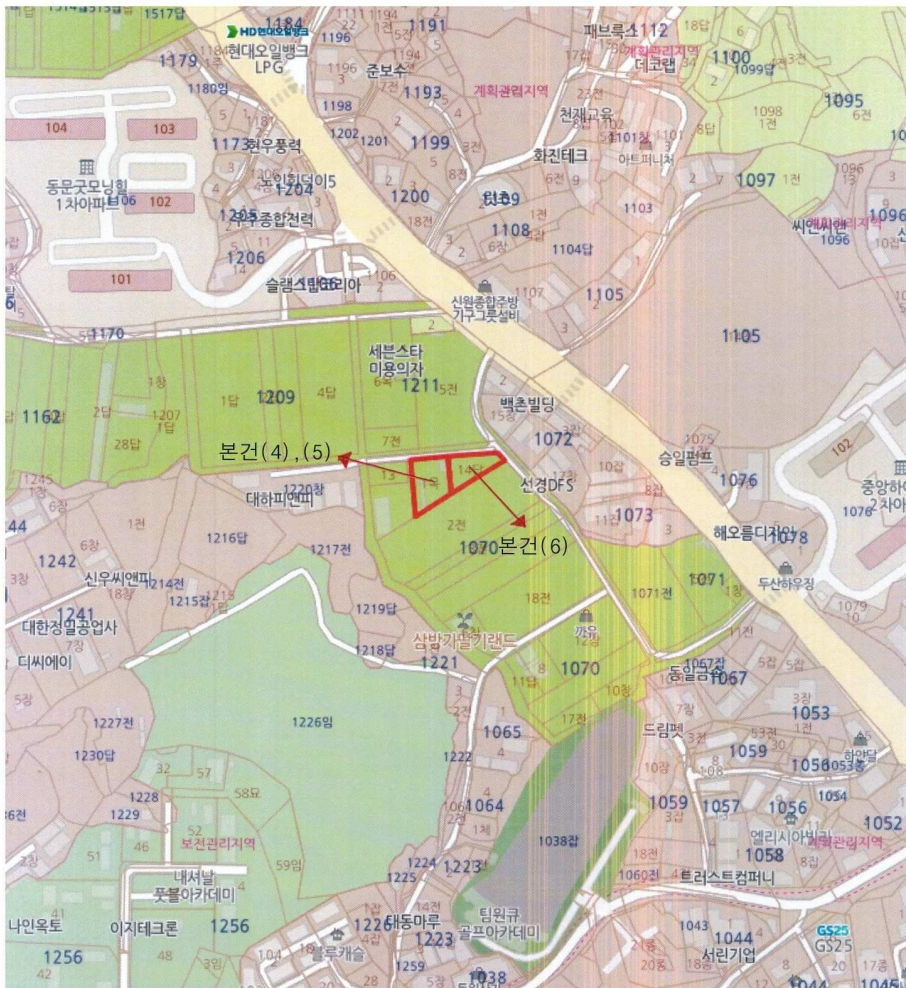
위치도



소재지 경기도 고양시 덕양구 강매동 187-1외

위치도

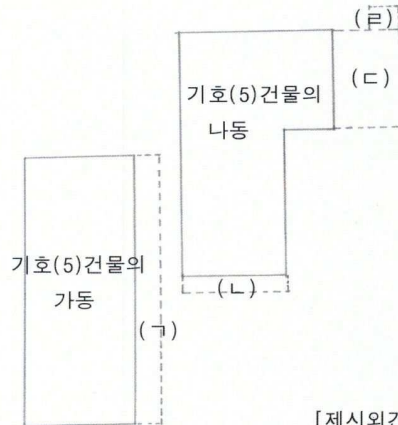
소재지 : (4)-(6) : 경기도 고양시 일산서구 덕이동 1070-1, 1070-14



건 물 개 황 도

지적 및 건물개황도

S : 1/400



[본건 건물의 구조 및 면적]

- (5) 경량철골조 칼라시트판넬 지붕 및 샌드위치판넬지붕 개방형 톱밥발효우사 및 농업용창고
- 가동 198
- 나동 198
- * 기준시점 현재 가동은 제조업 공장으로, 나동은 주택 등으로 이용중임.

[제시외건물의 구조 및 면적사정]

- (ㄱ) 판넬조 판넬지붕 단층 창고 등 다용도실 : 약 44.0
- (ㄴ) 철제조 판넬지붕 단층 다용도실 : 약 8.2
- (ㄷ) 판넬조 판넬지붕 단층 창고 : 약 41.0
- (ㄹ) 판넬조 판넬지붕 단층 보일러실 : 약 3.6

사 진 용 지



[기호(1) 전경]



[기호(1) 전경]



[기호(2) 건물중
주택부분(39.57)]

사 진 용 지



[기호(2)건물중
주택부분(39.57)]



[기호(3) 전경]



[기호(3) 전경]

사 진 용 지



[기호(4) 전경]



[기호(4) 전경]



[기호(5)건물의 가동]

사 진 용 지



[기호(5)건물의 가동]



[제시외건물(7)]



[기호(5)건물의 나동]

사 진 용 지



[제시외건물(ㄴ)]



[제시외건물(ㄷ)]



[제시외건물(ㄹ)]

사 진 용 지



[기호(6) 전경]



[기호(6) 전경]



[기호(1)-(3) 주변전경]

사 진 용 지



[기호(1)-(3) 주변전경]



[기호(4)-(6) 주변전경]



[기호(4)-(6) 주변전경]