

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
건명	주식회사일산구절초한증막 소유물건(2024타경86375)
감정서번호	지원241202

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.

지원감정평가사사무소

(건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 상 동

감정평가액	일십억칠천팔백삼만육천원정(₩1,078,036,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사일산구절초한증막 (2024타경86375)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.10	2025.01.09 ~ 2025.01.10	2025.01.10		
감 정 평 가 내 용	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
	건물	2개동 이	건물	2개동 하 여	- 백	1,078,036,000
	합 계					₩1,078,036,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 사리현동, 벽계초등학교 북서측 원거리에 소재하는 한옥마을 (정와) 내에 위치하는 건물에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준

- ① 본건은 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 감정평가에 관한 규칙 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의하여 평가하였음.
- ② 본건은 토지를 포함하지 아니하는 건물만에 대한 평가로, 토지 사용에 대한 권원 유무에 관계 없이 건물의 경제적 가치를 평가하였음.
- ③ 본건 건물은 2015년경에 건축된 것으로 추정되는 목재 전통한옥 건물이나 창호, 바닥, 옥실, 전기시설 등에 대한 마감공사가 이루어지지 아니한 상태이고, 감정평가일 현재 사용승인을 받지 못하여 건축물대장에 등재되어 있지 아니한 건물로 현재 공실(미입주) 상태인바, 목재 한옥 건물의 특성상 지속적인 관리가 이루어지지 않을 경우 그 경제적가치가 크게 낮아질 가능성이 있으므로 매수인 등 이해관계인은 매수 당시의 현황을 확인할 필요가 있을 것으로 판단됨.
- ④ 본건 건물은 건축물대장에 등재되어 있지 아니한 건물로, 건물의 면적은 등기사항전부증명서 및 의리목록상의 면적을 기준으로 사정하였음.

II. 현황

기호	소재지	구분	층	구조	공부상 용도	면적(㎡)	사용 승인일	비고
1	사리현동 642-9	제1동	단층	일반목구조 기와지붕	제2종 근린생활시설	199.93	사용승인 미필	공실
2	사리현동 642-9	제2동	단층	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	제2종 근린생활시설	48.00	사용승인 미필	공실

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 기호1 건물 세부내용

가구형식	오량가(五梁架)
지붕구조	팔작지붕
주기등	원기등
처마	겹처마
벽	외바름마감 등
바닥	황토다짐마감
창호	유리 및 한지 목재 이중창
기타	창호, 바닥, 옥실, 전기시설 등에 대한 마감공사가 이루어지지 아니한 상태임.

III. 건물 감정평가

1. 감정평가방법

감정평가에 관한 규칙 제15조의 규정에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 감정평가액을 산정하는 방법인 원가법을 적용하고, 감가수정은 건물평가에 관한 일반원칙에 따라 내용년수를 기준으로 하는 방법 중 정액법에 의하여 관찰감가법을 병용하였음.

2. 재조달원가

(1) 표준단가

한국부동산원(구, 한국감정원) 발행 건물신축단가표상 건물 표준단가는 다음과 같음.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-2-1-2	전통한옥	목조 한식기와지붕	1	4,947,000	45(40~50)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,221,000	50(45~55)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 재조달원가 및 내용년수 결정

한국부동산원 발행 건물 표준단가표를 참조하되, 본건 건물의 사용자재 및 품질, 시공방법, 시공정도 등을 고려하고, 유사건물의 평가사례를 종합 참작하여 재조달원가를 결정함.

기호1 건물은 고급목재 및 한식기와를 사용하여 건축한 전통방식의 고급 한옥주택임을 고려하여 재조달원가를 6,500,000원/㎡, 중내용년수를 50년으로 결정함.

기호2 건물은 용도, 사용자재 및 시공정도 등을 종합하여 재조달원가는 1,000,000원/㎡, 중내용년수는 50년으로 결정함.

3. 건물 감정평가액

기호	재조달원가 (원/㎡)	중 내용년수	유요 경과년수	유요 잔존년수	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	6,500,000	50	10	40	40/50	5,200,000	5,200,000
2	1,000,000	50	10	40	40/50	800,000	800,000

건물 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 일산동구 사리현동	642-9 제1동	제2종근린 생활시설	일반목구조 기와지붕 단층	199.93	199.93	5,200,000	1,039,636,000	공실
2	경기도 고양시 일산동구 사리현동	642-9 제2동	제2종근린 생활시설	철근 콘크리트구조 철근콘크리트 지붕 단층	48	48	800,000	38,400,000	공실
합 계								₩1,078,036,000.-	
				이	하	여	백		

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

1동 ; 일반목구조 기와지붕 단층 건물
2동 ; 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 단층 건물로
2개동 모두 사용승인을 받지 아니한 건물임.

(2) 이용상태

2개동 모두 등기사항전부증명서상 제2종근린생활시설이나 현재 공실(미입주) 상태임

(3) 설비내역

전기설비 및 수도설비 등 설치되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

2개동 모두 등기사항전부증명서상 제2종근린생활시설이나 현재 공실 상태임.

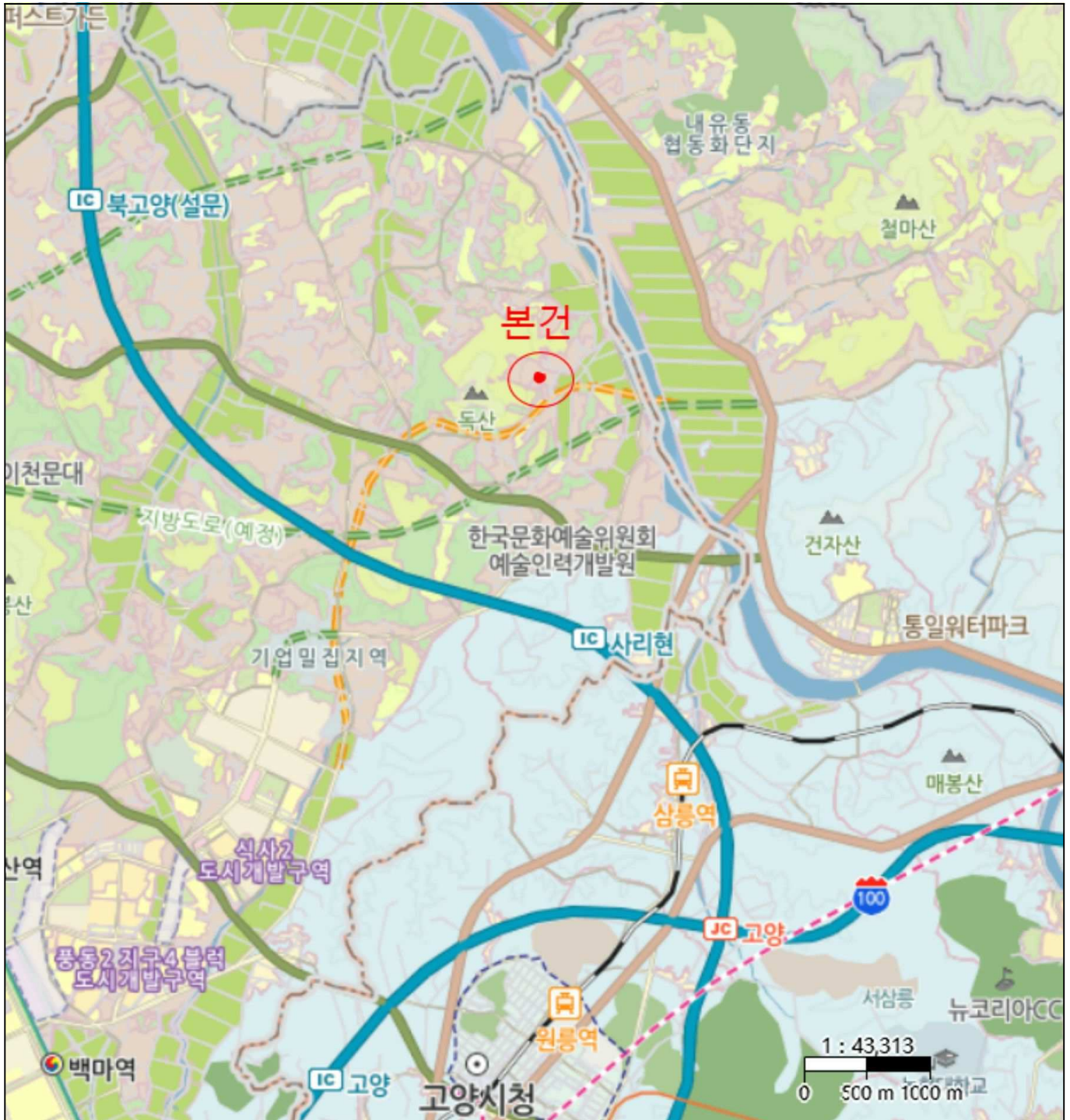
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현재 창호, 바닥, 욕실, 전기시설 등에 대한 마무리 공사가 이루어지지 아니한 상태임.

광역위치도



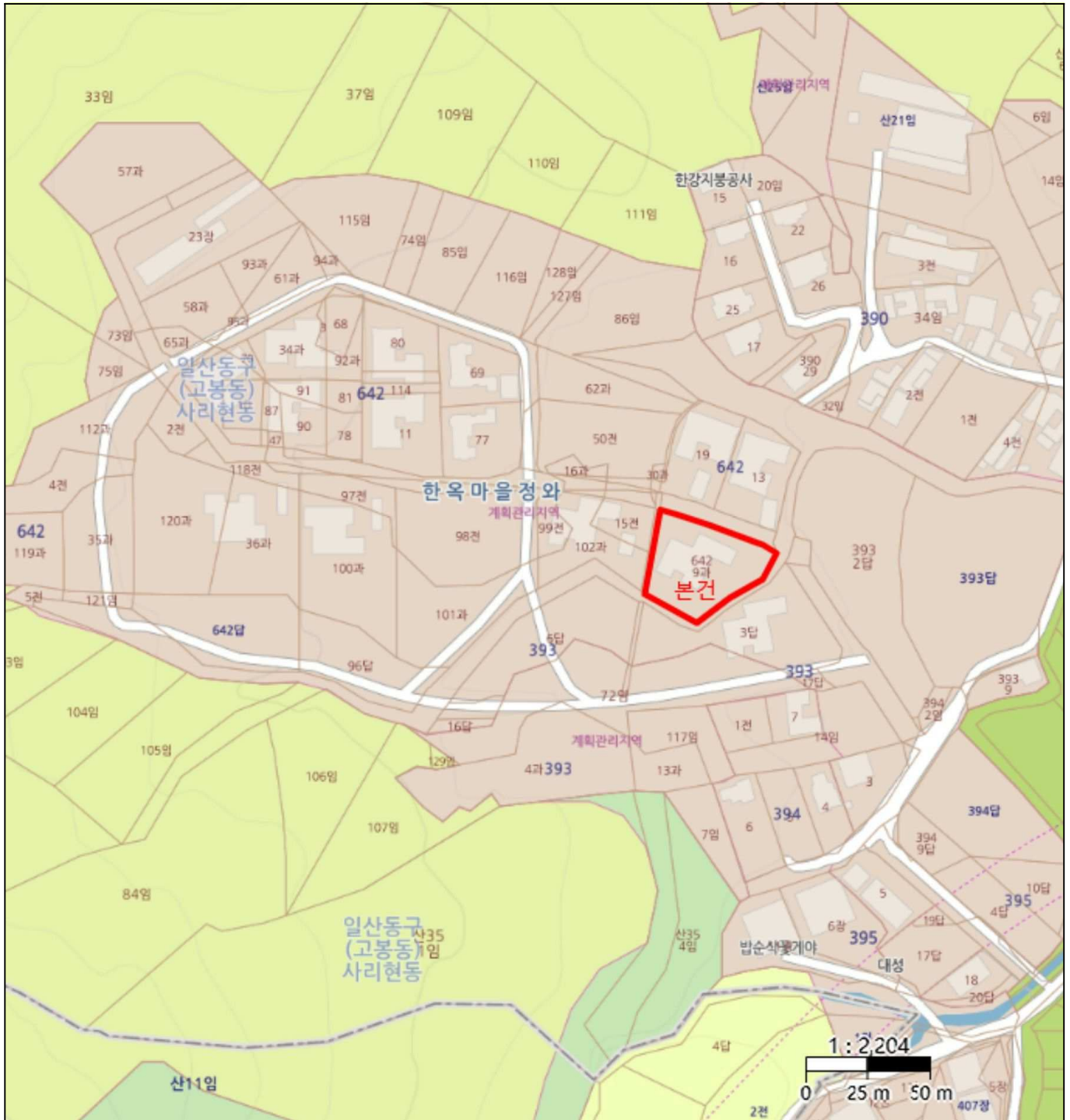
소재지	경기도 고양시 일산동구 사리현동 642-9 제1동
-----	-----------------------------



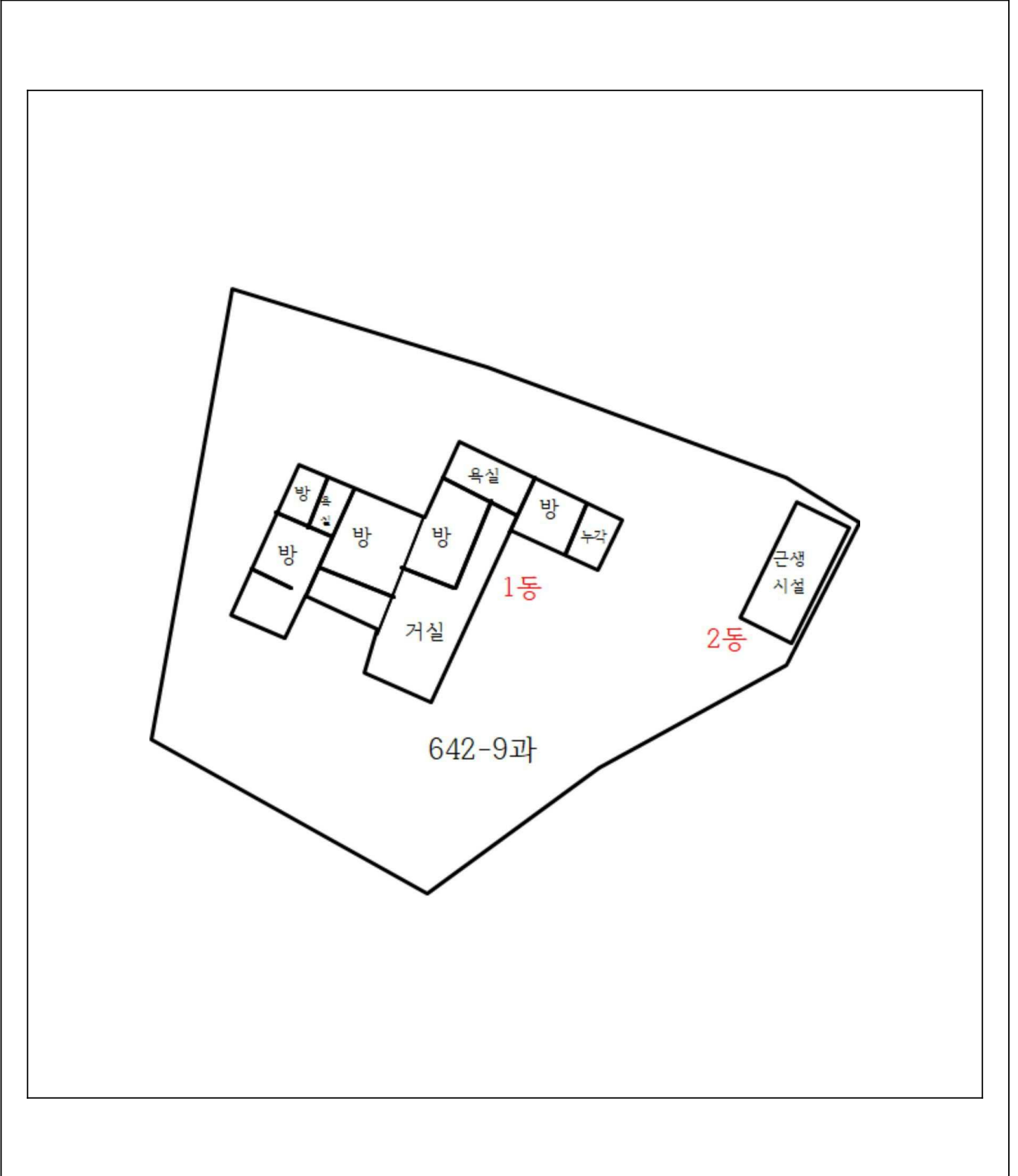
위 치 도



소 재 지	경기도 고양시 일산동구 사리현동 642-9 제1동
-------	-----------------------------



건물개황도





[1 -]



[1 -]



[1]



[1]



[1]



[1]



[2]



[2]