

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
건명	천광호 소유물건(2024타경84768)
감정서번호	241115-02-3101



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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
엄정효



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사 지사장 엄정효 (서명또는인)

감정평가액 **삼억일십일만팔천팔백원정 (₩300,118,800.-)**

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계
소유자 (대상업체명)	천광호 (2024타경84768)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2024.11.21	2024.11.20 ~ 2024.11.21
			작성일
			2024. 11. 26

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	3 1,306x-- 10 이	토지	391.8	-	300,118,800
합계		하 여	여	백	₩300,118,800	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
황덕식

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 '양일초등학교' 동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, "의정부지방법원 고양지원"에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 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 2024년 11월 21일이고, 실지조사는 2024년 11월 20일 ~2024년 11월 21일이며, 실지조사 내용은 후첨 "토지 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.
- 후첨 '지적개황도' 및 '사진용지'와 같이 본건 토지 북측으로 육안으로 확인가능한 분묘1기가 소재하여 본건 토지가치에 영향을 미치는 경우의 가격을 "감정평가명세표" 비교란에 별도로 표기하였음.
- 본건 토지는 '10분의 3 천광호 지분 전부'만의 평가로서 공유자별 위치확인이 곤란한 바 토지 전체를 기준으로 평가하고, 귀 제시 지분비율에 의거 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	일산동구 식사동 233-1	1,306	계획관리	전	전	부정형 완경사	419,500	천광호 지분 (10분의 3)

## 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 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가목적 을 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 이용상 황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하였음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용 하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
  - ① 토지의 비교방식에는 비교표준지 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래 된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의 시장가치 산정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.
  - ② 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 및 상기 판단 근거에 따라 토지는 거래사례비 교법으로 합리성을 검토하였음.

## 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: 2024.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	일산동구 식사동 233-1	1,306.0	계획관리	전	전	맹지	부정형 평지	419,500	본건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 시점수정

### 2.1) 자가변동률

(고양시 일산동구 계획관리지역)

기 간	자가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.10.31.	1.346	2024년 10월까지 누계
2024.10.01. ~ 2024.10.31.	0.123	2024년 10월분
누 계 (2024.01.01.~2024.11.21.)	1.430 (1.01430)	$( 1 + 0.01346 ) * ( 1 + 0.00123 * 21/31 )$ ≒ 1.01430

※ 2024년 11월 이후의 변동률은 미고시되어 직전월 변동률을 연장하여 적용함.

### 2.2) 시점수정치 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거하여 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 자가변동률을 적용함.

### 3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

### 4.1) 개별요인 비교항목

#### 4.1.1) 농경지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

### 4.2) 개별요인 비교

일련 번호	표준지	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건이 표준지로서 개별요인 동일함.								

## 5) 그 밖의 요인 보정

### 5.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격 동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5.2) 산정방법

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

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

### 5.2.1) 거래사례 및 감정평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	일산동구 식사동 245-**	계획관리	전	공업기타	1,270,161	2023.03.29.	거래사례
②	일산동구 식사동 2**	계획관리	전	전	1,117,647	2023.12.08.	거래사례
③	일산동구 식사동 산2*-*	계획관리	임야	공업용	636,000	2023.08.01	시가참고
④	일산동구 식사동 21*-*	계획관리	전	전	490,000	2019.04.19.	법원경매

※ 자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

## 5.3) 그 밖의 요인 보정치 산정

### 5.3.1) 적용 사례 선정

대상 토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 “사례 ④(표준지(A))”를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5.3.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
④사례	490,000	1.000	1.18602	1.000	1.320	767,117	1.80
(A)표준지	419,500	-	1.01430	-	-	425,498	
※ 사정보정: 정상적인 거래사례로 판단됨.							
※ 시점수정 (고양시 일산동구 계획관리지역 지가변동률, 2019.04.19.~2024.11.21.) : 1.18602							
※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.							
※ 개별요인	가로조건	-					-
	접근조건	표준지가 평가사례 대비 도로의 구조, 폭 등 접근조건 우세함.					1.10
	환경조건	대등함.					1.00
	획지조건	표준지가 평가사례 대비 형상, 고저, 면적 등 획지조건 우세함.					1.20
	행정적조건	대등함.					1.00
	기타조건	대등함.					1.00
	계						1.320

## 5.3.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	표준지	그 밖의 요인 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	A	1.80

## 6) 공시지가준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	419,500	1.01430	1.000	1.000	1.80	765,897	766,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 거래사례비교법

### 1) 거래사례 선정

대상 토지의 인근 및 유사지역에 소재하는 거래사례들 중에서 당해 토지와 용도지역·주위환경 등에 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 “사례②”를 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래일자	비고
②	일산동구 식사동 2**	계획관리	전	전	1,117,647	2023.12.08.	거래사례

※ 자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

### 2) 사정보정

정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음.(1.000)

### 3) 시점수정

(고양시 일산동구 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.12.01. ~ 2023.12.31	0.096	2023년 12월
2024.01.01. ~ 2024.10.31	1.346	2024년 10월까지 누계
2024.10.01. ~ 2024.10.31	0.123	2024년 10월
누 계 (2023.12.08.~2024.11.21.)	1.506 (1.01506)	$(1 + 0.00096 * 24/31) * (1 + 0.01346) * (1 + 0.00123 * 21/31) \approx 1.01506$

### 4) 지역요인 비교

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인 비교

### 5.1) 개별요인 비교항목

#### 5.1.1) 농경지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

### 5.2) 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	②	-	0.90	1.00	0.75	1.00	1.00	0.675
본건은 사례 대비 도로 폭, 구조 등 접근조건 및 형상, 고저, 이용상황 등 획지조건 열세함.								

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

일련 번호	사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,117,647	1.000	1.01430	1.000	0.675	765,199	765,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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.

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	766,000	765,000	766,000

## IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

### 1. 감정평가액의 결정

일련번호	공부면적 (㎡)	지분면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	1,306	391.8	766,000	300,118,800	천광호지분전부 (10분의 3)
합계				300,118,800	-

### 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 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

# 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 일산동구 식사동	233-1	전	계획관리지역	3 1,306x-- 10	391.8	766,000	300,118,800	천광호 지분전부 (10분의 3), 분묘감안한 감정평가액 269,950,200
<b>합 계</b>								<b>₩300,118,800.-</b>	
				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 고양시 일산동구 식사동 소재 "양일초등학교" 동측 근거리에 위치하며, 주위는 소규모공장 및 다세대주택이 소재하는 공장지대임.

## (2) 교통상황

본건 북측 및 서측 인근으로 왕복 2-3차선 포장도로가 소재하여 대중교통수단이 통과하고 본건 인접까지 차량출입 가능하여 교통상황 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 경사지로서 전으로 이용중이며, 본건 토지 내 북측으로 육안으로 확인가능한 분묘 1기가 소재함. (지적개황도 및 사진 참조)

## (4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 접하여 폭 약 6M 도로에 접하나 인접도로와의 고저차이 및 콘크리트옹벽으로 인해 진출입이 불가능함(맹지임).

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역, 과밀억제권역.

## (6) 제시목록 외의 물건

육안으로 확인 가능한 분묘 1기가 소재함.

# 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) |                |

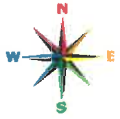
(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음

# 광역 위치도



소재지 경기도 고양시 일산동구 식사동 233-1



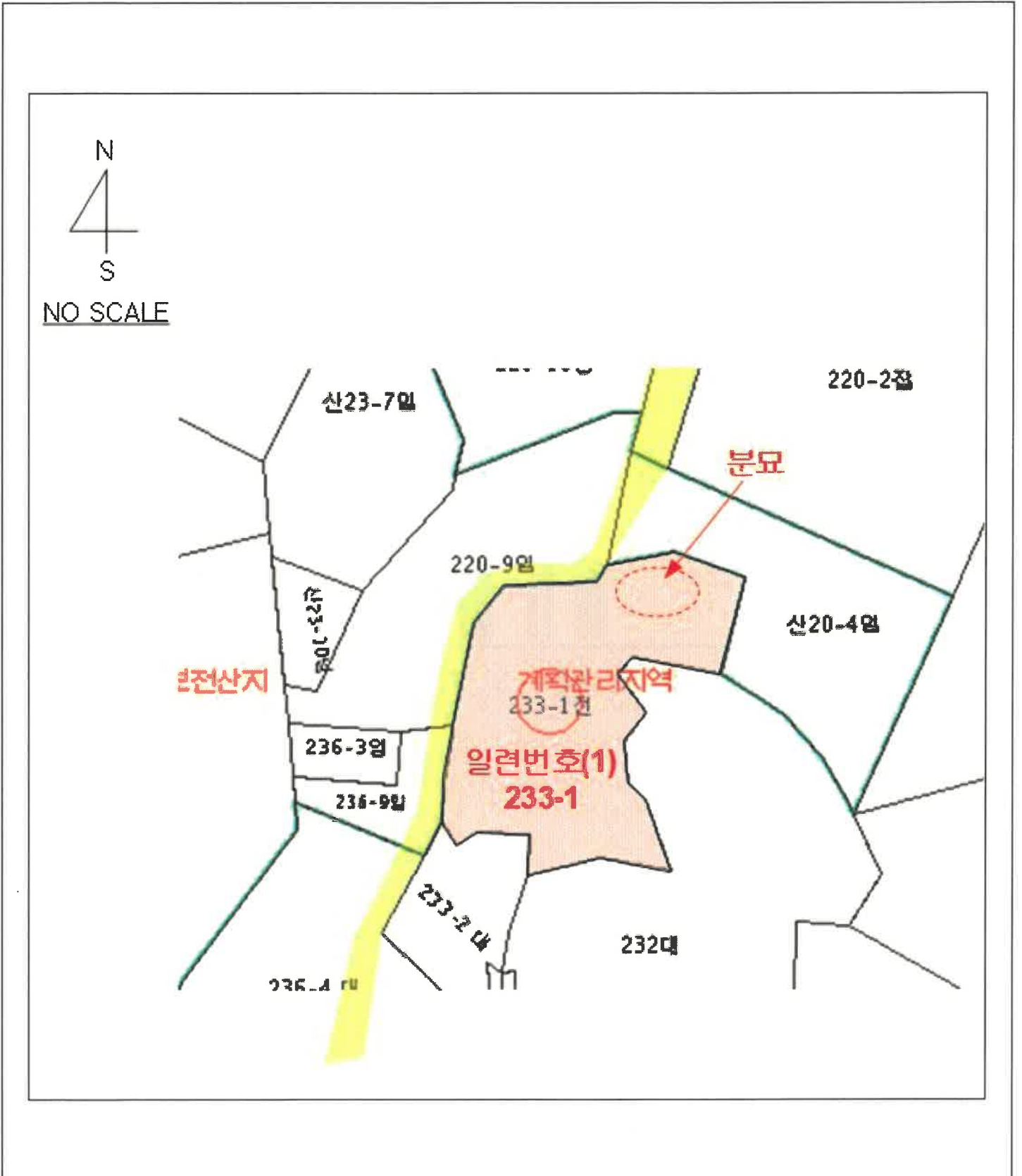
# 위치도



**소재지** 경기도 고양시 일산동구 식사동 233-1



# 지 적 도



# 사 진 용 지



본건 전경1



본건 전경2

# 사 진 용 지



본건 전경3

발급번호 : 202441285010265792

발행대수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 15

<b>토지이용계획확인서</b>					처리기간 1 일		
신청인	성명	주식회사 리얼티뱅크 감정평가법인	주소	경기도 고양시 덕양구 무원로6번길 12.			
			전화번호				
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )		
	경기도 고양시 일산동구 식사동		233-1	전	1,306.0		
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역 [이하공란]					
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소, 젓소, 말 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]					
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]					
확인도면						범례	
						<ul style="list-style-type: none"> <li>준보전산지</li> <li>계획관리지역</li> <li>법정동</li> </ul>	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입증지 붙이는곳		
2024/ 11/ 15					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">           수 수 료 전 자 결 제 인 원         </div>		
경 기 도 고 양 시 일 산 동 구							



발급번호 : 202441285010265792

발행대수 : 2/2

발급일 : 2024/ 11/ 15

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li> <li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</li> </ol>
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



문서확인번호 : 1731-6531-5690-3109

### 지적도 등본

발급번호	202441285010265800	처리시각	15시 45분 55초	발급자	정부24
토지소재	경기도 고양시 일산동구 식사동	지번	233-1번지	축척	축척:1/1200 촬영:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 11월 15일

경기도 고양시 일산동구 청



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.  
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



# 토지 대장

고유번호	4128510100-10233-0001
토지소재	경기도 고양시 일산동구 식사동
지번	233-1
축척	1:1200

도면번호	10	발급번호	202441285-01026-5784
장번호	2-1	지리시각	15시 43분 34초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호			
			변동원인	1981년 12월 29일						
(01) 전	*1306*	(40) 1956년 06월 06일 지목변경	1981년 12월 29일	190	전영복	서울은평구갈현동464-1천구빌라301	420820-1*****			
(01) 전	*1306*	(50) 1992년 02월 01일 고양군에서 행정구역명칭변경	2001년 07월 14일		최복희 외 3인		460910-2*****			
(01) 전	*1306*	(51) 1996년 03월 01일 고양시에서 행정관할구역변경	2018년 03월 02일		서울특별시 은평구 연서로19길 7 301호 (갈현동, 천구빌라)		710614-1*****			
(01) 전	*1306*	(51) 2005년 05월 16일 고양시 일산구에서 행정관할구역변경	1985. 07. 01. 수점	1990. 01. 01. 수점	--- 이하 여백 ---					
토지등급			1980. 08. 01. 수점	1983. 09. 01. 수점	1984. 07. 01. 수점	1985. 07. 01. 수점	1990. 01. 01. 수점	1991. 01. 01. 수점	1992. 01. 01. 수점	1993. 01. 01. 수점
토지등급(기준수확량등급)			44	46	105	119	135	141	144	150
개별공시지가기준일			2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)			350000	385000	385000	411500	429500	415400	419500	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 15일

## 경기도 고양시 일산동구청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위 변소 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

# 토지 대장

고유번호	4128510100-10233-0001		
토지소재	경기도 고양시 일산동구 식사동		
지번	233-1	축적	1:1200

도면번호	10	발급번호	202441285-01026-5784
장번호	2-2	처리시각	15시 43분 34초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

변동일자

주소

변동원인

성명 또는 명칭

등록번호

--- 이하 여백 ---

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		주소		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소			
등기수정 년월일	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정							
토지등기 (기존수확량등급)	159	169							
개별공시지가(원/㎡)									용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 15일

## 경기도 고양시 일산동구청



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위 변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

# 공유지 연명부

고유번호	4128510100-10233-0001		장 번호	1
토지소재	경기도 고양시 일산동구 석사동		비 고	
지번	233-1		소유자	
순번	변 동 일 자	소유권 지분	주 소	등록번호
				성명 또는 명칭
000002	2001년 07월 14일 (03) 소유권이전		서울은평구갈현동464-1청구빌라301	710614-1***** 전용호
000003	2001년 07월 14일 (03) 소유권이전		서울은평구구산동6-6	740510-1***** 전명호
000004	2001년 07월 14일 (03) 소유권이전		서울은평구갈현동464-1청구빌라301	760924-1***** 전관호
000005	2018년 03월 02일 (03) 소유권이전		서울특별시 은평구 연서로19길 7, 301호 (갈현동, 청구빌라)	710614-1***** 전용호
000006	2018년 03월 02일 (03) 소유권이전		서울특별시 은평구 연서로21길 24-9 (갈현동)	740510-1***** 전명호
000007	2018년 03월 02일 (03) 소유권이전		서울특별시 은평구 연서로19길 7, 201호 (갈현동)	760924-1***** 전관호
			---- 이하 여백 ----	

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위 변소 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

# 회 보 서

우)10523 경기도 고양시 덕양구 무원로6번길 12 908호(행신동, 대흥빌딩)  
E-Mail : rb0002@kapaland.co.kr

TEL. 031-974-3345  
FAX. 031-965-3953

문서번호 : 241115-02-3101

시행일자 : 2024-11-26

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)리얼티뱅크감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.11.15자 귀 제 『2024타경84768』호로 저희 법인에 의뢰하신 『천광호 소유물건(2024타경84768)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사  
지사장 엄정호



# 수수료 청구서

( 전화: 031-974-3345, FAX: 031-965-3953 )

문서번호 : 241115-02-3101

수신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.15 자 귀 제 「 2024타경84768 」 호로

의뢰하신 「 경기도 고양시 일산동구 식사동 233-1 」 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	380,105	
실비	여비	224,000
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	2,000
	기타 실비	3,000
비소계	229,000	(200,000+250,118,800 x 11/10,000)x 0.8배 ≈ 380,105
특별용역비	-	
공급가액	609,000	1,000원 미만 절사
부가세	60,900	
합계	669,900	
기납부 착수금	-	
정산청구액	669,900	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

국민은행 : 928701-01-156964(예금주:(주)리얼티뱅크감정평가법인경기북부지사)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사  
지사장 엄정호

