

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석
건명	주식회사원컴 소유물건(2024타경81523)
감정서번호	241028-401951-0001

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.

회원감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 희 경

감정평가액	일십일억이천팔만칠천원정 (₩1,120,087,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사원컴 (2024타경81523)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.11.28	2024.10.28 ~ 2024.11.28	2024.11.29	
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
	토지	14 635+27x-- 27	토지	649	-	947,337,000
	건물	247.60	건물	247.60	-	167,130,000
	제시외건물	(28.30)	제시외건물	(28.30)	-	5,620,000
	기계기구	2식	기계기구	-	-	-
합 계					₩1,120,087,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 일산서구 가좌동에 소재하는 "샵다리IC" 남서측에 위치하는 부동산(토지, 건물)로서 의정부지방법원 고양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

### 2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	용도지역 및 구조	형상 및 용도	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 고양시 일산서구 가좌동 81-4 가동호	49.6	-	일반철골구조 기타지붕(판넬)단층	제조업소	-
2	경기도 고양시 일산서구 가좌동 81-4 나동호	198	-	일반철골구조 기타지붕(판넬)단층	제조업소	-
3	경기도 고양시 일산서구 가좌동 81-4	635	잡종지	계획관리지역	부정형	726,400
4	경기도 고양시 일산서구 가좌동 28-15	27 中 14/27 <sup>1)</sup>	-	계획관리지역	부정형	141,000

### 3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 06일입니다.

1) 매각지분 갑구10번) 27분의 14 주식회사원컴 지분 전부

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 기준가치 및 감정평가 조건

### 가. 기준가치

기준가치는 대상물건에 대한 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 시장가치란 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 가액을 말하며, 대상물건의 경우 『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 나. 감정평가의 조건

없습니다.

## 5. 감정평가의 방법

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 본 건 토지는 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 합리적으로 작동하고 있는 비용성의 원리에 따른 원가방식으로 평가하였으며, 본건 지상에 소재하는 제시외 건물은 개략적인 실측사정에 의하여 관찰감가법으로 평가하였습니다. 다만, 제시외 건물의 면적 및 위치 등은 평가사의 개략적인 실측에 의한 것으로 정확한 내용은 지적 측량을 요하오니 업무 진행시 확인하시기 바랍니다.

### 6. 기타 참고사항

가. 본건은 등기사항전부증명서상 「공장 및 광업재단 저당법」 제6조에 의한 기계기구목록을 포함하여 평가 의뢰받았으나, 현장 조사 결과 현장에 소재하지 않는 것으로 확인되었습니다. 이에 해당 기계기구는 평가에서 제외하고 진행하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건 기호1,2는 일반건축물대장상 단층으로 제시되어 있으나, 현장 조사 결과 2층으로 나뉘어져 사용되고 있는 것으로 확인되었습니다. 이에 평가목적 및 제이론 등을 감안하여 이를 반영하여 평가를 진행하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 기호4는 지목 및 현재 이용 상황이 도로로 조사된 바, 평가 제이론 및 관련 법규 등을 감안하여 인근 평가액의 3분의 1 이내의 가격에서 결정하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 현장조사시 본건 지상 일부에 수목이 소재하는 것으로 조사되었으나, 평가목적, 거래관행 수목의 경제적 가치 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 평가를 진행하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 평가시 건물의 사용·수익에 필요한 기본적인 설비는 평가목적 및 제이론 등에 따라 감안하여 평가를 진행하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 본건 현장 조사 결과 "지적 및 건물개황도", "사진용지"와 같이 제시외건물이 소재하는 것으로 조사되었습니다. 제시외건물은 관찰감가법으로 평가하였으며, 평가의 목적 및 평가 제이론 등을 고려하여 토지는 이에 구매없이 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

사. 본건 현장 조사 결과 후첨 "사진용지"와 같이 컨테이너박스가 소재하는 것으로 조사되었으나, 컨테이너박스의 이동 가능성 등을 고려하여 평가에서 제외하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

아. 본건 탐문조사 결과 기호3의 진입도로인 '가좌동 28-13(지목:도로)'의 일부 지분의 소유자가 '주식회사원컴'으로 조사되었습니다. 다만 본 평가에는 이 진입도로가 평가목록에 제시되어 있지 않은 바, 도로의 평가가 함께 이루어지지 않았습니다. 추후 본건 부동산의 사용 또는 수익을 위한 과정에 해당 도로를 이용하기 위하여 별도의 비용 혹은 절차가 발생할 수 있으니 업무 진행시 확인하시기 바랍니다.

자. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 \*\* 처리 하였으니 업무 진행시 확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 가. 비교 표준지 선정

##### (1) 인근 표준지 공시지가 현황

(공시기준일 2024.1.1)

연번	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)
A	고양시 일산서구 가좌동 77-3	공장 용지	1,119	공업용	계획관리지역	세로(가)	부정형 평 지	726,400

##### (2) 비교 표준지 선정

###### 1) 비교 표준지 선정 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지를 선정합니다.

###### 2) 비교 표준지 선정

표준지 선정 기준에 의거 용도지역 및 이용상황, 지리적 위치 등을 고려하여 **기호 A**를 비교 표준지로 선정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 국토교통부에서 조사 발표하는 해당 시·군·구 용도지역별 지가변동률로 시점수정하였습니다.

용도지역	지가변동률	비 고
계획관리지역	1.613% (1.01613)	경기도 고양시 일산서구 (24.01.01~24.11.28 ) (계획관리)  2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.505 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.118  $( 1 + 0.01505 ) * ( 1 + 0.00118 * 28/31 )$ $\approx 1.01613$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

## 다. 지역요인의 비교

본건은 상기 공시지가 표준지와 인근 지역에 위치하여 전반적인 지역요인은 동일합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 라. 개별요인의 비교 (기호3)

개 별 요 인 비 교			비 교 치	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성</li> </ul>	1.02	가로의 폭 등에서 본건이 다소 우세합니다.
접근조건	교통시설과의 거리 및 상가와의 접근성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 인근교통시설과의 거리 및 편의성</li> <li>▪ 철도전용인입선, 전용부두</li> </ul>	0.96	간선도로와의 접근성 등에서 본건이 다소 열세합니다.
환경조건	공급 및 처리시설의 상태 및 자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 동력자원, 공업용수, 공장배수 등</li> <li>▪ 지반, 지질 등</li> </ul>	1.00	전반적인 환경조건은 대등합니다.
획지조건	면적, 형상 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 면적, 형상, 고저 등</li> </ul>	1.00	전반적인 획지조건은 대등합니다.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등</li> </ul>	0.98	본건은 지목 등에서 다소 열세합니다.
기타조건	기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 장래의 동향, 기타</li> </ul>	1.00	전반적인 기타조건이 대등합니다.
계			0.960	

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제5호에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

사례기준 기준시점현재 표준지가격	=	사례단가	×	시점 수정	×	지역 요인	×	개별 요인
기준시점 현재 표준지가격	=	표준지 공시지가	×	시점수정				

### 2) 인근 유사토지 지가수준

본건 동일수급권 내의 유사토지에 대한 호가수준은 입지조건 및 도로조건 등에 따라 다소 차이가 있지만 일반적으로 계획관리지역 내 공업용지의 경우 @1,400,000/m<sup>2</sup> ~ @1,600,000/m<sup>2</sup>내외의 수준인 것으로 조사되었습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 인근지역 내의 평가전례 및 실거래가

(출처 : 협회 감정평가정보, 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
㉠	가좌동 **	창고 용지	330	계획관리지역	1,460,000	담 보
						2024.08
㉡	가좌동 ***_*	대	2,520	계획관리지역	1,600,000	담 보
						2024.06
㉢	가좌동 ***_*외	공장 용지	668	계획관리지역	1,500,000	담 보
						2024.05
㉣	가좌동 ***_**	대	토지:2,054 건물:849.5	계획관리지역	1,523,766 <sup>2)</sup>	실거래가
						2024.06

### 4) 최근 5년 이내 본건 평가전례 및 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
㉠	가좌동 81-4	잡종지	635	계획관리지역	1,370,000	담 보
						2023.11
㉡	가좌동 81-4	잡종지	635	계획관리지역	1,300,000	자산재평가
						2023.02
㉢	가좌동 81-4	잡종지	635	계획관리지역	1,230,000	담 보
						2022.04

2) 사례는 토지 건물 일괄 거래사례로서 상기 토지단가는 전체 거래가액에서 건물의 구조, 용도, 내용  
년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 배분법에 의해 토지에 배분되는 금액입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### 가) 비교사례의 선정

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가목적, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 인접하고 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다. (표준지A: 사례①)

### 나) 사정보정

전문가에 의해 적정하게 평가된 사례로 별도의 사정보정이 필요치 아니하다고 판단됩니다.

### 다) 시점수정

국토교통부장관이 조사 발표한 파주시 지가변동률을 적용합니다.

용도지역	지가변동률	비 고
계획관리지역	0.511% (1.00511)	경기도 고양시 일산서구 (24.08.12~24.11.28 ) (계획관리)  2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.160 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.182 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.118  $( 1 + 0.00160 * 20/31 ) * ( 1 + 0.00182 ) * ( 1 + 0.00118 ) * ( 1 + 0.00118 * 28/31 )$ $\approx 1.00511$

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 라) 지역요인 비교

표준지와 비교사례는 인근 지역으로서 제반 지역요인은 대등한 것으로 판단됩니다.

## 마) 개별요인 비교

표준지A는 비교사례① 대비 접근조건은 우세한 것으로 판단됩니다.

## 바) 비교사례 기준 표준지가액과 기준시점 현재 표준지가액의 격차율 산정

비교사례	사례가격(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지	공시지가(원/㎡)						
①	1,460,000	1.00	1.00511	1.00	1.050	1,540,834	2.088
A	726,400	1.00	1.01613	1.00	1.00	738,117	

## 사) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 그 밖의 요인 보정치를 2.09로 결정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{표준지 공시지가(원/m}^2\text{)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	표준지 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )
3	726,400	1.01613	1.00	0.960	2.09	1,480,958	<b>1,481,000</b>

\*기호4는 인근지역 평가금액의 1/3 이내인 493,000원/m<sup>2</sup>으로 결정하였습니다.

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 정상적으로 거래된 것으로 판단되는 비교사례@로 선정하였습니다.

### 나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함. 본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니하다고 판단됩니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 다. 시점수정

국토교통부장관이 조사 발표한 파주시 지가변동률을 적용합니다.

용도지역	지가변동률	비 고
계획관리지역	0.798% (1.00798)	경기도 고양시 일산서구 (24.06.19~24.11.28 ) (계획관리)  2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.156 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.166 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.160 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.182 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.118  $( 1 + 0.00156 * 12/30 ) * ( 1 + 0.00166 ) * ( 1 + 0.00160 ) * ( 1 + 0.00182 ) * ( 1 + 0.00118 ) * ( 1 + 0.00118 * 28/31 )$ ≒ 1.00798

## 라. 지역요인 비교

본건은 상기 거래사례와 인근 지역에 위치하여 전반적인 지역요인은 동일합니다. (1.00)

## 마. 개별요인 비교

본건 기호3은 비교사례④ 대비 가로조건에서 우세하며 접근조건 및 행정적조건에서 열세한 것으로 판단됩니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
3	1,523,766	1.00	1.00798	1.00	0.960	1,474,489	<b>1,474,000</b>

\*기호4는 인근지역 평가금액의 1/3 이내인 491,000원/㎡으로 결정하였습니다.

## 3. 토지 감정평가액 결정

### 가. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 나. 감정평가액의 결정

본건 토지의 감정평가액은 다음과 같이 결정합니다.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3	1,481,000	1,474,000	<b>1,481,000</b>
4	493,000	491,000	<b>493,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III 건물 가액 산출근거 및 결정

### 1. 감정평가방법의 적용

건물에 대한 평가는 "감정평가에 관한 규칙" 제15조에 따라 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

### 2. 대상 건물의 개요

기호	구 조	용도	면 적 (㎡)	사용승인일
1	일반철골구조 기타지붕(판넬)	제2종 근린생활시설 (제조업소)	49.6	2004.7.26.
2	일반철골구조 기타지붕(판넬)	제2종 근린생활시설 (제조업소)	198	2004.7.26.

### 3. 건물신축단가표

(출처:한국부동산원,2023)

분류번호	용도	구조	내용년수 (년)	급수	표준단가 (원/㎡)
6-1-6-16	일반 공장	철골조/철골지붕틀 샌드위치패널잇기 (층고 9m기준)	35 (30~40)	3	743,000
6-1-6-19	일반 공장	철골조/철골지붕틀 그라스울판넬잇기 (층고 9m기준)	35 (30~40)	3	776,000
6-1-6-22	일반 공장	철골조/철골지붕틀 우레탄판넬잇기 (층고 9m기준)	35 (30~40)	3	785,000

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 본건 건물의 재조달원가는 건물의 제상함과 구조 . 이용상황 및 부대설비, 시공정도 등과 한국감정원 발행 "건물신축단가표" 등을 종합적으로 참작하여 기호1은 900,000원/m<sup>2</sup>, 기호2는 950,000원/m<sup>2</sup>으로 결정하였습니다.

## 5. 감가수정

감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로한 정액법 . 정률법 및 상환기금법의 감가수정방법 중 대상물건의 특성에 가장 적합한 정액법을 기준으로 적용하였습니다.

## 6. 건물가격의 결정

기호	재조달원가	경제적 내용년수	경과년 수	잔존가치율	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	900,000	35	20	15/35	675,000	675,000
2	950,000	35	20	15/35	712,500	713,000

# 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	
1	경기도 고양시 일산서구 가좌동  [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 송포로391번길 61-1	81-4 가동호	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 기타지붕 (판빌)  단층 제조업소	49.6	49.6	675,000	33,480,000	900,000 × 15/35 영구보존 문서내역 저당법 제6조 목록 제2023-60호
2	경기도 고양시 일산서구 가좌동  [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 송포로391번길 61-1	81-4 나동호	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 기타지붕 (판빌)  단층 제조업소	198	198	675,000	133,650,000	900,000 × 15/35 영구보존 문서내역 저당법 제6조 목록 제2023-60호
3	경기도 고양시 일산서구 가좌동	81-4	잡종지	계획관리지역	635	635	1,481,000	940,435,000	영구보존 문서내역 저당법 제6조 목록 제2023-60호
4	경기도 고양시 일산서구 가좌동	28-15	도로	계획관리지역	14 27x-- 27	14	493,000	6,902,000	매각지분 갑구10번) 27분의14 주식회사 원컴 지분 전부
<b>소 계</b>								<b>₩980,817,000</b>	

# 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	<제시외 경기도 고양시 일산서구 가좌동	물건> 81-4 위 지상	계단실	경량철골조 판넬지붕	(15)	15	250,000	3,750,000	관찰감가
2	동소	81-4 위 지상	휴게실	경량철골조 판넬지붕	(9.8)	9.8	150,000	1,470,000	관찰감가
3	동소	81-4 위 지상	용도 미상	판넬조 판넬지붕	(3)	3	120,000	360,000	관찰감가
4	동소	81-4 위 지상	용도 미상	판넬조 판넬지붕	(0.5)	0.5	80,000	40,000	관찰감가
<b>합 계</b>								<b>₩1,120,087,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작 (취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	멀티커팅기 -Model : CB03 II -2513RM -Frequency(Hz) : 50Hz / 60Hz -Rated Power(W) : 9,500W -Voltage(V) : AC380V/220V -Current(A) : 45A -작업면적 : 2,500 X 1,300 -이송속도 : ≤1,500mm/s -커팅속도 : ≤1,200mm/s -커팅깊이 : ≤50mm -적용소재 : 아크릴, MDF, 스포지, 고무, PVC Film, 골판지, 플라틱, 포맥스, 폼보드, 랩핑지, 가스킷, 가죽, 카본, 섬유 등 다양 -서보정밀도 : ±0.01mm -반복정밀도 : ±0.05mm -버퍼메모리 : 2G -인터페이스 : Ethernet port -전송시스템 : 서보드라이버, 직선레일 벨트방식 -제어판 : LED 터치 스크린 -전원공급 : 380V±10% -작업환경 : 0-35 deg.C, 60%-80% -장비크기 : 3,370 X 2,380 X 1,300	JINGWEI SYSTEMTECHNIK LTD. S/N:CB20185655 2018.09	1식	-	-	소재불명
2	UV Printing System -Model : NEO SIRIUS HB1654D-WVL -Gross Weight : 950Kg -Rated Voltage : 380V + N 3P 4W -Rated Current : 30A -Rated Frequency : 50/60Hz -크기 : 3,700mm X 1,535mm -헤드방식 : DOD Piezo Electric Technology -헤드수 : 6 Heads [Ricoh, Gen5 1,280 Nozzle] -최대 출력영역 : 폭 1,650mm X 길이 무제한 -출력속도	dilli S/N : 5116592028001 2018.08	1식	-	-	소재불명

# 기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	: Billboard Mode - 65 sqm/hour (600 X 600 dpi / 2 pass) : Production Mode - 35 sqm/hour (600 X 1,200 dpi / 4 pass) : Quality Mode - 24 sqm/hour (600 X 1,800 dpi / 6 pass) : Fine Art Mode - 19 sqm/hour (600 X 2,400 dpi / 8 pass) -최대해상도 : 600 X 2,400 dpi -Color 4색 [C, M, Y, K] + White[W] + Varnish[V] -Ink type : UV Based Pigment -미디어 타입 : Combo 형(롤&평판겸용)					
	<b>합      계</b>				<b>₩0.-</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 경기도 일산서구 가좌동에 소재하는 "삼다리IC" 남서측에 위치하며, 인근은 소규모 공장 및 창고시설, 근린생활시설, 단독주택, 농경지 등이 혼재된 지역으로서 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호3: 본건은 부정형의 토지로서, 현황 공업용 건부지로 이용 중입니다.

기호4: 본건은 부정형의 토지로서, 현황 도로 등으로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

기호3: 본건 북측 및 서측으로 노폭 약 5~6m 및 약3~4m 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

기호4: 본건이 도로입니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호3: 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업zone)

가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m

(소,젖소,말 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

과밀억제권역<수도권정비계획법>

기호4: 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업zone)

가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m

(소,젖소,말 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

# 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) |                |

과밀억제권역<수도권정비계획법> [JDS개발행위허가제한 해제에 따른 관리방안  
적용지역(허가부서 별도 문의)]

**(6) 제시목록 외의 물건**

없습니다.

**(7) 공부와의 차이**

공부와의 차이 없습니다.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상입니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호1: 일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층 건물로서,

외벽:판넬 마감 등,  
내벽:내부 인테리어 마감 등,  
창호:샷시 창호입니다.

기호2: 일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층 건물로서,

외벽:판넬 마감 등,  
내벽:내부 인테리어 마감 등,  
창호:샷시 창호입니다.

## (2) 이용상태

기호1,2 용도는 일반건축물대장상 제2종근린생활시설(제조업소)로 기재되어 있으며, 외관상 기호1,2 외벽에 주식회사원컴으로 표시되어 있습니다.

## (3) 설비내역

기호1: 전기 설비, 위생 설비 등이 갖추어져 있습니다.  
기호2: 전기 설비, 위생 설비 등이 갖추어져 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물이 소재합니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (5) 공부와의 차이

공부와의 차이 없습니다.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

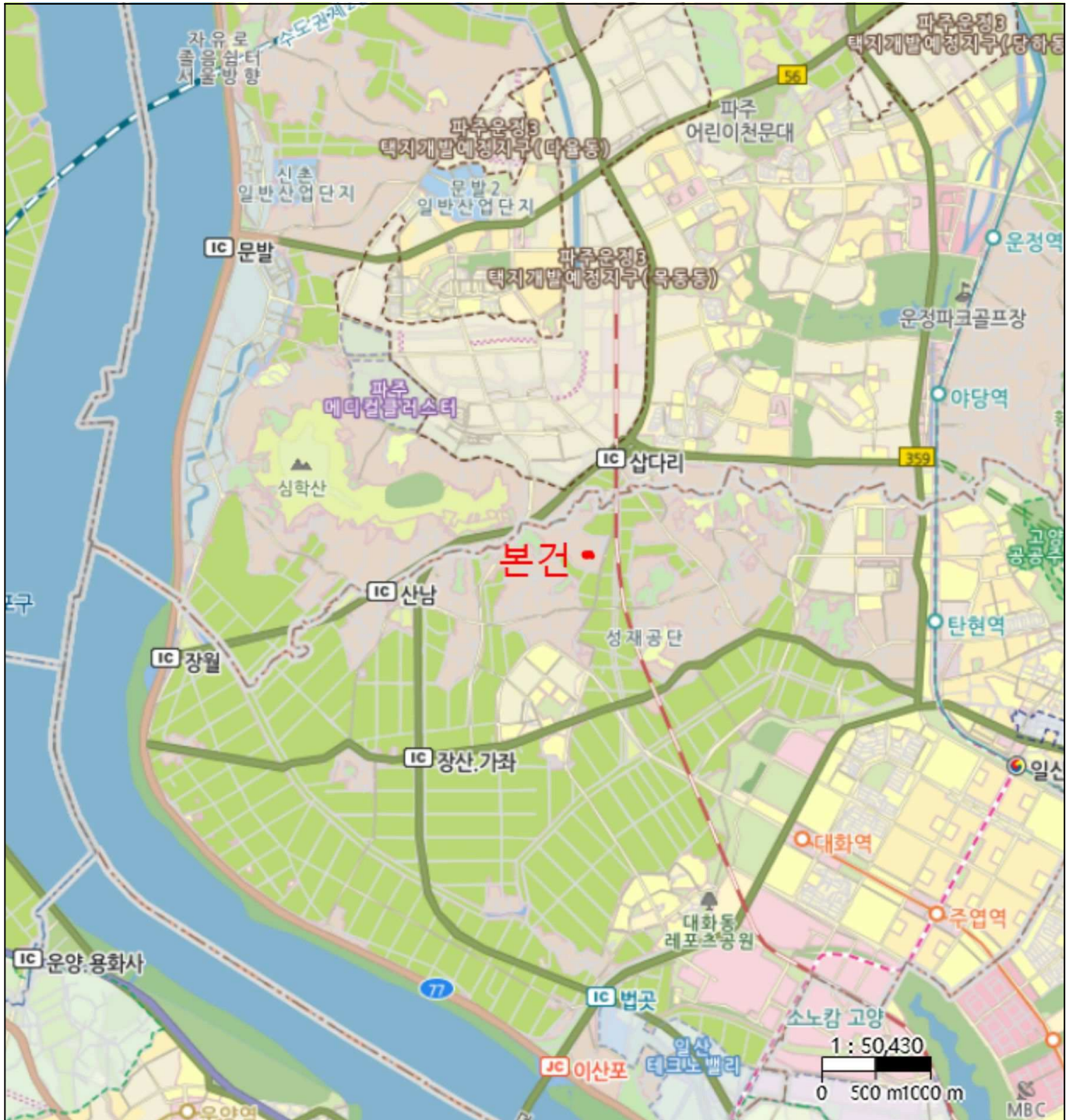
임대관계 미상입니다.

본건 기호1,2는 일반건축물대장상 단층으로 제시되어 있으나, 현장 조사 결과 2층으로 나뉘어져 사용되고 있는 것으로 확인되었습니다. 이에 평가목적 및 제이론 등을 감안하여 이를 반영하여 평가를 진행하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 광역위치도



소재지	경기도 고양시 일산서구 가좌동 81-4외
-----	------------------------



# 위 치 도



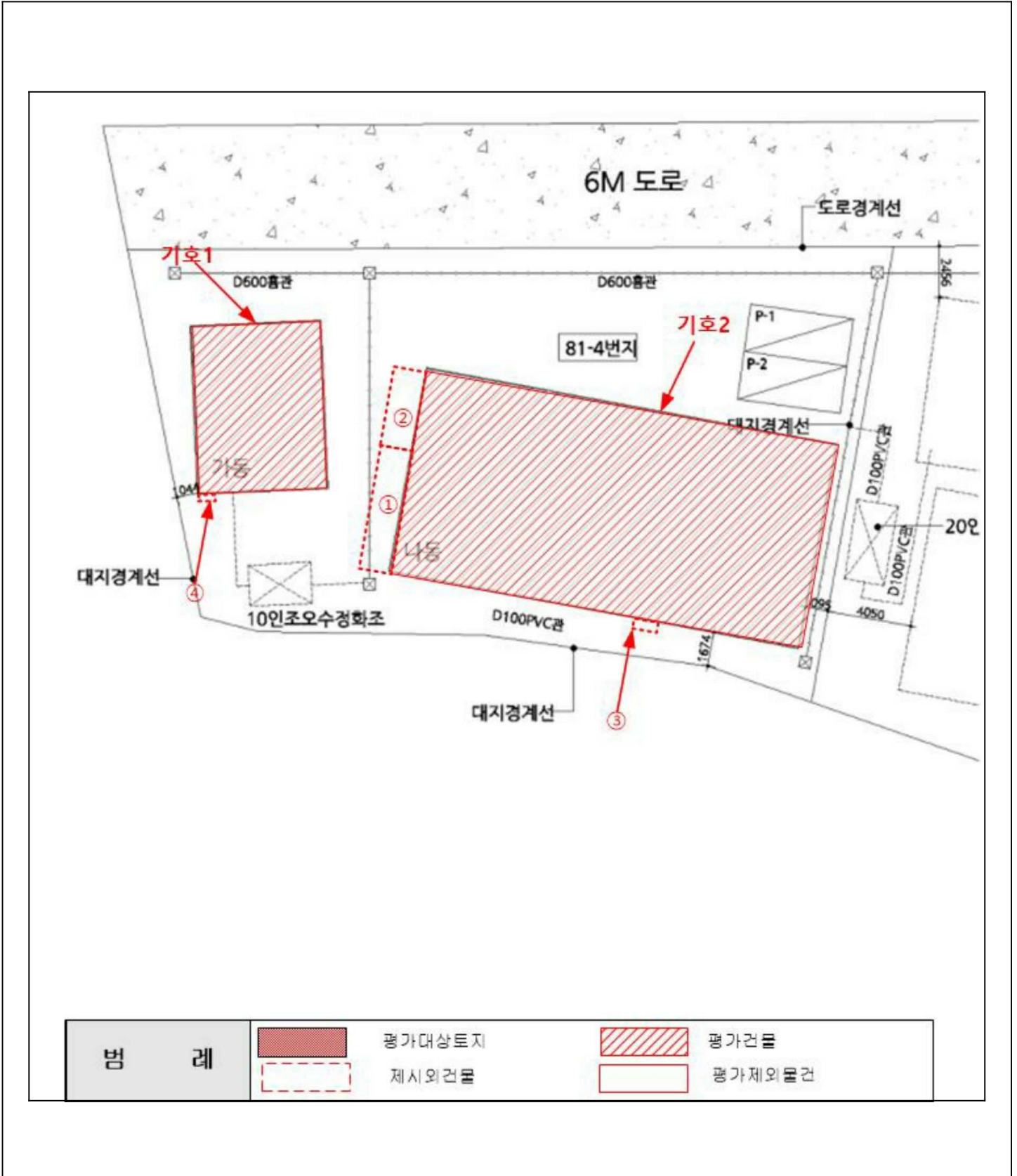
소재지 경기도 고양시 일산서구 가좌동 81-4외



# 지 적 도



# 건 물 개 황 도

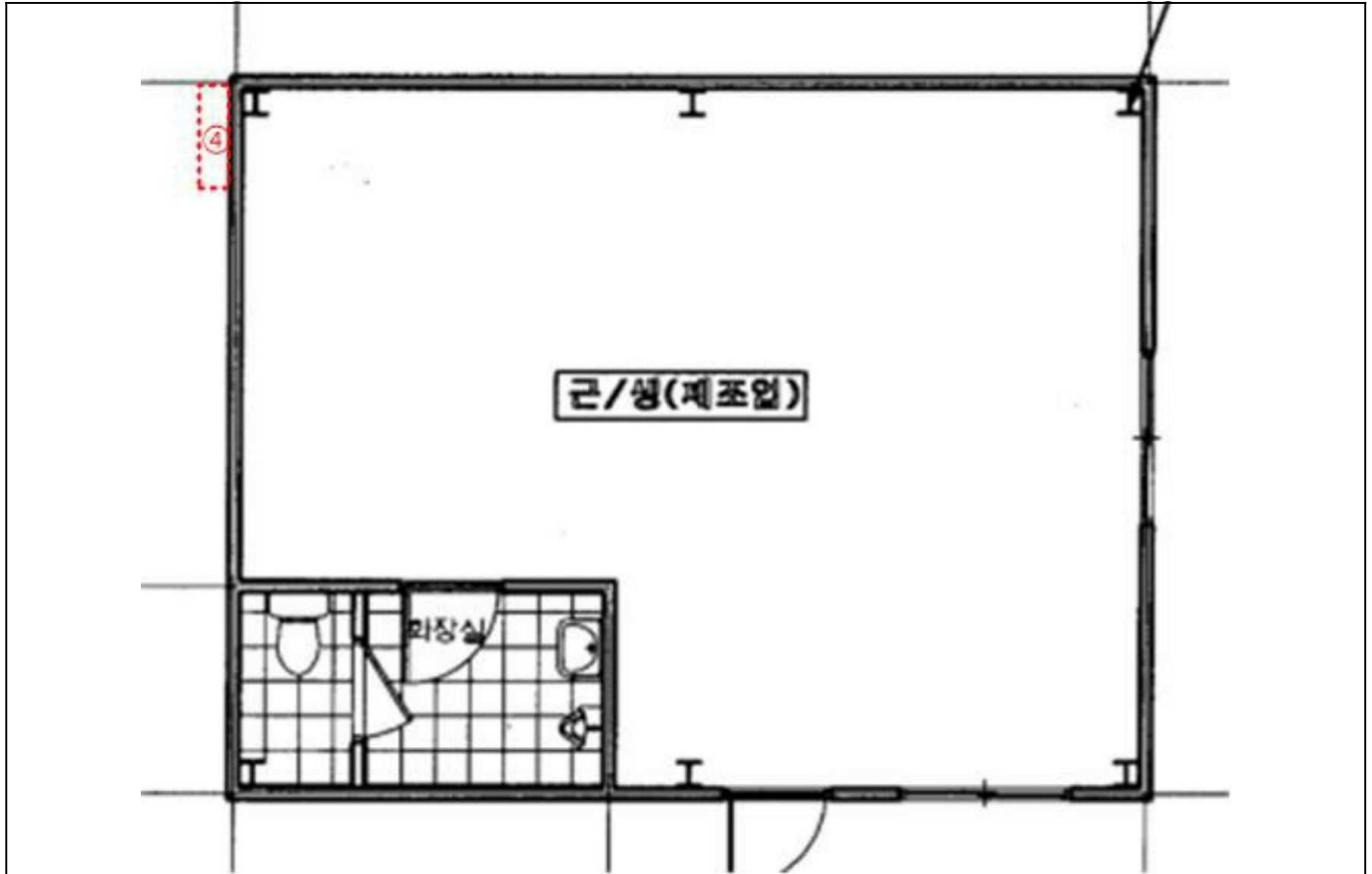


# 내부구조도



소재지

경기도 고양시 일산서구 가좌동 81-4외



<기호1 건축물현황도상 내부구조도>

기호1 - 공부상면적 49.6㎡

<제시외 물건 >

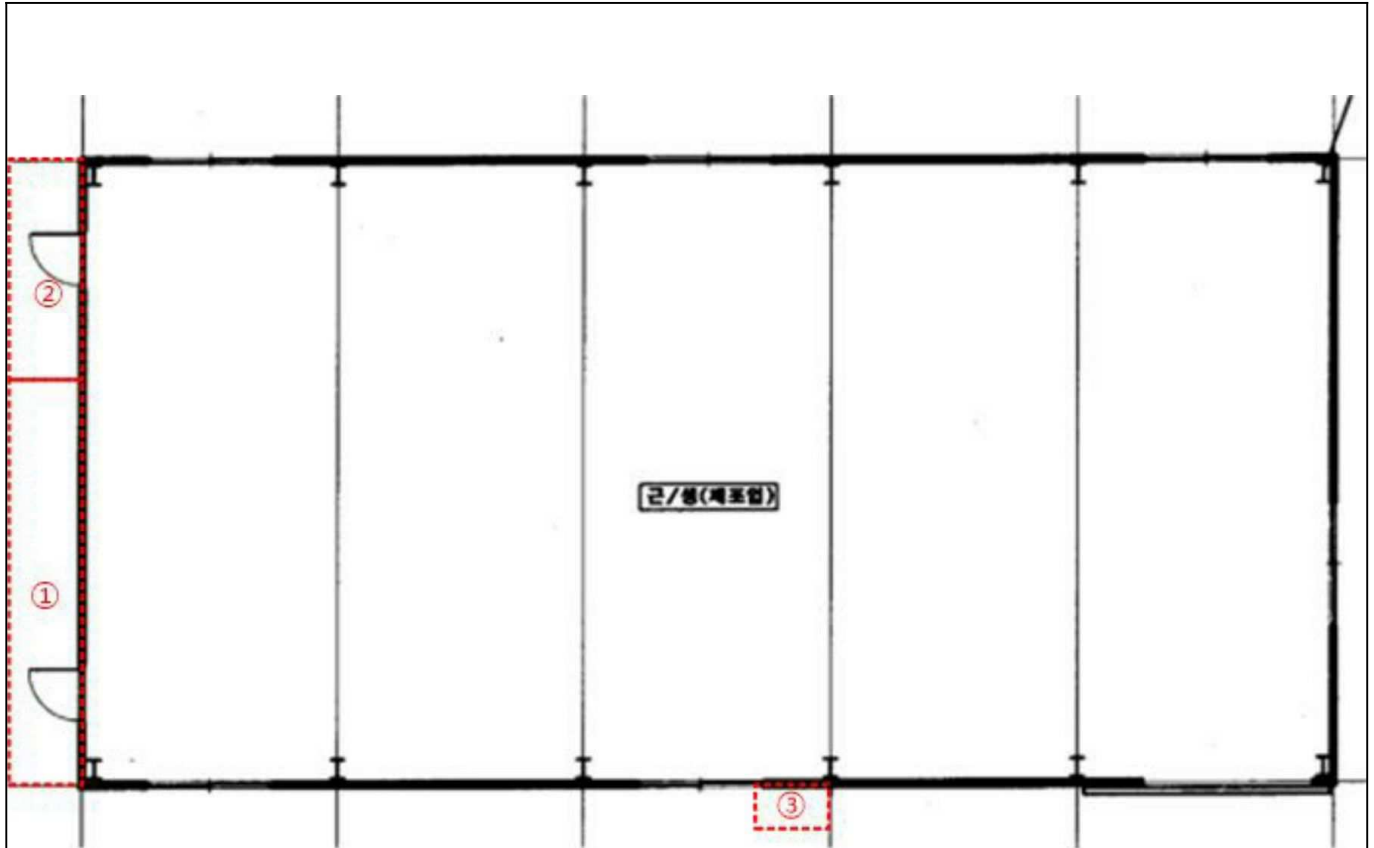
④ 판넬조 판넬지붕(용도 미상) - 약 0.5㎡

# 내부구조도



소재지

경기도 고양시 일산서구 가좌동 81-4외



<기호2 건축물현황도상 내부구조도>

기호2 - 공부상면적 198m<sup>2</sup>

<제시의 물건>

- ① 경량철골조 판넬지붕(계단실) - 약 15m<sup>2</sup>
- ② 경량철골조 판넬지붕(휴게실) - 약 9.8m<sup>2</sup>
- ③ 판넬조 판넬지붕(용도미상) - 약 3m<sup>2</sup>

# 사 진 용 지



본건 전경(기호1)



본건 전경(기호2)

# 사 진 용 지

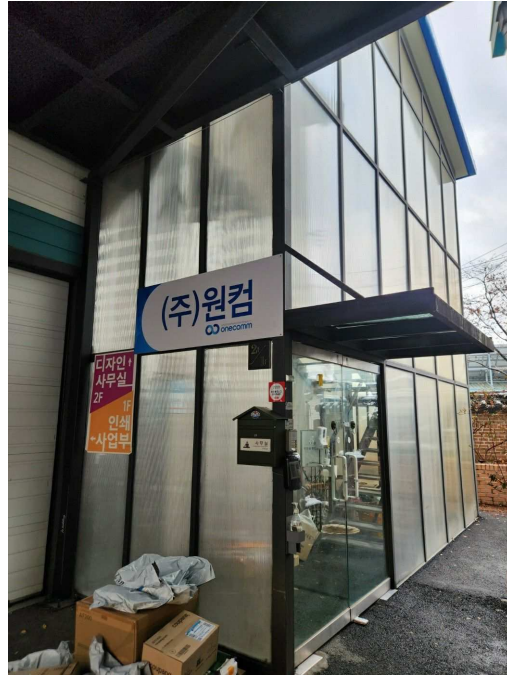


본건 전경(기호1,2,)



본건 전경(기호4)

# 사 진 용 지



제시외건물1



제시외건물2

# 사 진 용 지



제시외건물3



제시외건물4



평가제외물건