

# 감정평가서

건명	곽순례 외 1명 소유물건 (2024타경64801)
감정의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
평가서번호	D032403-2-012



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



동인 감정평가법인(주)  
경기북부지사



DONGIN APPRAISAL CO., LTD (T:031-907-5335 F:031-907-5225)



# ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사  
금명섭

곽명섭

동인감정평가법인(주) 경기북부지사 지사장 금명섭



감정평가액	팔십사억육천오백육십육만팔백사십원정(₩8,465,660,840.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	곽순례 외 1명 소유물건 (2024타경64801)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시자료 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-		2024.03.20	2024.03.11 ~ 2024.03.20	2024.03.22	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,881	토지	4,881	-	7,125,861,000
	건물	952.74	건물	952.74	-	1,311,489,840
	수목	유실수 (187주)	수목	유실수 (187주)	-	28,310,000
		이	하	여	백	
	합계					₩ 8,465,660,840.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사		方勝晳			



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 풍동 소재 “동문굿모닝힐1단지아파트” 남동측 인근에 위치한 부동산(토지, 건물) 및 경기도 고양시 덕양구 주교동 소재 “원당중학교” 북동측 인근에 위치한 부동산(토지)로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준

#### (1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 가격조사완료일 2024년 03월 20일임.

#### (3) 실지조사 기간 및 내용

##### 1) 실지조사 기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 03월 11일부터 2024년 03월 20일에 실시하였음.

##### 2) 실지조사 내용

“토지감정평가요항표”, “건물감정평가요항표” 참조



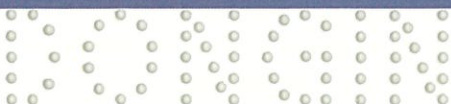
# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 대상물건의 개요

기호		기호 1	기호 2
소재지		경기도 고양시 일산동구 풍동 111-3	경기도 고양시 덕양구 주교동 495
용도지역		계획관리지역	자연녹지지역, 개발제한구역
이용 상황		상업기타	전
토 지	지목	대	답
	면적	1,010m <sup>2</sup>	3,871m <sup>2</sup>
건 물 기호(가)		소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 111-3 1동
		도로명주소	경기도 고양시 일산동구 백마로 526
		구조	일반철골구조 및 철근콘크리트구조 평지붕 제2종근린생활시설
		사용승인	2019.06.05
		연 면 적	952.74m <sup>2</sup>

## 4. 감정평가의 조건

-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타 참고사항

- ① 본건 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- ② 본건 기호 가(풍동 111-3)은 자동차영업소(상호명 : Jeep)로 사용중이며, 내부 구조 및 이용상황 등은 건축물현황도 등을 참고하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 기호 1, 기호 가(풍동 111-3)은 등기사항전부증명서상 전세권(2019.07.17., 전세권자 : 유한회사프리마모터스, 전세금 : 600,000,000원) 설정되어 있으니 경매 진행시 재확인하시기 바람.
- ④ 본건 기호 2(주교동 495) 지상에 농막 등이 소재하고 있는 바, 철거 및 이전의 용이성 등을 감안하여 이에 구매없이 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건 기호 2(주교동 495) 지상에 ㉠유실수(꾸찌뽕나무, 매실나무, 아로니아, 오가피 나무, 모과나무 등)가 약 187주 소재하고 있으며 귀 요청에 따라 구분하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 등에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 부대설비 등을 종합 참작하고 감가수정은 정액법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액의 산출과정

### 1. 토지평가액

#### (1) 대상토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 공시지가 (원/㎡)
1	풍동 111-3	1,010	대	상업기타	계획관리지역	광대한면	부정형/ 평지	3,336,000
2	주교동 495	3,871	답	전	자연녹지지역 개발제한구역	세로(불)	부정형/ 평지	190,500

#### (2) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

##### 1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	풍동 145-18	264	대	상업용	계획관리지역	광대한면	사다리/ 평지	3,654,000
B	주교동 478-2	5,149	답	답	자연녹지지역 개발제한구역	세로(가)	부정형/ 완경사	163,900



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 시점수정

「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

표준지 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
계획관리지역	1.00323 (0.323%)	경기도 고양시 일산동구 (24.01.01~24.03.20 ) (계획관리)  2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.125  $( 1 + 0.00125 ) * ( 1 + 0.00125 * 49/31 )$ $\approx 1.00323$
녹지지역	1.00183 (0.183%)	경기도 고양시 덕양구 (24.01.01~24.03.20 ) (녹지)  2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.071  $( 1 + 0.00071 ) * ( 1 + 0.00071 * 49/31 )$ $\approx 1.00183$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

## 3) 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인

### 기호 1

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	대등함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
	교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)			
환 경 조 건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획 지 조 건	규모 및 형상	면적, 접면너비 및 깊이	0.97	형상 등에서 본건이 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지 등		
	토지 이용사항	토지 이용상황 등		
	토지오염	토양오염 및 정화비용 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
<b>비교치 산정 : 1.00 × 1.00 × 1.00 × 0.97 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.970</b>				



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호 2

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.96	접근도로의 상태 등에서 본건이 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접 근 조 건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.98	인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등에서 본건이 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환 경 조 건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
재해의 위험성	수해의 위험성			
	기타 재해의 위험성			
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	1.06	형상, 고저 등에서 본건이 우세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조 건	행정상의 규제정도	규제의정도	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
<b>비교치 산정 : 0.96 × 0.98 × 1.00 × 1.06 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.997</b>				



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

토지의 평가에 있어서는 평가대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 동일 또는 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률 · 생산자물가상승률 및 그 밖의 요인을 종합적으로 참작하여 평가하여야 한다.

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067, 1998.07.10 92누16300,1993.9.10) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가전례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (나) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 사례기준 표준지가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 주변 평가전례 및 거래사례 등을 고려하여 산정함.

$$\frac{\text{사례기준 표준지가격}}{\text{기준시점 표준지가격}} = \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 가) 인근 평가사례

NO	소재지	지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
1	풍동	100-0	잡	계획관리지역	6,290,000	2022.07.06	담보
2	풍동	100-0	잡	계획관리지역	5,935,000	2023.12.12	담보
3	풍동	100-0	대	계획관리지역	<b>6,360,000</b>	<b>2021.06.28</b>	법원 경매
4	주교동	400	답	개발제한구역	270,000	2023.09.12	조세
5	주교동	400	전	개발제한구역	287,000	2023.04.27	담보
6	주교동	400-0	전	개발제한구역	290,000	2023.11.08	(공)매입매각



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 인근 거래사례

NO	소재지	용도지역 이용상황	거래가액	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
7	풍동 400-0외	계획관리 상업나지	5,659,840,000 원 (@3,476,582원/m <sup>2</sup> )	2021.11.24 -	1,627 -	-
	의견	토지만의 거래사례임.				
8	풍동 100-0	제1종일주 상업용	7,450,000,000 원 (@5,398,842원/m <sup>2</sup> )	2021.02.05 2015.12.23	1,112 1,808.11	-
	의견	1)건물가격 : 900,000*40/45*1,808.11 ≒ 1,446,488,000 2)토지가격 : (7,450,000,000-1,446,488,000)/1,112m <sup>2</sup> ≒ 5,398,842/m <sup>2</sup>				
9	풍동 100	계획관리 상업용	6,100,000,000 원 (@5,829,576원/m <sup>2</sup> )	2019.12.17 2016.08.19	923 770.68	-
	의견	1)건물가격 : 1,000,000*42/45*770.68 ≒ 719,301,333 2)토지가격 : (6,100,000,000-719,301,333)/923m <sup>2</sup> ≒ 5,829,576/m <sup>2</sup>				
10	주교동 400	개발제한 전	370,000,000 원 (@299,595원/m <sup>2</sup> )	2023.07.10 -	1,235 -	-
	의견	토지만의 거래사례임.				
11	주교동 400	개발제한 전	62,200,000 원 (@314,141원/m <sup>2</sup> )	2023.07.03 -	198 -	-
	의견	토지만의 거래사례임.				
12	주교동 500-0	개발제한 전	135,000,000 원 (@409,091원/m <sup>2</sup> )	2022.07.09 -	330 -	-
	의견	토지만의 거래사례임.				

(출처: 등기사항전부증명서 등)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (다) 그 밖의 요인 결정을 위한 사례의 선정

비교표준지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치등이 유사하여 표준지 A는 비교가능성이 높은 "평가선례 3", 표준지 B는 비교가능성이 높은 "거래사례 11"을 선정하여 그 밖의 요인 보정률을 산정함.

## (라) 그 밖의 요인 보정치 산정

### 표준지 A

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정금액 (원/㎡)	산정치	
평가선례 기호 3	6,360,000	1.06043	1.000	0.911	6,144,089	1.676	
표준지 A	3,654,000	1.00323	-	-	3,665,802		
시점수정	경기도 고양시 일산동구 계획관리지역 (2021.06.28.~2024.03.20) : 1.06043						
지역요인비교	대등함.						
개별요인비교	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
	0.93	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.911
표준지가 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(면적, 접면도로 상태 등) 등에서 열세함.							



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 표준지 B

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정금액 (원/㎡)	산정치	
평가선례 기호 11	314,141	1.00510	1.000	0.930	293,641	1.788	
표준지 B	163,900	1.00183	-	-	164,200		
시점수정	경기도 고양시 덕양구 녹지지역 (2023.07.03.~2024.03.20) : 1.00510						
지역요인비교	대등함.						
개별요인비교	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930
	표준지가 획지조건(형상, 토지이용상황 등) 등에서 열세함.						

### (마) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 기준시점 당시의 비교표준지 공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 표준지 A의 그 밖의 요인 보정은 약167% 정도, 표준지 B의 그 밖의 요인 보정은 약178% 정도 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됨.

## 6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

구분	공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가격 (원/㎡)
	기호	원/㎡						
1	A	3,654,000	1.00323	1.000	0.970	1.67	5,938,233	5,940,000
2	B	163,900	1.00183	1.000	0.997	1.78	291,399	291,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

### 1) 비교거래사례의 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 유사(위치적 유사성, 물적 유사성, 시점수정 및 사정보정의 가능성)하여 기호1은 비교가능성이 가장 높은 "거래사례 7", 기호2는 비교가능성이 가장 높은 "거래사례 10"를 선정함.

### 2) 사정보정

거래사례 등에 거래사례 당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 상기 채택된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.(1.00)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 시점수정

### 기호1

거래사례 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
계획관리지역	1.04233 (4.233%)	경기도 고양시 일산동구 (21.11.24~24.03.20) (계획관리)  2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.278 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.289 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.924 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.590 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.125  $(1 + 0.00278 * 7/30) * (1 + 0.00289) * (1 + 0.02924) * (1 + 0.00590) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00125 * 49/31) \approx 1.04233$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 기호2

거래사례 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
녹지지역	1.00492 (0.492%)	경기도 고양시 덕양구 (23.07.10~24.03.20) (녹지) 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.080 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.019 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.009 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.008 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.074 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.141 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.071  $(1 + 0.00080 * 22/31) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00071 * 49/31) \approx 1.00492$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 4) 지역요인 비교

인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인 비교

기호 1

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.05	구조 등의 상태 등에서 본건이 우세함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.15	교통의 편의성 등에서 본건이 우세함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환 경 조 건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.35	고객의 유동성 및 적합성, 인근토지 이용상황 등에서 본건이 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획 지 조 건	규모 및 형상	면적, 접면너비 및 깊이	1.03	규모 및 형상 등에서 본건이 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지 등		
	토지 이용사항	토지 이용상황 등		
	토지오염	토양오염 및 정화비용 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
<b>비교치 산정 : 1.05 × 1.15 × 1.35 × 1.03 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.679</b>				



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호 2

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.96	접근도로의 상태 등에서 본건이 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접 근 조 건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.96	인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등에서 본건이 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환 경 조 건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.02	자연환경 등에서 본건이 우세함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	1.03	형상 등에서 본건이 우세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	규제의정도	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
<b>비교치 산정 : 0.96 × 0.96 × 1.02 × 1.03 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.968</b>				



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정함.

일련 번호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	3,476,582	1.000	1.04233	1.000	1.679	6,084,269	6,080,000
2	299,595	1.000	1.00492	1.000	0.968	291,435	291,000

## (4) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

### 1) 각 방법에 의한 시산가액

구분	기호	면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	토지가액(원)
		공부	사정		
공시지가 기준법	1	1,010	1,010	5,940,000	5,999,400,000
	2	3,871	3,871	291,000	1,126,461,000
거래사례 비교법	1	1,010	1,010	6,080,000	6,140,800,000
	2	3,871	3,871	291,000	1,126,461,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 토지 평가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사  
례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되어 「감정평가 및 감정평가사에  
관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에  
의한 가액으로 결정함.

일련 번호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	토지가격(원)	비고
		공부	사정			
1	일산동구 풍동 111-3	1,010	1,010	5,940,000	5,999,400,000	-
2	덕양구 주교동 495	3,871	3,871	291,000	1,126,461,000	
합 계					7,125,861,000	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물가격 산정

### (1) 평가개요

본 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하며, 건물의 시산가액을 구함에 있어서 건축물 신축 단가표에 의한 건물표준단가에서 용도, 구조, 급수 등을 고려하여 선정하고 부대설비를 반영하여 제조달원가를 결정하는 간접법으로 최종 건물가격을 산정함. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

### (2) 대상 건물의 현황

일련번호	해당층	용도	면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물관리상태		
					상	중	하
가	1층	제2종근린생활시설 (자동차영업소)	443.92m <sup>2</sup>	2019.06.05	상	중	하
	2층	제2종근린생활시설 (자동차영업소)	443.92m <sup>2</sup>		상	중	하
	3층	제2종근린생활시설 (자동차영업소)	64.9m <sup>2</sup>		상	중	하



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 재조달원가 결정

### 1) 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(㎡)	내용연수
3-1-5-9	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,513,000	50(45~55)
			3	1,299,000	
			4	1,154,000	
4-1-6-9	사무실 (저층용)	철골조/저층용/평지붕	2	1,736,000	45(40~50)
			3	1,551,000	
			4	1,420,000	
3-1-6-9	점포 및 상가	철골조/평지붕	2	1,566,000	40(35~45)
			3	1,318,000	
15-2-7-9	정비시설 (서비스센터)	철골철근콘크리트조/평지붕	1	1,698,000	45(40~50)
8-2-7-9	아울렛	철골철근콘크리트조/평지붕	1	1,613,000	50(45~55)
			2	1,256,000	

※ 건축물 재조달원가 자료집 (한국부동산연구원 2023년)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 재조달원가

재조달원가는 '건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 동, 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 부대설비 등을 고려하여 결정하였음.

일련 번호	해당층	이용상황	연면적(m <sup>2</sup> )	구조	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )
가	1층	제2종근린생활시설 (자동차영업소)	443.92m <sup>2</sup>	일반철골 구조	1,550,000
	2층	제2종근린생활시설 (자동차영업소)	443.92m <sup>2</sup>	일반철골 구조	1,550,000
	3층	제2종근린생활시설 (자동차영업소)	64.9m <sup>2</sup>	일반철골 구조	700,000

### (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	해당층	이용상황	내용 연수	경과연수		잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
				실제	유효		
가	1층	제2종근린생활시설 (자동차영업소)	50	4	46	46/50	1,426,000
	2층	제2종근린생활시설 (자동차영업소)	50	4	46	46/50	1,426,000
	3층	제2종근린생활시설 (자동차영업소)	50	4	46	46/50	700,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (5) 건물평가액

일련 번호	층	이용상황	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		평가금액(원)	비고
				공부	사정		
가	1층	제2종근린생활시설 (자동차영업소)	1,426,000	443.92	443.92	633,029,920	-
	2층	제2종근린생활시설 (자동차영업소)	1,426,000	443.92	443.92	633,029,920	-
	2층	제2종근린생활시설 (자동차영업소)	700,000	64.9	64.9	45,430,000	-
<b>합 계</b>						<b>1,311,489,840</b>	

### (6) 수목

일련 번호	소재지	종 류	수량(주)	평가금액(원)	비고
㉠	덕양구 주교동 495	유실수 (구찌뽕, 매실, 아로니아, 오가피, 모과나무 등)	187	28,310,000	황계학 지분 전부



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정의견

토지는 공시지가 기준법을 기준으로 인근에 소재하는 용도지역, 지목 및 이용 상황 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가지수 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용 상황, 공법상제한사항 등 기타 가격형성상의 제 요인 등을 종합 참작하여 결정하였으며 건물은 원가법을 기준으로 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 평가하였음.

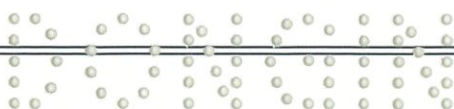
### 2. 감정평가액 결정

구분	감정평가액 (원)
토지(기호1, 2)	7,125,861,000
건물(기호 가)	1,311,489,840
수목(㉠)	28,310,000
합계	<b>8,465,660,840</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	경기도 고양시 일산동구 풍동	111-3	대	계획관리지역	1010	1010	5,940,000	5,999,400,000	2분의 1 황계학 지분, 2분의 1 곽순례 지분	
가	위 지상  [도로명 주소] 경기도 고양시 일산동구 백마로 526	111-3	제2종 근린 생활 시설	일반철골구조 및 철근 콘크리트 구조 평지붕 3층						2분의 1 황계학 지분, 2분의 1 곽순례 지분
					1층	443.92	443.92	1,426,000	633,029,920	1,550,000 × 46/50
					2층	443.92	443.92	1,426,000	633,029,920	1,550,000 × 46/50
					3층	64.9	64.9	700,000	45,430,000	700,000 × 46/50
2	경기도 고양시 덕양구 주교동	495	답	자연녹지지역, 개발제한구역	3871	3871	291,000	1,126,461,000	황계학 지분 전부	
㉠	위 지상	495	수목 (유실수)	꾸찌뽕, 매실, 아로니아, 오가피, 모과나무 등	187	187	-	28,310,000	황계학 지분 전부	
<b>합 계</b>								<b>₩8,465,660,840.-</b>		
					이	하	여	백		



# 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

### 기호 1

본건은 경기도 고양시 일산동구 풍동 소재 "동문굿모닝힐1단지아파트" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설, 다세대주택, 담 등이 혼재된 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

### 기호 2

본건은 경기도 고양시 덕양구 주교동 소재 "원당중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 개발제한구역으로 임야, 담 등이 혼재된 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

### 기호1

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

### 기호2

본건 인근까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 고양IC(제1순환고속도로)가 소재하는 등 대중교통 사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

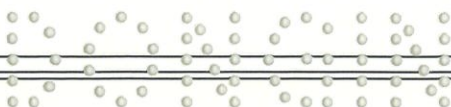
### 기호1

본건은 등고평탄한 부정형 토지로서, 상업용지로 이용중임.

### 기호2

본건은 등고평탄한 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태



# 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) |                |

## 기호1

본건 북서측으로 폭 약 35미터내외의 포장도로에 접함.

## 기호2

본건 지적상 맹지이나, 인근에 폭 약 3미터내외의 비포장도로를 통하여 접근가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

### 기호1

계획관리지역, 국토이용용도지역기타(성장관리지역(복합zone)),  
 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)]및주거밀집지역  
 100m내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 가축사육제한구역(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)]및주거밀집지역50m내)<가축  
 분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설  
 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

### 기호2

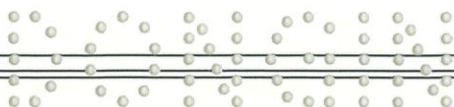
자연녹지지역,  
 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)]및주거밀집지역  
 500m내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및  
 관리에 관한 특별조치법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(보호)<군사기지 및 군사시설  
 보호법>, 제한보호구역(폭발물관련:1km)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (6) 제시목록 외의 물건

-.

## (7) 공부와의 차이

-.

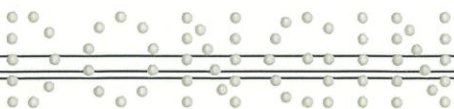


# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 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

기호 가

주택 : 일반철골구조 및 철근콘크리트구조 평지붕 지상3층 건물로서(사용승인일 : 2019.06.05)

외벽 : 패널 마감 등.

창호 : 강화유리 마감 등임.

## (2) 이용상태

본건은 제2종근린생활시설(자동차영업소)로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생·급배수 및 승강기 설비 등임.

## (4) 부합물 및 종물

-.

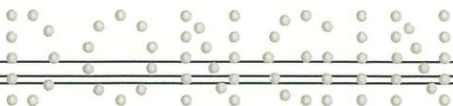
## (5) 공부와의 차이

-.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

<등기사항전부증명서상>

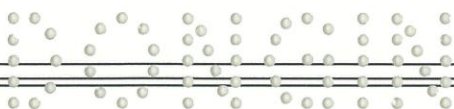
전세권(2019.07.17., 전세권자 : 유한회사프리마모터스, 전세금 : 600,000,000원) 설정되어



# 건물 감정평가요항표

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

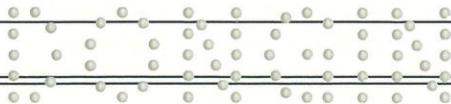
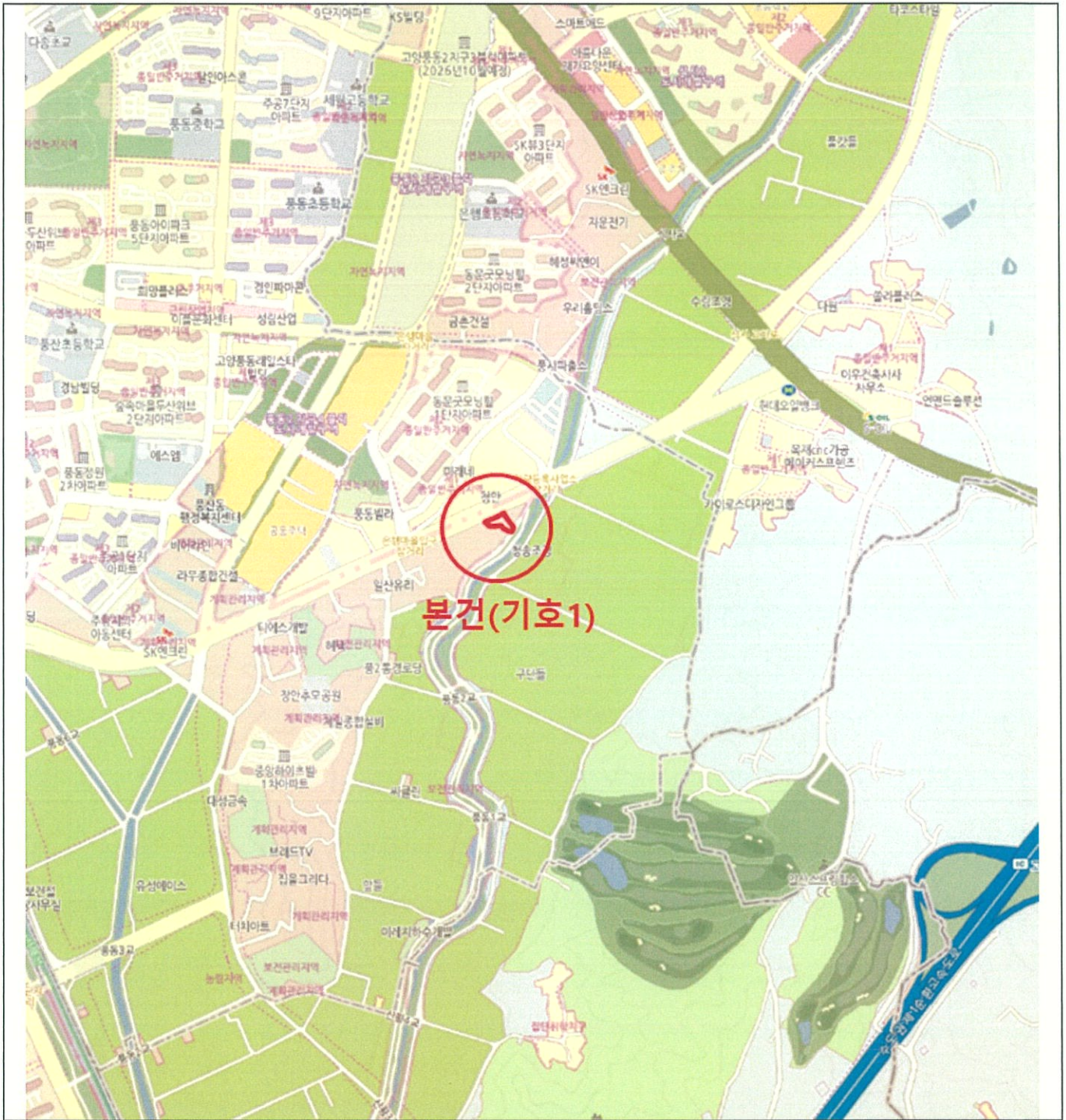
있음.



# 광역 위치도



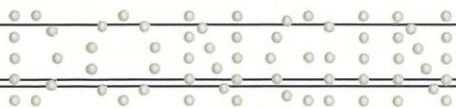
<b>소재지</b>	경기도 고양시 일산동구 풍동 111-3
------------	-----------------------



# 광역위치도



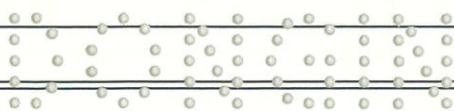
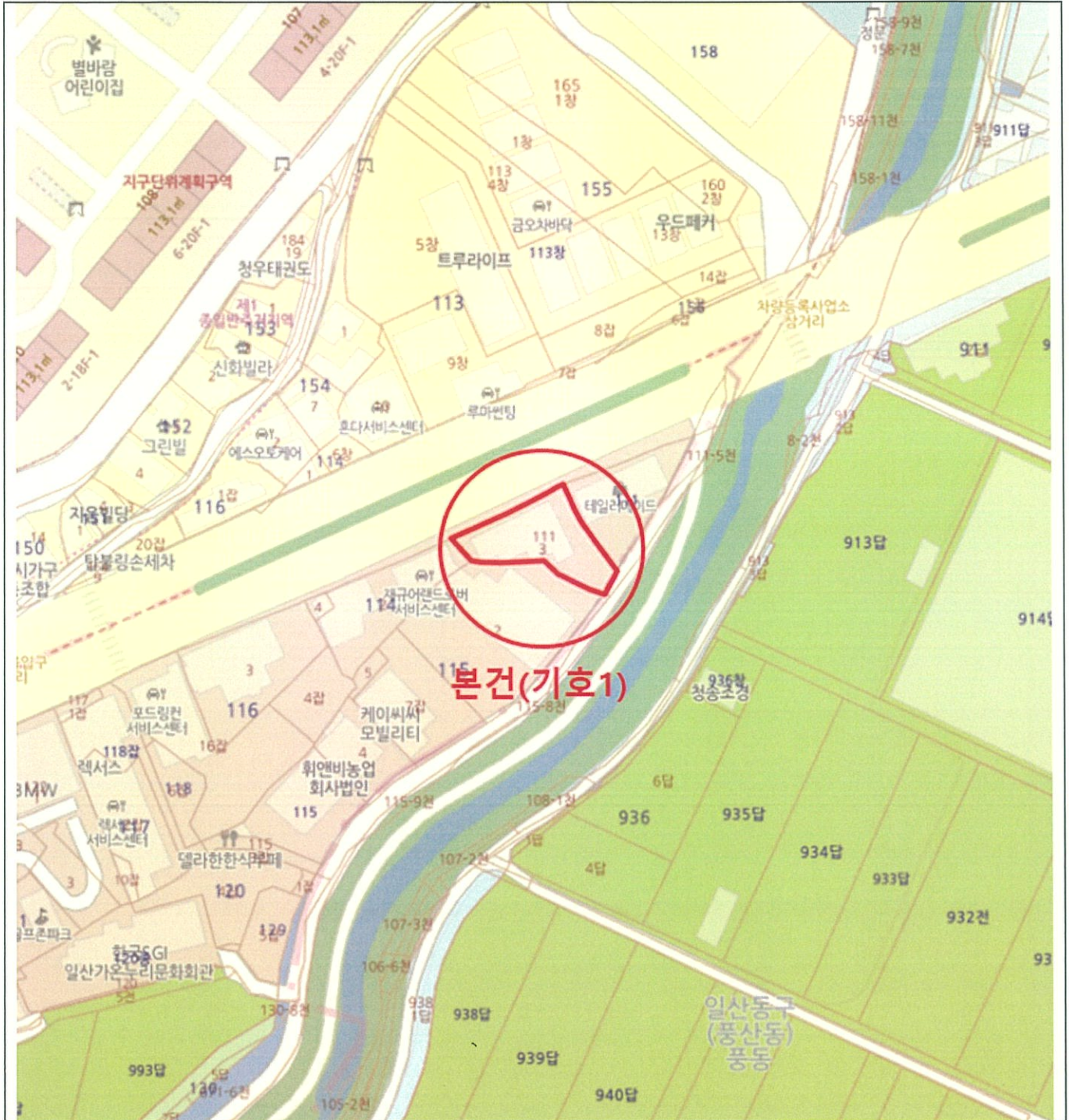
소재지	경기도 고양시 덕양구 주교동 495
-----	---------------------



# 위 치 도



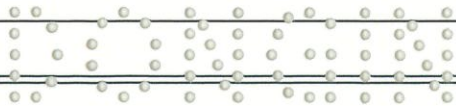
소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 111-3
-----	-----------------------



# 위 치 도



소재지 경기도 고양시 덕양구 주교동 495

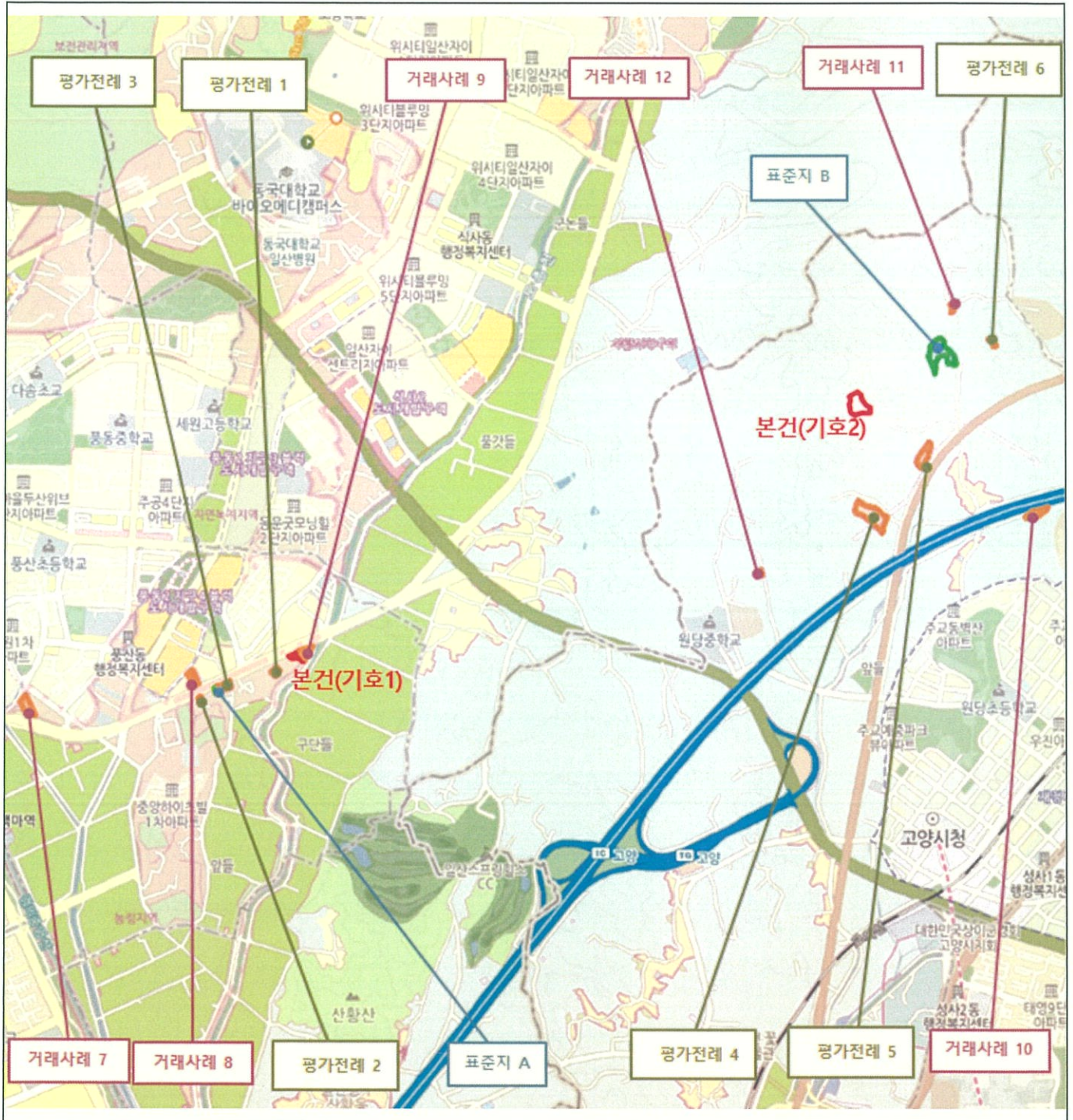


# 위 치 도

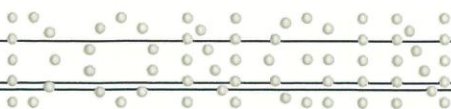
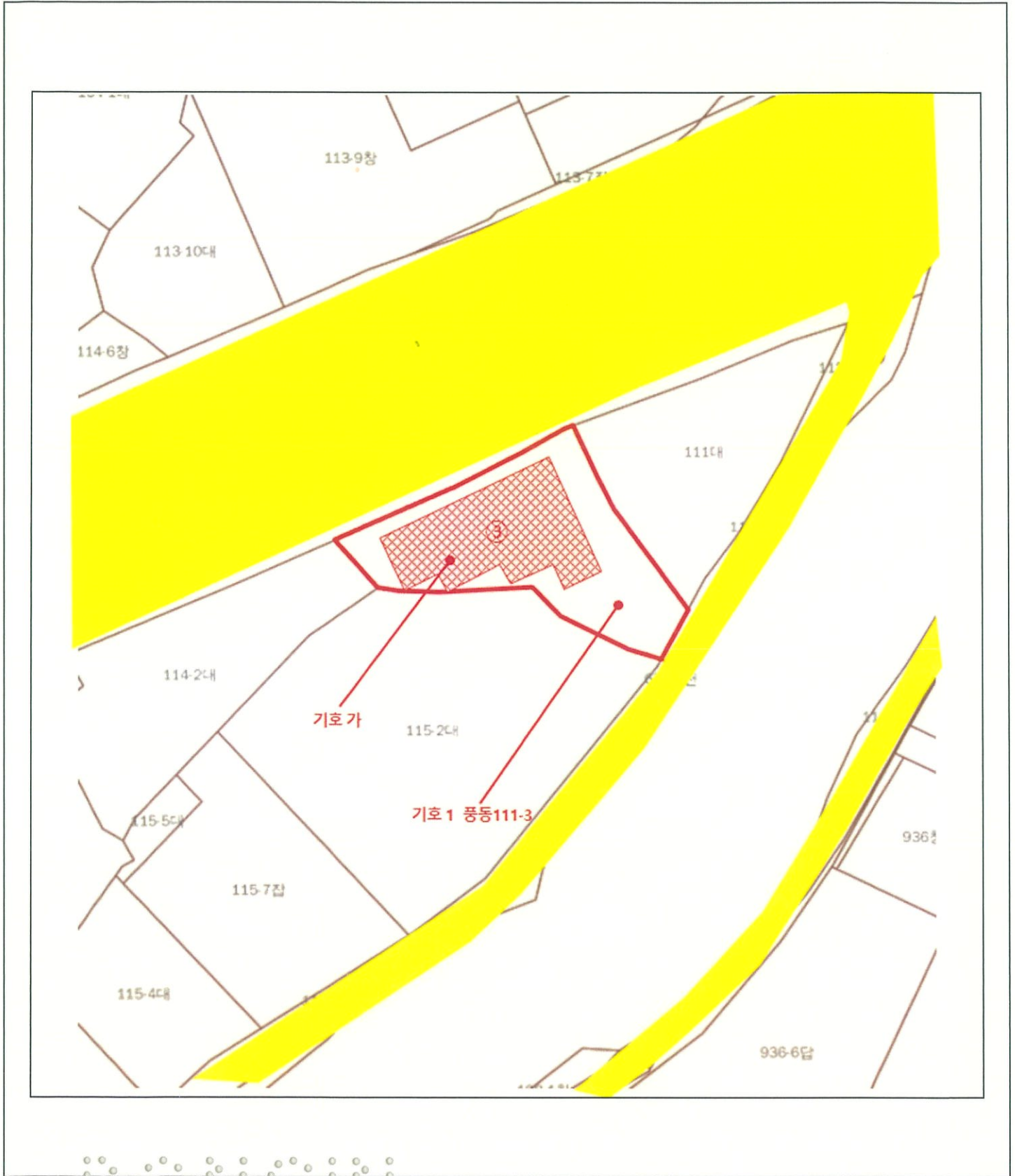


소재지

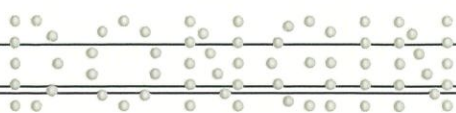
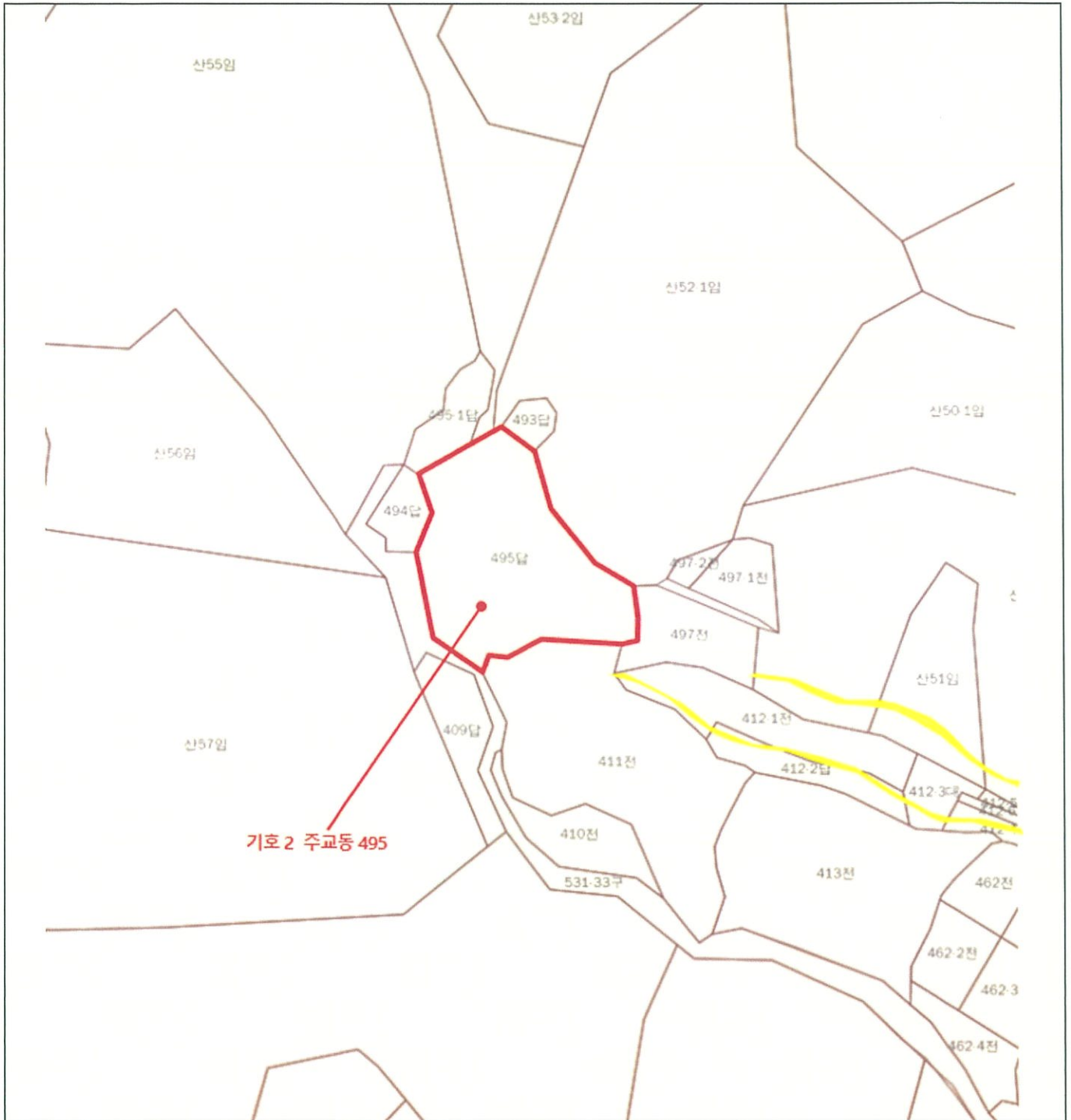
경기도 고양시 일산동구 풍동 111-3, 덕양구 주교동 495



# 지 적 도



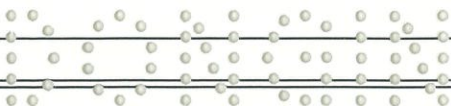
# 지 적 도



# 건물개황도



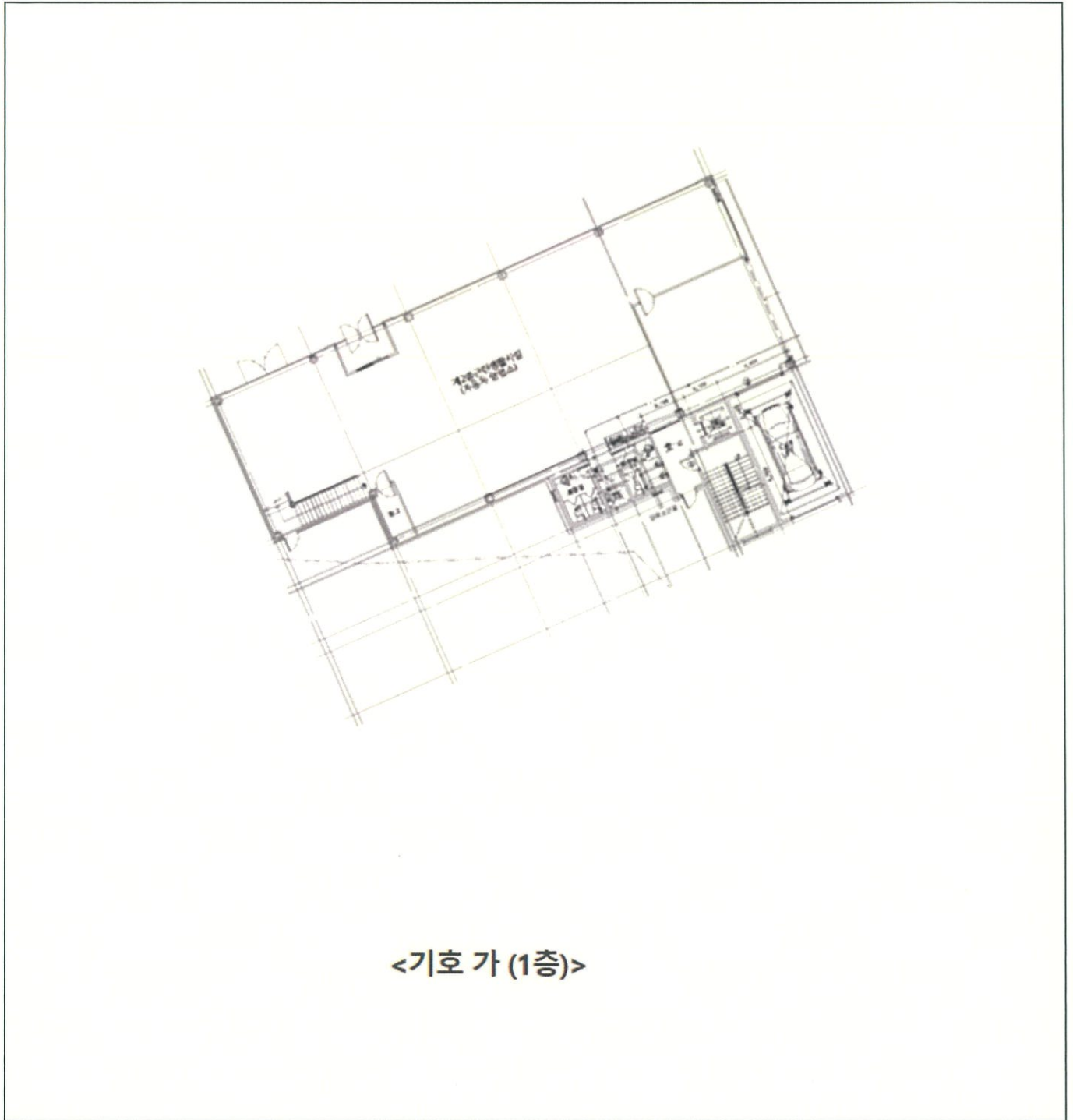
<건물배치도>



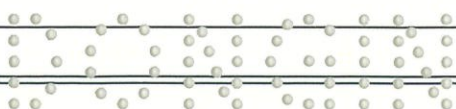
# 내부 구조도



소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 111-3
-----	-----------------------



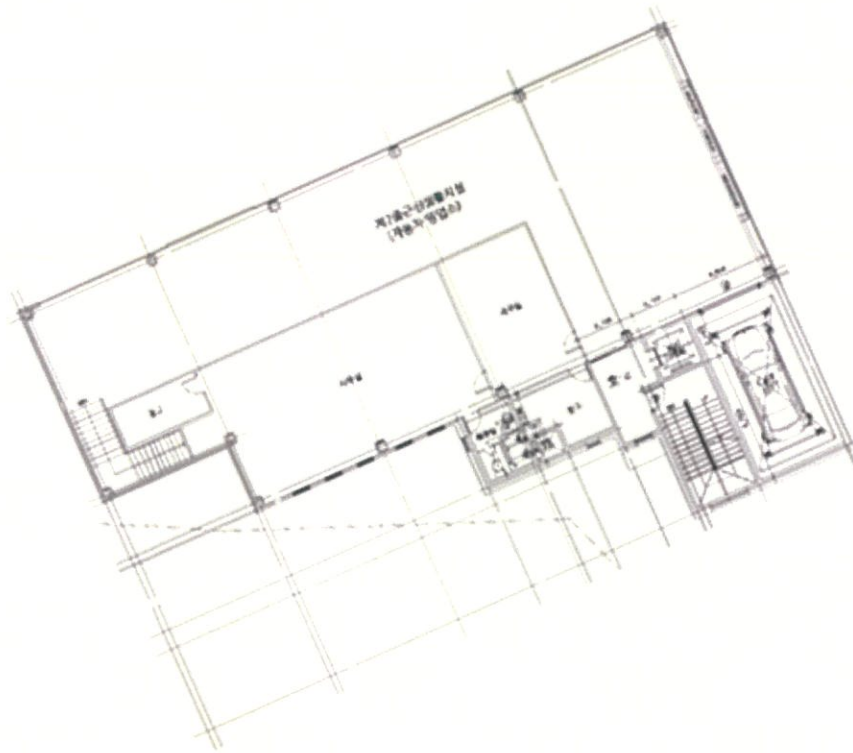
<기호가 (1층)>



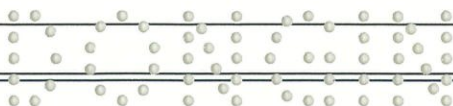
# 내부구조도



소재지 경기도 고양시 일산동구 풍동 111-3



<기호가 (2층)>



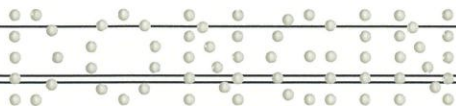
# 내 부 구조 도



소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 111-3
-----	-----------------------



<기호 가 (3층)>



# 사진용지



본건 전경



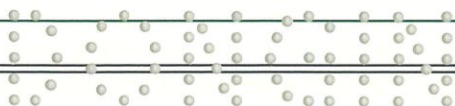
본건 전경



본건 후면



본건 측면



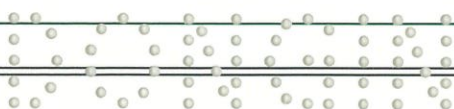
# 사 진 용 지



주위 환경



주위 환경



# 사 진 용 지



본건 전경



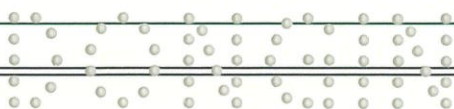
본건 전경



본건 전경(농막 등)



수목



# 사 진 용 지



수목



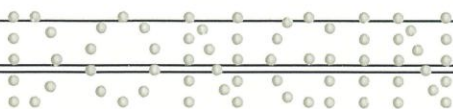
수목



수목



주위환경



# 사 진 용 지



주위 환경



주위 환경

