

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원

사법보좌관 박근영

건명 : 최화준 소유물건(2022타경162)

평가서번호 : JWC-220120-6001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은
행이 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)감정평가법인정원
경기북부지사

APPRAISAL JUNGWON Co., Ltd
경기도 고양시 덕양구 고양시청로 16-5, 201호
T) 031-994-8369 F) 0505-182-3199
E-mail : jungwon3@kapaland.co.kr
Home-page : www.appjw.co.kr



(부동산 외)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사
신 백 호

신 백 호

(주)감정평가법인정원 경기북부지사 지사장 윤득신

(서명또는인)



감정평가액	일십일억오천칠백일십삼만일천팔백원정(W1,157,131,800.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박근영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 고양지원 경매10계		
소유자 (대상업체명)	최화준 (2022타경162)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2022.01.24	2022.01.21 ~ 2022.01.24	2022.01.27	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	792	토지	792	1,320,000	1,045,440,000
	건물	297.80	건물	297.80	-	79,052,800
	제시외건물	(8.30)	제시외건물	8.30	-	415,000
	기계기구	17	기계기구	17	-	32,224,000
	합계					W1,157,131,800
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김희수					

金熙洙



(주)감정평가법인정원

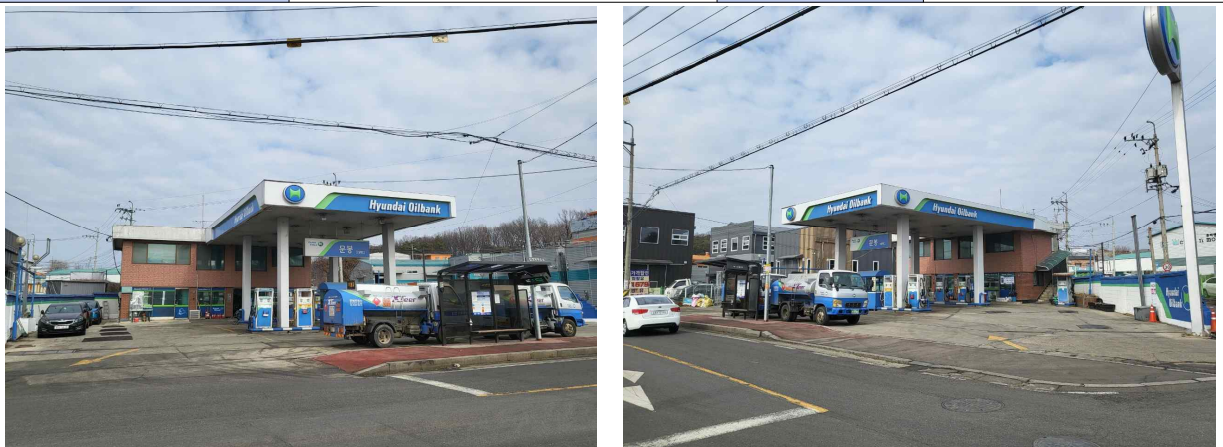
감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가대상 물건개요

1. 본 감정평가는 경기도 고양시 일산동구 문봉동 소재 “성석초등학교” 남동측 인근에 위치한 최화준 소유물건(2022타경162)에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 진행을 위한 감정평가입니다.
2. 평가대상목록, 이용상황, 공법상 제한사항 등에 대하여는 토지건물 및 기계기구감정평가명세서, 토지건물 및 기계기구감정평가요항표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

(1) 토지·건물 개요

대지위치	경기도 고양시 일산동구 문봉동 222-1, 222-6		
대지면적	일단지 792㎡(기호1 232㎡, 기호2 560㎡)		
지역지구	계획관리지역		
주요용도	위험물저장 및 처리시설(주유소)		
연 면 적	297.8㎡	건축면적	189.3㎡
사용승인일	1991.12.18	규 모	지하1층 / 지상2층



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 기계기구 개요

- 귀 제시목록(공장및광업재단저당법 제6조에 의한 기계·기구 목록)

일련 번호	종류	모델명	제작자 기물번호	수량	제조년월
1	주유기(복식)	PRIME5019	동화프라임 EL0408049	1	2004.08
2	주유기(복식)	PRIME5019	동화프라임 EH0408043	1	2004.08
3	주유기(복식)	PRIME5100, PRIME5010	동화프라임 HH0003005	1	2004.07
4	주유기(복식)	PRIME5100, PRIME5010	동화프라임 EL0407054	1	2004.07
5	주유기(복식)	PRIME5119	동화프라임 EL0408050	1	2004.08
6	주유기(복식)	PRIME5119	동화프라임 EH0408044	1	2004.08
7	주유기(복식)	PRIME5019	동화프라임 EL0612258	1	2006.12
8	주유기(복식)	PRIME5019	동화프라임 EH0612155	1	2006.12
9	주유기(복식)	PRIME5017	동화프라임 EH0810024	1	2008.10
10	주유기(복식)	PRIME5017	동화프라임 EH0810025	1	2008.10
11	주유기(복식)	PRIME5012	동화프라임 EL0707110	1	2007.07
12	주유기(복식)	PRIME5012	동화프라임 EL0707111	1	2007.07
13	주유기(복식)	PRIME5012	동화프라임 EL0707112	1	2007.07
14	주유기(복식)	PRIME5012	동화프라임 EL0707113	1	2007.07
15	주유기(복식)	PRIME5017	동화프라임 EH0810020	1	2008.10
16	주유기(복식)	PRIME5017	동화프라임 EH0810021	1	2008.10
17	지하저유 탱크시설	Cap' 270,000 ℓ	국산	1	1991.12

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022.01.24. 를 기준시점으로 결정하였습니다.

III. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2022년 1월 21일 ~ 2022년 1월 24일이며, 실지조사 결과 제시목록 및 공부상 내용과 대체로 부합합니다.

IV. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하였습니다.

2. 감정평가조건

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 일괄·구분·부분 감정평가한 경우 및 그 사유

1. 본건 토지는 2필지 일단의 주유소용지로 이용 중이며, 각 필지는 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되어 일괄하여 감정평가하였습니다.
2. 본건 건물은 층별 및 이용상황별로 가치를 달리하는 바, 구분하여 감정평가하였습니다.

VI. 그 밖의 사항

1. 대상 물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.
2. 본건 토지 중 기호 2) 토지 일부가 소하천구역에 저촉되나, 그 면적이 미미하여 이에 구매없이 토지를 감정평가하였습니다.
3. 본건 건물에 별첨 지적및건물개황도 및 사진용지와 같이 부합물로 판단되는 제시외 ㉠이 소재하며, 구조·사용자재·시공의 정도 및 부대설비·관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였습니다.
4. 본건 건물 중 2층 주택부분은 현장조사시 이해관계인의 비협조로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 탐문 및 외부관찰 등을 참고하여 작성하였으니, 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.
5. 본건 기계기구의 소유권에 대하여는 의뢰인이 제시한 “공장 및 광업재단저당법 제6조에 의한 기계기구목록”에 따라 정당한 소유권이 있음을 전제로 감정평가하였는 바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
6. 본건 기계기구 중 주유기 3은 귀 제시목록 상 제조연월이 2004.7이나, 별첨 사진용지와 같이 현황 명판 상 199*년 3월로 기재되어 있으니, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VII. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

(2) 본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제7조(개별물건기준 원칙) 에 의거 토지 및 건물을 개별적으로 감정평가하였습니다.

(3) 토지의 감정평가

감정평가의 대상이 된 토지와 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 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

(4) 건물의 감정평가

건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에 따라 구조·용재·시공의 정도 및 관리·이용상태 등을 종합적으로 참작하여 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 평가하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 정액법을 적용하였습니다. 건물의 층별 및 이용상황별로 가치를 달리하는 바, 구분하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)에 따라 대상물건 별로 정한 주된 방법을 적용하여 감정평가하고, 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야하나, 건물의 경우 본건과 유사한 건물만의 거래사례를 찾기가 곤란하고, 본건 건물만의 수익자료나 본건과 유사한 건물만의 수익 자료를 확보하기 곤란하여 다른 감정평가방식에 따른 합리성 검토는 생략하였습니다.

(5) 기계기구의 감정평가

기계기구는 『감정평가에 관한 규칙』 제26조, 제20조 및 제12조, 『감정평가실무기준』 630.1.1.3에 따라 원가법으로 감정평가하고, 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야하나, 기계기구의 경우 본건과 유사한 기계기구만의 거래사례를 찾기가 곤란하고, 본건 기계기구만의 수익자료나 본건과 유사한 기계기구만의 수익 자료를 확보하기 곤란하여 다른 감정평가방식에 따른 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

(1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법에 의해 감정평가 하였습니다.

1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지 “가”를 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2022.01.01.]

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	문봉동 204-3	1,144	대	계획관리	상업용	소로한면	부정형 평 지	813,500

*비교 표준지는 도시계획도로에 약 2% 저촉됨.

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하고, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[지가변동률 산정 : 경기도 고양시 일산동구, 계획관리지역]

기간	지가변동률(%)	비고
2022.01.01. ~ 2022.01.24	0.224	12월 지가변동률 : 0.289
누계	1.00224	$1 + 0.00289 \times 24 / 31$

3) 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건을 종합하여 검토한 바, 본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 상호 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교(본건 / 표준지 가)

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (본건 / 표준지 가)	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	제반 비교요인 대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	제반 비교요인 대등함
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	제반 비교요인 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등	1.05	본건은 비교표준지 대비 형상 및 접면도로 상태 등에서 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	비교표준지는 도시계획도로에 저촉되나, 면적이 미미함
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	제반 비교요인 대등함
개별요인 비교치			1.050	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

① 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가선례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

② 감정평가선례 및 거래사례

ㄱ) 감정평가선례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)
①	문봉동 53-11	대	743	계획 관리	주상용	경매	19.11.19	1,240,000	606,700
②	문봉동 224-13	대	764	계획 관리	단독	담보	21.05.21	1,100,000	798,200
③	문봉동 224-20	대	508	계획 관리	상업용	담보	21.08.06	1,030,000	594,100

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄴ) 거래사례

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일 기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	문봉동 211-10	대	계획관리	505	상업 기타	635,327,316 (건물포함)	약 1,153,000	2021.04.13	611,600
	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2010.09.06), 면적 : 101.5㎡ ■ 토지 추정단가: $\{635,327,316\text{원} - (700,000\text{원}/\text{㎡} \times 30/40 \times 101.5\text{㎡})\} / 505\text{㎡} \approx 1,152,554\text{원}/\text{㎡}$								
㉡	문봉동 224-13	대	계획관리	764	상업 기타	895,000,000 (건물포함)	약 1,029,000	2021.04.20	798,200
	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 연와조(사용승인일 : 1993.08.04), 면적 : 270.87㎡ ■ 토지 추정단가: $\{895,000,000\text{원} - (1,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 18/45 \times 270.87\text{㎡})\} / 764\text{㎡} \approx 1,029,649\text{원}/\text{㎡}$								

출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 등

ㄷ) 인근지역 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
계획관리	상업용	소로한면	1,200,000 ~ 1,500,000원/㎡	인근 공인중개사

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

ㄱ) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄴ) 그 밖의 요인 보정치 산정

a. 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가선례 ①
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가선례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 위의 사례를 비교사례로 선정하였음.

b. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
평가 선례①	고양시 일산동구 '계획관리지역'	2019.11.19.~ 2022.01.24	9.987	1.09987	2021년 12월 연장적용

c. 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

d. 개별요인 비교(상업지대 [표준지 가] / 평가선례①)

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지 / 평가선례①)	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	비교표준지는 선례 대비 가로의 폭 등에서 열세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	제반 비교요인 대등함
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	제반 비교요인 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등	0.97	비교표준지는 사례 대비 형상 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	비교표준지는 도시계획시설 도로에 저촉되나, 그 면적이 미미함
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	제반 비교요인 대등함
개별요인 비교치			0.922	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

e. 평가선례 기준 비교표준지 단가

구분	평가선례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 “가”	①	1,240,000	1.09987	1.000	0.922	1,257,459

f. 격차율 산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가 가) × 시점수정}} = \frac{1,257,459}{813,500 \times 1.00224} = 815,322 \approx 1.542$$

ㄷ) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	가	1.54

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 토지 시산가액

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1,2)	가	813,500	1.00224	1.000	1.050	1.54	1,318,376	1,320,000	

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1,2)	문봉동 211-2, 211-6	792	792	1,320,000	1,045,440,000	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 산식은 아래와 같습니다.

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{사례가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

1) 거래사례의 선정

거래사례비교법 적용시 비교 거래사례는 사정 등이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로서, 비교적 최근에 거래되고, 인근지역에 소재하며 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 사례이어야 합니다.

인근지역에 있는 거래사례 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 거래사례 “㉠”을 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(m ²)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/m ²)	거래시점(계약일 기준)	거래시점의 개별공시지가(원/m ²)
㉠	문봉동 211-10	대	계획관리	505	상업 기타	635,327,316 (건물포함)	약 1,153,000	2021.04.13	611,600
	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2010.09.06), 면적 : 101.5m ² ■ 토지 추정단가: $\{635,327,316\text{원} - (700,000\text{원}/\text{m}^2 \times 30/40 \times 101.5\text{m}^2)\} / 505\text{m}^2 \approx 1,152,554\text{원}/\text{m}^2$								
㉡	문봉동 224-13	대	계획관리	764	상업 기타	895,000,000 (건물포함)	약 1,029,000	2021.04.20	798,200
	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 연와조(사용승인일 : 1993.08.04), 면적 : 270.87m ² ■ 토지 추정단가: $\{895,000,000\text{원} - (1,000,000\text{원}/\text{m}^2 \times 18/45 \times 270.87\text{m}^2)\} / 764\text{m}^2 \approx 1,029,649\text{원}/\text{m}^2$								

출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 등

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있는 경우, 그러한 사정이 없는 상태의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 비교 거래사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.(1.00)

3) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하고, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

[지가변동률 산정 : 경기도 고양시 일산동구, 계획관리지역]

기간	지가변동률(%)	비고
2021.04.13. ~ 2022.01.24.	3.259	12월 지가변동률(0.289%) 연장 일할 적용
누계	1.03259	

4) 지역요인 비교

비교 거래사례와 대상 토지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건을 종합하여 검토한 바, 본건 토지는 비교 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인은 상호 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교(본건 / 거래사례 ㉟)

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (본건 / 거래사례㉟)	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	제반 비교요인 대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	제반 비교요인 대등함
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	제반 비교요인 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등	1.03	본건은 거래사례 대비 접면도로 상태 등에서 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	제반 비교요인 대등함
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	제반 비교요인 대등함
개별요인 비교치			1.030	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 산정단가 결정

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)		사정보정	시점수정	개별요인비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2)	거래사례 ㉟	1,153,000	1.000	1.03259	1.030	1,226,294	1,230,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1,2)	792	1,230,000	974,160,000	974,160,000

(3) 대상 토지의 감정평가액 결정

1) 합리성 검토

공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 격차율은 다음과 같습니다.

구분	공시지가기준법(A)	거래사례비교법(B)	격차율(A/B)
시산가액	1,045,440,000원	974,160,000원	1.073

2) 전체 감정평가액 결정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 균형을 이루고 있다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액인 1,045,440,000원으로 감정평가액을 결정 하였습니다.

감정평가액 결정	1,045,440,000원
----------	----------------

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 건물 감정평가액 산출과정

(1) 건물 개요

일련 번호	주 용 도	구조 및 지붕	면적(㎡)	사용승인	비고(층수)
가)	주유소	조적조 및 철골조 콘크리트 슬라브지붕	297.8	1991.12.18	지하1층 /지상2

(2) 재조달원가 결정

1) 개요

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원의 건축물재조달원가 기준을 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였습니다.

2) 표준단가

■ 한국부동산연구원의 건물신축단가표(2020년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
14-01-05-09	주유소	철근콘크리트조/평지붕	2	1,113,000	45 (40~50)
14-01-05-09	주유소	철근콘크리트조/평지붕	3	1,0400	45 (40~50)
14-02-06-12	주요소 캐노피	철골조/칼라강판지붕	3	723,000	35 (30~40)
14-02-06-12	주요소 캐노피	철골조/칼라강판지붕	4	539,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,180,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,042,000	45 (40~50)

상기 표준단가를 기준으로 대상물건 건물의 구조, 규모 및 주요마감재, 감정평가 목적 등을 감안하여 본건 표준단가를 다음과 같이 결정하였습니다.

구분	면적 (㎡)	구조	표준단가 (원/㎡)	용도	비고
기호 가)	1층	91.3	조적조	800,000	사무실
	1층	98	철골조	550,000	캐노피
	2층	86.5	조적조	1,000,000	주택
	지층	22	조적조	700,000	보일러실

3) 부대설비 보정단가

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 본건 건물은 일반 주유소 및 주택의 기본적인 전기설비 및 위생설비, 난방설비 등 되어있는 바, 보정단가를 다음과 같이 결정하였습니다.

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)	
		사무실	주택
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	위생설비 등	20,000	20,000
난방설비	보일러 설비	-	50,000
화재탐지설비	화재탐지설비	10,000	-
합계		30,000	70,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 재조달원가 결정

구분		면적 (㎡)	용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
기호 가)	1층	91.3	사무실	800,000	30,000	830,000
	1층	98	캐노피	550,000	-	550,000
	2층	86.5	주택	1,000,000	70,000	1,070,000
	지층	22	보일러실	700,000	-	700,000

(3) 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 및 「감정평가실무기준」 3.2.1.3 감가수정에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법으로 감가수정하였습니다.

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
기호 가)	1층 사무실	830,000	15	45	276,666	276,000	1991.12.18
	1층 캐노피	550,000	15	45	183,333	183,000	
	2층 주택	1,070,000	15	45	356,666	356,000	
	지층 보일러실	700,000	15	45	233,333	233,000	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 대상 건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	1층 사무실	189.3	91.3	276,000	25,198,800	
	1층 캐노피		98	183,000	17,934,000	
	2층 주택	86.5	86.5	356,000	30,794,000	
	지층 보일러실	22	22	233,000	5,126,000	
	합 계				79,382,800	

(5) 제시외 건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
ㄱ	차양 등	(8.3)	8.3	50,000	415,000	새시조
	합 계				415,000	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기계기구 감정평가액 산출과정

(1) 기계기구 개요

- 귀 제시목록(공장및광업재단저당법 제6조에 의한 기계·기구 목록)

일련 번호	종류	모델명	제작자 기물번호	수량	제조년월
1	주유기(복식)	PRIME5019	동화프라임 EL0408049	1	2004.08
2	주유기(복식)	PRIME5019	동화프라임 EH0408043	1	2004.08
3	주유기(복식)	PRIME5100, PRIME5010	동화프라임 HH0003005	1	2004.07
4	주유기(복식)	PRIME5100, PRIME5010	동화프라임 EL0407054	1	2004.07
5	주유기(복식)	PRIME5119	동화프라임 EL0408050	1	2004.08
6	주유기(복식)	PRIME5119	동화프라임 EH0408044	1	2004.08
7	주유기(복식)	PRIME5019	동화프라임 EL0612258	1	2006.12
8	주유기(복식)	PRIME5019	동화프라임 EH0612155	1	2006.12
9	주유기(복식)	PRIME5017	동화프라임 EH0810024	1	2008.10
10	주유기(복식)	PRIME5017	동화프라임 EH0810025	1	2008.10
11	주유기(복식)	PRIME5012	동화프라임 EL0707110	1	2007.07
12	주유기(복식)	PRIME5012	동화프라임 EL0707111	1	2007.07
13	주유기(복식)	PRIME5012	동화프라임 EL0707112	1	2007.07
14	주유기(복식)	PRIME5012	동화프라임 EL0707113	1	2007.07
15	주유기(복식)	PRIME5017	동화프라임 EH0810020	1	2008.10
16	주유기(복식)	PRIME5017	동화프라임 EH0810021	1	2008.10
17	지하저유 탱크시설	Cap' 270,000 ㉼	국산	1	1991.12

* 기호 3) 주유기 3은 귀 제시목록 상 제조연월이 2004.7이나, 명판 상 199*년 3월로 기재되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 재조달원가 결정

1) 개요

기계기구의 재조달원가는 한국부동산원 발행 동산시가조사표, 한국물가협회발행 물가자료 및 유사 물건의 감정평가사례의 적용 단가 등을 종합 참작하여 다음과 같이 결정하였습니다.

2) 재조달원가 결정

일련 번호	종류	취득금액(원)	재조달원가(원)	수량	제조년월
1,2	주유기(복식)	-	4,900,000	1식	2004.08
3,4	주유기(복식)	-	5,500,000	1식	2004.07
5,6	주유기(복식)	-	4,900,000	1식	2004.08
7,8	주유기(복식)	-	4,900,000	1식	2006.12
9,10	주유기(복식)	-	5,200,000	1식	2008.10
11,12	주유기(복식)	-	4,600,000	1식	2007.07
13,14	주유기(복식)	-	4,600,000	1식	2007.07
15,16	주유기(복식)	-	5,200,000	1식	2008.10
17	지하저유 탱크시설	-	150,000,000	1식	1991.12

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 총 내용연수 및 잔존 내용연수의 결정

본건 국산 기계기구의 내용연수는 한국부동산원 발행 “유형고정자산 내용연수표” 상의 해당 내용연수를 참조하되, 유사 기계기구의 실제 내용연수 등을 고려하여 결정하였습니다.

분류기호	설비의 종류 및 세목	내용연수	표준산업분류
12-6	주유시설	10 ~ 15	-
12-6	저장탱크	15 ~ 20	-

4) 감가수정

일련 번호	종류	제조년월	총 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔가율	비고
1,2	주유기(복식)	2004.08	15	17	13	13/15 (0.136)	관찰감가
3,4	주유기(복식)	2004.07	15	17	13	13/15 (0.136)	관찰감가
5,6	주유기(복식)	2004.08	15	17	13	13/15 (0.136)	관찰감가
7,8	주유기(복식)	2006.12	15	15	13	13/15 (0.136)	관찰감가
9,10	주유기(복식)	2008.10	15	13	13	13/15 (0.136)	-
11,12	주유기(복식)	2007.07	15	14	13	13/15 (0.136)	관찰감가
13,14	주유기(복식)	2007.07	15	14	13	13/15 (0.136)	관찰감가
15,16	주유기(복식)	2008.10	15	13	13	13/15 (0.136)	-
17	지하저유 탱크시설	1991.12	20	30	15	15/20 (0.178)	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 감정평가액 산정

일련 번호	종류	재조달원가(A)	잔가율(B)	감정평가액(원) (A X B)	비고
1,2	주유기(복식)	4,900,000	13/15 (0.136)	666,000	관찰감가
3,4	주유기(복식)	5,500,000	13/15 (0.136)	748,000	관찰감가
5,6	주유기(복식)	4,900,000	13/15 (0.136)	666,000	관찰감가
7,8	주유기(복식)	4,900,000	13/15 (0.136)	666,000	관찰감가
9,10	주유기(복식)	5,200,000	13/15 (0.158)	707,000	-
11,12	주유기(복식)	4,600,000	13/15 (0.136)	625,000	관찰감가
13,14	주유기(복식)	4,600,000	13/15 (0.136)	625,000	관찰감가
15,16	주유기(복식)	5,200,000	13/15 (0.158)	821,000	-
17	지하저유 탱크시설	150,000,000	15/20 (0.178)	26,700,000	관찰감가
합 계				32,224,000	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 토지 및 건물 등 감정평가액

구 분	감정평가액(원)
토 지	1,045,440,000
건 물	79,052,800
제시외	415,000
기계기구	32,224,000
합 계	1,157,131,800

토지건물감정평가명세표

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 문봉동	222-1	주유소 용지	계획관리지역	232	792	1,320,000	1,045,440,000	일단지
2	"	222-6	주유소 용지	계획관리지역	560				
소 계								₩1,045,440,000	
가	경기도 고양시 일산동구 문봉동	222-1, 222-6	주유소	조적조 및 철골조 콘크리트 스라브지붕					
				1층	189.3	91.3	276,000	25,198,800	830,000x 15/45 사무실
						98	183,000	17,934,000	550,000x 15/45 캐노피
				2층	86.5	86.5	356,000	30,794,000	1,070,000x 15/45 주택
				지층	22	22	233,000	5,126,000	700,000x 15/45 보일러실
소 계								₩79,382,800	
ㄱ	"	"	차양 등	새시조 렉산지붕	(8.3)	8.3	50,000	415,000	관찰감가
소 계								₩415,000	
합 계								₩1,124,907,800.-	
				이	하	여	백		

기계기구 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	
1,2	주유기(복식) Model: PRIME5019 출구구경 : ø25 최대유량 : 40,80 ℓ /min 기타부대설비 일체 포함	동화프라임 EL0408049 EH0408043 2004.08	1식	-	666,000	4,900,000x 0.136(13/15) 관찰감가
3,4	주유기(복식) Model: PRIME5100, PRIME5010 출구구경 : ø25 최대유량 : 40,120 ℓ /min 기타부대설비 일체 포함	동화프라임 HH000300 EL0407054 2004.07	1식	-	748,000	5,500,000x 0.136(13/15) 관찰감가 기호3 명판상 199*.3
5,6	주유기(복식) Model: PRIME5119 출구구경 : ø25 최대유량 : 40,80 ℓ /min 기타부대설비 일체 포함	동화프라임 EL0408050 EH0408044 2004.08	1식	-	666,000	4,900,000x 0.136(13/15) 관찰감가
7,8	주유기(복식) Model: PRIME5019 출구구경 : ø25 최대유량 : 40,80 ℓ /min 기타부대설비 일체 포함	동화프라임 EL0612258 EH0612155 2006.12	1식	-	666,000	4,900,000x 0.136(13/15) 관찰감가
9,10	주유기(복식) Model: PRIME5017 출구구경 : ø25 최대유량 : 80 ℓ /min 기타부대설비 일체 포함	동화프라임 EH0810024 EH0810025 2008.10	1식	-	707,000	5,200,000x 0.136(13/15)
11, 12	주유기(복식) Model: PRIME5012 출구구경 : ø25 최대유량 : 40 ℓ /min 기타부대설비 일체 포함	동화프라임 EL0707110 EL0707111 2007.07	1식	-	625,000	4,600,000x 0.136(13/15) 관찰감가
13, 14	주유기(복식) Model: PRIME5012 출구구경 : ø25 최대유량 : 40 ℓ /min	동화프라임 EL0707112 EL0707113 2007.07	1식	-	625,000	4,600,000x 0.136(13/15) 관찰감가

기계기구 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	
15, 16	기타부대설비 일체 포함 주유기(복식) Model: PRIME5017 출구구경 : ø25 최대유량 : 80 ℓ /min 기타부대설비 일체 포함	동화프라임 EH0810020 EH0810021 2008.10	1식	-	821,000	5,200,000x 0.158(13/15)
17	지하저유탱크시설 Cap' : 270,000 ℓ (30,000 ℓ x4ea, 50,000 ℓ x3ea) 콘크리트 및 기타 부대시설 일체포함	국산 1991.12	1식	-	26,700,000	150,000,000 x0.178(15/20) 관찰감가
합 계					₩32,224,000.-	
	이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|------------|---------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형상 및 이용상황 | (4) 인접 도로 상태 등 |
| (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시외 물건 | (7) 임대상황 | |
| (8) 공부와의 차이 | (9) 기타참고사항 | | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 일산동구 문봉동 소재 “성석초등학교” 남동측 인근에 위치하며, 부근은 노변 근린생활시설, 중소규모의 공장, 단독주택 등이 혼재하는 공업지대로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하나 운행 노선 및 운행 간격 등을 고려시 대중교통 사정은 다소 불편시 됨.

(3) 형상 및 이용상황

2필지 일단의 인접도로와 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 주유소건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태 등

남서측으로 노폭 약8m 내외의 아스팔트 포장도로, 북동측으로 노폭 약5m 내외의 포장도로와 각각 접함.

토지 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형상 및 이용상황 (4) 인접 도로 상태 등
 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시외 물건 (7) 임대상황
 (8) 공부와의 차이 (9) 기타참고사항

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,2) : 계획관리지역, 국토이용용도지역기타(성장관리지역(산업zone)), 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 가축사육제한구역(도시지역[주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)]및주거밀집지역100m내), 소하천구역, 과밀억제권역,토지거래계약에관한 허가구역((2021-05-01)외국인등 및 국내 법인·단체의 주택이 포함되는 취득 거래로 한정)임.

(6) 제시외 물건

해당사항 없음.

(7) 임대상황

후첨 "건물감정평가요항표" 참조 바람.

(8) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(9) 기타참고사항

해당사항 없음.

건물 및 기계기구 감정평가요항표

- (1) 건물의 구조 및 마감재 등 (2) 이용상황 (3) 부대설비 (4) 부합물 및 종물
(5) 임대상황 (6) 공부와의 차이 (7) 기타참고사항

(1) 건물의 구조 및 마감재 등

기호 가) : 조적조 및 철골조 콘크리트슬라브지붕 지하1층 및 지상2층 건물로서,
(사용승인일 1991.12.18)

외벽 : 적벽돌쌓기마감 및 판넬마감 등,

바닥 : 모르타르위 페인팅 및 벽지도배, 일부 타일붙임 등 마감,

천장 : 텍스마감, 천장지 마감 등,

바닥 : 화강석물갈기 및 일부 타일붙임, 장판지마감 등,

창호 : 알루미늄새시창호 등임.

(2) 이용상황

1층 - 사무실 및 창고, 화장실, 캐노피,

2층 - 주택(방3, 거실, 주방, 욕실겸화장실2 등)

지1층 - 보일러실로 이용 중임.

(3) 부대설비

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 화재경보설비, 2층 주택은 바닥난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 지적및건물개황도, 현황 사진과 같이 제시외 ㉠이 소재함.

건물 및 기계기구 감정평가요항표

- | | | | |
|--------------------|-------------|---------------|--------------|
| (1) 건물의 구조 및 마감재 등 | (2) 이용상황 | (3) 부대설비 | (4) 부합물 및 종물 |
| (5) 임대상황 | (6) 공부와의 차이 | (7) 기계기구 현황 등 | (8) 기타 참고사항 |

(5) 임대상황

임대관계는 미상임.

(6) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(7) 기계기구 현황 등

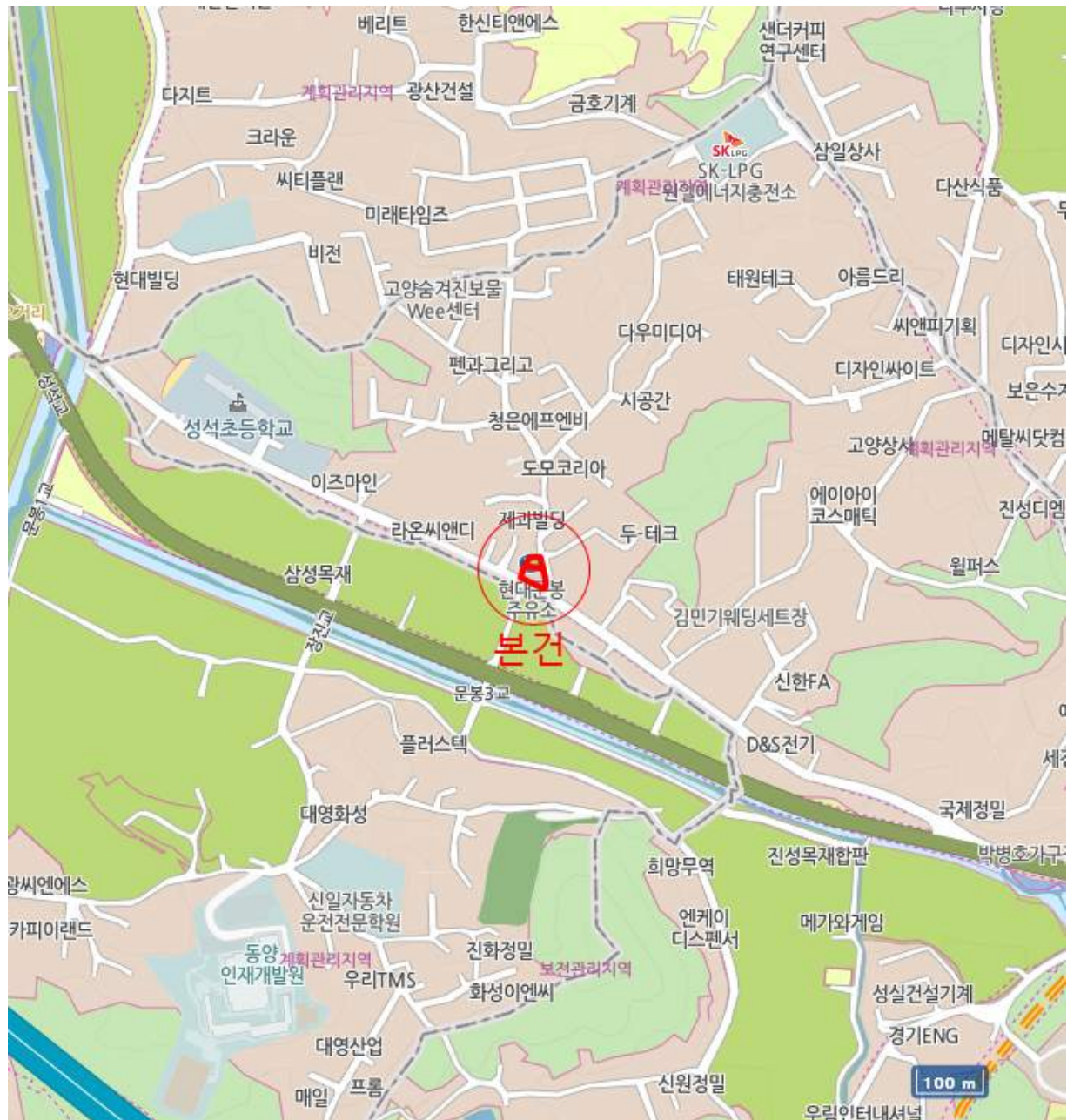
본건 기계기구는 주유소 운영을 위한 주유기(복식) 및 지하저유저장탱크로서, 후첨 기계기구 배치도와 같이 본건 토지 지상 및 지하에 설치되어 있으며, 제반 관리상태 등 보통시 됨.

(8) 기타 참고사항

본건 기계기구 중 주유기 3은 귀 제시목록 상 제조연월이 2004.7이나, 별첨 사진용지와 같이 현황 명판 상 199*년 3월로 기재되어 있으니, 경매 업무 진행시 참고하시기 바람.

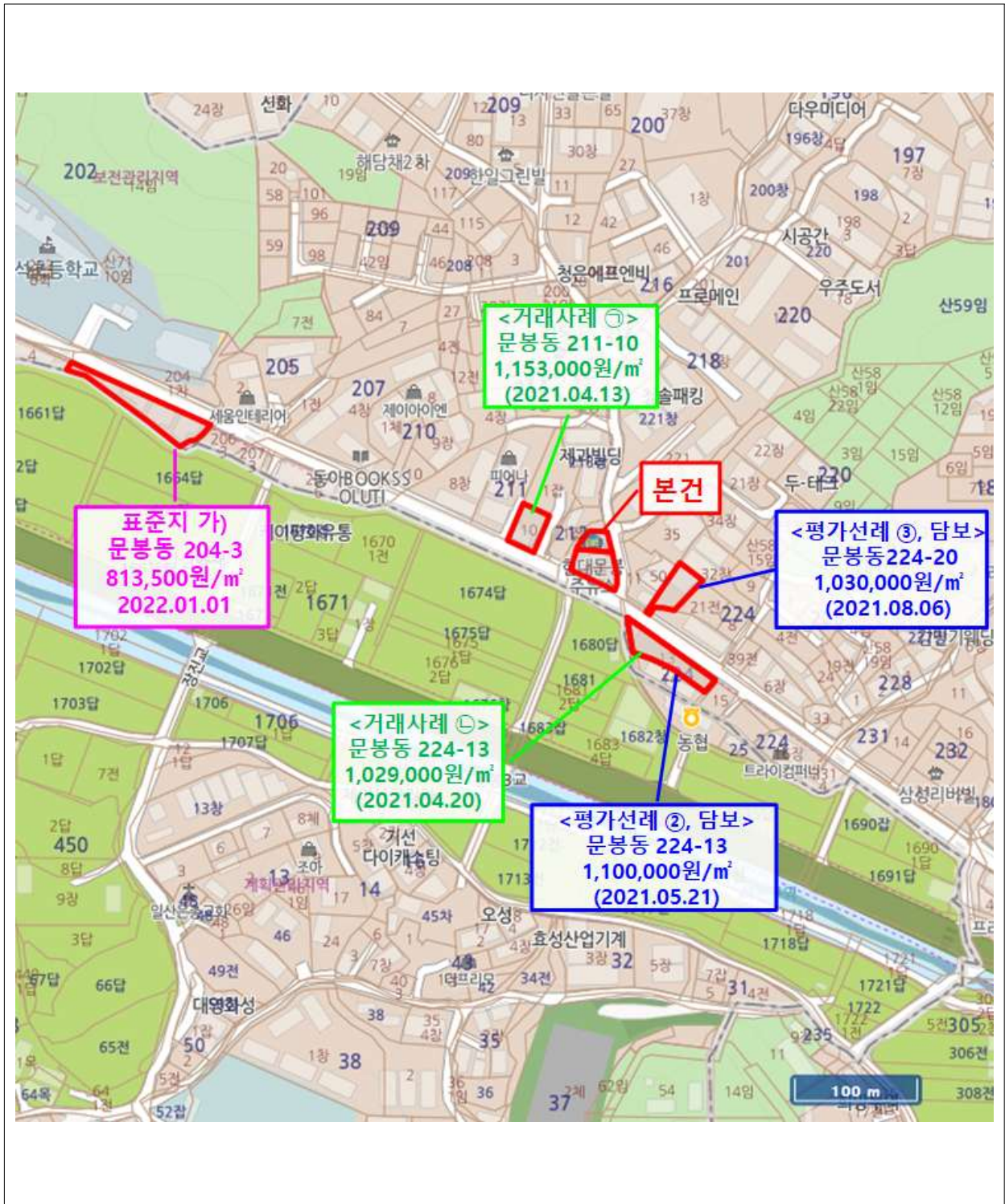
광역위치도

	소재지	경기도 고양시 일산동구 222-1번지 외 소재 부동산
---	-----	-------------------------------



상 세 위 치 도

	소 재 지	경기도 고양시 일산동구 222-1번지 외 소재 부동산
---	-------	-------------------------------



상 세 위 치 도

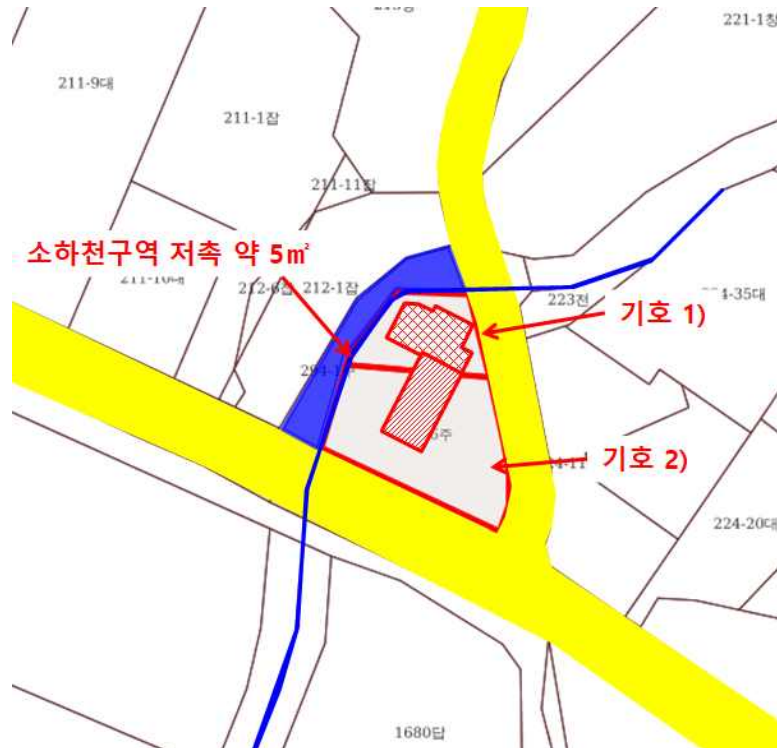
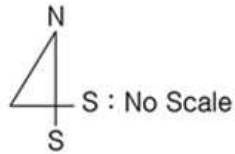
	소재지	경기도 고양시 일산동구 222-1번지 외 소재 부동산
---	-----	-------------------------------



지적 및 건물개황도

소재지

경기도 고양시 일산동구 222-1번지 외 소재 부동산



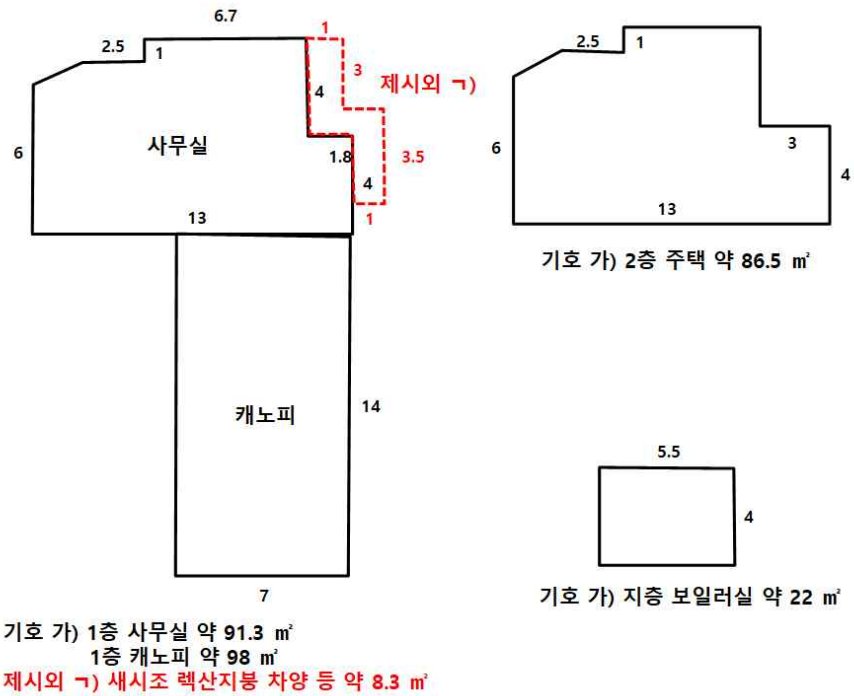
범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로		평가건물1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물2층		제시외건물

지적 및 건물개황도

소재지

경기도 고양시 일산동구 222-1번지 외 소재 부동산



범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로		평가건물1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물2층		제시외건물

지적 및 건물개황도

소재지

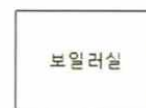
경기도 고양시 일산동구 222-1번지 외 소재 부동산



기호 가) 1층



기호 가) 2층



기호 가) 지층

범례

평가대상토지
도로
계획도로선

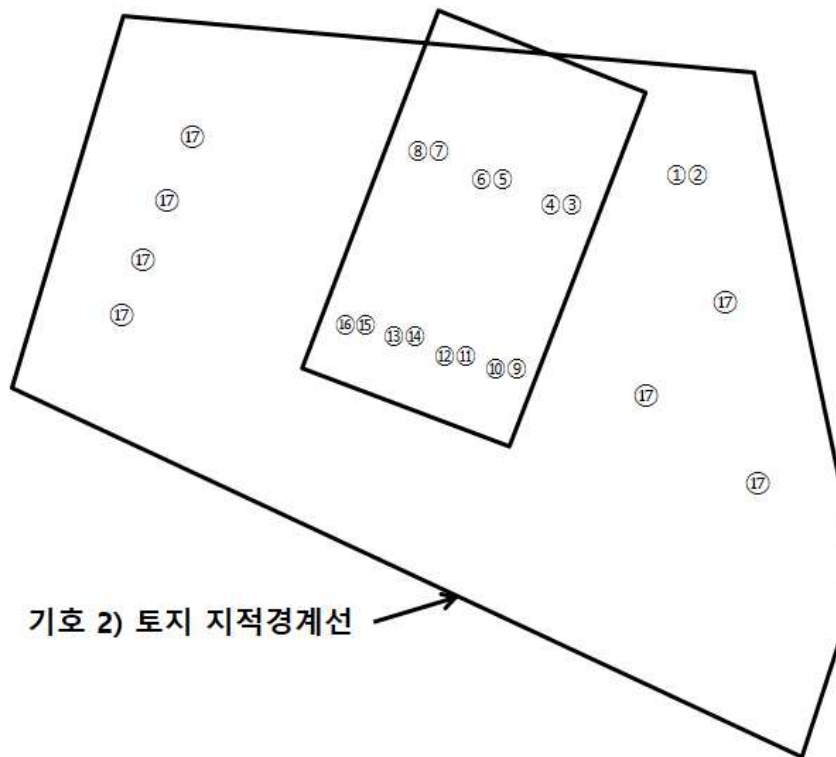
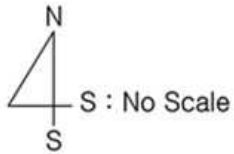
용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층

평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물

기계기구 배치도

소재지

경기도 고양시 일산동구 222-1번지 외 소재 부동산

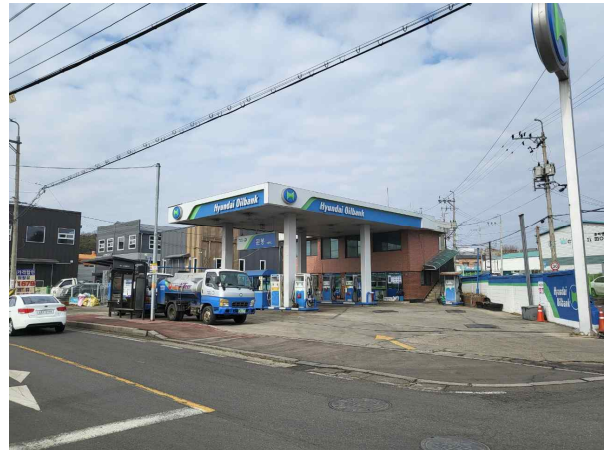


사 진 용 지

<본건 전경>



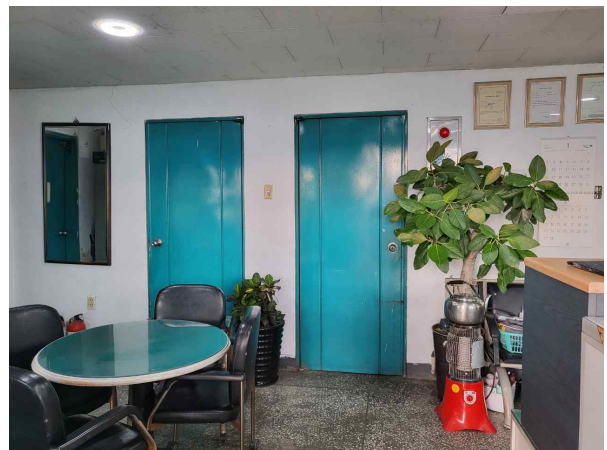
<본건 전경>



<본건 후면>



<기호 가) 1층 사무실>



사 진 용 지

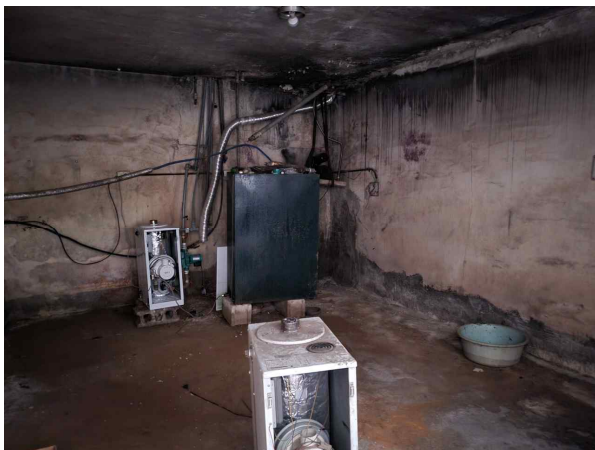
<기호 가) 1층 사무실(창고)>



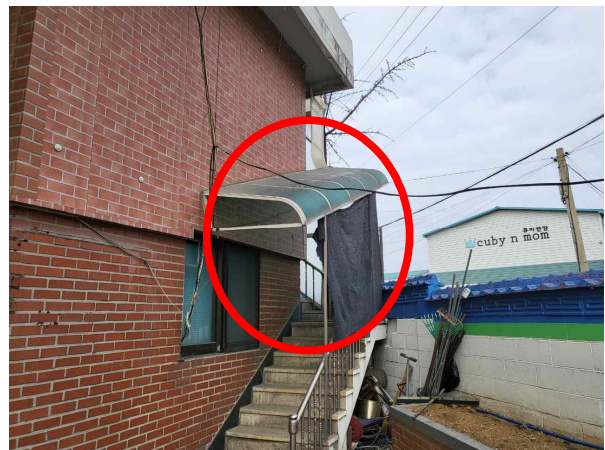
<기호 가) 1층 화장실>



<기호 가) 지층 보일러실>



<제시외 ㄱ)>



사 진 용 지

<기계기구 1,2>



<기계기구 1 명판>



<기계기구 2 명판>

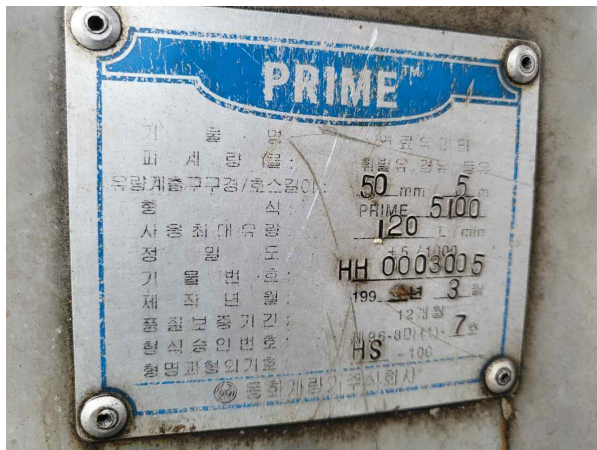


<기계기구 3~8>



사 진 용 지

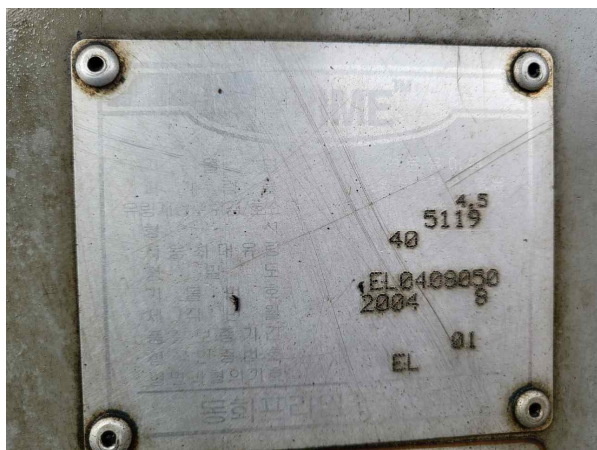
<기계기구 3 명판>



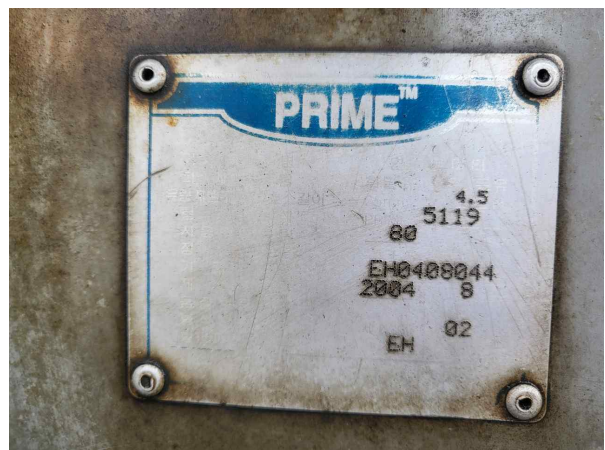
<기계기구 4 명판>



<기계기구 5 명판>



<기계기구 6 명판>



사 진 용 지

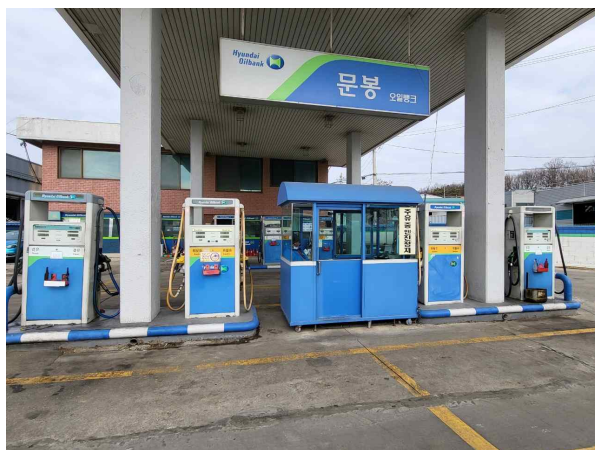
<기계기구 7 명판>



<기계기구 8 명판>



<기계기구 9~16>



<기계기구 9 명판>



사 진 용 지

<기계기구 10 명판>



<기계기구 11 명판>



<기계기구 12 명판>



<기계기구 13 명판>

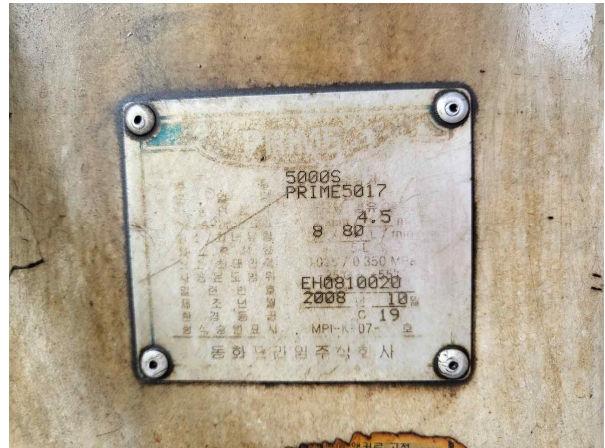


사 진 용 지

<기계기구 14 명판>



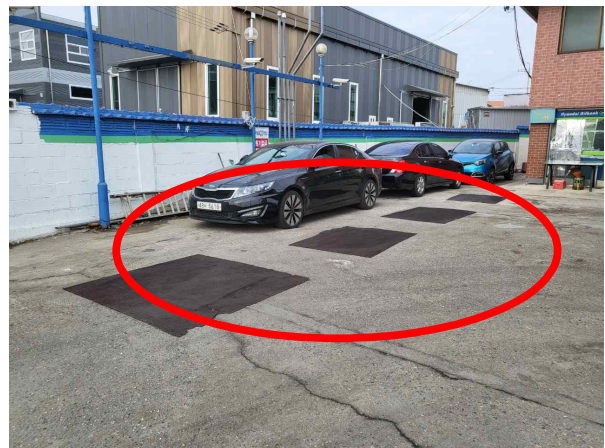
<기계기구 15 명판>



<기계기구 16 명판>



<기계기구 17>



사 진 용 지

<기계기구 17>

