

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 (주)하나다올신탁
건명	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1184 - 6외 소재 부동산
평가서번호	DA124 - 051001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인 (감정평가의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행 외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



137 - 940 서울 서초구 양재동 275 - 1 삼호물산빌딩 A동 2층
TEL : (02)2105 - 6500 | FAX : (02)2105 - 6565 | www.idab.co.kr

(토지·건물)감정평가표

이 감정평가서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제32조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 공정·성실하게 작성하였기에 이에 서명 날인함.

감정평가사 최지흠 (인)

감정평가액	金오십칠억팔백오만사천일백육십원整(W5,708,054,160.-)					
평가의뢰인	(주)하나다올신탁		평가목적	일반거래(공매)		
채무자	-		제출처	(주)하나다올신탁		
소유자	(주)하나다올신탁, 김순겸		평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물) 일반건축물대장		가격시점	조사기간	작성일자	
			2012.05.11.	2012.05.11	2012.05.15.	
평가내용	공부(의뢰)		사정		평가가격	
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)
	주유소용지	1,304	주유소용지	1,304	4,150,000	5,411,600,000
	건물	392.39	건물	392.39	-	296,454,160
	합계					<u>₩5,708,054,160.-</u>
			- 이 하 여 백	-		
심사확인	본인은 공정·성실하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명 날인함. 심사자 : 감정평가사 (인)					

평 가 의 견 서

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 "동문1차아파트" 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서 (주)하나다울신탁의 일반거래(공매)를 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정과 제반감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

III. 감정평가의 방법 및 가격산출에 관한 의견

1. 본건 토지는 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 가격시점까지 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근 지대상황, 성숙도, 배후지의 규모, 이용상황, 접근성, 획지의 형태 및 규모, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가격형성 요인을 종합참작하여 가격 결정하였음.
2. 본건 건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 제조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려하여 원가법으로 평가하였음.
3. 본건은 가스충전소로서 충전소 영업에 필요한 기계기구(충전기, 충전탱크, 세차기 등)는 평가하지 않았는바, 공매 진행시 참고바람.

(토지·건물)평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		평 가 가 격		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 고양시 일산서구 덕이동	1184-6	주유소용지	계획관리지역	760	1,304	4,150,000	5,411,600,000	일단지
2	"	1185-1	주유소용지	계획관리지역	544				
가	"	위양지상 제1동호	위험물저장 및처리시설	일반철골구조 기타지붕 1층	49.4	49.4	411,000	20,303,400	450,000 ×32/35
나	"	위양지상 제2동호	위험물저장 및처리시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 1층	105.14	105.14	752,000	79,065,280	800,000 ×47/50
				2층	115.64	200.64	940,000	188,601,600	1,000,000 ×47/50
				3층	85				
다	"	위양지상 제3동호	위험물저장 및처리시설	기타강구조 기타지붕 1층	37.21	37.21	228,000	8,483,880	250,000 ×32/35
합 계								5,708,054,160.-	
				- 이 하 여 백 -					

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 대상물건의 개요

소재지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1184-6외			
토 지	이용상황	용도지역	면적 (㎡)	비 고
	상업용	계획관리지역	1,304	일단지
건 물	이용상황	구 조	연면적 (㎡)	사용승인일자
	위험물저장 및처리시설 (가스충전소)	철근콘크리트구조 외	392.39	2008.12.31

II. 원가방식에 의한 시산가격

1. 토지가격

가. 산출개요

본건 토지는 인근지역내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준
일부터 가격시점까지 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도,
접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와
유용성 등의 제반 가격형성요인을 종합 참작하여 산출하였음.

나. 비교표준지 내역

(2012.01.01.기준)

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
41287- 222(A)	덕이동 1198	522	대	계획관리	부정형	추산마을내	1,700,000
			주상용	중로각지	평지		

상기 표준지는 본건 인근지역내에 위치한 표준지 중에서 본건과 용도지역, 이용상황,
주변환경 등 제반 가격형성상의 제 요인이 유사하여 본건의 비교표준지로 선정하였음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2012.01.01. ~ 2012.05.11.
- 대상지역 : 고양일산서구
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2012.01.01. ~ 2012.03.31.	0.62%	3월까지 누계
2012.04.01. ~ 2012.05.11.	0.09%×41/31	3월 지가변동률 : 0.09%
누 계	0.740% (1.00740)	(1+0.0062)×(1+0.0009×41/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2012년 4월, 5월 지가변동률이 발표되지 않아 2012년 3월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.0)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (상업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조건	항 목		세 항 목					
행정적 조건	행정상의 규제정도		용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)					
기타 조건	기타		장래의 동향, 기타					
기호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1, 2	덕이동 1198	1.05	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.155

바. 기타요인 보정

(1) 인근 토지 평가선례

기호	가격시점 평가목적	소재지	지목 이용상황	면적 (㎡)	용도지역	단가 (원/㎡)	비고
1	10.05.03. 담보	본건	주 주유소	1,304	계 획 관 리	4,100,000	
2	11.07.06. 담보	덕이동 1184-11 외	주 주유소	330	계 획 관 리	3,660,000	
3	10.02.02. 담보	덕이동 1184-1	주 주유소	698	계 획 관 리	3,500,000	

(2) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
계 획 관 리	중로변	상업용	3,600,000 ~ 4,200,000	
	세로변	주거용	1,000,000 ~ 1,200,000	

(3) 본건의 개별공시지가

(2011.01.01.기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	덕이동 1184-6	주유소용지	760	2,170,000	1,649,200,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
2	덕이동 1185-1	주유소용지	544	2,170,000	1,180,480,000
합계			1,304		2,829,680,000

(4) 기타요인의 보정

각종 자료와 인근 토지의 상황, 지가수준 등을 종합 참작할 때, 약 110%의 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

사. 토지단가의 결정

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	지가 변동률	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)
1, 2	덕이동 1198	1,700,000	1.00740	1.00	1.155	2.10	4,150,000

2. 건물가격

가. 산출개요

건물가격은 구조, 용재, 시공의 정도 및 부대설비 등을 고려하여 가격시점 현재의 제조달원가에서 감가수정을 하여 원가법으로 산정하였음.

나. 제조달원가

(1) 표준단가

기호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	1층	49.4	캐노피	일반철골구조	450,000
나	1층	105.14	사무실	철근콘크리트구조	770,000
	2층 ~ 3층	200.64	주택	철근콘크리트구조	930,000
다	1층	37.21	가스보관소	기타강구조	250,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 보정단가

기호	해당층	면적 (㎡)	설비명	내역	보정단가 (원/㎡)	비고
나	전층	305.78	위생설비	급배수시설	30,000	
	2층,3층	200.64	난방설비	가스보일러	40,000	

(3) 재조달원가

기호	해당층	면적 (㎡)	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	49.4	450,000	-	450,000
나	1층	105.14	770,000	30,000	800,000
	2층 ~ 3층	200.64	930,000	70,000	1,000,000
다	1층	37.21	250,000	-	250,000

다. 감가수정

기호	해당층	이용상황	구조	내용 년수	경과 년수	조정 년수	잔가율
가	1층	캐노피	일반철골구조	35	3	-	32/35
나	1층	사무실	철근콘크리트구조	50	3	-	47/50
	2층 ~ 3층	주택	철근콘크리트구조	50	3	-	47/50
다	1층	가스보관소	기타강구조	35	3	-	32/35

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 건물가격 산출

기호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	평가단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	1층	49.4	450,000	32/35	411,000	20,303,400
나	1층	105.14	800,000	47/50	752,000	79,065,280
	2층 ~ 3층	200.64	1,000,000	47/50	940,000	188,601,600
다	1층	37.21	250,000	32/35	228,000	8,483,880

3. 원가방식에 의한 시산가격

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)	비고
토지	1,304	4,150,000	5,411,600,000	
건물	392.39	-	296,454,160	
합계			<u>5,708,054,160</u>	

III. 비교방식에 의한 시산가격

1. 산출개요

평가대상 부동산과 유사성 있는 거래사례 등을 비교하여 대상부동산의 현황에 맞게 사정 보정 및 시점수정 등을 가하여 가격을 산정하는 것으로 실제 부동산 시장에서 형성되어 있는 가격을 시산하는 것을 말함.

2. 현지조사 가격수준

구분		면적 (㎡)	가격수준 (원/㎡)	금액 (원)	비고
토지	상업용	1,304	4,150,000	5,411,600,000	
건물	충전소	392.39	900,000	353,151,000	
합계		<u>1,696.39</u>		<u>5,764,751,000</u>	

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 비교방식에 의한 시산가격

현지조사 가격수준 및 평가선례, 거래관행, 최근의 부동산 경기동향 등을 종합 참작 시 대상부동산의 시장성 측면의 거래사례비교법에 의한 가격은 약 5,764,751,000원선 정도로 판단됨.

IV. 시산가격 조정 및 가격의 결정

1. 원가 및 비교방식에 의한 시산가격

평가방식	평가금액 (원)	비 고
원가방식	5,708,054,160	
비교방식	5,764,751,000	

2. 시산가격의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에서는 "평가는 대상물건의 성격, 평가목적 또는 평가조건에 따라 3방식 중 이 규칙에서 정한 가장 적절한 방식에 의하되, 그 방식으로 구한 가격 또는 임료를 다른 방식으로 구한 가격 등과 비교하여 그 합리성을 검토함을 원칙으로 한다."고 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가격을 검토하여 보면 원가방식에 의한 시산가격과 비교방식에 의한 시산가격이 유사하게 산정되고 있으므로 대상부동산의 시장성 및 산출과정의 합리성이 인정됨.

3. 평가액의 결정

본건은 일반거래물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 원가방식에 의한 시산가격을 일반거래평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	5,708,054,160
----------	---------------

토 지 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 "동문1차아파트" 북동측 인근에 위치함.

2. 부 근 상 황

본건 인접 도로변으로 중·소규모의 상업용 건물 및 주유소 등이 연이어 소재하며, 후면으로는 주택 및 공장, 전, 담 등이 혼재되어 있는 지역임.

3. 교 통 상 황

본건 인접 도로를 이용하여 본건 및 이면지로의 차량의 진 출입이 용이하며, 동 도로변으로 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반교통의 여건은 무난함.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

본건은 부정형의 토지로서 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄함.

2. 이 용 상 황

본건은 지상3층의 충전소 용도의 건부지로 이용중임.

3. 접면도로 상황

남서측으로 노폭이 약 30m 및 남동측으로 노폭 약 15m의 아스팔트 포장도로와 접함.

토 지 요 항 표

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

기호 1 : 계획관리지역, 중로1류(폭 20M~25M)(접함), 과밀억제권역.

기호 2 : 계획관리지역, 과밀억제권역, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부 포함).

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

건 물 요 항 표

1. 건물의 구조

기호 가 : 일반철골조 기타지붕 1층 캐노피임.

기호 나 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층으로서,

외벽 : 복합판넬 마감.

내벽 : 모르타르위 페인트 및 벽지도배 마감.

바닥 : 데코타일 및 장판지 마감.

창호 : 알루미늄새시 창호임.

기호 다 : 기타강구조 기타지붕 1층으로서,

외벽 : 타공철판마감.

내벽 : 타공철판마감.

2. 이용상태

기호 가 : 위험물저방 및 러리시설 제1동호 등으로 이용중이며 관리상태 보통임
1층 : 캐노피

기호 나 : 위험물저장 및 처리시설 제2동호 등으로 이용중이며 관리상태 보통임
1층 : 사무실, 세차기실

2층 : 방2, 거실, 욕실겸화장실2, 사무실1, 휴게실, 다용도실.

3층 : 방3, 주방 및 거실, 욕실겸화장실1.

기호 다 : 위험물저장 및 처리시설 제3동호 등으로 이용중이며 관리상태 보통임
1층 : 가스기계실

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

기호 나 : 위생설비(급배수시설), 난방설비(가스보일러) 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

후면 '지적 및 건물개황도' 참조.

건 물 요 항 표

5. 임대관계

임대미상임.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 전입세대열람

본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 4세대(강신숙(2009.01.06, 김순겸(2009.08.07), 김현순(2012.05.03), 신흥식(2010.12.17))인 것으로 관할주민센터에서 2012.05.11.자로 조사되었는 바 참고 바람.

8. 등록사항 등의 열람

열람·제공대상 임차인 없는 것으로 조사되었음.

9. 기타사항

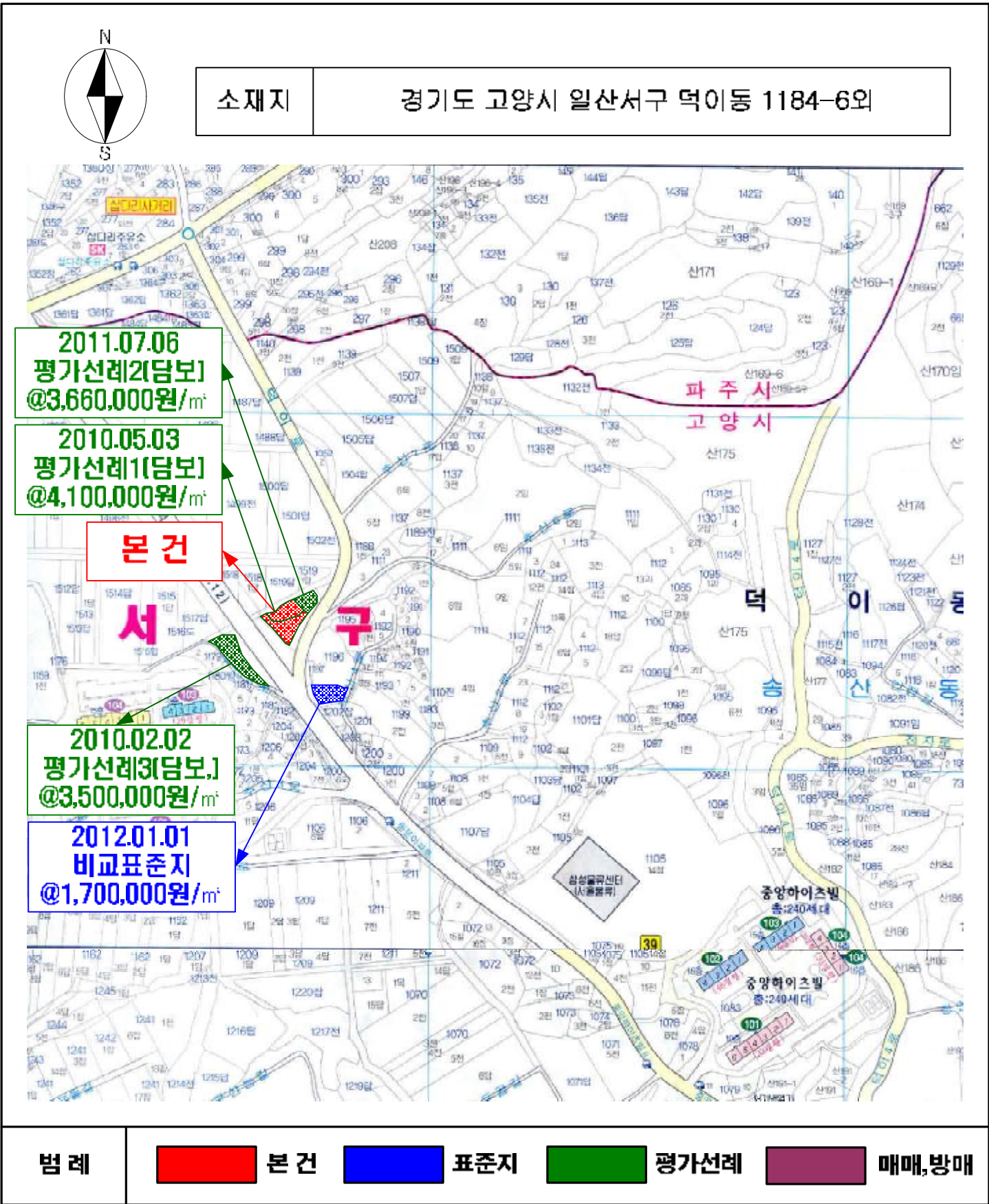
해당사항 없음.

경기도 고양시 일산서구 덕이동 1184-6외



위치도

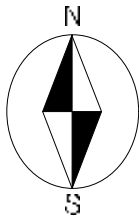
기호 : ()



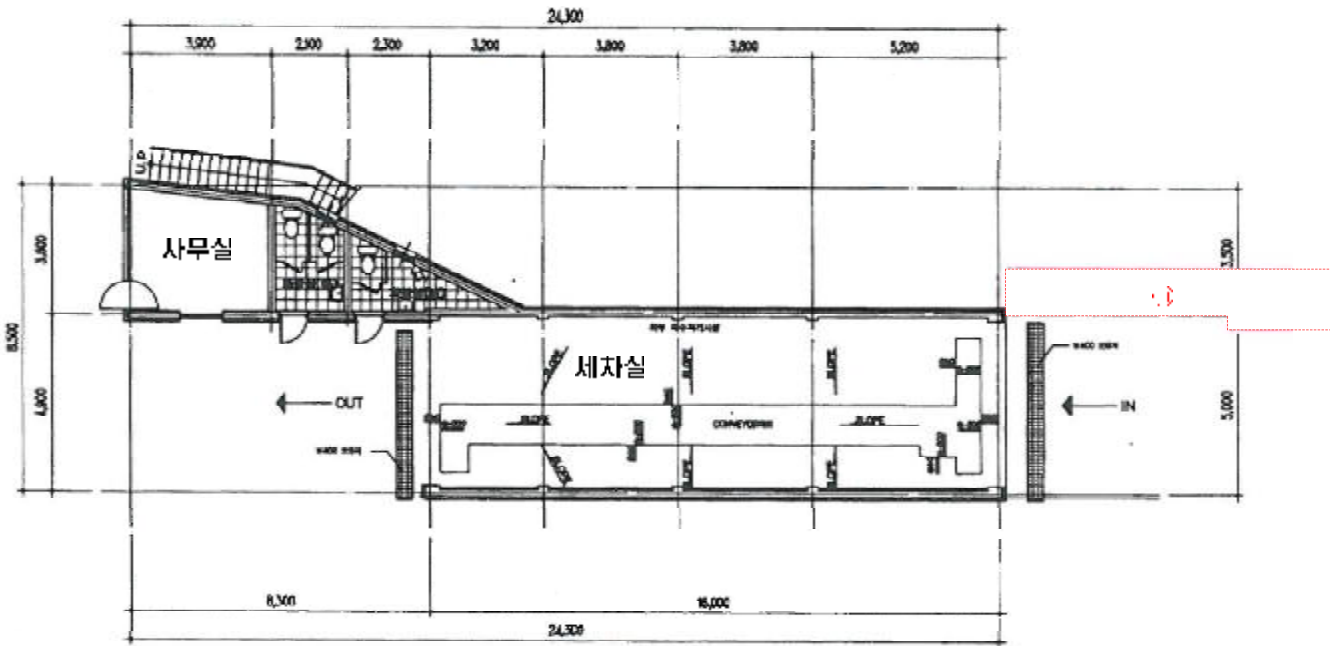
범례	 1층	 2층	 3층 이상	 제시외건물
----	--	--	---	---

건물개항도

기호 : ()



No scale

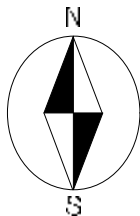


< (내 1층) >
공부면적 : 105.14㎡

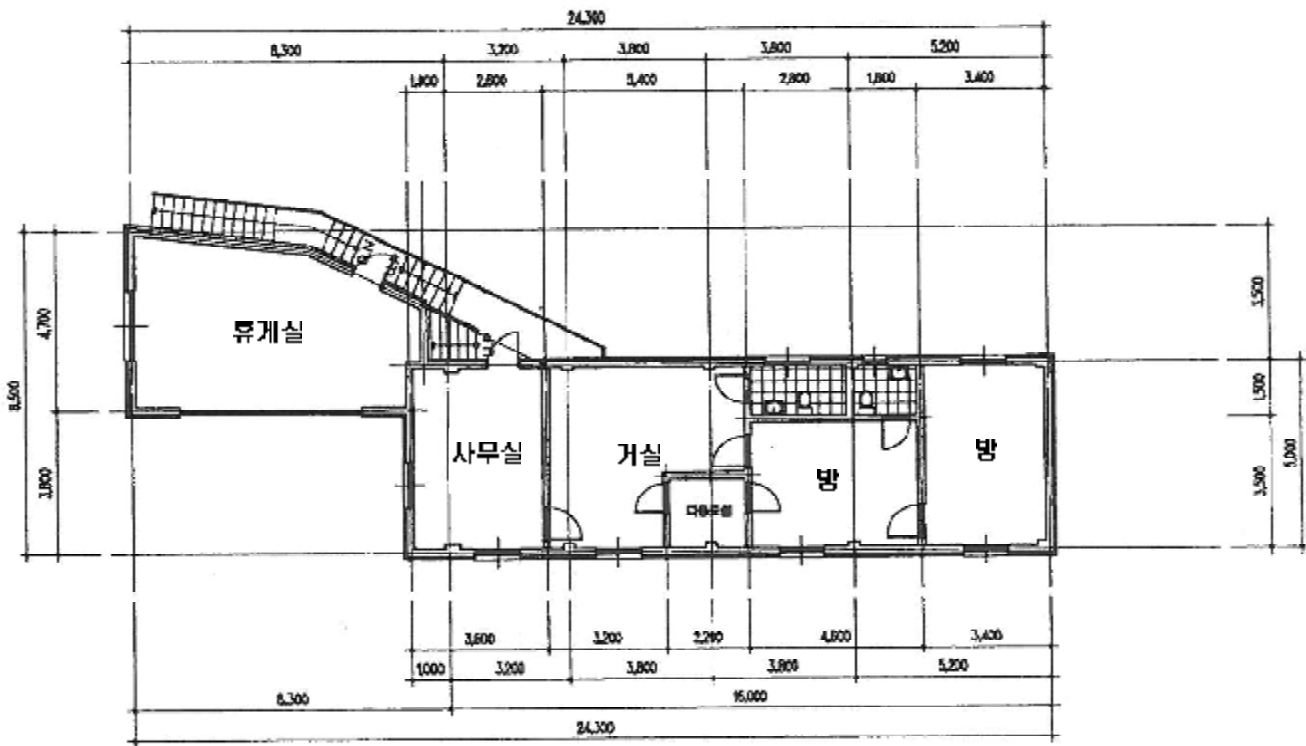
①판별조 판별지붕(창고 약 10㎡)

건물개황도

기호 : ()



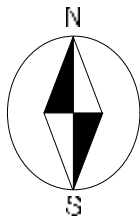
No scale



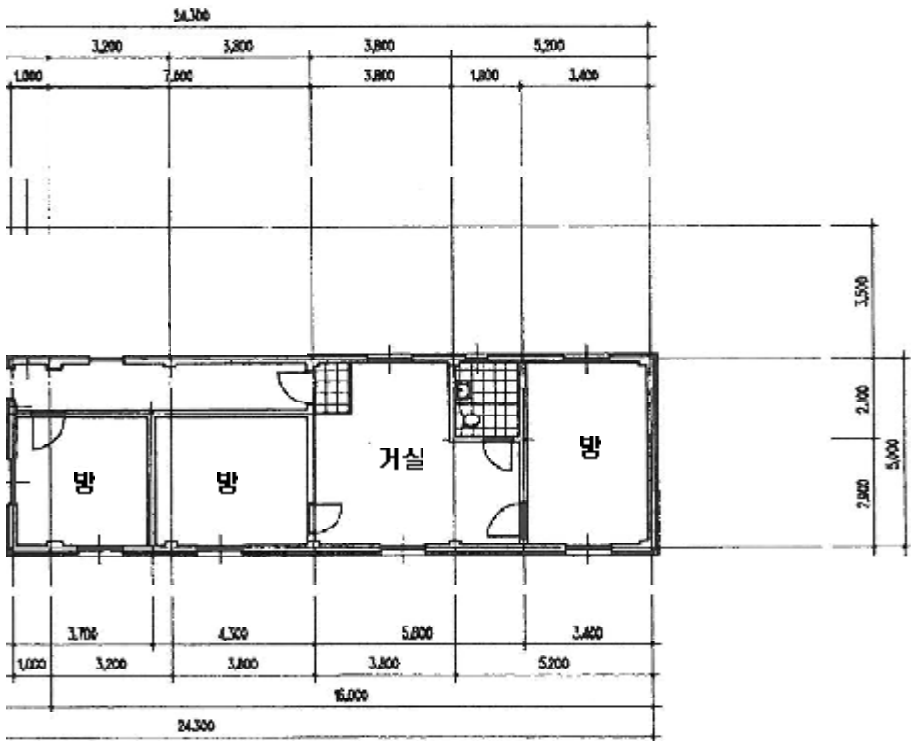
< (내 2중) >
공부면적 : 115.64㎡

건물개항도

기호 : ()



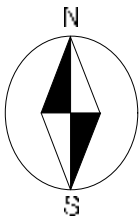
No scale



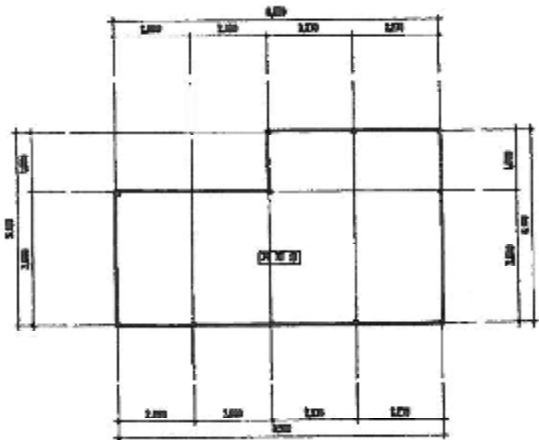
< (내 3종) >
공부면적 : 85㎡

건물개항도

기호 : ()



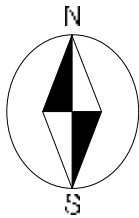
No scale



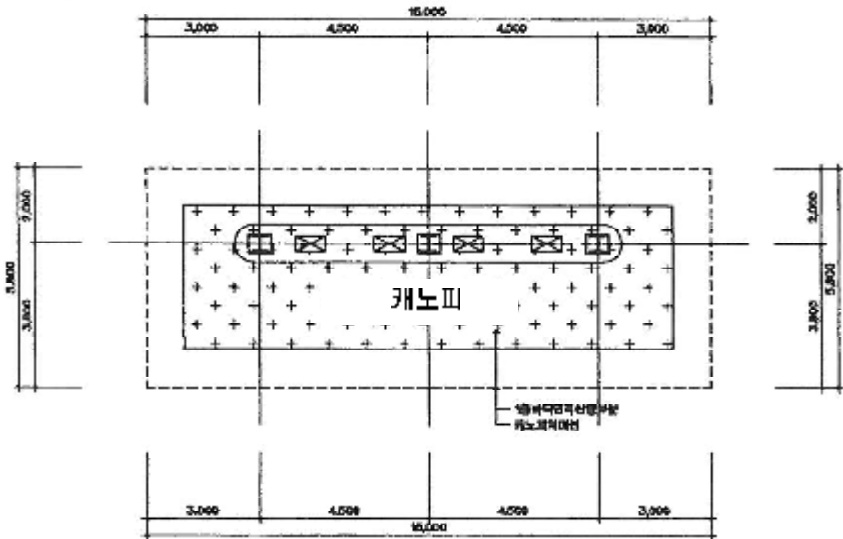
<[대 1중]>
공부면적 : 37.21㎡

건물개항도

기호 : ()



No scale

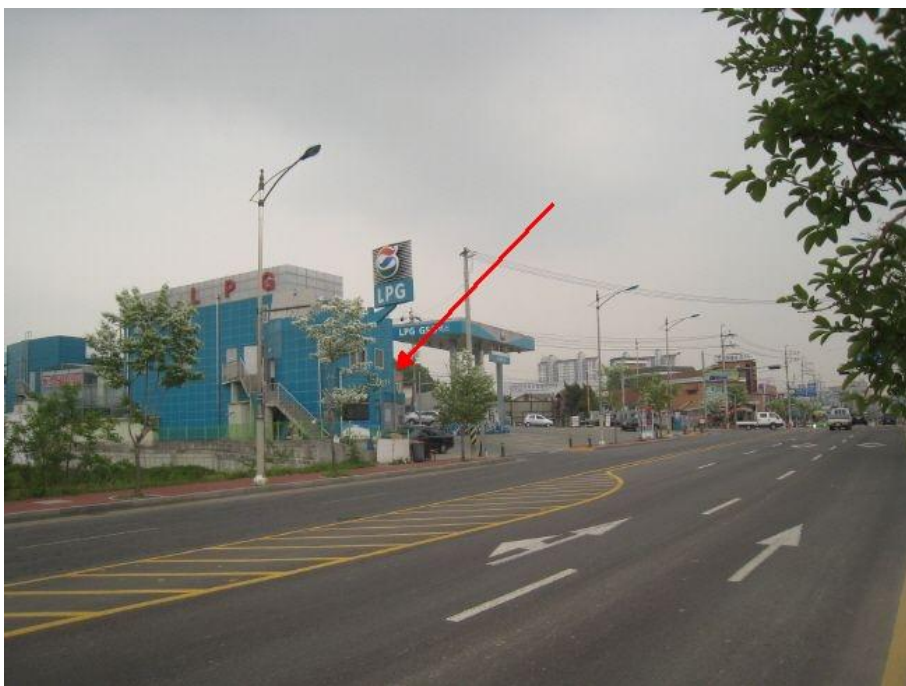


< (개 1 중) >
공부면적 : 49.4㎡

사진용지



본건전경



주위환경

사진용지



주위 환경



기호(가)

사진용지



기호(나)



기호(나)

사진용지



기호(다)



기호㉠