

감정평가서

건명	김윤환 소유물건(2024타경6857)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민
감정서번호	WS2024-12-01

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.

우신감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

배원용

감정평가액	삼십칠억이천육백이십팔만삼천칠백육십원정(₩3,726,283,760.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김윤환 (2024타경6857)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.11	2024.12.10 ~ 2024.12.11	2024.12.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,972	토지	4,972	-	2,627,181,000
	건물	1,374.6	건물	1,374.6	-	912,663,260
	제시외건물	(569.87)	제시외건물	(569.87)	-	186,439,500
합계					₩3,726,283,760	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

본건은 경기도 양주시 백석읍 기산리 소재 “기산저수지” 서측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건이며 물건의 내용은 아래와 같습니다.

(1) 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별공시지가 (2024.01.01기준, 원/㎡)
2	기산리 347	대	496	상업용	계획관리 보전관리	사다리 완경사	307,000
4	기산리 347-1	대	499	상업용	계획관리	사다리 완경사	307,200
6	기산리 347-6	대	526	상업용	계획관리 보전관리	부정형 완경사	297,900
7	기산리 347-2	대	630	상업나지	계획관리	부정형 완경사	307,200
8	기산리 347-5	대	998	상업나지	계획관리	부정형 완경사	307,200
9	기산리 347-7	도	472	도로등	계획관리	부정형 완경사	99,300
10	기산리 347-8	대	499	상업나지	계획관리	사다리 평지	307,200
11	기산리 347-9	도	81	도로등	계획관리	부정형 완경사	99,300
12	기산리 347-10	도	146	도로등	계획관리	부정형 완경사	99,300
13	기산리 산115-1	임	562	도로등	계획관리 보전관리	부정형 완경사	15,600
14	기산리 347-11	도	63	도로등	계획관리	부정형 완경사	99,300

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 대상 건물의 개요

기호	구조	면적(㎡)	용도	사용승인일
1	철근콘크리트조 평지붕 4층	1층 : 55.08, 2층 : 185.04 3층 : 185.04, 4층 : 185.04 지하1층 : 50.38 옥탑층 : 19.44	숙박시설 사무실 보일러실	1999.10.23
3	철근콘크리트조 평지붕 3층	지층 : 35.79, 1층 : 61.20 2층 : 199.68, 3층 : 199.68 옥탑층 : 25.92	숙박시설	2000.01.13
5	철근콘크리트 벽돌조 스라지붕 2층	1층 : 107.50 2층 : 64.81	숙박시설 (건축물대장 기준)	2001.04.10

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상물건의 현장조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 11일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 12월 10일 ~ 11일 이며 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건 건물의 내부구조 및 이용상태는 소유자 및 이해관계인 부재로 일반건축물대장상의 건축물 현황도를 기준으로 표기하였습니다.
- 2) 본건 토지 기호 2,6,13은 토지이용계획확인서상 2개의 용도지역(계획관리지역, 보전관리지역)에 속하는 토지이나, 대부분 계획관리지역 내의 토지로서 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 평가하되, 기호 4,6 남측 일부는 선하지 인바 이를 감안하여 평가하였습니다.
- 3) 본건 기호 1,3 건물의 지하실은 조사일 현재 물이 차 있어 외부 접근이 어려운 상태이며, 본건 기호 9,11,12,14와 기호 13은 현황 도로로 이용중인 바, 공법상 제한의 정도 및 이용의 불리함 등을 감안하여 평가하였습니다.
- 4) 본건 제시외건물 (기호 ㉠~㉣ ‘)은 현장실사시 개략적인 실측면적으로 사정하였으며, 관찰감가법을 병용하여 평가하되, 기호 ㉠’ ㉣ ‘는 지하 저수조 등으로 지하실에 물이 차 있어 접근이 어려운 상태로서 기 평가선례 등을 참고로 하여 평가하였습니다.
- 5) 본건 지상에 소재하는 소나무,주목 등의 입목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으며, 본건 기호 7 지상에는 별첨 사진용지에서와 같이 제시외 컨테이너 1동(3m×6m)이 소재 하나, 이동가능한 물건으로서 평가하지 아니 하였습니다.
- 6) 본건 건물은 장기간 미영업 및 방치 등으로 건물의 필요설비인 수도,전기 등의 작동 여부는 알 수 없는 바, 경매진행시 유의하시기 바랍니다.
- 7) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 가치기준 및 감정평가조건

대상물건에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액의 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인과 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

(2) 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·지목 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	기산리 272-2	대	1,133	상업용	계획관리	세로(가)	사다리평지	351,700

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

(경기도 양주시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	0.699	2024년 10월 까지의 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.084	2024년 10월분
2024.01.01 ~ 2024.12.11	0.811 (1.00811배)	$(1+0.00699) \times (1+0.00084 \times 41/31)$ = 1.00811

※2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 10월의 지가변동률을 연장적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하므로, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

(5) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목(주택지대)

조 건	항 목
가로조건	도로의 폭, 구조 및 상태, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역 중심 및 공공시설의 접근성 교통의 편의성, 주차시설, 교통규제의 정도등
환경조건	고객의 유동성, 인근토지의 이용상황 및 적합성 등, 자연환경,인근환경 공공 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설
획지조건	면적, 형상, 방위, 고저, 접면도로 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교치 결정(기호 2,10 /A)

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	표준지 A	기호 2,10	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	0.98	계통 및연속성 등에서 열세함
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심과의 거리 및 접근성	1.00	0.97	교통시설과의 거리 및 편의성에서 열세함
		공공시설과의 접근성			
	교통의 편의성	교통시설과의 거리, 접근선 관공서 등과의 접근성			
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	0.95	고객의 유동성 인근토지의 이용상황 등에서 열세함
	인근 환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반,지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.00	대등함
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함
		용적제한, 고도제한			
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
격차율 계			1.00	0.903	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나)-1 개별요인 비교치 결정(기호 4,6 /A)

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	표준지 A	기호 4,6	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	0.98	계통 및연속성 등에서 열세함
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심과의 거리 및 접근성	1.00	0.97	교통시설과의 거리 및 편의성에서 열세함
		공공시설과의 접근성			
	교통의 편의성	교통시설과의 거리, 접근선 관공서 등과의 접근성			
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	0.95	고객의 유동성 인근토지의 이용상황 등에서 열세함
	인근 환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.96	일부 선하지에서 열세함
		용적제한, 고도제한			
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
격차율 계			1.00	0.867	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나)-2 개별요인 비교치 결정(기호 7,8 /A)

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	표준지 A	기호 7,8	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	0.98	계통 및연속성 등에서 열세함
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심과의 거리 및 접근성	1.00	0.97	교통시설과의 거리 및 편의성에서 열세함
		공공시설과의 접근성			
	교통의 편의성	교통시설과의 거리, 접근선 관공서 등과의 접근성			
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	0.95	고객의 유동성 인근토지의 이용상황 등에서 열세함
	인근 환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	0.95	형상, 지세 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함
		용적제한, 고도제한			
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
격차율 계			1.00	0.858	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나)-3 개별요인 비교치 결정(기호 9, 11~14 /A)

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	표준지 A	기호 9 11~14	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	0.98	계통 및연속성 등에서 열세함
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심과의 거리 및 접근성	1.00	0.97	교통시설과의 거리 및 편의성에서 열세함
		공공시설과의 접근성			
	교통의 편의성	교통시설과의 거리, 접근선 관공서 등과의 접근성			
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	0.95	고객의 유동성 인근토지의 이용상황 등에서 열세함
	인근 환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.33	지목 및 현행 도로로서 열세함
		용적제한, 고도제한			
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
격차율 계			1.00	0.298	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인의 보정

(가) 인근 매매사례

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래 자료』

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
#1	기산리 40*	대	991	계획관리 (상업용)	810,502	1,600,000	실거래 자료	2024.05.01
		건물	995.99					
#2	기산리 39*	전	216	계획관리 (상업나지)	694,444	150,000	실거래 자료	2022.06.03
		건물	-					
#3	기산리 220-*	잡	929	계획관리 (상업나지)	798,708	742,000	실거래 자료	2023.08.08
		건물	-					
#4	기산리 35*	대	974	계획관리 (상업기타)	907,337	2,050,000	실거래 자료	2024.11.24
		건물	1,349.83					
#5	기산리 400-*	대	509	계획관리 (상업나지)	589,390	300,000	실거래 자료	2023.09.04
		건물	-					

#1 : 1998.10.19. 사용승인된 철근콘크리트조 3층으로 재조달 원가 1,600,000원/㎡, 감가수정 25/50, 단가 800,000/㎡을 적용하여 산출한 단가임.

$$\lceil 1,600,000,000\text{원} - (995.99\text{㎡} \times 800,000\text{원}) \rceil / 991\text{㎡} \approx 810,502\text{원/㎡}$$

#4 : 1998.03.17 사용승인된 R.C 4층으로 재조달 원가 1,800,000원/㎡, 감가수정 24/50, 단가 864,000/㎡을 적용하여 산출한 단가임.

$$\lceil 2,050,000,000\text{원} - (1,349.83\text{㎡} \times 864,000\text{원}) \rceil / 974\text{㎡} \approx 907,337\text{원/㎡}$$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나) 인근 평가선례

『출처 : 한국감정평가사협회KAPAHUB』

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
		건물					가격시점
#6	기산리 34*	대	2,172	계획관리 (상업용)	614,000	1,333,608,000	경매
		건물	-				2023.04.05
#7	기산리 347-*	대	998	계획관리 (상업용)	628,000	626,744,000	담보
		건물	-				2021.11.30
#8	기산리 27*	대	355	계획관리 (주거기타)	587,000	208,385,000	경매
		건물	-				2024.03.13
#9	기산리 27*	대	2,341	계획관리 (상업용)	563,000	1,317,983,000	담보
		건물	-				2022.08.30
#10	기산리 341-*	도	132	계획관리 (도로)	207,000	27,324,000	경매
		건물	-				2023.04.05
#11	기산리 274-*	대	760	계획관리 (상업용)	729,000	554,040,000	경매
		건물	-				2023.12.07

(다) 인근 유사토지의 지가수준

본건 주변 유사조건외 건부지	위치에따라 @ 600,000원 ~ 700,000원/㎡ 내외
--------------------	----------------------------------

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(라) 그 밖의 요인 보정률의 결정

㉠ 비교사례 선정

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
#1	기산리 40*	대	991	계획관리 (상업용)	810,502	1,600,000	실거래 자료	2024.05.01
		건물	995.99					

비교표준지와 용도지역이 같고 이용상태 등으로 보아 물적 유사성이 높은 매매사례
기호 #1을 비교사례로 선정하였습니다.

㉡ 사정보정

당사자간의 정상적인 거래로서 별도의 보정요인은 없습니다.(1.0)

㉢ 시점수정

구분	기간	지가변동률(%)	비고
#1	2024.05.01 ~ 2024.12.11	0.508 (1.00508)	양주시 계획관리지역

㉣ 지역요인 비교

사례물건은 비교표준지 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일합니다.(1.0)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉠ 개별요인 비교

비교표준지	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
A	#1	0.900	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
검토의견	비교표준지는 비교사례 #1과 비교할 때, 가로조건(도로의 폭 등)에서 열세합니다.							

㉡ 격차율 산정

구분		단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A/#1	비교사례 기준	810,502	1.00	1.00508	1.00	0.900	733,157	2.068 (2.07)
	비교표준지 기준	351,700	-	1.00811	-	-	354,552	

㉢ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례를 고려할 때 대상토지의 공시지가와 시세와의 차이가 인정되므로 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인으로 107% 상향 보정하였습니다.(그 밖의 요인 보정치 : 2.07)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 토지 시산가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2, 10	351,700	1.00811	1.00	0.903	2.07	662,732	663,000
4, 6	351,700	1.00811	1.00	0.867	2.07	636,311	636,000
7, 8	351,700	1.00811	1.00	0.858	2.07	629,706	630,000
9, 11~14	351,700	1.00811	1.00	0.298	2.07	218,709	219,000

(8) 시산가액 조정 및 합리성 검토

본건 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정하여, 시산가액 비교 및 합리성 검토를 위하여 공시지가기준법 외 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액 산정 후의 비교 과정이 필요하나, 공시지가와 시세와의 차이를 보정하기 위하여 적정한 사례를 선정하여 그 밖의 요인을 보정하였으므로 사실상 거래사례비교법으로 검증한 것이므로 다른 감정평가 산정과정을 생략하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(9) 토지평가액

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액
2	496	663,000	328,848,000
4	499	636,000	317,364,000
6	526	636,000	334,536,000
7	630	630,000	396,900,000
8	998	630,000	628,740,000
9	472	219,000	103,368,000
10	499	663,000	330,837,000
11	81	219,000	17,739,000
12	146	219,000	31,974,000
13	562	219,000	123,078,000
14	63	219,000	13,797,000
합계	4,972		2,627,181,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 건물 감정평가액의 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용 하였습니다.

(2) 재조달원가의 산정

㉠ 표준단가의 검토

[출처 : 한국부동산원 건물신축단가표, 2023.01 기준]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
7-1-5-3	여관	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,324,000	50 (45~55)
7-1-5-3	여관	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,468,000	50 (45~55)
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40~50)

㉡ 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분	기호 1,3 지상층	기호 1,3 지하	기호 1,3 옥탑층	기호 5
재조달원가(원/㎡)	1,360,000	850,000	600,000	1,300,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉔ 감가수정

구 분	내용년수	실제 경과년수	유효 잔존년수	잔존가치율
기호 1	50	25	25	25/50
기호 3	50	24	26	26/50
기호 5	50	23	27	27/50

㉕ 건물 시산가액의 결정

구분	제조달원가 (원/㎡)	내용년수	실제 경과년수	유효 잔존년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
기호 1, 1~4층	1,360,000	50	25	25	25/50	680,000
기호 1, 지하층	850,000	50	25	25	25/50	425,000
기호 1, 옥탑층	600,000	50	25	25	25/50	300,000
기호 3, 1~3층	1,360,000	50	24	26	26/50	707,000
기호 3, 지하층	850,000	50	24	26	26/50	442,000
기호 3, 옥탑층	600,000	50	24	26	26/50	312,000
기호 5	1,300,000	50	23	27	27/50	702,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉠ 건물 감정평가액

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호 1, 1~4층	610.2	680,000	414,936,000
기호 1, 지하층	50.38	425,000	21,411,500
기호 1, 옥탑층	19.44	300,000	5,832,000
기호 3, 1~3층	460.56	707,000	325,615,920
기호 3, 지하층	35.79	442,000	15,819,180
기호 3, 옥탑층	25.92	312,000	8,087,040
기호 5, 1,2층	172.31	702,000	120,961,620
합계	1,374.6		912,663,260

3. 감정평가 시산가액의 조정 검토

대상토지에 관한 인근 유사토지의 지가수준과 인근 매매사례 및 평가선례 등을 검토할 때 공시지가기준법으로 산정한 대상토지의 시산가액과 원가법으로 산정한 대상건물(제시외건물 포함)의 시산가액이 각각 타당한 것으로 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	기호	면 적(원/㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	2,4,6 7~14	4,972	-	2,627,181,000	상업용,도로 등
건물	1,3,5	1,374.6	-	912,663,260	상업용 (숙박시설)
제시외 건물	㉠~㉡	(569.87)	-	186,439,500	참고 외
합 계		-		3,726,283,760	

2. 결정의견

상기 평가전례, 거래사례 및 인근지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

토지, 건물 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 양주시 백석읍 기산리 [도로명 주소] 경기도 양주시 백석읍 기산로 440번길 31-19	347 위지상	숙박시설 사무실 보일러실	철근콘크리트조 평지붕 4층	1층	55.08	610.2	680,000	414,936,000	1,360,000 x 25/50		
					2층	185.04						
					3층	185.04						
					4층	185.04						
						지하1층	50.38	50.38	425,000		21,411,500	850,000 x 25/50
						옥탑층	19.44	19.44	300,000		5,832,000	600,000 x 25/50
2	경기도 양주시 백석읍 기산리	347	대	계획관리지역 보전관리지역	496	496	663,000	328,848,000				
3	경기도 양주시 백석읍 기산리 [도로명 주소] 경기도 양주시 백석읍 기산로 440번길 31-19	347-1 위지상	숙박시설	철근콘크리트조 평지붕 3층	지층	35.79	35.79	442,000	15,819,180	850,000 x 26/50		
					1층	61.20	460.56	707,000	325,615,920	1,360,000 x 26/50		
					2층	199.68						
					3층	199.68						
						옥탑층	25.92	25.92	312,000	8,087,040	600,000 x 26/50	

토지, 건물 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	
4	경기도 양주시 백석읍 기산리	347-1	대	계획관리지역	499	499	636,000	317,364,000	일부 선하지
5	경기도 양주시 백석읍 기산리	347-6	주택	철근콘크리트 벽돌조 스라브지붕 2층 1층 2층	107.50	172.31	702,000	120,961,620	1,300,000 x 27/50 건축물대장 상 일반 숙박시설
6	경기도 양주시 백석읍 기산리	347-6	대	계획관리지역 보전관리지역	526	526	636,000	334,536,000	일부 선하지
7	경기도 양주시 백석읍 기산리	347-2	대	계획관리지역	630	630	630,000	396,900,000	
8	경기도 양주시 백석읍 기산리	347-5	대	계획관리지역	998	998	630,000	628,740,000	
9	경기도 양주시 백석읍 기산리	347-7	도로	계획관리지역	472	472	219,000	103,368,000	
10	경기도 양주시 백석읍 기산리	347-8	대	계획관리지역	499	499	663,000	330,837,000	

토지, 건물 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	
11	경기도 양주시 백석읍 기산리	347-9	도로	계획관리지역	81	81	219,000	17,739,000	
12	경기도 양주시 백석읍 기산리	347-10	도로	계획관리지역	146	146	219,000	31,974,000	
13	경기도 양주시 백석읍 기산리	산115-1	임야	계획관리지역 보전관리지역	562	562	219,000	123,078,000	현황 도로
14	경기도 양주시 백석읍 기산리	347-11	도로	계획관리지역	63	63	219,000	13,797,000	
소 계								₩3,539,844,260	
	[제시외건물]								
㉠	경기도 양주시 백석읍 기산리	347	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(5.76)	5.76	200,000	1,152,000	관찰감가
㉡	동소	"	식당 주방	철근콘크리트조 평지붕 단층 (1층옆)	(125.28)	125.28	500,000	62,640,000	관찰감가
㉢	동소	347 347-6	연결통로	판넬조 판넬지붕 단층	(17.5)	17.5	210,000	3,675,000	관찰감가

토지, 건물 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	
㉔	경기도 양주시 백석읍 기산리	347-6	출입구	샛시조 샛시지붕 단층	(3.9)	3.9	250,000	975,000	관찰감가
㉕	동소	347-1 347-6	연결통로	판넬조 판넬지붕 단층	(22.5)	22.5	210,000	4,725,000	관찰감가
㉖	동소	347-6 347-7	주차장	철파이프조 천막지붕 단층	(31.5)	31.5	20,000	630,000	관찰감가
㉗	동소	347-8	주차장	철파이프조 천막지붕 단층	(45)	45	20,000	900,000	관찰감가
㉘	동소	347-1	주차장	철파이프조 천막지붕 단층	(49.5)	49.5	20,000	990,000	관찰감가
㉙	동소	347-1	출입구	샛시조 샛시지붕 단층	(2.0)	2.0	250,000	500,000	관찰감가
㉚	동소	"	홀	철근콘크리트조 평지붕 단층	(37.8)	37.8	500,000	18,900,000	관찰감가
㉛	동소	"	창고 등	철근콘크리트조 평지붕 단층	(100.68)	100.68	500,000	50,340,000	관찰감가
㉜	동소	"	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(11.25)	11.25	130,000	1,462,500	관찰감가
㉝	동소	347	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(21)	21	120,000	2,520,000	관찰감가

토지, 건물 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	
㉞	경기도 양주시 백석읍 기산리	347	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(5.0)	5.0	110,000	550,000	관찰감가
㉟'	동소	"	지하 저수조 기계실	철근콘크리트조 평지붕 지하	(42.24)	42.24	400,000	16,896,000	관찰감가
㊱'	동소	347-1	지하 저수조	철근콘크리트조 평지붕 지하	(48.96)	48.96	400,000	19,584,000	관찰감가
소 계								₩186,439,500	
합 계								₩3,726,283,760.-	
				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 양주시 백석읍 기산리 소재 "기산저수지" 서측 인근에 위치하며 주위는 숙박시설, 근린생활시설, 요양원, 음식점, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입은 가능하며 동측 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상태는 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

기호 2,4,10은 사다리형의, 기호 6~14는 부정형의 토지로서. 인접지와 대체로 평탄하나 기호 2,4,6,7 남측 일부는 북향의, 기호 8,9, 11~14는 서향의 완경사이며, 기호 2,4,6은 숙박시설 건부지로, 기호 7,8,10은 상업나지로, 기호 9,11~14는 현황 도로 등으로 각각 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호 13 서측으로 폭 약 4~5 미터의 도로와 연계하여 본건 중 기호 9, 11~14 토지를 통하여 출입하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 2 : 계획관리지역, 보전관리지역, 성장관리계획구역(주거형,백석32), 가축사육제한구역(모든축종 제한), 제한보호구역(위임지역 15M), 성장관리권역.

기호 4,9,11 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형,백석32), 가축사육제한구역(모든축종 제한), 제한보호구역(위임지역 15M), 성장관리권역.

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)	

기호 6 : 계획관리지역, 보전관리지역, 성장관리계획구역(주거형,백석32),
 가축사육제한구역(모든축종 제한), 제한보호구역(위임지역 15M),
 성장관리권역, 영농여건불리농지.

기호 7,8,10,12,14 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형,백석32), 가축사육제한구역
 (모든축종 제한), 제한보호구역(위임지역 15M), 장관리권역, 영농여건
 불리농지.

기호 13 : 계획관리지역, 보전관리지역, 성장관리계획구역(주거형,백석32),
 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한),
 제한보호구역(위임지역 15M), 준보전산지, 성장관리권역.

(6) 제시목록 외의 물건

후면 지적 및 건물개황도 참조

(7) 공부와의 차이

본건 기호 13의 공부상 지목은 "임야"이나, 현황 "도로"로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

기 타 : -

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

구조 : 철근콘크리트조 평지붕 4층(기호 1) 및 철근콘크리트조 평지붕 3층(기호 3)
철근콘크리트 벽돌조 스라브지붕 2층(기호 5)로서
(사용승인일 : 기호 1 : 1999.10.23, 기호 3 : 2000.01.13, 기호 5 : 2001.04.10)
외벽 : 드라이비트 및 외장타일, 몰탈 위 페인팅 마감 등
내벽 : 벽지 마감 및 일부 타일 마감 등
창호 : 샷시 창호 마감 등

(2) 이용상태

숙박시설(구. 올리브 모텔)로 이용 하다가 현재는 미 영업중임.

(3) 설비내역

기본적인 급배수, 위생설비, 승강기설비(기호 1,3) 등을 갖추었으나, 전기 공급이 끊어진 상태 및 장기간 미 영업 상태라 작동 여부 등은 미확인 됨.

(4) 부합물 및 종물

지적 및 건물개황도 참조(기호 ㉠~㉡')

(5) 공부와의 차이

본건 건물 기호 5의 귀 제시목록상의 용도는 "주택"이나, 일반건축물대장상의 용도는 숙박시설(일반숙박시설)로 등재되어 있음.(2013.01.09일 주택에서 숙박시설로 용도변경됨).

건물감정평가요항표

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

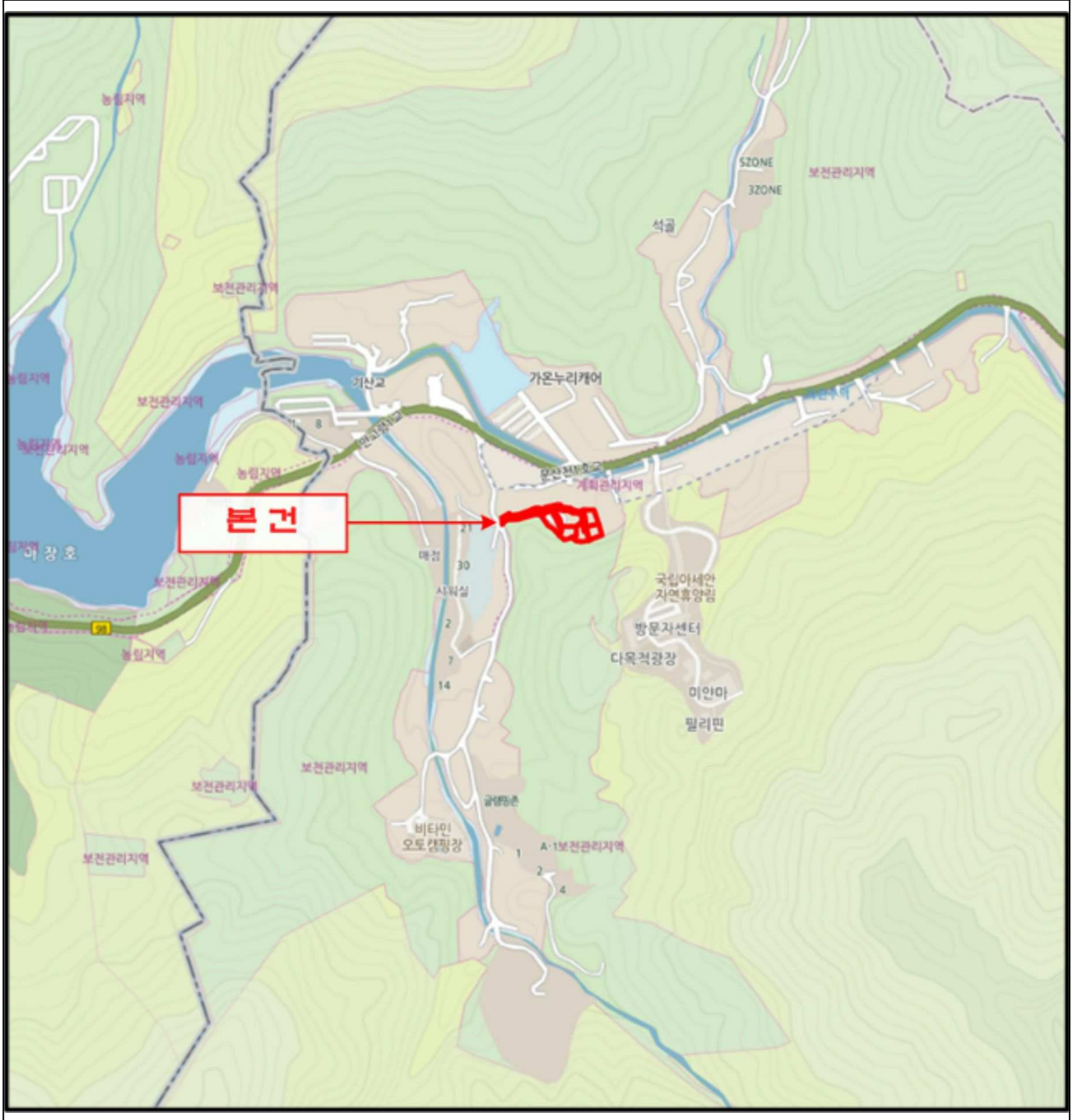
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.
기 타 : -.

광역위치도



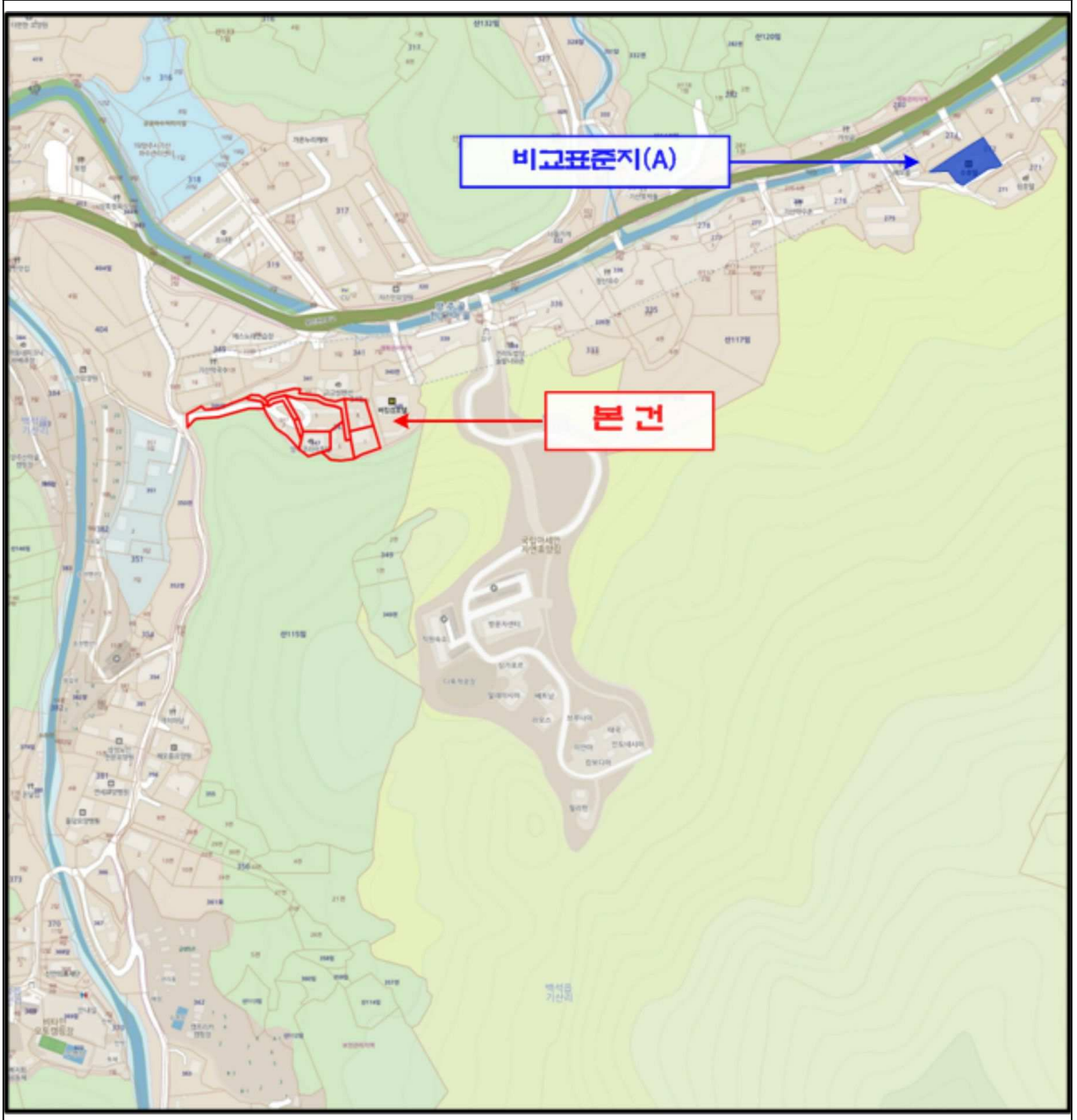
소재지 경기도 양주시 백석읍 기산리 347외



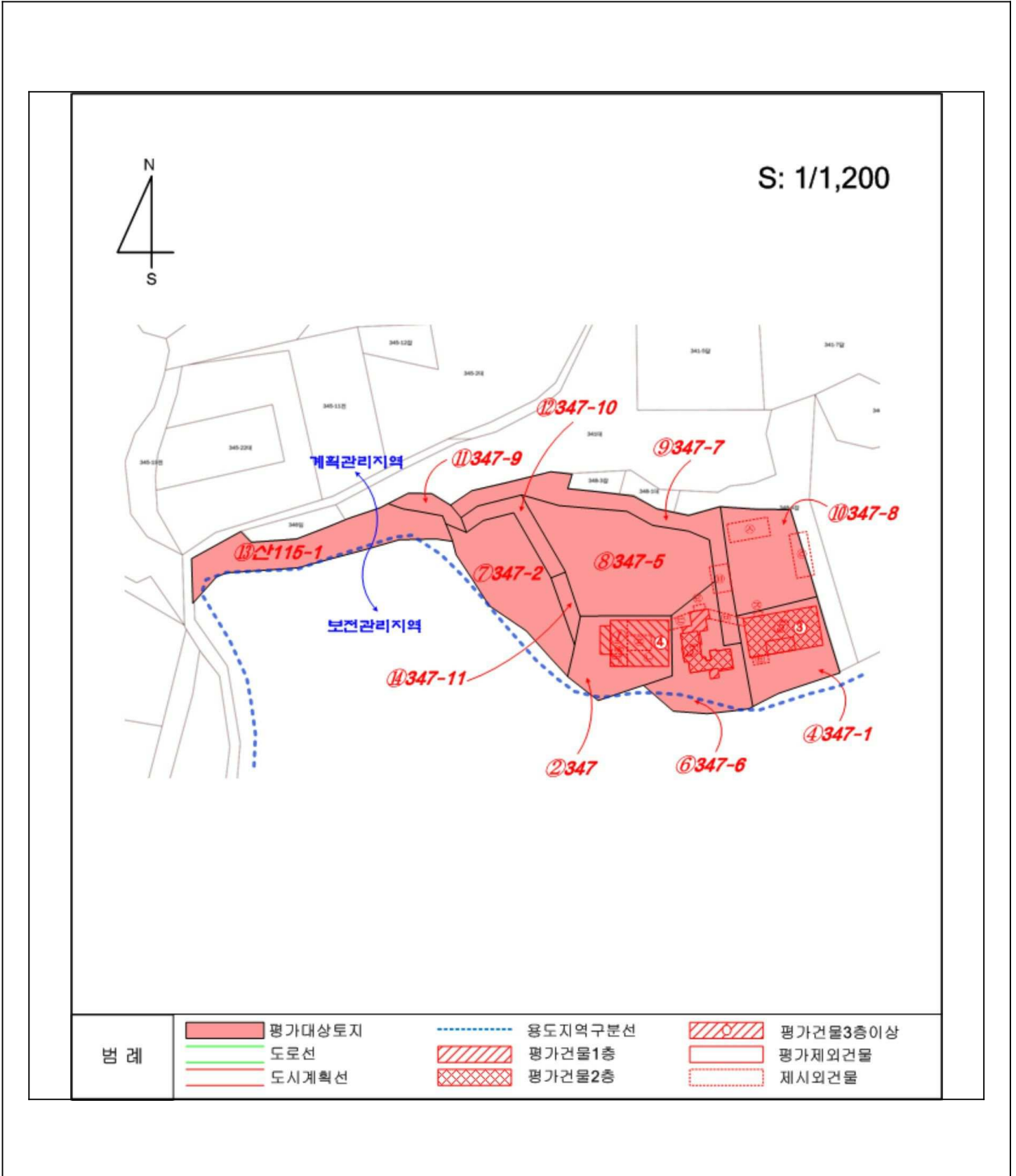
위치도



소재지 경기도 양주시 백석읍 기산리 347외



지 적 도



건 물 개 황 도

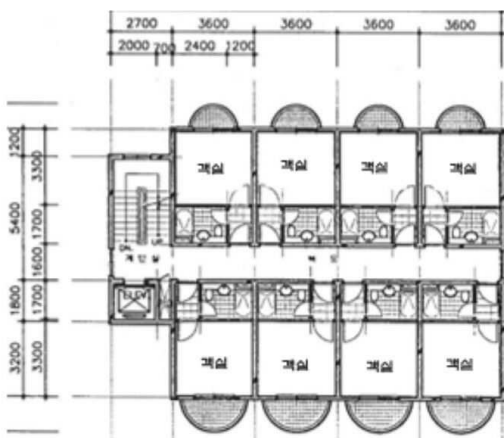
◆ 제시외건물 ◆

- ㉠ 판넬조 판넬지붕 기호(가)1층 소재(창고) 약5.76㎡
- ㉡ 철근콘크리트조 평지붕 기호(가)1층 소재(식당,주방) 약125.28㎡
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 기호(가)1층 소재(연결통로) 약17.5㎡
- ㉣ 샷시조 샷시지붕 기호(다)1층 소재(출입구) 약3.9㎡
- ㉤ 판넬조 판넬지붕 기호(나),(다)1층 소재(연결통로) 약22.5㎡
- ㉥ 철파이프조 천막지붕 단층(주차장) 약31.5㎡
- ㉦ 철파이프조 천막지붕 단층(주차장) 약45㎡
- ㉧ 철파이프조 천막지붕 단층(주차장) 약49.5㎡
- ㉨ 샷시조 샷시지붕 기호(나)1층 소재(출입구) 약2㎡
- ㉩ 철근콘크리트조 평지붕 기호(나)1층 소재(홀) 약37.8㎡
- ㉪ 철근콘크리트조 평지붕 기호(나)1층 소재(창고) 약100.68㎡
- ㉫ 판넬조 판넬지붕 기호(나)1층 소재(보일러실) 약11.25㎡
- ㉬ 판넬조 판넬지붕 기호(가)옥탑층 소재(보일러실) 약21㎡
- ㉭ 판넬조 판넬지붕 기호(가)옥탑층 소재(창고) 약5㎡
- ㉮' 철근콘크리트조 평지붕 기호(가)지하1층 소재(지하저수조, EV기계실) 약42.24㎡
- ㉯' 철근콘크리트조 평지붕 기호(나)지하1층 소재(지하저수조) 약48.96㎡

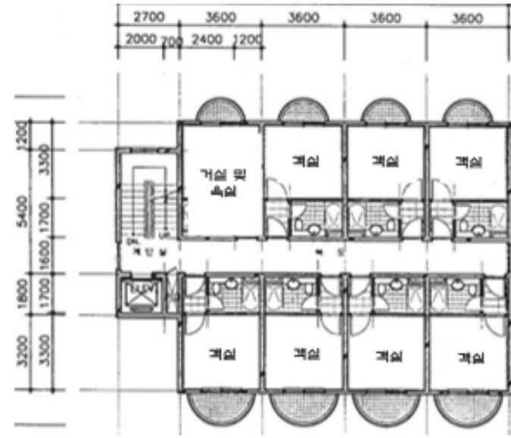
내부 구조도



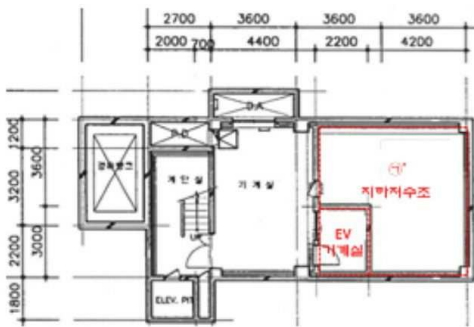
소재지 경기도 양주시 백석읍 기산리 347외



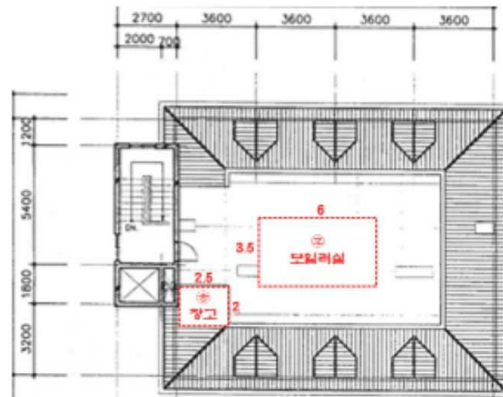
[기호 ①-2층, 3층(각) 공부상면적 : 185.04㎡]



[기호 ①-4층 공부상면적 : 185.04㎡]



[기호 ①-지하1층 공부상면적 : 50.38㎡]

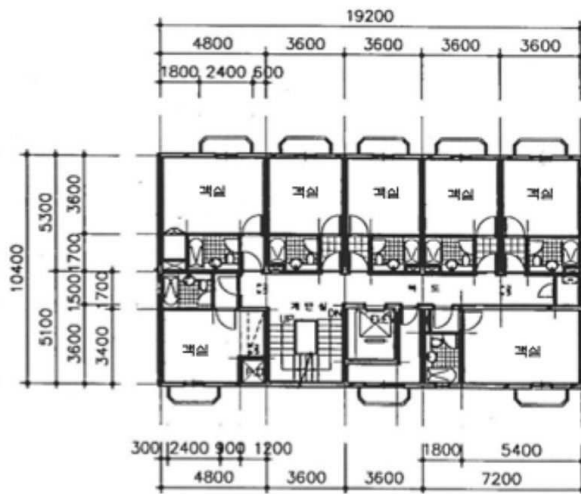


[기호 ①-옥탑1층 공부상면적 : 19.44㎡]

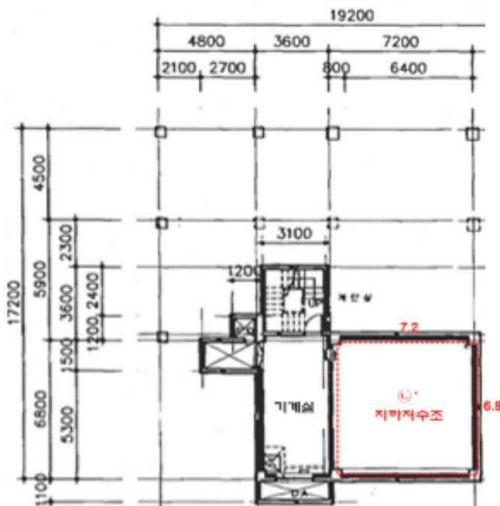
내부 구조도



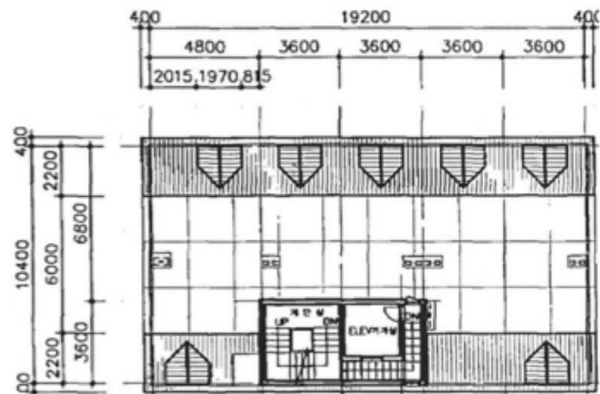
소재지 경기도 양주시 백석읍 기산리 347외



[기호 ③-2층, 3층(각) 공부상면적 : 199.68㎡]



[기호 ③-지중 공부상면적 : 35.79㎡]



[기호 ③-옥탑층 공부상면적 : 25.62㎡]

사 진 용 지



본건 전경



기호 1 건물 및 기호 2 토지

사 진 용 지



기호 3 건물 및 기호 4 토지



기호 5 건물 및 기호 6 토지

사 진 용 지



기호 7 토지



기호 8,10 토지

사 진 용 지

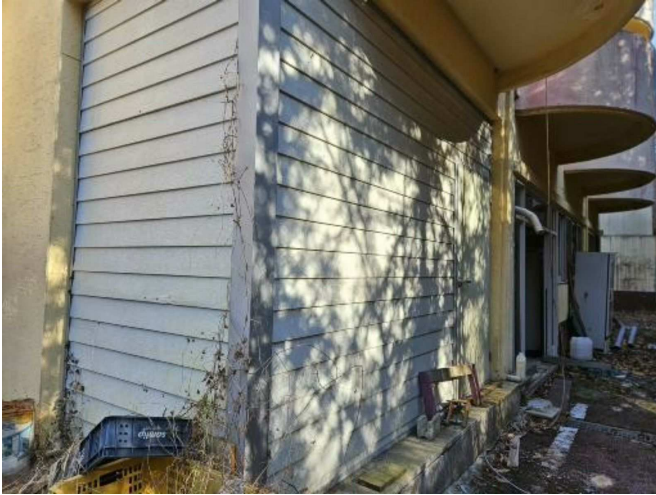


기호 9,11~14 도로



기호 9,11~14 도로

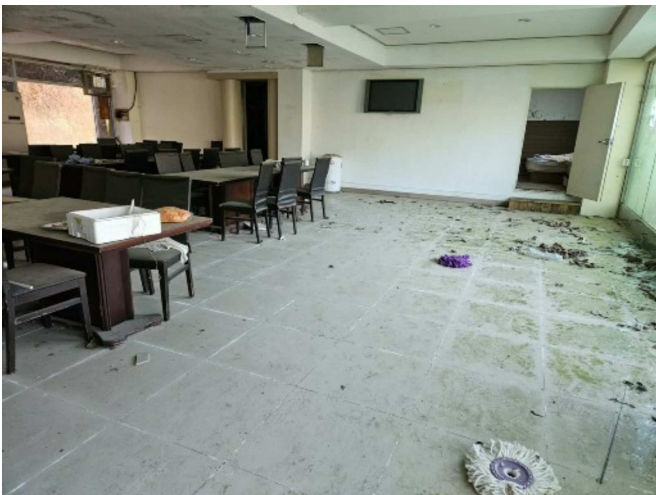
사 진 용 지



제시외건물 기호 ㉠



제시외건물 기호 ㉡



제시외건물 기호 ㉢ 내부



제시외건물 기호 ㉣

사 진 용 지



제시외건물 기호 ㉔



제시외건물 기호 ㉕



제시외건물 기호 ㉖



제시외건물 기호 ㉗

사 진 용 지



제시외건물 기호 ㉔



제시외건물 기호 ㉕



제시외건물 기호 ㉖, ㉗



제시외건물 기호 ㉘

사진용지



제시외건물 기호 ㉞



제시외건물 기호 ㉟



제시외건물 기호 ㊱'외부(내부는 물이 차서 진입이 어려움)



제시외건물 기호 ㊲'입구(내부는 물이 차서 진입이 어려움)

사 진 용 지



엘리베이터 설비



엘리베이터 설비



수목 등(토지에 포함평가)



제시외 컨테이너(기호 7 지상 소재, 3m×6m)