

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김정희 외 1명
소유물건(2024타경84475)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: HS-240913-1056

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

화성감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김수현

감정평가액	삼십억이천이백팔십사만육백이십원정 (₩3,022,840,620.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김정희 외 1명 (2024타경84475)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.25	2024.09.20 ~ 2024.09.25	2024.09.27	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,083.77	토지	3,083.77	-	2,559,345,270
	건물	891.53	건물	891.53	-	428,225,350
	(제시외건 물)	223	(제시외건 물)	223	-	35,270,000
합계						₩3,022,840,620
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양주시 장흥면 부곡리 소재 "송추정신병원" 서측 인근 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 의정부지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.09.25.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.09.25.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 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”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 제조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

VI. 그 밖의 사항

1. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 수량 등은 귀 제시목록에 의하되, 기준시점 현재 지적측량 등이 선행되지 않아 지적측량 등의 결과에 따라 본건 토지의 일부 경계 등이 변동될 수 있는 점 등 경매 진행시 참고하시기 바랍.
2. 기호(1)~(5), (7), (8) 토지는 현황 도로로서 이를 감안하여 평가하되, 수인의 공유지분 중 일부만의 감정 평가로서, 지분별 위치확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하였으며, 지분비율에 의거 면적사정하여 평가하였음.
3. 본건 기호(8) 토지는 둘 이상의 용도지역(보전관리지역, 계획관리지역)에 걸쳐 소재하나, 계획관리지역에 속하는 면적이 과소하여 가격형성에 미치는 영향이 별로 없는 경우로 주된 용도지역인 보전관리지역을 기준하여 평가하였음.
4. 본건 기호(6) 위 지상 후첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 제시외건물 기호 ㉓~㉕이 소재하며, 구조, 규모, 용재, 이용상태 등을 고려하여 현황 개략적인 실측에 의하여 사정평가하였음.
5. 기호(6) 지상에 이동식컨테이너(3개동) 등 소재하나, 구조, 면적 및 이동의 가능성 등을 고려시 본건 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되는바, 이에 구애없이 토지를 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍.
6. 본건 토지 일부에 식재되어 있는 수목 및 부지조성 목적의 석축 및 옹벽 등은 일반적인 거래 관행에 의거 토지에 포함하여 평가하였음.
7. 본건 건물 일부 및 제시외건물의 내부구조는 현장방문시 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의하여 이용상태 등을 조사하였고, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-27	28 (지분)	도	계획관리지역	도로등	세로(가)	사다리 환경사	132,300
2	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-6	3 (지분)	도	보전관리지역	도로등	세로(가)	사다리 환경사	132,300
3	경기도 양주시 장흥면 부곡리 133-4	9.91 (지분)	도	보전관리지역	도로등	세로(가)	부정형 평지	132,300
4	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-25	100 (지분)	도	계획관리지역	도로등	세로(가)	사다리 환경사	132,300
5	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-26	6 (지분)	도	보전관리지역	도로등	세로(가)	사다리 환경사	132,300
6	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-3	2,870	대	계획관리지역	주거기타	세각(가)	사다리 환경사	393,100
7	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-11	3 (지분)	도	계획관리지역	도로등	세로(가)	사다리 환경사	132,300
8	경기도 양주시 장흥면 부곡리 134-4	63.86 (지분)	도	보전관리지역	도로등	세로(가)	사다리 평지	56,100

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

2. 평가대상 건물

기호	소재지	구조	용도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
9	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-3	일반철골구조	근린생활시설 (창고)	330	1/-	2015-01-22
10	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-3	일반철골구조	근린생활시설 (창고)	391.05	1/-	2015-01-22
11	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-3	일반철골구조	근린생활시설 (화장실)	5	1/-	2015-01-22
12	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-3	벽돌구조	근린생활시설 (사무실)	165.48	2/-	2015-01-22

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
가	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-16	887	대 주거기타	계관 세로(가)	사다리 완경사	송추정신병원 서측인근	401,200
나	경기도 양주시 장흥면 석현리 74-2	850	대 단독	보관 소로한면	세장형 완경사	예미골 남서측근거리	409,400

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비교
2024-01-01 ~ 2024-09-25	경기도 양주시	계획관리
2024.01.01 ~ 2024.08.31 2024.08.01 ~ 2024.08.31 누 계(2024.01.01 ~ 2024.09.25)	0.559% 0.041% x 25/31 0.592%(≒ 1.00592)	8월까지 누계 8 월 지가변동률 : 0.041% (1 + 0.00559) * (1 + 0.00041 * 25/31)
대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비교
2024-01-01 ~ 2024-09-25	경기도 양주시	보전관리
2024.01.01 ~ 2024.08.31 2024.08.01 ~ 2024.08.31 누 계(2024.01.01 ~ 2024.09.25)	0.437% 0.031% x 25/31 0.462%(≒ 1.00462)	8월까지 누계 8 월 지가변동률 : 0.031% (1 + 0.00437) * (1 + 0.00031 * 25/31)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

라. 지역요인 비교

조건	항목	세부항목	비교
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	표준지기호	지역요인	비교
1,4,6,7	가	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2,3,5,8	나	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

마. 개별요인 비교
 - 기호(1),(4),(7)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			표준지	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	1.00	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	0.33	도로임.
누계			0.330		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

- 기호(6)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			표준지	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	1.00	1.05	접면도로의 상태 등 우세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입 체이용제한 등)	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계			1.050		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

- 기호(2),(5),(8)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			표준지	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	1.00	0.95	가로의 폭 등 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	0.95	교통시설과의 접근성 등 열세함.
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	1.00	0.95	형상 등 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	0.33	도로임.
누계			0.283		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

- 기호(3)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			표준지	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	1.00	0.95	가로의 폭 등 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	0.95	교통시설과의 접근성 등 열세함.
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	1.00	0.95	형상 등 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	0.99	일부 소하천 저촉임.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	0.33	도로임.
누계			0.280		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경기도 양주시 장흥면 부곡리 **-**	791	대	계획관리지역 주거기타	시가참고 2024-01-03	830,000	
선2	경기도 양주시 장흥면 부곡리 **-**	1,331	대	계획관리지역 주거기타	담보 2023-11-16	923,000	
선3	경기도 양주시 장흥면 부곡리 **-**	1,603	대	계획관리지역 주거기타	시가참고 2021-01-28	744,000	
선4	경기도 양주시 장흥면 부곡리 ***-*	660	대	계획관리지역 주거기타	법원경매 2022-02-14	967,000	
선5	경기도 양주시 장흥면 부곡리 **-**	1,530	대	보전관리지역 주거기타	시가참고 2024-04-23	678,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	토지면적(㎡)	지목	용도지역	거래시점	매매금액(원)	비고
		건물면적(㎡)	사용승인일	건물구조		토지단가(원/㎡)	
거1	경기도 양주시 장흥면 부곡리 **-*	1,496	대	계획관리	2024-05-11	5,190,000,000	
		2,337.93	2018-10-19	철근콘크리트조		867,210	
- 건물용도: 노유자시설 - 건물단가: $1,850,000 \times 45/50 = 1,665,000 \text{ 원/㎡}$, - 토지단가: $(5,190,000,000 - 1,665,000 \times 2,337.93) \div (1,496) = @867,210$							
거2	경기도 양주시 장흥면 부곡리 **-***	887	대	계획관리	2022-11-27	4,000,000,000	
		1,670.27	2019-04-19	철근콘크리트조		792,432	
- 건물용도: 노유자시설 - 건물단가: $2,100,000 \times 47/50 = 1,974,000 \text{ 원/㎡}$, - 토지단가: $(4,000,000,000 - 1,974,000 \times 1,670.27) \div (887) = @792,432$							
거3	경기도 양주시 장흥면 부곡리 **-***	1,331	대	계획관리	2023-10-29	4,870,000,000	
		1,967.30	2017-09-28	철근콘크리트조		862,411	
- 건물용도: 노유자시설 - 건물단가: $2,150,000 \times 44/50 = 1,892,000 \text{ 원/㎡}$, - 토지단가: $(4,870,000,000 - 1,892,000 \times 1,967.30) \div (1,331) = @862,411$							
거4	경기도 양주시 장흥면 부곡리 **-* 외	1,833	대	보전관리	2020-09-18	1,135,000,000	
		-	-	-		619,203	
- 토지만의 거래 - 토지단가: $(1,135,000,000) \div (1,833) = @619,203$							

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 표준지가액} = \text{사례가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{시점수정한 표준지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례를 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

-표준지 (가)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)	
		공시지가 (원/㎡)							
선1	①사례기준 표준지가액	830,000	-	1.00589	1.000	1.000	834,889	2.069	
가	②시점수정한 표준지가액	401,200	-	1.00592	-	-	403,575		
비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	평가선례임.						-	
	시점수정	경기도 양주시 계획관리지역(2024-01-03~2024-09-25)						1.00589	
	지역요인	인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.						1.000	
	개별요인	가로		접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	누계
		1.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대체로 유사함.									

-표준지 (나)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)	
		공시지가 (원/㎡)							
선5	①사례기준 표준지가액	678,000	1.00	1.00263	1.000	1.134	770,874	1.874	
나	②시점수정한 표준지가액	409,400	-	1.00462	-	-	411,291		
비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	평가선례임.						-	
	시점수정	경기도 양주시 보전관리지역(2024-04-23~2024-09-25)						1.00263	
	지역요인	인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.						1.000	
	개별요인	가로		접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	누계
		1.05		1.05	0.98	1.05	1.00	1.00	1.134
비교표준지는 가로조건(가로의 폭 등) 우세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 우세하며, 획지조건(형상 등) 우세하나, 환경조건(인근토지의 이용상황 등) 다소 열세함.									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지기호	산출 보정치	그밖의요인 보정치 결정	비고
가	2.069	2.06	
나	1.874	1.87	

상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가선례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작할 때 상기의 그 밖의 요인 보정치는 적정함.

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,4,7 (도로)	가	401,200	1.00592	1.00	0.330	2.06	274,350	274,000
2,5,8 (도로)	나	409,400	1.00462	1.00	0.283	1.87	217,660	217,000
3 (도로)	나	409,400	1.00462	1.00	0.280	1.87	215,352	215,000
6	가	401,200	1.00592	1.00	1.050	2.06	872,933	873,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-27	28.00	274,000	7,672,000
2	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-6	3.00	217,000	651,000
3	경기도 양주시 장흥면 부곡리 133-4	9.91	215,000	2,130,650
4	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-25	100.00	274,000	27,400,000
5	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-26	6.00	217,000	1,302,000
6	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-3	2,870.00	873,000	2,505,510,000
7	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-11	3.00	274,000	822,000
8	경기도 양주시 장흥면 부곡리 134-4	63.86	217,000	13,857,620

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	토지면적(m ²)	지목	용도지역	거래시점	매매금액(원)	비교
		건물면적(m ²)	사용승인일	건물구조		토지단가(원/m ²)	
거3	경기도 양주시 장흥면 부곡리 **-**	1,331	대	계획관리	2023-10-29	4,870,000,000	
		1,967.30	2017-09-28	철근콘크리트조		862,411	
		-건물용도: 노유자시설 -건물단가: 2,150,000×44/50≒ 1,892,000원/m ² , -토지단가:(4,870,000,000-1,892,000×1,967.30)÷(1,331)≒ @862,411					
거4	경기도 양주시 장흥면 부곡리 **-* 외	1,833	대	보전관리	2020-09-18	1,135,000,000	
		-	-	-		619,203	
		-토지만의 거래 -토지단가:(1,135,000,000)÷(1,833)≒ @619,203					

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래 사례를 비교 사례자료로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

다. 토지단가의 산정

기호	사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1,4,7 (도로)	거3	862,411	1.00	1.00716	1.00	0.330	286,633
2,5,8 (도로)	거4	619,203	1.00	1.06403	1.00	0.330	217,421
3 (도로)	거4	619,203	1.00	1.06403	1.00	0.327	215,444
6	거3	862,411	1.00	1.00716	1.00	1.050	912,015

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1,4,6,7	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
2,3,5,8	거4	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거3	2023-10-29 ~ 2024-09-25	경기도 양주시 계획관리	1.00716
거4	2020-09-18 ~ 2024-09-25	경기도 양주시 보전관리	1.06403

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

㉔ 지역요인

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례기호	지역요인	비고
1,4,6,7	거3	1.00	본건과 사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2,3,5,8	거4	1.00	본건과 사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

㉔ 개별요인

- 기호(1),(4),(7)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			사례	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	1.00	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	0.33	도로임.
누계			0.330		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

- 기호(6)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			사례	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	1.00	1.05	접면도로의 상태 등 우세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입 체이용제한 등)	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계			1.050		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

- 기호(2),(5),(8)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			표준지	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	1.00	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입 체이용제한 등)	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	0.33	도로임.
누계			0.330		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

- 기호(3)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			표준지	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	1.00	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입 체이용제한 등)	1.00	0.99	일부 소하천 저촉임.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	0.33	도로임.
누계			0.327		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-27	28.00	286,000	8,008,000
2	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-6	3.00	217,000	651,000
3	경기도 양주시 장흥면 부곡리 133-4	9.91	215,000	2,130,650
4	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-25	100.00	286,000	28,600,000
5	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-26	6.00	217,000	1,302,000
6	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-3	2,870.00	912,000	2,617,440,000
7	경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-11	3.00	286,000	858,000
8	경기도 양주시 장흥면 부곡리 134-4	63.86	217,000	13,857,620

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

구분	가격수준(원/㎡)	비고
계획관리지역, 세로가	약 @800,000~@900,000 내외	-

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	장흥면 부곡리 77-27	28	도	132,300	3,704,400
2	장흥면 부곡리 77-6	3	도	132,300	396,900
3	장흥면 부곡리 133-4	9.91	도	132,300	1,311,093
4	장흥면 부곡리 77-25	100	도	132,300	13,230,000
5	장흥면 부곡리 77-26	6	도	132,300	793,800
6	장흥면 부곡리 77-3	2,870	대	393,100	1,128,197,000
7	장흥면 부곡리 77-11	3	도	132,300	396,900
8	장흥면 부곡리 134-4	63.86	도	56,100	3,582,546

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사레비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
(1),(4),(7)	274,000	286,000	274,000
(6)	873,000	912,000	873,000
(2),(5),(8)	217,000	217,000	217,000
(3)	215,000	215,000	215,000

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사레 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

다. 토지감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	결정단가(원/m ²)	토지가액(원)
(1)	28 (지분)	274,000	7,672,000
(2)	3 (지분)	217,000	651,000
(3)	9.91 (지분)	215,000	2,130,650
(4)	100 (지분)	274,000	27,400,000
(5)	6 (지분)	217,000	1,302,000
(6)	2,870	873,000	2,505,510,000
(7)	3 (지분)	274,000	822,000
(8)	63.86 (지분)	217,000	13,857,620
합계	3,083.77	-	2,559,345,270

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원 2023년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
5-1-6-11	일반창고	철골조/철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	4	569,000	35(30~40)
5-1-6-1	일반창고	철골조/철골지붕틀 소골슬레이트잇기	5	588,000	35(30~40)
4-1-2-6	점포및상가	조적조(시멘트벽돌)/슬래브지붕	3	1,368,000	45(40~50)
4-1-2-6	점포및상가	조적조(시멘트벽돌)/슬래브지붕	4	1,129,000	45(40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

나. 표준단가

기호	층별	면적(㎡)	구조	용도	표준단가(원)	비고
9	1층	330	일반철골구조	근린생활시설(창고)	500,000	
10	1층	391.05	일반철골구조	근린생활시설(창고)	500,000	
11	1층	5	일반철골구조	근린생활시설(화장실)	500,000	
12	1층	103.8	벽돌구조	근린생활시설(사무실)	1,200,000	
12	2층	61.68	벽돌구조	근린생활시설(사무실)	1,200,000	

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

다. 보정단가

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

라. 재조달원가

기호	층별	면적(㎡)	구조	이용상황	표준단가(원)	보정단가(원)	재조달원가(원)
9	1층	330	일반철골구조	근린생활시설(창고)	500,000	0	500,000
10	1층	391.05	일반철골구조	근린생활시설(창고)	500,000	0	500,000
11	1층	5	일반철골구조	근린생활시설(화장실)	500,000	0	500,000
12	1층	103.8	벽돌구조	근린생활시설(사무실)	1,200,000	0	1,200,000
12	2층	61.68	벽돌구조	근린생활시설(사무실)	1,200,000	0	1,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

3. 감가수정

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	내용 년수	잔존 년수	잔가율	비고
9	1층	330	일반철골구조	근린생활시설 (창고)	35	26	26/35	
10	1층	391.05	일반철골구조	근린생활시설 (창고)	35	26	26/35	
11	1층	5	일반철골구조	근린생활시설 (화장실)	35	26	26/35	
12	1층	103.8	벽돌구조	근린생활시설 (사무실)	45	36	36/45	
12	2층	61.68	벽돌구조	근린생활시설 (사무실)	45	36	36/45	

4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	제조달원가 (원)	내용 년수	잔존 년수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
9	1층	330	500,000	35	26	26/35	371,000	122,430,000
10	1층	391.05	500,000	35	26	26/35	371,000	145,079,550
11	1층	5	500,000	35	26	26/35	371,000	1,855,000
12	1층	103.8	1,200,000	45	36	36/45	960,000	99,648,000
12	2층	61.68	1,200,000	45	36	36/45	960,000	59,212,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-09-25)

IV. 감정평가액의 결정

토지는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 본건의 평가목적에 고려하여 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 평가하되, 본건의 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

구분	감정평가액(원)	비고
토지	2,559,345,270	
건물	428,225,350	
제외건물	35,270,000	
합계	3,022,840,620	

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 양주시 장흥면 부곡리	77-27	도로	계획관리지역	28 180x--- 180	28	274,000	7,672,000	매각지분 갑구 순위번호17번 신승호 지분 전부
2	경기도 양주시 장흥면 부곡리	77-6	도로	보전관리지역	300 33x---- 3,300	3	217,000	651,000	매각지분 갑구 순위번호9번 김정희 지분 전부
3	경기도 양주시 장흥면 부곡리	133-4	도로	보전관리지역	991 35x---- 3,500	9.91	215,000	2,130,650	매각지분 갑구 순위번호18번 신승호 지분 전부
4	경기도 양주시 장흥면 부곡리	77-25	도로	계획관리지역	100 878x--- 878	100	274,000	27,400,000	매각지분 갑구 순위번호18번 신승호 지분 전부
5	경기도 양주시 장흥면 부곡리	77-26	도로	보전관리지역	6 53x-- 53	6	217,000	1,302,000	매각지분 갑구 순위번호2번 신승호 지분 전부
6	경기도 양주시 장흥면 부곡리	77-3	대	계획관리지역	2,870	2,870	873,000	2,505,510,000	

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	
7	경기도 양주시 장흥면 부곡리	77-11	도로	계획관리지역	18,000 39x----- 234,000	3	274,000	822,000	매각지분 갑구 순위번호22번 김정희 지분 전부
8	경기도 양주시 장흥면 부곡리	134-4	도로	계획관리지역, 보전관리지역	6,386 137x----- 13,700	63.86	217,000	13,857,620	매각지분 갑구 순위번호22번 신승호 지분 전부
9	경기도 양주시 장흥면 부곡리 [도로명주소] 경기도 양주시 장흥면 가마골로 246-44	77-3 위 지상 에이동	제1종 근린생활 시설 (소매점)	일반철골구조 철골조 (이피에스판빌) 지붕 단층 1층	330	330	371,000	122,430,000	500,000 x 26/35 현황 참고
10	경기도 양주시 장흥면 부곡리 [도로명주소] 경기도 양주시 장흥면 가마골로 246-44	77-3 위 지상 비동	제1종 근린생활 시설 (체육 도장)	일반철골구조 철골조 (이피에스판빌) 지붕 단층 1층	391.05	391.05	371,000	145,079,550	500,000 x 26/35 현황 참고
11	경기도 양주시 장흥면 부곡리	77-3 위 지상 씨동	제1종 근린생활 시설 (소매점)	일반철골구조 철골조 (이피에스판빌) 지붕					

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	
12	[도로명주소] 경기도 양주시 장흥면 가마골로 264-44	77-3 위 지상 디동	제1종 근린생활 시설 (소매점)	단층					500,000 x 26/35 현황 화장실, 도로명주소 건축물대장 기준 '가마골로 246-44'임.
	1층			5	5	371,000	1,855,000		
	경기도 양주시 장흥면 부곡리 [도로명주소] 경기도 양주시 장흥면 가마골로 246-44			벽돌구조 기타지붕 지상2층					1,200,000 x 36/45 현황 사무실
	1층			103.8	165.48	960,000	158,860,800		
				2층	61.68				
소 계								₩2,987,570,620	
ㄱ	[제시외건물] 경기도 양주시 장흥면 부곡리	77-3 위 지상	(창고)	벽체이용 철골조 천막지붕 단층	132	132	200,000	26,400,000	관찰감가
ㄴ	상동	77-3 위 지상	(미상)	판넬조 판넬지붕 단층	6	6	20,000	120,000	관찰감가
ㄷ	상동	77-3 위 지상	(미상)	판넬조 판넬지붕 단층	2.5	2.5	20,000	50,000	관찰감가

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	
ㄹ	상동	77-3 위 지상	(데크시설)	목재	13.5	13.5	100,000	1,350,000	관찰감가
ㅁ	상동	77-3 위 지상	(창고)	목재	9	9	150,000	1,350,000	관찰감가
ㅂ	상동	77-3 위 지상	(창고)	경량철골조 판넬지붕 단층	60	60	100,000	6,000,000	관찰감가
합 계								₩3,022,840,620.-	
				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

본건은 경기도 양주시 장흥면 부곡리 소재 "송추정신병원" 서측 인근에 위치하며, 주위는 노인복지시설, 근린생활시설 및 숙박시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)~(5), (7), (8): 도로임.

기호(6): 경사지대내 자체지반 평탄하게 조성한 사다리형의 토지로서, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(6): 북측, 서측 및 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1), (4), (7):

계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형, 장흥05), 가축사육제한구역(모든축종 제한)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토석채취제한지역<산지관리법>, 성장관리권역
 <수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(환경부 고시[제2009-264호
 (2009.11.26)]사항으로 관련사항은 환경부에 문의바랍니다)
 <한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,

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) | |

기호(2), (5):

보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토석채취제한지역<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(환경부 고시[제2009-264호(2009. 11. 26)]사항으로 관련사항은 환경부에 문의바랍니다)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

기호(3):

보전관리지역, 소하천(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(부곡천)<소하천정비법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(환경부 고시[제2009-264호(2009. 11. 26)]사항으로 관련사항은 환경부에 문의바랍니다)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

기호(6):

계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형, 장흥05), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토석채취제한지역<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(환경부 고시[제2009-264호(2009. 11. 26)]사항으로 관련사항은 환경부에 문의바랍니다)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로 [공고번호 제2019-2150호],

기호(8):

계획관리지역, 보전관리지역, 성장관리계획구역(일반형, 장흥05), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(환경부 고시[제2009-264호(2009. 11. 26)]사항으로 관련사항은 환경부에 문의바랍니다)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.

-기 타: --.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(9): 일반철골구조 철골조(이피에스판넬)지붕 단층 건물로서,

외벽: 판넬마감 등,

창호: 새시창호임.

기호(10): 일반철골구조 철골조(이피에스판넬)지붕 단층 건물로서,

외벽: 판넬마감 등,

창호: 새시창호임.

기호(11): 일반철골구조 철골조(이피에스판넬)지붕 단층 건물로서,

외벽: 판넬마감 등임.

기호(12): 벽돌구조 기타지붕 지상2층 건물로서,

외벽: 벽돌쌓기마감 등,

창호: 새시창호임.

(2) 이용상태

기호(9), (10): 근린생활시설(창고),

기호(11): 근린생활시설(화장실),

기호(12): 근린생활시설(사무실 등)로 이용중임.

건물 감정평가요항표

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

(3) 설비내역

기호(9),(10): 기본적인 전기설비 등,
 기호(11): 위생 및 급배수설비,
 기호(12): 위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비 등 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

제시외건물 ㉠~㉡ 소재함.
 (후첨 '지적 및 건물개황도' 참조)

(5) 공부와의 차이

없음.

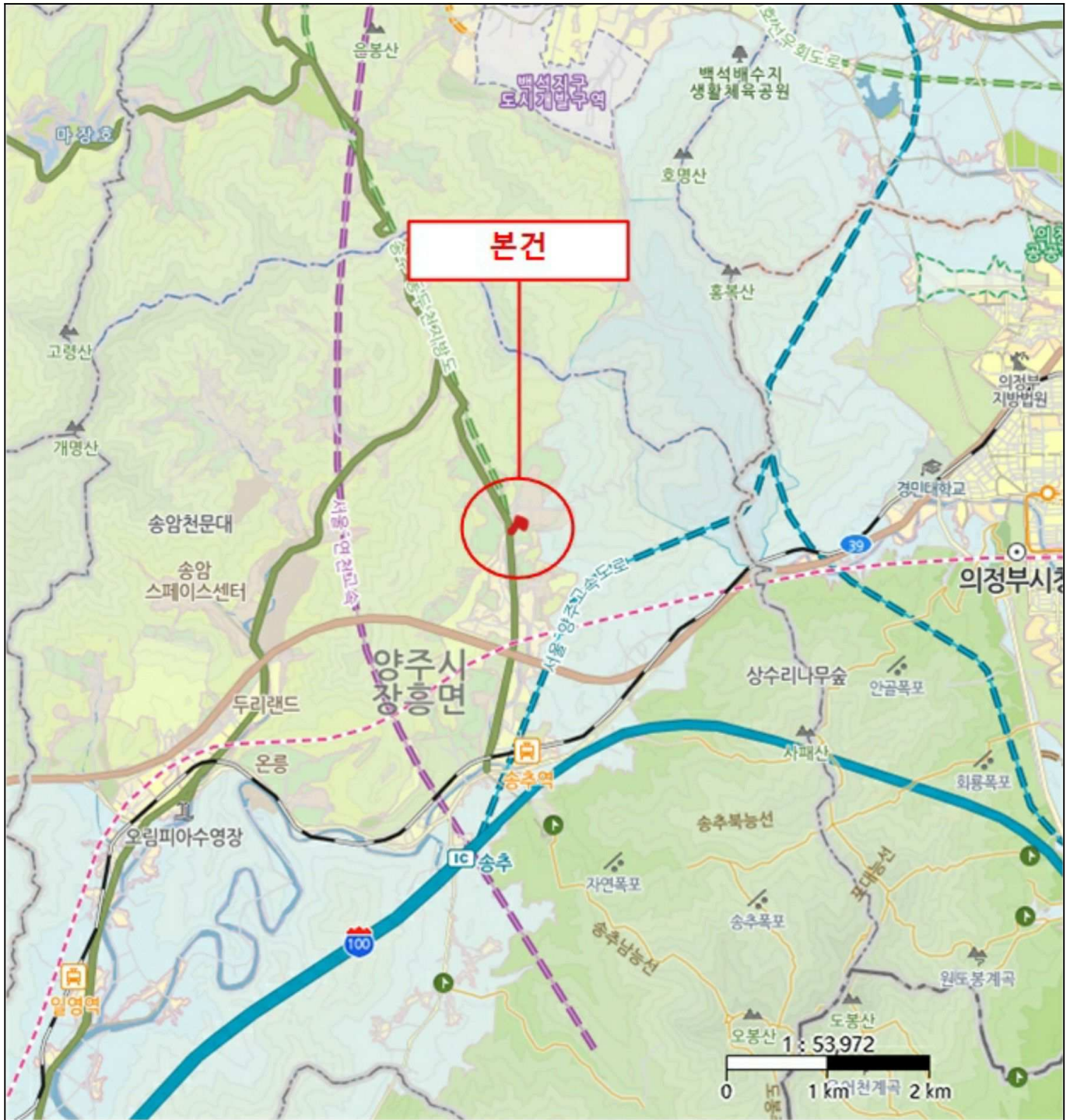
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.
 -기 타: 기호(11)의 도로명주소는 등기사항전부증명서상 '경기도 양주시 장흥면 가마골로 264-44'로 기재되어 있으나, 건축물대장 및 현황 '경기도 양주시 장흥면 가마골로 246-44'인 바, 참고하시기 바람.

광역위치도



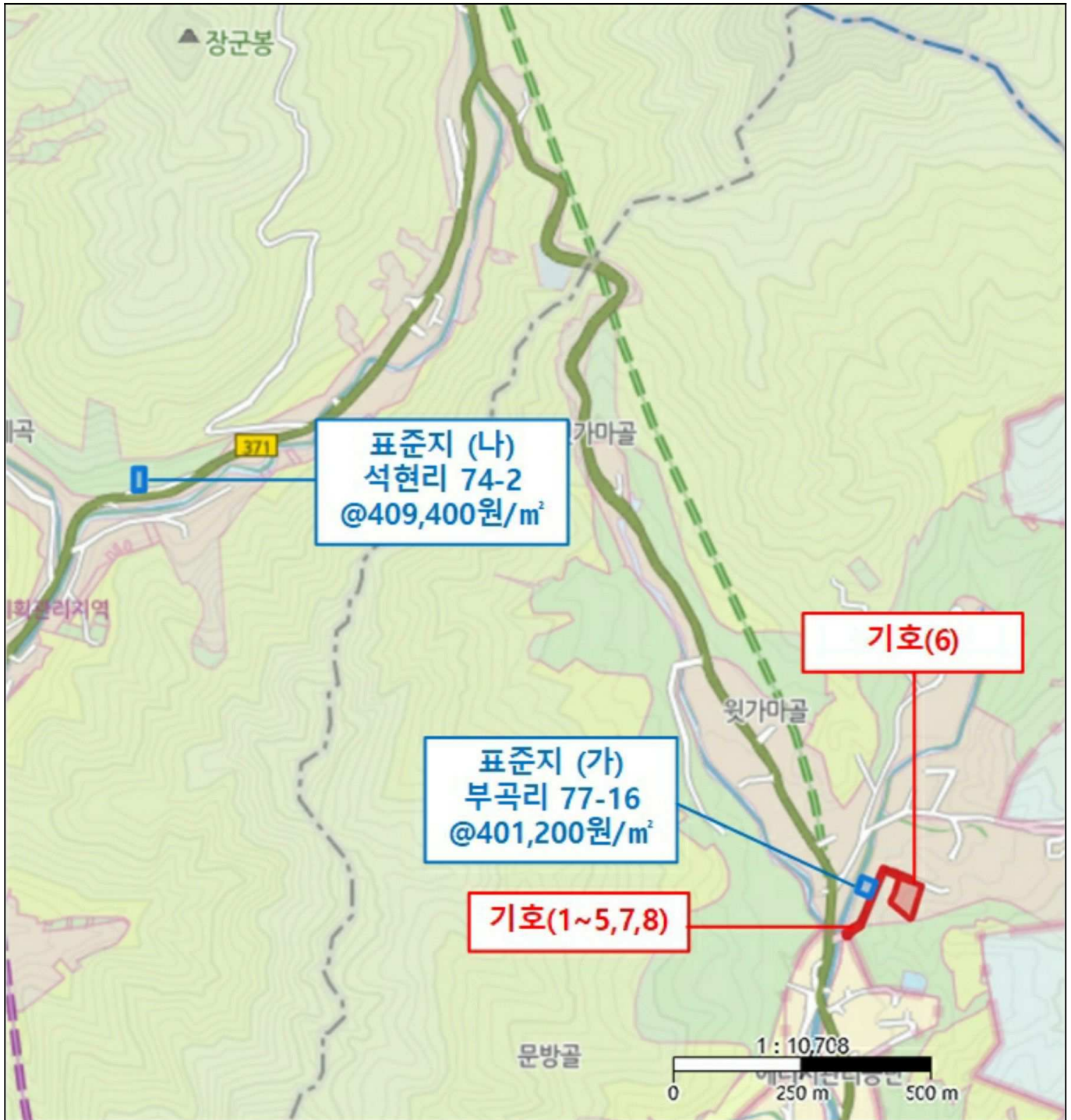
소재지 경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-27외



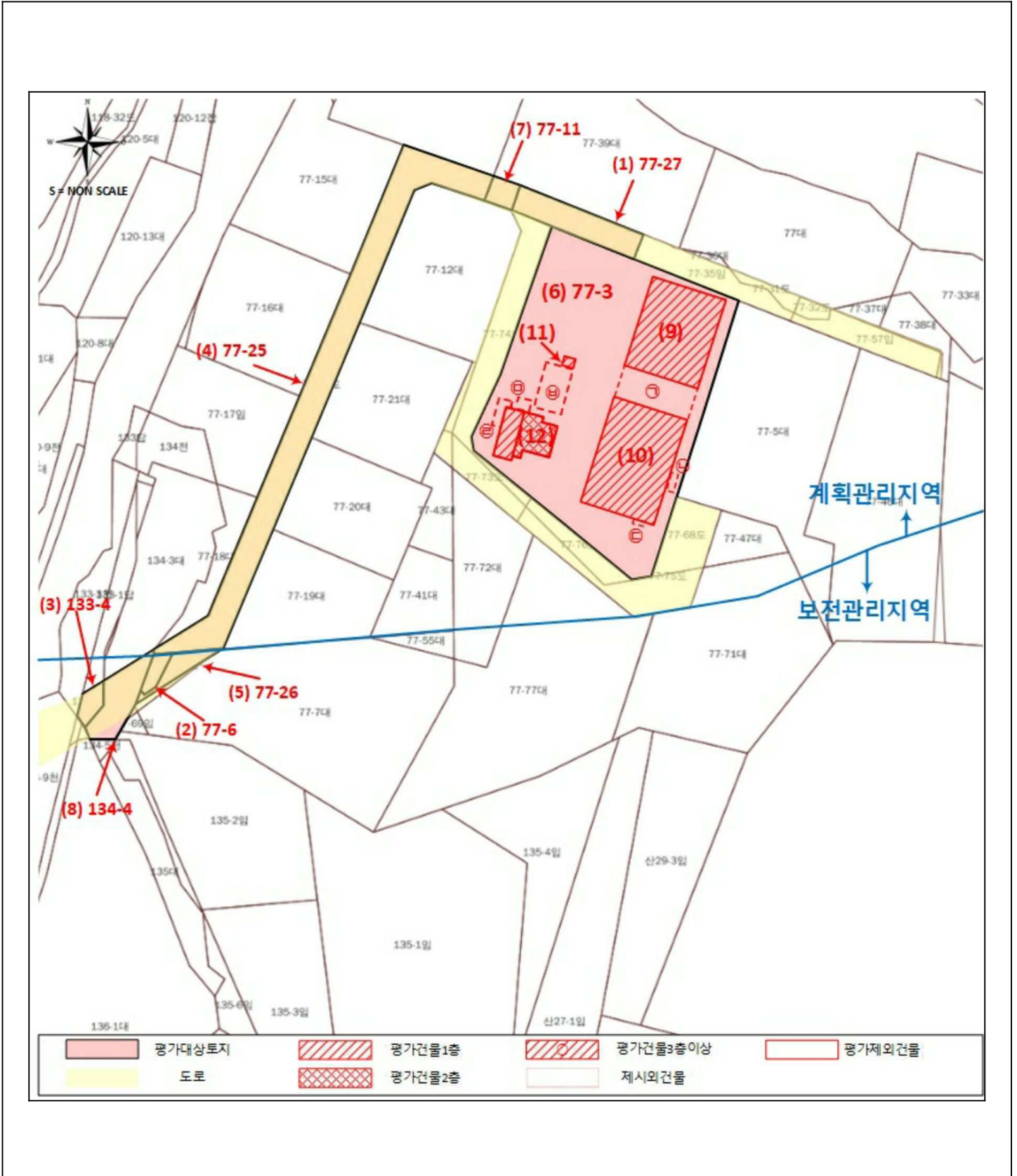
위치도



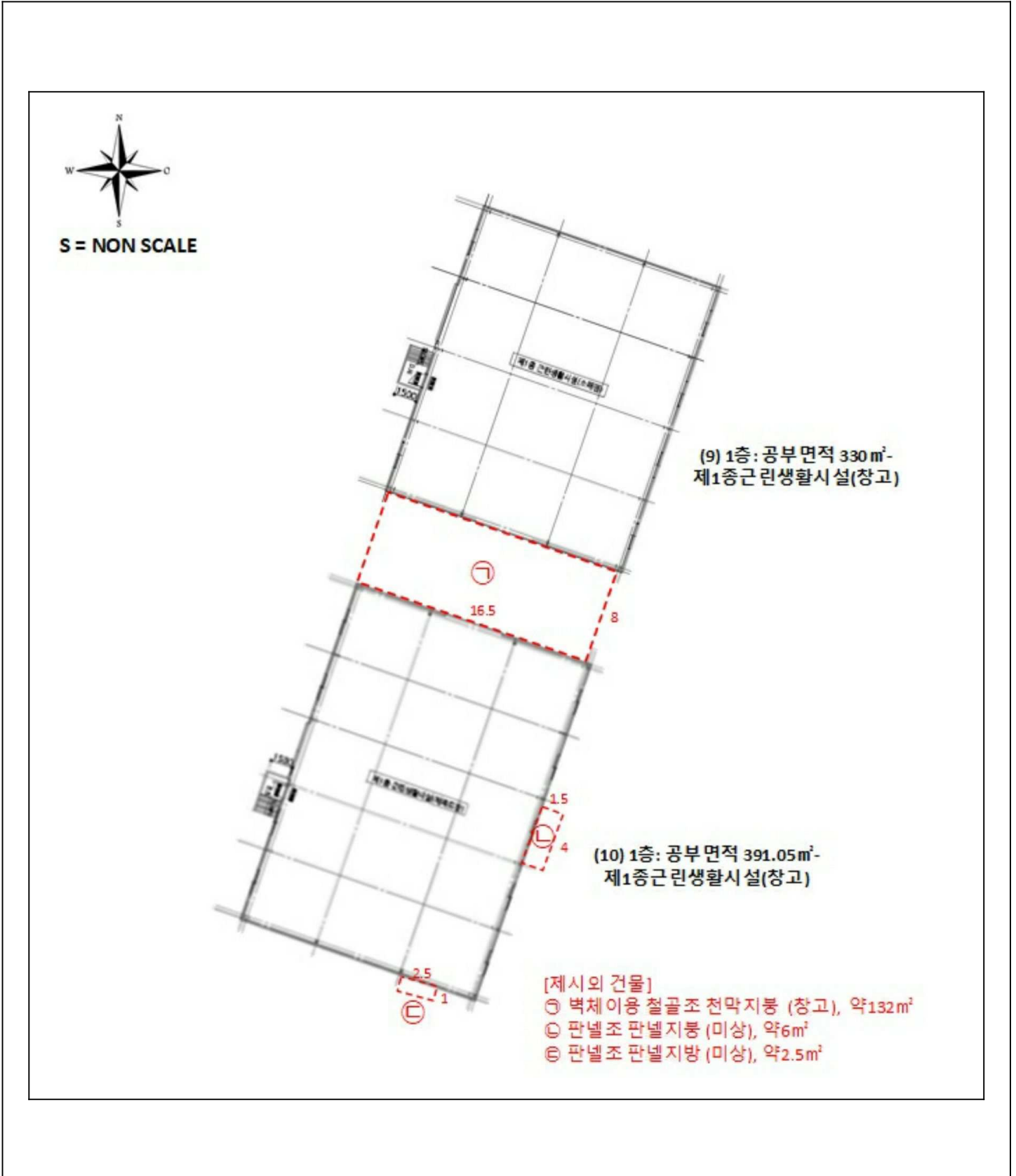
소재지 경기도 양주시 장흥면 부곡리 77-27외



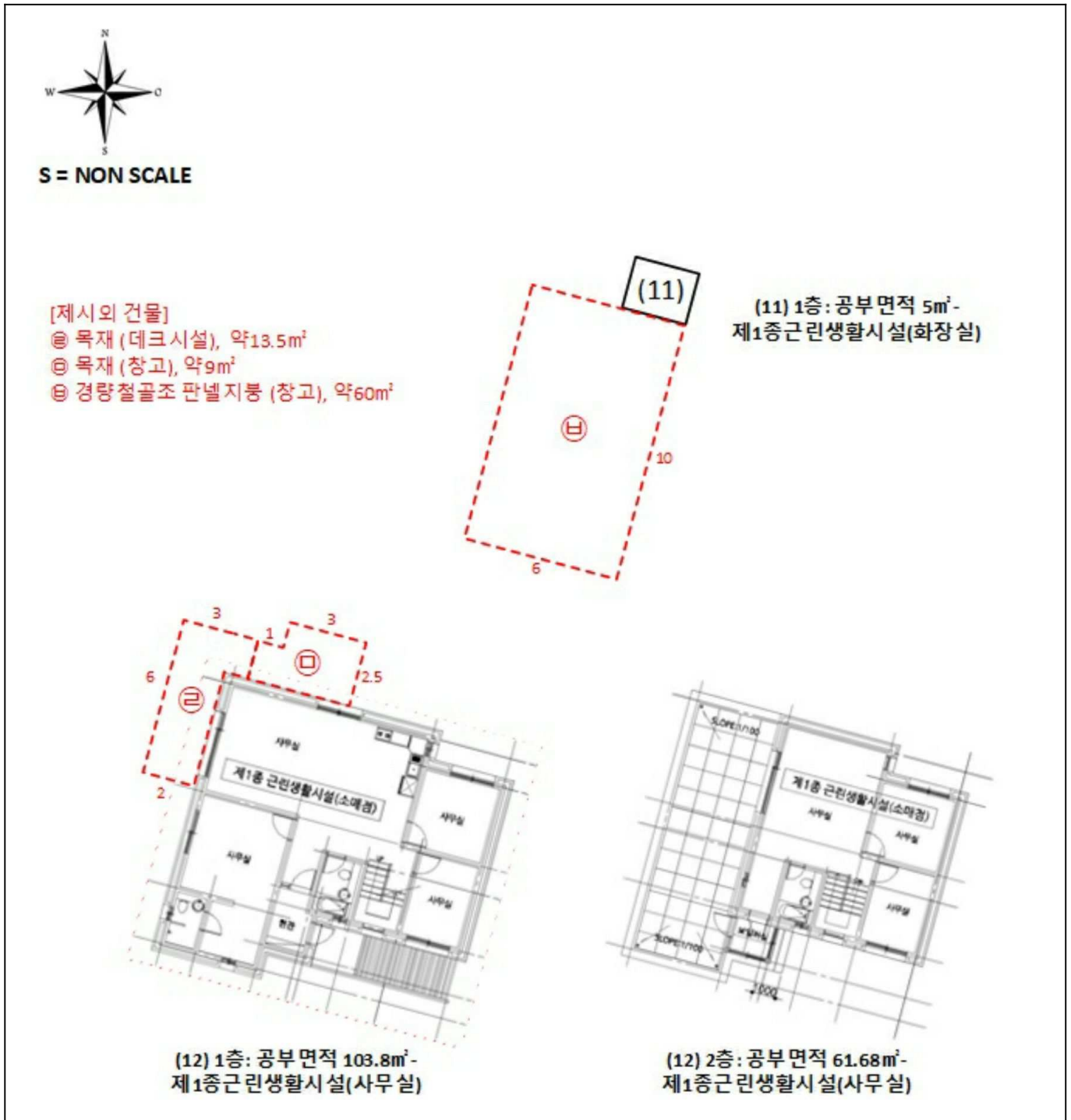
지 적 도



건물개황도



건물개황도





()



()



(9)



(9)



(10)



(10)



(11)



(12)



(12)



(12)



(6)



(6)



(11)





()



()



()





(2, 3, 5, 8)



(4)



(1, 7)