

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호
건명	김상식 외 2명 소유물건 (2024타경91589)
감정서번호	241211-1-04

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.

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

신 정 미

감정평가액	이십육억팔천일백오십구만육천원정(₩2,681,596,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호		감정평가 목적	법원경매(임의)		
제출처	의정부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김상식 외 2명 (2024타경91589)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 17	2024. 12. 16 ~ 2024. 12. 17	2024. 12. 23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,611	토지	3,611	-	2,681,596,000
		이	하	여	백	
	합계				₩2,681,596,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양주시 덕계동 소재 “양주덕산초등학교” 서측 인근에 위치하는 부동산 (토지) 으로서, 의정부지방법원의 경매(임의)목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.12.17 을 기준시점으로 결정하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024.12.16. ~ 2024.12.17일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가 방법

가. 평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였습니다.

2) 적용 평가방법

(1) 공시지가기준법 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

(2) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

(3) 시산가액 조정 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별 공시지가 (원/m ²)
1	덕계동 685-8	전	348	나지	1종주거 자연녹지	사다리 환경사	534,800
2	덕계동 685-12	전	35	나지	준공업지역	부정형 환경사	489,300
3	덕계동 685-6	전	509	나지	1종일주 자연녹지 준공업지역	사다리 환경사	466,000
4	덕계동 685-26	전	54	나지	1종일주	사다리 환경사	471,100
5	덕계동 685-5	전	895	나지	준공업지역 자연녹지	사다리 환경사	465,000
6	덕계동 685	전	815	나지	준공업지역 자연녹지	부정형 환경사	480,500
7	덕계동 685-11	전	133	나지	준공업지역 1종일주	부정형 환경사	474,600
8	덕계동 685-7	전	456	나지	1종일주 준공업지역 자연녹지	사다리 환경사	525,500
9	덕계동 685-9	전	366	나지	1종일주 자연녹지	사다리 환경사	530,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 기타 참고사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등 부동산의 표시는 귀 제시목록에 의거하였으니 경매집행시 참고하시기 바랍니다.
- 나. 본건 기호 1, 3, 5-9는 둘이상의 용도지역에 속하는 토지로서, 주된 용도지역 기준으로 평가하되 다른 용도지역이 미치는 영향이 있는 경우 이를 감안하여 평가하였으며, 기호 3토지는 주된 용도지역의 각 부분의 개략적인 면적을 지적도면에 의거 사정하여 가중평균하여 평가하였으니 경매집행시 참고하시기 바람.
- 다. 본건 기호 4~6은 도시계획시설도로 및 도시계획시설도로에 저축되는 토지로서 저축으로 인하여 토지 이용상의 제한등을 감안하여 평가하되, 저축면적은 지적도면에 의거 개략적으로 산정하였으니 경매집행시 참고하시기 바람.
- 라. 본건 기호 3 및 8 경계선상에 제시외 농막(목조)이 소재하나 구조, 면적, 이용상황 등을 고려시 철거 및 해체가 용이한 등 본건 토지에 미치는 영향이 미미하다고 판단되어 이에 구매됨 없이 정상평가하였으니 경매집행시 참고하시기 바람.
- 마. 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고 지적경계는 주위, 지형, 지물, 주위 토지이용상황 등을 이용하여 확인하였으나, 정확한 지적 경계 및 그에 따른 현실이용상황 등은 측량 등 별도 확인이 필요하니 경매 참여시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후 대상 토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	양주시 덕계동 682-21	대	269	단독주택	1종일주	세로가	사다리 평지	684,800	
B	양주시 덕계동 693-11	대	740	다세대	준공업	세로가	사다리 평지	585,400	

2) 비교표준지 선정 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군 구의 동일 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다.

기 간	양주시 변동률(%)		비 고
	주거지역	공업지역	
2024.01.01 ~ 2024.10.31	0.567	0.412	2024년 10월 누계치
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.085	0.085	2024년 10월
2024.01.01.~ 2024.12.17	0.697 (1.00697)	0.541 (1.00541)	주거지역 $: (1 + 0.00567) * (1 + 0.00085 * 47/31) \approx 1.00697$ 공업지역 $: (1 + 0.00412) * (1 + 0.00085 * 47/31) \approx 1.00541$

※ 2024년 11월 이후 지가변동률이 미고시 되어 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(100/100=1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분		
조건	항 목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자투형 획지, 맹지
	방위, 고저, 경사지	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교치 결정

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.90	0.90	0.90	0.85	0.95	1.00	0.589
	의견	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(형상, 이용상황, 경사도 등), 행정조건(지목 등)에서 열세임.						
2	B	0.90	0.95	0.95	0.75	0.95	1.00	0.579
	의견	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(형상, 면적, 이용상황, 경사도 등), 행정조건(지목 등)에서 열세임.						
3 (1종 일주)	A	0.90	0.90	0.90	0.85	0.95	1.00	0.589
	의견	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(형상, 이용상황, 경사도 등), 행정조건(지목 등)에서 열세임.						
3 (준공 업)	B	0.90	0.95	0.95	0.85	0.95	1.00	0.656
	의견	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(형상, 이용상황, 경사도 등), 행정조건(지목 등)에서 열세임.						
4	A	0.95	0.90	0.90	0.85	0.81	1.00	0.530
	의견	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(형상, 이용상황, 경사도 등), 행정조건(지목, 본건 도시계획시설도로 등)에서 열세임.						
5	B	0.90	0.95	0.95	0.85	0.94	1.00	0.649
	의견	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(형상, 이용상황, 경사도 등), 행정조건(지목, 본건 도시계획시설도로저축 등)에서 열세임.						
6	B	0.90	0.95	0.95	0.80	0.88	1.00	0.572

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	의견	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(형상, 이용상황, 경사도 등), 행정조건(지목, 본건 도시계획시설도로저축 등)에서 열세임.						
7	B	0.90	0.95	0.95	0.80	0.95	1.00	0.617
	의견	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(형상, 이용상황, 경사도 등), 행정조건(지목 등)에서 열세임.						
8	A	0.90	0.90	0.90	0.85	0.95	1.00	0.589
	의견	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(형상, 이용상황, 경사도 등), 행정조건(지목 등)에서 열세임.						
9	A	0.95	0.90	0.90	0.85	0.95	1.00	0.621
	의견	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(형상, 이용상황, 경사도 등), 행정조건(지목 등)에서 열세임.						

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상 토지와 비교 표준지의 지역요인 및 개별요인 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격 격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538,1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808,2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 격차율 산정 산식

$$\text{격차율(기준시점)} = \frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 공시지가}}{\text{비교표준지 공시지가}}$$

나) 사례자료

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	구분	기준시점	소재지	용도지역	지목	단가 (원/㎡)	선정여부
				이용상황			
가	공매	2024.06.05	양주시 덕계동 6**-**	1종일주	장	1,220,000	선정
				나지			
나	경매	2024.01.02	양주시 덕계동 6**-*	1종일주	전	626,000	-
				나지			
다	경매	2024.04.29	양주시 덕계동 5**-*	1종일주	전	1,100,000	-
				주거나지			
라	경매	2023.12.07	양주시 덕계동 6**-*	1종일주	전	755,000	-
				주거나지			
마	공매	2024.07.22	양주시 덕계동 6**-**	준공업	장	1,000,000	선정
				주거나지			
바	경매	2024.01.02	양주시 덕계동 6**-**	준공업, 1종일주	전	630,000 (평균단가)	-
				주거나지			
사	공매	2024.02.13	양주시 덕계동 6**-**	준공업	전	902,000	-
				주거나지			
아	경매	2023.12.07	양주시 덕계동 6**-**	준공업, 1종일주	전	660,000 (평균단가)	-
				주거나지			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 격차율 산정

- 표준지 A 기준

구분	기호	단가 (원/m ²)	시점수정* ²⁾	지역요인* ³⁾	개별요인* ⁴⁾	산출단가 (원/m ²)	격차율
비교사례 기준* ¹⁾ 비교표준지 공시지가	가	1,220,000	1.00418	1.000	1.082	1,325,558	1.922
비교표준지 공시지가	A	684,800	1.00697	1.000	1.000	689,573	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역, 이용상황 등 개별요인의 비교가능성이 높은 사례를 선정함.						
*2)시점수정	양주시 주거지역 (2024.06.05. ~ 2024.12.17)						1.00418
*3)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
	1.03	1.02	1.00	1.02	1.01	1.00	1.082
의견	표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 연속성 등), 접근조건(교통시설 및 편의시설 등과의 접근성), 획지조건(형상 등), 행정조건(사례 도시계획시설도로저촉)에서 우세임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 표준지 B 기준

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정*2)	지역요인*3)	개별요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	마	1,000,000	1.00350	1.000	1.155	1,159,043	1.969
비교표준지 공시지가	B	585,400	1.00541	1.000	1.000	588,567	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역, 이용상황 등 개별요인의 비교가능성이 높은 사례를 선정함.						
*2)시점수정	양주시 공업지역 (2024.07.22. ~ 2024.12.17)						1.00350
*3)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
	1.00	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.155
의견	표준지는 사례 대비 접근조건(교통시설 및 편의시설 등과의 접근성), 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

(1) 인근 유사토지 호가수준

구분	호가수준
인근 주거지역 및 준공업지역	세로변 대지의 호가수준은 상가 및 교통시설 등과의 접근성, 도로상태 등에 따라 1,200,000 ~ 1,500,000원/m ² 수준임.

(2) 유사부동산의 낙찰가율 통계(KAIS(태인), 최근 1년 기준)

지역	용도	낙찰가율(%)
양주시	토지전체	52.23
	대	48.73
	전	46.39

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.92
B	1.96

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정하였습니다.

기호	표준지공시지가		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	(원/㎡)						
1	A	684,800	1.00697	1.000	0.589	1.92	779,824	780,000
2	B	585,400	1.00541	1.000	0.579	1.96	667,929	668,000
3	A	684,800	1.00697	1.000	0.589	1.92	779,824	
3	B	585,400	1.00541	1.000	0.656	1.96	756,756	
3	$[(779,824 * 0.37 + 756,756 * 0.63)] \approx 765,291$							765,000
4	A	684,800	1.00697	1.000	0.530	1.92	701,710	702,000
5	B	585,400	1.00541	1.000	0.649	1.96	748,681	749,000
6	B	585,400	1.00541	1.000	0.572	1.96	659,854	660,000
7	B	585,400	1.00541	1.000	0.617	1.96	711,766	712,000
8	A	684,800	1.00697	1.000	0.589	1.92	779,824	780,000
9	A	684,800	1.00697	1.000	0.621	1.92	822,192	822,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	348	780,000	271,440,000	
2	35	668,000	23,380,000	
3	509	765,000	389,385,000	평균단가
4	54	702,000	37,908,000	
5	895	749,000	670,355,000	
6	815	660,000	537,900,000	
7	133	712,000	94,696,000	
8	456	780,000	355,680,000	
9	366	822,000	300,852,000	
합 계	3,611		2,681,596,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

나. 거래사례 선정

대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 하기 거래사례(가)를 비교사례로 선정하였습니다.

[자료출처 : KAIS 등]

기호	거래시점	소재지	용도지역	지목	면적 (m ²)	단가 (원/m ²)	비고
			이용상황				
㉠	2022.02.07	덕계동 5**	1종일주	대	297	661,616	선정
			주거나지				
㉡	2021.05.20	덕계동 6**~**외 4필지	준공업	장,도로	2,582	1,187,000	선정
			나지				
- 거래가액 : 3,000,000,000 (공장용지 2,500m ² , 도로 82m ²) - 토지단가 : [3,000,000,000 ÷ (2,500 + 82/3)] ≒ 1,187,000원/m ²							

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 거래사례 중 개거래된 사례들로 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정 (양주시 용도지역)

국토교통부장관이 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

거래 사례	용도 지역	기간	지가변동률 (%)	비고
㉠	주거 지역	2022.02.07.~ 2024.12.17	2.819% (1.02819)	$\begin{aligned} & (1 + 0.00169 * 22/28) * (1 + 0.00242) * (1 + 0.00233) * (1 + 0.00280) * (1 + 0.00226) * (1 + 0.00256) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00214) * (1 + 0.00093) * (1 - 0.00018) * (1 - 0.00028) * (1 + 0.00244) * (1 + 0.00567) * (1 + 0.00085 * 47/31) \\ & \approx 1.02819 \end{aligned}$
㉡	공업 지역	2021.05.20.~ 2024.12.17	4.651% (1.04651)	$\begin{aligned} & (1 + 0.00297 * 12/31) * (1 + 0.00301) * (1 + 0.00261) * (1 + 0.00266) * (1 + 0.00293) * (1 + 0.00417) * (1 + 0.00225) * (1 + 0.00447) * (1 + 0.01695) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00412) * (1 + 0.00085 * 47/31) \\ & \approx 1.04651 \end{aligned}$

※ 2024년 11월 이후 지가변동률이 미고시되어 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

본건 기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	㉠	1.00	1.10	1.10	1.02	0.95	1.00	1.172
	의견	본건은 사례 대비 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(경사도 등)에서 우세이나, 행정조건(지목 등)에서 열세임.						
2	㉡	0.85	0.95	0.95	0.75	0.95	1.00	0.547
	의견	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(형상, 면적, 이용상황, 경사도 등), 행정조건(지목 등)에서 열세임.						
3 (1종 일주)	㉠	1.00	1.10	1.10	1.02	0.95	1.00	1.172
	의견	본건은 사례 대비 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(경사도 등)에서 우세이나, 행정조건(지목 등)에서 열세임.						
3 (준공 업)	㉡	0.85	0.95	0.95	0.85	0.95	1.00	0.619
	의견	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(형상, 이용상황, 경사도 등), 행정조건(지목 등)에서 열세임.						
4	㉠	1.05	1.10	1.10	1.02	0.81	1.00	1.050
	의견	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(경사도 등)에서 우세이나, 행정조건(지목, 본건 도시계획시설도로 등)에서 열세임.						
5	㉡	0.85	0.95	0.95	0.85	0.94	1.00	0.613
	의견	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(형상, 이용상황, 경사도 등), 행정조건(지목, 본건 도시계획시설도로 저축 등)에서 열세임.						
6	㉡	0.85	0.95	0.95	0.80	0.88	1.00	0.540

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	의견	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(형상, 이용상황, 경사도 등), 행정조건(지목, 본건 도시계획시설도로 저축 등)에서 열세임.						
7	㉞	0.85	0.95	0.95	0.80	0.95	1.00	0.583
	의견	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(형상, 이용상황, 경사도 등), 행정조건(지목 등)에서 열세임.						
8	㉟	1.00	1.10	1.10	1.02	0.95	1.00	1.172
	의견	본건은 사례 대비 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(경사도 등)에서 우세이나, 행정조건(지목 등)에서 열세임.						
9	㊱	1.05	1.10	1.10	1.02	0.95	1.00	1.231
	의견	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(경사도 등)에서 우세이나, 행정조건(지목 등)에서 열세임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가 (원/㎡)						
1	㉠	661,616	1.000	1.02819	1.000	1.172	797,273	797,000
2	㉡	1,187,000	1.000	1.04651	1.000	0.547	679,487	679,000
3	㉠	661,616	1.000	1.02819	1.000	1.172	797,273	
3	㉡	1,187,000	1.000	1.04651	1.000	0.619	768,926	
평균 단가	$[(797,273 * 0.37 + 768,926 * 0.63)] \approx 779,414$							779,000
4	㉠	661,616	1.000	1.02819	1.000	1.050	714,280	714,000
5	㉡	1,187,000	1.000	1.04651	1.000	0.613	761,473	761,000
6	㉡	1,187,000	1.000	1.04651	1.000	0.540	670,792	671,000
7	㉡	1,187,000	1.000	1.04651	1.000	0.583	724,207	724,000
8	㉠	661,616	1.000	1.02819	1.000	1.172	797,273	797,000
9	㉠	661,616	1.000	1.02819	1.000	1.231	837,409	837,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	348	797,000	277,356,000	
2	35	679,000	23,765,000	
3	509	779,000	396,511,000	평균단가
4	54	714,000	38,556,000	
5	895	761,000	681,095,000	
6	815	671,000	546,865,000	
7	133	724,000	96,292,000	
8	456	797,000	363,432,000	
9	366	837,000	306,342,000	
합 계	3,611		2,730,214,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 시산가액

구분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	2,681,596,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	2,730,214,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자 간의 정보불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있으며, 본 건의 평가목적에 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됩니다.

다. 토지 감정평가액의 결정

상기의 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정하였습니다.

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1 ~ 9	3,611	-	2,681,596,000	
합 계	3,611		2,681,596,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	348	780,000	271,440,000	
2	35	668,000	23,380,000	
3	509	765,000	389,385,000	평균단가
4	54	702,000	37,908,000	
5	895	749,000	670,355,000	
6	815	660,000	537,900,000	
7	133	712,000	94,696,000	
8	456	780,000	355,680,000	
9	366	822,000	300,852,000	
합 계	3,611		2,681,596,000	

2. 결정의견

본건은 경기도 양주시 덕계동에 소재하는 부동산(토지)으로서, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지 평가액으로 결정하였음.

토지 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 덕계동	685-8	전	자연녹지지역 제1종일반 주거지역	348	348	780,000	271,440,000		
2	경기도 양주시 덕계동	685-12	전	준공업지역	35	35	668,000	23,380,000		
3	경기도 양주시 덕계동	685-6	전	자연녹지지역 제1종일반 주거지역 준공업지역	509	509	765,000	389,385,000	평균단가	
4	경기도 양주시 덕계동	685-26	전	제1종일반 주거지역	54	54	702,000	37,908,000	도시계획 시설도로 저촉	
5	경기도 양주시 덕계동	685-5	전	자연녹지지역 준공업지역	895	895	749,000	670,355,000	도시계획 시설도로 저촉	
6	경기도 양주시 덕계동	685	전	자연녹지지역 준공업지역	815	815	660,000	537,900,000	도시계획 시설도로 저촉	
7	경기도 양주시 덕계동	685-11	전	제1종일반 주거지역 준공업지역	133	133	712,000	94,696,000		
8	경기도 양주시 덕계동	685-7	전	자연녹지지역 제1종일반 주거지역 준공업지역	456	456	780,000	355,680,000		
9	경기도 양주시 덕계동	685-9	전	자연녹지지역 제1종일반 주거지역	366	366	822,000	300,852,000		
합 계									₩2,681,596,000.-	
				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 덕계동 소재 "양주덕산초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 소규모공동주택, 단독주택, 공장용지, 전, 임야 등이 혼재하는 시가지내 미성숙주택지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근이 가능하며, 동측 인근 평화로변으로 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 공히 완경사지대내 소재하는 토지로서,

기호 1, 3~5, 8~9 : 사다리형

기호 2, 6, 7: 부정형이며, 본건 공히 주거나지(휴경지, 일부 전, 일부 임야임.)

(4) 인접 도로상태

본건 공히 지적도상 맹지이나 기호 9는 북동측으로, 기호 4는 북측으로 폭 약 6미터의 현황도로(덕계동 685-10, 지목"전", 도시계획시설도로, 양주시 소유)에 접하며, 그 외 토지는 본건 4, 9를 경유하여 진출입함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 성장관리계획구역(주거형, 덕계02)

기호 2 : 준공업지역

기호 3 : 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 준공업지역, 성장관리계획구역(주거형, 덕계02)

기호 4 : 제1종일반주거지역, 소로3류(폭8m미만)

토지감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

기호 5 : 자연녹지지역, 준공업지역, 성장관리계획구역(주거형, 덕계02),
소로2류(폭8m~10m)(저축)

기호 6 : 자연녹지지역, 준공업지역, 성장관리계획구역(주거형, 덕계02),
소로2류(폭8m~10m)(저축)

기호 7 : 제1종일반주거지역, 준공업지역

기호 8 : 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 준공업지역, 성장관리계획구역(주거형, 덕계02)

기호 9 : 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 성장관리계획구역(주거형, 덕계02),
소로3류(폭8m 미만)(접함)

로서, 본건 공히 가축사육제한구역(모든축종제한), 배출시설설치제한지역, 성장관리구역

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호 3과 기호 8 경계선상에 합판조 등의 소규모농막이 소재하나 구조, 규모, 해체 및 철거가능성 등을 고려시 본건 토지가격에 미치는 영향이 미미하다고 판단되어 이에
구매됨없이 정상평가하였음.

(7) 공부와의 차이

본건 공히 제1종일반주거지역, 준공업지역, 자연녹지지역에 속하는 토지로서 공부상 지목은
'전'이나 용도지역 및 인근 이용상황 등을 고려시 미성숙개발지대로서 주거나지 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



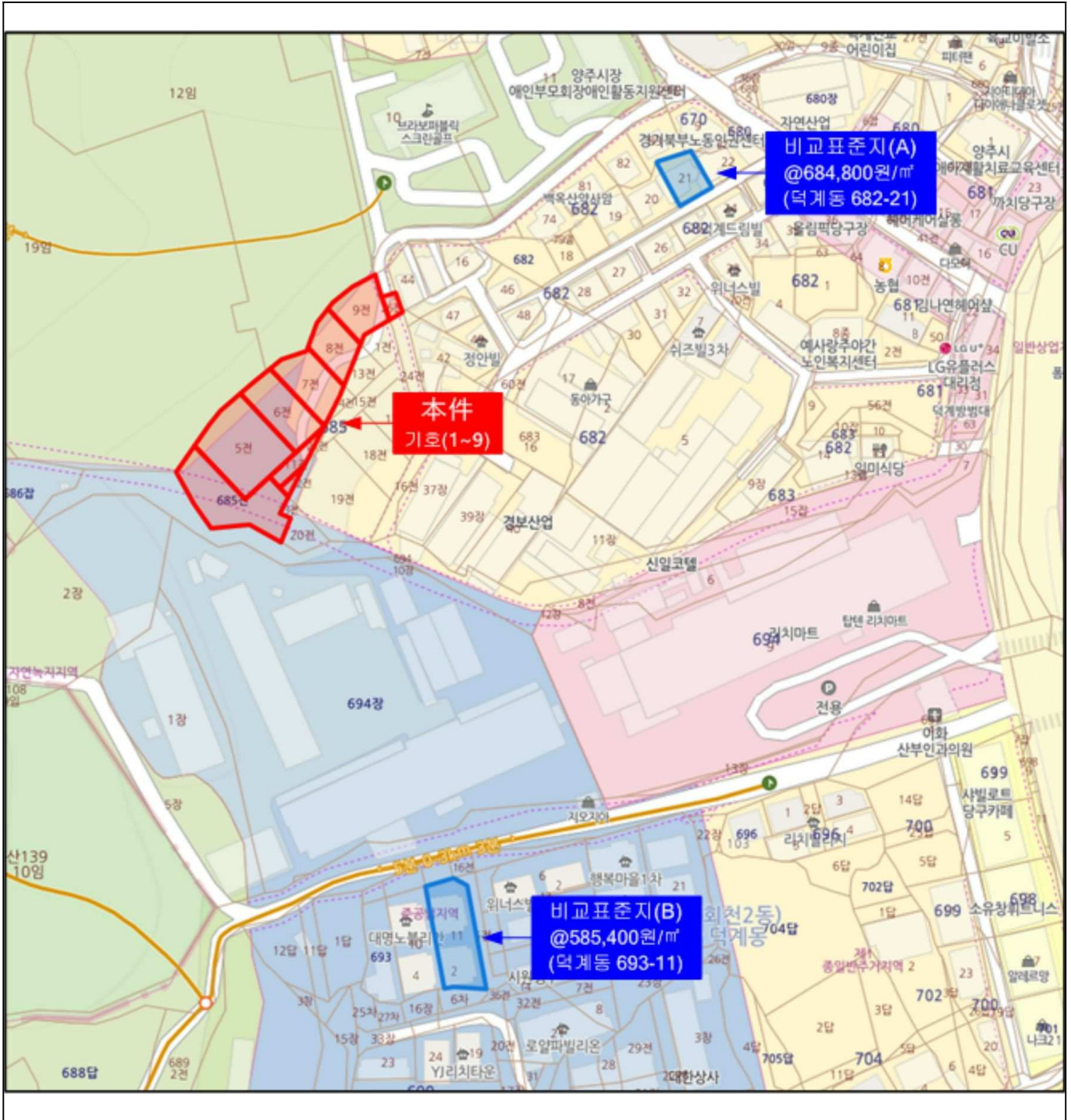
소재지	경기도 양주시 덕계동 685-8외
-----	--------------------



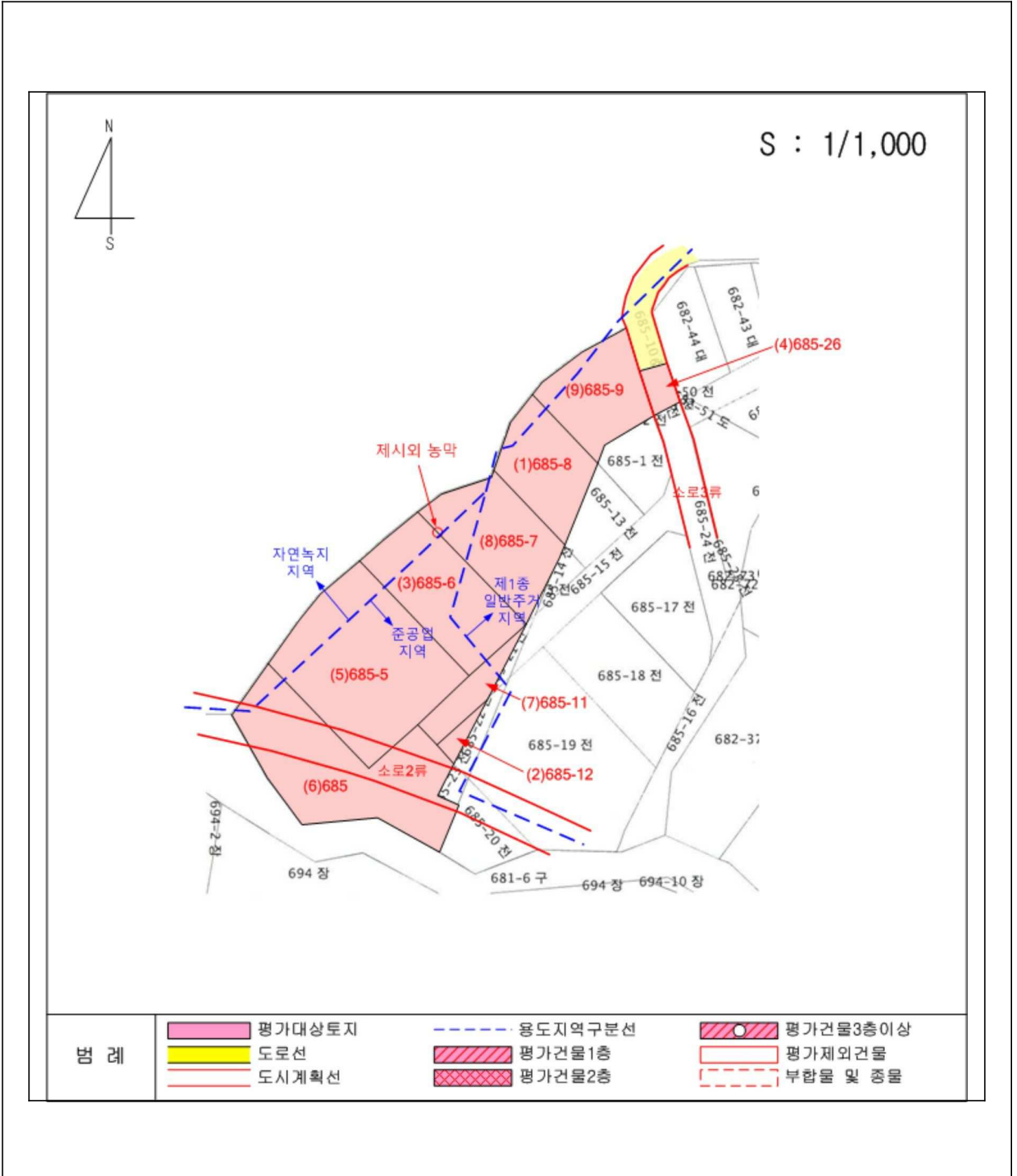
위 치 도



소 재 지	경기도 양주시 덕계동 685-8외
-------	--------------------



지 적 도





9, 1



8



1, 8, 3



9



4



9,1



2,3-7



2,3-7



6

