

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	김선주 소유물건(2025타경4230)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호
감정평가서번호	dg4-250916-301

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.

(주)감정평가법인 대교 북부지사



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
채성훈

채성훈



(주)감정평가법인 대교 북부지사 지사장 정혁민



감정평가액	팔억이백삼십육만사천원정 (₩802,364,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김선주 (2025타경4230)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.22	2025.09.17 ~ 2025.09.22	2025.09.26

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		2,210	토지	2,210	257,000	567,970,000
건물		392	건물	392	-	233,044,000
제시외건물		(5.4)	제시외건물	5.4	250,000	1,350,000
합계						₩802,364,000

심사  
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

정혁민



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양주시 은현면 하패리 소재 “신평화로 은현1C” 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본 감정평가는 의정부지방법원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 감정평가조건

---

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 9월 22일로 하였음.

### 4. 감정평가 조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 감정평가 조사기간은 2025년 9월 17일부터 2025년 9월 22일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가의 방법

- (1) 본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 따라 감정평가의 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 및 제 15 조에 의거 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대시설 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제 요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지 및 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등을 기준으로 평가하였음.
- (2) 본건 지상의 지반 조성을 위해 설치한 옹벽 등의 시설물은 토지에 포함하여 평가하였음.
- (3) 본건 지상에 「지적도 및 건물개황도」에 도시한 바와 같이 제시목록외 건물(종물및부합물)이 소재하여 개략적으로 면적을 실측하여 평가하였으므로 경매진행시에 참고하시기 바람.
- (4) 본건 토지상에 소재하는 이동이 가능한 컨테이너 및 부스 등의 물건은 임차인 소유로 조사되어 평가에서 제외하였는 바, 경매진행시에 참고하시기 바람.

---

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

- (5) 본건 기호 1,2,3) 토지는 일반건축물대장상 관련 지번으로 등재되어 있는 등 용도상 불가분 관계의 토지인 바, 3필 일단지로 평가하였음.
- (6) 본건 기호 1) 토지는 두 개의 용도지역(농림지역,보전관리지역)에 걸쳐 있는 토지이나 보전관리지역의 면적이 미미하여 주된 용도지역인 농림지역으로 기준으로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 토지 (기호1~3)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경기도 양주시 은현면 하패리 203-6	창고용지	743	농림지역 보전관리지역	186,100	일단지
2	경기도 양주시 은현면 하패리 203-7	창고용지	1,103	농림지역	186,200	
3	경기도 양주시 은현면 하패리 203-8	창고용지	364	농림지역	186,200	

### 2. 건물 (기호 가,나)

※ 일반건축물대장 기준

구분	내 용				
소재지	경기도 양주시 은현면 하패리 203-6외 2필지 [도로명주소: 경기도 양주시 은현면 운하로528번길 173-84]				
구조	일반철골구조 기타지붕				
대지면적(㎡)	2,210	건축면적(㎡)	각 196	건폐율(%)	8.87
주용도	농업용창고	연면적(㎡)	각 196	용적률(%)	8.87
사용승인일자	2020. 6. 29				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

- (1) 감정평가 3방식 중 “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말하며, “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 따라 감정평가의 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (3) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대시설 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제 요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 제시외건물은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- (4) 본건 1) 토지는 일부 토지가 용도지역이 보전관리지역이고 대로1류(폭 35m~40m) 및 도로구역에 저촉되거나 차지하는 비율이 극히 미미하여 토지평가에 미치는 영향이 없는 것으로 파악되어 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였음.
- (5) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별(토지, 건물)로 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지의 시산가액 산출

### (1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 비교표준지의 선정(2025. 01. 01 기준)

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 인근지역 및 동일수급권내 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고, 제반 가격형성상의 제 요인이 유사한 아래 표준지를 선정하였음.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 접면	공시지가 (원/㎡)	비고
가	양주시 은현면 하패리 498-5	잡종지	4,152	공업 기타	농림지역	사다리 평지	세로 (가)	211,700	-

#### 2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 표준지가 소재하는 지역의 표준지 공시기준일 이후 기준시점까지의 지가변동 상황은 다음과 같음.

- 대상지역: 경기도 양주시 농림지역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.08.31	0.572%	2024년 8월분 누계
2025.09.01 ~ 2025.09.22	0.109% x 22/31	2025년 8월분 : 0.109%
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.09.22)	0.650% (1.00650배)	$(1 + 0.00572) \times (1 + 0.00109 \times 22/31) \approx 1.00650$

※ 2025년도 9월 이후 지가변동률은 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 지역요인 비교

표준지와 대상토지는 인근지역 등에 소재하여 지역요인은 유사 대등함.(1.000)

## 4) 개별요인 비교

본건 기호(1~3) 일단지 / 표준지(가)				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.92	본건이 교통시설과의 접근성 등에서 열세함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황,인근 토지의 이용상황과의 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, 자루형 획지	0.88	본건이 형상, 고저 등에서 열세함
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용 제한 등)	1.05	표준지는 농업진흥 구역으로 본건이 우세함
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함
누 계			0.850	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인의 보정

### ① 그 밖의 요인 보정 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14.선고)”, “2002두5054판결(2003.7.25.선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으므로 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 아래와 같이 보정함.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정

#### 가. 평가(거래)사례와 표준지와의 격차율 산정

평가(거래)사례는 인근지역 내 용도지역, 지목, 이용상황 등 표준지와 가격형성 요인이 유사한 사례로서, 기준시점 현재 평가(거래)사례를 기준으로 시점 수정 후 표준지와 지역요인, 개별요인비교를 통하여 표준지의 적정가격을 산정한 후, 공시기준일로부터 현재까지의 지가변동률을 반영한 표준지의 공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

#### 나. 산 식

$$\text{격차율} = \text{평가(거래)사례 기준 표준지 평가가격} / \text{표준지의 현재가격}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 인근지역 거래사례 및 평가사례

[출처: KAPA HUB(한국감정평가사협회) 및 등기사항전부증명서 발체]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
A	양주시 은현면 하패리 000-0	대	1,067	농림지역	305,473	2024.11.08	토지, 건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 420,000,000원						
	ㄴ. 건물 - 사용승인일: 2019.07.03, 구조: 일반철골구조, 용도: 제2종근린생활시설(제조업소 등) 650,000원/㎡ x 35/40 = 568,000원/㎡ 165.6㎡ x 568,000 = 94,060,800원						
	ㄷ. 토지단가 : (420,000,000 - 94,060,800) / 1,067㎡ ≒ 305,473원/㎡						
B	양주시 은현면 하패리 000-00	공장 용지	2,645	농림지역	314,000	2022.11.25	경매 평가
C	양주시 은현면 하패리 000-0	창고 용지	569	농림지역	240,000	2022.02.15	담보 평가
D	양주시 은현면 하패리 00-0	대	1,123	농림지역	453,000	2025.02.26	담보 평가

## ④ 비교 평가(거래)사례의 선정 및 사유

상기 평가(거래)사례 중 대상토지와 용도지역·이용상황 및 평가목적 등을 고려한 인근지역 내 소재하는 최근의 평가(거래)사례로서 그 가격이 정상적일 뿐 아니라 대표적인 것으로서 본건의 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있는 것으로 인정되는 **평가 사례(B)**를 선정하여 그밖의 요인을 산정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ⑤ 시점수정치 산정

구 분	기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
B	2022.11.25 ~ 2025.09.22	1.678% (1.01678배)	경기도 양주시 농림지역

※ 2025년도 9월 이후 지가변동률은 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

## ⑥ 지역요인의 비교

표준지와 평가사례는 인근지역 등에 소재하여 지역요인은 유사 대등함. (1.000)

## ⑦ 표준지와 평가사례 개별요인 비교

비교 표준지	평가사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
가	B	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
비교표준지는 평가사례 대비 접면도로 상태 등의 획지조건에서 열세함								

## ⑧ 그 밖의 요인 보정치 산정

평가사례 비교표준지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	그밖의요인 보정치
B	314,000	1.01678	1.000	0.950	303,305	1.423	1.42
가	211,700	1.00650	-	-	213,076		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ⑨ 최근1년 지역/기간별 경매통계

[자료: 태인경매정보]

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.09.24 ~ 2025.09.24)

■ 경기 양주시

기간	지역통계		경기			양주시	
	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	창고	93.31%	71.47%	30	59.57%	73.44%	4
	창고용지	48.87%	51.40%	3	40.00%	40.00%	1
6개월 평균	창고	57.20%	69.25%	14	83.88%	83.88%	1
	창고용지	43.49%	50.73%	2	40.00%	40.00%	1

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1~3	가	211,700	1.00650	1.000	0.850	1.42	257,183	257,000

※ 적용단가는 산출단가의 천원미만에서 반올림하였음.

## 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	743	2,210	257,000	567,970,000	일 단지
2	1,103				
3	364				
합계	2,210	2,210	257,000	567,970,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### 1) 비교거래사례의 선정

본건의 평가에 적용할 비교사례는 대상토지와 인근지역내의 거래사례로 대상물건과 용도지역 및 이용상황이 동일하며 가격형성요인이 유사한 거래사례로서, 대상토지와 대체·경쟁 관계로 판단되는 토지를 거래사례로 선정하는 것을 원칙으로 하였음.

#### ① 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 발체]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
A	양주시 은현면 하패리 000-0	대	1,067	농림지역	305,473	2024.11.08	토지, 건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 420,000,000원						
	ㄴ. 건물 - 사용승인일: 2019.07.03, 구조: 일반철골구조, 용도: 제2종근린생활시설(제조업소 등) 650,000 x 35/40 = 568,000원/㎡ 165.6㎡ x 568,000 = 94,060,800원						
	ㄷ. 토지단가 : (420,000,000 - 94,060,800) / 1,067㎡ ≒ 305,473원/㎡						

#### ② 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건의 평가에 적용할 비교사례는 대상토지와 인근지역 및 동일수급권내의 거래사례로 대상물건과 용도지역 및 이용상황이 동일, 유사하며 가격형성요인이 유사한 거래 사례(A)를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장가치에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됨. (1.00)

## 3) 시점수정

구분	기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
A	2024.11.08 ~ 2025.09.22	0.683% (1.00683배)	경기도 양주시 농림지역

※ 2025년도 9월 이후 지가변동률은 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

## 4) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례의 인근지역 등에 소재하여 지역요인은 유사 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인 비교

본건 기호(1~3) / 거래사례(A)				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.92	본건은 교통시설과의 접근성 등에서 열세함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황,인근 토지의 이용상황과의 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, 자루형 획지	0.87	본건은 형상, 고저 등에서 열세함
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용 제한 등)	1.05	거래사례는 농업진흥구역으로 본건이 우세함
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함
누 계			0.840	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가 (원/㎡)						
1~3	A	305,473	1.00	1.00683	1.000	0.840	258,350	258,000

※ 적용단가는 산출단가의 천원미만에서 반올림하였음.

### 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	743	2,210	258,000	570,180,000	일단지
2	1,103				
3	364				
합계	2,210	2,210	258,000	570,180,000	-

### (3) 합리성 검토

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액은 **567,970,000원**, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 **570,180,000원**으로 산정되었으며, 거래사례비교법은 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 이루어진 신중하고 자발적인 거래사례를 기초로 하여야 하지만 본 시산가액 산정에 있어서는 거래사례의 충분성이 부족하고 거래당사자의 정보수집력 차이 및 상호간의 협상력 차이, 거래의 필요성 차이 등에 따라 거래가격의 진폭이 발생할 수 있는 바, 거래사례를 기준한 거래사례비교법에 의한 시산가액은 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있음. 평가목적 등을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 변동성 범위 내에 있다고 판단되어 그 합리성이 인정됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (4) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	743	2,210	257,000	567,970,000	일단지
2	1,103				
3	364				
합계	2,210	2,210	257,000	567,970,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 건물의 감정평가액 산출

### (1) 대상건물의 현황

기호	구 조	주 용 도		연면적 (㎡)	사용승인일	비고
		공부	현황			
가,나	일반철골구조 기타지붕 단층	농업용 창고	농업용 창고	각 196	2020.06.29	-

### (2) 재조달원가의 결정

- 건축물 재조달원가 자료집(2024년 한국부동산연구원)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/6.0m	2	843,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/6.0m	3	765,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/6.0m	4	704,000	35 (30~40)

### (3) 재조달원가 및 결정단가

상기에 제시된 ‘건축물 재조달원가 자료집’ 등을 참고하고 본 건물의 구조 및 용도, 사용  
자재 및 시공상태, 부대설비 등 제반사항을 고려하여 재조달원가를 결정하고 경제적 내용  
연수를 기준으로 평가하였음.

기호	재조달원가 (원/㎡)(A)	잔존년수 (B)	내용년수 (C)	결정단가 (원/㎡) (A × B ÷ C)	비 고
가	650,000	35	40	568,000	-
나	710,000	35	40	621,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (4) 건물가액 산출

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비 고
가	196	196	568,000	111,328,000	-
나	196	196	621,000	121,716,000	-
합계	392	392	-	233,044,000	-

### 4. 대상물건의 감정평가액

구 분	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	2,210	567,970,000	일단지
건물	392	233,044,000	-
제시외건물	5.4	1,350,000	-
합계	-	802,364,000	-

# 토지 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 양주시 은현면 하패리	203-6	창고용지	농림지역 보전관리지역	743	2,210	257,000	567,970,000	본건(1)~(3) 일단지
2	동소	203-7	창고용지	농림지역	1,103				
3	동소	203-8	창고용지	농림지역	364				
가	동소  [도로명주소] 경기도 양주시 은현면 운하로 528번길 173-84	203-6 203-7 203-8 가동	농업용 창고	일반철골구조 기타지붕 단층  1층	196	196	568,000	111,328,000	650,000 x 35/40
나	동소  [도로명주소] 경기도 양주시 은현면 운하로 528번길 173-84	203-6 203-7 203-8 나동	농업용 창고	일반철골구조 기타지붕 단층  1층	196	196	621,000	121,716,000	710,000 x 35/40
	소 계							801,014,000	
ㄱ	경기도 양주시 은현면 하패리	203-7 203-8	화장실	샌드위치판넬조 판넬지붕 단층	(5.4)	5.4	250,000	1,350,000	관찰감가
	소 계							1,350,000	
	합 계							₩802,364,000.-	
				< 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 은현면 하패리 소재 "신평화로 은현IC" 남동측 인근에 위치하며 부근은 공장, 창고, 농경지 및 임야 등으로 형성된 농촌지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 대중교통 이용편은 근거리 버스정류장이 소재하나 농촌지역으로 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

3필 일단지의 부정형의 토지로 남향 완경사지를 평탄하게 조성하여 창고부지로 이용 중이며 본건 토지 남측 일부는 법면 및 임야임.

## (4) 인접 도로상태

동측으로 노폭 4m 내외 도로에 접함

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

1) 농림지역, 보전관리지역, 대로1류(폭 35m~40m)(저축), 가축사육제한구역(개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(국도3호선)<도로법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 토석채취제한지역<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

2) 농림지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 토석채취제한지역<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

# 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) |                |

3) 농림지역, 가축사육제한구역(개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 토석채취제한지역<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 임.

**(6) 제시목록 외의 물건**

---

**(7) 공부와의 차이**

---

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

가,나) 일반철골구조 기타지붕 단층 건물로

벽체: 샌드위치판넬 등,  
창호: 플라스틱새시 이중유리창 임.

## (2) 이용상태

가,나) 참고

## (3) 설비내역

기본적인 전기설비 되어 있음.

## (4) 부합물 및 증물

첨부 '지적도 및 건물개황도' 참조.

## (5) 공부와의 차이

---

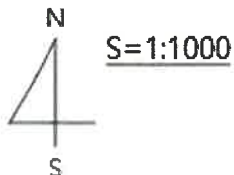
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

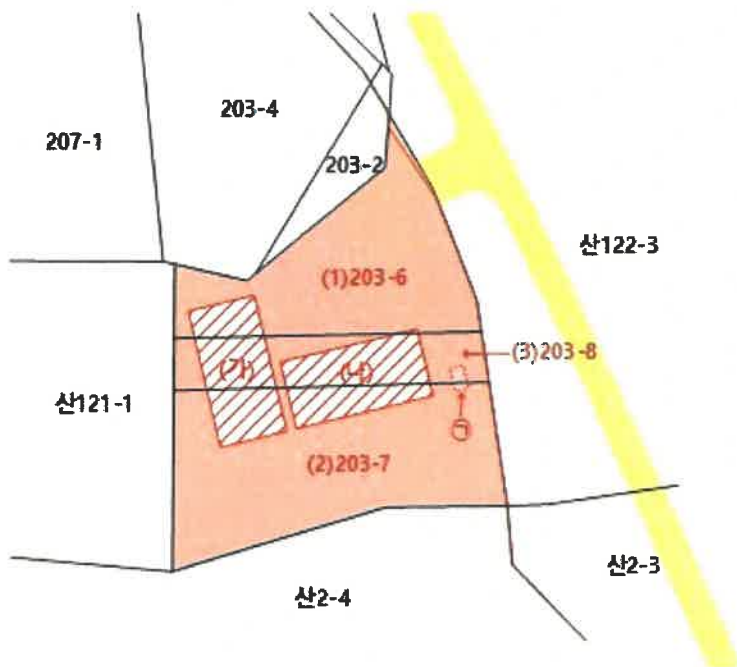





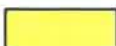








# 지 적 도

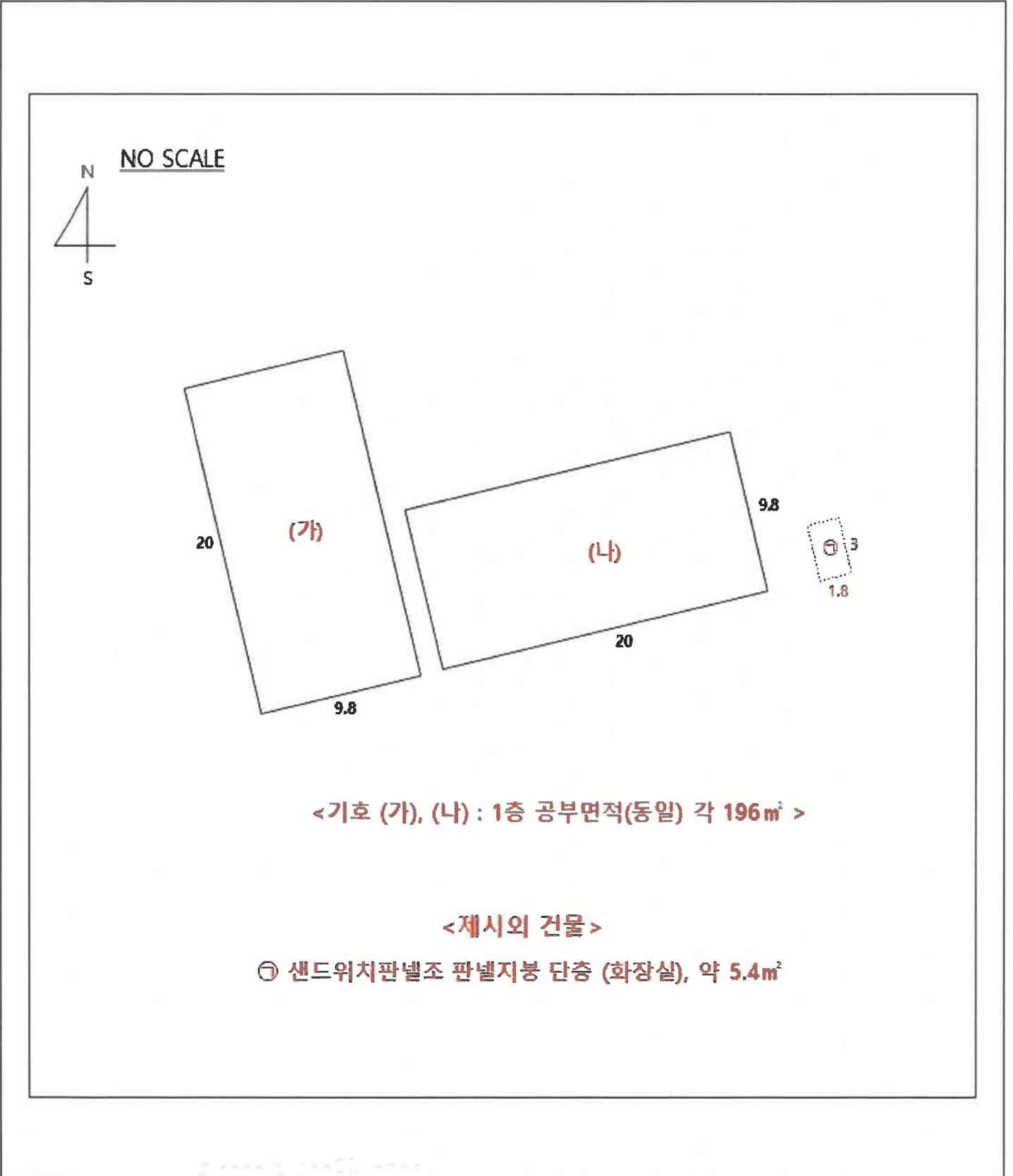


<< 경기도 양주시 은현면 하패리 203-6 외 2필지 >>



<b>범 례</b>		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물
						

# 건물개황도



# 사 진 용 지



공장 전경



공장 전경

# 사 진 용 지



건물(가) 외부



건물(가) 내부



# 사 진 용 지



건물(나) 외부



건물(나) 내부

# 사 진 용 지



제시외건물(ㄱ)



제시외물건(컨테이너, 부스)