감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	양주회정역파밀리에지역주택조합추진위원회 소유물건(2025타경71541)
의 뢰 인:	의정부지방법원 사법보좌관 박영민
감정평가서번호:	KY2025-02-003

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

KY감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

강 영 철

감정평가액	팔억이천구십팔만원정(₩820,980,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	양주회정역파밀리에지역주택조합추진위원회(2025타경71541)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.24	2025.02.28 ~ 2025.03.24	2025.03.28

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	576 이	토지	576 하	- 여	820,980,000 백
	합 계					₩820,980,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 양주시 회정동 소재 “회정초등학교” 동측 인근에 위치하는 부동산으로서 의정부지방법원의 경매목적의 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

「감정평가에 관한규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

(2) 감정평가조건

없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 24일자를 기준시점으로 하였습니다.

4. 감정평가방법

(1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

(2) 「감정평가에 관한 규칙」제7조에 따라 대상물건(토지,건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(3) 본건 토지는 동 규칙 제12조 및 제14조 등 규정에 따라 토지의 감정평가시 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법(비교방식)으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

- 본건은 2025년 02월 28일부터 2025년 03월 24일까지 귀 제시목록 및 각종 공부서류를 기준으로 가격자료를 수집하고 실지조사를 행하여 대상물건을 확인하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건 토지의 공부상 지목은 전이나 현황 도로이며, 본건 토지는 인접토지와 함께 지역주택조합사업이 진행 중에 있는 토지로서 양주시청에 문의한 바에 의하면 2023년 3월 07일 조합설립인가를 득하고, 2024년 02월 14일 조합명칭을 "양주회정역파밀리에지역주택조합"에서 "회천신도시 회정지역주택조합"으로 변경하였고, 사업계획승인 신청은 없는 상태라는 답변이 있는 바 이러한 부분들이 토지가치에 미치는 영향을 고려하여 감정평가하였습니다.

- 본건 토지는 지역주택조합사업지 내 현황 도로로서 지역주택조합사업지 내 도로 등 토지는 사업의 진행여부, 진행정도 등에 따라 가격의 등락이 심한 바 경매참여시 사업의 진행여부, 진행정도 등을 필히 재확인하시고 가격의 등락에 유의하시기 바랍니다.

- 본건은 경매목적의 감정평가건이며, 평가목적(담보, 보상 등)에 따라 감정평가액이 상이할 수 있는 점 경매참여시 참고하시기 바랍니다.

- 본건 토지의 위치 및 경계확인은 지적도, 지형 등을 종합참작하여 확인하였으며, 정확한 위치 및 경계확인을 위해서는 지적측량이 요구되는 바 경매시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 토지

일련번호	소재지	지번	지목	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	용도지역	개별공시지가(원/㎡)	비고
1	경기도 양주시 회정동	394- 6	전	185	185	제2종일반주거지역	214,000	-
2	경기도 양주시 회정동	394- 15	전	282	282	제2종일반주거지역	214,000	-
3	경기도 양주시 회정동	395- 28	전	109	109	제2종일반주거지역	214,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 개요

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 따라 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 시산가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	회정동 394- 9	대	182	제2종일반 주거지역	다세대	세로 (가)	세장형 평지	656,500	-

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 규정 등에 따라 평가대상토지 인근지역에 소재하며 용도지역·지목·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

경기도 양주시 (25.01.01~25.03.24) (주거)

2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.153
2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.094

(1 + 0.00153) * (1 + 0.00094 * 24/28)
≒ **1.00234**

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 일련번호 #1,#3

개 별 요 인			격차율		비고
조건	항 목	세 항 목	표준지	본건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대체로 유사함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 공익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
		특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.60	형상, 지목, 지역주택조합사업지 내 현황 도로인 점 등을 종합 참작할 때 본건이 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형획지			
		맹지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 유사함.
		기타			
누계치			1.000	0.600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 일련번호 #2

개 별 요 인			격차율		비고
조건	항 목	세 항 목	표준지	본건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.98	가로의 폭 등에서 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 공익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
		특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.60	형상, 지목, 지역주택조합사업지 내 현황 도로인 점 등을 종합 참작할 때 본건이 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형획지			
		맹지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 유사함.
		기타			
누계치			1.000	0.588	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」제14조, 대법원 판례 "2003다38207판결 (2004.05.14선고), "2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 정하고 있는 바, 인근의 거래사례, 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 참작하여 감정평가가격의 균형을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

(2) 인근지역 평가전례

구분	소재지	용도지역	지목	감정평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	회정동 000- 0	2종일주	대	경매	2024.05.07	2,270,000	감정평가 정보센터
2	회정동 000- 00	2종일주	전	경매	2024.05.07	2,670,000	감정평가 정보센터
3	회정동 000- 00	2종일주	전	경매	2024.05.07	2,050,000	감정평가 정보센터
4	회정동 000- 0	2종일주	대	경매	2024.01.17	2,280,000	감정평가 정보센터
5	회정동 000- 00	2종일주	전	경매	2024.01.17	2,660,000	감정평가 정보센터

(3) 인근지역 지가수준

본건이 속한 지역주택조합사업지 내 도로 등 토지는 사업의 진행여부, 진행정도 등에 따라 가격의 등락이 심하며, 인근 주거용 토지의 경우 지가수준은 위치, 규모, 획지조건 등에 따라 약 1,600,000원/㎡ ~ 2,500,000원/㎡ 정도입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 격차율 산정

① 사례의 선정

감정평가전례 중에서 비교표준지와 지리적으로 근접하여 위치하고 있으며, 개별적 요인에서 비교가능성이 높은 평가전례#1 을 그 밖의 요인 산정에 적용할 사례로 선정하였습니다.

② 시점수정

경기도 양주시 (24.05.07~25.03.24) (주거)

2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.034
2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.054
2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.071
2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.046
2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.040
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.085
2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.053
2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.072
2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.153
2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.094

(1 + 0.00034 * 25/31) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00094 * 24/28)
≒ **1.00684**

③ 지역요인 비교

사례는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 개별요인 비교

개 별 요 인			격차율		비고
조건	항 목	세 항 목	전례	표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대체로 유사함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 공익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
		특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.05	형상 등에서 우세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형획지			
		맹지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 유사함.
		기타			
누계치			1.000	1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 격차율 산정

대상 표준지	기준	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	보정치
A	평가전례#1기준 표준지가격	2,270,000	1.00684	1.000	1.050	2,399,803	3.65
	기준시점의 표준지공시지가	656,500	1.00234			658,036	

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사토지에 대한 평가전례를 기준한 표준지가격과 기준시점의 표준지공시지가 사이에 일정수준의 격차가 존재하며, 최근 경기동향, 인근지역의 매매동향, 상기 평가전례, 인근지역내 적정 지가수준 등을 고려하여 본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 표준지A 3.65 로 결정하였습니다.

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	656,500	1.00234	1.000	0.600	3.65	1,441,099	1,440,000	표준지A
2	656,500	1.00234	1.000	0.588	3.65	1,412,277	1,410,000	표준지A
3	656,500	1.00234	1.000	0.600	3.65	1,441,099	1,440,000	표준지A

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

나. 거래사례의 선정

(1) 거래사례

구분	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
㉠	덕계동 000- 0	대	483	제2종일반 주거지역	2024.09.20	1,966,874 (950,000,000 ÷ 483)	감정평가 정보체계
		건물	-				
㉡	회정동 394- 6외 2필지 (본건#1,#3외 1필지) 3필지 공히 현황 도로	전,공장용지	332	제2종일반 주거지역	2022.12.22	1,697,395 (563,535,195 ÷ 332)	감정평가 정보체계
		건물	-				
㉢	회정동 394- 15외 1필지 (본건#2외 1필지) 2필지 공히 현황 도로	전,공장용지	342	제2종일반 주거지역	2022.12.22	1,636,708 (559,754,220 ÷ 342)	감정평가 정보체계
		건물	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
㉣	회정동 394-6외 2필지 (본건#1,#3외 1필지) 3필지 공히 현황 도로	전,공장용지	332	제2종일반 주거지역	2022.07.25	1,506,024 (500,000,000 ÷332)	감정평가 정보체계
		건물	-				
㉤	회정동 394-15외 1필지 (본건#2외 1필지) 2필지 공히 현황 도로	전,공장용지	342	제2종일반 주거지역	2022.07.25	1,520,468 (520,000,000 ÷342)	감정평가 정보체계
		건물	-				
㉥	회정동 394-6외 2필지 (본건#1,#3외 1필지) 3필지 공히 현황 도로	전,공장용지	332	제2종일반 주거지역	2018.06.28	302,711 (100,500,000 ÷332)	감정평가 정보체계
		건물	-				
㉦	회정동 394-15외 1필지 (본건#2외 1필지) 2필지 공히 현황 도로	전,공장용지	342	제2종일반 주거지역	2018.09.10	166,667 (57,000,000 ÷342)	감정평가 정보체계
		건물	-				

(2) 선정이유

평가대상토지 인근지역에 소재하며 용도지역·지목·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 거래사례 ㉠ 을 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

선정된 거래사례는 거래당시 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 조사되어 별도의 사정보정은 필요하지 않다고 판단됩니다.

라. 시점수정

경기도 양주시 **(24.09.20~25.03.24)** (주거)

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.040
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.085
2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.053
2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.072
2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.153
2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.094

(1 + 0.00040 * 11/30) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00094 * 24/28)
≒ **1.00459**

마. 지역요인

선정된 거래사례와 본건은 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인

(1) 일련번호 #1,#3

개 별 요 인			격차율		비고
조건	항 목	세 항 목	사례	본건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.07	가로의 폭, 구조 등의 상태에서 우세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.03	교통시설 등과의 접근성에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 공익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.05	인근환경 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
		특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.63	형상, 지목, 지역주택조합사업지 내 현황 도로인 점 등을 종합 참작할 때 본건이 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형획지			
		맹지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 유사함.
		기타			
누계치			1.000	0.729	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 일련번호 #2

개 별 요 인			격차율		비고
조건	항 목	세 항 목	사례	본건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.05	가로의 폭, 구조 등의 상태에서 우세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.03	교통시설 등과의 접근성에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 공익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.05	인근환경 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
		특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.63	형상, 지목, 지역주택조합사업지 내 현황 도로인 점 등을 종합 참작할 때 본건이 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형획지			
		맹지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 유사함.
		기타			
누계치			1.000	0.715	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출가격 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	1,966,874	1.00	1.00459	1.000	0.729	1,440,433	1,440,000	사례㉠
2	1,966,874	1.00	1.00459	1.000	0.715	1,412,770	1,410,000	사례㉠
3	1,966,874	1.00	1.00459	1.000	0.729	1,440,433	1,440,000	사례㉠

3. 시산가격 검토 및 토지단가 결정

시산가격 검토란 감정평가 각 방식을 적용하여 구한 가격인 시산가격을 비교 분석하여 각 방식에 따른 시산가격에 차이가 있는 경우 이들을 상호 관련시켜 적정가격으로 검토하는 작업으로, 평가방법의 적정성, 자료 및 계산 등의 정확성, 증거자료의 양과 신뢰성 등으로 판단합니다.

본건의 경우 평가대상(토지)의 특성에 적합한 평가방법의 선정, 신뢰성 높은 자료의 활용, 계산의 정확성 등이 인정되며, 각 방법에 의해 산정된 양자의 가격이 상호 지지되어 각 가격의 타당성이 인정된다고 판단됩니다. 따라서 상기 시산가격의 적정가격 수렴을 인정하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조의 규정 등에 의거 공시지가 기준가격으로 본 감정평가가격을 결정하였습니다.

일련번호	공시지가 기준가격 (원/㎡)	비준가격 (원/㎡)	결정가격 (원/㎡)
1	1,440,000	1,440,000	1,440,000
2	1,410,000	1,410,000	1,410,000
3	1,440,000	1,440,000	1,440,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구분	일련번호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	185	1,440,000	266,400,000	-
	2	282	1,410,000	397,620,000	-
	3	109	1,440,000	156,960,000	-
	계			820,980,000	-

2. 결정의견

상기의 평가전례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되는 바 상기 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 양주시 회정동	394-6	전	제2종일반 주거지역	185	185	1,440,000	266,400,000	현황 도로
2	경기도 양주시 회정동	394-15	전	제2종일반 주거지역	282	282	1,410,000	397,620,000	현황 도로
3	경기도 양주시 회정동	395-28	전	제2종일반 주거지역	109	109	1,440,000	156,960,000	현황 도로
	합 계							₩820,980,000.-	
				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 회정동 소재 "회정초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설, 연립 및 다세대주택 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1),(2),(3) 공히 : 대체로 사다리형의 토지로서 현황 도로임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1),(3) 공히 : 본건이 폭 8미터내외의 도로임.
일련번호(2) : 본건이 폭 약 6미터내외의 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

일련번호(2),(3) 공히 : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

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)

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

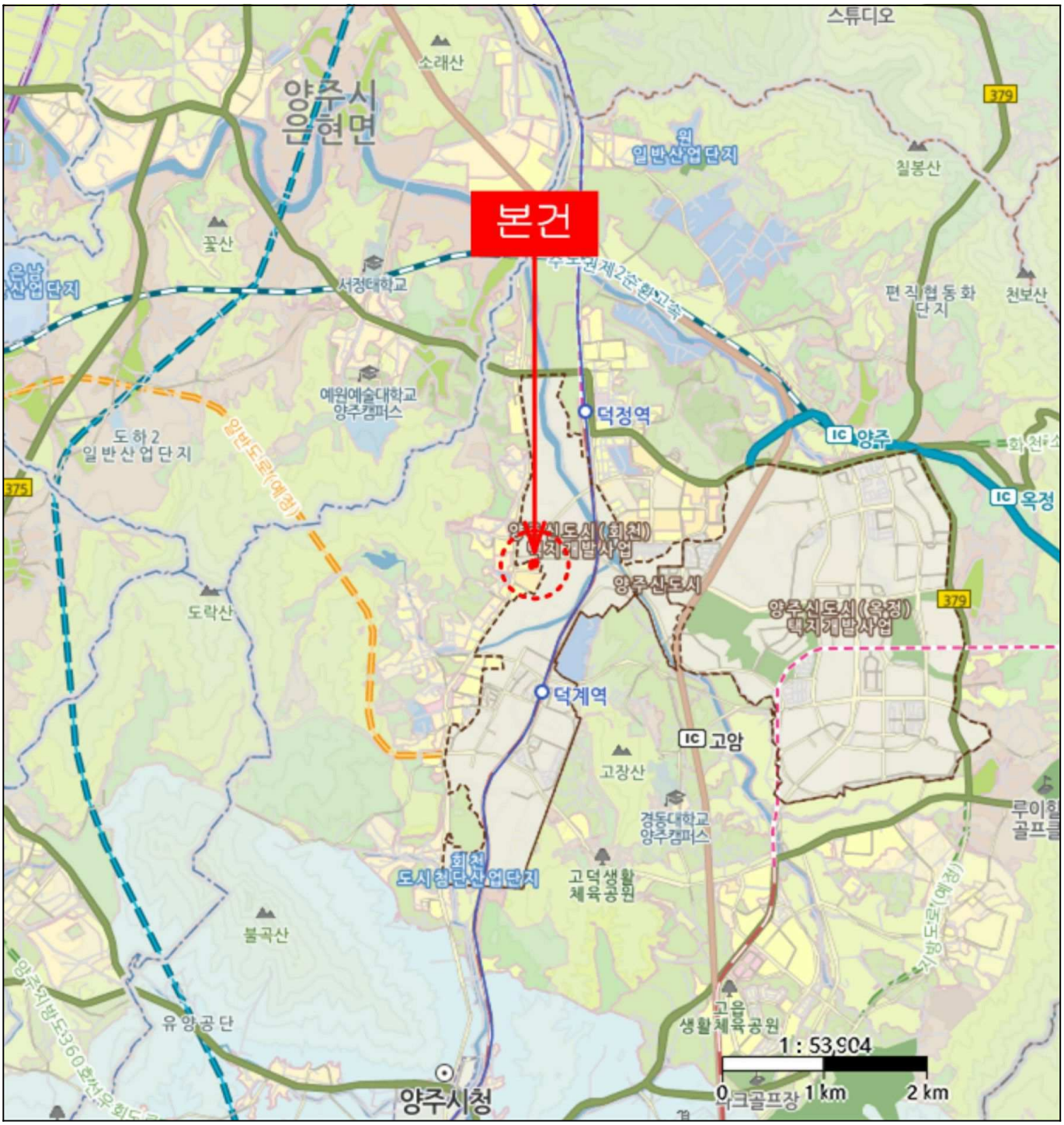
본건 토지의 공부상 지목은 전이나 현황 도로임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : -.

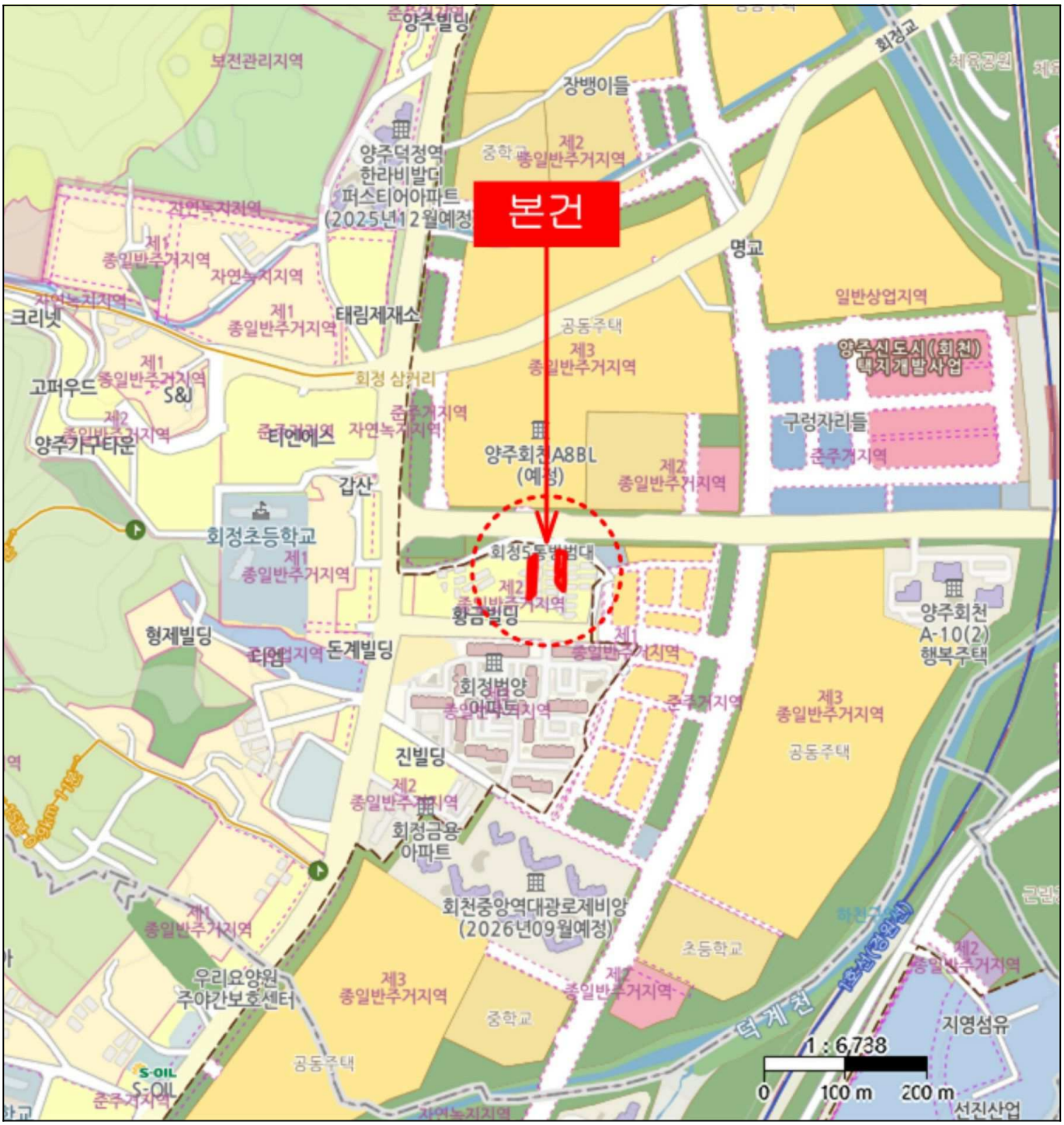
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 회정동 394-6외



위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 회정동 394-6외



지 번 약 도

소 재 지	경기도 양주시 회정동 394-6외

지 적 개 황 도

【축척없음】

419-1구
393-10장
393-6종
394-7대
394-8대
394-9대
394-1대
394-5대
394-16대
394-11대
394-10대
394-17대
394-12대
394-13대
394-18대
394-19대
395-19대
395-21대
395-22장
395-18대
395-31대
395-32대
395-27대
(1)394-6전
(2)394-15전
395-9장
(3)395-28전
395-12장
범 례
평가대상토지
도 로 선
계획도로선
평가건물1층
평가건물2층
평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물
용도지역선

Cafe. Bluff
emart24

(1), (3)

(1), (3)

(2)

(2)