

감정평가서

건명	김주영 외 1명 소유물건 (2024타경85119)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호
감정서번호	이레-2408-055

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.

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이보령

이보령



(인)

감정평가액	삼십억팔천이십만원정(₩3,080,200,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김주영 외 1명 (2024타경85119)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.09	2024.09.02 ~ 2024.09.09	2024.09.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,548	토지	5,548	-	3,071,400,000
	건물	1,119	건물	75	15,000	1,125,000
	제시외건물	(285)	제시외건물	285	-	7,675,000
합계						₩3,080,200,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양주시 백석읍 가업리 소재 '가업2리마을회관' 북서측 인근에 위치한 토지 및 건물에 대한 의정부지방법원의 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가 이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 기준시점

1) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

2) 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 09월 09일 임.

4. 감정평가방법

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 1항에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하되, 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3) 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

1) 본건의 위치, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하되, 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고 지적경계는 현장조사 및 위성지도 등에 의하였으나 정확한 지적경계 및 그에 따른 이용상황 등은 측량 등 별도의 확인이 필요함.

2) 기호(1), (3), (5)는 일부 도시계획시설 ‘도로’에 저촉되는바 공법상제한의 정도를 고려하여 평가하되, 저촉 면적은 지적도면 등에 의하여 개략적으로 산출하였음.

3) 기호(5)는 두 개의 용도지역(제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역)에 걸쳐 소재하나, 제1종일반주거지역의 면적이 미미한 점을 고려하여 주된 용도지역인 제2종일반주거지역을 기준으로 하여 평가하였음.

4) 본건 일부 지상에 위치한 소유자 미상의 수목은 거래관행 및 평가목적 등을 고려하여 토지에 포함하여 일괄 평가하였음.

5) 본건 지상에 소재하는 소유자 미상의 제시외건물은 이를 개략적으로 실측하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였는바, 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부 등을 재 확인 하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다만, 제시외건물(ㄱ)은 본건 건물 (11-4),(11-5)와 구조 및 면적에 있어 유사한 점이 있으나 동일성을 판단하기가 곤란하여 제시외건물로 평가하였으니, 경매 진행시 유의 하시 기 바람.

6) 별첨 ‘사진용지’ 와 같이 본건 지상에 소재한 컨테이너 및 이동식화장실은 이동가능 성 등을 고려하여 평가에서 제외함.

7) 본건은 경매 목적의 감정평가로 보상, 담보 등 타 목적의 감정평가와는 상이 할 수 있 음.

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	백석읍 가업리 458-2	전	1,859	전축사	1종일주	세로(가)	사다리 평지	265,900	도로3% 저축
B	백석읍 복지리 247-1	답	1,577	답	2종일주	소로한면	사다리 평지	387,200	도로1% 저축

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시점수정

(경기도 양주시 주거지역)

기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.396	
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.071	
누 계 (24.01.01~24.09.09)	0.488 (1.00488)	(1 + 0.00396) * (1 + 0.00071 * 40/31)

*2024.08,09월분은 2024.07월분을 연장적용함.

3) 지역요인 비교

가. 지역요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태, 상가의 배치상태 등
환경조건	자연환경, 사회환경, 획지의 상태, 공급 및 처리시설의 상태 등
행정조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 지역요인 비교치 결정

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

[기호(1)-표준지(A)]

조건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대체로 대등함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.996	표준지 및 본건은 일부 도로에 저촉됨.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치			0.996	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[기호(3)-표준지(A)]

조건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대체로 대등함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.976	표준지 및 본건은 일부 도로에 저촉됨.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치			0.976	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[기호(4)-표준지(A)]

조건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.93	접면도로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.85	지세 등 획지조건에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.946	표준지는 일부 도시계획시시설 도로에 저촉되며, 본건이 지목 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치			0.748	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[기호(5)-표준지(B)]

조건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	접면도로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	주위환경 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.60	본건은 일부 현황 도로 등으로 이용상태 및 형상 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.942	본건이 지목 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치			0.483	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[기호(6)-표준지(A)]

조건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.88	접면도로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.85	지세 등 획지조건에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.946	표준지는 일부 도시계획시시설 도로에 저촉되며, 본건이 지목 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치			0.708	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[기호(7)-표준지(A)]

조건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	도로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대체로 대등함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.006	표준지는 도시계획시설 도로에 일부 저촉됨.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
비교치			0.956	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[기호(8)-표준지(A)]

조건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.33	본건은 지목 등 도로임.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.006	표준지는 일부 도로에 저촉됨.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치			0.332	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[기호(9),(10)-표준지(A)]

조건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.93	도로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대체로 대등함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.006	표준지는 일부 도로에 저촉됨.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치			0.936	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	용도지역	목적	시점	단가 (원/㎡)	비고
(ㄱ)	백석읍 가업리 452-*	전	1종일주	경매	2024.05.17	@570,000	
(ㄴ)	백석읍 가업리 449-*	전	2종일주	경매	2024.05.17	@610,000	
(ㄷ)	백석읍 가업리 458-*	전	1종일주	담보	2024.05.14	@562,000	
(ㄹ)	백석읍 가업리 476-*	전	1종일주	담보	2024.03.22	@512,000	

*본건 및 비교표준지와 인근지역에 소재하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사한 사례로서 공히 비교성이 있는 것으로 사료되는 사례(ㄱ) 및 (ㄴ)을 선정하여 표준지와 비교하고자 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

ㄱ. 산식

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지 가격
 기준시점 당시 비교표준지 가격

ㄴ. 격차율산정

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율	
사례(ㄱ)기준 표준지가격	570,000	1.00233	1.000	1.072	612,464	2.292	
가격시점 표준지(A)가격	265,900	1.00488	-	-	267,198		
사례기준 산정내역	시점 수정	경기도 양주시 (24.05.17~24.09.09) (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 $(1 + 0.00034 * 15/31) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00071 * 40/31)$ ≈ 1.00233					
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함 (1.000).					
개별 요인	가로	접근	자연/ 환경	획지	행정	기타	누계
	-	1.10	0.98	1.00	0.994	1.00	1.072
비교표준지는 접면도로의 상태 등 접근조건에서 우세하고, 주위 환경 등에서 열세함. 표준지는 일부 도시계획시설 도로에 저촉됨.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율	
사례(ㄴ)기준 표준지가격	610,000	1.00233	1.000	1.384	846,207	2.175	
가격시점 표준지(B)가격	387,200	1.00488	-	-	389,090		
사례기준 산정내역	시점 수정	경기도 양주시 (24.05.17~24.09.09) (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 $(1 + 0.00034 * 15/31) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00071 * 40/31)$ ≒ 1.00233					
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함 (1.000).					
	개별 요인	가로	접근	자연/ 환경	획지	행정	기타
	-	1.10	1.05	1.00	1.198	1.00	1.384
	비교표준지는 접면도로의 상태 등 접근조건에서 우세하고, 주위 환경 등에서 우세함. 표준지는 일부, 사례는 전체 도시계획시설 도로에 저촉됨.						

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

선정 사례를 기준으로 한 기타요인 보정치는 위와 같이 산정되었으며, 인근 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인을 상향 조정함. (2.29/2.17)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 토지단가 산출

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	265,900	1.00488	1.000	0.996	2.29	609,435	609,000
(3)	265,900	1.00488	1.000	0.976	2.29	597,197	597,000
(4)	265,900	1.00488	1.000	0.748	2.29	457,688	458,000
(5)	387,200	1.00488	1.000	0.483	2.17	407,809	408,000
(6)	265,900	1.00488	1.000	0.708	2.29	433,213	433,000
(7)	265,900	1.00488	1.000	0.956	2.29	584,960	585,000
(8)	265,900	1.00488	1.000	0.332	2.29	203,145	203,000
(9),(10)	265,900	1.00488	1.000	0.936	2.29	572,722	573,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례의 선정

본건 인근지역내의 정상적인 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 공법상제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 사례 중 하기의 사례를 선정하여 본건과 비교함.

(출처: KAIS-감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	시점	금액	토지단가 (원/㎡)	비고
A	백석읍 가업리 5***-	전	537	제1종 일반주거 지역	2022.04.21	349,000,000	@649,906	

2) 사정보정

매매사례는 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정

적용	기간	지가 변동률	비고	적용
매매 사례 (A)	2022.04.21~ 2024.09.09	1.02064	$(1 + 0.00233 * 10/30) * (1 + 0.00280) * (1 + 0.00226) * (1 + 0.00256) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00214) * (1 + 0.00093) * (1 - 0.00018) * (1 - 0.00028) * (1 + 0.00244) * (1 + 0.00396) * (1 + 0.00071 * 40/31)$ ≈ 1.02064	양주시 주거지역

*한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동률계산 인용

4) 지역요인

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인

적용	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
사례(A)- 본건(1)	-	0.93	1.00	1.00	0.99	1.00	0.921
	본건은 사례와 비교시 교통시설 등과의 접근성에서 열세하고, 일부 도시계획시설 도로에 저촉되어 행정적조건에서 열세함.						
사례(A)- 본건(3)	-	0.93	1.00	1.00	0.97	1.00	0.902
	본건은 사례와 비교시 교통시설 등과의 접근성에서 열세하고, 일부 도시계획시설 도로에 저촉되어 행정적조건에서 열세함.						
사례(A)- 본건(4)	-	0.87	1.00	0.85	0.94	1.00	0.695
	본건은 사례와 비교시 교통시설 등과의 접근성에서 열세하고, 지세 등 획지조건에서 열세함. 지목 등 행정적조건에서 열세함.						
사례(A)- 본건(5)	-	0.93	1.00	0.60	1.11	1.00	0.619
	본건은 사례와 비교시 접근조건에서 열세하고, 형상 및 이용상태 등 획지조건에서 열세함. 본건이 지목에서 열세하고, 용도지역에서 우세함.						
사례(A)- 본건(6)	-	0.82	1.00	0.85	0.94	1.00	0.655
	본건은 사례와 비교시 교통시설 등과의 접근성에서 열세하고, 지세 등 획지조건에서 열세함. 지목 등 행정적조건에서 열세함.						
사례(A)- 본건(7)	-	0.89	1.00	1.00	1.00	1.00	0.890
	본건은 사례와 비교시 접면도로 상태 등 접근조건에서 열세함.						
사례(A)- 본건(8)	-	0.93	1.00	1.00	0.33	1.00	0.307
	본건은 사례와 비교시 접면도로 상태 등 접근조건에서 열세하고, 지목 등이 도로인 토지임.						
사례(A)- 본건(9), (10)	-	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	0.870
	본건은 사례와 비교시 접면도로 상태 등 접근조건에서 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 토지단가의 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	649,906	1.02064	1.000	0.921	610,918	611,000
(3)	649,906	1.02064	1.000	0.902	598,315	598,000
(4)	649,906	1.02064	1.000	0.695	461,007	461,000
(5)	649,906	1.02064	1.000	0.619	410,595	411,000
(6)	649,906	1.02064	1.000	0.655	434,475	434,000
(7)	649,906	1.02064	1.000	0.890	590,355	590,000
(8)	649,906	1.02064	1.000	0.307	203,639	204,000
(9),(10)	649,906	1.02064	1.000	0.870	577,088	577,000

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

『감정평가에 관한 규칙』제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 상기한 가격자료에 의해 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액은 제반 법령 및 ‘감정평가에 관한 규칙’ 등에 의거 적정하게 평가되었으며, 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는바 공시지가기준법에 의한 가격으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
(1)	265,900	1.00488	1.000	0.996	2.29	609,435	609,000
(3)	265,900	1.00488	1.000	0.976	2.29	597,197	597,000
(4)	265,900	1.00488	1.000	0.748	2.29	457,688	458,000
(5)	387,200	1.00488	1.000	0.483	2.17	407,809	408,000
(6)	265,900	1.00488	1.000	0.708	2.29	433,213	433,000
(7)	265,900	1.00488	1.000	0.956	2.29	584,960	585,000
(8)	265,900	1.00488	1.000	0.332	2.29	203,145	203,000
(9),(10)	265,900	1.00488	1.000	0.936	2.29	572,722	573,000

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	
1	경기도 양주시 백석읍 가업리	454	전	제1종 일반주거지역	2,165	2,165	609,000	1,318,485,000	
2	경기도 양주시 백석읍 가업리 [도로명 주소] 경기도 양주시 백석읍 양주산성로 800번길 167-47	461-1 461 462-12 위지상	축사	블럭조 스레트지붕 단층	122.40	-	-	평가외	멸실
			축사	블럭조 스레트지붕 단층	196.56	-	-	평가외	멸실
			축사	철주조 함석지붕 단층	126	-	-	평가외	멸실
			축사	철주조 함석지붕 단층	156	-	-	평가외	멸실
3	경기도 양주시 백석읍 가업리	453	답	제1종 일반주거지역	602	602	597,000	359,394,000	
4	동소	462-14	임야	제1종 일반주거지역	72	72	458,000	32,976,000	
5	동소	450-2	임야	제2종 일반주거지역 제1종 일반주거지역	230	230	408,000	93,840,000	
6	동소	462-7	임야	제1종 일반주거지역	514	514	433,000	222,562,000	
7	동소	462-20	목장용지	제1종 일반주거지역	59	59	585,000	34,515,000	

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	
8	동소	462-21	도로	제1종 일반주거지역	223	223	203,000	45,269,000	
9	동소	462-12	목장용지	제1종 일반주거지역	227	227	573,000	130,071,000	
10	동소	461	전	제1종 일반주거지역	1,456	1,456	573,000	834,288,000	
11 11-1	동소 [도로명 주소] 경기도 양주시 백석읍 양주산성로 800번길 167-47	461 위지상	동물관련 시설	철파이프조 스레이트지붕 단층	135.61	-	-	평가외	멸실
11-2	동소		동물관련 시설	철파이프조 스레이트지붕 단층	67.45	-	-	평가외	멸실
11-3	동소		동물관련 시설	철파이프조 스레이트지붕 단층	75	75	15,000	1,125,000	300,000 x 1/20 현황 461, 462-12 소재
11-4	동소		동물관련 시설	철파이프조 스레이트지붕 단층	103.66	-	-	평가외	
11-5	동소		동물관련 시설	철파이프조 스레이트지붕 단층	136.32	-	-	평가외	
ㄱ	[제시외 물건] 경기도 양주시	461	축사	조적조 및 파이프조	(245)	245	-	3,675,000	

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	
L	백석읍 가업리 동소	461	창고 등	관별조	(40)	40	-	4,000,000	
합 계								₩3,080,200,000.-	
				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 백석읍 가업리 소재 ‘가업2리마을회관’ 북서측 인근에 위치하며, 인근은 농경지, 축사, 중소규모 공장, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

간선도로와의 접근성, 버스정류장까지의 거리 및 노선수 등으로 보아 교통상황은 대체로 무난시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 공히 부정형의 토지로,
 기호(1),(3),(7): 전(목전), 나지 등의 상태임.
 기호(4),(6): 임야 등의 상태임.
 기호(5): 현황 도로 및 토지임야 등의 상태임.
 기호(8): 도로부지임.
 기호(9),(10): 동물관련시설 건물 부지, 전 등임.

(4) 인접 도로상태

기호(1),(3),(5): 북측으로 포장도로에 접함.
 기호(4),(7): 도로부지인 기호(8)에 접함.
 기호(6),(9),(10): 지적상 맹지이나, 인접필지를 경유하여 출입함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(복지지구), 소로1류(폭 10m~12m)(저축)

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) | |

가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

기호(3): 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(복지지구), 소로1류(폭 10m~12m)(저축) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

기호(4): 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(복지지구) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

기호(5): 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(복지지구), 소로1류(폭 10m~12m)(저축) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

기호(6): 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(복지지구) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

기호(7): 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(복지지구) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

기호(8): 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(복지지구) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

기호(9): 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(복지지구) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

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(10): 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(복지지구) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '사진용지' 및 '지적및건물개황도' 참조바람.

(7) 공부와의 차이

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

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

철파이프조 스테이트지붕 단층 동물관련시설로,
건축물대장상 1994.09.26일자로 사용승인을 득하였고,
내,외벽: 덮개마감 등

(2) 이용상태

공부상 동물관련시설로, 현황 창고 등의 상태임.

(3) 설비내역

--

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적및건물개황도' 및 '사진용지'등 참조바람.

(5) 공부와의 차이

--

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 양주시 백석읍 가업리 454 외
-----	-----------------------



위치도



소재지 경기도 양주시 백석읍 가업리 454 외



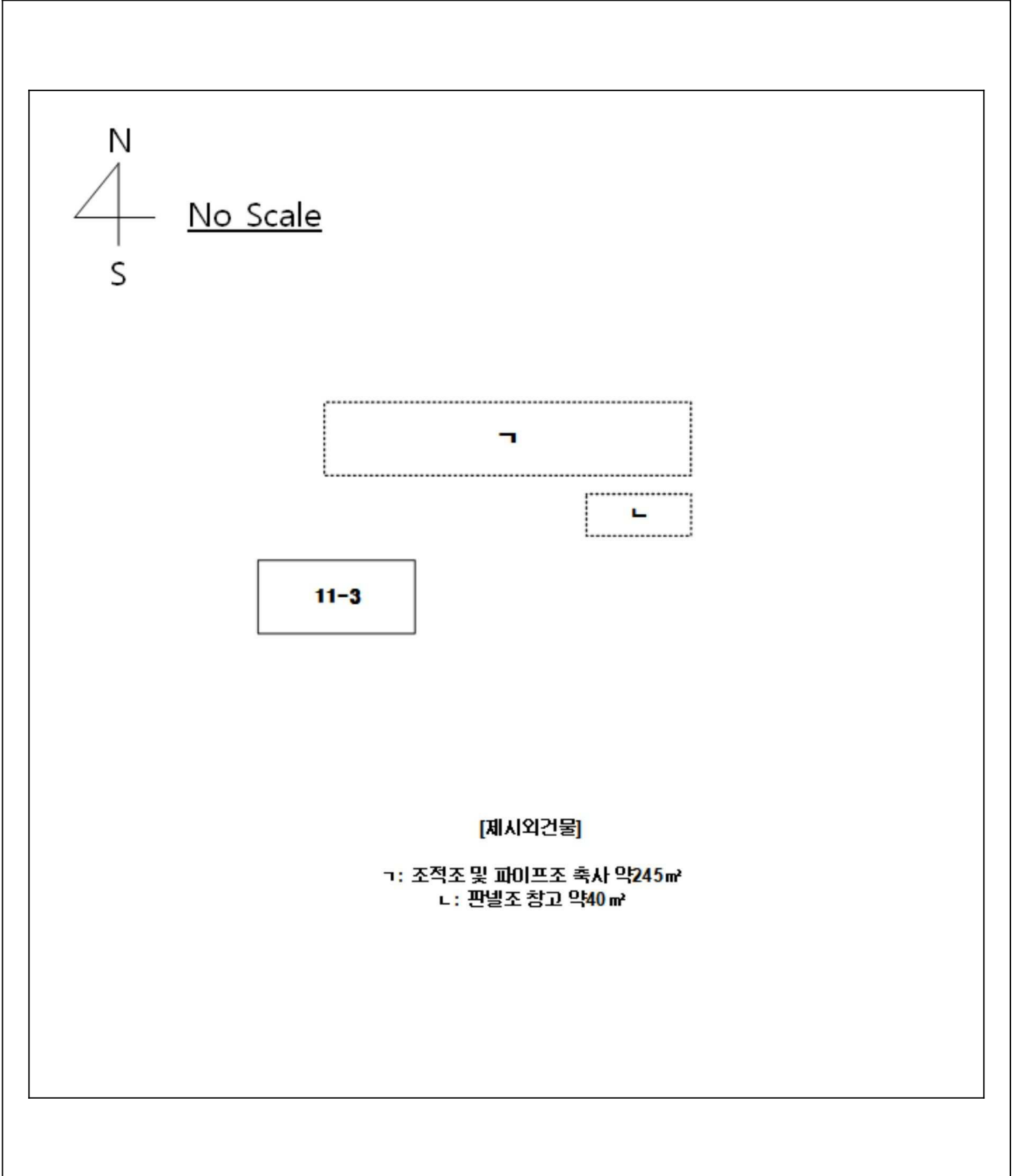
위치도



소재지 경기도 양주시 백석읍 가업리 454 외



건 물 개 황 도





(1)



(1)



(2)



(4), (6)



(5)



(7), (8)



(9), (10) (11-3)



(9), (10)



()



()



()