

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김창희 소유물건(2025타경72570)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 이주호

감정평가서번호: LYH25062601

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.

이용희감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 용 회 (인)

감정평가액	오억일천오백삼십사만원정 (₩15,340,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김창희 (2025타경72570)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.30	2025.06.27 ~ 2025.06.30	2025.07.01		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 2,863x- 2 이	하	1,431.5 여	360,000 백	515,340,000
	합계					₩15,340,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양주시 광사동 소재 '광사교차로' 서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 의정부지방법원의 경매 목적의 감정평가건입니다.

2. 기준시점 및 실지조사 기간

2.1. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 30일입니다.

2.2. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상 부동산은 2025년 06월 30일에 현장을 방문하여 대상물건의 확인 및 가격수준파악 등 실지조사를 실시하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건 등

3.1. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3.2. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

4.1. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의거하였습니다.

4.2. 본건 토지는 2인이 공동으로 소유하고 있는 토지로서 김창회 지분(2분의 1)의 위치를 특정하기 곤란한 바, 대상토지 전체의 가액에 지분비율을 적용하여 감정평가하였습니다.

4.3. 본건 토지중 일부는 하천저축(광사천)인 바, 이를 감안하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 감정평가의 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

1.1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

1.2. 감정평가 관련 법령 등의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제26조(그 밖의 물건의 감정평가)

감정평가법인등은 제14조부터 제25조까지에서 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에는 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 감정평가하여야 한다.

1.3. 본건의 평가방법

1.3.1. 토지의 평가방법

본건 토지의 평가는 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 “공시지가 기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가의 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

1.1. 비교 표준지 선정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025.01.01)

비교 표준지	소재지 지번	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	마전동 33-6	1,831	답	답	개발제한 자연녹지	세로(가)	사다리 평 지	141,700

1.2. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ (표준지(가) : 본건 기호(1))

조건	항 목	세 항 목	격 차 율		결 정 의 견
			표준지 (가)	평가대상 토지(1)	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지 대비 제반 가로조건 대체로 유사함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건 대체로 유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지 대비 환경조건 대체로 유사함.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
재해의 위험성	수해의 위험성				
	기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.93	대상토지는 비교표준지 대비 형상, 고저 등 다소 열세함.
		형상			
	고저 등	고저(경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
토지이용상황	토지이용상황 등				
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	0.97	대상토지는 비교표준지 대비 행정상의 규제의 정도 다소 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	기타조건 대체로 유사함.
		기타			

격차율 산정 : 1.00 × 1.00 × 1.00 × 0.93 × 0.97 × 1.00 ≒ 0.902

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1.5. 그 밖의 요인 보정

1.5.1. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두 6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

1.5.2. 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계 또는 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	실거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)			사용승인일		
#①	광사동 45*~**	전	654	개발제한 자연녹지	전	2024.04.10	195,000,000	298,165
			-			-		
#②	광사동 56*~**	전	330	개발제한 자연녹지	전	2023.06.30	100,000,000	303,030
			-			-		
#③	광사동 55*~**	답	293	개발제한 자연녹지	전	2024.08.06	83,760,000	285,870
			-			-		
#④	광사동 49*~**	전	495	개발제한 자연녹지	전	2023.10.31	90,000,000	181,818
			-			-		

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

※ 개인정보 보호를 위하여 지번의 일부를 *표 처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#㉠	마전동 17*-*	답	1,130	개발제한 자연녹지	전	312,000	2024.01.25	법원경매
#㉡	광사동 56*-*	전	1,067	개발제한 자연녹지	전	269,000	2024.02.08	담보
#㉢	광사동 56*-*	답	1,002	개발제한 자연녹지	전	269,000	2024.02.08	담보
#㉣	마전동 17*-*	전	1,652	개발제한 자연녹지	전	441,000	2024.09.23	담보
#㉤	마전동 17*-**	답	1,513	개발제한 자연녹지	전	329,000	2024.01.25	법원경매

※ 개인정보 보호를 위하여 지번의 일부를 *표 처리하였음.

다) 격차율 산정방식

- 표준지의 공시지가를 기준한 기준시점 현재 표준지의 가격과 사례를 기준한 기준시점 현재 표준지의 가격과의 격차율을 기준으로 하여 산정합니다.

- 보정치 산정 방식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례 기준 표준지 평가가격 *주1)}}{\text{표준지 공시지가 시점수정 *주2)}} - 1$$

* 주1) 사례 기준 표준지 평가가격 = 사례가격 × 시점수정 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치

* 주2) 표준지 공시지가 시점수정 = 표준지의 공시지가 × 시점수정

라) 비교사례의 선정

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
#1	가	#㉠

마) 기준시점의 비교사례를 기준한 표준지 가격과 표준지가격의 격차율 산정

■ 표준지 가

비교사례	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①÷②)
		공시지가(원/㎡)					
#㉠	① 사례기준 표준지 공시지가	312,000	1.01427	1.000	1.260	398,730	2.796
가	② 기준시점의 표준지 공시지가	141,700	1.00625	—	—	142,586	

사례기준 표준지 공시지가 산출근거	사정보정	상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가 사례로서 별도의 사정보정은 필요치 않은 것으로 판단됨.																	
	시점수정	사례가 속한 경기도 양주시 (2024.01.25 ~ 2025.06.30) 녹지지역 지가변동을 적용함.																	
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.																	
	개별요인	비교표준지는 비교사례대비 가로조건(접근도로의 상태 등) 우세, 획지조건(형상 등) 우세함.																	
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <thead> <tr> <th>가로 조건</th> <th>접근 조건</th> <th>자연(환경) 조건</th> <th>획지 조건</th> <th>행정적 조건</th> <th>기타 조건</th> <th>개별요인 비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1.20</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.05</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.260</td> </tr> </tbody> </table>	가로 조건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	1.20	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.260			
가로 조건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치													
1.20	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.260													

바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	가	2.80

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	가	141,700	1.00625	1.00	0.902	2.80	360,114	360,000

2. 거래사례비교법에 의한 평가

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형서요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{가치형성요인 비교}$$

2.1. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

본건 기호	비교사례 선정
1	#①

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 선정된 비교사례

출처 : 감정평가정보체계 또는 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	실거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)			사용승인일		
#①	광사동 45*~**	전	654	개발제한 자연녹지	전	2024.04.10	195,000,000	298,165
			-			-		

※ 개인정보 보호를 위하여 지번의 일부를 *표 처리하였음.

2.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

결정의견	본 비교사례는 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래된 사례로서 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

2.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비 교 사 례	시 · 군 · 구	용도 지역	산 정 기 간	지가변동률 (시점수정치)	비고
#①	경기도 양주시	녹지지역	2024.04.10.~2025.06.30	1.261% (1.01261)	-

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

2.4. 지역요인 비교

지역요인의 비교는 평가대상 토지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 거래사례가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정하여 비교하는 것입니다.

결정의견	본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5. 개별요인의 비교

■ (거래사례 ① : 본건 기호(1))

조건	항 목	세 항 목	격 차 율		결 정 의 견
			거래사례 (①)	평가대상 토지(1)	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	대상토지는 거래사례 대비 가로조건 대체로 유사함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.22	대상토지는 거래사례 대비 인근 취락 및 교통시설과의 접근성 등 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	대상토지는 거래사례 대비 환경조건 대체로 유사함.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.00	대상토지는 거래사례 대비 획지조건 대체로 유사함.
		형상			
	고저 등	고저(경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
토지이용상황	토지이용상황 등				
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	0.97	대상토지는 거래사례 대비 행정상의 규제의 정도 열세 함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	기타조건 대체로 유사함.
		기타			

격차율 산정 : $1.00 \times 1.22 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.97 \times 1.00 \approx 1.183$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#①	298,165	1.000	1.01261	1.00	1.183	357,177	357,000

IV 토지 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

1.1. 각 평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	360,000	357,000	360,000

1.2. 토지 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액이 유사하게 산정되어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 적정성이 지지되고, 인근 감정평가사례 및 인근 부동산 탐문조사 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	2,863×(1/2)	360,000	515,340,000
소계	1,431.5		515,340,000

※ 매각지분 김창회 지분 2분의 1

2. 감정평가 가액의 결정의견

본건 토지의 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정에 의거 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적에 고려하여 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 적정하게 감정평가액을 결정하였습니다.

V 감정평가액 합계

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	515,340,000	매각지분 김창회 지분 2분의 1
합 계	515,340,000	

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 마전동	23-2	답	자연녹지지역 개발제한구역	1 2,863x- 2	1,431.5	360,000	515,340,000	감창회 지분
합 계								₩515,340,000.-	
				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 광사동 소재 '광사교차로' 서측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 하천, 임야, 농가주택 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 북측인근에 부흥로, 동측인근에 만송로 등에 노선버스 정류장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

부정형상의 토지로 전으로 이용중이며, 인접토지와 경계구분없이 비닐하우스용지로 사용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지로서 북측의 하천부지상으로 폭 약4~5미터의 콘크리트 포장 도로가 통과하나, 본건 토지가 도로보다 낮아 직접 출입은 곤란함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 하천(저축), 가축사육제한구역(개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 메추리 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 성장관리권역 <수도권정비계획법>, 하천구역(광사천)<하천법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

별첨 '사진용지'와 같이 소유자 미상의 비닐하우스가 10여동 소재함.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 본건 지상에 소유자미상의 비닐하우스 10여동이 소재함.

광역위치도



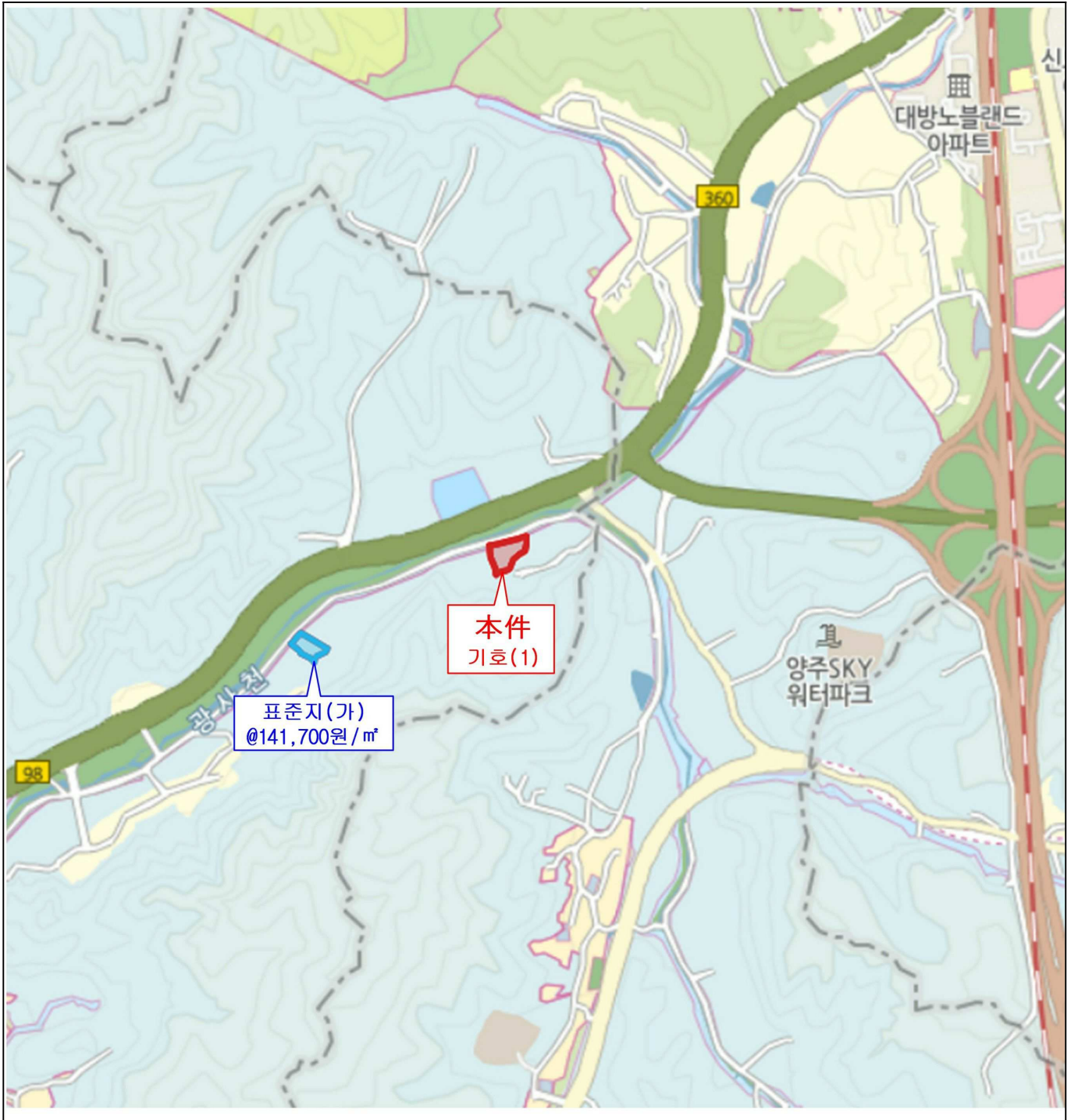
소재지 경기도 양주시 마전동 23-2



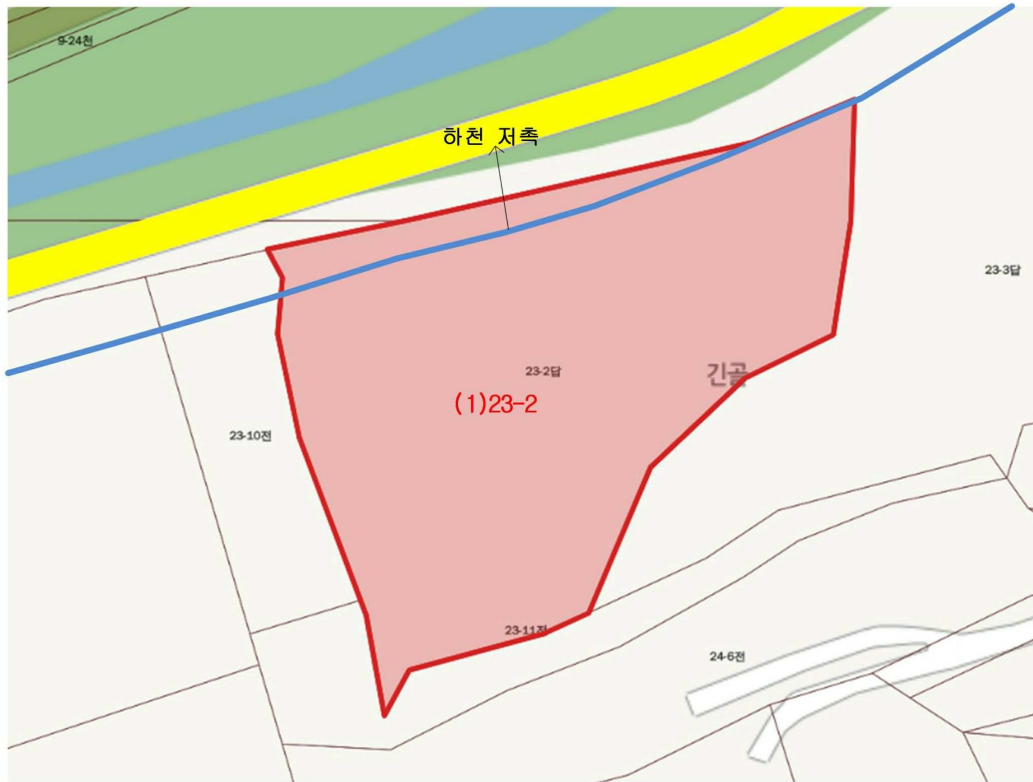
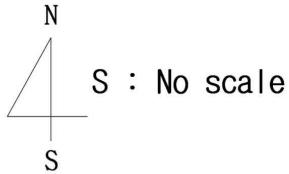
위치도



소재지	경기도 양주시 마전동 23-2
-----	------------------



지 적 개 황 도



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



주위 전경



주위 전경