

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 동연개발
소유물건(2025타경72538)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 이주호

감정평가서번호: 2506-1-004

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.

스마트감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 동 훈

감정평가액	일십팔억사천이백육십오만구천이백팔십원정(₩1,842,659,280.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 동연개발 (2025타경72538)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.24	2025.06.24 ~ 2025.06.26	2025.06.27		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	288	토지	288	2,980,000	858,240,000
	건물	539.825	건물	539.825	-	984,419,280
		이	하	여	백	
합계					₩1,842,659,280	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양주시 옥정동 소재 “옥빛중학교” 북동측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건의 실지조사기간은 2025년 06월 24일 임.

나. 기준시점

본건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 06월 24일로 함.

5. 감정평가 근거 및 방법 적용

가. 감정평가 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

나. 감정평가 방법의 적용

1) 감정평가 방법

부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법), 이 있음.

- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.

- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도의 수익을 얻을 수 있는가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

2) 감정평가 방법의 적용

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가 하였음.
- 본건 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 본건 건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였음.

6. 기타 참고사항

- 본건 건물은 이해관계인의 폐문부재 및 시건장치 등으로 인하여 내부확인을 하지 못하여, 외부관찰 및 건축물현황도 등을 기준으로 도시 하였는바 실제 이용상황과 상이할 수 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건은 지적도 및 개략적인 목측에 의하여 위치 확인하였으며, 정확한 위치 및 지적경계 확인은 별도의 지적측량이 필요한바 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건의 소재지, 면적 및 수량 등은 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

II. 대상물건 개요

1. 평가대상 건물

[경기도 양주시]

기호	소재지	층	공부상용도	공부상구조	공부면적 및 평가면적(㎡)	사용승인일
1	옥정동 1081-5 위치상	1층~4층, 옥탑4층	단독주택 (다가구주택) 및 제1종근린생활 시설(소매점)	철골콘크리트구조 징크판넬지붕 4층	1층 : 101.173㎡ 2층 : 136.031㎡ 3층 : 136.031㎡ 4층 : 125.2㎡ 옥탑4층 : 41.39㎡ 합계 : 539.825㎡	2020.05.22

2. 평가대상 토지

[경기도 양주시]

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	공부면적(㎡)	평가면적(㎡)	이용상황	용도지역	개별공시지가(원/㎡)
2	옥정동 1081-5	대	288	288	주상용	1종일주	1,178,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지의 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 비교표준지를 선정함.

[경기도 양주시]

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	형상 지세	도로 접면	용도 지역	공시지가 (원/㎡)
A	옥정동 1067-6	대	290	주상용	가장형 평 지	소로각지	1종일주	1,178,000

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 따라 『부동산거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

소재지	용도지역	산정기간	변동률	비고
경기도 양주시	주거지역	2025.01.01 ~ 2025.06.24	0.823% (1.00823)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.475 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.189 $(1 + 0.00475) * (1 + 0.00189 * 55/30)$ = 1.00823

※ 2025년 05월 이후의 자가변동률이 미 고시되어 직전 월의 자가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
접면도로 상태	접면도로 상태	각지
		2면 획지, 3면 획지 등

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치

#2) 토지 / 비교표준지 A			
비 항 목	격차율	비 교 요 인	비 교
가 로 조 건	1.00	가로의 폭, 계통의 연속성 등 제반 가로조건에서 대등시됨.	-
접 근 조 건	1.00	교통시설 및 상가와의 접근성 등 제반 접근조건에서 대등시됨.	-
환 경 조 건	1.00	인근환경 등 제반 환경조건에서 대등시됨.	-
획 지 조 건	1.00	형상,접면도로의 상태 등 제반 획지조건에서 대등시됨.	-
행 정 적 조 건	1.00	용도지역 등 제반 행정적조건에서 대등시됨.	-
기 타 조 건	1.00	장래의 동향 등 제반 기타조건에서 대등시됨.	-
격 차 율 계	1.000		

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역 요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 감정평가전례 등을 참작하여 보정하는 것으로,

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

2) 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지가}}{\text{표준지공시지가 기준시점가격}} = \frac{\text{비교 사례 (사례)}}{\text{비교 표준지}} \times \frac{\text{시점 수정}}{\text{시점 수정}} \times \frac{\text{지역 요인}}{\text{지역 요인}} \times \frac{\text{개별 요인}}{\text{개별 요인}} = \text{격차율}$$

3) 그 밖의 요인 분석

■ 인근 평가사례

[경기도 양주시]

[자료출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB]

구분	소재지	지목	평가면적 (㎡)	기준 시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	용도지역	이용상황
평가 사례 1	옥정동 108*~*	대	299	2024-07-02	2,790,000	담보	1종일주	주상용
평가 사례 2	옥정동 107*~*	대	296	2024-09-03	2,880,000	담보	1종일주	주상나지
평가 사례 3	옥정동 108*~*	대	308	2024-06-26	2,950,000	담보	1종일주	주상용

※ 상기 평가사례의 구체적인 소재지는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음. (이하동일)

■ 인근 거래사례

[경기도 양주시]

[자료출처: 한국부동산원 KAIS 등]

기호	소재지	지번	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	토지 계약면적 (㎡)	거래금액 (원)
1	옥정동	107*~**	대	2022-11-05	2,893,891	311	900,000,000
2	옥정동	106*~*	대	2021-08-25	2,403,268	416.1	1,000,000,000

※ 토지만의 거래사례 임.

■ 적용 사례 선정

적용사례	평가사례3 /비교표준지A
적용사례 선정의견	상기 인근지역내 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

■ 격차율 산정

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
							산출	결정
평가사례기준 표준지가격	3	2,950,000	1.01203 ^㉑	1.000 ^㉒	1.000 ^㉓	2,985,489	2.514	2.51
표준지공시지가 기준시점가격	A	1,178,000	1.00823			1,187,695		

<요인 내역>

㉑ 시점수정	(지가변동률)	1.01203	양주시 주거지역, 2024.06.26 ~ 2025.06.24
㉒ 지역요인		1.00	인근지역에 위치하여 유사함.
㉓ 개별요인	가로조건	1.00	가로의 폭, 계통의 연속성 등 제반 가로조건에서 대등시됨.
	접근조건	1.00	교통시설 및 상가와와의 접근성 등 제반 접근조건에서 대등시됨.
	환경조건	1.00	인근환경 등 제반 환경조건에서 대등시됨.
	획지조건	1.00	형상, 접면도로의 상태 등 제반 획지조건에서 대등시됨.
	행정적조건	1.00	용도지역 등 제반 행정적조건에서 대등시됨.
	기타조건	1.00	장래의 동향 등 제반 기타조건에서 대등시됨.
	(요인 소계)		1.000

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.51

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구분	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
#2	1,178,000	1.00823	1.00	1.000	2.51	2,981,114	2,980,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
#2	288	2,980,000	858,240,000	-

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

[경기도 양주시]

[자료출처: 한국부동산원 KAIS 등]

기호	소재지	지번	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	토지계약면적 (㎡)	거래금액 (원)
1	옥정동	107*--**	대	2022-11-05	2,893,891	311	900,000,000
2	옥정동	106*--*	대	2021-08-25	2,403,268	416.1	1,000,000,000

※ 토지만의 거래사례 임.

2) 거래사례 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 상기의 《거래사례 1》을 비교사례로 선정함.

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

라. 시점수정

적용 사례	기간	시점수정치	비고
#1	2022.11.05. ~ 2025.06.24	1.725% (1.01725배)	양주시 주거지역

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(1.00)

바. 개별요인 비교

#2) 토지 / 거래사례 1			
비교 항목	격차율	비교 요인	비고
가로 조건	1.00	가로의 폭, 계통의 연속성 등 제반 가로조건에서 대등시됨.	-
접근 조건	1.00	교통시설 및 상가와의 접근성 등 제반 접근조건에서 대등시됨.	-
환경 조건	1.00	인근환경 등 제반 환경조건에서 대등시됨.	-
획지 조건	1.00	형상,접면도로의 상태 등 제반 획지조건에서 대등시됨.	-
행정적 조건	1.00	용도지역 등 제반 행정적조건에서 대등시됨.	-
기타 조건	1.00	장래의 동향 등 제반 기타조건에서 대등시됨.	-
격차율 계	1.000		

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
#2	2,893,891	1.00	1.01725	1.00	1.000	2,943,811	2,940,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
#2	288	2,940,000	846,720,000	-

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
#2	858,240,000	846,720,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 토지가액의 결정

기호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
#2	288	2,980,000	858,240,000	-

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산연구원 발간 건물신축단가표상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 산정

가. 표준단가

< 한국부동산연구원 「건축물 재조달원가 자료집 (2023년)」의 표준단가 >

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,845,000	50 (45~55)
다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50 (45~55)
일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50 (45~55)

나. 보정단가

본건 건물에 구비된 위생설비, 급배수설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정함.

다. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공의 정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용 할 “재조달원가”와 물리적 내용년수를 기준으로 대상건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능 기간 등을 고려하여 본건의 “경제적 내용년수”를 아래와 같이 결정함.

기호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	비고
1	1층	근린생활시설	1,600,000	50	-
	2층~4층	다가구주택	2,200,000	50	-
	옥탑4층	다락	1,400,000	50	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 정액법으로 감가수정하였음.

기호	층	사용승인일	기준시점	경과연수	잔존연수	내용연수	비고
1	1층~4층, 옥탑4층	2020.05.22	2025.06.24	5	45	50	-

4. 건물가액의 산정

가. 건물단가 산정

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	잔존연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	1,600,000	50	45	1,440,000	1,440,000	1층
	2,200,000	50	45	1,980,000	1,980,000	2~4층
	1,400,000	50	45	1,260,000	1,260,000	옥탑4층

나. 건물가액의 결정

기호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
1	1,440,000	101.173	145,689,120	1층
	1,980,000	136.031	269,341,380	2층
	1,980,000	136.031	269,341,380	3층
	1,980,000	125.200	247,896,000	4층
	1,260,000	41.390	52,151,400	옥탑4층
합계		539.825	<u>984,419,280</u>	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구 분	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토 지	288	2,980,000	858,240,000	-
건 물	539.825	-	984,419,280	-
합 계			<u>1,842,659,280</u>	-

토지, 건물 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 옥정동 [도로명주소] 경기도 양주시 옥정동로5다길 5-13	1081-5 위지상	단독주택 (다가구 주택) 및 제1종 근린생활 시설 (소매점)	철근콘크리트 구조 징크판빌지붕 4층					
				1층	101.173	101.173	1,440,000	145,689,120	1,600,000 x 45/50
				2층	136.031	136.031	1,980,000	269,341,380	2,200,000 x 45/50
				3층	136.031	136.031	1,980,000	269,341,380	2,200,000 x 45/50
				4층	125.2	125.2	1,980,000	247,896,000	2,200,000 x 45/50
			옥탑4층	41.39	41.39	1,260,000	52,151,400	1,400,000 x 45/50	
2	경기도 양주시 옥정동	1081-5	대	제1종 일반주거지역	288	288	2,980,000	858,240,000	
합 계								₩1,842,659,280.-	
				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 옥정동 소재 "옥빛중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다가구주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 등이 소재하는 등 제반 대중교통 이용편의도는 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 가장형의 토지로서, 주상용건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측 및 서측으로 노폭 약10미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(옥정지구:지구단위계획구역내 세부규제 사항은 균형발전정책과로 문의바람), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(경기도동두천양주교육지원청 고시 제2021-15호)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 토석채취제한지역<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>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

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건 건물 기호1) : 철골콘크리트구조 징크판빌지붕4층 건으로서,
 외 벽 : 외장석재타일 및 치장벽돌 쌓기 마감 등,
 내 벽 : 타일붙임 마감, 벽지도배 마감 등,
 바 닷 : 데코타일, 장판지깔기 마감 등,
 창 호 : 알루미늄 새시 창호임.

(2) 이용상태

지상1층 : 근린생활시설로 이용중임.
 지상2층~4층 : 단독주택(다가구주택)으로 이용중임.
 옥탑4층 : 다락으로 이용중임.

(3) 설비내역

통상의 위생설비 및 급배수 설비, 도시가스에 의한 난방설비,E/V설비, 전기시설 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

-

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 이상임.

광역 위치도

소재지	경기도 양주시 옥정동 1081-5
-----	--------------------

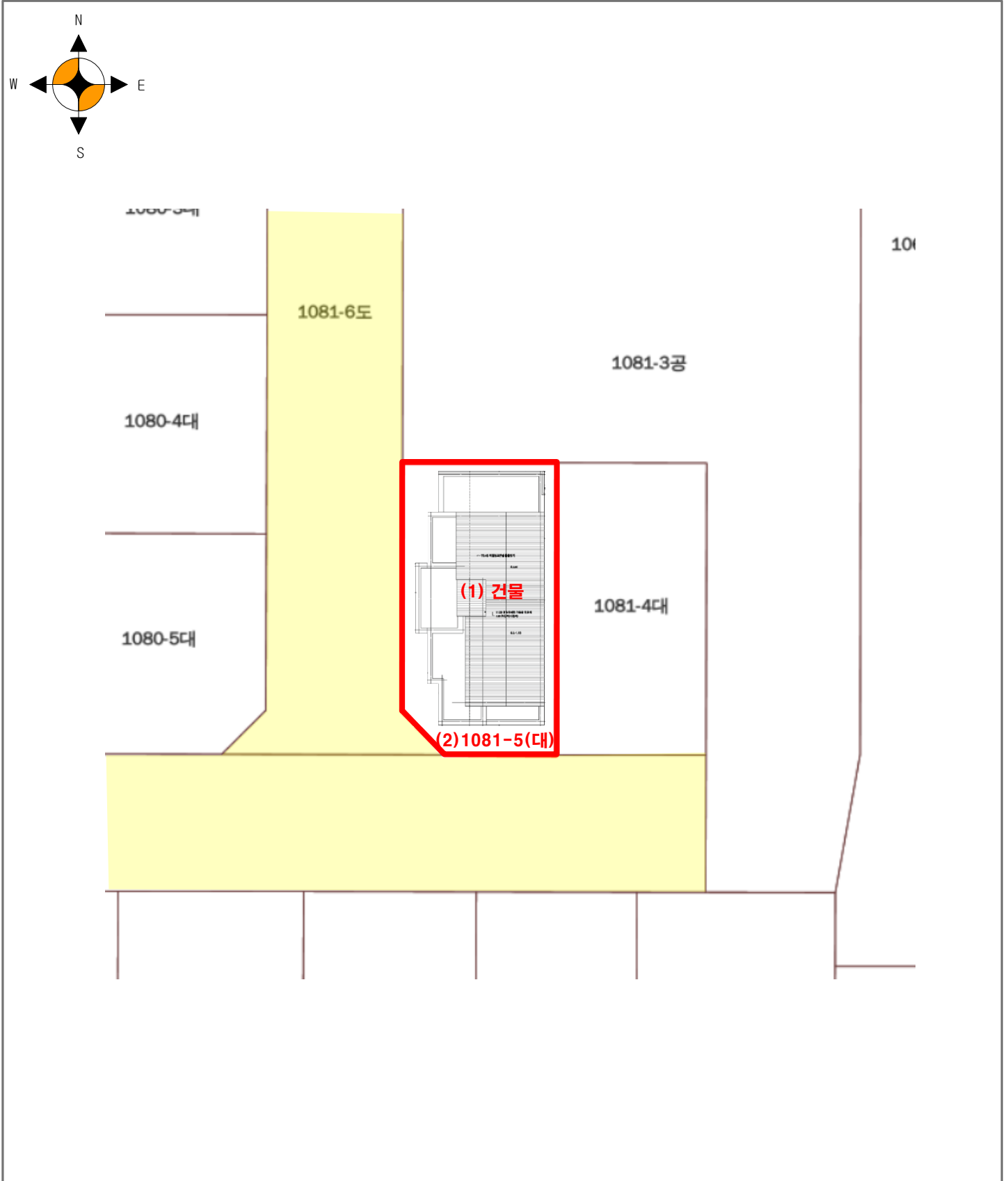


상세위치도

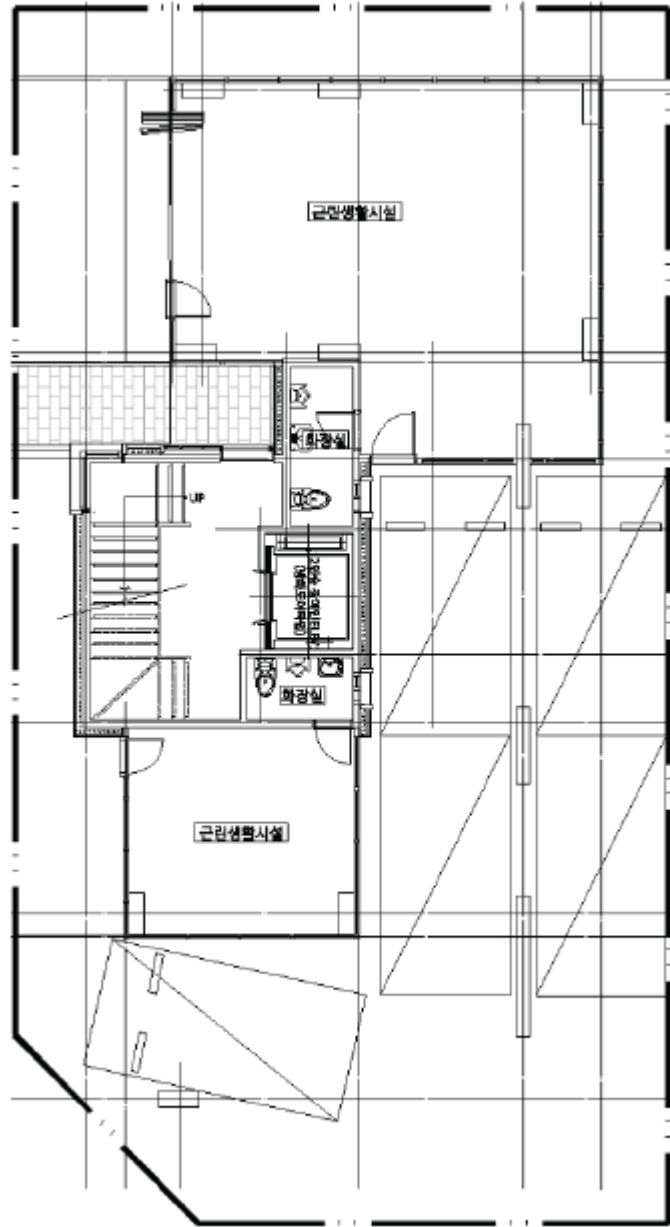
소재지 경기도 양주시 옥정동 1081-5



지 적 개 황 도

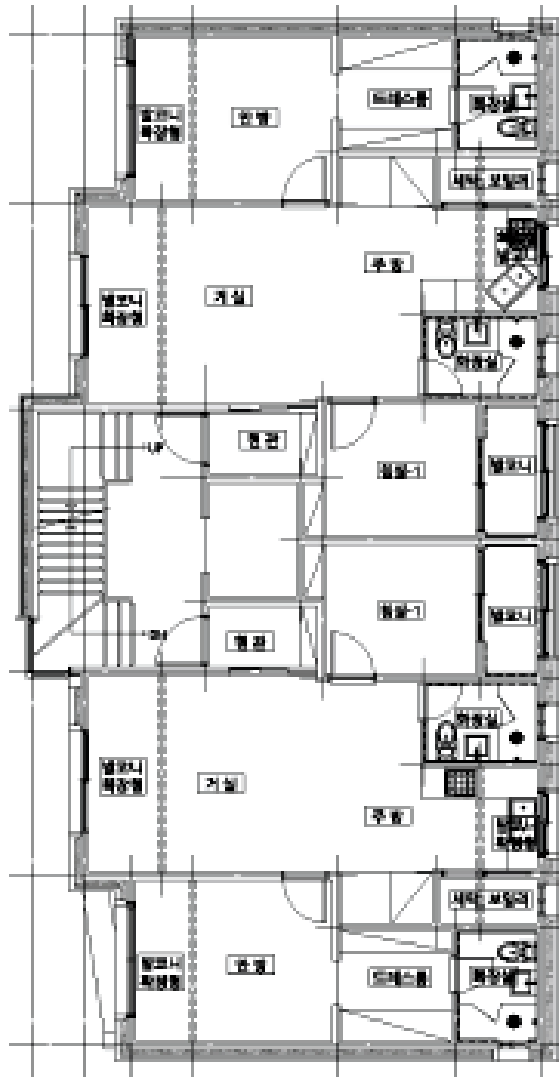


건물개황도



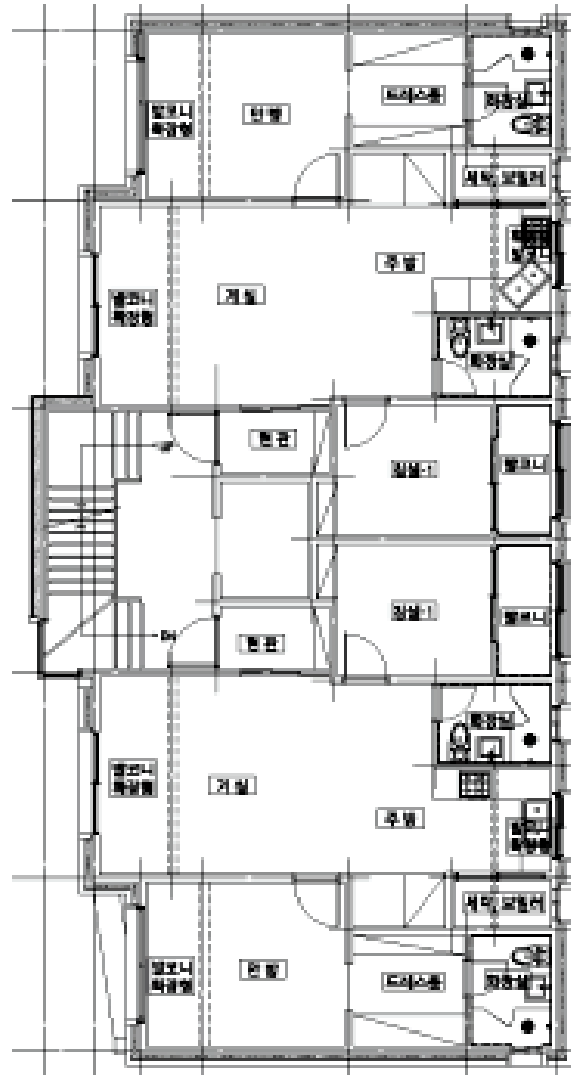
[기호 (1) 1층- 공부면적 101.173㎡]

건물개황도



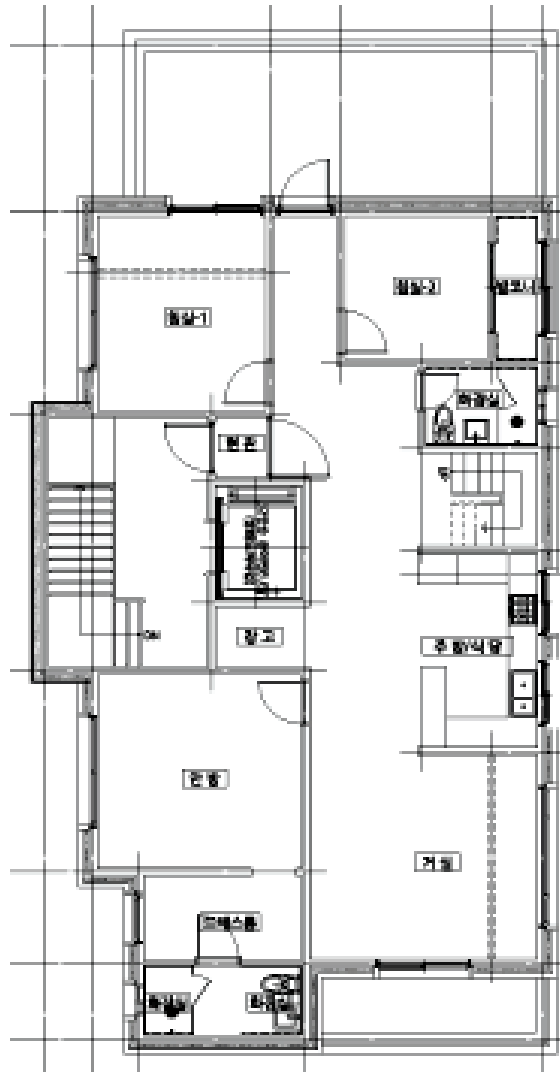
[기호 (1) 2층- 공부면적 136.031㎡]

건물개황도



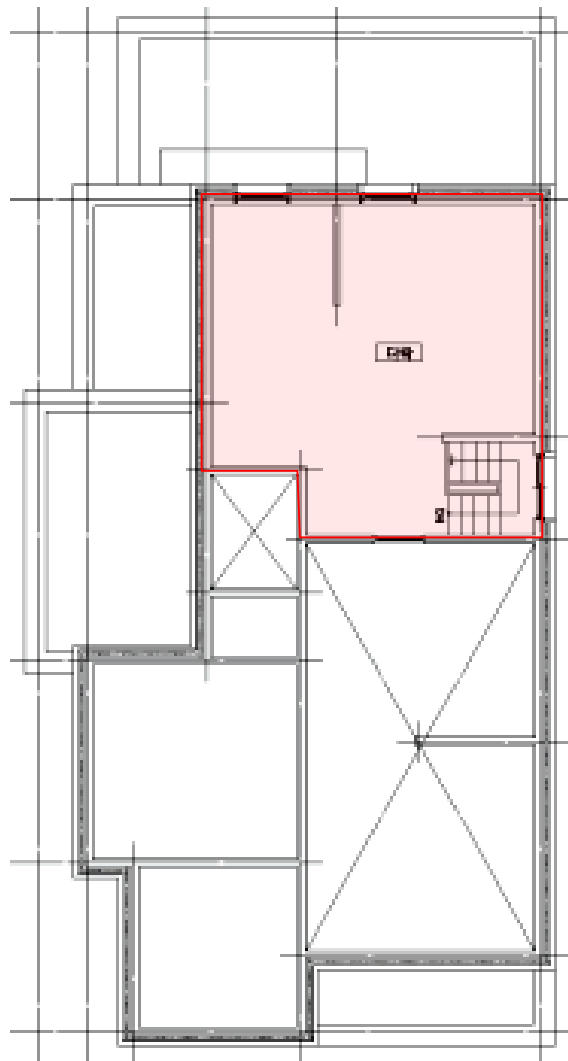
[기호 (1) 3층- 공부면적 136.031㎡]

건물개황도



[기호 (1) 4층- 공부면적 125.2㎡]

건물개황도



[기호 (1) 옥탑4층- 공부면적 41.39㎡]



