



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	DI-251203-01
평가금액	14,445,956,340 원
평가기관 / 평가자	DI감정평가사사무소 / 김도익
서명해쉬 페이지수	총 78 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	DI감정평가사사무소 / 김도익	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-12-16 21:12:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 경기도 양주시 산북동 329-13 외 소재
물건 (2025-14135-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 서울서부지역본부장

감정평가서번호: DI-251203-01



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.

DI감정평가사사무소

TEL. 010-6310-3463 FAX. 0505-182-4007

(토지·건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김도익

감정평가액	일백사십사억사천오백구십오만육천삼백사십원정(₩14,445,956,340.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 서울서부지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	대신자산신탁주식회사 (2025-14135-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.12.12	2025.12.12	2025.12.16		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	13,887	토지	13,887	-	14,169,090,000
	건물	622.4	건물	622.4	-	272,096,340
	제시외 건물 등	(35)	제시외 건물 등	35	-	4,770,000
	합 계					₩14,445,956,340
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 양주시 산북동 소재 “산북초등학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, “한국자산관리공사 서울서부지역본부”의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 의뢰 물건의 표시

일련번호	물건번호	물건소재지		
		종별	지분	수량
1	001-001	경기도 양주시 산북동 329-13		
		전		205
2	002-001	경기도 양주시 산북동 329-3		
		전		1,835
3	003-001	경기도 양주시 산북동 329-4		
		전		525
4	004-001	경기도 양주시 산북동 306-7		
		대		187
5	005-001	경기도 양주시 산북동 306-1		
		대		3,357
6	006-001	경기도 양주시 산북동 306-2		
		전		426
7	007-001	경기도 양주시 산북동 306-4		
		전		3,106
8	010-001	경기도 양주시 산북동 330-6		
		전	지분	346
9	011-001	경기도 양주시 산북동 330-1		
		전	지분	2,148
10	013-001	경기도 양주시 산북동 304-3		
		대		116
11	014-001	경기도 양주시 산북동 306-6		
		대	지분	150

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	물건번호	물건소재지		
		종별	지분	수량
12	015-001	경기도 양주시 산북동 330-2		
		전	지분	381
13	017-001	경기도 양주시 산북동 328		
		잡종지	지분	110
14	018-001	경기도 양주시 산북동 329-12 [토지 및 건물]		
		대		320
14	018-002	경기도 양주시 산북동 329-12 [토지 및 건물]		
		건물		165.6
15	019-001	경기도 양주시 산북동 304-5 [토지], 제1호 [건물]		
		대		675
15	019-002	경기도 양주시 산북동 304-5 [토지], 제1호 [건물]		
		건물		456.8

3. 감정평가의 근거 및 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 「시장가치」를 기준하여 평가하였습니다. 「시장가치」란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

나. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 현장조사 및 가격조사완료일인 2025년 12월 12일을 기준시점으로 결정하였습니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 12월 12일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

7. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 방법

1) 감정평가 방법

「부동산에 대한 평가」는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 다음과 같은 감정평가방법이 있습니다.

(1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 원가법

(2) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법인 공시지가 기준법

(3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법

(4) 대상물건이 장래 산출한 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등

2) 본건 적용 감정평가 방법

(1) 토지

① 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였습니다.

② 시산가액 조정 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토한 후, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가격으로 결정하였습니다.

(2) 건물

① 건물의 감정평가방법 적용 규정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하였습니다. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

② 시산가액 조정 : 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

(3) 본건 관련 감정평가 방법 등

① 본건 일련번호(1)~(13) 토지 지상에 적법한 타인 소유의 건축물이 존재하여 이에 구매됨 없이 토지만을 정상평가하였으나, 이 건물들로 인해 토지이용이 제한 받을 경우의 단가를 “토지건물 감정평가명세표” 비교란에 병기하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

② 본건 토지를 포함한 일대는 「양주삼내 도시개발구역 지정 및 개발계획수립 고시(양주시 고시 제2024-161호 2024.05.22.)」된 구역으로 도시개발사업이 진행되고 있으며 현장조사일 현재 사업시행자 지정 고시(양주시고시 제2024-244호)가 되어 있는 단계로 이후 업무가 진행중인 것으로 파악되었으며, 현장조사 결과 건물 대부분은 공실 상태인 것으로 조사되었으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

③ 본건 일련번호(15) 건물은 위반건축물로 등재되어 있으니, 업무에 참고하시기 바랍니다. (주택과-9488(2018.02.27.)호에 의거 위반건축물로 등재(불법증축, 위반 면적: 28.5㎡-양주시청 확인(2025.12.15.) 결과 제시의 건물 외 ㉠인 것으로 확인 되었습니다.)

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등에 대한 사항은 귀 제시목록 등에 의거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건 건물에 대한 내부구조 등은 소유자 및 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 내부확인이 불가능하여, 일반건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 작성되어, 실제 이용 상태 및 내부구조 등과는 다소 상이할 수 있으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

다. 본건의 정확한 위치, 이용상황, 인접 필지와와의 지적경계 등은 측량 등 별도의 확인이 필요한 것으로 판단되니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 일련번호(15) 건물에 “지적 및 건물개황도”와 같이 제시외 건물 등 ㉠(창고, 판넬조 판넬지붕, 약 28.5㎡)(양주시청 건축과 확인 결과 건축물대장에 기재된 위반건축물입니다), 제시외 건물 등 ㉡(창고, 판넬조 판넬지붕, 약 0.5㎡), 제시외 건물 등 ㉢(테라스, 샷시조, 약 6㎡)이 소재하는 바, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 원가법으로 감정평가하였으며, 감가수정은 관찰감가법을 적용하였으며, 면적은 현장에서 개략적으로 산정하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

마. 일련번호(14),(15)에 대한 전입세대열람결과 “해당주소의 세대주가 존재하지 않음”으로 조사되었으니, 업무에 참고하시기 바랍니다. (후첨 “전입세대확인서”를 참고하시기 바랍니다.)

바. 일련번호(14),(15)를 제외한 전입세대열람결과 일련번호(1),(10),(13)에 소재하는 건축물은 “해당주소의 세대주가 존재하지 않음”으로 조사되었고 일련번호(2)~(9)에 소재하는 건축물은 “해당주소에 전입된 세대주 등이 존재하는 것으로 조사되었으니, 업무에 참고하시기 바랍니다. (후첨 “전입세대확인서”를 참고하시기 바랍니다.)

사. 토지대장상 일련번호(3)은 1980년 산북동 329-2번지에서, 일련번호(4)는 1999년 일련번호(5)에서 일련번호(8)은 2011년 일련번호(12)에서 분할된 것으로 조사되었으니, 업무에 참고하시기 바랍니다. (후첨 “토지대장”을 참고하시기 바랍니다.)

아. 일련번호(1)~(3), (5)~(12) 토지는 일부가 도로 상태인바것으로 파악되는 바, 이를

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감안하여 평가하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

자. 본건은 공매 목적을 위한 평가로서 감정평가의뢰의 목적 이외에 금융기관 등의 담보 목적 또는 타인(감정평가의뢰인 또는 확인기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 않으니, 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가격 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 내역

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로교통 방위	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	양주시 산북동 330-6	전	346	단독 주택	1종 일주	세로(가) 북향	사다리 평지	587,600	선정 “본건 일련번호(8)임”
나	양주시 산북동 319-6	대	279	주상용	1종 일주	세로(가) -	부정형 평지	627,200	선정
다	양주시 산북동 338-3	대	181	상업용	1종 일주	중로각지 -	사다리 평지	1,038,000	선정

2) 비교표준지 선정

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상제한 사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 표준지(가)~(다)를 비교표준지로 선정하였습니다.

나. 시점수정

지가변동률은 「감정평가에 관한규칙」 제14조 2항에 의거하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 규정에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

변동률(배)	비 고
1.201% (1.01201)	경기도 양주시 (25.01.01~25.12.12) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 1.067 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.098 $(1 + 0.01067) * (1 + 0.00098 * 42/31) \approx 1.01201$

※ 2025년 11월 이후의 자가변동률이 미고시로, 2025년 10월 자가변동률을 기준으로 연장 적용하였습니다.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교항목 및 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

(1) 주거지대

구 분		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통 시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
환경조건 (자연조건)	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경(토양, 토질)	조망, 경관, 지반, 지질, 토양, 토질의 양부 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가승 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타재해의 위험성
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 경사 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 경사
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)
		보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 상업지대

구분		
조건	항 목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장여부, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 접근성, 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
	이용상황 등	이용상황
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	개별요인							비고
		가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	
1	가	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970	본건은 비교표준지(가) 대비 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등)에서 열세합니다.
2	가	1.00	0.98	1.00	0.95	1.00	1.00	0.931	본건은 비교표준지(가) 대비 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.
3	가	1.03	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.009	본건은 비교표준지(가) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등)에서 열세합니다.
4	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050	본건은 비교표준지(가) 대비 행정적조건(지목 등)에서 우세합니다.
5	가	1.15	1.00	1.00	0.95	1.05	1.00	1.147	본건은 비교표준지(가) 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.
6	가	1.00	0.98	1.00	0.98	1.00	1.00	0.960	본건은 비교표준지(가) 대비 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.
7	가	1.05	1.00	1.05	0.98	1.00	1.00	1.080	본건은 비교표준지(가) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 우세하나, 획지조건(접면도로 상태, 형상 등)에서 열세합니다.
8	가	-	-	-	-	-	-	1.000	본건이 비교표준지(가)입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	개별요인							비고
		가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	확지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	
9	가	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	본건은 비교표준지(가) 대비 확지조건(형상 등)에서 열세합니다.
10	가	1.05	1.00	1.02	0.85	1.05	1.00	0.956	본건은 비교표준지(가) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근 환경 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세하나, 확지조건(형상 등)에서 열세합니다.
11	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050	본건은 비교표준지(가) 대비 행정적조건(지목 등)에서 우세합니다.
12	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 비교표준지(가) 대비 제조건에서 대체로 유사합니다.
13	가	1.00	0.95	0.95	1.00	1.03	1.00	0.930	본건은 비교표준지(가) 대비 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등) 및 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 행정적조건(지목 등)에서 우세합니다.
14	나	0.97	1.00	0.95	1.05	1.10	1.00	1.064	본건은 비교표준지(나) 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 등) 및 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 확지조건(형상 등) 및 행정적조건(도시개발구역 등)에서 우세합니다.
15	다	1.00	1.00	1.00	0.90	1.05	1.00	0.945	본건은 비교표준지(다) 대비 확지조건(고저, 접면도로 상태 등)에서 열세하나, 행정적조건(도시개발구역 등) 에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

2) 관련 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 내 평가사례 등

(1) 본건 매매사례

최근 3년 이내의 본건 매매사례는 없습니다.

(2) 평가사례 등

[자료출처 : KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서, KAPA HUB PLUS(한국감정평가사협회)]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	기준시점	평가(거래)금액(원)	구분	비고
						평가(거래)단가 (원/㎡)		
A	양주시 산북동 3**-*	대	2,804.26	1종 일주	2024.09.30	-	법원경매	선정
						713,000		
B	양주시 산북동 3**-*	대	1,241	1종 일주	2024.07.12	-	법원경매	선정
						1,760,000		
C	양주시 산북동 3**-**	대	795	1종 일주	2024.06.12	-	법원경매	-
						729,000		
D	양주시 산북동 3**-**	임야	1,844	1종 일주	2024.03.23	-	법원경매	-
						660,000		
E	양주시 산북동 327-33	천	126	1종 일주	2025.10.24	-	공매 (국공유재산)	-
						763,000		
F	양주시 산북동 3**-**	전	5,148	1종 일주	2024.09.06	-	공매 (국세, 지방세)	-
						568,000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 2024/11~2025/12 사이의 용도별 매각 통계 (2025.12.01.기준)- 법원경매정보

지역	용도	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
양주시	대지	59	14	23.7%	47.9%
	전답	192	40	20.8%	48.5%
	아파트	402	152	37.8%	82.6%

5) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 개요

기준시점의 비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 가격과 비교표준지 가격을 비교하여 격차율을 산정하고 기타 가격자료를 검토한 후 그 밖의 요인 비교치를 결정하였습니다.

비교사례단가×(사정보정치)×시점수정치×지역요인비교치×개별요인비교치

표준지공시지가×시점수정치

≒ 그 밖의
요인 격차율

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 격차율 산정

① 비교표준지(가)/ 평가사례 등(A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정보정 ²⁾	시점수정 ³⁾	지역요인 ⁴⁾	개별요인 ⁵⁾	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 ¹⁾ 비교표준지 기준시점 가격	A	713,000	-	1.01415	1.00	1.295	936,400	1.575
비교표준지 기준시점 가격	가	587,600	-	1.01201	-	-	594,657	

*1) 선정사유	인근지역 내에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하고 최근의 지가수준을 잘 반영하고 있다고 판단되는 평가사례인 기호(A)를 비교사례로 선정하였습니다.						
*2) 사정보정	-						
*3) 시점수정	경기도 양주시 (24.09.30~25.12.12) (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 ~ 2025.10.31 : 1.067 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.098 $(1 + 0.00040 * 1/30) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.01067) * (1 + 0.00098 * 42/31) \approx 1.01415$						
*4) 지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.						
*5) 개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율누계
	1.00	1.07	1.00	1.10	1.10	1.00	1.295
의견	비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등), 획지조건(고저 등) 및 행정적조건(도시개발구역 등)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교표준지(나)/ 평가사례 등(A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정보정 ²⁾	시점수정 ³⁾	지역요인 ⁴⁾	개별요인 ⁵⁾	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 ¹⁾ 비교표준지 기준시점 가격	A	713,000	-	1.01415	1.00	1.363	985,570	1.553
비교표준지 기준시점 가격	나	627,200	-	1.01201	-	-	634,733	

*1)선정사유	인근지역 내에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하고 최근의 지가수준을 잘 반영하고 있다고 판단되는 평가사례인 기호(A)를 비교사례로 선정하였습니다.							
*2)사정보정	-							-
*3)시점수정	경기도 양주시 (24.09.30~25.12.12) (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 ~ 2025.10.31 : 1.067 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.098 (1 + 0.00040 * 1/30) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.01067) * (1 + 0.00098 * 42/31) ≒ 1.01415							1.01415
*4)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.							1.00
*5)개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율누계	
	1.05	1.02	1.05	1.20	1.00	1.00	1.363	
의 건	비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 등), 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등), 환경(자연)조건(인근 환경 등) 및 획지조건(고저, 이용상황 등)에서 우세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③비표준지(다)/평가사례 등(B)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정보정 ²⁾	시점수정 ³⁾	지역요인 ⁴⁾	개별요인 ⁵⁾	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 ^{*1)} 비교표준지 기준시점 가격	B	1,760,000	-	1.01548	1.00	1.000	1,787,245	1.701
비교표준지 기준시점 가격	다	1,038,000	-	1.01201	-	-	1,050,466	
*1)선정사유	인근지역 내에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하고 최근의 지가수준을 잘 반영하고 있다고 판단되는 평가사례인 기호(B)를 비교사례로 선정하였습니다.							
*2)사정보정	-							-
*3)시점수정	경기도 양주시 (24.07.12~25.12.12) (주거) 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 ~ 2025.10.31 : 1.067 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.098 (1 + 0.00071 * 20/31) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.01067) * (1 + 0.00098 * 42/31) ≒ 1.01548							1.01548
*4)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.							1.00
*5)개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율누계	
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
의 건	비교표준지는 비교사례 대비 제조건에서 대체로 유사합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율을 고려하여 그 밖의 요인 보정치로 아래와 같이 보정하였습니다.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
가	1.570
나	1.550
다	1.700

바. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정하였습니다.

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	587,600	1.01201	1.00	0.970	1.570	905,603	910,000
2	가	587,600	1.01201	1.00	0.931	1.570	869,192	870,000
3	가	587,600	1.01201	1.00	1.009	1.570	942,014	940,000
4	가	587,600	1.01201	1.00	1.050	1.570	980,292	980,000
5	가	587,600	1.01201	1.00	1.147	1.570	1,070,853	1,070,000
6	가	587,600	1.01201	1.00	0.960	1.570	896,267	900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
7	가	587,600	1.01201	1.00	1.080	1.570	1,008,301	1,010,000
8	가	587,600	1.01201	1.00	1.000	1.570	933,612	930,000
9	가	587,600	1.01201	1.00	0.950	1.570	886,931	890,000
10	가	587,600	1.01201	1.00	0.956	1.570	892,533	890,000
11	가	587,600	1.01201	1.00	1.050	1.570	980,292	980,000
12	가	587,600	1.01201	1.00	1.000	1.570	933,612	930,000
13	가	587,600	1.01201	1.00	0.930	1.570	868,259	870,000
14	나	627,200	1.01201	1.00	1.064	1.550	1,046,801	1,050,000
15	다	1,038,000	1.01201	1.00	0.945	1.700	1,687,574	1,690,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교 거래사례의 선정

1) 거래사례 내역

[자료출처 : KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	기준시점	(거래)금액(원)	구분
						(거래)배분단가 (원/㎡)	
a	양주시 산북동 2**, 2**	답	634	1종일주	2023.01.19	490,000,000	2필지 일단의 토지거래
						772,871	
[490,000,000원(거래금액)]/(351+283)㎡ ≒ 772,871원/㎡							
b	양주시 산북동 2***-**	대	244	1종일주	2025.12.04	270,000,000	토지만 거래(미등기)
						1,106,557	
[270,000,000원(거래금액)]/244㎡ ≒ 1,106,557원/㎡							
c	양주시 산북동 3***-	대	1,241	1종일주	2025.09.12	2,033,000,000	토지4필건물2동 일단의거래
						1,638,195	
[2,033,000,000원(거래금액)]/1,241㎡ ≒ 1,638,195원/㎡							

2) 비교사례의 선정

인근지역에 위치하여 위치적·물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능하다고 판단되는 상기 기호(a),(c)를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

라. 시점수정

기호	변동률 (배)	비 고
a	2.165% (1.02165)	경기도 양주시 (23.01.19~25.12.12) (주거)
		2023.01.01 ~ 2023.01.31 : -0.024
		2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.006
		2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.007
		2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.015
		2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.008
		2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.009
		2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.009
		2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.011
		2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.001
		2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.054
		2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.123
		2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.155
		2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.693
		2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 1.067
		2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.098
		$(1 - 0.00024 * 13/31) * (1 - 0.00006) * (1 - 0.00007) * (1 - 0.00015) * (1 - 0.00008) * (1 - 0.00009) * (1 - 0.00009) * (1 - 0.00011) * (1 + 0.00001) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00693) * (1 + 0.01067) * (1 + 0.00098 * 42/31) \approx 1.02165$
c	0.294% (1.00294)	경기도 양주시 (25.09.12~25.12.12) (주거)
		2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.100
		2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.098
		$(1 + 0.00100 * 19/30) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00098 * 42/31) \approx 1.00294$

※ 2025년 11월 이후 지가변동률이 발표되지 않아, 2025년 10월 지가변동률을 기준으로 연장적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인

비교사례는 본건의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

바. 개별요인 비교

일련 번호	비교 사례	개별요인							비교
		가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	
1	a	1.12	0.97	1.05	1.00	1.05	1.00	1.198	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근 환경 등) 및 행정적조건(도시개발구역 등)에서 우세하나, 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등)에서 열세합니다.
2	a	1.12	0.95	1.05	0.95	1.05	1.00	1.114	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근 환경 등) 및 행정적조건(도시개발구역 등)에서 우세하나, 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.
3	a	1.15	0.95	1.05	1.00	1.05	1.00	1.204	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근 환경 등) 및 행정적조건(도시개발구역 등)에서 우세하나, 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등)에서 열세합니다.
4	a	1.12	1.00	1.05	1.00	1.10	1.00	1.294	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근 환경 등) 및 행정적조건(도시개발구역, 지목 등)에서 우세합니다.
5	a	1.28	1.00	1.05	0.95	1.10	1.00	1.404	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근 환경 등) 및 행정적조건(도시개발구역, 지목 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.
6	a	1.12	0.95	1.05	0.95	1.05	1.00	1.114	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근 환경 등) 및 행정적조건(도시개발구역 등)에서 우세하나, 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.
7	a	1.18	1.00	1.10	0.98	1.05	1.00	1.336	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근 환경 등) 및 행정적조건(도시개발구역 등)에서 우세하나, 획지조건(접면너비, 형상 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 사례	개별요인							비고
		가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	
8	a	1.12	1.00	1.05	1.00	1.05	1.00	1.235	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근 환경 등) 및 행정적조건(도시개발구역 등)에서 우세합니다.
9	a	1.12	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.176	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적조건(도시개발구역 등)에서 우세합니다.
10	a	1.18	1.00	1.05	0.85	1.10	1.00	1.158	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근 환경 등) 및 행정적조건(도시개발구역, 지목 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.
11	a	1.12	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.232	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적조건(도시개발구역, 지목 등)에서 우세합니다.
12	a	1.12	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.176	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적조건(도시개발구역 등)에서 우세합니다.
13	a	1.12	1.00	0.95	1.00	1.08	1.00	1.149	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적조건(도시개발구역, 지목 등)에서 우세하나, 환경조건(인근 환경 등)에서 열세합니다.
14	a	1.12	0.95	1.00	1.15	1.10	1.00	1.346	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 이용상황 등) 및 행정적조건(도시개발구역, 지목 등)에서 우세하나, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등)에서 열세합니다.
15	c	1.00	1.00	1.00	0.98	1.05	1.00	1.029	본건은 비교사례 대비 획지조건(지세, 형상 등)에서 열세하나, 행정적조건(도시개발구역 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

구분 /일련번호	비교사례		사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가 (원/㎡)						
1	a	772,871	1.00	1.02165	1.00	1.198	945,945	950,000
2	a	772,871	1.00	1.02165	1.00	1.114	879,618	880,000
3	a	772,871	1.00	1.02165	1.00	1.204	950,683	950,000
4	a	772,871	1.00	1.02165	1.00	1.294	1,021,747	1,020,000
5	a	772,871	1.00	1.02165	1.00	1.404	1,108,604	1,110,000
6	a	772,871	1.00	1.02165	1.00	1.114	879,618	880,000
7	a	772,871	1.00	1.02165	1.00	1.336	1,054,910	1,050,000
8	a	772,871	1.00	1.02165	1.00	1.235	975,161	980,000
9	a	772,871	1.00	1.02165	1.00	1.176	928,574	930,000
10	a	772,871	1.00	1.02165	1.00	1.158	914,361	910,000
11	a	772,871	1.00	1.02165	1.00	1.232	972,792	970,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분 /일련번호	비교사례		사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가 (원/㎡)						
12	a	772,871	1.00	1.02165	1.00	1.176	928,574	930,000
13	a	772,871	1.00	1.02165	1.00	1.149	907,255	910,000
14	a	772,871	1.00	1.02165	1.00	1.346	1,062,807	1,060,000
15	c	1,638,195	1.00	1.00294	1.00	1.029	1,690,659	1,690,000

3. 토지가액의 결정

가. 시산가액

구분 /일련번호	공시지가기준법에 의한 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가(원/㎡)	비고
1	910,000	950,000	-
2	870,000	880,000	-
3	940,000	950,000	-
4	980,000	1,020,000	-
5	1,070,000	1,110,000	-
6	900,000	880,000	-
7	1,010,000	1,050,000	-
8	930,000	980,000	-
9	890,000	930,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분 /일련번호	공시지가기준법에 의한 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가(원/㎡)	비교
10	890,000	910,000	-
11	980,000	970,000	-
12	930,000	930,000	-
13	870,000	910,000	-
14	1,050,000	1,060,000	-
15	1,690,000	1,690,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나, 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있으며, 본건의 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액의 범위 내에서 합리성이 인정됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지 감정평가액의 결정

상기의 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지평가액으로 결정하였습니다.

일련번호/구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	205	910,000	186,550,000	-
2	1,835	870,000	1,596,450,000	-
3	525	940,000	493,500,000	-
4	187	980,000	183,260,000	-
5	3,357	1,070,000	3,591,990,000	-
6	426	900,000	383,400,000	-
7	3,106	1,070,000	3,323,420,000	-
8	346	930,000	321,780,000	-
9	2,148	890,000	1,911,720,000	-
10	116	890,000	103,240,000	-
11	150	980,000	147,000,000	-
12	381	930,000	354,330,000	-
13	110	870,000	95,700,000	-
14	320	1,050,000	336,000,000	-
15	675	1,690,000	1,140,750,000	-
합계	13,887	-	14,169,090,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정 하였습니다.

2. 대상물건의 개요

구분	소재지	구조(지붕) 층수	층	면적(㎡)	용도	사용승인일 (대수전일)	비고
일련번호(14) <물건번호018-002>	경기도 양주시 산북동 329-12 위 지상	경량철골조 경량판넬조 지붕1층	1층	84.82	제2종근린 생활시설	2001.11.09.	-
			1층	80.78	단독주택		-
합계				165.6	-	-	-

구분	소재지	구조(지붕) 층수	층	면적(㎡)	용도	사용승인일 (대수전일)	비고
일련번호(15) <물건번호019-002>	경기도 양주시 산북동 304-5 위 지상 제1호	경량철골조 /철골트러스	(B)동 1층	54	제2종근린 생활시설	2000.01.14.	-
		철근콘크리트조	(A)동 1층	46.2	근린생활 시설	2000.01.14.	-
		철근콘크리트조 /스라브 지붕	(A)동 1층	18	주차장	1999.07.21.	-
		철근콘크리트조 /스라브 지붕	(A)동 2층	338.6	근린생활 시설	1999.07.21.	-
합계				456.8	-	-	-

※ 일련번호(15) 건물은 주택과-9488(2018.02.27.)호에 의거 위반건축물로 등재(불법증축, 위반 면적: 28.5㎡) 되어 있으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 채취하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함합니다.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[2024년도 건물신축단가표(한국부동산원 발행)]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)	내용 년수
4-1-2-6	점포 및 상가	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,183,000	45 (40~50)
4-1-2-6	점포 및 상가	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	5	934,000	45 (40~50)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,262,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,059,000	50 (45~55)
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕 (치장벽돌벽)	3	1,634,000	50 (45~55)
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕 (치장벽돌벽)	4	1,505,000	50 (45~55)
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕 (치장벽돌벽)	5	1,078,000	50 (45~55)

나. 평가대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	층별구분	구조	이용상황(용도)	표준단가 (원/㎡)	적용내용년수
14	1층	경량철골조 경량판넬조	근린생활시설	800,000	35
14	1층	경량철골조 경량판넬조	단독주택	1,000,000	35
15	(B)동 1층	경량철골조/철골트러스	근린생활시설	800,000	35
15	(A)동 1층	철근콘크리트조	근린생활시설 (증축)	800,000	35
15	(A)동 1층	철근콘크리트조/스라브 지붕	주차장	1,200,000	50
15	(A)동 2층	철근콘크리트조/스라브 지붕	근린생활시설	1,200,000	50

다. 보정단가

구분	층별구분	냉난방 설비	위생 및 급배수	소방 설비	승강기 설비	전력 설비	기타 설비	합 계 (원/㎡)
-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 기본적인 부대설비는 표준단가에 포함하였습니다.

라. 적용 재조달원가[(표준단가+보정단가)]

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축단가표상의 표준단가 및 유사 건물의 최근 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산하여 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층별구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
14	1층	800,000	-	800,000	-
14	1층	1,000,000	-	1,000,000	-
15	(B)동 1층	700,000	-	700,000	-
15	(A)동 1층	700,000	-	700,000	-
15	(A)동 1층	1,200,000	-	1,200,000	-
15	(A)동 2층	1,200,000	-	1,200,000	-

4. 적용단가의 산정(감가수정)

본건 건물은 건물의 구조, 현상, 관리상태 등을 반영하여 내용년수법 중 정액법으로 감가수정하되, 관찰감가법을 병용하였습니다.

일련 번호	구분	사용승인일 (중축일)	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	년수		잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
					경과	잔존		
14	1층	2001.11.09.	800,000	35	24	11	11/35	251,000
14	1층	2001.11.09.	1,000,000	35	24	11	11/35	314,000
15	(B)동 1층	2000.01.14.	700,000	35	25	10	10/35	200,000
15	(A)동 1층	2000.01.14.	700,000	35	25	10	10/35	200,000
15	(A)동 1층	1999.07.21.	1,200,000	50	26	24	24/50	576,000
15	(A)동 2층	1999.07.21.	1,200,000	50	26	24	24/50	576,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물가격의 결정

일련번호	층별구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)	비고
14	1층	84.82	251,000	21,289,820	-
14	1층	80.78	314,000	25,364,920	-
14 합계	-	165.6	-	46,654,740	
15	(B)동 1층	54	200,000	10,800,000	-
15	(A)동 1층	46.2	200,000	9,240,000	-
15	(A)동 1층	18	576,000	10,368,000	-
15	(A)동 2층	338.6	576,000	195,033,600	-
15 합계	-	456.8	-	225,441,600	
합계	-	622.4	-	272,096,340	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

일련번호 (물건번호)	면적(㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1 (001-001)	205	205	910,000	186,550,000	토지
2 (002-001)	1,835	1,835	870,000	1,596,450,000	토지
3 (003-001)	525	525	940,000	493,500,000	토지
4 (004-001)	187	187	980,000	183,260,000	토지
5 (005-001)	3,357	3,357	1,070,000	3,591,990,000	토지
6 (006-001)	426	426	900,000	383,400,000	토지
7 (007-001)	3106	3106	1,070,000	3,323,420,000	토지
8 (010-001)	346	346	930,000	321,780,000	토지
9 (011-001)	2,148	2,148	890,000	1,911,720,000	토지
10 (013-001)	116	116	890,000	103,240,000	토지
11 (014-001)	150	150	980,000	147,000,000	토지
12 (015-001)	381	381	930,000	354,330,000	토지
13 (017-001)	110	110	870,000	95,700,000	토지
14 (018-001)	320	320	1,050,000	336,000,000	토지
14 (018-002)	165.6	165.6	-	46,654,740	건물

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호 (물건번호)	면적(㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
15 (019-001)	675	675	1,690,000	1,140,750,000	토지
15 (019-002)	456.8	456.8	-	225,441,600	건물
토지 · 건물 소계	-	-	-	14,441,186,340	-
제시외 건물 등 ㉠	(28.5)	28.5	-	3,420,000	창고 등 (판넬조)
제시외 건물 등 ㉡	(0.5)	0.5	-	150,000	창고 등 (판넬조)
제시외 건물 등 ㉢	(6)	6	-	1,200,000	(샷시조)
제시외 물건소계	(35)	35	-	4,770,000	-
감정평가액 합계	-	-	-	14,445,956,340	-

2. 결정의견

본건은 제1종일반주거지역내 내에 소재하는 부동산으로서, 토지는 거래사례비교법 등에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 감정평가액으로 결정하고 건물은 원가법에 의한 건물평가액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 산북동	329-13	전	제1종일반 주거지역	205	205	910,000	186,550,000	제시외 건물 에 제한받는 경우의 단가 637,000원/㎡
2	동소	329-3	전	제1종일반 주거지역	1,835	1,835	870,000	1,596,450,000	제시외 건물 에 제한받는 경우의 단가 609,000원/㎡
3	동소	329-4	전	제1종일반 주거지역	525	525	940,000	493,500,000	제시외 건물 에 제한받는 경우의 단가 658,000원/㎡
4	동소	306-7	대	제1종일반 주거지역	187	187	980,000	183,260,000	제시외 건물 에 제한받는 경우의 단가 686,000원/㎡
5	동소	306-1	대	제1종일반 주거지역	3,357	3,357	1,070,000	3,591,990,000	제시외 건물 에 제한받는 경우의 단가 749,000원/㎡
6	동소	306-2	전	제1종일반 주거지역	426	426	900,000	383,400,000	제시외 건물 에 제한받는 경우의 단가 630,000원/㎡
7	동소	306-4	전	제1종일반 주거지역	3,106	3,106	1,070,000	3,323,420,000	제시외 건물 에 제한받는 경우의 단가 749,000원/㎡
8	동소	330-6	전	제1종일반 주거지역	346	346	930,000	321,780,000	제시외 건물 에 제한받는 경우의 단가 651,000원/㎡

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	
9	동소	330-1	전	제1종일반 주거지역	2,148	2,148	890,000	1,911,720,000	제시외 건물 에 제한받는 경우의 단가 623,000원/㎡
10	동소	304-3	대	제1종일반 주거지역	116	116	890,000	103,240,000	제시외 건물 에 제한받는 경우의 단가 553,000원/㎡
11	동소	306-6	대	제1종일반 주거지역	150	150	980,000	147,000,000	제시외 건물 에 제한받는 경우의 단가 686,000원/㎡
12	동소	330-2	전	제1종일반 주거지역	381	381	930,000	354,330,000	제시외 건물 에 제한받는 경우의 단가 651,000원/㎡
13	동소	328	잡종지	제1종일반 주거지역	110	110	870,000	95,700,000	제시외 건물 에 제한받는 경우의 단가 609,000원/㎡
14	경기도 양주시 산북동	329-12	대	제1종일반 주거지역	320	320	1,050,000	336,000,000	
14	동소	329-12 위 지상	근린생활 시설 및 주택	경량철골조 경량판넬조 지붕					건물
			근린생활 시설	1층	84.82	84.82	251,000	21,289,820	800,000 x 11/35
			단독주택	1층	80.78	80.78	314,000	25,364,920	1,000,000 x 11/35

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	
15	경기도 양주시 산북동	304-5	대	제1종일반 주거지역	675	675	1,690,000	1,140,750,000	건물
15	동소	304-5 위 지상 제1호	근린생활 시설	철근콘크리트조 스라브 지붕 2층					
		(B)동	근린생활 시설	경량철골조/ 철골트러스 1층	54	54	200,000	10,800,000	
		(A)동	근린생활 시설	철근콘크리트조 1층	46.2	46.2	200,000	9,240,000	
		(A)동	주차장	철근콘크리트조 스라브 1층	18	18	576,000	10,368,000	
		(A)동	근린생활 시설	철근콘크리트조 스라브 2층	338.6	338.6	576,000	195,033,600	
	소 계							₩14,441,186,340	
(제시 외 선물 등)									
㉠	경기도 양주시 산북동	304-5 위 지상	창고 등	판넬조 판넬지붕	(28.5)	28.5	-	3,420,000	
㉡	경기도 양주시 산북동	304-5 위 지상	창고 등	판넬조 판넬지붕	(0.5)	0.5	-	150,000	
㉢	경기도 양주시 산북동	304-5 위 지상	테라스	샷시조	(6)	6	-	1,200,000	
	소 계							₩4,770,000	

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 양주시 산북동 소재 '산북초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 임야 등으로 형성된 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

3. 형태,지세

일련번호(1),(3),(4),(8),(11),(12),(13),(14): 본건은 인접 도로와 등고평탄한 사다리형의 토지입니다.

일련번호(2),(5),(6),(7),(9),(10): 본건은 인접 도로와 등고평탄한 부정형의 토지입니다.

일련번호(15): 본건은 인접 도로와 등고평탄한 세장형의 토지입니다.

4. 이용상황

본건은 주거(주거기타)용 건부지(일련번호(1)~(3),(5)~(13), 주상용건부지(일련번호(4),(14)) 및 상업용 건부지(일련번호(15))로 이용중입니다.

5. 접면도로상황

일련번호(1)~(4),(6),(8),(9),(11),(12),(13),(14): 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

일련번호(7),(10): 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

일련번호(5): 노폭 약 20미터, 약 4미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

일련번호(15): 노폭 약 20미터, 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

6. 토지이용계획사항 등

일련번호(1): 제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

일련번호(2): 제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(3): 제1종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(4): 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(5): 제1종일반주거지역, 대로1류(폭 35m~40m)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(회천시가치)

일련번호(6): 제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(7): 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(8): 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(9): 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(산북지구), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(회천시가치)

일련번호(10): 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(11): 제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(12): 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(13): 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(산북지구), 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 가축

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타
사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 일련번호(14): 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 일련번호(15): 제1종일반주거지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(회천시가지) 7. 제시목록외의 물건 없습니다. 8. 공부와의 차이 없습니다. 9. 기타 임대관계는 미상입니다.		

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 냉난방설비
4. 기타설비	5. 부합물 및 종물관계	6. 공부와의 차이
7. 기타		

1. 건물의 구조

일련번호(14): 경량철골조 경량판빌조

일련번호(15): (B)동 1층: 경량철골조/철골트러스

일련번호(15): (A)동 1층: 철근콘크리트조

일련번호(15): (A)동 1층: 철근콘크리트조/스라브

일련번호(15): (A)동 2층: 철근콘크리트조/스라브

2. 이용상황

일련번호(14): 근린생활시설, 주택으로 이용중입니다.

일련번호(15): (B)동 1층: 근린생활시설로 이용중입니다.

일련번호(15): (A)동 1층: 근린생활시설로 이용중입니다.

일련번호(15): (A)동 1층: 주차장으로 이용중입니다.

일련번호(15): (A)동 2층: 근린생활시설로 이용중입니다.

3. 냉난방설비

일련번호(14) 주택은 난방설비가 되어 있습니다.

4. 기타설비

기본적인 위생 및 급배수설비 등이 되어 있습니다.

5. 부합물 및 종물관계

제시외 건물 등 ㉠~㉡이 일련번호(15) 건물에 부착되어 있습니다.

6. 공부와의 차이

없습니다.

7. 기타

건물 감정평가요항표

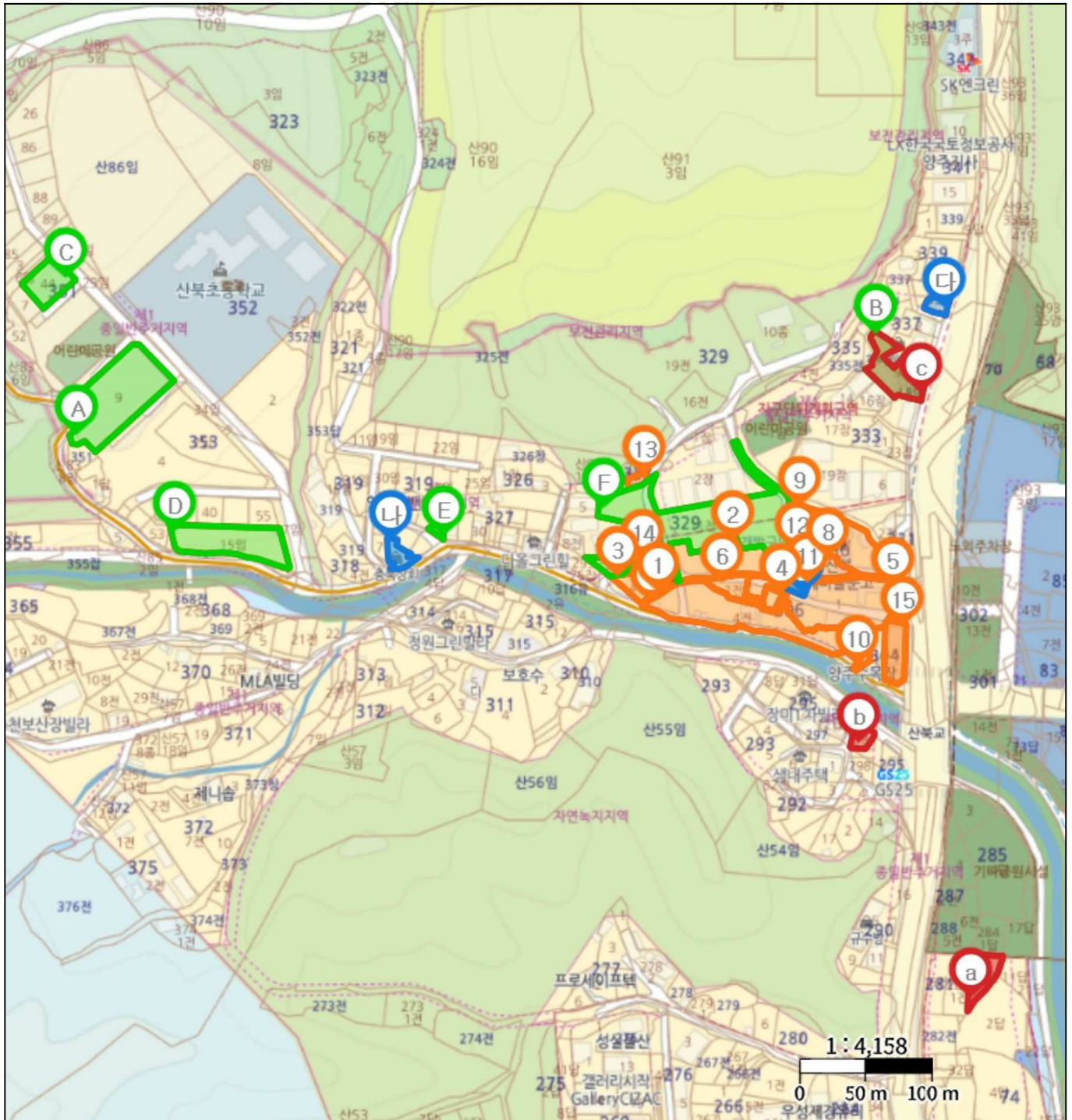
1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 냉난방설비
4. 기타설비	5. 부합물 및 종물관계	6. 공부와의 차이
7. 기타		
임대관계는 미상입니다.		

The map shows Yangju City with the '본건' (Main Site) circled in red. Major roads include National Route 375, National Route 360, and Expressway IC 43. Key landmarks include Yangju University, Yangju SKY Water Park, and various parks. The map also shows the surrounding areas of Seongju and Gyeongsang.

위 치 도



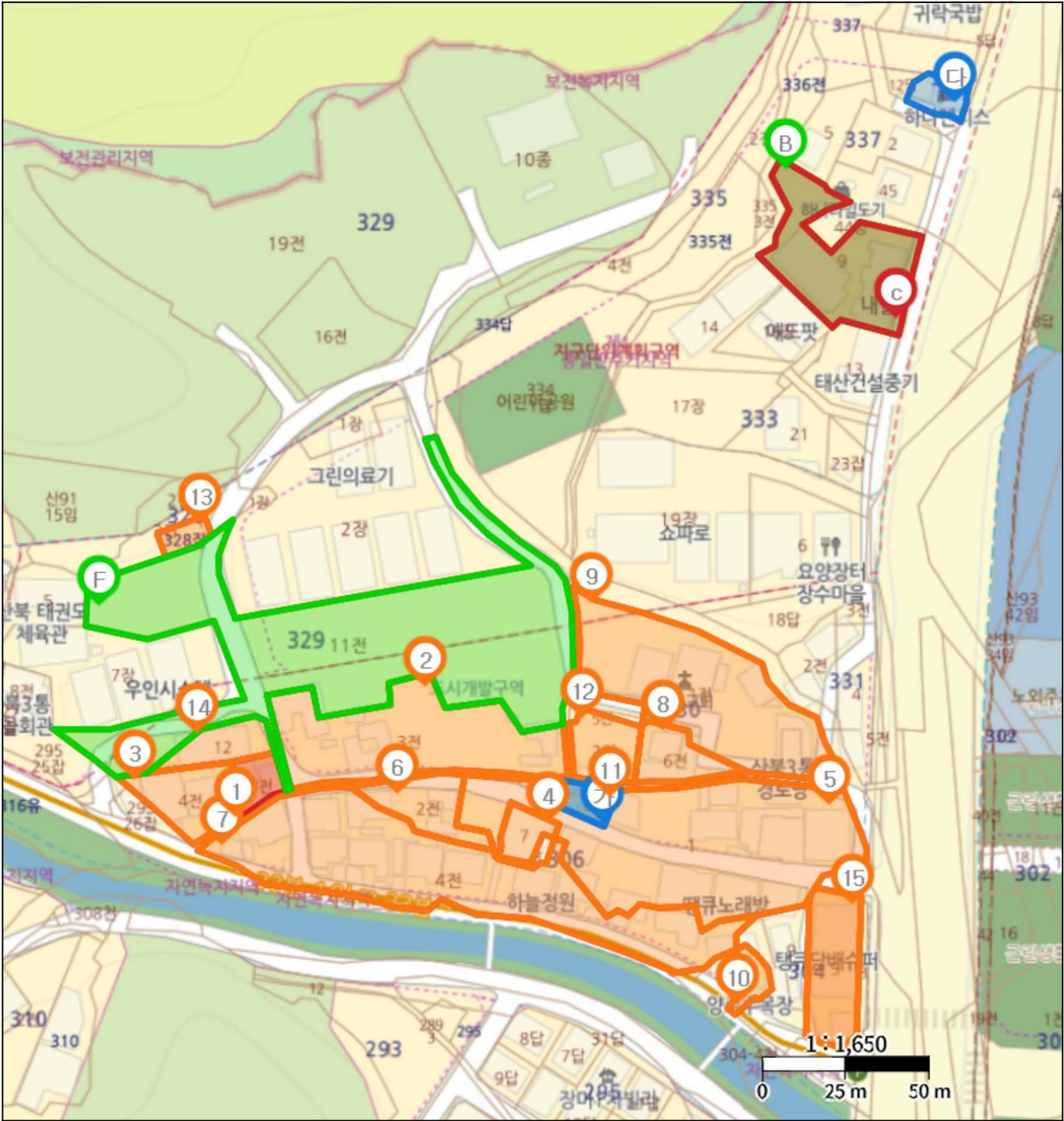
소재지 경기도 양주시 산북동 329-13외



위 치 도



소 재 지	경기도 양주시 산북동 329-13외
-------	---------------------



위 치 도



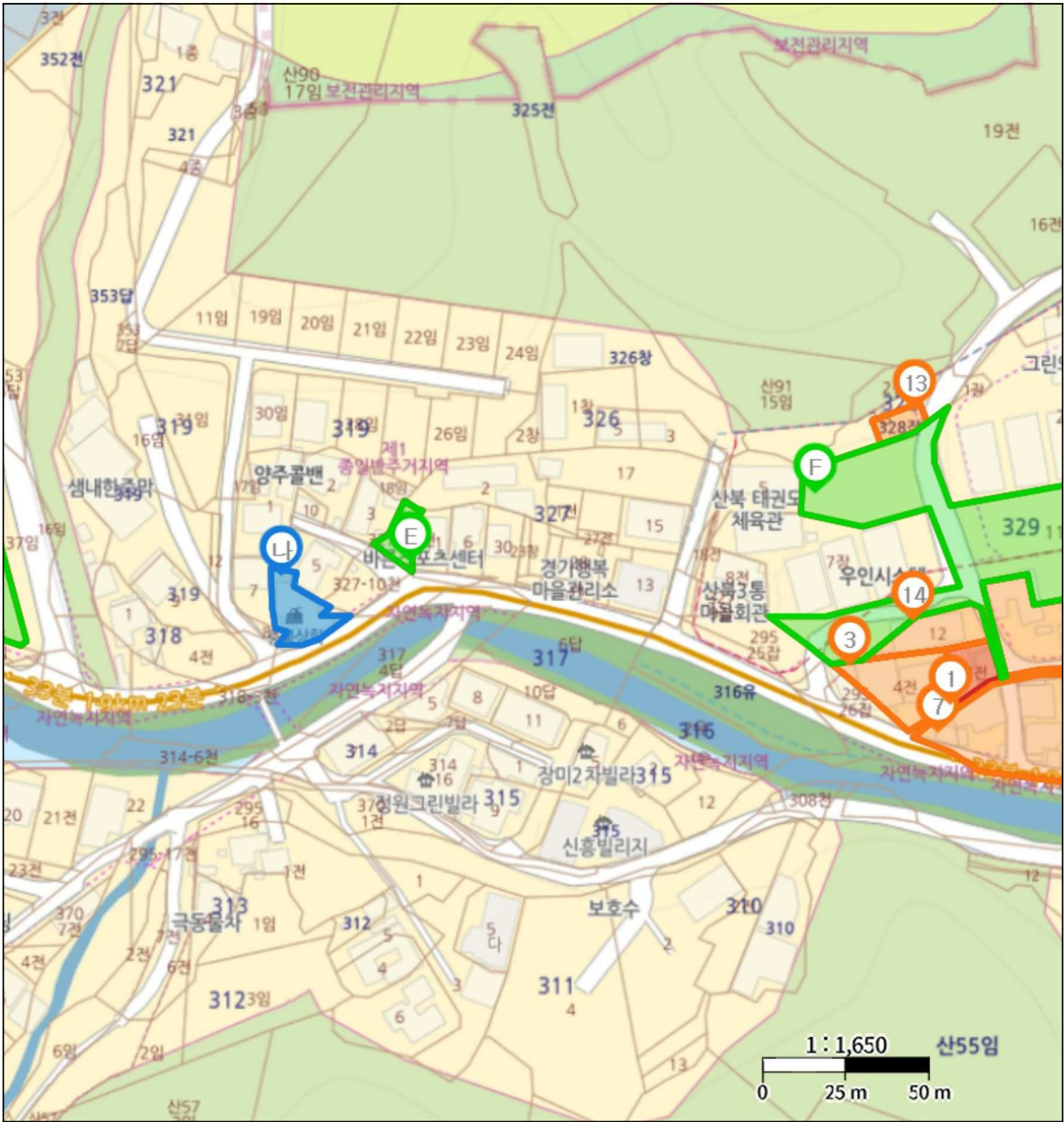
소재지 경기도 양주시 산북동 329-13외



위 치 도



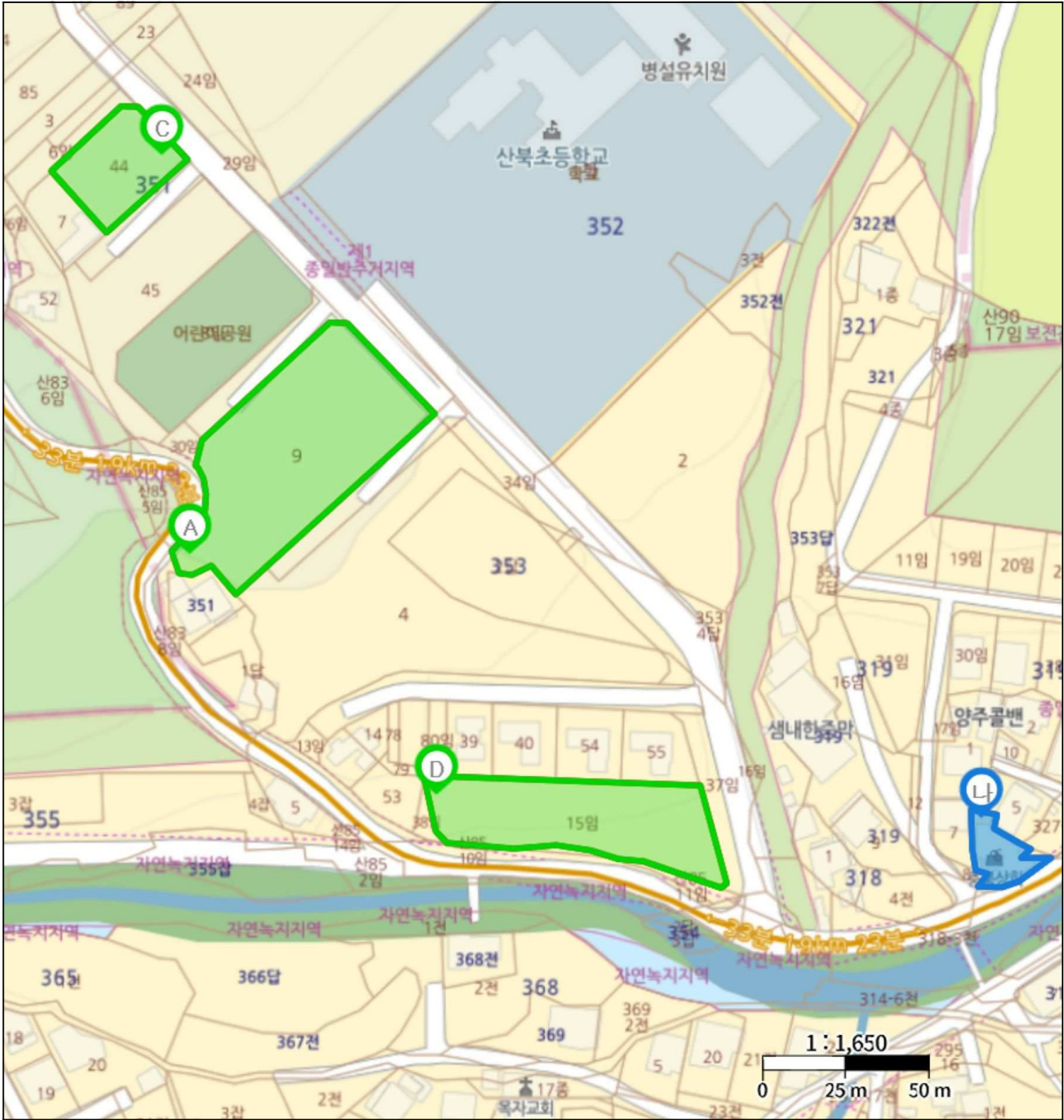
소재지	경기도 양주시 산북동 329-13외
-----	---------------------



위 치 도



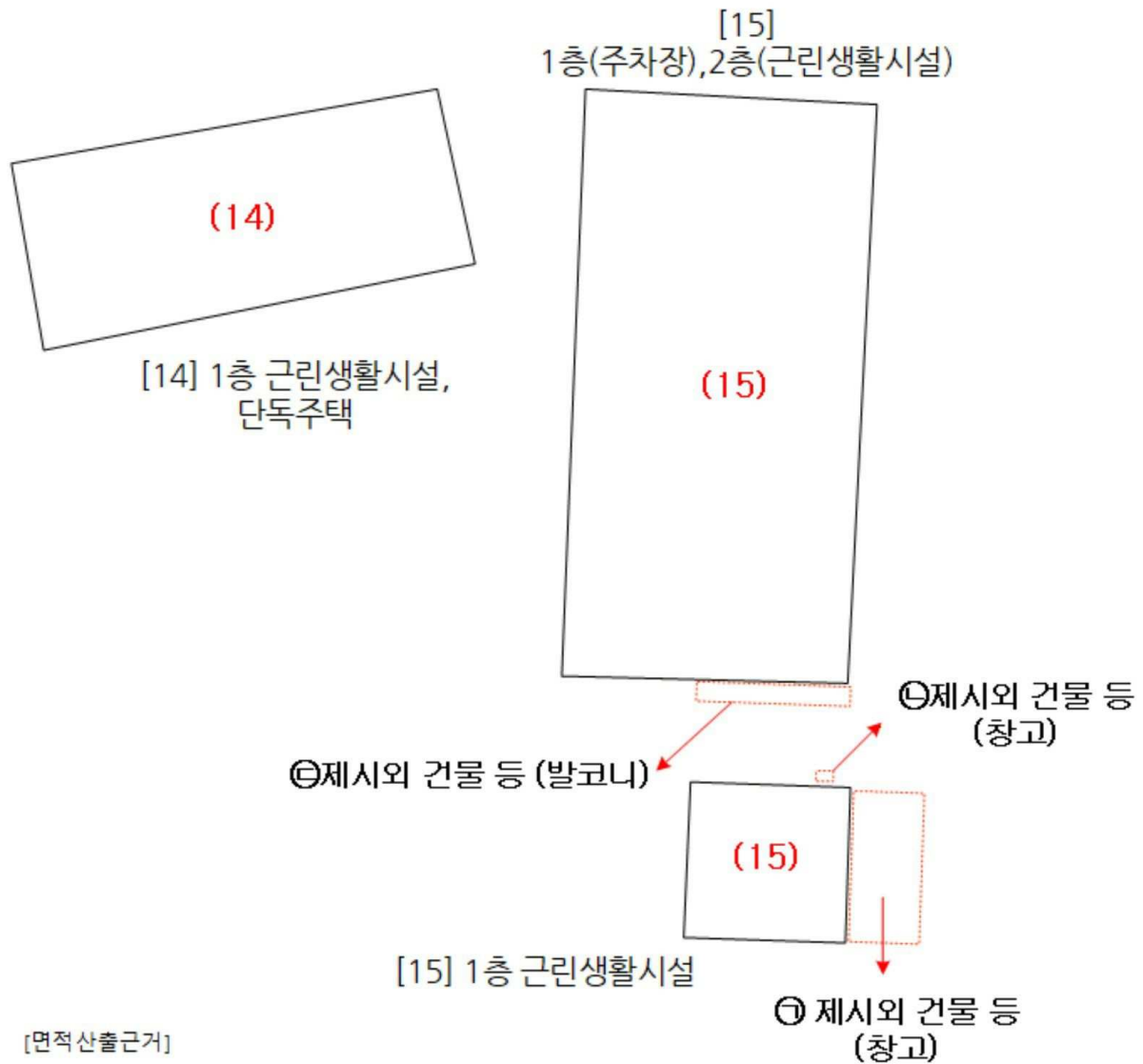
소재지	경기도 양주시 산북동 329-13외
-----	---------------------



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층 이상
		도로		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물개황도

None Scale



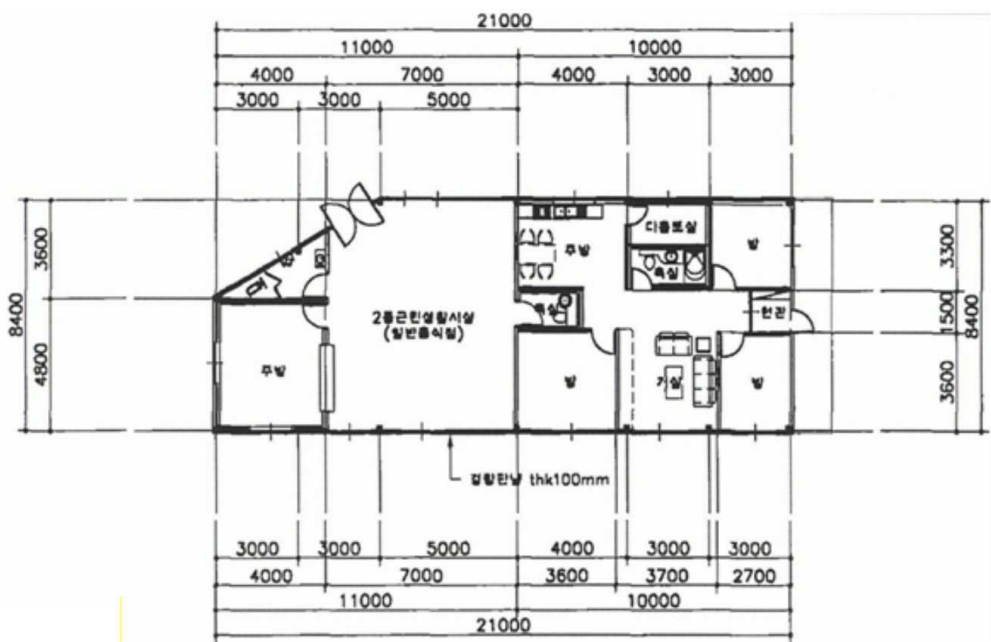
[면적산출근거]

- [14] 1층 : $21 \times 8.4 \approx 176.4 \text{ m}^2$ (공부면적 165.6 m^2)
- [15] 1층 : 공부면적과 동일 (공부면적 54 m^2)
- [15] 1층 : 공부면적과 동일 (공부면적 18 m^2)
- [15] 2층 : 공부면적과 동일 (공부면적 338.6 m^2)
- [㉠] 1층 : $3 \times 9.5 \approx 28.5 \text{ m}^2$ (판넬조 판넬지붕, 창고 등)
- [㉡] 1층 : $1 \times 0.5 \approx 0.5 \text{ m}^2$ (판넬조 판넬지붕, 창고 등)
- [㉢] 1층 : $1 \times 6 \approx 6 \text{ m}^2$ (샷시조, 테라스)

내 부 구조 도



소 재 지 경기도 양주시 산북동 329-13외

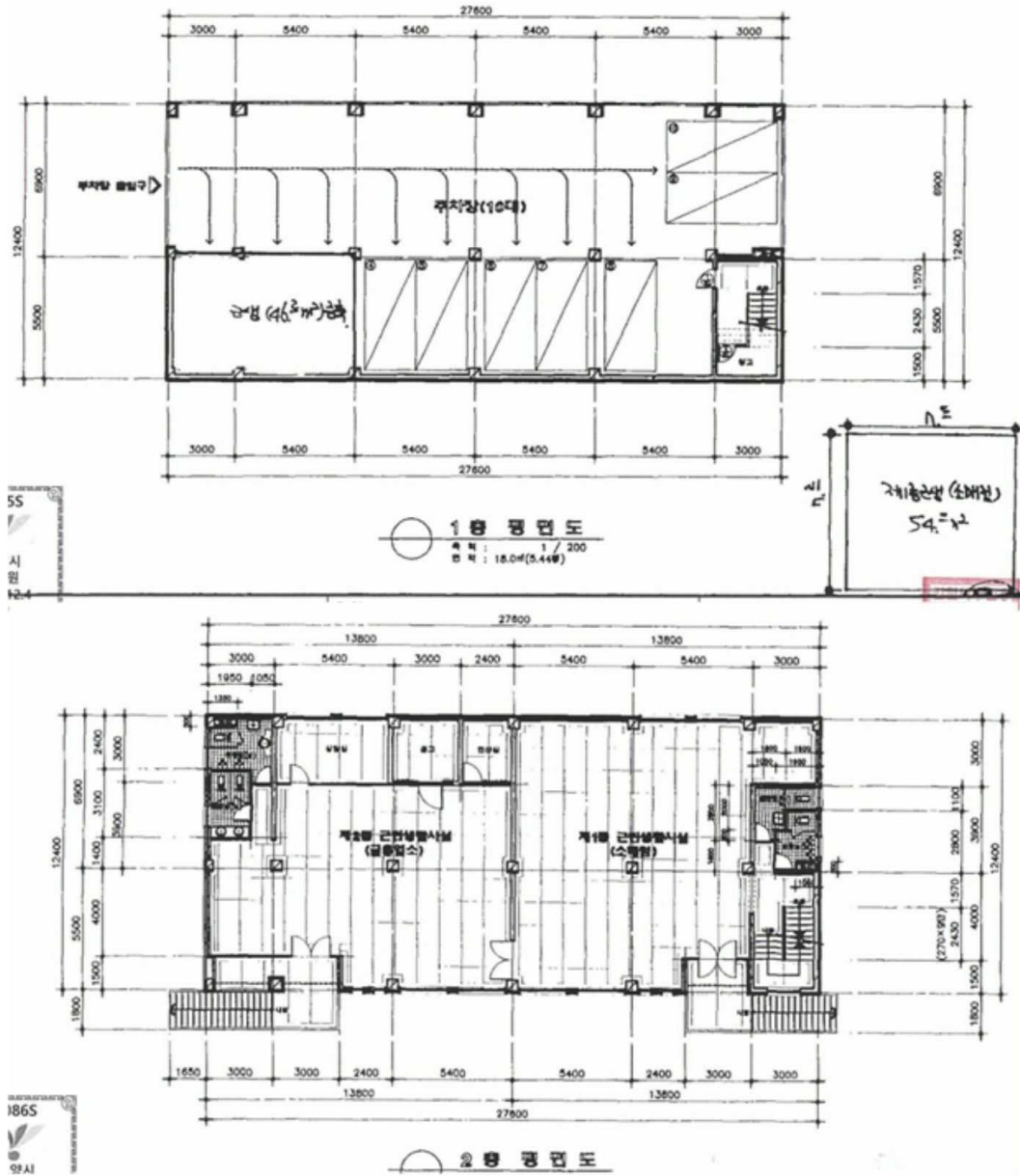


[14] 1층 평면도

내 부 구조 도



소재지 경기도 양주시 산북동 329-13외



[15] 1층, 2층 평면도



(1)



(1)



(2)



(2)



(3)



(3)



(4)



(4)



(5)



(5)



(6)



(6)



(7)



(7)



(8)



(8)



(9)



(9)



(10)



(11)



(11)



(12)



(12)



(13)



(13)



(14)



(14)



(15)



(15)



(15)









()



()



()

