

감정평가서

Appraisal Report

경기도 양주시 백석읍 복지리 261 소재
토지

NC2023-1227-0004

2024-01-08

(주)하나자산신탁

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:031)238-5600

전송:031)231-1841



(토지)감정평가표

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

감정평가사
이재호

이재호

(인)

(주)나라감정평가법인
본부장

경기지역본부
김기현



(서명 또는 인)

감정평가액	구억팔천일백삼십사만원정 (\981,340,000.-)					
의뢰인	(주)하나자산신탁		감정평가 목적	공매		
제출처	(주)하나자산신탁		기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	(주)건남개발 (수탁자: (주)하나다올신탁)		감정평가 조건	-		
목록 표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.02	2024.01.02	2024.01.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,412	토지	1,412	695,000	981,340,000
		이	하	여	백	
	합계					\981,340,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사	김상현			(인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 양주시 백석읍 복자리 261		
물건종류	토지	건물구조	-
용도지역	1종일주, 2종일주	이용상황	전 外
개별공시지가	@199,900/m ²	도로조건	맹지

2. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단 가 (@/m ²)	감정평가액	구성비율(%)
토 지	1,412.00	695,000	981,340,000	100.0%
합 계			981,340,000	100%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	이용상태	시세수준(원/m ²)	비고
1종일주	근교 농경지대	전(맹지)	700,000 ~ 800,000원/m ² 호가함.	실거래가자료 및 현장조사등

4. 임대현황

본건 토지는 임차인 이용중(임대내역 등 미상)인 것으로 탐문조사 되는바, 공매진행시 재확인 요망됨.
--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 1 -

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양주시 백석읍 복지리 소재 "신지초등학교" 남서측에 위치하는 부동산(토지)으로서, (주)하나자산신탁의 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가 조건 없음.

4. 감정평가 방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 01월 02일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 2 -

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 01월 02일자고, 가격조사 완료일은 2024년 01월 02일자이며, 귀 제시목록, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지는 양주북지지구 지구단위계획구역 내 소재하며, 일부가 도시계획시설(도로)에 저촉되나 주민공람 공고(양주북지지구 모아엘가신축공사 도시계획시설사업, 양주시 공고 제2023-1900호, 2023.08.04) 및 실시계획인가(2023.12.20)된 것으로 양주시청 등을 통해 탐문조사 되어 감정평가목적 등을 고려하여 도시계획시설(도로) 저촉에 구매됨이 없이 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지중 일부는 현황 "구거" 이나, 구거부분의 정확한 지적경계 및 면적 등 확인이 어려워 부득이 지적도면에 의거 개략적으로 면적 산출후 토지 전체를 기준한 평균단가를 적용하였는바, 공매진행시 참고바람.
- 3) 본건 토지는 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역에 중첩되어 있으나 용도를 달리하는 부분의 면적비율이 현저하게 낮아 가치형성에 미치는 영향이 크지 않을 것으로 판단되어 주된 용도지역인 제1종일반주거지역을 기준으로 감정평가 하였음.
- 4) 본건 토지의 지적경계는 주위, 지형, 지물, 토지이용상황 등을 이용하여 확인 하였으나, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실 이용상황 등은 측량 등 별도 확인이 필요할 것으로 판단되는바, 공매진행시 참고바람.
- 5) 본건 지상에 후첨 "사진용지" 와 같이 소유 미상의 제시외건물(비닐하우스 등)이 인접 필지등과 함께 소재하는 것으로 판단(정확한 내역은 측량 등 별도 확인 필요)되나, 감정평가목적 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 감정평가하였는바, 공매진행시 소유권 및 일괄공매 여부 등 재확인 요망됨.
- 6) 전입세대 열람내역

소재지: 경기도 양주시 백석읍 복지리 261(양주산성로575번길 68-28)
해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 3 -

7) 등록사항 열람내역

위 발급대상에 상가건물이 소재하지 않아 상가건물임대차현황서 발급 대상이 아닌 것으로 세무서를 통해 확인 되었는바, 공매진행시 재확인 요망됨.

8) 본건은 등기사항전부증명서(2023.12.28)상 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항(갑구) 및 (근)저당권 및 전세권 등(을구)상 기록사항 없는바, 공매진행시 재확인 요망됨.

9) 본건은 2013년 07월 26일자 소유권 이전(주식회사건남개발 -> 주식회사하나다울신탁, 신탁원부 제2013-1682호) 되었는바, 공매진행시 참고바람.

10) 본건 토지내 육안으로 확인된 유치권 행사 관련 표식(현수막 등) 없는 것으로 탐문조사되나, 공매진행시 재확인 요망됨.

11) 본건 토지의 인.허가(가설건축물 포함) 사항은 없는 것으로 세움터(건축행정시스템) 및 건축데이터 민간개방 시스템 등을 통해 탐문조사 되었는바, 공매진행시 재확인 요망됨.

12) 본건 토지는 임차인 이용중(임대내역 등 미상)인 것으로 탐문조사 되는바, 공매진행시 재확인 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 4 -

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

물 건 명		경기도 양주시 백석읍 복지리 261							
토지	기호	소재지 지 번	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 및 지 세	2023년 개별지가
	1	261	답	1,412.00	전 외	1종일주, 2종일주	맹지	부정형/ 평지	@199,900/m ²
	합 계			1,412.00					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 5 -

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건은 경기도 양주시 백석읍 복지리 소재 "신지초등학교" 남서측에 위치함.
간선도로 상황	인근 양주산성로 등을 통해 지방도 등에 접근 가능함.
전철역과의 거리	해당사항 없음.
버스정류장과의 거리	인근에 버스정류장 소재함.
주 위 환 경	주위는 근교 농경지대임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 6 -

2. 토지현황

기 재 항 목	기 재 사 항	
형 태	대체로 부정형 평지임.	
이 용 상 황	본건은 공부상 지목 "답" 이나, 현황 전, 구거, 제시외건물(비닐하우스 등) 부지 등으로 이용중인바, 공매시 참고바람.	
인접도로상태	본건은 지적도상 맹지이나, 인접필지(북지리 271-2)를 통해 진.출입하고 있음.	
도시계획 및 기타 공법관계	기호	토지이용계획
	1	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(북지지구), 중로1류(폭 20m~25m)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
제시외 물건	본건 지상에 후첨 "사진용지" 와 같이 소유 미상의 제시외건물(비닐하우스 등)이 인접 필지등과 함께 걸쳐 있는 것으로 판단(정확한 내역은 측량 등 별도 확인 필요)되나, 감정평가목적 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 감정평가하였는바, 공매진행시 소유권 및 일괄공매 여부 등 재확인 요망됨.	
공부와의 차이 그 밖의 사항	본건은 공부상 지목 "답" 이나, 현황 전, 구거, 제시외건물(비닐하우스 등) 부지 등으로 이용중인바, 공매시 참고바람.	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 7 -

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 선정함.

2) 표준지 공시지가

[경기도 양주시]

(공시기준일: 2023.01.01)

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	백석읍 복지리 277-7	답	1,841.0	답	1종일주	맹지	사다리/ 평지	223,100
#B	백석읍 복지리 139-3	전	1,157.0	전	1종일주	맹지	사다리/ 평지	220,500

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【 #A 】를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 8 -

3. 시점수정

경기도 양주시 (주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.01.01 ~ 2023.11.30	0.089	2023년 11월 누계
2023.11.01 ~ 2023.11.30	0.123	2023년 11월
누 계 2023.01.01 ~ 2024.01.02	0.224	$(1 + 0.00089) \times (1 + 0.00123 \times 33/30) \approx 1.00224$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조

※ 최종 발표된 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 9 -

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물의 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 10 -

2) 개별요인 비교

기호	비교 표준지		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
1	#A		1.02	1.00	0.88	1.00	1.00	0.898	-

결정의견

접근조건: 본건은 교통의 편부 등에서 비교표준지보다 우세함.

획지조건: 본건은 형상, 일부 이용상태(구거) 등에서 비교표준지보다 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 11 -

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241 - 36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004.05.14 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25 선고 2002두 5054 외)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 인근 감정평가 사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	평가목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	(개별지가 (원/㎡))		기준시점
#1	백석읍 북지리 332-4	답	1종일주	맹지	493,000	1,581,051,000	시가참고
		3,207.00	답	사다리/평지	(188,700)		2022-02-21
#2	백석읍 북지리 102-12	대	1종일주	세로(가)	677,000	284,340,000	협의보상
		420.00	단독	사다리/평지	(345,100)		2022-08-30
#3	백석읍 가업리 101-1	전	1종일주	세로(불)	740,000	2,639,580,000	시가참고
		3,567.00	전기타	사다리/평지	(282,400)		2022-06-05
#4	백석읍 북지리 134-6	전	1종일주	소로한면	1,340,000	63,426,622	공매
		47.33	전	사다리/평지	(285,200)		2023-05-19
#5	백석읍 북지리 325-2	답	1종일주	세로(가)	440,000	554,400,000	담보
		1,260.00	답	사다리/평지	(257,000)		2022-05-11

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 12 -

#6	백석읍 복지리 280-4	답	1종일주	맹지	507,000	887,757,000	담보
		1,751.00	답	사다리/평지	(189,600)		2023-01-25
#7	백석읍 복지리 266	대	1종일주	세로(가)	850,000	623,900,000	담보
		734.00	단독	사다리/평지	(459,900)		2023-03-29
#8	백석읍 복지리 277-1	답	1종일주	맹지	724,000	860,836,000	담보
		1,189.00	답	사다리/평지	(223,100)		2023-01-25

※ 출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 13 -

(2) 거래사례

#1	소재지	경기도 양주시 백석읍 복지리 100-9				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	잡종지	1,402.00	625,700	1,500,000,000
	건 물	-		-	-	2022-03-07
토지단가		1,500,000,000 / 1,402 ≒ @1,070,000원/㎡				
		거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		부정형/평지, 주거나지, 소로한면				
건물구조		-				

#2	소재지	경기도 양주시 백석읍 오산리 549-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	답	180.00	287,800	180,000,000
	건 물	-		-	-	2023-06-06
토지단가		180,000,000 / 180 ≒ @1,000,000원/㎡				
		거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		사다리/평지, 답, 소로한면				
건물구조		-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 14 -

#3	소재지	경기도 양주시 백석읍 복지리 262-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	전	18.00	204,600	13,500,000
	건 물	-		-	-	2023-11-10
토지단가		13,500,000 / 18 ≒ @750,000원/m ²				
		거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		부정형/평지, 전, 맹지				
건물구조		-				

#4	소재지	경기도 양주시 백석읍 복지리 280-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주, 2종일주	답	2,112.00	209,600	1,597,000,000
	건 물	-		-	-	2022-04-15
토지단가		1,597,000,000 / 2,112 ≒ @756,000원/m ²				
		거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		사다리/평지, 답, 맹지				
건물구조		-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 15 -

#5	소재지	경기도 양주시 백석읍 복지리 354				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	답	2,225.00	242,300	1,144,200,000
	건 물	-		-	-	2022-01-12
토지단가		1,144,200,000 / 2,225 ≒ @514,000원/m ²				
		거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		사다리/평지, 답, 맹지				
건물구조		-				

#6	소재지	경기도 양주시 백석읍 복지리 325-2				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	답	1,260.00	257,000	600,000,000
	건 물	-		-	-	2022-01-17
토지단가		600,000,000 / 1,260 ≒ @476,000원/m ²				
		거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		사다리/평지, 답, 세로(가)				
건물구조		-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 16 -

- ※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)
- ※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적
- ※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

(3) 인근 유사토지의 지가수준

용도지역	주위환경	이용상태	시세수준	비고
1종일주	근교 농경지대	전(맹지)	700,000 ~ 800,000원/m ² 호가함.	실거래자료 및 현장조사 등

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

(2) 사례 선정

선정사례	거래사례 #1
선정의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 17 -

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지의 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#1	1,070,000	1.00	1.01904	1.00	0.710	774,165	3.462
#A	223,100	-	1.00224	-	-	223,600	
사정보정	사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	경기도 양주시 (주거지역)				2022.03.07 ~ 2024.01.02		
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
		0.77	0.98	0.96	0.98	1.00	0.710
	접근조건: 비교표준지는 교통의 편부 등에서 사례보다 열세함. 자연조건: 비교표준지는 주위환경 등에서 사례보다 열세함. 획지조건: 비교표준지는 형상, 이용상태 등에서 사례보다 열세함. 행정적조건: 비교표준지는 지목 등에서 사례보다 열세함.						

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그밖의 요인 보정치	#A	3.46
결정의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 보정함.	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 18 -

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	223,100	1.00224	1.00	0.898	3.46	694,742	695,000

2) 공시지가 기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,412.00	695,000	981,340,000	-
합계	1,412.00		981,340,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 19 -

나. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

#2	소재지	경기도 양주시 백석읍 오산리 549-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	답	180.00	287,800	180,000,000
	건 물	-		-	-	2023-06-06
토지단가		180,000,000 / 180 = @1,000,000원/㎡				
		거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		사다리/평지, 답, 소로한면				
건물구조		-				

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
-----------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 20 -

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

4. 시점수정

사례	구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
#2	경기도 양주시 (주거지역)	2023.06.06 ~ 2024.01.02	0.286	1.00286

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

6. 개별요인 비교

기호	비교 사례		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
1	#2		0.80	0.99	0.88	1.00	1.00	0.697	-

결정의견

접근조건: 본건은 교통의 편부 등에서 사례보다 열세함.

자연조건: 본건은 주위환경 등에서 사례보다 열세함.

획지조건: 본건은 형상, 일부 이용상태(구거) 등에서 사례보다 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 21 -

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,000,000	1.00	1.00286	1.00	0.697	698,993	699,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,412.00	699,000	986,988,000	-
합계	1,412.00		986,988,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 22 -

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
전체	981,340,000	986,988,000	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액	비 고
1	1,412.00	695,000	981,340,000	-
합계	1,412.00		981,340,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 23 -

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액	비 고
토지	1,412.00	695,000	981,340,000	-
합 계			981,340,000	-

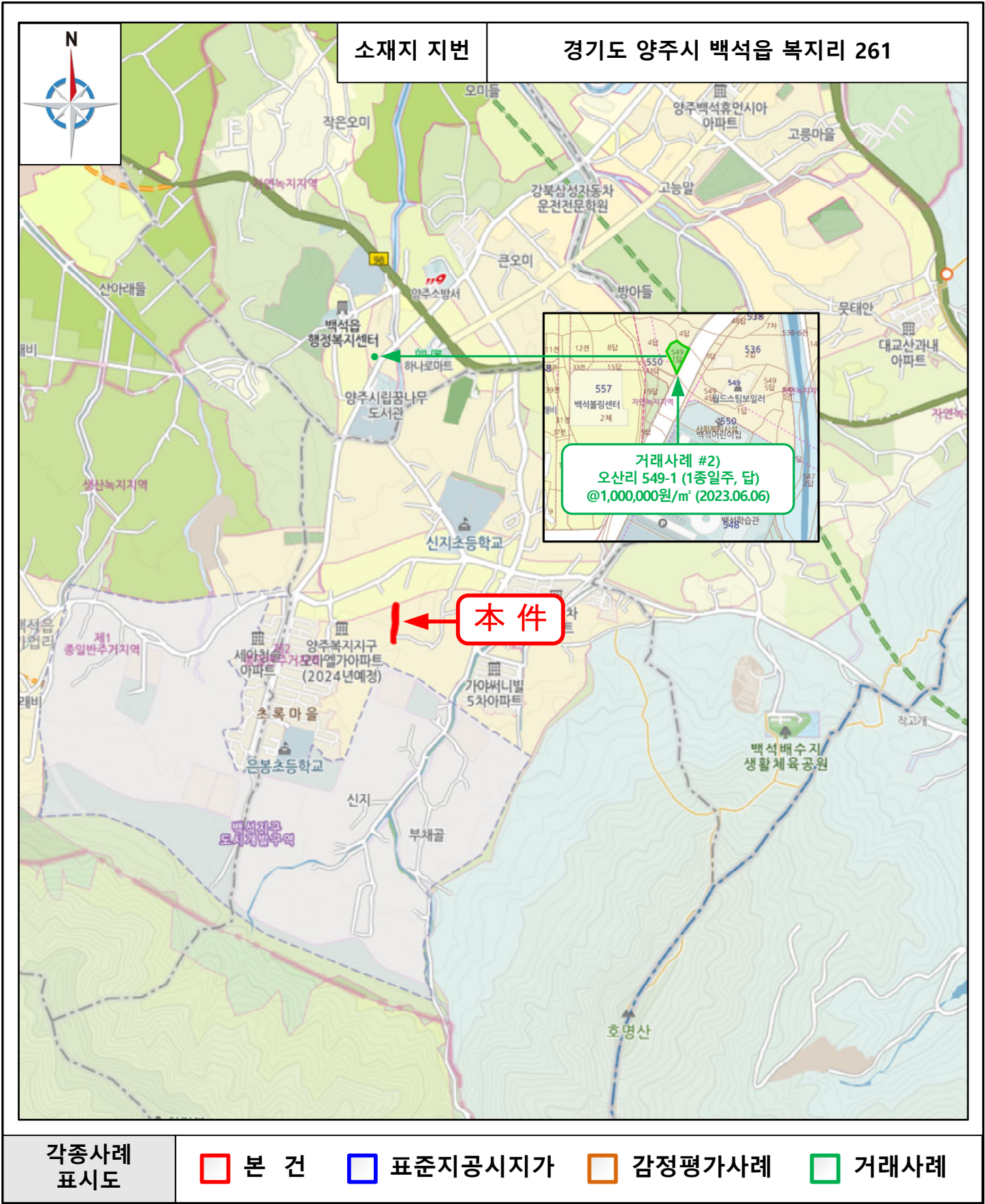
2. 결정의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가 기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

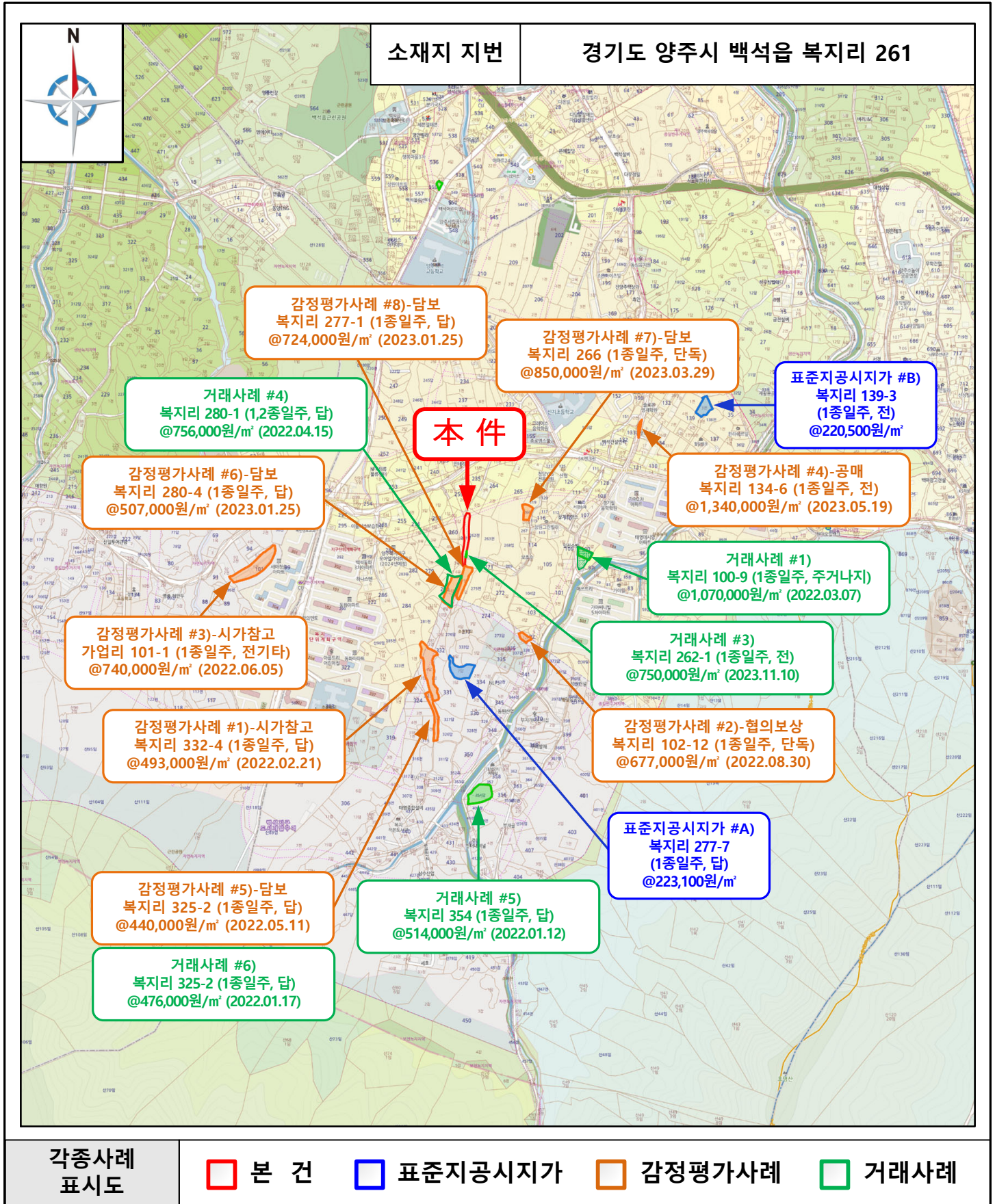
토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 양주시 백석읍 북지리 261	답	제1종 일반주거지역 제2종 일반주거지역	1,412	1,412	695,000	981,340,000	현황 "전 외"
	합계	이	하	여	백		981,340,000.-	

광역위치도



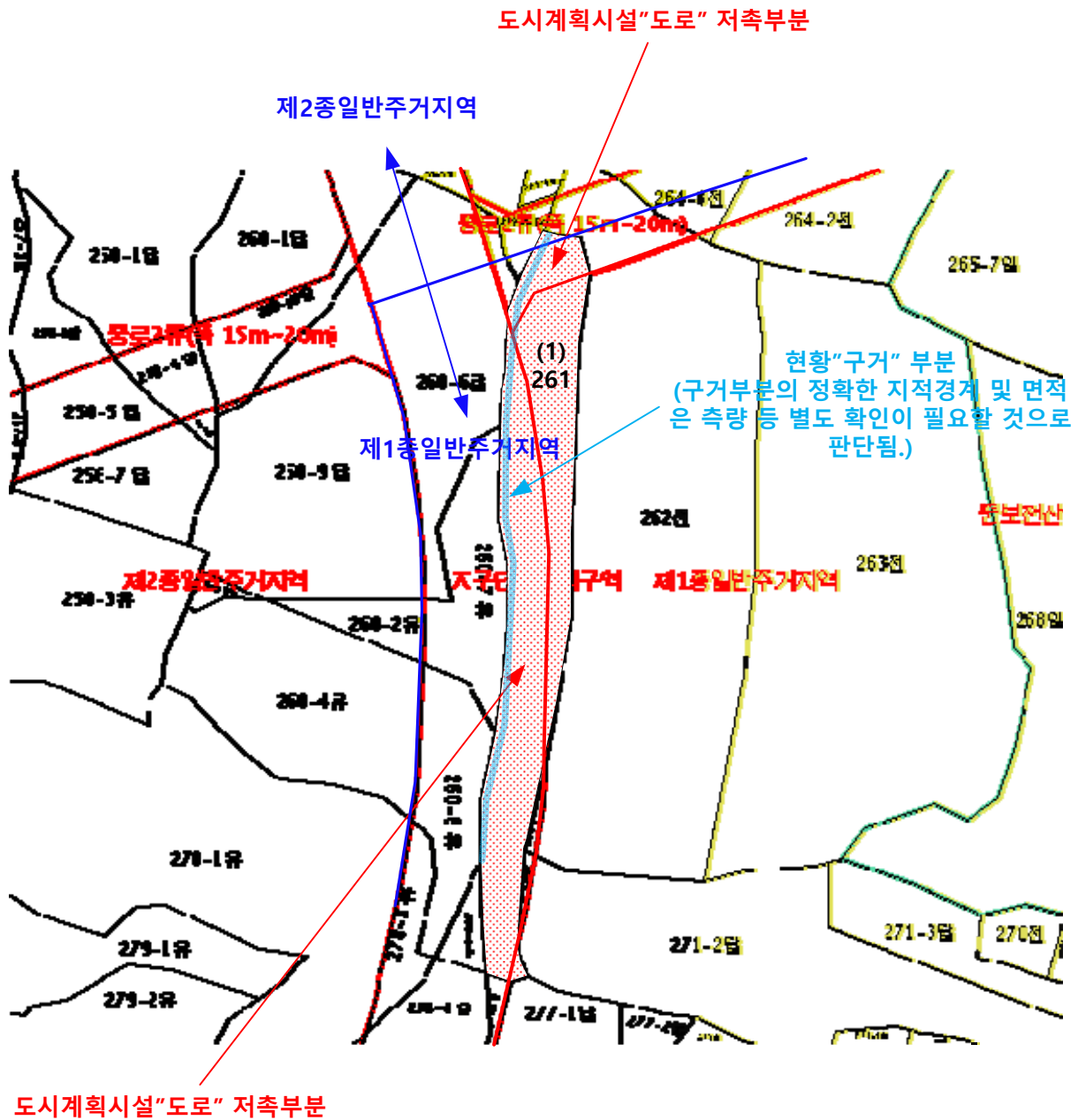
위 치 도



지 적 개 황 도



축 척 = 1 / 1,200



범 례

- | | | | | |
|-----------|-----------|-------|---------|--------------|
| 감정평가 대상토지 | 1층 건물 | 2층 건물 | 3층이상 건물 | 제시외, 부합물, 중물 |
| 도로 | 감정평가 외 건물 | | | |

사 진 용 지

본 건 전 경



북 측 촬 영

사 진 용 지

제시외 건물(1)



북 측 촬 영

사 진 용 지

제시외 건물(1)



사 진 용 지

본 건 전 경



북 측 촬 영

사 진 용 지

제시외 건물(2)



북 측 촬영

사 진 용 지

제시외 건물(2)



사 진 용 지

제시외 건물(3,4)



동 측 촬 영

사 진 용 지

제시외 건물(3)



사 진 용 지

제시외 건물(4)



북 측 촬영

사 진 용 지

제시외 건물(2,5)



남 측 촬 영

사 진 용 지

본건 내 구거부분



북 측 촬 영

사 진 용 지

주 위 전 경



북서측 촬영