감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	로뎀에너지주식회사 외 1명 소유물건(2024타경74737)
의 뢰	인:	의정부지방법원 사법보좌관 장용석
감정평가서번호:		JYA2403-2601

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.

재연감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 병 욱

감정평가액	삼십팔억구천이백삼십팔만팔천원정(₩3,892,388,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	로뎀에너지주식회사 외 1명 (2024타경74737)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.04.05	2024.04.05	2024.04.22

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
		별	지	참	조	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 1) 기호 1,2 : 경기도 양주시 광사동 소재 <원학교차로> 북동측 인근에 위치하는 부동산, 2) 기호 3 : 경기도 의정부시 민락동 소재 <의정부민락우미린더스카이> 단지내에 소재하는 부동산으로서 의정부지방법원의 경매목적의 감정평가건입니다.

2. 감정평가의 근거

본 평가는 <감정평가및감정평가사에관한법률>, <부동산가격공시에관한법률>, <감정평가에관한규칙>, <감정평가실무기준> 등 관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 감정평가의 기준가치 및 평가조건

본 평가는 <감정평가에 관한 규칙> 제2조 및 제5조에 근거하여 "시장가치기준원칙"을 기준으로 하였으며, 여기에서의 <감정평가에 관한 규칙>상 "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)을 말하며, 별도의 평가조건은 없습니다.

4. 감정평가의 방법

가. 토지의 감정

본건 부동산의 가격에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 ① 대상물건의 재조달원가에

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법", ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법", ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 "거래사례비교법", ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법" 등이 있으나

대상부동산이 토지인 점 등을 감안하여 원가법, 수익환원법은 적용을 배제하고, "감정평가에 관한 규칙" 제14조에 따라 토지의 감정은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, "감정평가에 관한 규칙" 제12조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

나. 건물의 감정

건물의 경우 "감정평가에 관한 규칙" 제14조에 의거 대상물건의 특성상 수익방식이나 비준방식의 적용이 적정치 아니하므로 원가법에 의한 가격을 기준으로 평가하였습니다.

다. 구분건물의 감정

구분건물은 <감정평가에 관한 규칙> 제16조에 의거 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 관행을 감안하여 거래사례비교법을 적용하되 구분소유권의 대지권과 건물부분을 일괄하여 감정평가하였으며, 대상물건의 특성을 감안하여 수익방식 및 원가방식 등에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

기준시점은 <감정평가에 관한 규칙> 제9조에 의하여 현장조사 완료일인 2024.04.05 일이며, 지번, 면적, 지목 등의 목록표시근거는 귀 제시목록 및 공부 등을 기준으로 하였습니다.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

<감정평가에 관한 규칙> 제10조에 따른 실지조사 착수일은 2024.04.05 일, 가격조사 완료일자는 2024.04.05 일로서, 실지조사는 공부를 기준으로 하되 현지답사, 지적도, 다음지도, 외부관찰, 인근 지형지물 등을 통하여 대상물건을 확인하였습니다.

7. 그밖의 사항

1) 본건 평가는 경매목적의 감정평가로서 담보목적 등의 감정평가와는 평가목적이 상이한 바, 경매평가액은 담보평가액 등과 다를 수 있사오니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

2) 기호 2 건물상에 본 건물의 부합물 및 종물로 보여지는 소유주 미상의 제시외건물이 소재하는 바 평가목적 등을 감안하여 평가하였으며, 제시외건물의 구조 및 용도, 규모 등을 감안할 때 본건 토지(기호 1)의 사용수익에 미치는 영향은 제한적인 것으로 보여지니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

3) 평가명령서 상의 목록에는 제시되어 있지 아니하나 <공장 및 광업재단 저당법> 제6조에 따른 저당목록(목록 제2023-6호) 상의 '제시외기계(유류탱크, 1식)'가 등재되어 있는바, 법원과 협의하여 평가대상에 포함하여 평가하였으며, 기계기구의 경우 취득가액, 경과연수 및 잔존내용연수 등을 감안하여 원가법에 의해 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 별첨 사진용지와 같이 본건 건물 후면에 제시외기계(세차기)가 소재하나 탐문한 바에 의하면 '세차기'의 소유권은 정유회사(에스오일)에 속하는 것으로 조사되었는바 평가목적 등을 감안하여 평가외 하였으며, 소유권여부 등에 대해서는 추후 별도의 확인이 필요할 것으로 보여지니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 대상물건의 개황

가. 기호 1 : 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	23년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	광사동 339-6	주유소용지	991.0	자연녹지	963,200	-

나. 기호 2 : 건물(건축물대장 기준)

구 분	내 용		
기 호	2		
소재지, 건물명	경기도 양주시 광사동 339-6		
대지면적(㎡)	991		
연면적(㎡)	232.6		
건축면적(㎡)	195		
주 구 조	철근콘크리트조		
층별현황	일반철골구조	1층 30.00 ㎡	주유소-캐노피
	철근콘크리트조	1층 75 ㎡	주유소-사무실
	철근콘크리트조	1층 30 ㎡	수리점
	철근콘크리트조	2층 97.6 ㎡	주유소-숙소
지 붕	(철근)콘크리트(평슬라브)지붕		
층 수	지하-층/지상2층		
높 이(m)	7.4		
주 용 도	위험물저장및처리시설		
부속건축물	-		
사용승인일자	2003.11.03		
비 고	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기호 3 : 구분건물(아파트, 건축물대장 기준)

소재지	경기도 의정부시 민락동 889		
건물명,동수,호수	의정부민락 우미린더스카이 2001동 1101호		
대지면적(㎡)	-	**용도지역/지목**	3종일주/대
연면적(㎡)	15,242.032	**구조/지붕**	철근콘크리트조 (철근)콘크리트평지붕
용 도	공동주택(아파트)	**사용승인일**	2018.08.23

기호 / 층, 호수		**전유면적 (㎡)**	**공용면적 (㎡)**	**계약면적 (㎡)**	**대지권면적 (㎡)**
기호	**층,호수**				
1	2001동 11층 1101호	84.9907	70.0217	155.0124	66.8194

2. 위치 및 주변환경

본건은 1) 기호 1,2 : 경기도 양주시 광사동 소재 <원학교차로> 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주변은 근린생활시설, 창고, 단독주택 및 아파트단지, 농경지, 자연림 등이 각각 혼재된 지역이며, 2) 기호 3 : 경기도 의정부시 민락동 소재 <우정부민락우미린더스카이> 단지내에 위치하는 부동산으로서, 주변은 근린생활시설, 아파트단지 등이 각각 혼재된 지역으로서, 각각 제반 입지여건은 대체로 무난시됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지형태, 지세 및 이용상황

기호 1 : 부정형의 토지로 평탄한 주유소용지로 이용중임.
기호 3 : 부정형의 토지로 평탄한 아파트건부지로 이용중임.

4. 교통상황

각각 본건까지 대체로 차량출입 가능하며 인근지역의 버스정류장과의 거리 등 감안시 대중교통 수단이용은 대체로 무난시 됨.

5. 도로조건

기호 1 : 본건 서측으로 노폭 약 35 미터 내외의 도로에 연결되어 있음.
기호 3 : 단지내 도로에 접함.

6. 용도지역 등

기호 1 : 자연녹지지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역(주거형,광사03), 가축사육제한구역(모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

기호 3 : 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(민락2지구), 소로2류(폭 8m~10m)(특수도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 문화재보존영향 검토대상구역(2구역(송산사지))<경기도문화재보호조례>, 공공주택지구(민락2)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(삼현초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(송양초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지 등의 감정가액

1. 기호 1 : 토지의 평가

1-1. 공시지가기준법

가. 산출개요

감정평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 인근지역에 소재하는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정 및 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성요인을 비교분석하여 대상토지의 가격을 평가하되, 적정한 시장가치와 공시지가 기준가격과의 가격격차를 '그밖의요인'으로 보정하여 평가하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

<감정평가실무기준> [610-1.5.2.1]에 의거 1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것, 2) 이용상황이 같거나 비슷할 것, 3) 주변환경 등이 같거나 비슷할 것, 4) 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것 등의 요건을 충족하는 비교표준지로서 평가대상토지와 용도지역・이용상황・주변환경 등이 유사하며 지리적으로 인접한 인근지역에 소재하는 아래의 2024.01.01. 일 기준의 표준지 기호 'A'를 각각 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	광사동 374-4	대	944	상업용	자연녹지	광대한면	사다리평지	963,200	기호1
B	광사동 318-2	대	949	상업용	자연녹지	광대한면	사다리평지	986,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

(1) 지가변동율 (양주시)

구 분	기 간	지가변동율 (%)	비 고
기호 1	2024.01.01 ~ 2024.02.29	0.082	2024년 2월까지 누계
	2024.03.01 ~ 2024.04.05	0.035*36/29	2024년 2월 지가변동율: 0.035%
녹지지역	계 (2024.01.01 ~ 2024.04.05)	0.125 (1.00125)	(1 + 0.00082) * (1 + 0.00035 * 36/29) ≒ 1.00125

※ 2024.03월 가격지수 미공시로 2024.02월 가격지수를 적용하였음.

(2) 생산자물가지수

기준시점	산정기간	변동율(%)	생산자물가지수	
2024.04.05	(2024.01.01 ~ 2024.04.05)	1.01048	2023.12월	121.19
			2024.03월	122.46

(3) 결정

생산자물가변동률은 일반재화에 대한 변동률로서 품목의 다양성, 가중치의 편중, 지역의 광역성 등으로 국지적인 지가의 변동을 보정함에 있어서 적정하지 아니하므로 국토교통부에서 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적, 사회적, 경제적, 행정적 제 요인을 말하는 것으로 지역적 차이에 따른 가치수준의 격차를 보정하는 절차로서, 본건은 비교표준지와 인근에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)

마. 개별요인 비교

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인을 상호비교하여 격차를 보정하는 절차를 말함.

(1) 개별요인 비교 항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)
접근조건	교통시설과의 접근성(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성), 상가와의 접근성(인근상가와의 거리 및 편의성), 공공 및 편익시설과의 접근성(유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성)
환경조건	일조 등(일조, 통풍 등), 자연환경(조망, 경관, 지반, 지질 등), 인근환경(인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성), 공급 및 처리시설의 상태(상수도, 하수도, 도시가스 등), 위험 및 혐오시설 등(변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리)
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도(용도지역, 지구, 구역), 기타규제(입체이용제한 등), 용도 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등(면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지), 방위 및 고저 등(방위, 고저, 경사지), 접면도로상태(각지, 2면획지, 3면획지)
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교요인치 산정

1) 기호 1 (표준지 A 대비)

조 건	요인치	내 역
가로조건	1.00	대체로 유사함.
접근조건	1.00	대체로 유사함.
자연(환경)조건	1.00	대체로 유사함.
행정조건	1.00	대체로 유사함.
획지조건	1.00	대체로 유사함.
기타조건	1.00	대체로 유사함.
소계	1.000	전체적으로 본건은 포준지와 유사함.

바. 그밖의 요인 보정

(1) 개념 및 필요성

그 밖의 요인'이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동율, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래가격 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로, <감정평가에관한규칙> 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28), 대법원 판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가전례(출처: 감정평가정보체계)

기 호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	평가시점	비 고
평가선례 1	광사동 000	자연녹지	주유소용지	317.0	3,060,000	2023.06.30	자산재평가
평가선례 2	광사동 000	자연녹지	대	3,390.0	2,400,000	2023.03.24	담보평가
평가선례 3	광사동 000	자연녹지	주유소용지	768.0	2,600,000	2022.05.23	담보평가

(3) 인근 거래사례(출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
거래사례 1	광사동 000	자연녹지	대	225.0	1,111,111	2023.06.05	실거래가 (₩250,000,000)
거래사례 2	광사동 000	자연녹지	대	2,038.0	3,066,586	2021.12.18	실거래가 (₩6,760,000,000)

※ 거래사례 1 : 토지만의 거래사례임.

※ 토지단가 산출내역(거래사례 #2)

1) 실거래가 : 6,760,000,000(원)
2) 거래시점 : 2021.12.18
3) 건물구조 : 일반철골구조 등
4) 건물용도 : 근린생활시설
5) 건물연면적 : 799.84(㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 사용승인 : 2015.12.07 등
7) 재조달원가 : 750,000(원/㎡)
8) 잔가율 : 0.85(관찰감가)
9) 사례건물단가 : 638,000(원/㎡)
10) 건물가액 : 510,297,920(원)
11) 토지가액 : 6,249,702,080(원)
12) 토지면적 : 2,038(㎡)
13) 토지단가 : 3,066,586(원/㎡)

상기 실거래자료는 본건 토지의 인근에 위치하는 부동산으로서 거래필지의 용도지역 및 이용상황, 도로조건 및 위치 등 개별적인 토지특성, 인근 지가수준 등을 고려하여 볼 때 적정 거래사례로 보이며, 인근 평가선례와 비교시 적정한 지가수준을 보이는 것으로 사료됩니다.

(4) 인근 유사토지의 지가수준

기호	주위환경	용도지역 지목	가 격 수 준 (원/㎡)	특이사항
1	본건인근지역	자연녹지 주유소용지	3,000,000~3,500,000 (원/㎡) 내외	위치 및 용도에 따라 상이함.

(5) 그밖의요인 보정치 결정

1) 산정방식 : 사례기준 표준지가격 / 표준지기준가격

$$\frac{\text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{지가변동율} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}}{\text{표준지공시지가} \times \text{지가변동율}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 사례의 선정

기 호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비 고
평가선례 1	광사동 000	자연녹지	주유소용지	317	3,060,000	2023.06.30	표준지 A

<감정평가실무기준> [610-1.5.2.5] 등의 관련 규정에 의거 그밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있으며, 이 경우의 거래사례 등은 다음 각 호(1.「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것, 2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것, 3. 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사한 사례일 것, 4. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래 또는 감정평가된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있음, 5. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것, 6. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것)의 선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정하되, 제1호, 제2호 및 제5호는 거래사례를 선정하는 경우에 적용하고, 제3호는 평가사례를 선정하는 경우에 적용하도록 하고 있는바,

관련 규정을 참작하여 평가목적 등을 감안하여 최근에 평가된 상기의 평가선례를 선정하였으며, 평가선례의 가격을 기준으로 시점수정 및 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성요인을 비교분석하여 비교표준지의 가격을 평가하여 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

① 평가선례 1(양주시, 녹지지역, 2023.06.30 ~ 2024.04.05) : 1.00376

(1 + 0.00012 * 1/30) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00035 * 36/29) ≒ 1.00376

4) 지역요인 비교 : 인근지역에 위치하여 상호 유사함(1.00)

5) 개별요인 비교

① 표준지A (평가선례 1 대비)

조 건	요인치	내 역
가로조건	1.00	대체로 유사함.
접근조건	1.03	표준지는 '간선도로 접근성' 등 접근조건에서 사례대비 우세함.
자연(환경)조건	1.00	대체로 유사함.
행정조건	1.00	대체로 유사함.
획지조건	1.03	표준지는 '형상' 등 획지조건에서 사례대비 우세함.
기타조건	1.00	대체로 유사함.
소계	1.061	전체적으로 표준지가 사례대비 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 격차율 산정

인근 사례 기준 표준지가액						
구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지 A / 평가선례 1	3,060,000	-	1.00376	1.00	1.061	3,258,867

공시지가 기준가액			
구 분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
표준지 A	963,200	1.00125	964,404

사례기준 표준지가액과 표준지 기준가액의 격차율			
구 분	사례기준 표준지가액 (원/㎡)	공시지가 기준가액 (원/㎡)	산정격차율
표준지 A/ 평가선례 1	3,258,867	964,404	3.379

7) 그밖의요인 보정치 결정

평가선례에 의한 '그밖의요인' 산정치는 '3.379'으로 산정되었는바, 산정된 격차율의 범위내에서 인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적, 본건 부동산의 개별적 특성 등을 종합 감안하여 다음과 같이 상향보정하여 결정함이 적정하다고 사료됩니다.

소재지	구 분	지 목	그밖의요인 비교치		비 고
			산 정	결 정	
본건 주변	자연녹지	대	3.379	3.37	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 토지단가의 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	963,200	1.00125	1.00	1.000	3.37	3,250,041	3,250,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1-2. 거래사례비교법

가. 산출개요

<감정평가실무기준> [610-1.5.3.1] 등의 관련 규정에 의거 감정평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 본건과 지리적으로 가까운 지역에 소재하는 적정 거래사례로서 최근에 거래된 아래의 사례가격을 기준으로 사정보정, 시점수정 및 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성요인을 비교분석하여 대상토지의 가격을 평가하여 검토하였습니다.

나. 거래사례의 선정

기 호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
거래사례 1	광사동 000	자연녹지	대	225	1,111,111	2023.06.05	기호1

거래사례는 <감정평가실무기준> [610-1.5.3.1] 등의 관련 규정에 의거 1)「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것, 2) 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것, 3) 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것, 4) 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것, 5) [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것 등의 선정기준을 모두 충족하는 거래가격 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래가격을 선정하도록 하고 있는 바, 감정평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 본건과 지리적으로 가까운 지역에 소재하는 적정 거래사례 중에서 상기의 거래사례를 각각 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

각 사례는 인근지역의 지가수준 및 사례의 개별적 특성 등을 감안시 적정사례로 판단되어 별도의 보정은 하지 아니하였음(1.00)

라. 시점수정

(1) 거래사례 1(양주시, 녹지지역, 2023.06.05 ~ 2024.04.05) : 1.00386

(1 + 0.00012 * 26/30) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00035 * 36/29) ≒ 1.00386

마. 지역요인 비교

본건은 사례와 인근에 위치하여 지역요인은 상호유사함.(1.00)

바. 개별요인 비교

(1) 기호 1 (거래사례 1 대비)

조 건	요인치	내 역
가로조건	1.20	본건은 '가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성' 등에서 사례대비 우세함.
접근조건	1.55	본건은 '교통시설과의 접근성' 등 접근조건에서 사례대비 우세함.
자연(환경)조건	1.60	본건은 '주변환경, 인근토지의 이용상황과의 적합성' 등 자연(환경)조건에서 사례대비 우세함.
행정조건	1.00	대체로 유사함.
획지조건	1.00	대체로 유사함.
기타조건	1.00	대체로 유사함.
소계	2.976	전체적으로 본건은 사례대비 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 토지단가의 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	사정 보정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	1,111,111	1.00386	1.00	1.00	2.976	3,319,430	3,320,000	-

1-3. 시산가액의 합리성 검토

기 호	조 건	적용단가 (원/㎡)	면 적 (㎡)	금 액 (원)	비 고
1	공시지가기준법	3,250,000	991.0	3,220,750,000	-
	거래사례비교법	3,320,000	991.0	3,290,120,000	-
	결 정	**3,250,000**	**991.0**	**3,220,750,000**	공시지가기준법

상기와 같이 <감정평가에 관한 규칙> 제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 기호 2 : 건물가격 산출근거

가. 산출개요

본건은 물건의 특성을 감안할때 거래사례비교법 및 수익법의 적용이 곤란하므로 시산가액의 합리성 검토는 생략하였으며, 감정가액은 원가법에 의해 건물의 구조, 마감현황, 설계 및 시공의 질, 표준적 신축단가와 본건의 개별적 특성, 감정목적 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 재조달원가를 구하고 감가수정을 하여 건물가격을 결정하여 평가하되 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였습니다.

나. 건물개요

구 분	내 용		
기 호	2		
소재지, 건물명	경기도 양주시 광사동 339-6		
대지면적(㎡)	991		
연면적(㎡)	232.6		
건축면적(㎡)	195		
주 구 조	철근콘크리트조		
층별현황	일반철골구조	1층 30.00 ㎡	주유소-캐노피
	철근콘크리트조	2층 75.00 ㎡	주유소-사무실
	철근콘크리트조	3층 30.00 ㎡	수리점
	철근콘크리트조	4층 97.60 ㎡	주유소-숙소
지 붕	(철근)콘크리트(평슬라브)지붕		
층 수	지하-층/지상2층		
높 이(m)	7.4		
주 용 도	위험물저장및처리시설		
부속건축물	-		
사용승인일자	2003.11.03		
비 고	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 표준단가 (한국부동산연구원 발행 "건축물재조달원가자료집"(2023년 12월 기준))

분류번호	용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
14-02-06-12	주유소 캐노피	철골조/칼라강판지붕	3	863,000	35 (30~40)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,299,000	50 (45~55)

라. 부대설비단가 (한국부동산연구원 발행 "건축물재조달원가자료집"(2023년 12월 기준))

구 분	세부내역	급수급탕오배수	위생기구	소계(원/㎡)
상업시설	상가(일반)	52,000 ~ 65,900	23,100 ~ 30,100	75,100 ~ 96,000
위험물시설	주유소	12,800 ~ 17,400	5,800 ~ 7,000	18,600 ~ 24,400

마. 건설공사비지수 동향 (한국건설기술연구원, 2015년=100)

구 분	세부내역	2023년 12월	2024년 02월(잠정)	2024년 02월(잠정)/ 2023년 12월
건 설	건물건설및 건축보수종합 (a~c)	151.95	153.55	1.01053
건 설	주거용건물 (b)	152.43	154.11	1.01102
건 설	비주거용건물 (a)	151.67	153.2	1.01009
건 설	건축보수 (c)	151.06	152.59	1.01013

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 재조달원가의 적용

상기 표준단가를 기준으로 건물용도, 최근의 건축비 변동상황 및 추세, 건설기술공사비지수 동향(한국건설기술연구원), 면적 및 구조, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 마감현황, 부대설비 현황, 감정목적, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 부대설비 포함 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기 호	소재지	층 별	구 조	용 도	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
2	광사동339-6	1층	일반철골구조	주유소-캐노피	860,000	35
		1층	철근콘크리트조	주유소-사무실	1,200,000	50
		1층	철근콘크리트조	수리점	1,200,000	50
		2층	철근콘크리트조	주유소-숙소	1,300,000	50

마. 건물가격의 결정(적용단가 : 유효숫자 세자리)

기 호	소재지	층 별	재조달원가 x (1-감가율) ≒ 적용단가 (원/㎡)	면 적 (㎡)	금 액 (원)
2	광사동339-6	1층	860,000 x 0.429 ≒ 369,000	30.00	11,070,000
		1층	1,200,000 x 0.600 ≒ 720,000	75.00	54,000,000
		1층	1,200,000 x 0.600 ≒ 720,000	30.00	21,600,000
		2층	1,300,000 x 0.600 ≒ 780,000	97.60	76,128,000
소계				**232.60**	**162,798,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 기호 2(1층) : 잔가율 = 1 - 감가율(경과년수/내용년수) = 1 - 20/35 ≒ 0.429 (관찰감가)

※ 기호 2(1,2층) : 잔가율 = 1 - 감가율(경과년수/내용년수) = 1 - 20/50 ≒ 0.6 (관찰감가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기호 3 : 구분건물(아파트)의 평가

3-1. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 산출개요

본건에 대한 가격결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층, 향, 위치별 효용도, 동류형 및 유사물건의 인근시세 등을 종합 참작하여 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

나. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 매매사례(출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	전유면적(㎡) 대지면적(㎡)	거래가격(원) 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일	비고
1	**민락동 889**	**우미린더스카이 ******	**84.9386** **66.7785**	**495,000,000** **5,828,000**	**24.03.25**	**18.08.23**	**선정**
2	민락동 889	우미린더스카이 ******	84.9386 66.7785	480,000,000 5,651,000	24.03.27	18.08.23	-

(2) 인근 유사부동산의 평가사례(출처: 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	전유면적(㎡) 대지면적(㎡)	평가가격(원) 단가(원/㎡)	기준시점	사용승인일	비고
3	민락동 889	우미린더스카이 ******	84.9907 66.8194	450,000,000 5,295,000	23.11.24	18.08.23	경매 평가
4	민락동 889	우미린더스카이 ******	84.9907 66.8194	480,000,000 5,648,000	23.08.29	18.08.23	경매 평가

※ 단가는 천원미만 반올림, 전유면적기준임.

(3) 비교사례의 선정

<감정평가실무기준> [400-3.3.1.2]에 의거 1) 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, 2) 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, 3) 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 본건 인근의 사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 '거래사례 #1'을 선정하였습니다.

다. 사정보정

사정보정이란 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 의미하는 바, 비교거래사례는 인근지역의 지가수준, 거래동향, 부동산의 개별적 특성, 공법상제한사항 등의 제요인을 검토할때 정상적인 거래사례로 판단되어 특별한 사정보정 요인은 고려하지 않았음(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

한국부동산원(부동산정보통계시스템)이 발표하는 전국주택가격동향지수(의정부시, 아파트 매매가격지수)를 활용하여 산정하였습니다.

시 점 수 정	월별매매가격지수	비 고
사례기준시점 2024.03.25	85.6	24년 02월 적용
본건기준시점 2024.04.05	85.3	24년 03월 적용
누 계 (2024.03.25~2024.04.05)	0.99650	-

마. 가치형성요인비교

가치형성요인이란 부동산의 개별성에 따라 부동산의 가치를 형성하는 각 부동산 고유의 개별적 제 요인을 말하는 바, 사례와 평가대상 물건간의 가치의 격차를 비교검토하는 절차를 말합니다.

(1) 기호 3

조 건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

기호	내 역
3	대체로 유사함.

바. 비준가액의 산정(유효숫자 세자리)

기호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)	결정가격 (원)	비 고
3	5,828,000	1.00	0.99650	1.000	84.9907	493,592,159	494,000,000	-

3-2. 주변시세의 검토

주위환경	구 분	층 별	가 격 수 준	특이사항
주거지대	아파트	11층	500,000,000(원) 내외 수준	전유면적 84.9907㎡ 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3-3. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 본건의 가격수준이 본건에 대한 부동산 시세와 유사하므로, 본건에 대한 비준가액을 기준으로 상기 가격참고자료, 매매사례, 인근지역의 부동산시세 등을 참고하되 본건의 개별적 특성, 평가목적 등을 고려하여, 다음과 같이 감정평가액을 최종 결정합니다.

	기호	층,호수	전용면적 (㎡)	감정가격(원)
결 정 가 격 :	3	11층 1101호	84.9907	494,000,000
	계			**494,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 및 건물 등의 감정평가액 및 결정의견

4-1. 감정평가액

구 분	기 호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	1	991.0	991.0	3,250,000	3,220,750,000	-
소 계		**991.0**	**991.0**		**3,220,750,000**	

구 분	기 호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
건물	2	30.00	30.00	369,000	11,070,000	1층
		75.00	75.00	720,000	54,000,000	1층
		30.00	30.00	720,000	21,600,000	1층
		97.60	97.60	780,000	76,128,000	2층
소 계		**232.60**	**232.60**		**162,798,000**	

구 분	기 호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
제시외 건물	ㄱ)	(3)	3	150,000	450,000	관찰감가법
	ㄴ)	(28)	28	80,000	2,240,000	관찰감가법
	ㄷ)	(16)	16	50,000	800,000	관찰감가법
	ㄹ)	(9)	9	150,000	1,350,000	관찰감가법
기계기구	ㅁ)	(1식)	1식	-	10,000,000	관찰감가법,기계
소 계					**14,840,000**	

구 분	기 호	전용면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
구분건물	3	84.9907	84.9907	-	494,000,000	아파트
소 계		**84.9907**	**84.9907**		**494,000,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	기 호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	1	991.0	991.0	-	3,220,750,000	공시지가기준법
건물	2	232.60	232.60	-	162,798,000	원가법
제시외	ㄱ)~ㅁ)	-	-	-	14,840,000	관찰감가법
구분건물	3	84.9907	84.9907	-	494,000,000	거래사례비교법
합계					**3,892,388,000**	

4-2. 결정의견

상기 "Ⅲ,1,1-1,바"의 매매사례, 평가전례, 인근지역 유사부동산의 가격수준 등의 가격자료와 본건 평가목적, 본건 부동산의 개별적 특성 등을 종합적으로 고려할 때, <감정평가에 관한 규칙> 제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법(기호 1), 원가법(기호 2), 거래사례비교법(기호 3) 등에 의한 가액의 적정성이 각각 인정되므로 상기 금액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

(부동산)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	991	토지	991	3,250,000	3,220,750,000
	건물	232.6	건물	232.6	-	162,798,000
	제시외건물	(56)	제시외건물	(56)	-	4,840,000
	기계기구	(1식)	기계기구	(1식)	-	10,000,000
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	494,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩3,892,388,000

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 양주시 광사동	339-6	주유소 용지	자연녹지 지역	991	991	3,250,000	3,220,750,000	
2	상 동	339-6 위지상	위험물 저장시설및 처리시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트조 (평슬라브) 지붕 2층					
				1층	30	30	369,000	11,070,000	860,000 *15/35
				1층	75	75	720,000	54,000,000	1,200,000 *30/50
				1층	30	30	720,000	21,600,000	1,200,000 *30/50
				2층	97.6	97.6	780,000	76,128,000	1,300,000 *30/50
(제	시외건물등)								
ㄱ)	상 동	339-6 지상	창고 1층	판넬조	(3)	3	150,000	450,000	관찰감가
ㄴ)	상 동	상 동	계단실 1,2층	철골조	(28)	28	80,000	2,240,000	관찰감가
ㄷ)	상 동	상 동	차양 2층	철골조	(16)	16	50,000	800,000	관찰감가

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
ㄹ)	상 동	상 동	창고 옥탑	판넬조	(9)	9	150,000	1,350,000	관찰감가
3	[1동의 경기도 의정부시 민락동 (도로명 주소: 경기도 의정부시 송양로 75 (민락동))	건물의 889	표시] 공동주택 (아파트) 의정부 민락 우미린 더스카이 2001동	철근콘크리트 구조 (철근)콘크 리트 평지붕 32층 지하1층 1층 2층 3~32층 각	 96.8364 287.8267 357.9623 450.2527				
	[전유부분의 11층	건물의 1101호	표시] 철근콘크 리트구조		84.9907	84.9907	-	494,000,000	비준가액 (공유면적 포함)
	[대지권의 토지의	목적인 표시:	토지의 1.경기도	표시] 의정부시 민락동 889 대	49553.4	㎡			
	대지권의 대지권의	종류: 비율:	1. 1.	소유권 49553.4 분의 66.8194	 66.8194	 66.8194			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 148,200,000 345,800,000	
	합 계							₩3,882,388,000.-	
				이	하	여	백		

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
ㅁ)	지하유류저장탱크 Cap' 총 200,000(l) 휘발유: 50,000(l)*2기 경유: 50,000(l)*2기 With Standard Accessories	국산 2003.11	1식	-	10,000,000	100,000,000 *0.10 관찰감가
	합 계				**₩10,000,000.-**	
	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 1) 기호 1,2 : 경기도 양주시 광사동 소재 <원학교차로> 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주변은 근린생활시설, 창고, 단독주택 및 아파트단지, 농경지, 자연림 등이 각각 혼재된 지역이며, 2) 기호 3 : 경기도 의정부시 민락동 소재 <우정부민락우미린더스카이> 단지내에 위치하는 부동산으로서, 주변은 근린생활시설, 아파트단지 등이 각각 혼재된 지역으로서, 각각 제반 입지여건은 대체로 무난시됩니다.

(2) 교통상황

각각 본건까지 대체로 차량출입 가능하며 인근지역의 버스정류장과의 거리 등 감안시 대중교통 수단이용은 대체로 무난시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 부정형의 토지로 평탄한 주유소용지로 이용중임.

기호 3 : 부정형의 토지로 평탄한 아파트건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 : 본건 서측으로 노폭 약 35 미터 내외의 도로에 연결되어 있음.

기호 3 : 단지내 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 자연녹지지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역(주거형,광사03), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 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 3 : 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(민락2지구), 소로2류(폭 8m~10m)(특수도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 문화재보존영향검토대상구역(2구역(송산사지))<경기도문화재보호조례>, 공공주택지구(민락2)<공공주택특별법>, 상대보호구역(삼현초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(송양초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적개황도' 참조

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : 평가명령서 상의 목록에는 제시되어 있지 아니하나 <공장 및 광업재단 저당법> 제6조에 따른 저당목록(목록 제2023-6호) 상의 '제시외기계(유류탱크, 1식)'가 등재되어 있는바, 법원과 협의하여 평가대상에 포함하여 평가하였으며, 기계기구의 경우 취득가액, 경과연수 및 잔존내용연수 등을 감안하여 원가법에 의해 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트 (평슬라브)지붕 2층건으로서
외벽 : 화강석 붙임 등 마감
창호 : 하이샷시창호 등 마감
등으로 관리상태는 대체로 무난시됨.

(2) 이용상태

전체 주유소, 캐노피 및 사무실, 숙소 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등임.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적개황도' 참조

(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : 별첨 사진용지와 같이 본건 건물 후면에 제시외기계(세차기)가 소재하나 탐문한

건물 감정평가요항표

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

바에 의하면 '세차기'의 소유권은 정유회사(에스오일)에 속하는 것으로 조사되었는바 평가목적 등을 감안하여 평가외 하였으며, 소유권여부 등에 대해서는 추후 별도의 확인이 필요할 것으로 보여지니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

위 치 도

N

S

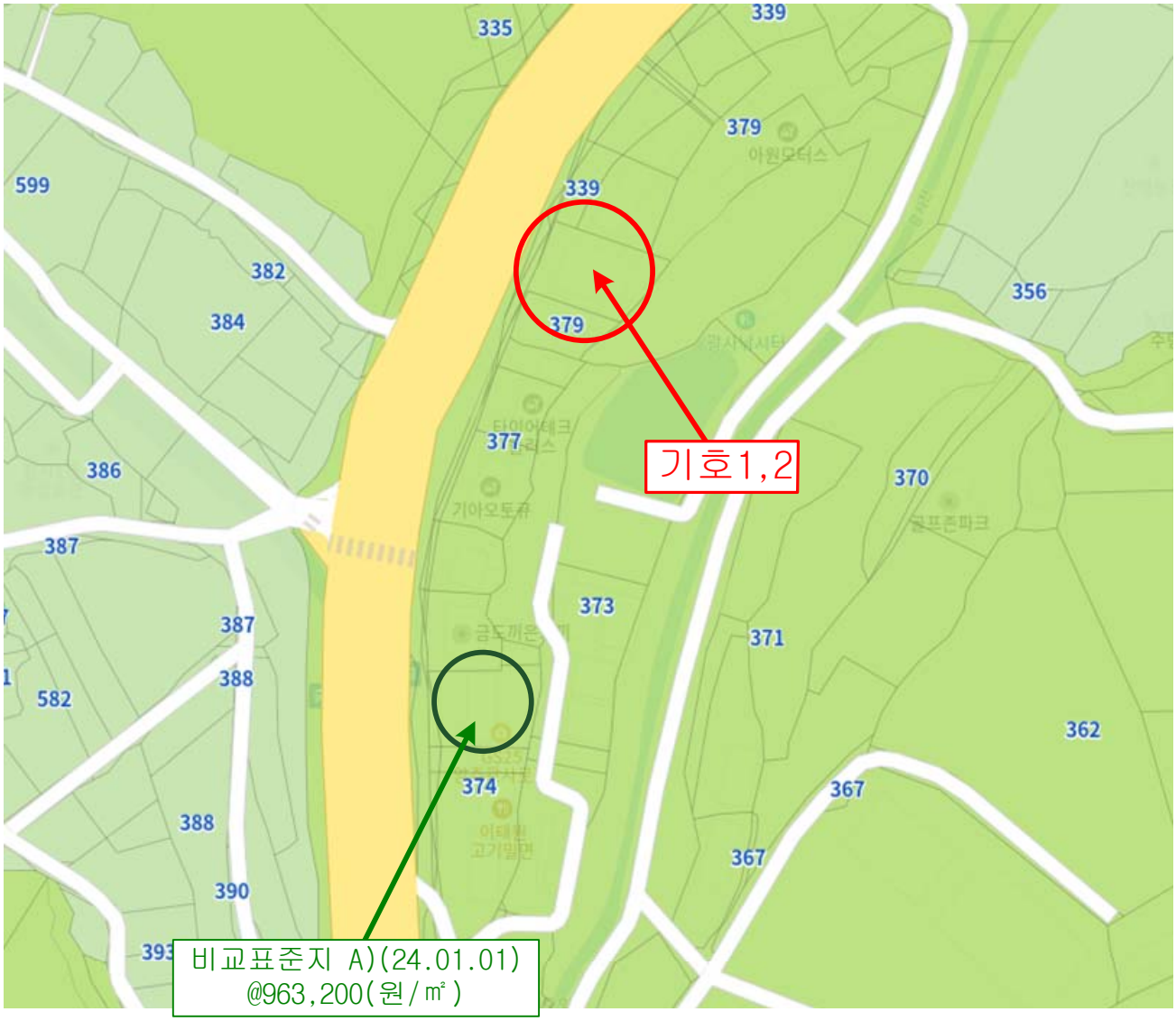
소 재 지	기호1,2 : 경기도 양주시 광사동 339-6



위 치 도

N
S

소 재 지	기호 1,2 : 경기도 양주시 광사동 339-6

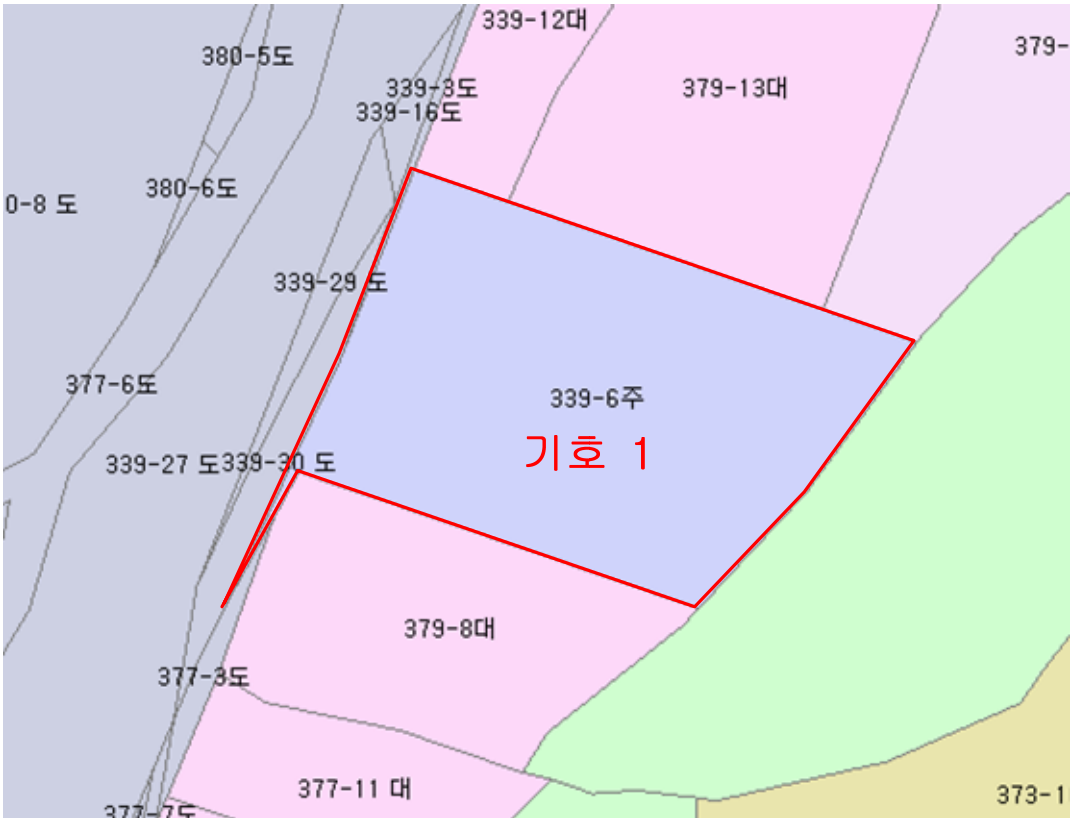


지적 및 건물 개황도

N

S = No scale

S



지적 및 건물 개황도

N

S = No scale

S

기호1,2



상기의 이미지는 경기도운영 '경기도부동산포털' 상의 이미지로서,
실제 경계 등은 현황과 다소 다를 수 있으니 참고용으로만 활용하시기 바랍니다.

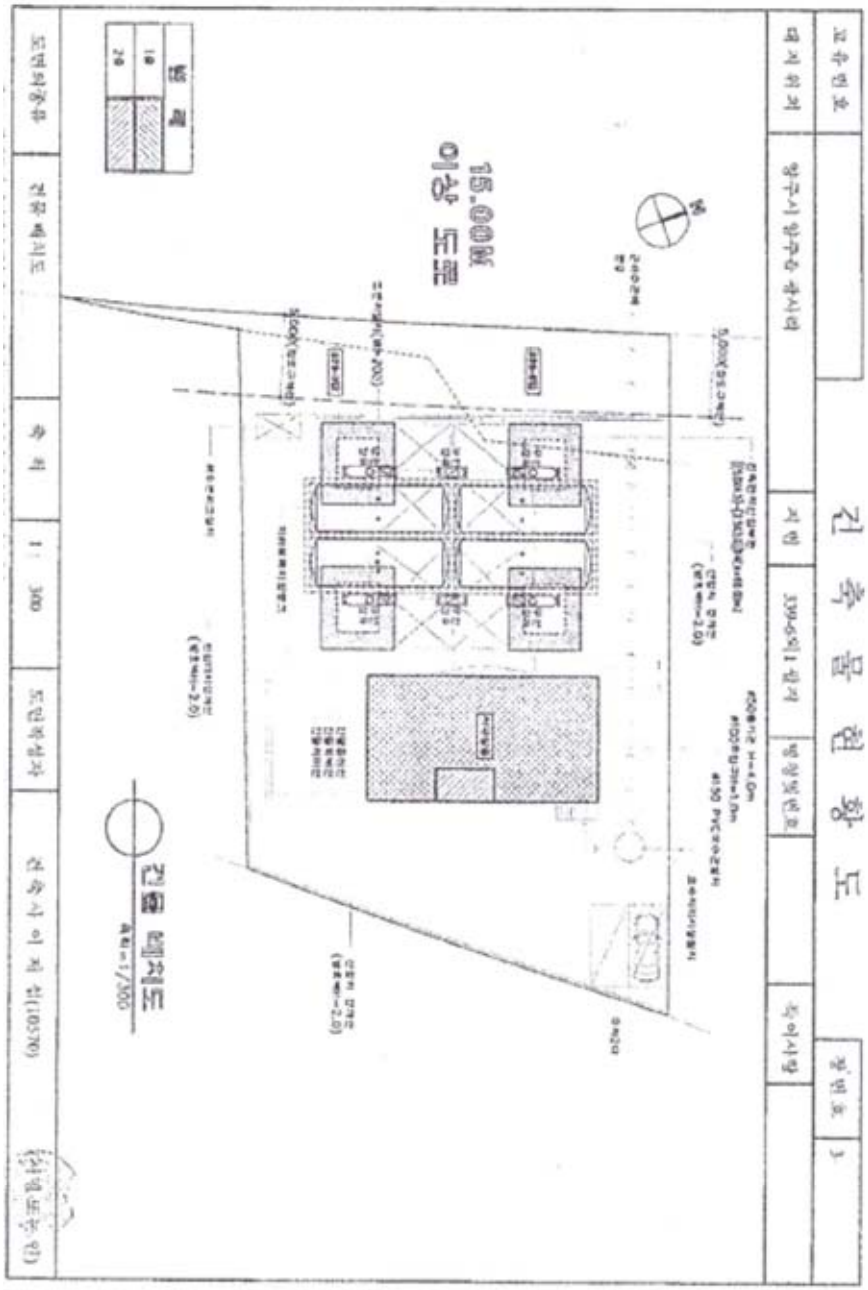
범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

지적 및 건물 개황도

N

S = No scale

S



기호2
건물배치도

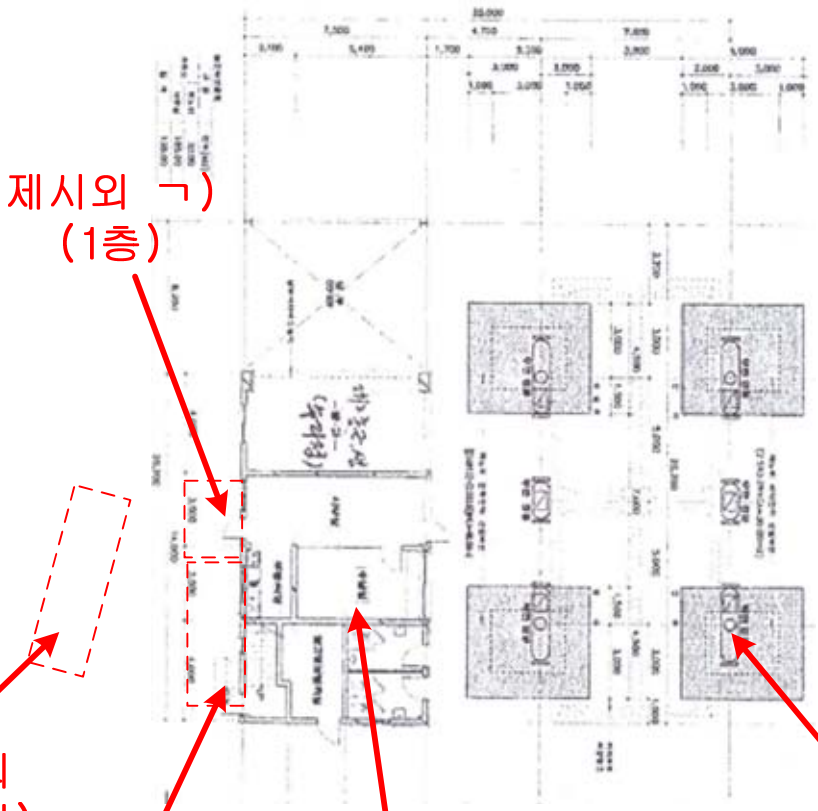
범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

지적 및 건물 개황도

N

S

S = No scale



제시외 ㄱ)
(1층)

제시외
(평가외)
세차기

제시외 ㄴ)
(1층)

기호2(1층)
수리점 등
공부면적
105㎡

기호2(1층)
캐노피
공부면적 30㎡

범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

지적 및 건물 개황도

N

S = No scale

S



제시외 ㄷ)
(2층)

제시외 ㄴ)
(2층)

기호2(2층)
숙소
공부면적
97.6㎡

범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

지적 및 건물 개황도

N

S = No scale

S



제시외 ㄹ)
(옥탑)

제 시 외 건 물

ㄱ) 창고(1층),판넬조, 2*1.5 = 3㎡
ㄴ) 계단실(1,2층),철골조, 2*7*4 = 28㎡
ㄷ) 차양92층),철골조, 2*8 = 16㎡
ㄹ) 창고(옥탑),판넬조, 3*3 = 9㎡

범 례					
	평가대상토지	용도지역구분선		평가건물3층이상	
	도 로 선	평가건물 1층		평가제외건물	
	계획도로선	평가건물 2층		제시외건물	

위 치 도

N

S

소 재 지	기호3 : 경기도 의정부시 민락동 889 의정부민락우미린더스카이 2001동 1101호





기호3
2001동
1101호

지적 및 건물 개황도

N

S = No scale

S



기호 3

범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물


Self
S-OIL
Self
한양인테리어
INTERIOR / REMODELLING / DESIGN
1639
1519

1,2 (1)


Self
S-OIL
Self
031-842-5836

1,2 (2)



2- ,)-



2-



2-



2-



2- ( )-)



2- ( )- ,)- ,)-)



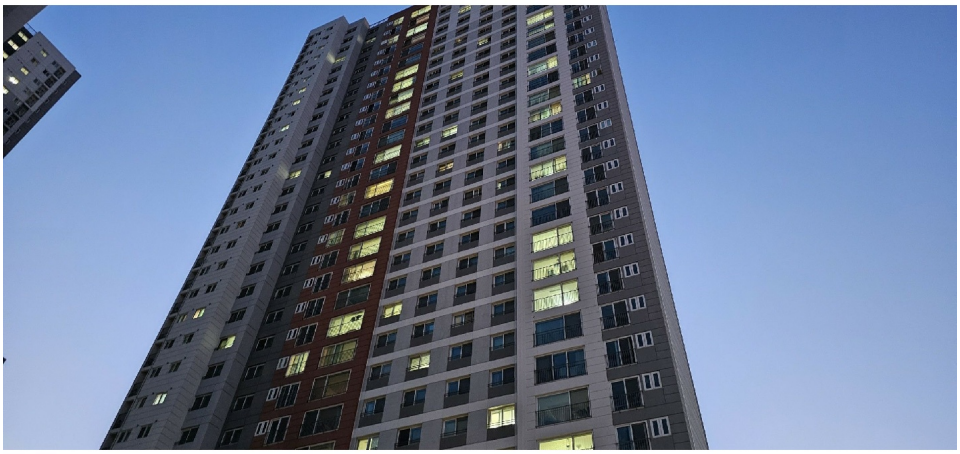
2- ( )-)



2- ( )



2- ( )



3-



3-1



3-