

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

	(2025 12608) ( 2025 12608 )
	7
가	01-2505-2-0087

( 가 가 , 가 (改作) · (轉載) )



( )

가

14,18 ( )  
: (02)525-2733 FAX : (02)525-4555

(                    )                    가

가	가	가
	가	(                    )
	(                    )	가
		(                    )

가	( \203,000,000.- )				
	7	가	(                    :                    7 )		
		가	가		
(                    )	(2025    12608)	가	-		
		2025. 06. 11	2025. 06. 11	2025.06.11	

가	公簿(                    )				가	
					가	
		1		1	-	203,000,000
						\203,000,000.-

가	가	가
		(                    )
	:	가
		(                    )

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

☆☆도 ○○시 ▶▶읍 ◇◇리 소재 “□□중학교” 북서측 인근에 위치하는 단독주택으로서, ●●(의뢰인)의 ■■목적에 위한 감정평가 건임

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 감정평가조건

없 음.

### 3. 기준시점

대상물건의 가격조사를 완료한 2013년 7월 29일임.

### 4. 감정평가방법

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지의 감정평가는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하되, 거래사례, 평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시 기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상 물건의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 감정평가하였음.

### 2. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2013년 개별지가 (원/㎡)
1	감정리 168-6	대	231	단독주택	계획관리	세로(가)	정방형 평지	336,000
2	감정리 168-7	대	430	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	310,000

### 3. 비교표준지의 선정

#### (1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2013. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
#1	감정리 167-6	대	949	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	320,000

#### (2) 선정이유

2013년 1월 1일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 물건과 용도지역·이용상황 및 주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지 중에서 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시점수정

(경기도 남양주시 계획관리)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2013. 01 .01 ~ 2013. 07. 29	0.412 (1.00412)	$( 1 + 0.00253 ) * ( 1 + 0.00164 * 29/30 )$ ≈ 1.00412

※ 2013년 7월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 6월 지가변동률을 연장 적용함

### 5. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.00)

### 6. 개별요인 비교

#### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접 근 조 건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환 경 조 건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고지, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
그 밖의 조건	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	그 밖의 조건	격차율
1	#1	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
본건이 획지조건(형상)에서 다소 우세함								
2	#1	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
본건이 획지조건(형상)에서 다소 열세임								

## 7. 기타요인의 보정

### (1) 인근 매매사례

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상함)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
1	감정리 ○○○	대	231	계획관리 (단독주택)	606,060	140,000	매매 계약서	2009.7.1
		건물	137.63					
2	감정리 ○○○	대	430	계획관리 (단독주택)	511,628	220,000	등기 증명서	2009.6.30
		건물	68.40					

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

※ 본건(기호 #1, #2)은 현재 인근 부동산에 590,000,000원 매물로 나와 있음.

☞ 유의사항 : 구체적인 지번은 내부 산출근거로만 보관하고, 발송감정평가서에는 기재들 ○  
○처리 함

### (2) 인근 평가선례

[출처 : 한국감정평가협회 등]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상함)	토지단가 (원/㎡)	총평가액(원)	평가목적
		건물					기준시점
1	감정리	대	490.0	계획관리	490,000	474,810,000	담보

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	○○○	--	--	(주거기타)			2010.06
2	감정리 ○○○	전	915.0	계획관리 (공동주택 건축허가 등)	580,000	530,700,000	담보
		--					2010.11
3	감정리 ○○○	대	1,335.0	계획관리 (공업용)	470,000	785,850,000	담보
		건물	330.0				2010.02
4	감정리 ○○○	장	1,395	계획관리 (공업용)	500,000	697,500,000	담보
		--	--				2011.04
5	감정리 ○○○	대	627.0	계획관리 (주거기타)	450,000	350,550,000	담보
			261.0				2010.12

☞ 유의사항 : 구체적인 지번은 내부 산출근거로만 보관하고, 발송감정평가서에는 기재들 ○  
○처리 함

### (3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 주택용지	@650,000~700,000원/㎡(건물포함) 수준인 것으로 조사됨
인근 공장용지	@700,000~750,000원/㎡(건물포함) 수준인 것으로 조사됨

### (4) 『주택/단독주택』의 경매동계분석

[출처 : 인포케어]

구 분	남양주시		전접읍	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 경매 낙찰가율 (2012. 07. 01 ~ 2013. 06. 30)	72.88%	25	113.20%	1

### (5) 기타요인 보정들의 결정

인근 유사 토지의 거래사례, 감정평가 선례 및 인근 지역의 지가수준 등을 고려할 때 1.27배를 그 밖의 요인으로 보정함이 타당하다고 사료됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8. 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	320,000	1.00947	1.00	1.05	1.45	491,813	490,000
2	320,000	1.00947	1.00	0.97	1.45	454,342	450,000

### III. 건물가액의 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상 물건의 제조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

#### 2. 대상건물 개요

기호	구 조	연면적(㎡)	용 도	사용승인일자
가	조적조 핑스라브지붕 2층	137.63	단독주택	1997. 01. 06
나	조립식구조 경량판넬지붕 2층	68.40	주택	1997.11.07

※ 주요설비 : 위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 보일러설비, 태양열에 의한 온수 설비 등.

#### 3. 제조달원가의 산정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (1) 표준단가 결정

[출처 : 한국감정원 건물신축단가표(2013년 1월 기준)]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	시멘트벽돌조 슬래브지붕	4	845,000	45 (40~50)
1-1-8-9	조립식주택	조립식샌드위치판넬	4	462,000	35 (30~40)

☞ 제조달원가 산정 자료: ①건물신축단가표(한국감정원), ②주택신축단가표(협회) 등

### (2) 부대설비 보정단가 결정

[출처 : 한국감정원 건물신축단가표(2013년 1월 기준)]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	70,000
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	도시가스에 의한 보일러설비	
기타설비	태양열에 의한 온수설비	

### (3) 제조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 대상에 적용할 제조달원가를 아래와 같이 결정함.

구분	기호 가	기호 나
제조달원가(원/㎡)	700,000	400,000

## 4. 건물단가의 결정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수					
구 분	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호 가(주택)	700,000	15	45	233,333	467,000
기호 나(주택)	400,000	10	45	88,889	240,000

### IV. 감정평가액 결정의견

#### 1. 결정의견

상기 평가선례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

#### 2. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 1	231	490,000	113,190,000	
	기호 2	430	450,000	193,500,000	
건 물	기호 가	137.63	467,000	64,273,210	
	기호 나	68.40	240,000	16,416,000	
감정평가액(합계)				387,379,210	

# 가

---

-



# 가

					(㎡)	가	

# 가

(1)	(2)	(3)	(4)
(5)	(6)		(7)
(8)	(9)	(10)	(                    )

## (1) 위치 및 주위환경

서울특별시 강북구 수유동 소재 "한신대학교 신한대학원" 동측 인근에 소재하며, 주위는 공동주택, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 노선버스 정류장 및 지하철 우이신설호선 "화계역" 등이 소재하는 바, 대중교통 이용편의도는 보통임.

## (3) 건물의 구조

2019년 04월 03일 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제4층 제404호로서,

외벽 : 석재붙임 마감 등,  
창호 : 새시 창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등 제반시설을 갖추고 있음.

# 가

(1)	(2)	(3)	(4)
(5)	(6)		(7)
(8)	(9)	(10)	( )

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 가장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태 등**

북동측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

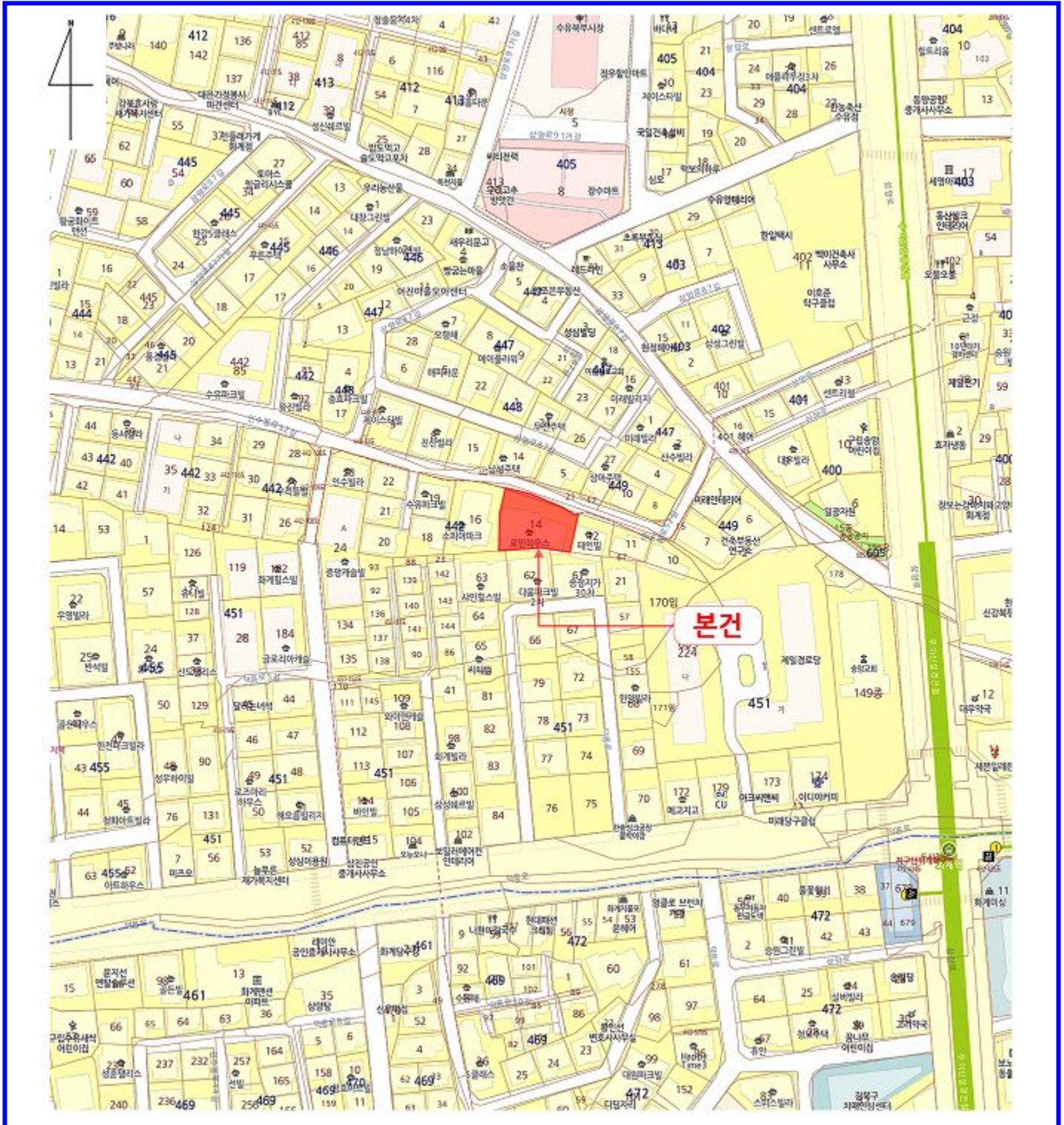
제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(28m이하), 지구단위계획구역(입안), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

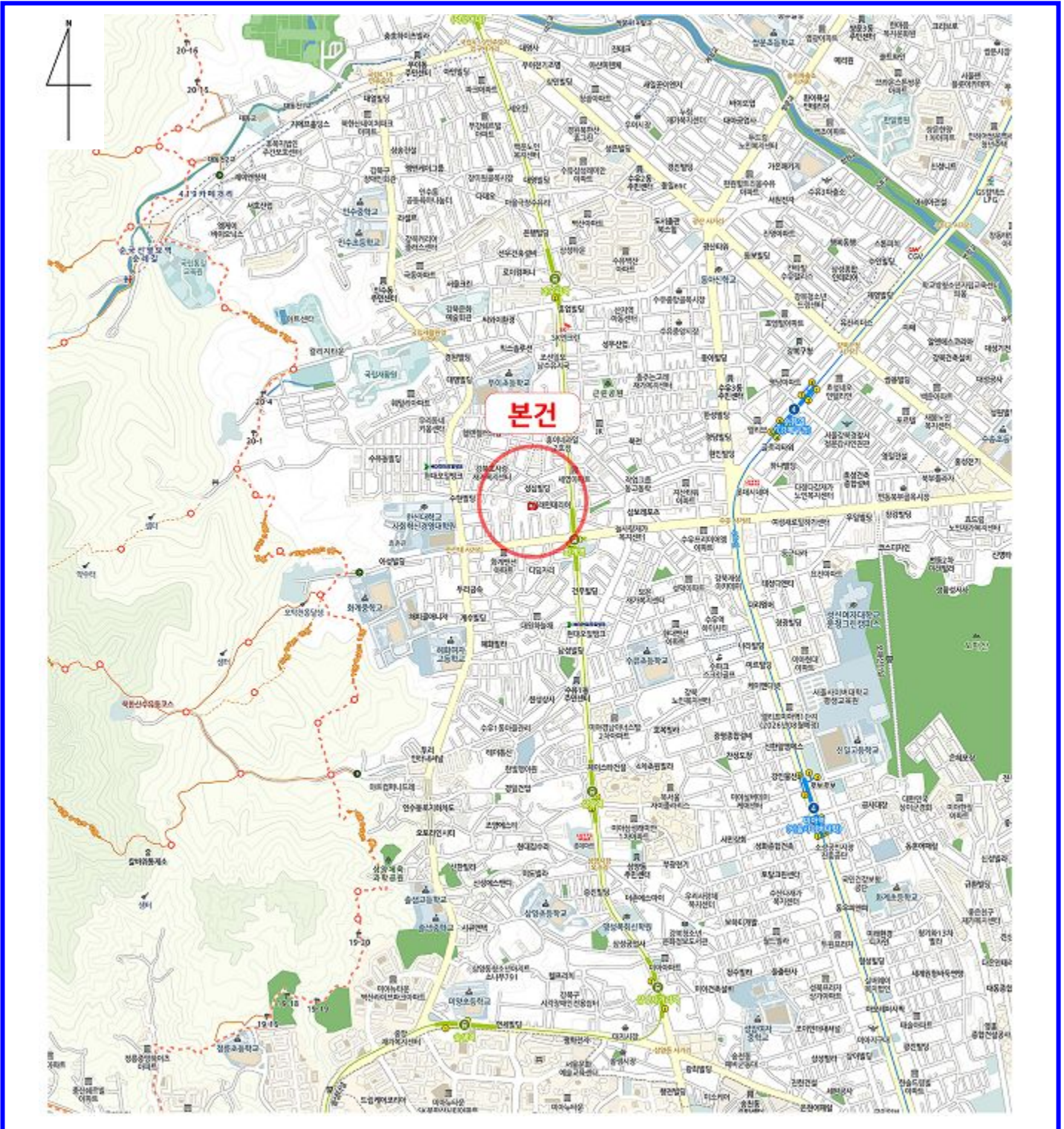
**(9) 공부와의 차이**

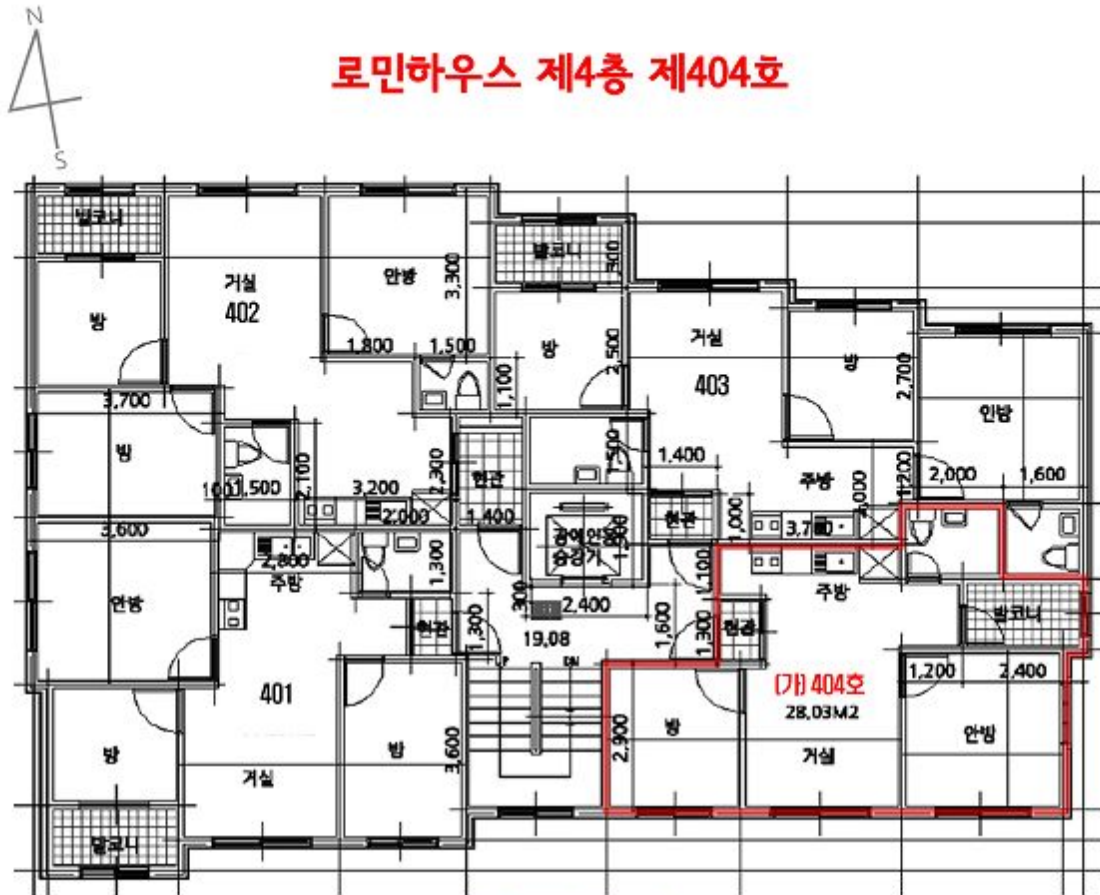
-

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대미상임.







【 호별배치도 】



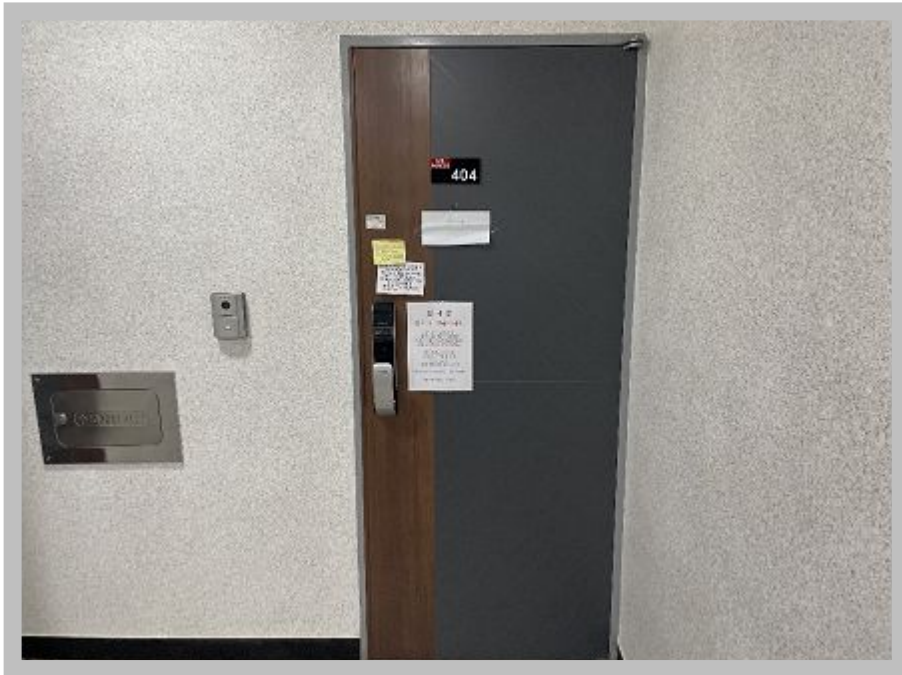
임대상황

임대미상임.





【           】



【           (가)           】

( ) 가

( :06720)

14,18 ( )

TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

: 01-2505-2-0087

: 2025-06-11

: 7

:

: 가


1. ( ) 가 ,

2. 2025-05-28 『2025 12608』

『 (2025 12608)』 가 .

- : 1. 가 2 .
- 2. 1 .
- 3. . .

( ) 가

가 : 01-2505-2-0087

7

一 金 整 (\622,600.-)

2025-05-28 『2025 12608』 『  
(2025 12608)』 가가  
가

가	334,640	가
	212,000	(203,000,000x(11/10,000)+195,000 )
	10,000	* 0.8
	2,000	334,640
	8,000	
	\232,000	
	\566,000.-	1,000
가 가	\56,600.-	
	\622,600.-	
	\.-	
	\622,600.-	

( 250520087 )

: 140-004-064300 ( : ( ) 가 )

: 214-87-46436

( ) 가

( TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555 )

		0	7				

		가가						
2025	12608	\566,000	\56,600	\622,600			\622,600	

2025. 06. 11

			(02)525-2733
( )	214-87-46436		06720
	14,18 ( )		
( )			

	<input checked="" type="checkbox"/> 가가	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

: 140-004-064300 ( : ( ) 가 )

2025                      06                      11

7

( )