

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 배원경 외 1명  
소유물건(2024타경83090)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: LYH24072602

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.

이용희감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
이 용 회

감정평가액	사역사천육십이만구천이백사십원정(₩440,629,240.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	배원경 외 1명 (2024타경83090)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.07.29	2024.07.26 ~ 2024.07.29	2024.07.31		
감 정 평 가 내 용	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
	토지	4 196.4x-	토지	112.23	2,900,000	325,467,000
	건물	4 328.16x-	건물	187.52	612,000	114,762,240
	제시외건물	4 (2.8x-)	제시외건물	1.6	250,000	400,000
합 계					₩440,629,240	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 'KT 의정부지사' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 의정부지방법원의 경매 목적의 평가건입니다.

### 2. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 2.1. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 7월 29일입니다.

#### 2.2. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상 부동산은 2024년 7월 29일에 현장을 방문하여 대상물건의 확인 및 가격수준파악 등 실지조사를 실시하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건 등

#### 3.1. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 3.2. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 그 밖의 사항

- 4.1. 본건은 다수인이 공동으로 소유하고 있는 바, 배원경 지분(7분의 2) 및 배원영 지분(7분의 2)의 위치를 특정하기 곤란한 바, 대상 토지·건물 전체의 가액에 지분비율을 적용하여 감정평가하였으니 경매진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.
- 4.2. 본건은 지구단위계획구역(2023.09.25.)(의정부역2구역), 문화공원(2023.09.25.)(저축), 정비구역(2023.09.25.)(의정부역2구역)으로 지정되었으며, 도시계획시설 저축은 당해사업의 시행을 직접 목적으로 지정된 것으로 판단되는 바, 평가목적에 고려하여 이에 구애없이 평가하였습니다.
- 4.3. 본건 토지상에 후면 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 제시의 건물이 소재하는 바, 원가법에 의거 감정평가하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였으며 면적사정은 개략적인 실측 면적을 기준으로 사정 평가하였으니, 경매진행시 소유권 및 일괄경매 포함 여부를 확인하시기 바랍니다.
- 4.4. 본건은 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 인하여 건물 내부 일부는 확인하지 못하여 일반건축물대장, 건축물 현황도면, 외부관찰 및 목측 등에 의하였는 바, 실제 건물 수치, 실제 구조 및 이용상황 등과 상이할 수 있으며 내부마감 및 관리상태는 통상적인 경우를 기준으로 하였으니 경매진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.
- 4.5. 본건 옥탑의 계단실은 일반적인 거래관행 등에 비추어 건물에 포함하여 평가하였습니다.
- 4.6. 본건 기호(2) 건물 2층 면적이 등기사항전부증명서에는 115.86㎡이고, 일반건축물대장(갑)에는 115.83㎡인 바, 본 평가는 일반건축물대장(갑)의 면적인 115.83㎡를 기준으로 평가하였습니다.
- 4.7. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의거하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ 감정평가의 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 1.1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

#### 1.2. 감정평가 관련 법령 등의 검토

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제26조(그 밖의 물건의 감정평가)

감정평가법인등은 제14조부터 제25조까지에서 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에는 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 감정평가하여야 한다.

## 1.3. 본건의 평가방법

### 1.3.1. 토지의 평가방법

- ① 본건 토지의 평가는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가 기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

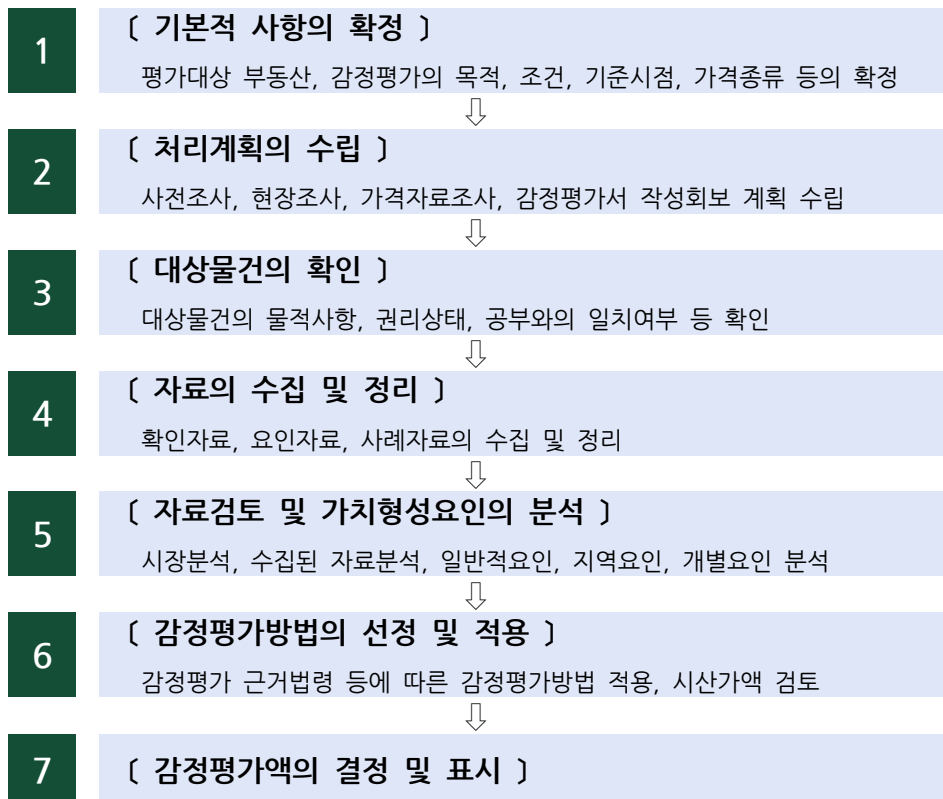
# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1.3.2. 건물의 평가방법

- ① 본건 건물의 경우 물리적, 기능적, 경제적 측면 등에서 대상 건물과 유사한 거래사례를 선정하여 이를 대상 물건의 현황에 맞게 비교보정하여 비준가액을 산정하는 과정을 적용하기가 용이하지 아니하고, 대상 건물과 수익 발생 형태가 유사하고 수익의 식별, 비교보정 등이 용이한 수익사례를 선정하거나 대상 건물의 객관적이고 적절한 수익을 개별적으로 식별하기가 사실상 곤란하므로 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여, 시산가액 조정은 생략하고 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의하여 재조달원가를 산정하고 여기에 감가수정을 가하는 “원가법”을 적용하여 감정평가하였습니다.

## 2. 감정평가의 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 토지 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 평가

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

#### 1.1. 비교 표준지 선정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였습니다.

( 공시기준일 : 2024.01.01 )

비교 표준지	소재지 지번	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	의정부동 584-8	180.9	대	단독	제2종 일반주거지역	세로(가)	세장형 평지	1,565,000

#### 1.2. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ (표준지(가) : 본건 기호(1))

조건	항 목	세 항 목	격 차 율		결 정 의 견
			표준지(가)	평가대상토지(1)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지 대비 대체로 유사함.
		보도, 계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의 시설 접근성	인근대중교통시설, 인근상가와와의 거리 및 편의성	1.00	1.02	대상토지는 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등 다소 우세함.
		유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	인근환경	인근토지의 이용상황	1.00	0.98	대상토지는 비교표준지 대비 공원등 다소 열세함.
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등			
	공급 및 처리시설 등의 상태	상·하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 경사, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 자루형획지 등	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지 대비 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제 등	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지 대비 행정적조건 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	기타조건 대체로 유사함.

격차율 산정 : 1.00 × 1.02 × 0.98 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1.5. 그 밖의 요인 보정

### 1.5.1. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두 6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

### 1.5.2. 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계 또는 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	실거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)			사용승인일		
#①	의정부동 5**	대	315.4	제2종 일반주거지역	주상용	2023.07.04	1,605,000,000	3,671,478
			926.65			1990.12.10		
<토지단가 산출개요> ○ 건물 개요 : (사용승인일 : 1990.12.10), 면적 : 926.65㎡, 철근콘크리트구조 ○ 건물가격 지하1층 : 1,000,000원/㎡ × 18/50 ≒ 360,000), 360,000 × 185.33㎡ = 66,718,800 1층(근생) : 1,200,000원/㎡ × 18/50 ≒ 432,000), 432,000 × 185.33㎡ = 80,062,560 2,3,4층 : 1,500,000원/㎡ × 18/50 ≒ 540,000), 540,000 × 555.99㎡ = 300,234,600 ⇒ 건물가격 합계 : 447,015,960원 ○ 토지 추정단가 : [(1,605,000,000원-(447,015,960)) ÷ 315.4㎡] ≒ 3,671,478원/㎡								
#②	의정부동 57**	대	134.8	제2종 일반주거지역	주거용	2022.01.06	820,000,000	4,102,951
			208.93			2010.05.18		
<토지단가 산출개요> ○ 건물 개요 : (사용승인일 : 2010.05.18), 면적 : 208.93㎡, 철근콘크리트구조 ○ 건물가격 1,2,3층 : 1,600,000원/㎡ × 39/50 ≒ 1,248,000), 1,248,000 × 208.93㎡ = 260,744,640 옥탑 : 900,000원/㎡ × 39/50 ≒ 702,000), 702,000 × 8.8㎡ = 6,177,600 ⇒ 건물가격 합계 : 266,922,240원 ○ 토지 추정단가 : [(820,000,000원-(266,922,240)) ÷ 134.8㎡] ≒ 4,102,951원/㎡								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	실거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)			사용승인일		
#㉓	의정부동 59***	대	178.1	제2종 일반주거지역	주거용	2021.09.11	675,000,000	1,976,042
			334.08			2003.05.28		
<토지단가 산출개요> ○ 건물 개요 : (사용승인일 : 2003.05.28), 면적 : 334.08㎡, 철근콘크리트구조 ○ 건물가격 1층(계단실) : 900,000원/㎡ × 32/50 ≒ 576,000), 576,000 × 13.68㎡ = 7,879,680 2,3,4층 : 1,500,000원/㎡ × 32/50 ≒ 960,000), 960,000 × 320.4㎡ = 307,584,000 옥탑 : 900,000원/㎡ × 32/50 ≒ 576,000), 576,000 × 13.2㎡ = 7,603,200 ⇒ 건물가격 합계 : 323,066,880원 ○ 토지 추정단가 : [(675,000,000원-(323,066,880)) ÷ 178.1㎡] ≒ 1,976,042원/㎡								

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

### 나) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#㉑	의정부동 57***	대	270.4	제2종 일반주거지역	주상용	2,950,000	2023.09.08	시가참고
#㉒	의정부동 58***	대	281	제2종 일반주거지역	주상용	2,970,000	2021.11.16	법원 경매
#㉔	호원동 35***	대	157	제2종 일반주거지역	상업용	3,510,000	2023.05.12	담보
#㉕	의정부동 56***	대	179.9	제2종 일반주거지역	주거용	2,840,000	2023.11.09	담보
#㉖	의정부동 5**	대	179.9	제2종 일반주거지역	상업용	4,240,000	2023.07.04	담보

### 다) 격차율 산정방식

- 표준지의 공시지가를 기준한 기준시점 현재 표준지의 가격과 사례를 기준한 기준시점 현재 표준지의 가격과의 격차율을 기준으로 하여 산정합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 보정치 산정 방식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례 기준 표준지 평가가격 *주1)}}{\text{표준지 공시지가 시점수정 *주2)}}$$

\* 주1) 사례 기준 표준지 평가가격 = 사례가격 × 시점수정 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치

\* 주2) 표준지 공시지가 시점수정 = 표준지의 공시지가 × 시점수정

### 라) 비교사례의 선정

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
#1	가	#㉠

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 기준시점의 비교사례를 기준한 표준지 가격과 표준지가격의 격차율 산정

■ 표준지 가

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①÷②)
		공시지가(원/㎡)					
#㉠	① 사례기준 표준지 공시지가	2,950,000	1.01516	1.000	0.966	2,892,901	1.827
가	② 기준시점의 표준지 공시지가	1,565,000	1.01191	—	—	1,583,639	

<b>사례기준 표준지 공시지가 산출근거</b>	사정보정	상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가 사례로서 별도의 사정보정은 필요치 않은 것으로 판단됨.																		
	시점수정	사례가 속한 경기도 의정부시 (2023.09.08~2024.07.29) 주거지역 지가변동을 적용함.																		
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.																		
	개별요인	비교표준지는 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 열세, 자연조건(인근에 공원소재 등) 우세함.																		
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">가로 조건</th> <th style="text-align: center;">접근 조건</th> <th style="text-align: center;">자연(환경) 조건</th> <th style="text-align: center;">획지 조건</th> <th style="text-align: center;">행정적 조건</th> <th style="text-align: center;">기타 조건</th> <th style="text-align: center;">개별요인 비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">0.92</td> <td style="text-align: center;">1.05</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">0.966</td> </tr> </tbody> </table>	가로 조건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	1.00	0.92	1.05	1.00	1.00	1.00	0.966				
가로 조건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치														
1.00	0.92	1.05	1.00	1.00	1.00	0.966														

바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	가	1.83

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	가	1,565,000	1.01191	1.000	1.000	1.83	2,898,060	2,900,000

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형서요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{가치형성요인 비교}$$

### 2.1. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

본건 기호	비교사례 선정
1	#①

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 선정된 비교사례

출처 : 감정평가정보체계 또는 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	실거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)			사용승인일		
#①	의정부동 5**	대	315.4	제2종 일반주거지역	주상용	2023.07.04	1,605,000,000	3,671,478
			926.65			1990.12.10		
<토지단가 산출개요> ○ 건물 개요 : (사용승인일 : 1990.12.10), 면적 : 926.65㎡, 철근콘크리트구조 ○ 건물가격 지하1층 : 1,000,000원/㎡ × 18/50 ≒ 360,000), 360,000 × 185.33㎡ = 66,718,800 1층(근생) : 1,200,000원/㎡ × 18/50 ≒ 432,000), 432,000 × 185.33㎡ = 80,062,560 2,3,4층 : 1,500,000원/㎡ × 18/50 ≒ 540,000), 540,000 × 555.99㎡ = 300,234,600 ⇒ 건물가격 합계 : 447,015,960원 ○ 토지 추정단가 : [(1,605,000,000원-(447,015,960)) ÷ 315.4㎡] ≒ 3,671,478원/㎡								

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

## 2.2. 사정보정

“사정보정”이란 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 의미합니다.

결정의견	본 비교사례는 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래된 사례로서 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

## 2.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

비교 사례	시·군·구	용도 지역	산정기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
#①	경기도 의정부시	주거지역	2023.07.04~2024.07.29	1.533% (1.01533)	-

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

### 2.4. 지역요인 비교

지역요인의 비교는 평가대상 토지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 거래사례가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정하여 비교하는 것입니다.

결정의견	본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2.5. 개별요인의 비교

#### ■ (거래사례 ① : 본건 기호(1))

조건	항 목	세 항 목	격 차 율		결 정 의 견
			거래사례 (①)	평가대상 토지(1)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	0.92	대상토지는 거래사례 대비 가로조건 계통및연속성 등 다소 열세함.
		보도, 계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익 시설 접근성	인근대중교통시설, 인근상가와와의 거리 및 편의성	1.00	0.96	대상토지는 거래사례 대비 교통시설과의 접근성 등 다 소 열세함.
		유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	인근환경	인근토지의 이용상황	1.00	1.00	대상토지는 거래사례 대비 환경조건 대체로 유사함.
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등			
	공급 및 처리시설 등의 상태	상·하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 경사, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 자루형획지 등	1.00	0.90	대상토지는 거래사례 대비 접면도로상태, 이용상황 등 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제 등	1.00	1.00	대상토지는 거래사례 대비 행정적조건 대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	기타조건 대체로 유사함.

격차율 산정 : 0.92 × 0.96 × 1.00 × 0.90 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.795

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#①	3,671,478	1.000	1.01533	1.000	0.795	2,963,571	2,960,000

## IV 토지 감정평가액 결정의견

### 1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

#### 1.1. 각 평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,900,000	2,960,000	2,900,000

#### 1.2. 토지 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액이 유사하게 산정되어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 적정성이 지지되고, 인근 감정평가사례 및 인근 부동산 탐문조사 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	전체 사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	196.4	2,900,000	-

### 배원경지분(7분의 2) 및 배원영지분(7분의 2) 평가액

**면적** :  $196.4\text{m}^2 \times (4/7) \approx 112.23\text{m}^2$

**단가** : 2,900,000/㎡

**평가액** :  $112.23 \times 2,900,000 = 325,467,000\text{원}$

### 2. 감정평가 가액의 결정의견

본건 토지의 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정에 의거 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적에 고려하여 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 적정하게 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 건물 감정평가액 산출과정

### 1. 재조달원가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 재조달원가는 건물신축단가표(건축물 재조달원가)를 참고로 하여 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 결정하였습니다.

#### 1.1. 표준단가

(출처 : 건물신축단가표, 한국부동산원, 2023년도 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-3-3-1	다가주택	조적조(연와)슬래브위 아스팔트싱글	2	1,751,000	45 (40~50)
1-3-3-1	다가주택	조적조(연와)슬래브위 아스팔트싱글	3	1,441,000	45 (40~50)
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와)슬래브지붕	3	1,632,000	45 (40~50)

#### 1.2. 재조달원가의 결정

##### 1.2.1. 재조달원가의 산정 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액을 으로서, 상기의 건물신축단가표(건축물 재조달원가)를 기준으로 사용자재의 품질, 구조, 용도, 시공 방법 및 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구 분	용 도	구 조	재조달원가 (원/㎡)
2	1,2,3층	다가구주택	조적조 스라브지붕	1,450,000

### 1.2.2. 부대설비 보정단가 결정

본 건물의 부대설비인 위생설비, 급배수설비, 전기설비, 등 제반 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 참작하여 재조달원가에 포함하였습니다.

## 2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 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, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였습니다.

기호	구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	1,2,3층	다가구주택	1,450,000	45	26	26	19/45	612,222	612,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수 ÷ (총)내용연수

## 3. 건물가액의 결정

기호	구 분	용 도	전체 공부면적 (㎡)	전체 사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	비 고
2	1,2,3층	다가구주택	328.16	328.16	612,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 배원경지분(7분의 2) 및 배원영지분(7분의 2) 평가액

면적 :  $328.16 \text{ m}^2 \times (4/7) \approx 187.52 \text{ m}^2$

단가 : 612,000/㎡

평가액 :  $187.52 \times 612,000 = 114,762,240 \text{ 원}$

### 4. 감정평가 가액의 결정의견

본건 건물의 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 규정에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 본건의 평가목적에 고려하여 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 적정하게 감정 평가액을 결정하였습니다.

## VI 감정평가액 합계

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	325,467,000	7분의2 배원경지분 전부 및 7분의2 배원영지분 전부
건 물	114,762,240	7분의2 배원경지분 전부 및 7분의2 배원영지분 전부
제시외건물	400,000	7분의2 배원경지분 전부 및 7분의2 배원영지분 전부
합 계	440,629,240	

# 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 의정부시 의정부동	585-13	대	제2종 일반주거지역	4 196.4x- 7	112.23	2,900,000	325,467,000	배원경(2/7) 배원영(2/7)
2	경기도 의정부시 의정부동	585-13 위 지상	다가구주택 (5가구)	조적조 스라브지붕 3층	4 107.38x- 7	187.52	612,000	114,762,240	1,450,000 x 19/45
	[도로명주소] 경기도 의정부시 경의로86번길 29-5			1층	4 115.83x- 7				배원경(2/7) 배원영(2/7)
				2층	4 104.95x- 7				
				3층					
<b>소 계</b>								<b>₩440,229,240</b>	
㉠	[제시외 건물] 경기도 의정부시 의정부동	585-13 위 지상	보일러실	벽체이용 새시조 단층	4 (2.8x-- 7)	1.6	250,000	400,000	관찰감가 배원경(2/7) 배원영(2/7)
<b>소 계</b>								<b>₩400,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩440,629,240.-</b>	
				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 경기도 의정부시 의정부동 소재 'KT 의정부지사' 동측 인근에 위치하며, 주위는 다가구주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 북측인근의 경의로를 통과하는 노선버스 및 전철 1호선 '의정부역'이용이 가능함.

## (3) 형태 및 이용상태

세장형상의 토지로 다가구주택의 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

남측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-01-31)(제2종일반주거지역), 지구단위계획구역(2023-09-25)(의정부역2구역), 문화공원(2023-09-25)(저축), 정비구역(2023-09-25)(의정부역2구역)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : -

# 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

조적조 스라브지붕 3층 건물로서  
외벽 : 벽돌마감  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등  
창호 : 새시창호임.

## (2) 이용상태

다가구주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도' 참조

## (5) 공부와의 차이

없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.  
기 타 : 기호(2) 건물의 2층면적이 등기사항전부증명서에는 115.86㎡이고 일반건축물  
대장(갑)에는 115.83㎡로 기재되어 있음.

# 광역위치도



소재지	경기도 의정부시 의정부동 585-13
-----	----------------------

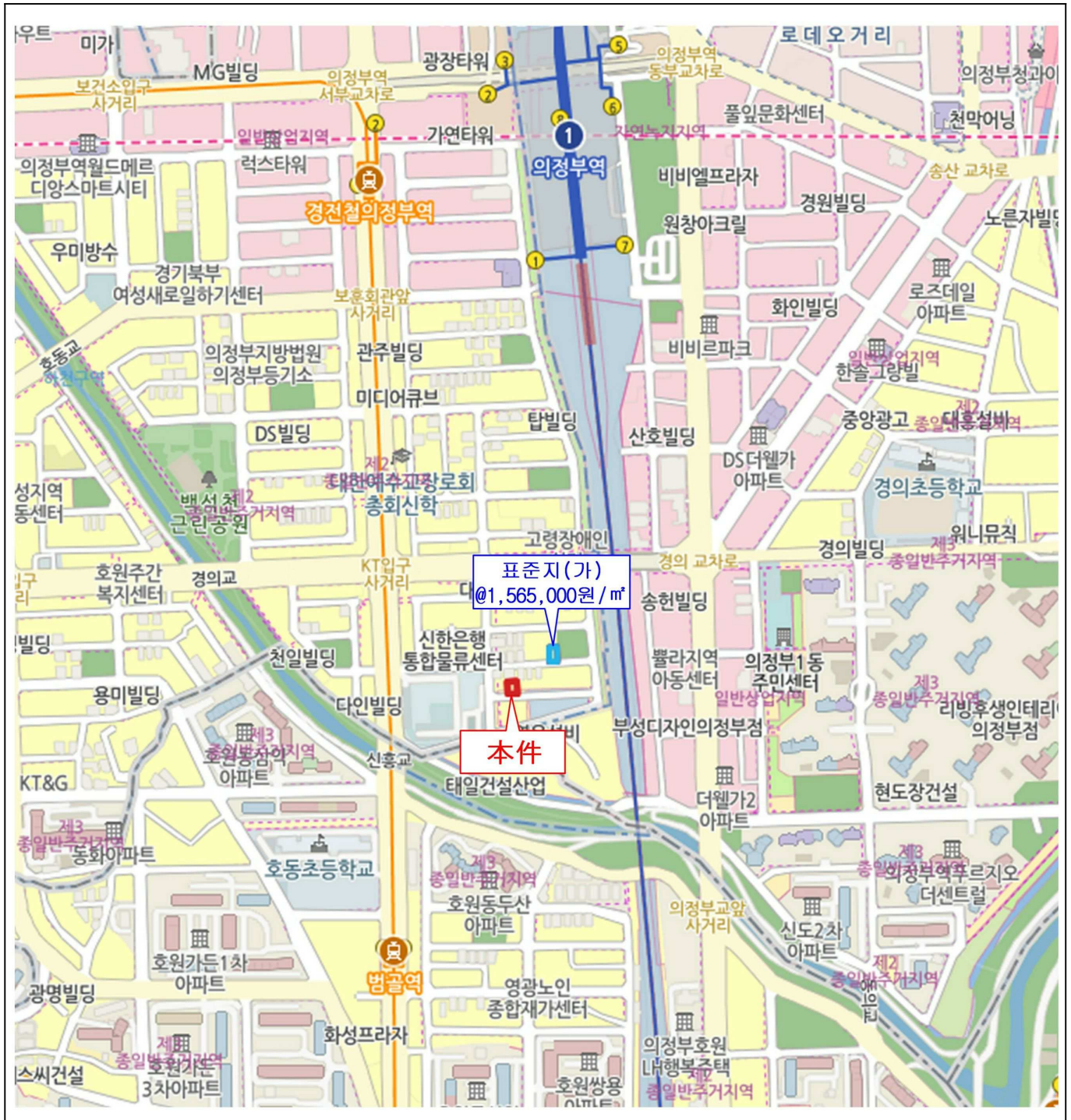


# 위 치 도

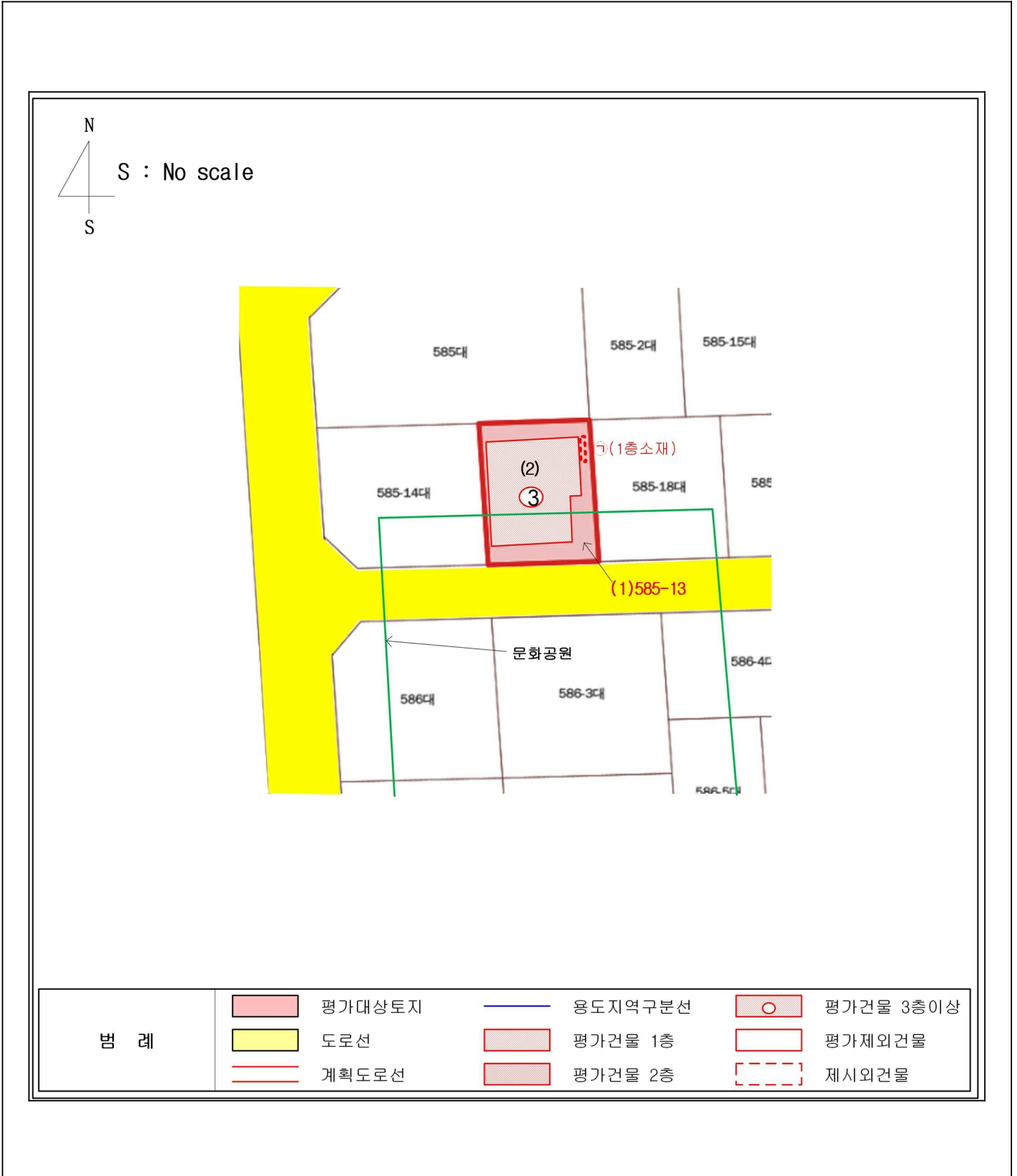


소재지

경기도 의정부시 의정부동 585-13



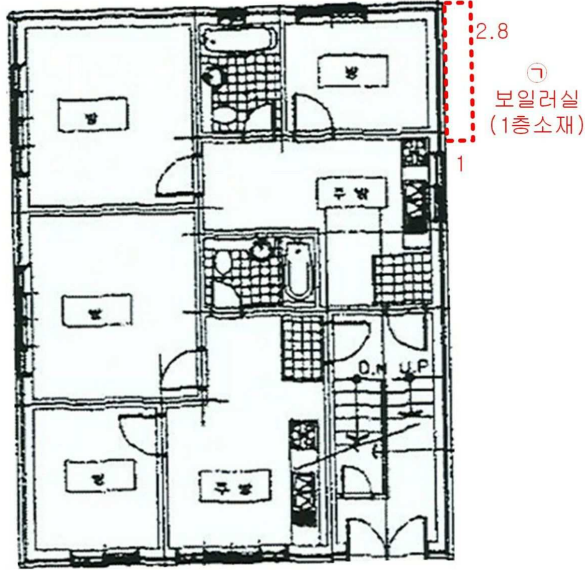
# 지 적 및 건물 개 황 도



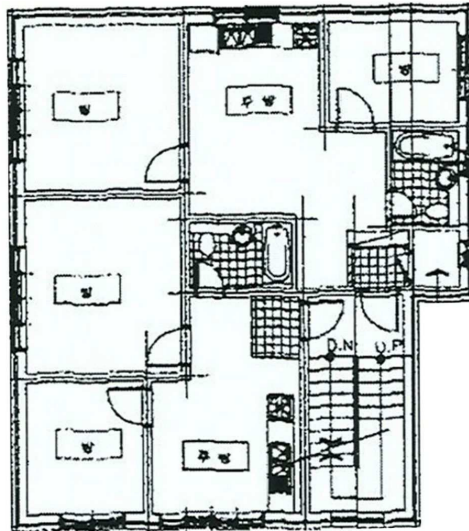
# 건물개황도

S : No scale

기호(2) 1층



기호(2) 2층



< 면 적 산 출 근 거 >

기호(2) 1층 : (공부면적: 107.38㎡)  
기호(2) 2층 : (공부면적: 115.83㎡)

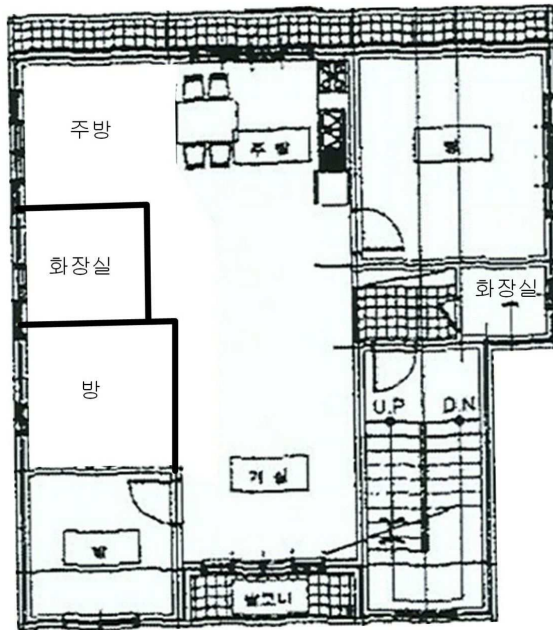
< 제 시 외 건 물 >

㉠ 벽체이용 새시조 단층 1층소재(보일러실) 약 2.8㎡

# 건물개황도

S : No scale

기호(2) 3층



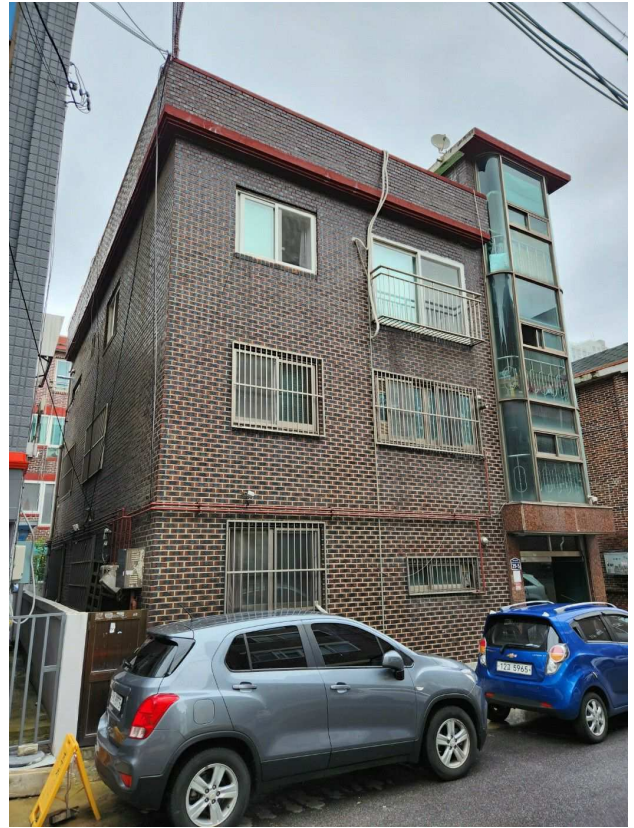
< 면 적 산 출 근 거 >

기호(2) 3층 : (공부면적:104.95㎡)

# 사 진 용 지

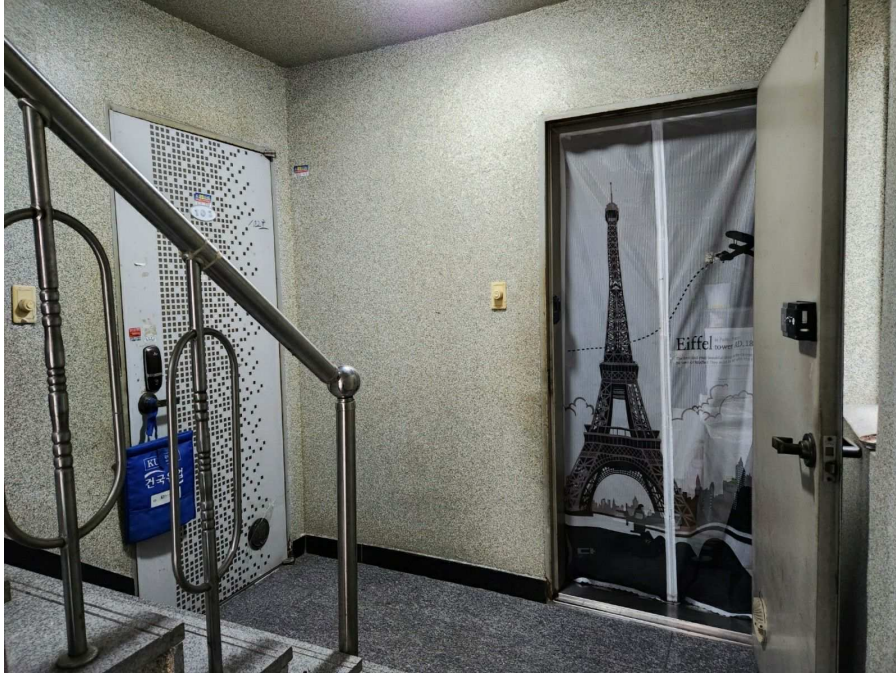


본건 전경

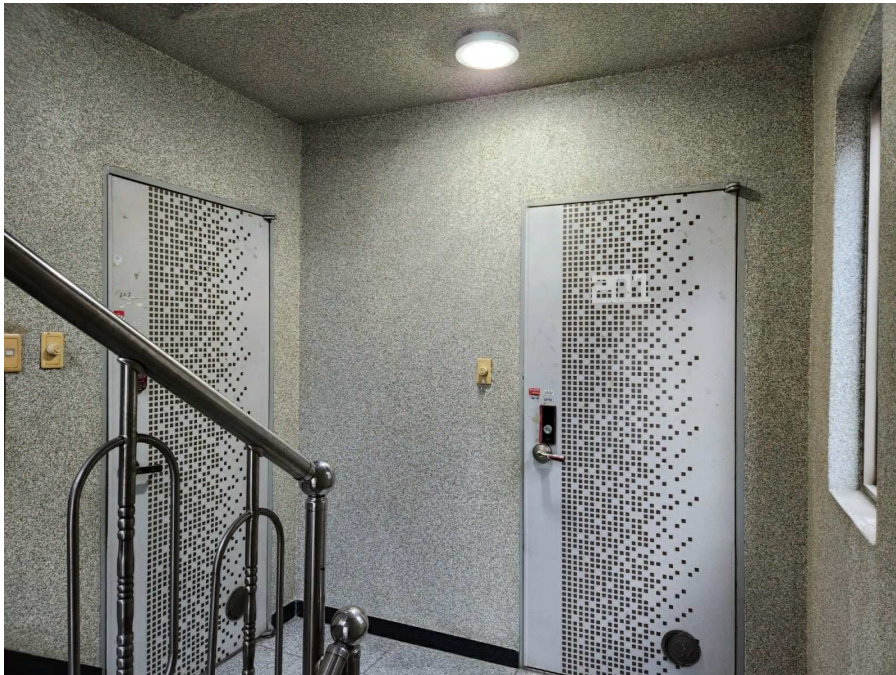


본건 전경

# 사 진 용 지

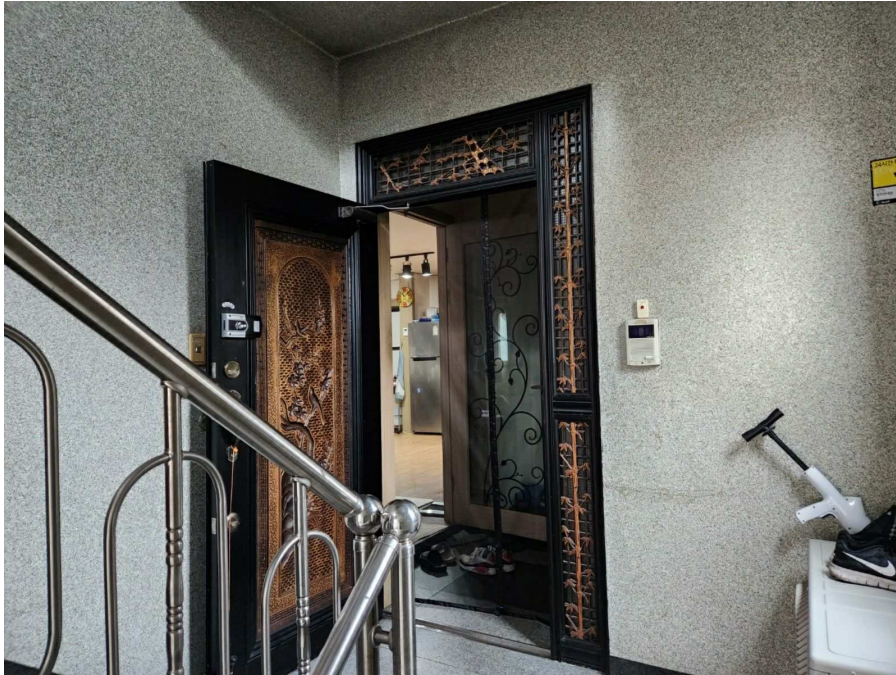


1층



2층

# 사 진 용 지



3층



제시외건물 ㉠

# 사 진 용 지



주위 전경