

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	박병담 소유물건(2025타경3145)
평가서번호	가온 2507-03-4106
의뢰인	의정부지방법원 사법보조관 '장호경'
의뢰번호	2025타경3145



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

경기북부지사

TEL:(031) 879-6600 FAX:(031) 879-6085



제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

토지·건물 감정평가요약

감정평가요약(토지,건물)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 의정부시 민락동 533-18		
물건 종류	토지, 건물	지목	대
		주용도	다가구주택

2. 감정평가액

구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	111	1,960,000	217,560,000
건물	182.88	-	42,245,280
제시외건물	32.8	-	3,324,000
감정평가합계			263,129,280

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	미상임.			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적/기준시점	-	감정평가액(원)	-

5. 기타 참고사항

주위환경등	본건 토지 주변은 근린생활시설, 주택 및 아파트, 학교 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.		
참고 및 유의사항	-		

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 의정부시 민락동	533-18	대	제2종 일반주거지역	111	111	1,960,000	217,560,000	
2	경기도 의정부시 민락동 [도로명 주소] 경기도 의정부시 오목로 136-17	533-18 위 지상	주택	벽돌조 슬래브지붕 2층 1층 2층 지층	60.96 60.96 60.96	121.92 60.96	240,000 213,000	29,260,800 12,984,480	900,000 x 12/45 800,000 x 12/45
								₩259,805,280	
	<제시외	건물>							
㉠	경기도 의정부시 민락동	533-18 위 지상	계단실	파이프조 판넬지붕	(8.9)	8.9	80,000	712,000	관찰감가
㉡	동 소	533-18 위 지상	계단실	파이프조 판넬지붕	(8.9)	8.9	80,000	712,000	관찰감가
㉢	동 소	533-18 위 지상	계단실	파이프조 판넬지붕	(5)	5	80,000	400,000	관찰감가
㉣	동 소	533-18 위 지상	창고	벽돌조 콘크리트지붕	(10)	10	150,000	1,500,000	관찰감가
								₩3,324,000	
								₩ 263,129,280.-	
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 민락동 소재 "민락중학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 주택 및 아파트, 학교 등이 소재하는 지역으로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 까지 차량진출입 용이한 편이며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

기호(1) : 인접필지 대비 등고평탄하게 조성된 사다리형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

기호(1) : 남측으로 노폭 약 6미터의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 제2종일반주거지역(2018-01-22)(제2종일반주거지역), 소로3류(폭 8m 미만)(2018-01-22)(접합), 상대보호구역(민락중), 상대보호구역(샘터열매유치원), 과밀억제권역

6. 제시목록 외의 물건

후첨 <지적개황도> 및 <사진용지> 참조.

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: 없음.

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

벽돌조 슬래브지붕 지상2층 (사용승인일은 1992.07.23일임) 건으로서,

- 외 벽: 벽돌 쌓기 마감 등
- 내 벽: 벽지도배 및 타일 붙임 마감 등, (탐 문)
- 바닥: 장판 및 타일 깔기 마감 등, (탐 문)
- 창 호: 하이샷시 창호임.

2. 이용상태

다가구주택으로 이용중임.

- 지층: 주택으로 이용중임.
- 1층: 주택으로 이용중임.
- 2층: 주택으로 이용중임.

3. 설비내역

위생 및 급·배수 설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

없음.

5. 공부와의 차이

없음.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 설비내역

4. 부합물 및 종물

5. 공부와의 차이

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기 타: 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 의정부시 민락동 소재 "민락중학교" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.


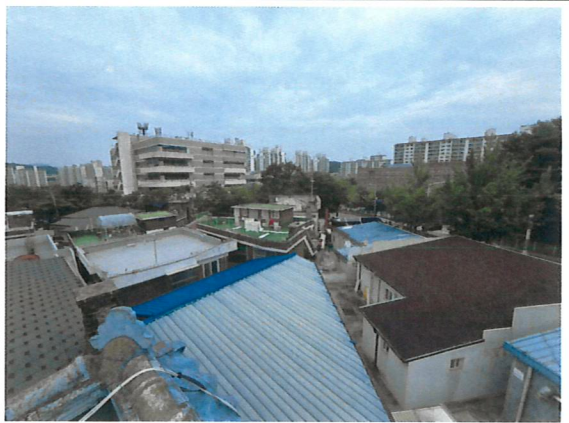
2. 대상물건개요

2.1 토지

(소재지: 경기도 의정부시)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	24년 개별지가(원/m ²)
1	민락동 533-18	대	111	단독주택	2종일주	세로(가)	사다리 평지	1,118,000

2.2 건물

기호	소재지	경기도 의정부시 민락동 533-18 (도로명 주소: 경기도 의정부시 오목로 136-17)					
	주구조	벽돌조(연와조) 스라브지붕		주용도	다가구주택(3)		
2	건축면적(m ²)	연면적(m ²)	건폐율(%)	용적률(%)	층수	사용승인일	비고
	65.64	121.92	59.13	109.83	지하1~지상2	1992.07.23	-
	대상물건 전경				주위환경		
							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.07.31일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.07.31일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용이 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에서 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

6.2.2 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에서 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제 15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

미상임.

- 물적동일성 여부, 환가성 등

본건은 토지, 건물로서 공부(등기사항전부증명서, 토지대장 및 일반건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

- 그 밖의 사항

①본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 인하여 확인하지 못하였는바, 본 감정평가에서는 일반건축물대장상 현황도면 및 외부관찰, 주변 탐문내용 등을 기준으로 내부구조를 표기하여 실제와 다소 상이할 수 있으니, 경매 진행시 이해관계인은 이점 참고하시기 바람.

②본건 지상에 제시외 건물 4개 동이 소재하는바, 제시외 건물의 노후 정도 및 관리상태 등을 감안해 관찰감을 병용하여 감정평가하였으니 경매 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	25년 공시지가(원/m ²)
A	민락동 533-29	대	95	단독주택	2종일주	세로(가)	정방형 평지	1,141,000

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(경기도 의정부시 주거지역)

기간	지가변동률	비교
2025.01.01.~2025.06.30	0.752	25년 6월까지
2025.06.01.~2025.06.30	0.105	25년 6월분
2025.01.01.~2025.07.31	0.861% (1.00861)	$(1 + 0.00752) * (1 + 0.00105 * 31/30)$ ≒ 1.00861

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.4 개별요인비교

조건	항목	항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)	
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

기호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
2	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980

본건은 비교표준지#A와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14.선고), 2002두 5054(2003.07.25.선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가전례(거래사례)기준 : 감정평가전례(거래사례) X 지가변동률 X 지역요인 X 개별요인
비교표준지가액

시점수정한 비교표준지 가액 : 표준지공시지가 X 지가변동률

2.5.2 감정평가전례

(자료출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정 평가 목적	기준시점	비고
#1	민락동 0000	대	94	단독주택	2종일주	1,810,000	담보	2024.03.08	-
#2	민락동 0000	대	181	단독주택	2종일주	2,440,000	시가참고	2024.02.22	-
#3	민락동 0000	대	111	단독주택	2종일주	1,650,000	법원경매	2023.11.03	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3 거래사례 등

가. 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계-KAIS)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지배분단가 (원/㎡)	거래시점
#1	민락동 0000	대	250.2	단독주택	2종일주	835,000,000	2,030,000	23.04.28

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 3층 (사용승인일 2002.12.03)

용도 : 단독주택

건물연면적 : 497.49㎡

건물가격산정 : $497.49 \times 660,000(1,100,000 \times 30/50) = 328,343,400$ 원

토지가격배분 : $835,000,000 - 328,343,400 \div 506,656,600$ (토지단가: 2,030,000원/㎡)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지배분단가 (원/㎡)	거래시점
#2	민락동 0000	대	208.3	단독주택	2종일주	700,000,000	2,110,000	22.12.15

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 3층 (사용승인일 2002.12.27)

용도 : 단독주택

건물연면적 : 394.08㎡

건물가격산정 : $394.08 \times 660,000(1,100,000 \times 30/50) = 260,092,800$ 원

토지가격배분 : $700,000,000 - 260,092,800 \div 439,907,200$ (토지단가: 2,110,000원/㎡)

2.5.4 감정평가전례 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내 소재하는 감정평가전례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <감정평가전례#3>을 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정 평가 목적	기준시점	비고
#3	민락동 0000	대	111	단독주택	2종일주	1,650,000	법원경매	2023.11.03	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.5 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)		
3	1,650,000	1.02930	1.000	1.180	2,004,047		
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)		
A	1,141,000	1.00861	-	-	1,150,824		
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		2,004,047 / 1,150,824		1.741			
시점수정치		경기도 의정부시 주거지역(2023.11.03.~2025.07.31): 1.02930					
지역요인 비교치		감정평가전례#3은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)					
개별요인 비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지A/ 감정평가전례#3	1.18	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.180

비교표준지#A는 감정평가전례#3과 비교하여 가로조건(가로의 폭, 가로의 계통 및 연속성 등)에서 우세함.

2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근 본건과 유사한 조건의 토지	본건 토지 동일로변의 지가 수준은 1,900,000~2,000,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문 조사됨. (세로변 기준)	제2종 일반주거지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.7 경매통계분석

(자료출처:인포케어)

구분	용도	의정부시		민락동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	주택/다가구	71.02	1	0	0
최근 6개월간 평균	주택/다가구	71.02	1	0	0

2.5.8 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 74%를 상향 보정함.(1.74)

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지#A	1.74

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,141,000	1.00861	1.000	0.980	1.74	1,962,385	1,960,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

가. 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계-KAIS)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지배분단가 (원/㎡)	거래시점
#1	민락동 0000	대	250.2	단독주택	2종일주	835,000,000	2,030,000	23.04.28

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 3층 (사용승인일 2002.12.03)

용도 : 단독주택

건물연면적 : 497.49㎡

건물가격산정 : $497.49 \times 660,000(1,100,000 \times 30/50) = 328,343,400$ 원

토지가격배분 : $835,000,000 - 328,343,400 \div 506,656,600$ (토지단가: 2,030,000원/㎡)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지배분단가 (원/㎡)	거래시점
#2	민락동 0000	대	208.3	단독주택	2종일주	700,000,000	2,110,000	22.12.15

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 3층 (사용승인일 2002.12.27)

용도 : 단독주택

건물연면적 : 394.08㎡

건물가격산정 : $394.08 \times 660,000(1,100,000 \times 30/50) = 260,092,800$ 원

토지가격배분 : $700,000,000 - 260,092,800 \div 439,907,200$ (토지단가: 2,110,000원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내 소재하는 거래사례로서 대상토지와, 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#1>을 선정하였음.

3.2 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

3.3 시점수정

(경기도 의정부시 주거지역)

기간	지가변동률	비고
2023.04.28 ~ 2025.07.31	3.012% (1.03012)	2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.029 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.033 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.015 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.008 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.012 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.053 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.069 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.080 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.131 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.841 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.752 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.105 $(1 - 0.00029 * 3/30) * (1 - 0.00033) * (1 - 0.00015) * (1 - 0.00008) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.01841) * (1 + 0.00752) * (1 + 0.00105 * 31/30) \approx 1.03012$

3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.5 개별요인비교

조건	항목	항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
	대중교통의 유형과 노선	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#1	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	0.940

본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(인근 상가와의 접근성 등)에서 열세함.

※획지조건 중 형상에서 열세하나, 면적에서 우세하여 획지조건은 유사한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,030,000	1.000	1.03012	1.000	0.940	1,965,675	1,970,000

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가 (원/㎡)	시산가액(원)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)
1	111	1,960,000	217,560,000	1,970,000	218,670,000

4.2 토지 시산가액검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	111	1,960,000	217,560,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 재조달원가

2.1 표준단가 결정

2.1.1 표준단가수준

(출처:2023년 기준 한국부동산원 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-3-3-1	다가구주택	조적조(연와) 슬래브위 아스팔트싱글	2	1,825,000	45 (40~50)
1-1-1-2	다가구주택	조적조(연와) 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,499,000	45 (40~50)
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,697,000	45 (40~50)

(출처:2023년 기준 부동산연구원 발간 재조달원가자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.1.2 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 하기와 같이 결정하였음.

기호	구분	구조	표준단가 (원/㎡)	사용승인일	비고
2	지층	벽돌조	800,000	1992.07.23	주택
	1~2층	벽돌조	900,000		주택

2.2 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가 (원/㎡)	비고
전기설비 등, 위생설비 등	표준단가에 포함	-

2.3 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	비고
2	지층	800,000	표준단가에 포함	800,000	1992.07.23	주택
	1~2층	900,000	표준단가에 포함	900,000		주택

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 정액법을 적용하였음.

기호	구분	내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	사용승인일
2	-	45	33	33	12	1992.07.23

4. 건물단가 결정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	내용 연수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2	지층	800,000	12	45	213,333	213,000	주택
	1~2층	900,000	12	45	240,000	240,000	주택

5. 건물 감정평가액 결정

기호	구분	결정단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	평가금액 (원)	비고
2	지층	213,000	60.96	12,984,480	주택
	1~2층	240,000	121.92	29,260,800	주택
합계				42,245,280	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	기호	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	111	1,960,000	217,560,000	-
건물	2	213,000	60.96	12,984,480	지층 <주택>
		240,000	121.92	29,260,800	1~2층 <주택>
제시외건물	㉠	8.9	80,000	712,000	1층 소재 계단실
	㉡	8.9	80,000	712,000	2층 소재 계단실
	㉢	5	80,000	400,000	옥탑 소재 계단실
	㉣	10	150,000	1,500,000	옥탑 소재 창고
합계				263,129,280	-

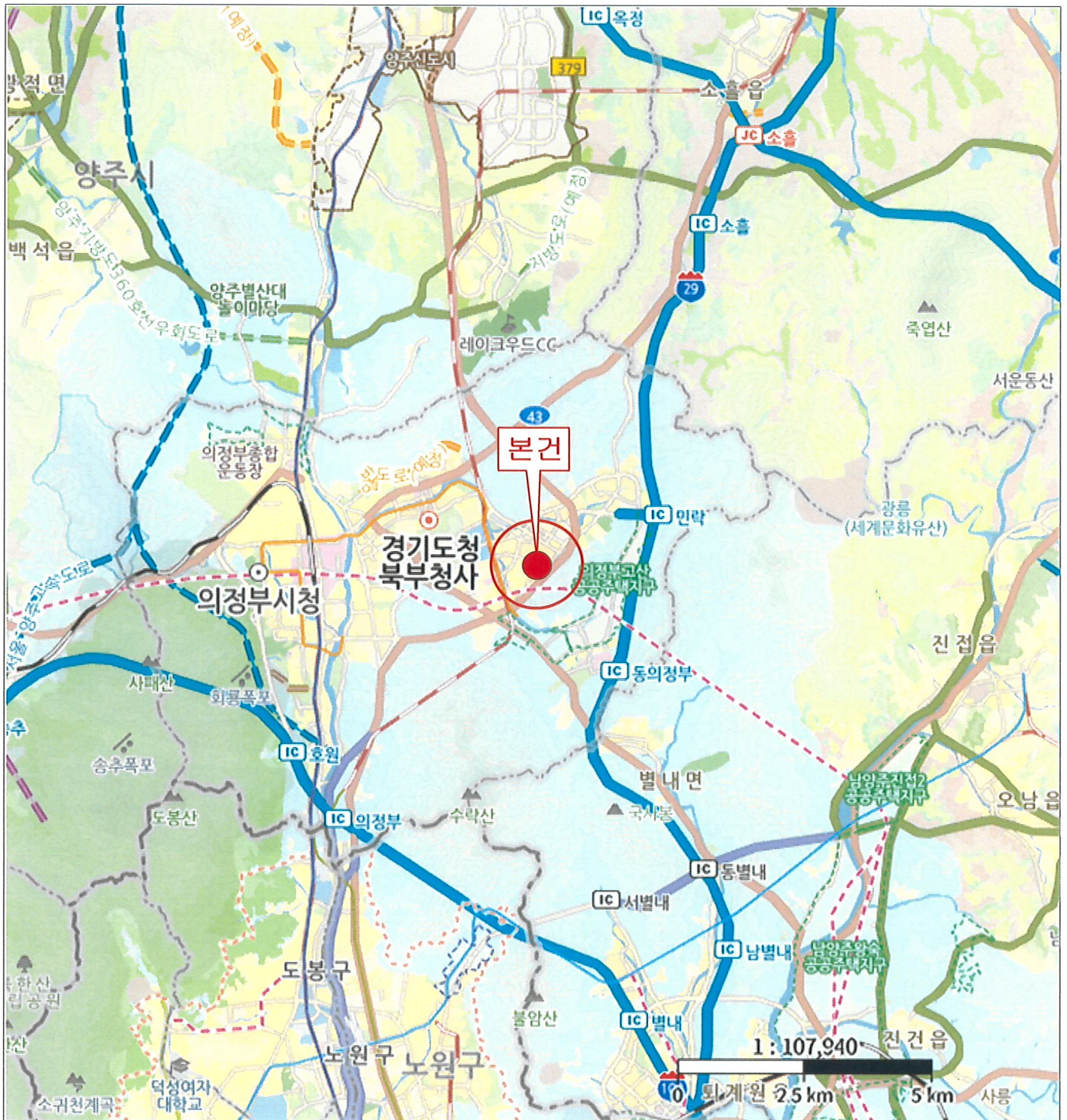
2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

광역위치도



소재지	경기도 의정부시 민락동 533-18
-----	---------------------



상 세 위 치 도

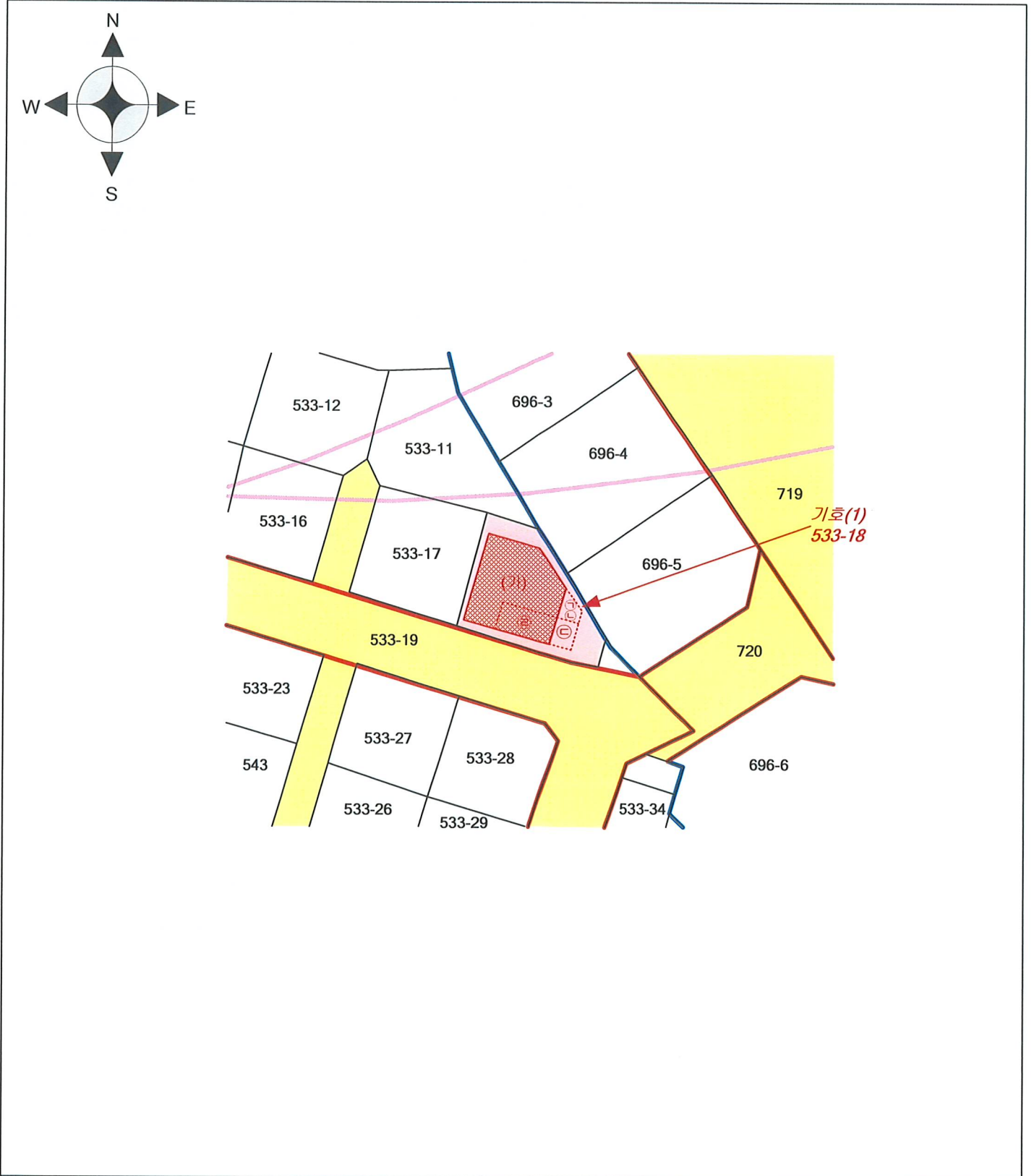
N
4

소 재 지	경기도 의정부시 민락동 533-18
-------	---------------------



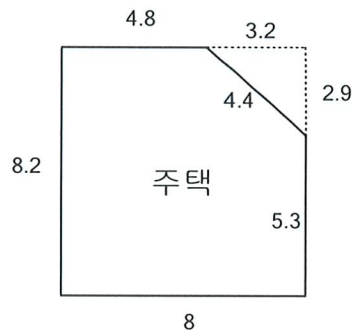
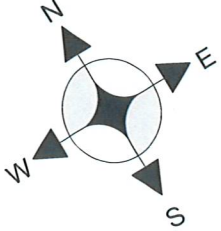
지 적 개 황 도

S = 1 : 500

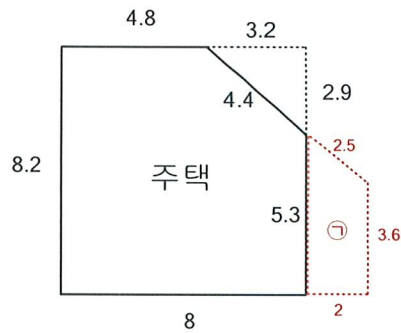


건물개황 및 내부구조도

S = 1 : 250



< 기호(2) 지층 공부상면적: 60.96㎡ >



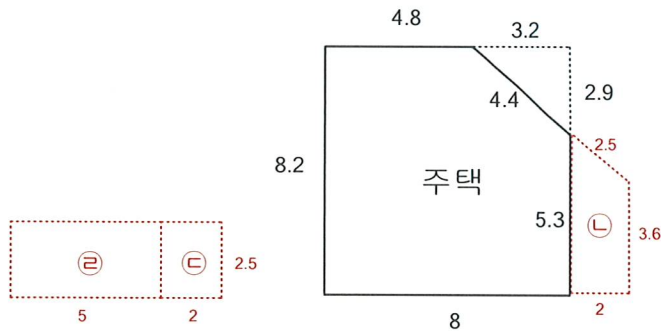
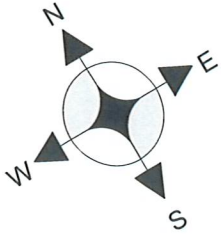
< 기호(2) 1층 공부상면적: 60.96㎡ >

< 제시외건물 >

㉠ : 파이프조 판넬지붕 1층 소재(계단실) 약 8.9㎡

건물 개황 및 내부구조도

S = 1 : 250



< 기호(2) 2층 공부상면적: 60.96㎡ >

< 제시외건물 >

- ㉠ : 파이프조 판넬지붕 2층 소재(계단실) 약 8.9㎡
- ㉡ : 파이프조 판넬지붕 옥탑층 소재(계단실) 약 5㎡
- ㉢ : 벽돌조 콘크리트지붕 옥탑층 소재(창고) 약 10㎡

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
			미상임.		

사 진 용 지



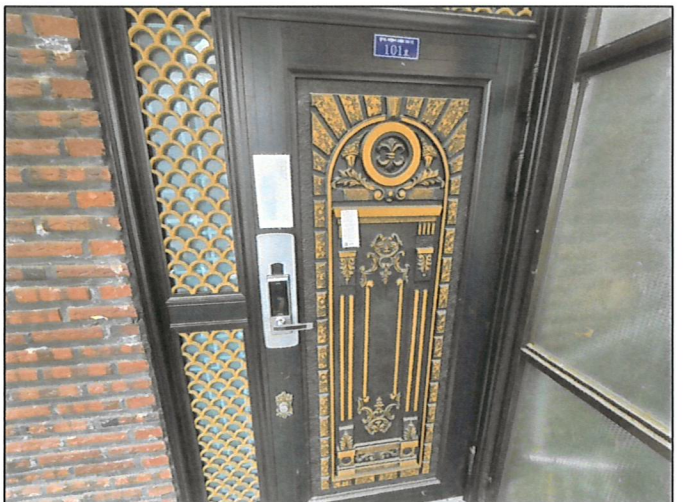
본건 전경



본건 전경

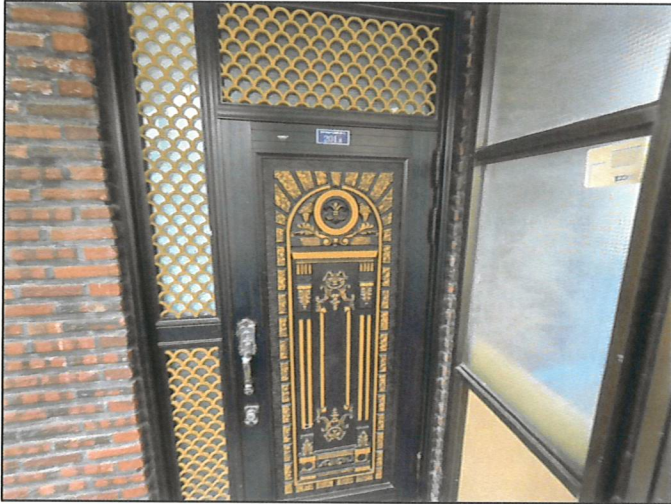


본건 전경



기호(2) 건물 1층 입구

사 진 용 지



기호(2) 건물 2층 입구



기호(2) 건물 지층 입구



접면도로



주위환경

사 진 용 지



제시외건물㉠~㉡



제시외건물㉢