

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김가경 소유물건(2025타경71899)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

감정평가서번호: YJ2025-A0304



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.

영진감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
임영진

감정평가액	일십일억팔천칠백칠십구만사백팔십원정(₩1,187,790,480.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김가경 (2025타경71899)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.26	2025.03.24 ~ 2025.03.26	2025.03.27	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	263.70	토지	263.70	-	564,318,000
	건물	463.32	건물	463.32	-	492,972,480
	제시외건물	(159)	제시외건물	159	-	130,500,000
합계						₩1,187,790,480
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 양주시 고암동 소재 "회천초등학교" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (m ²)	도로 교통	용도지역	2024 개별공시지가 (원/m ²)	소유자
1	양주시 고암동	160-3	대	263.7	소로 한면	1종 일주	1,102,000	김가경

나. 건물

기호	층별	용도	구조(공부상)	면적(m ²)	사용승인일
2	1층	근생(음식점)	철근콘크리트조	154.44	2003.02.10
	2층	주택	철근콘크리트조	154.44	2003.02.10
	3층	주택	철근콘크리트조	154.44	2003.02.10
합 계		-	-	463.32	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 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 결정하였음.

나. 감정평가의 조건 : 본 건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 26일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상 물건의 사전조사 및 실지조사기간은 2025년 03월 24일 ~ 2025년 03월 26일으로서, 그 내용은 사전자료수집, 공부발급, 현장조사 등 임.

5. 기타 참고사항

가. 본 건 부동산의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였음.

나. 본 건 건물의 내부구조는 현장조사시 거주인 및 이해관계인의 폐문 및 부재로 부득이하게 내부를 확인하지 못하여 외부관찰, 탐문조사 및 건축물현황도, 평가전례 등에 의하여 건물내부를 도시하였는 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 입찰시 유의하시기 바람.

다. 후첨 "지적개황도 및 건물개황도" 등과 같이 본건 기호(2) 건물 옥상 1층에 제시외건물 기호 ㉠(주택) 및 ㉡(베란다)이 소재하며, 이들은 개략적인 면적을 산출하고 구조, 규모, 용재 및 이용상태 등을 판단하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 일반건축물대장상 "위반건축물"의 위반내역 요약 :

- ◆ 2015.12.24. : 주택과-43029(2015.12.24.)호에 의거 "위반건축물" 사항 등재
[불법증축 : 129㎡] : ※ 상기 제시외건물 ㊸(주택)으로 판단됨.

마. 본 건은 경매 목적의 감정평가로써 담보 등 타 목적의 감정평가와는 상이할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

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

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 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 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 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 감정평가업자가 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 감정평가업자가 「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 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 건의 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표 준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”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 검토하였음.
- 2) 본 건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운 바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였으며, 제시외건물의 평가는 “관찰감가법”을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

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



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

토지 용도	용도지역	도로조건	가격수준(원/m ²)	비고
주거용 (주상용)	1종일주	소로변	2,000,000원/m ² ~2,300,000원/m ²	면적, 형상, 지세, 접면도로 상태 등에 따라 가격격차 있음.

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 실거래자료)

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	토지면적(m ²)	거래가격 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래 시점	건물사용 승인일
					건물면적(m ²)				
가	고암동 166-*	대	1종일주 주상용	소로 한면	187.9	640,000,000	2,157,000	2023.02.21	2009.10.30
					293.37				
나	고암동 140-*	대	1종일주 주상용	소로 각지	179.0	620,000,000	2,211,700	2022.05.20	2002.07.12
					320.16				

의견 기호(가, 나)는 토지, 건물 거래사례로서 토지단가는 건물가격 차감후 토지에 배분되는 가격임.

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
ㄱ	고암동 160-*	대	1종일주 주상용	소로 한면	263.7	1,900,000	1,100,000	2023.02.15	본건 담보
ㄴ	고암동 136-*	대	1종일주 주상용	소로 각지	179.0	2,050,000	1,125,000	2024.06.12	담보
ㄷ	고암동 157-*	대	1종일주 주상용	소로 한면	209.0	2,090,000	1,102,000	2024.06.18	가사 소송

※ 개별공시지가의 기준년도는 평가당시년도의 공시지가이며, 이용상황도 평가시점 기준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상
 황·주변환경 등이 동일한 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

본 건 기 호	비 교 표준지	소재지 지번	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
1	A	고암동 134-3	대	186.2	주상용	1종 일주	소로 한면	가장형 평지	1,117,000

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을
 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있
 으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적
 인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신
 고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 및 발표하는 비교표준지가 소재하는 시 . 군
 . 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

본 건 기 호	비 교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1	A	경기도 양주시 (2025.01.01 ~2025.03.26)	주거 지역	0.240% 상승 (1.00240)	2025-01-01 ~ 2025-02-28 : 0.153 2025-03-01 ~ 2025-03-26 : 0.087 $(1 + 0.00153) * (1 + 0.00094 * 26/28)$ = 1.00240

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 동일지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

■ 개별요인의 비교항목[본건 기호(1)/ 비교표준지 (A)]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
결정의견		본건은 비교표준지 대비하여 접근조건(교통시설, 상가 및 편익시설 접근성)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례 (98두6067(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 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본 건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	ㄷ

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
ㄷ	고암동 157-*	대	1종일주 주상용	소로 한면	209.0	2,090,000	1,102,000	2024.06.18	가사 소송

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 기호(1)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
ㄷ	① 비교사례 기준가액	2,090,000	1.00632	1.00	1.050	2,208,369	1.9723
A	② 공시지가 기준가액	1,117,000	1.00240	1.00	1.000	1,119,680	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 평가사례로 판단됨.						
	시점수정	양주시 주거지역 지가변동률 적용함. (2024.06.18.~ 2025.03.26.)						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통시설, 상가 및 편의시설 접근성)에서 우세함.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 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 결정하였음.

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	1.97

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	1,117,000	1.00240	1.000	0.970	1.97	2,139,598	2,140,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

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

본 건 기호	비교사례 선정
1	가

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	토지면적(m ²)	거래가격 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래 시점	건물사용 승인일
					건물면적(m ²)				
가	고암동 166-*	대	1종일주 주상용	소로 한면	187.9	640,000,000	2,157,000	2023.02.21	2009.10.30
					293.37				

나. 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 의미함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 사정보정치 결정

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

다. 시점수정

본 건 기 호	비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1	가	경기도 양주시 (2023.02.21 ~ 2025.03.26)	주거 지역	1.210% 상승 (1.01210)	$(1 + -0.00006 * 8/28) * (1 + -0.00007) *$ $(1 + -0.00015) * (1 + -0.00008) *$ $(1 + -0.00009) * (1 + -0.00009) *$ $(1 + -0.00011) * (1 + 0.00001) *$ $(1 + 0.00054) * (1 + 0.00123) *$ $(1 + 0.00155) * (1 + 0.00693) *$ $(1 + 0.00153) * (1 + 0.00094 * 26/28)$ ≈ 1.01210

라. 지역요인 비교

결정의견	본 건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 개별요인의 비교항목

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

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비교 사 례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	가	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.990
결정의견		본건은 비교사례 대비 접근조건(교통시설, 상가 및 편익시설 접근성 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

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

기호	비교 사례	사례 가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	가	2,157,000	1.01210	1.000	0.990	1.000	2,161,268	2,160,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 건물 감정평가액 산출과정

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 건물의 구조, 용재, 시공의 정도 및 부대설비등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 표준단가

(출처 : 한국부동산원 건물신축단가표, 2024년 11월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	2,007,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,520,000	50 (45~55)

나. 부대설비 보정단가 결정

설비 종류	설비 내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함평가
위생, 급배수설비	기본적인 급배수 설비 등	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 건물의 구조, 용재, 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

기호	층별	용도	구조(공부상)	면적(m ²)	내용 년수	표준단가 (원/m ²)	사용승인일
2	1층	근생(음식점)	철근콘크리트조	154.44	50	1,700,000	2003.02.10
	2층	주택	철근콘크리트조	154.44	50	2,000,000	2003.02.10
	3층	주택	철근콘크리트조	154.44	50	2,000,000	2003.02.10
합 계		-	-	-	-	-	-

3. 감가수정 및 건물단가의 산정

건물의 구조, 용재, 시공의 정도 및 부대설비등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 하는 정액법을 기준하였음.

기호	용도	층수	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
					실제	유효			
2	근생(음식점)	1층	1,700,000	50	22	22	28/50	952,000	952,000
	주택	2층	2,000,000	50	22	22	28/50	1,120,000	1,120,000
	주택	3층	2,000,000	50	22	22	28/50	1,120,000	1,120,000
합계			-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액의 결정

기호	용도	층수	사정면적 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원/㎡)
2	근생(음식점)	1층	154.44	952,000	147,026,880
	주택	2층	154.44	1,120,000	172,972,800
	주택	3층	154.44	1,120,000	172,972,800
합계			463.32	-	492,972,480

VI 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「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 시산가액, 인근 지가수준, 평가사례 등과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정 단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	263.7	2,140,000	2,160,000	2,140,000	564,318,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 "원가법"으로 평가하였음.

기호	용도	층수	사정면적 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	건물가액 (원/m ²)
2	근생(음식점)	1층	154.44	952,000	147,026,880
	주택	2층	154.44	1,120,000	172,972,800
	주택	3층	154.44	1,120,000	172,972,800
합계			463.32	-	492,972,480

2. 감정평가액의 결정

구분	면적 (m ²)	단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)	비고
토지	263.7	2,140,000	564,318,000	-
건물	463.32	-	492,972,480	-
제시외건물	(159)	-	130,500,000	주택 등
합계			1,187,790,480	

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 양주시 고암동	160-3	대	제1종일반 주거지역	263.7	263.7	2,140,000	564,318,000	
2	동 소 [도로명주소] 경기도 양주시 염상동길 50-20	160-3 위 지상	주택 및 근린생활 시설 (음식점)	철근콘크리트조 스라브지붕 3층 1층 근린생활시설 (음식점) 2층 주택 3층 주택	154.44	154.44	952,000	147,026,880	1,700,000 x 28/50
					154.44	154.44	1,120,000	172,972,800	2,000,000 x 28/50
					154.44	154.44	1,120,000	172,972,800	2,000,000 x 28/50
소 계								₩1,057,290,480	
	[제시외건물]								
㉠	동 소	160-3 위 지상	주택 (옥상1층)	철근콘크리트조 기타지붕	(129)	129	1,000,000	129,000,000	관찰감가
㉡	동 소	160-3 위 지상	베란다 (옥상1층)	철재기둥 PVC판넬지붕	(30)	30	50,000	1,500,000	관찰감가
소 계								₩130,500,000	
합 계								₩1,187,790,480.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 양주시 고암동 소재 "회천초등학교" 남서측 인근에 위치하는 주상용 부동산으로서, 주위는 근린생활시설, 단독주택, 다가구주택, 각급학교 등이 혼재하는 주상지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입 용이하고, 인근에 노선버스 정류장 등이 소재하는 등 주변의 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 인접도로 대비 등고평탄한 가장형 토지로서 건부지(주상용)로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 노폭 약 10미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접하며, 이 도로는 인근의 대로와 연계되어 시내 각 방향으로의 계통성은 무난함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(택지개발 : 덕정1지구), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(해당교육청에문의바람)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 지상 3층건으로서,
 외벽 : 외장 타일 등 마감,
 내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 등 마감,
 창호 : 샷시 창호 등임.

◆ 본건의 사용승인일은 2003.02.10일임.

(2) 이용상태

◆ 후첨 "건물개황도"를 참조하시기 바람.

◆ 1층 : 근린생활시설(음식점),

◆ 2, 3층 : (다가구)주택으로 이용중인 것으로 탐문조사 되었음.

★ 옥상 1층 : 제시외건물 ㉠(주택) 4가구(통칭 401호, 402호, 403호, 405호)는 주택으로 이용중인 것으로 탐문조사 되었음.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수 설비, 난방설비 및 전기설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

제시외건물 ㉠ 및 ㉡이 소재함.

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

◆ 본건 : 임대관계는 미상임.

◆ 기타 : ㉠ 2015.12.24 : 주택과-43029(2015.12.24.)호에 의거 "위반건축물" 사항 등재 [불법증축 : 129㎡] : ※ 제시외건물 ㉡(주택)으로 판단됨.

㉢ 현황 일부 실사 및 탐문조사 결과 옥상1층 4가구(통칭 401호, 402호, 403호 및 405호)는 위반건축물[제시외건물 ㉡]인 것으로 파악되었음.

광역 위치도



소재지	경기도 양주시 고암동 160-3 주택, 근생 3층
-----	-----------------------------



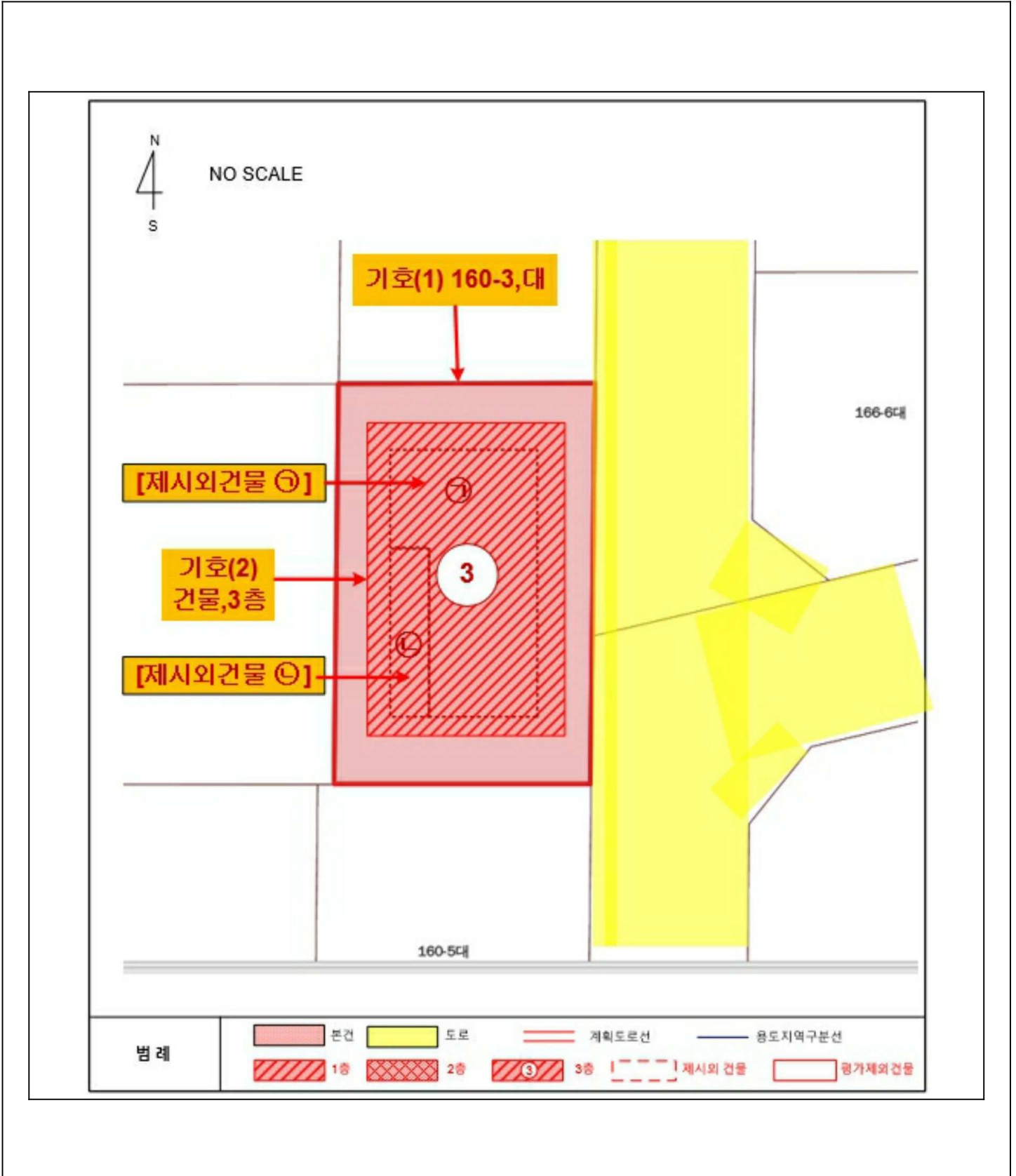
상세위치도



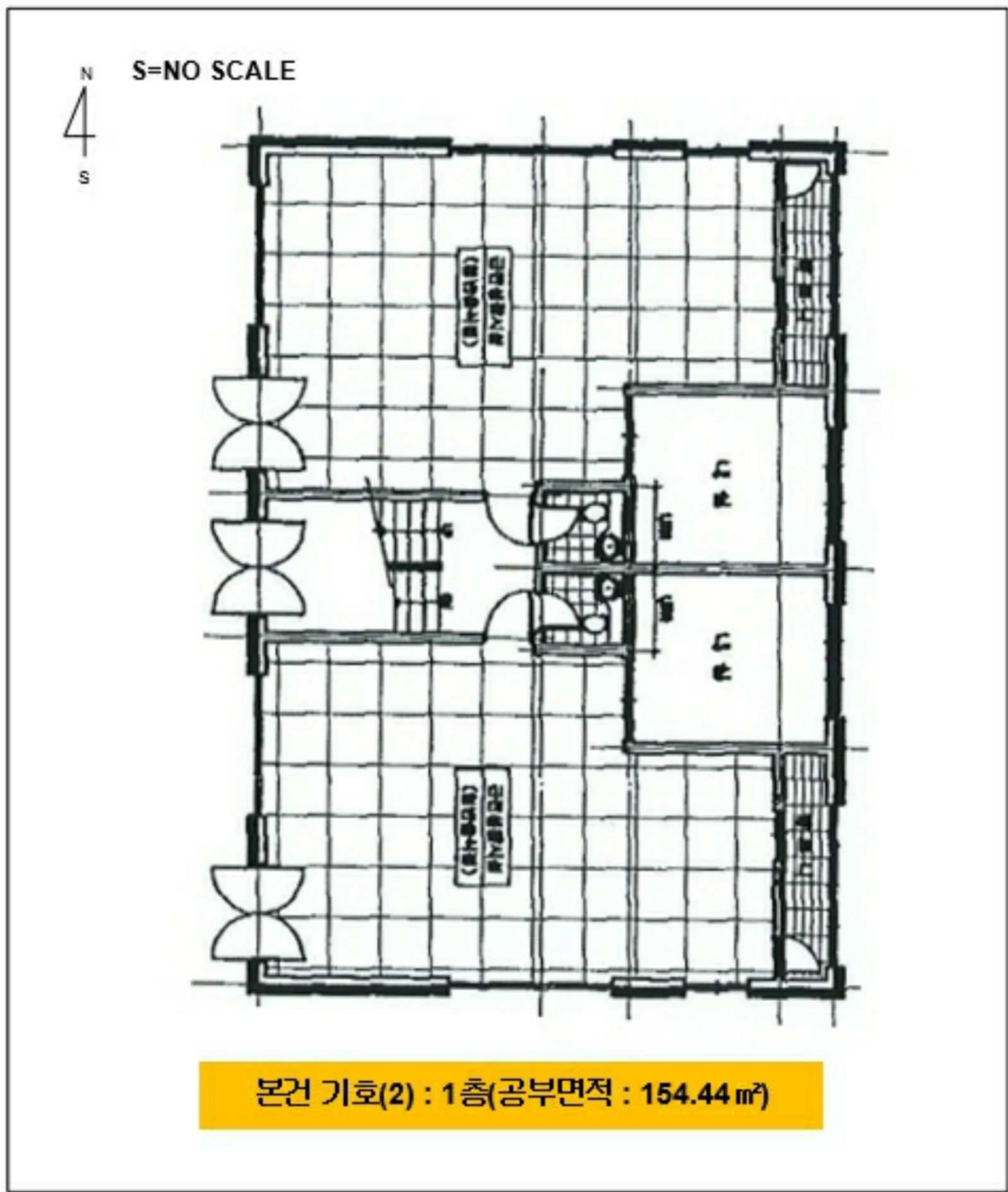
소재지	경기도 양주시 고암동 160-3 주택, 근생 3층
-----	-----------------------------



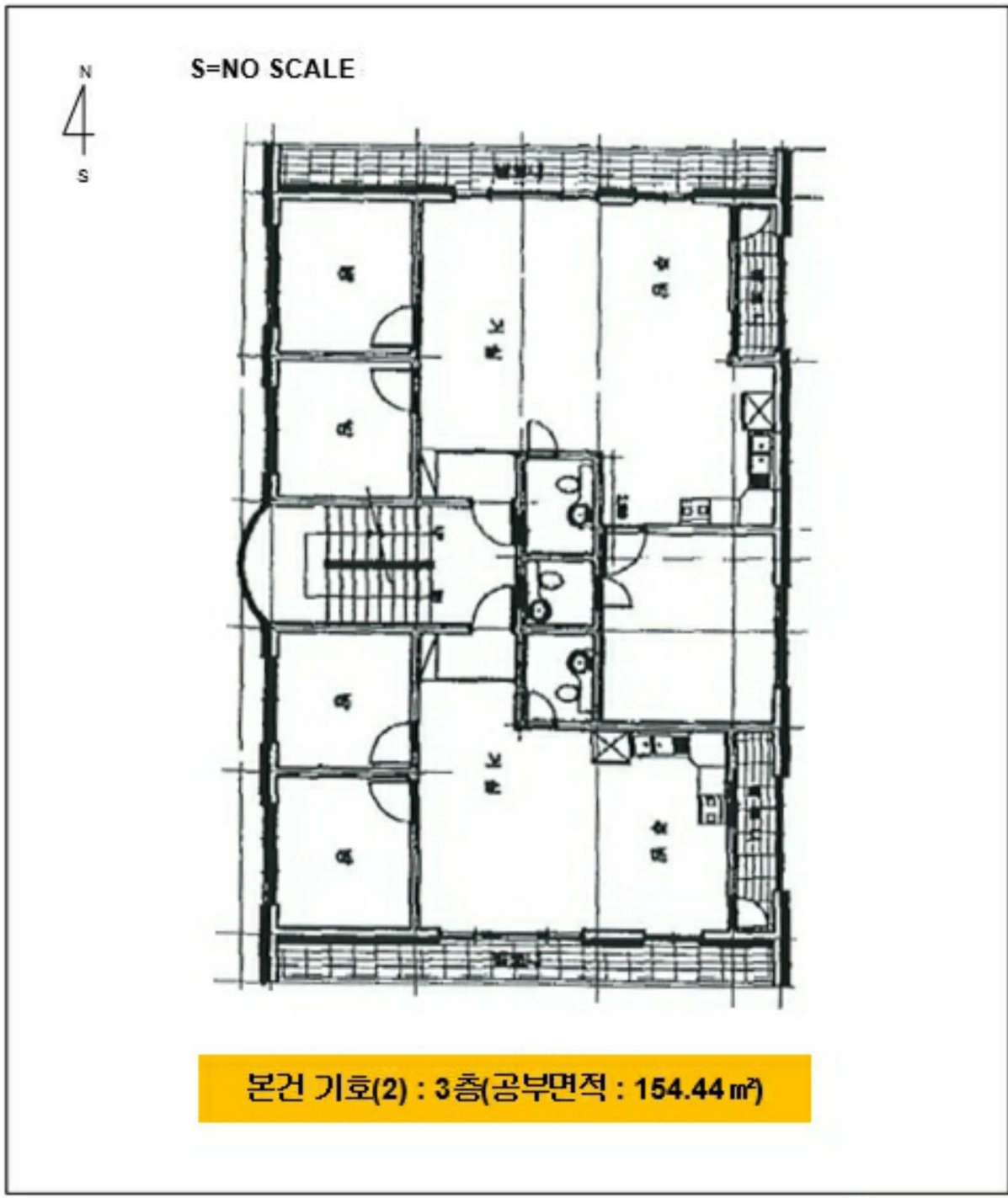
지 적 개 황 도



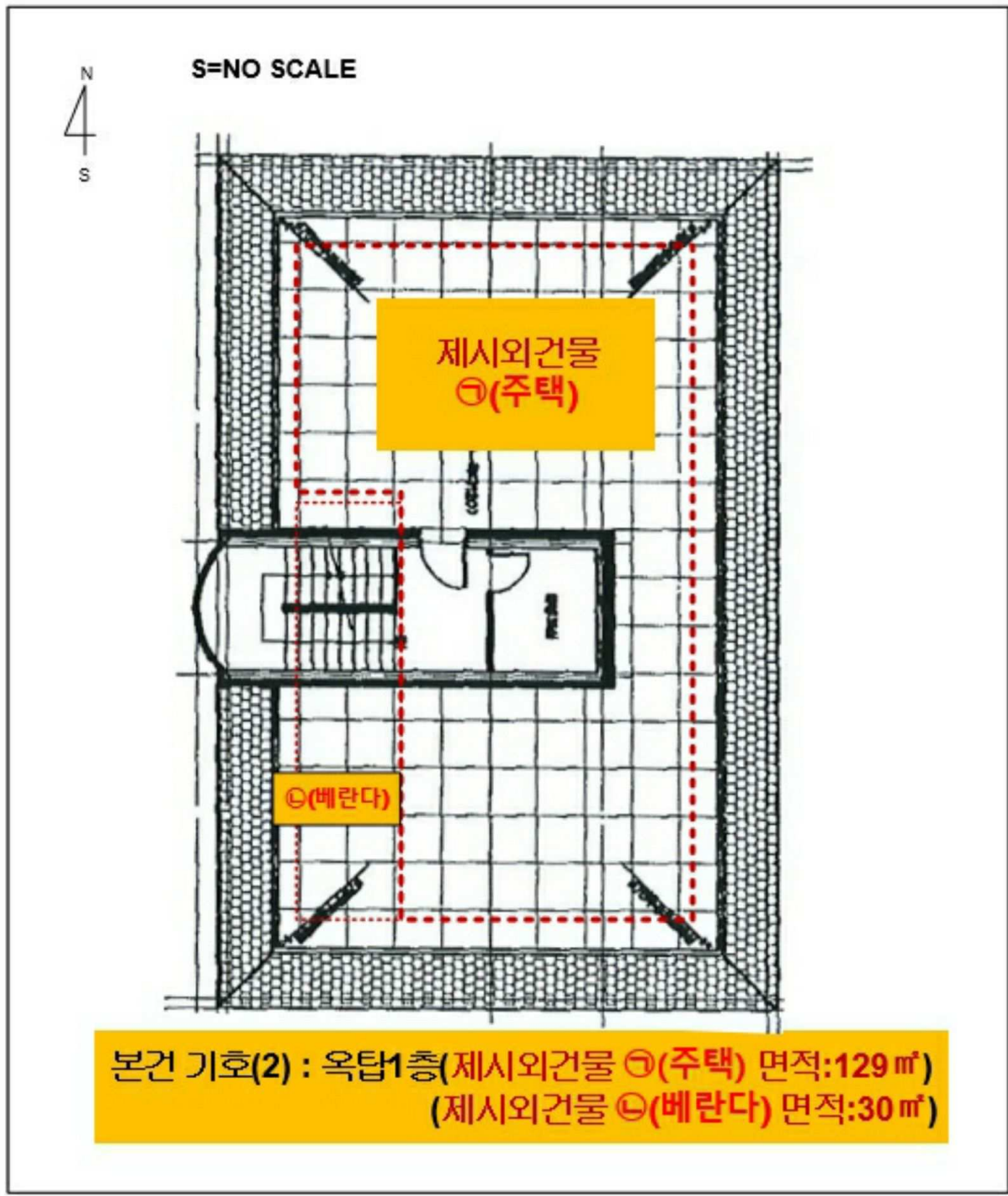
건물개황도(1층)



건물개황도(3층)



건물개황도(옥탑1층)





[-2]



[-3]



[-4]



[-401]



[- 402]



[- 403 405]



[- 1]



[- 2]