감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호
건 명	최호일 소유물건(2025타경71659)
감정서번호	202502-1-03

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.

연성감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

임 상 돈

감정평가액	일십팔억일천팔백육십사만오천팔백팔십원정(₩1,818,645,880.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최호일 (2025타경71659)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.02.26	2025.02.24 ~ 2025.02.26	2025.02.26

	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
감정평가내용	토지	291.40	토지	291.40	2,770,000	807,178,000
	건물	613.62	건물	613.62	-	1,011,467,880
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,818,645,880

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양주시 고암동 소재 "회천중학교" 남동측 인근에 소재하는 부동산으로서 의정부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」제9조에 따라 대상 물건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025.02.26. 로 함.

4. 감정평가 방법

(1) 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 주위환경, 이용상황, 접면도로상태, 공법상 제한상태 등 가격형성상의 제반요인을 고려하고 인근 유사토지의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하여 평가하였으며, 거래사례, 평가선례 등을 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 본건 건물은 현상 및 구조, 사용자재, 시공상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	양주시 고암동 601-6	대	291.4	주상용	1종일주	중로 한면	정방형 평지	1,110,000

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 가장 인근에 소재하고 대상토지와 용도지역· 이용상황· 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

(경기도 양주시)

기 간	지가변동률		비 고
2025.01.01. ~ 2025.02.26.	주거지역	0.107% (1.00107)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.058 (1 + 0.00058) * (1 + 0.00058 * 26/31) ≒ 1.00107

※ 2025년 2월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 1월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

개별요인		
조건	**항목**	**세항목**
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	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
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
		자루형 획지
		맹지
	방위, 고저 등	방 위
		고 저
		경사지
	접면도로 상태	각 지
		2면획지
		3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건이 표준지임.								

6. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

<감정평가에 관한 규칙> 제14조와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10.선고98두6067, 1993.09.10.선고 92누16300, 2003.07.25.선고 2002두5054, 2004.05.14.선고 2003다38207)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산식(표준지기준 산정 방식)

$$\frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 비교사례의 선정

기호	소재지	지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	목적	비고
가	양주시 옥정동	1074-X	대	1종일주	2,893,890	2022.11.05.	거래사례	선정
나	양주시 고암동	601-X	대	1종일주	2,810,000	2024.08.12.	경매평가	-
다	양주시 고암동	601-X	대	1종일주	2,500,000	2022.10.19.	담보평가	-

(4) 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

(5) 시점수정

기호	기 간	용도지역	시점수정치
가	2022.11.05. ~ 2025.02.26.	양주시 주거지역	1.01002

(6) 지역요인비교

비교표준지와 사례토지가 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 개별요인비교(표준지/비교사례)

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
A	가	1.05	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	0.948
표준지가 접면도로 폭 우세하나, 편의시설과의 접근성, 인근토지 이용상태 등 열세함.								

(8) 그 밖의 요인 보정치 결정

기호	기준단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 보정치	적용보정치
가	2,893,890	1.00	1.01002	1.00	0.948	2,770,897	2.494	**2.49**
A	1,110,000	1.00	1.00107			1,111,188		

7. 적용 토지단가 결정

대상 토지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,110,000	1.00107	1.00	1.000	2.49	2,766,857	**2,770,000**

8. 시산가액의 합리성 검토

공시지가와 시가와의 차이를 보정하기 위하여 거래사례를 선정해서 그 밖의 요인을 보정하였으므로 거래사례비교법 등 다른 평가방법에 의한 비교과정은 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

9. 토지 감정평가액 결정

대상토지 기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	291.4	2,770,000	807,178,000	

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 원가법으로 평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 검토

[출처: 한국부동산연구원, 2023년 건축물재조달원가자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-5-5-6	다가구주택	철근콘크리트조 / 박공지붕 / 아스팔트싱글	3	1,654,000	50 (45~55)
1-5-5-7	다가구주택	철근콘크리트조 / 박공지붕 / 오지기와	2	1,853,000	50 (45~55)
3-1-5-9	점포 및 상가	철근콘크리트조 / 평지붕	2	1,513,000	50 (45~55)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 부대설비 등을 고려하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

구분	기호(2)		
	1층	2 ~ 4층	옥탑1층
재조달원가 (원/㎡)	1,500,000	1,950,000	900,000

3. 건물 적용단가 산정

기호	재조달원가 (원/㎡)	총 내용년수	잔존년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
(2) 1층	1,500,000	50	48	48/50	1,440,000	
(2) 2~4층	1,950,000	50	48	48/50	1,870,000	
(2) 옥탑1층	900,000	50	48	48/50	864,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 건물가액 결정

대상건물 기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
(2) 1층	104.04	1,440,000	149,817,600	
(2) 2층	138.35	1,870,000	258,714,500	
(2) 3층	146.39	1,870,000	273,749,300	
(2) 4층	134.12	1,870,000	250,804,400	
(2) 옥탑1층	90.72	864,000	78,382,080	
합 계	**613.62**		**1,011,467,880**	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	(1)	291.4	2,770,000	807,178,000	
건 물	(2)	613.62	-	1,011,467,880	
감정평가액 (합계)				**1,818,645,880**	

2. 결정의견

거래사례가격과 비교하여 보정된 공시지가기준법에 의한 토지가액은 거래사례가격과 인근 토지의 감정평가선례 등을 종합적으로 검토할 때 합리성이 인정되므로 여기에 원가법에 의한 건물가액을 합산하여 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 양주시 고암동	601-6	대	제1종 일반주거지역	291.4	291.4	2,770,000	807,178,000	
2	동 소 [도로명주소] 경기도 양주시 고원2길 73	601-6 위지상 주 건축물 제1동	다가구 주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 4층					
				1층	104.04	104.04	1,440,000	149,817,600	1,500,000 x 48/50
				2층	138.35	418.86	1,870,000	783,268,200	1,950,000 x 48/50
				3층	146.39				
				4층	134.12				
				옥탑1층	90.72	90.72	864,000	78,382,080	900,000 x 48/50
	합 계							**₩1,818,645,880.-**	
				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 "회천중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 주상용건물, 공원시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바, 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

정방형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 폭 약 16미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(옥정지구:지구단위계획구역내 세부규제 사항은 균형발전정책과로 문의바람), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,
택지개발지구<택지개발촉진법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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)

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 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

철근콘크리트구조 경사지붕 4층 건물로서 (사용승인일 : 2022.10.12.)
외벽 : 외장석재 마감
창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

지상 4층 주상용 건물로서,
1층 : 근린생활시설
2 ~ 4층 : 다가구주택
옥탑 : 다락

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

건물 등기사항전부증명서상 다가구주택으로 등재되어 있으나, 건축대장 및 현황은 제2종 근린생활시설(수리점) 및 다가구주택임.

건물감정평가요항표

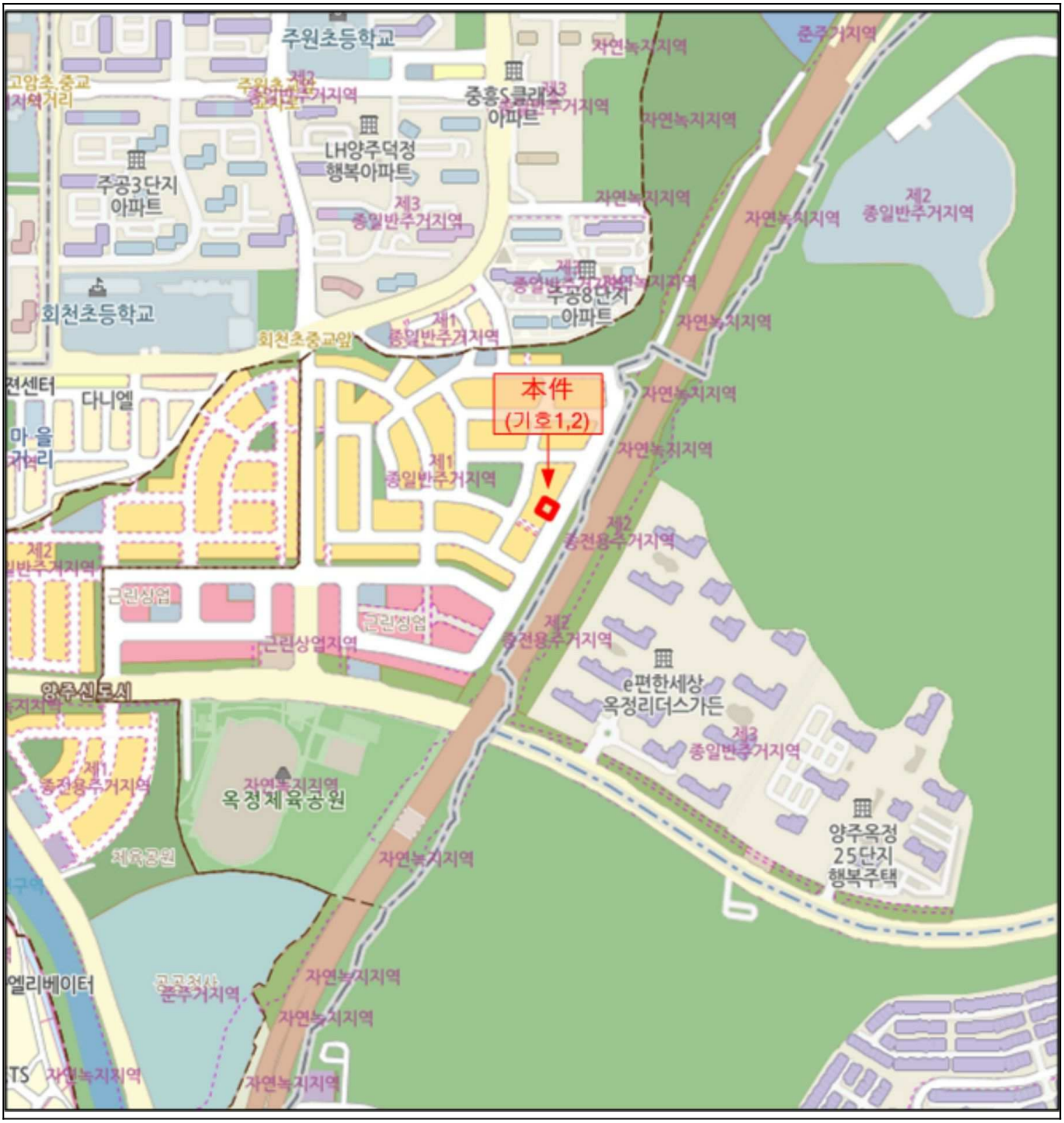
(1) 건물의 구조 (2) 이용상태 (3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물 (5) 공부와의 차이 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

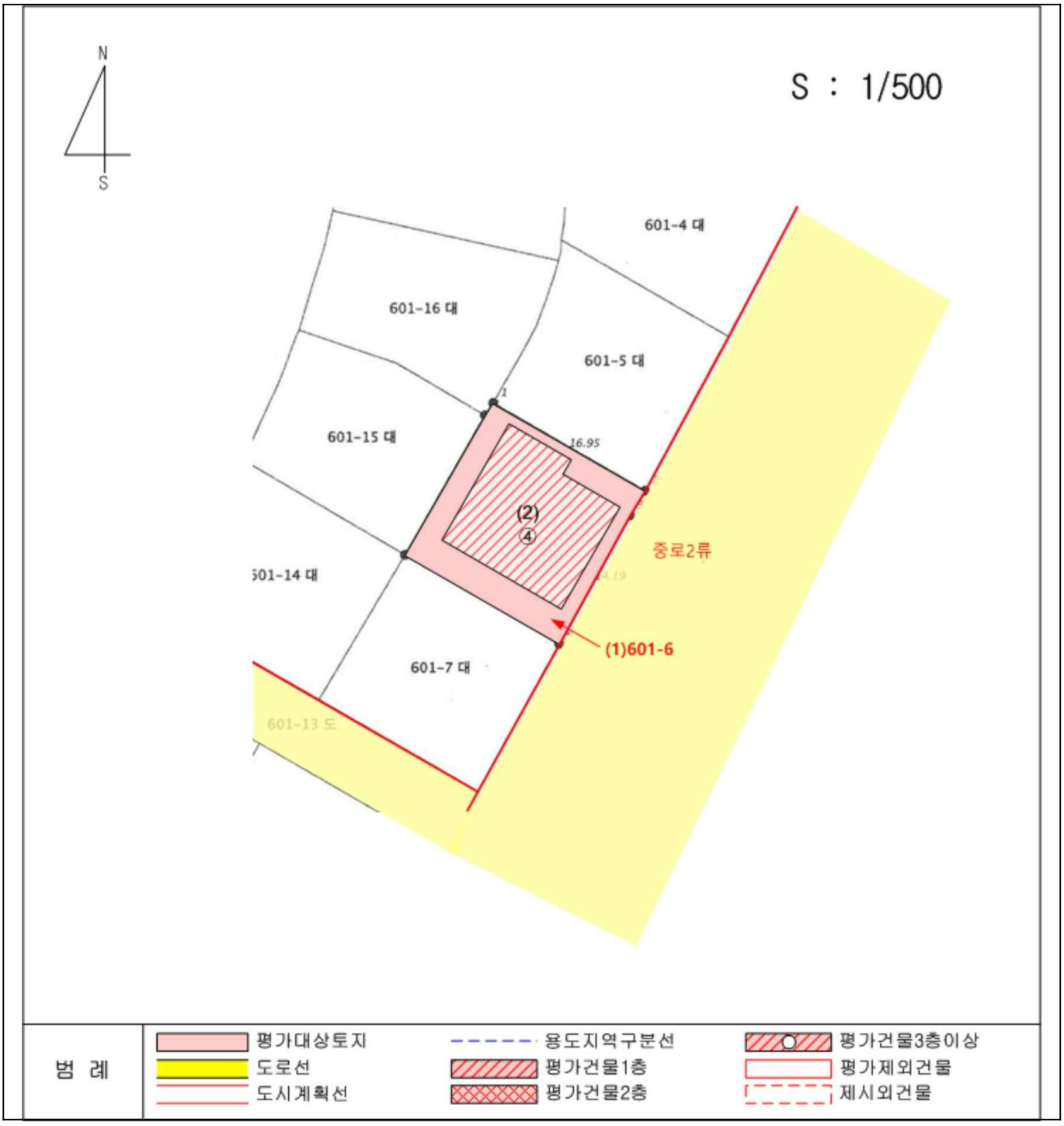
소 재 지	경기도 양주시 고암동 601-6



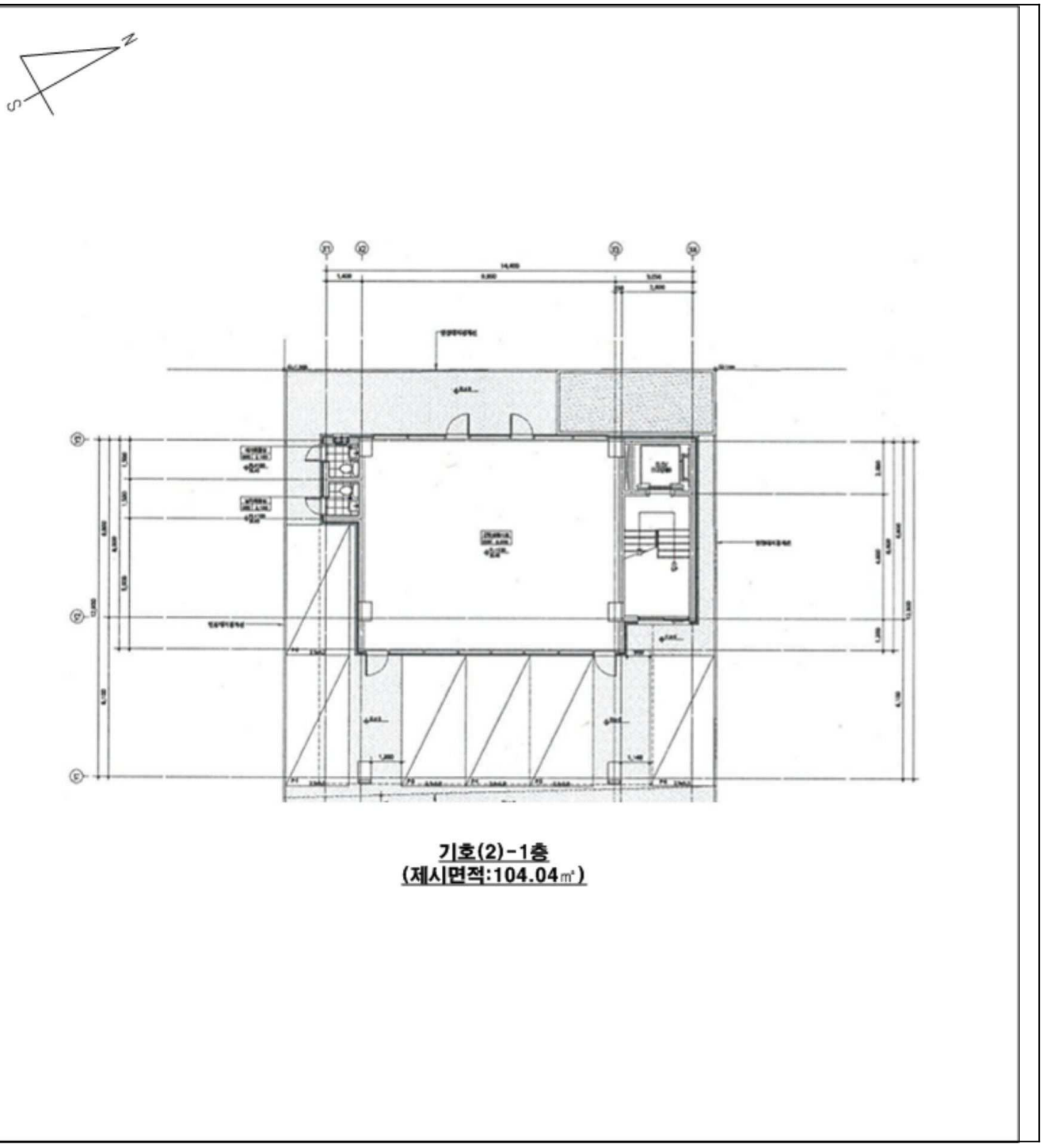
위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 고암동 601-6

지 적 도

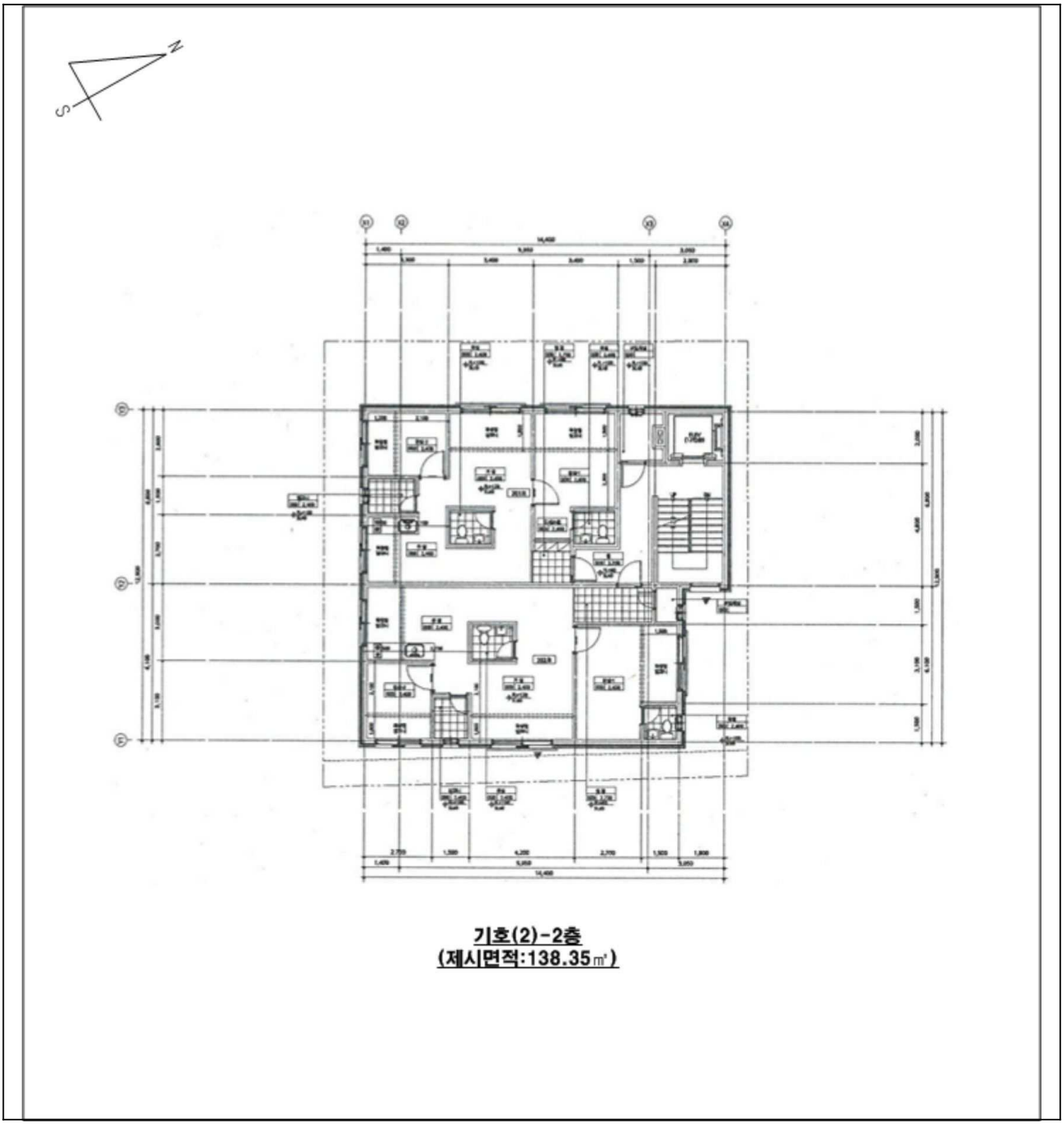

N
S
S : 1/500
601-4 대
601-16 대
601-5 대
601-15 대
16.95
(2)
④
중로2류
501-14 대
(1)601-6
601-7 대
601-13 도
범 례
평가대상토지
도로선
도시계획선
용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층
평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물

건 물 개 황 도



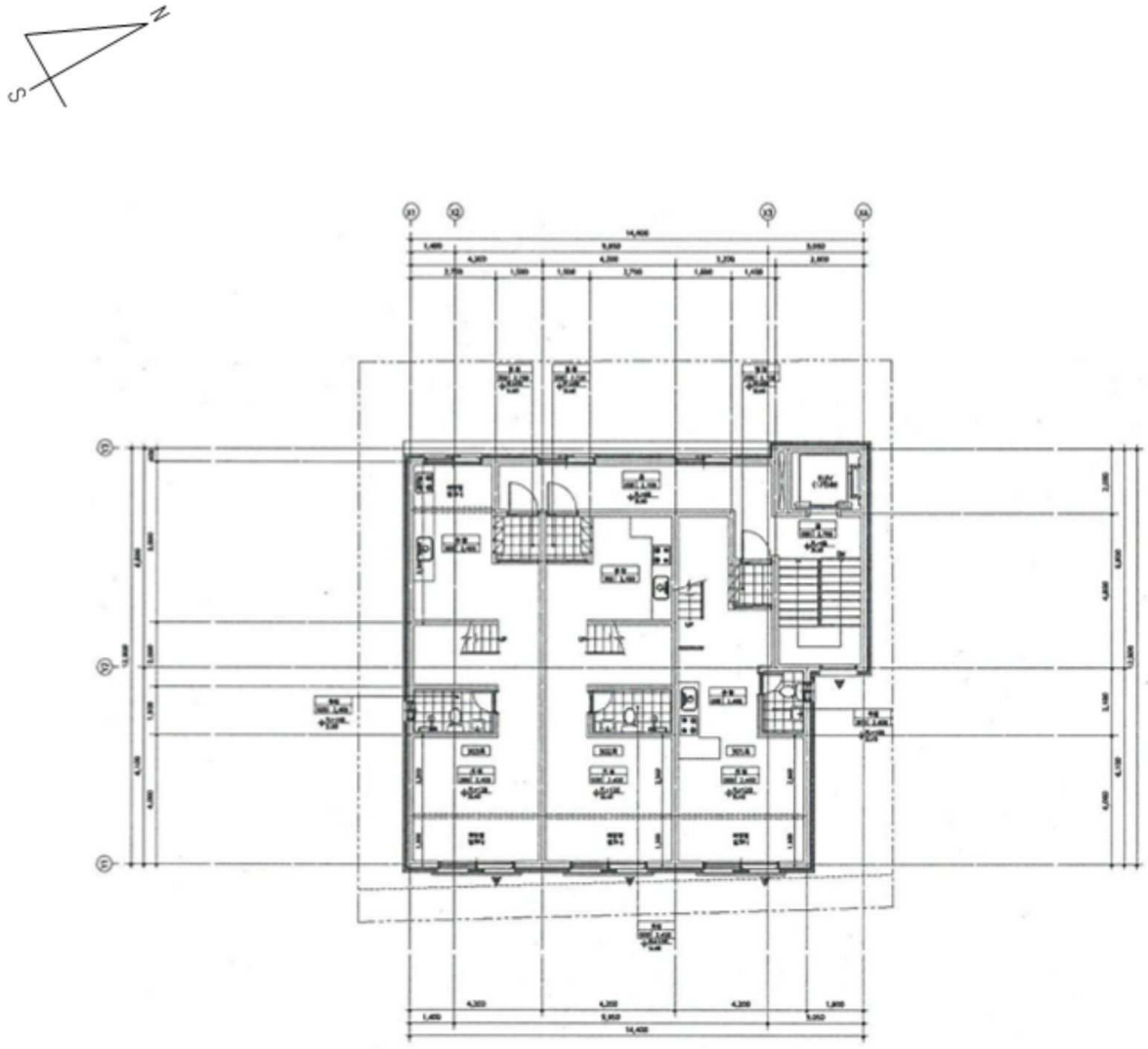
기호(2)-1층
(제시면적:104.04㎡)

건 물 개 황 도



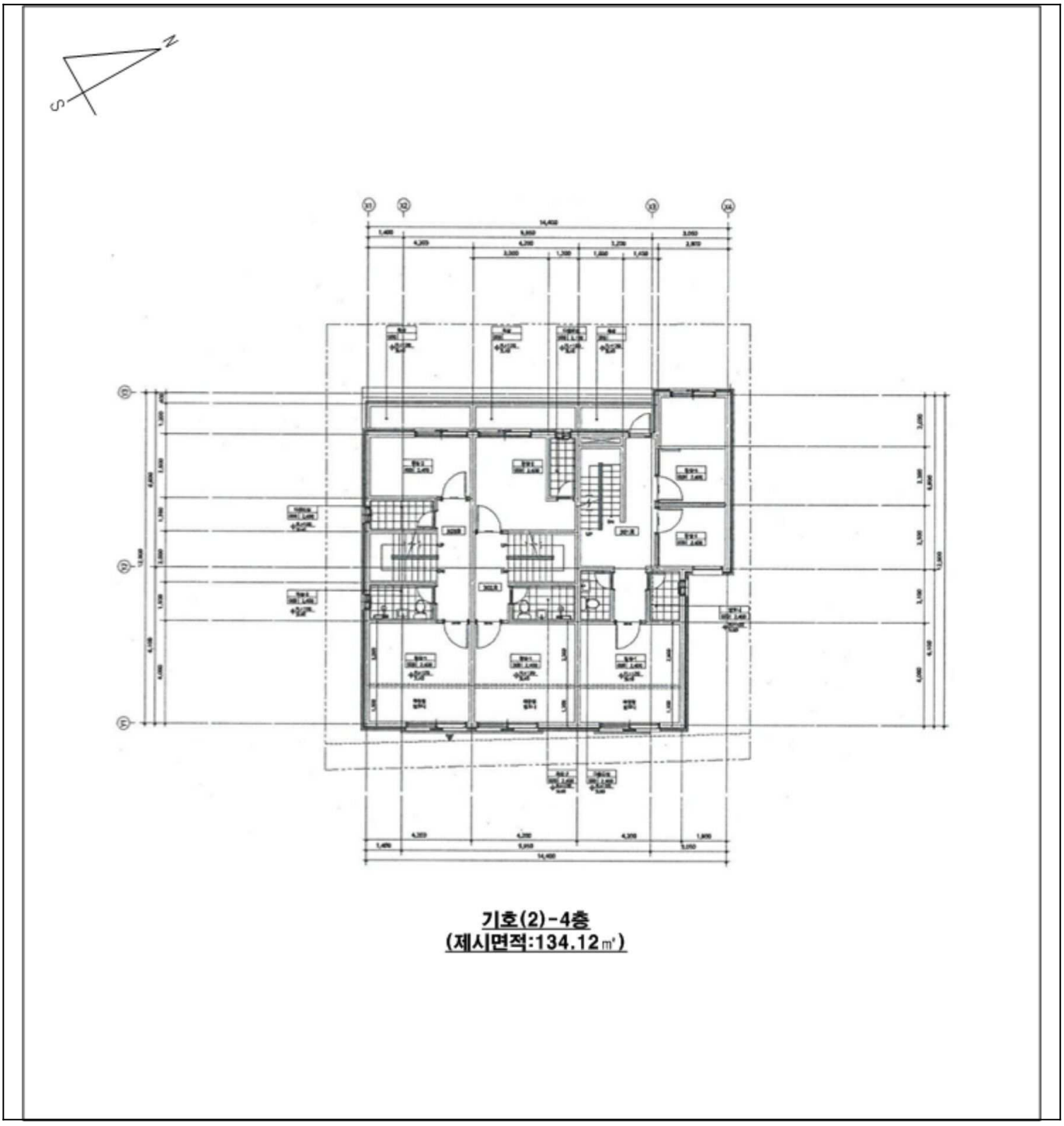
기호(2)-2층
(제시면적:138.35㎡)

건 물 개 황 도



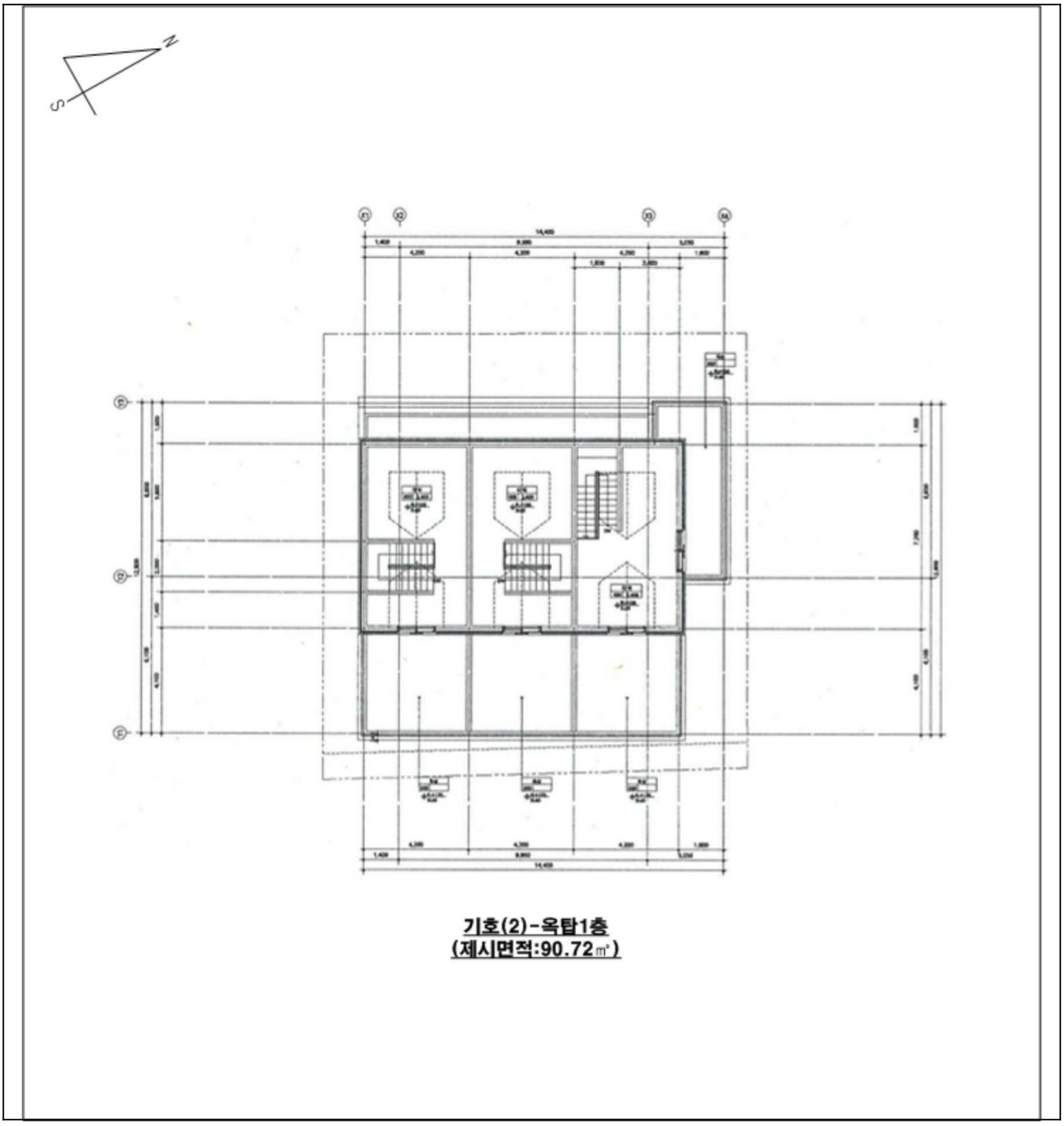
기호(2)-3층
(제시면적:146.39㎡)

건 물 개 황 도



기호(2)-4층
(제시면적:134.12㎡)

건 물 개 황 도



기호(2)-옥탑1층
(제시면적:90.72㎡)

CAR CARE
BRAVO DETAIL

1