

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명: 김상호 소유물건(2025타경73017)

의뢰인: 의정부지방법원

감정서번호: 250826-403077-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 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.

신영감정평가사사무소

TEL. FAX.

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

원태영

(인)

감정평가액	일억사천이백구십구만일천일백원정 (₩142,991,100.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 최원영		감정평가 목적	경매		
제출처	의정부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김상호 (2025타경73017)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 08. 28	2025. 08. 28	2025. 09. 03	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	98	토지	98	1,270,000	124,460,000
	건물	48.46	건물	48.46	285,000	13,811,100
	제시외물건	3	제시외물건	3	-	4,720,000
		이	하	여	백	
	합계					₩142,991,100.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (토지 · 건물) 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1  가	경기도 의정부시 금오동	80-38	대	제1종 일반주거지역	98	98	1,270,000	124,460,000	제시외건물로 인한 영향고려시 @889,000원/㎡  관찰감가 1,000,000 x10/35	
	상동 [도로명주소] 경기도 의정부시 상금로 35-21 (금오동)	위지상	단층주택   주택	목조 양와즙지붕 1층  1층	48.46	48.46	285,000	13,811,100		
<b>소 계</b>								<b>₩138,271,100</b>		
<b>&lt;제시외물건&gt;</b>										
㉠	동 소	80-38	내부미상	블럭조 샌드위치판넬 지붕		20㎡	200,000	4,000,000		
㉡	동 소	80-38	내부미상	샌드위치판넬조 판넬 지붕		2㎡	80,000	160,000		
㉢	동 소	80-38	창고	샌드위치판넬조 판넬 지붕		7㎡	80,000	560,000		
<b>소 계</b>								<b>₩4,720,000</b>		
<b>합 계</b>								<b>₩142,991,100.-</b>		
이					하		여		백	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 금오동 소재 '카톨릭대학교 의정부성모병원' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 의정부지방법원 경매1계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 28일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 28일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

임대미상임.

### 3. 기타 참고사항

- 본건 건물은 건축물대장상 목조/양외죽 으로 등재되어 있으나, 현장조사시 샌드위치판넬조 샌드위치판넬지붕으로서 조사되었음. 다만, 공부상 구조, 지붕이 현황과 일치하지 않은 바, 경매 참여시 지상에 소재하는 건물과 건축물대장상의 건물의 물적 동일성에 대하여 재확인하시어 경매참여하시기 바람.

- 본건 지상에 소재하는 제시외 건물 ㉠,㉡,㉢은 구조, 사용자재, 용도 및 부대시설 등을 고려하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 관찰감가법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 의정부시 금오동 80-38	
토 지	용도지역	제1종일반주거지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	98 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	목조
	주 용 도	주택
	사용승인	1967.05.03
	연 면 적	48.46 m <sup>2</sup>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	의정부시 금오동 80-38	98	대	단독주택	1종일주	세로(불)	사다리 평지	1,050,000

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	의정부시 금오동 80-27	195	대	주상용	1종일주	중로한면	부정형 평지	1,601,000

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	0.952	경기도 의정부시 (25.01.01~25.08.28 ) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.857 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.104  $( 1 + 0.00857 ) * ( 1 + 0.00104 * 28/31 ) \approx 1.00952$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.78	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.92	본건은 비교표준지 대비 교통시설, 공공 및 편의시설과의 접근성 등에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.92	본건은 비교표준지 대비 인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	본건과 비교표준지가 대비 면적, 깊이, 형상, 고저 등의 획지조건 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.627	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근	주택 및 상가혼용지대	세로변	1,400,000-1,500,000	1종일주

본건 지역의 지가수준은 보험세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	의정부시 금오동 70-25	9	1종일주	전 주거나지	2022.07.04	공매(국세, 지방세)	1,150,000	-
(2)	의정부시 금오동 121-45	37	1종일주	대 단독주택	2024.05.27	공매(국세, 지방세)	1,460,000	-
(3)	의정부시 금오동 131-65	47	1종일주	대 주거나지	2022.04.05	공매(국세, 지방세)	1,320,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	의정부시 금오동 74-11	1종일주 대/단독주택	310,000,000원 (@ 1,160,000원/m <sup>2</sup> )	2025.05.26 1992.03.19	222m <sup>2</sup> 158.94m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 연와조 스라브지붕 2층 주택 건물단가 : 1,200,000원/m <sup>2</sup> X 12년/45년 ≃ 320,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 320,000원/m <sup>2</sup> X 158.94m <sup>2</sup> ≃ 50,860,800원 2) 토지가격 : (310,000,000원 - 50,860,800원) / 222m <sup>2</sup> ≃ 1,160,000원/m <sup>2</sup>				
#2	의정부시 금오동 74-8	1종일주 대/단독주택	200,000,000원 (@ 1,270,000원/m <sup>2</sup> )	2024.01.26 1989.12.18	117m <sup>2</sup> 171.96m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 연와조 스라브지붕 2층 주택 건물단가 : 1,200,000원/m <sup>2</sup> X 11년/45년 ≃ 293,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 293,000원/m <sup>2</sup> X 171.96m <sup>2</sup> ≃ 50,384,280원 2) 토지가격 : (200,000,000원 - 50,384,280원) / 117m <sup>2</sup> ≃ 1,270,000원/m <sup>2</sup>				
#3	의정부시 금오동 117-7	1종일주 대/주거나지	120,000,000원 (@ 1,630,000원/m <sup>2</sup> )	2023.03.02 -	73.5m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 120,000,000원 / 73.5m <sup>2</sup> ≃ 1,630,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (바) 경매 동향

용도별	경기 의정부시 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	11,762,124,090	7,025,047,000	59.7	73	19	26.0
단독주택	9,499,297,690	5,384,803,000	56.7	58	17	29.3
토지	23,390,655,380	16,245,534,320	69.5	71	22	31.0
대지	14,198,285,110	7,920,008,991	55.8	31	11	35.5

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,460,000	1.02045	1.000	1.358	2,023,225		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	1.251	1.25
	1,601,000	1.00952	-	-	1,616,242		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.05.27 ~ 2025.08.28, 의정부시 주거지역 ) : 2.045% (1.02045)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.10	1.05	1.05	1.12	1.00	1.00	1.358

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	1,601,000	1.00952	1.000	0.627	1.25	1,266,729	1,270,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	의정부시 금오동 74-8	1종일주 대/단독주택	200,000,000원 (@ 1,270,000원/㎡)	2024.01.26 1989.12.18	117㎡ 171.96㎡	-
	의 견	1) 연와조 스라브지붕 2층 주택 건물단가 : 1,200,000원/㎡ X 11년/45년 ≒ 293,000원/㎡ 건물가격 : 293,000원/㎡ X 171.96㎡ ≒ 50,384,280원 2) 토지가격 : (200,000,000원 - 50,384,280원) / 117㎡ ≒ 1,270,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 주거	2.741	경기도 의정부시 (24.01.26~25.08.28 ) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.084 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.149 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.149 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.207 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.190 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.206 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.148 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.133 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.118 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.130 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.144 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.168 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.857 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.104  $(1 + 0.00084 * 6/31) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00207) * (1 + 0.00190) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00148) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00130) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00168) * (1 + 0.00857) * (1 + 0.00104 * 28/31) \approx 1.02741$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.02	본건이 사례 대비 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.97	본건과 사례대비 면적, 깊이, 형상, 고저 등의 획지조건 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.989	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#2	1,270,000	1.000	1.02741	1.000	0.989	1,290,457	1,290,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	1,270,000	1,290,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 건물 감정평가액

### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	공부상 구조	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물 관리상태
가	1층	목조 양와즙지붕	주택	48.46	1967.05.03	중

### (2) 건물 감정평가 시 고려사항

- 본건 건물은 건축물대장상 목조/양와즙 으로 등재되어 있으나, 현장조사시 샌드위치판넬조 샌드위치판넬지붕으로 이용중인 바, 이를 고려하여 평가하였음..

### (3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 연수	비고
가	목조/양와즙 양와즙지붕	1,000,000	-	1,000,000	35	1층 (주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용연수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트 싱글	3	928,000	35 (30~40)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트 싱글	4	733,000	35 (30~40)
01-01-01-02	일반주택	목조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	860,000	40 (35~45)
01-01-01-01	일반주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와	4	1,048,000	40 (35~45)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				실제	유효				
가	1층 (주택)	1,000,000	35	58	25	10	10/35	285,000	-

\* 관찰감가를 병용함.

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적  
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	124,460,000
	건 물	13,811,100
	제시외물건	4,720,000
	합 계	142,991,100

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

### 2. 기타 참고사항

없 음.

## 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이	(2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건
---	--	---------------------------------

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 의정부시 금오동 소재 '카톨릭대학교 의정부성모병원' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 아파트, 근린생활시설 등이 소재함.

### (2) 교통상황

본건까지 도보접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 효자역(의정부경전철)이 소재하는 바 교통상황은 보통시됨.

### (3) 형태 및 이용상태

평지의 사다리형 토지로서, 단독주택 등으로 이용중임.

### (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 본건 남동측으로 현황 노폭 약 3m 내외의 도로를 통하여 진출입 가능함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 제1종일반주거지역(2020-04-27)(제1종일반주거지역),  
상대보호구역(예린유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (6) 제시목록 외의 물건

- ㉠ 블럭조 샌드위치판넬지붕 (내부미상) 약20.0㎡
- ㉡ 샌드위치판넬조 판넬지붕(창고) 약2.0㎡
- ㉢ 샌드위치판넬조 판넬지붕(창고) 약7.0㎡

## 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경  
(4) 인접 도로상태  
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황  
(5) 토지이용계획 및 제한상태  
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태  
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 건물의 구조

공부상 목조/양와즙 단층 주택건으로서,  
외벽 : 판넬 마감  
내벽 : 벽지 및 타일 마감  
창호 : 샷시 창호임.

## (2) 이용상태

주택으로 이용중임.(세부 이용상황은 후첨 '내부구조도' 참조)

## (3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 전기설비 등을 갖추고 있음.

## (4) 부합물 및 증물

-

## (5) 공부와의 차이

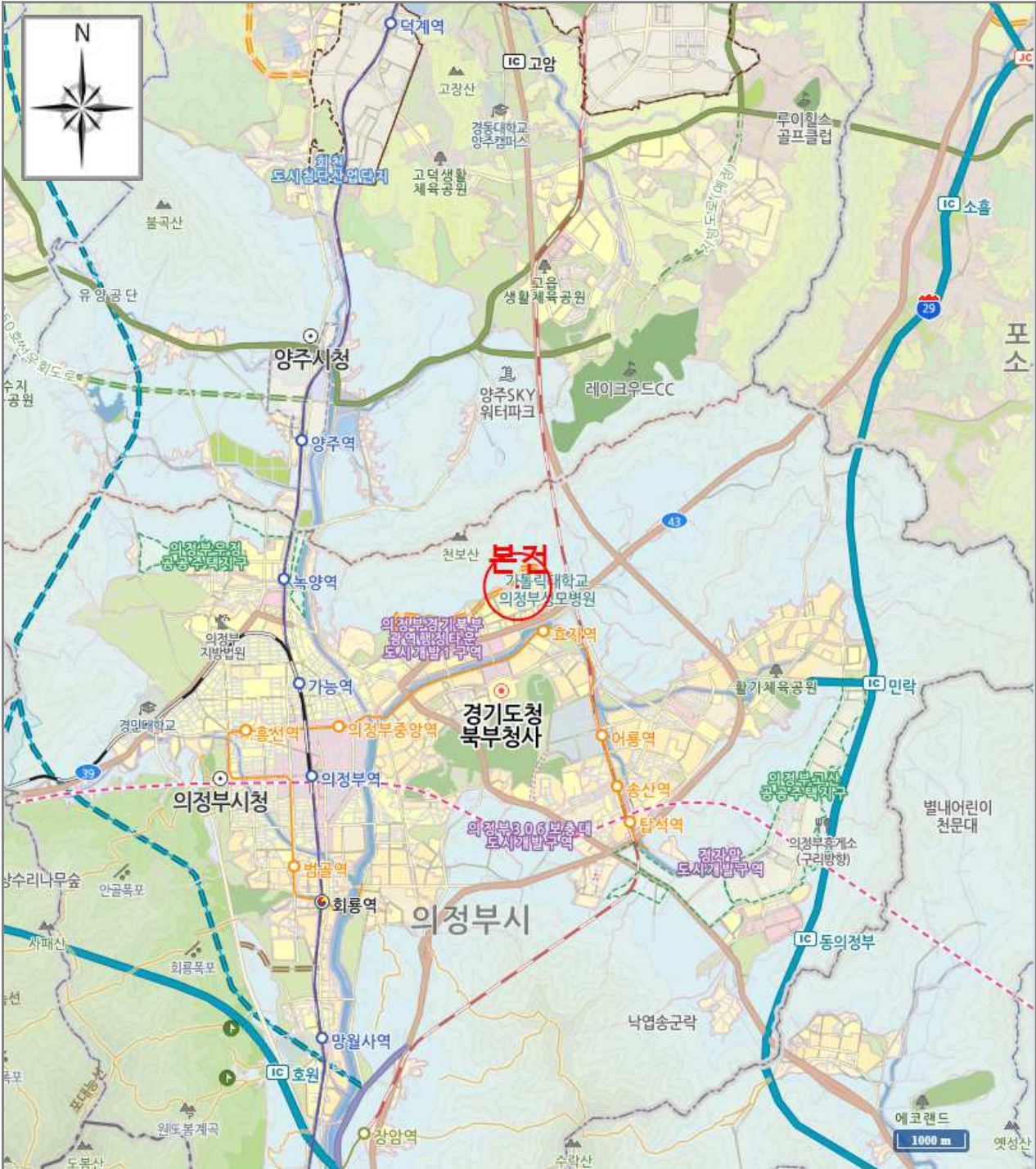
공부상 구조는 목조/양와즙으로 되어 있으나 현황은 샌드위치판넬조 판넬지붕임.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 광역위치도

소재지	경기도 의정부시 금오동 80-38
-----	--------------------



- [ 범례 ]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

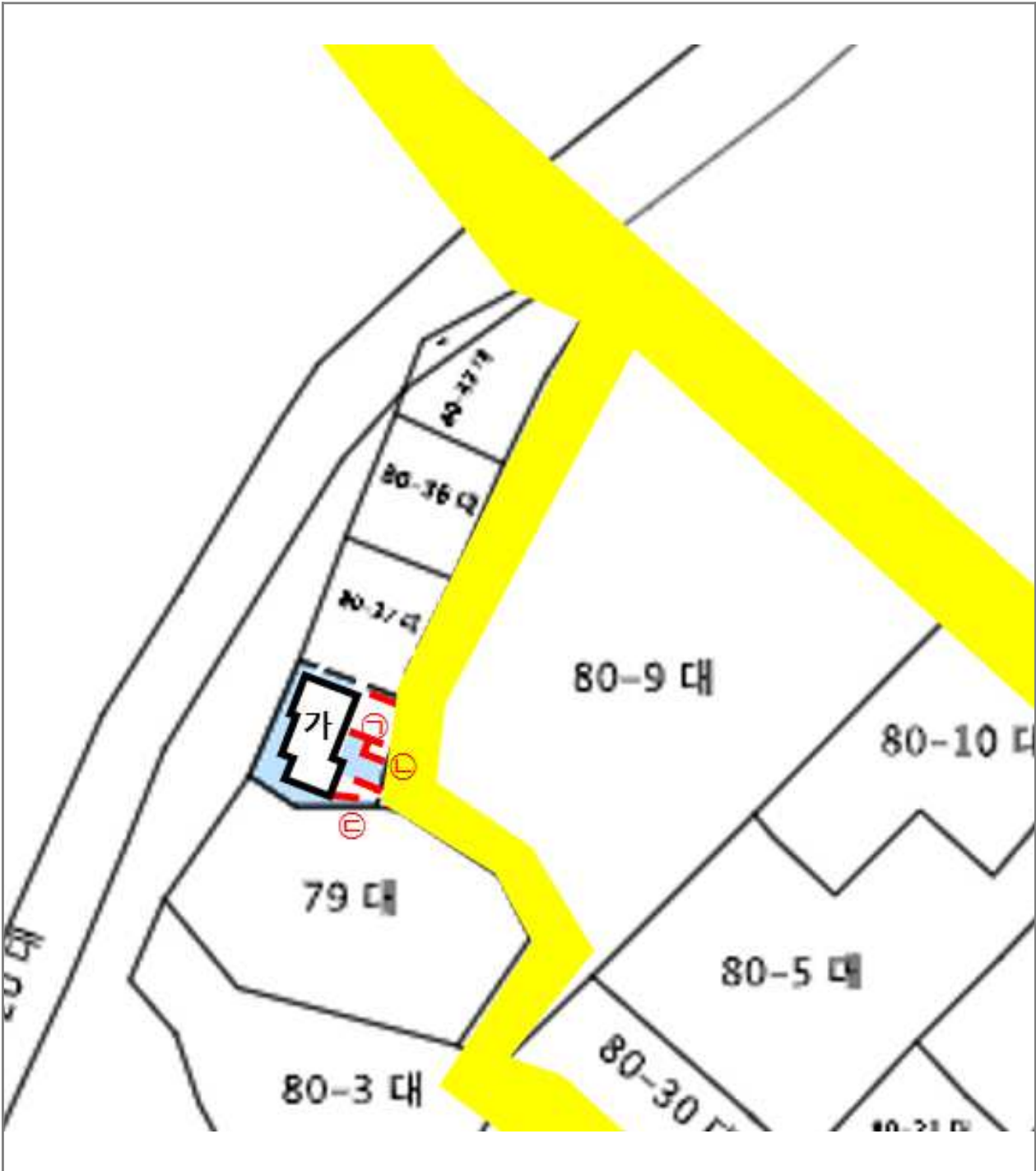
# 상세 위치도

소재지	경기도 의정부시 금오동 80-38
-----	--------------------



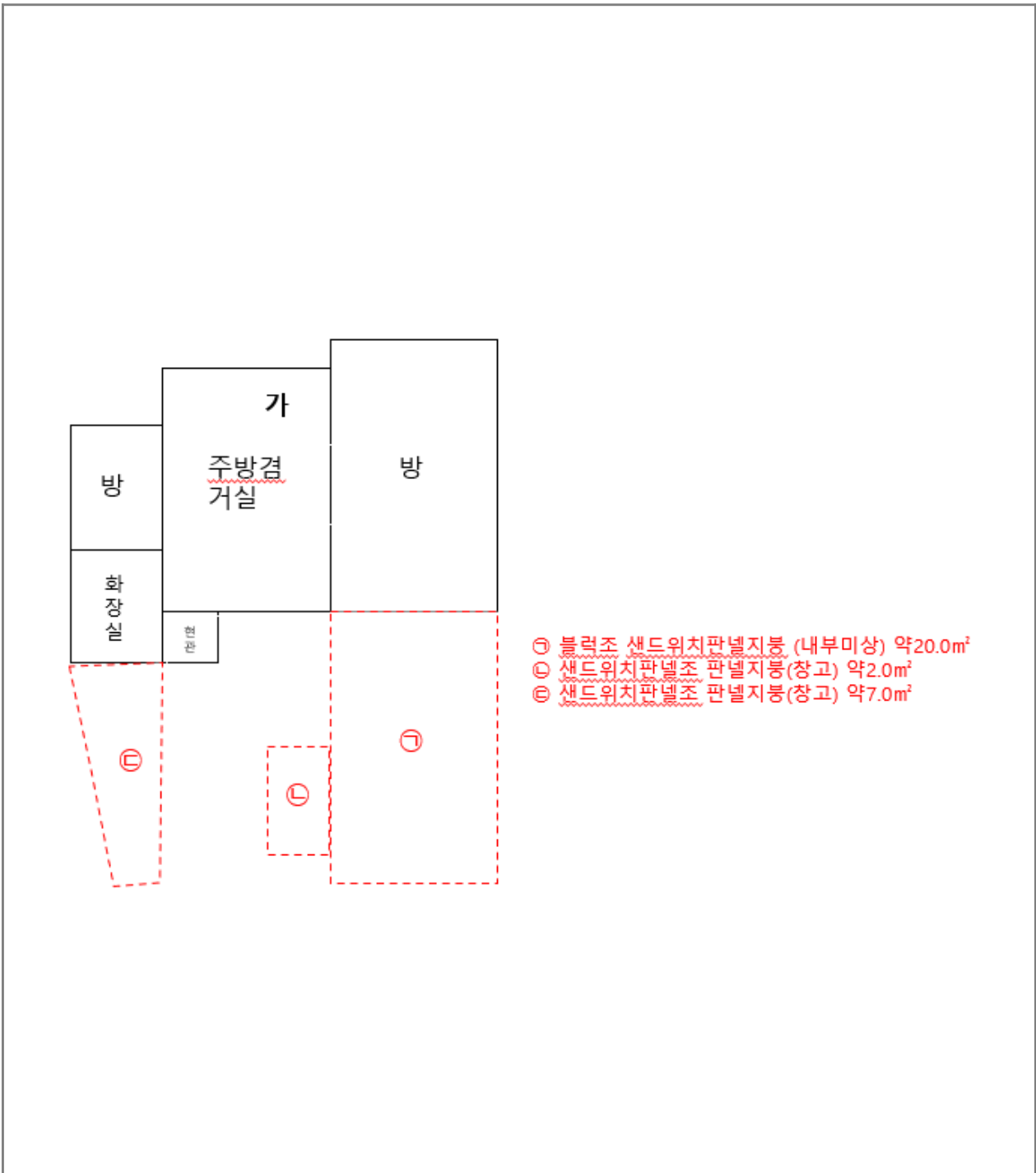
# 지적 및 건물개황도

소재지	경기도 의정부시 금오동 80-38
-----	--------------------



# 제시외건물 내부구조도

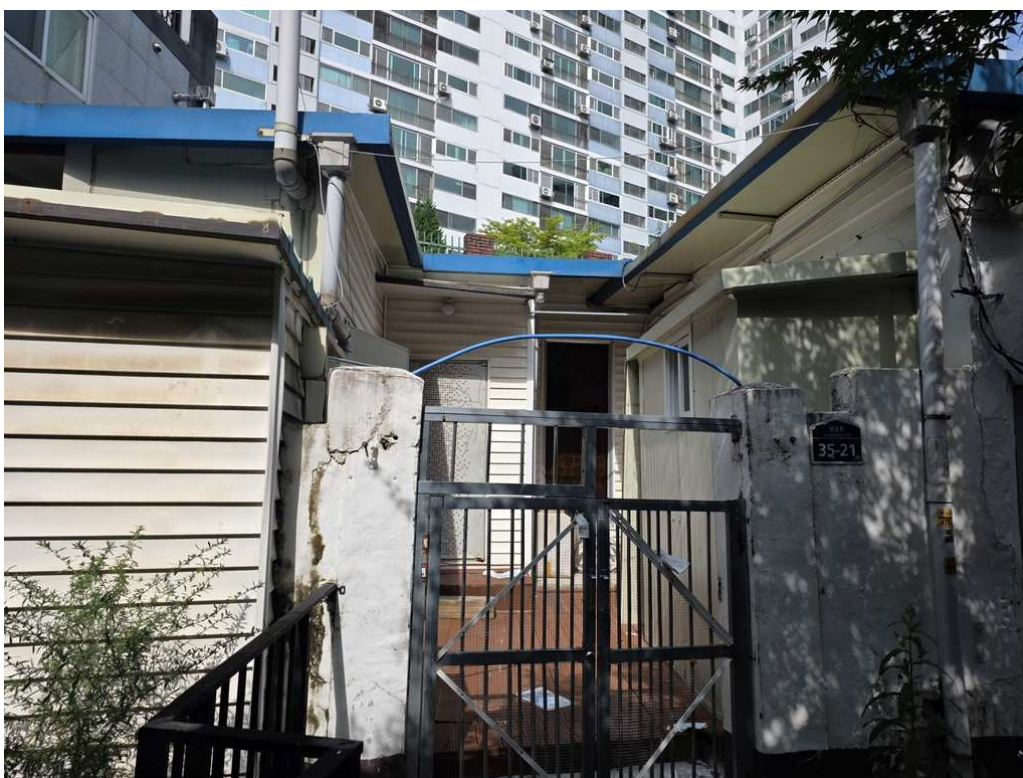
소재지	경기도 의정부시 금오동 80-38
-----	--------------------



# 사 진 용 지

소재지

경기도 의정부시 금오동 80-38



본건 전경 1

# 사 진 용 지

소재지

경기도 의정부시 금오동 80-38



본건 전경 2



본건 건물 전경



제시외건물㉠

# 사 진 용 지

소재지

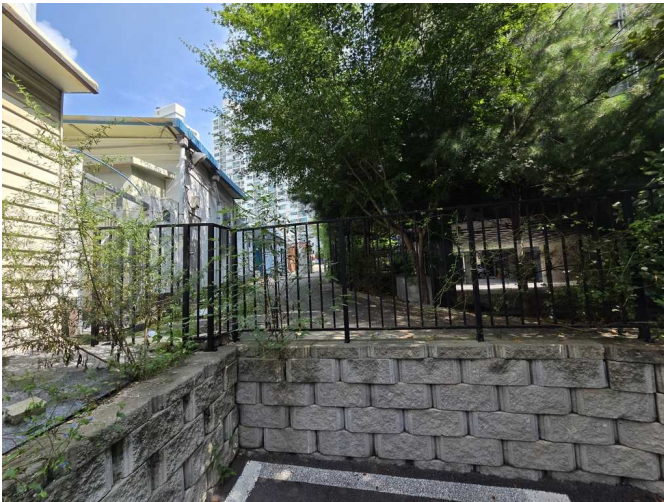
경기도 의정부시 금오동 80-38



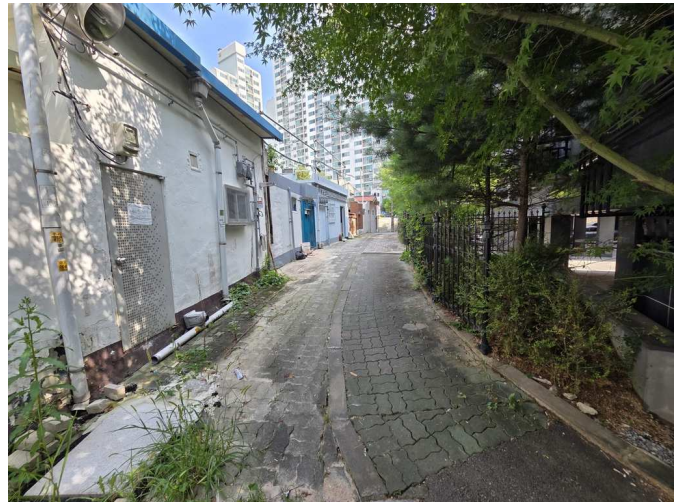
제시외건물㉠



제시외건물㉡



주위환경

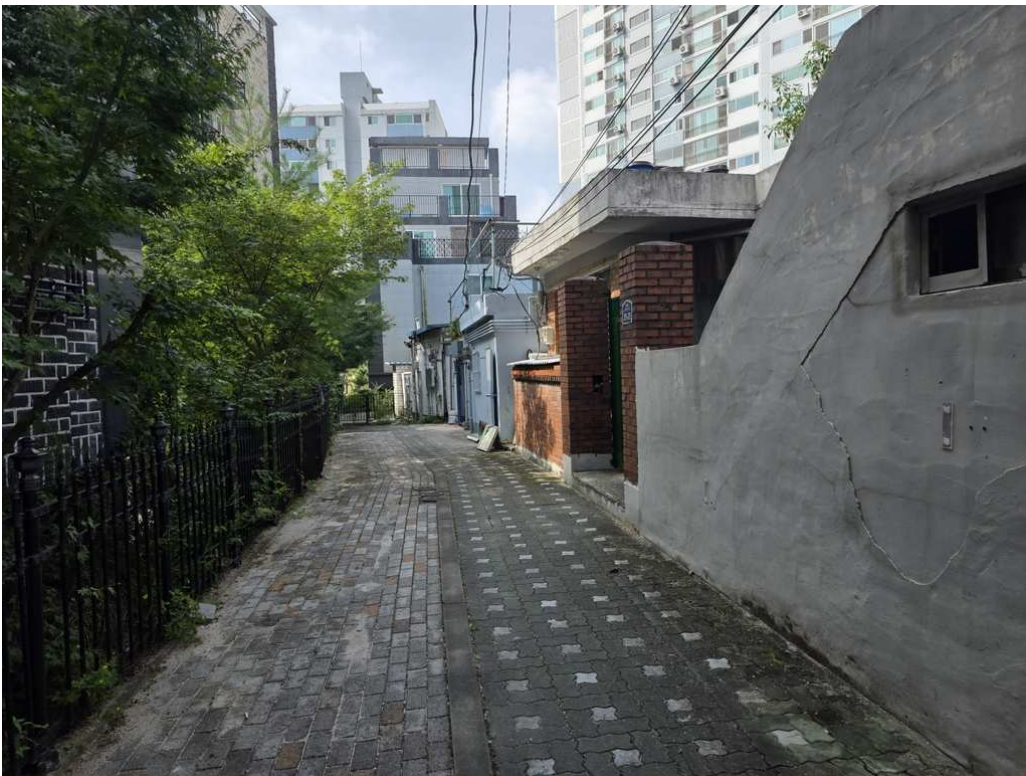


본건 인접도로 1

# 사 진 용 지

소재지

경기도 의정부시 금오동 80-38



본건 인접도로 2