

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 천현민 소유물건(2025타경73093)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 장용석

감정평가서번호: HS-250904-1048

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.

화성감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
김수현

(인)

감정평가액	사익이천사백이십삼만육천사백팔십원정(₩424,236,480.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	천현민 (2025타경73093)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.11	2025.09.09 ~ 2025.09.11	2025.09.17		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	159	토지	159	878,000	139,602,000
	건물	186.38	건물	186.38	-	228,276,480
	(제시외건 물)	(39.24)	(제시외건 물)	(39.24)	-	56,358,000
합계					₩424,236,480	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양주시 장흥면 석현리 소재 "권율장군묘" 북동측 원거리 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 의정부지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.09.11.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.09.11.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 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 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 제조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

## VI. 그 밖의 사항

1. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 수량 등은 귀 제시목록에 의함.
2. 본건 기호(2) 건물 내 후첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 제시외건물 기호 ㉠~㉣이 소재하며, 구조, 규모, 용재, 이용상태 등을 고려하여 현황 개략적인 실측 등에 의하여 사정평가하였음.
3. 본건 토지 일부의 석축 등은 일반적인 거래 관행에 의거 토지에 포함하여 평가하였음.
4. 본건 건물 및 제시외건물의 내부구조는 현장방문시 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의하여 이용상태 등을 조사하였고, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

## I. 대상물건 개요

### 1. 평가대상 토지

[ 개별공시지가 : 2025 ]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 양주시 장흥면 석현리 337-21	159	대	계획 관리지역	단독	세로(가)	사다리 완경사	412,700

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

### 2. 평가대상 건물

기호	소재지	구조	용도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
2	경기도 양주시 장흥면 석현리 337-21	철근콘크리트구조	단독주택	186.38	2/1	2023-07-28

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

## II. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

#### 나. 비교표준지 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

[ 공시기준일 : 2025-01-01 ]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
가	경기도 양주시 장흥면 석현리 337-8	291	대 단독	계관 세로(가)	가장형 완경사	권율장군묘 북동측원거리	400,700

##### (2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

#### 다. 시점수정(지가변동률)

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비교
2025-01-01 ~ 2025-09-11	경기도 양주시	계획 관리
2025.01.01 ~ 2025.07.31	0.76%	7월까지 누계
2025.07.01 ~ 2025.07.31	0.11% x 42/31	7 월 지가변동률 : 0.11%
누 계(2025.01.01 ~ 2025.09.11)	0.91% (≒ 1.00910)	(1 + 0.00760) * (1 + 0.00110 * 42/31)

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

라. 지역요인 비교

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편의시설의 배치상태	인근교통시설의 편의성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편의성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	표준지기호	지역요인	비고
1	가	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

마. 개별요인 비교

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			표준지	본건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	1.00	1.01	본건은 표준지 대비 형상은 다소 열세하나 경사 등 우세하여 획지조건 다소 우세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계			1.010		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경기도 양주시 장흥면 석현리 ***	370	대	계획 관리지역 단독	담보 2024-02-29	735,000	
선2	경기도 양주시 장흥면 석현리 ** - **	586	대	계획 관리지역 단독	담보 2023-11-24	708,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	토지면적(㎡)	지목	용도지역	거래시점	매매금액(원)	비고
		건물면적(㎡)	사용승인일	건물구조		토지단가(원/㎡)	
거1	경기도 양주시 장흥면 석현리 *** - **	222	대	계획 관리지역	2024-10-12	500,000,000	
		179.31	2024-01-11	철근콘크리트조		898,631	
- 건물용도: 단독주택 - 건물가액: $950,000 \times 50/50 \times 42.30$ (지층) + $1,900,000 \times 50/50 \times 137.01$ (1층) = 300,504,000 - 토지단가: $(500,000,000 - 300,504,000) \div (222) = @898,631$							
거2	경기도 양주시 장흥면 석현리 ***	370	대	계획 관리지역	2024-02-20	530,000,000	
		189.26	2022-12-19	철근콘크리트조		818,031	
- 건물용도: 단독주택 - 건물가액: $800,000 \times 49/50 \times 88.56$ (지층) + $1,600,000 \times 49/50 \times 100.7$ (1층) = 227,328,640 - 토지단가: $(530,000,000 - 227,328,640) \div (370) = @818,031$							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례 기준 표준지가액} = \frac{\text{사례 가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{시점수정한 표준지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 비교사례의 선정

사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례를 선택하였음.

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교사례	구분	사례 가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가 (원/㎡)						
거2	① 사례 기준 표준지가액	818,031	1.00	1.01650	1.000	1.050	873,105	2.159
가	② 시점수정한 표준지가액	400,700	-	1.00910	-	-	404,346	
비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.						1.00
	시점수정	경기도 양주시 계획 관리지역 (2024-02-20~2025-09-11)						1.01650
	지역요인	인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.						1.000
	개별요인	가로	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00
접근		표준지는 사례 대비 획지조건(형상 등) 우세함.						

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지번호	산출 보정치	그밖의요인 보정치 결정	비교
가	2.159	2.15	

상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작할 때 상기의 그 밖의 요인 보정치는 적정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	400,700	1.00910	1.000	1.010	2.15	878,038	878,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경기도 양주시 장흥면 석현리 337-21	159.00	878,000	139,602,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

### 나. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	지목	용도지역	거래시점	매매금액(원)	비고
		건물면적(㎡)	사용승인일	건물구조		토지단가(원/㎡)	
거1	경기도 양주시 장흥면 석현리 ***-***	222	대	계획관리지역	2024-10-12	500,000,000	
		179.31	2024-01-11	철근콘크리트조		898,631	
- 건물용도: 단독주택 - 건물가액: $950,000 \times 50/50 \times 42.30(\text{지층}) + 1,900,000 \times 50/50 \times 137.01(1\text{층}) = 300,504,000$ - 토지단가: $(500,000,000 - 300,504,000) \div (222) = @898,631$							

#### (2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교 사례자료로 채택함.

### 다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	거1	898,631	1.00	1.01099	1.000	1.010	917,592

#### ㉠ 사정보정

기호	사례 기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거1	2024-10-12 ~ 2025-09-11	경기도 양주시 계획관리	1.01099

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

㉡ 지역요인

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례 기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

㉔ 개별요인

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			사례	본건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	1.00	1.01	본건은 사례 대비 형상은 다소 열세하나 경사 등 우세하여 획지조건 다소 우세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계			1.010		

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경기도 양주시 장흥면 석현리 337-21	159.00	918,000	145,962,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

### 3. 기타 참고자료

#### 가. 기타 참고자료

(가) 본건 토지의 개별공시지가

[ 개별공시지가 : 2025 ]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	장흥면 석현리 337-21	159	대	412,700	65,619,300

(나) 평가대상 지역의 경매통계분석(낙찰가율,%)

[ 출처 : 태인 경매 ]

물건용도	경기	양주시	장흥면	비고
단독주택	59.14	57.87	58.26	최근1년
	55.83	52.40	53.62	최근6개월

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

## 4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	878,000	918,000	878,000

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정함.

기호	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	토지가액(원)
1	159.00	878,000	139,602,000
합계	159.00	878,000	139,602,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

## Ⅲ. 건물가액 산출근거

### 1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

### 2. 제조달원가의 산정

가. 건물 제조달원가 자료집

[ 출처 : 한국부동산연구원 2024년 기준 ]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50(45~55)

나. 건물신축단가표

[ 출처 : 한국부동산원 2024년 기준 ]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트형글	3	1,885,000	50(45~55)

다. 표준단가

기호	층별	면적(㎡)	구조	용도	표준단가(원)	비고
2	지1층	92.78	철근콘크리트구조	단독주택 (계단실 및 주차장)	850,000	
2	1층	46.75	철근콘크리트구조	단독주택	1,700,000	
2	2층	46.85	철근콘크리트구조	단독주택	1,700,000	

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

## 라. 보정단가

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

## 마. 재조달원가

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	표준단가 (원)	보정단가 (원)	재조달원가 (원)
2	지1층	92.78	철근콘크리트구조	단독주택 (계단실 및 주차장)	850,000	-	850,000
2	1층	46.75	철근콘크리트구조	단독주택	1,700,000	표준단가에 포함	1,700,000
2	2층	46.85	철근콘크리트구조	단독주택	1,700,000	표준단가에 포함	1,700,000

## 3. 감가수정

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	내용년수	잔존년수	잔가율	비고
2	지1층	92.78	철근콘크리트구조	단독주택 (계단실 및 주차장)	50	48	48/50	
2	1층	46.75	철근콘크리트구조	단독주택	50	48	48/50	
2	2층	46.85	철근콘크리트구조	단독주택	50	48	48/50	

## 4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	재조달원가 (원)	내용년수	잔존년수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
2	지1층	92.78	850,000	50	48	48/50	816,000	75,708,480
2	1,2층	93.60	1,700,000	50	48	48/50	1,630,000	152,568,000
합계								228,276,480

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-11 )

## IV. 감정평가액의 결정

토지는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 본건의 평가목적에 고려하여 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 평가하되, 본건의 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

종류	기호	(사정)면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	159.00	878,000	139,602,000	
건물	2	186.38	-	228,276,480	
소계		-	-	<b>367,878,480</b>	-
제시외 건물		(39.24)	-	56,358,000	㉠~㉡
<b>합계</b>		-	-	<b>424,236,480</b>	-

# 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 장흥면 석현리	337-21	대	계획관리지역	159	159	878,000	139,602,000	
2	경기도 양주시 장흥면 석현리 [도로명주소] 경기도 양주시 광적면 권율로 375-4	337-21 주1동	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 지상2층  지1층  1층  2층	92.78  46.75  46.85	92.78  93.6	816,000  1,630,000	75,708,480  152,568,000	850,000 x 48/50  1,700,000 x 48/50
<b>소 계</b>								<b>₩367,878,480</b>	
ㄱ	[제시외건물] 경기도 양주시 장흥면 석현리	337-21 위지상	확장 발코니	철근콘크리트 구조	(3.36)	3.36	1,630,000	5,476,800	1,700,000 x 48/50
ㄴ	동소	337-21 위지상	확장 발코니	철근콘크리트 구조	(6)	6	1,630,000	9,780,000	1,700,000 x 48/50
ㄷ	동소	337-21 위지상	확장 발코니	철근콘크리트 구조	(5.4)	5.4	1,630,000	8,802,000	1,700,000 x 48/50
ㄹ	동소	337-21 위지상	확장 발코니	철근콘크리트 구조	(3.84)	3.84	1,630,000	6,259,200	1,700,000 x 48/50
ㅁ	동소	337-21 위지상	확장 발코니	철근콘크리트 구조	(4.8)	4.8	1,630,000	7,824,000	1,700,000 x 48/50
ㅂ	동소	337-21 위지상	다락	철근콘크리트 구조	(15.84)	15.84	1,150,000	18,216,000	관찰감가



# 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 양주시 장흥면 석현리 소재 '권율장군묘' 북동측 원거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 단독주택 건부지임.

## (4) 인접 도로상태

남측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(상업형, 장흥04), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>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

기호(2): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층건으로서,

외벽: 벽돌타일 붙임 마감 등,

창호: 새시창호임.

## (2) 이용상태

주택으로 이용중임.

(후첨 '건물개황도' 참조)

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

제시외건물 ㉠~㉡ 소재함.

(후첨 '지적 및 건물개황도' 참조)

## (5) 공부와의 차이

없음.

# 건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 기 타: --.

# 광역위치도



소재지	경기도 양주시 장흥면 석현리 337-21
-----	------------------------



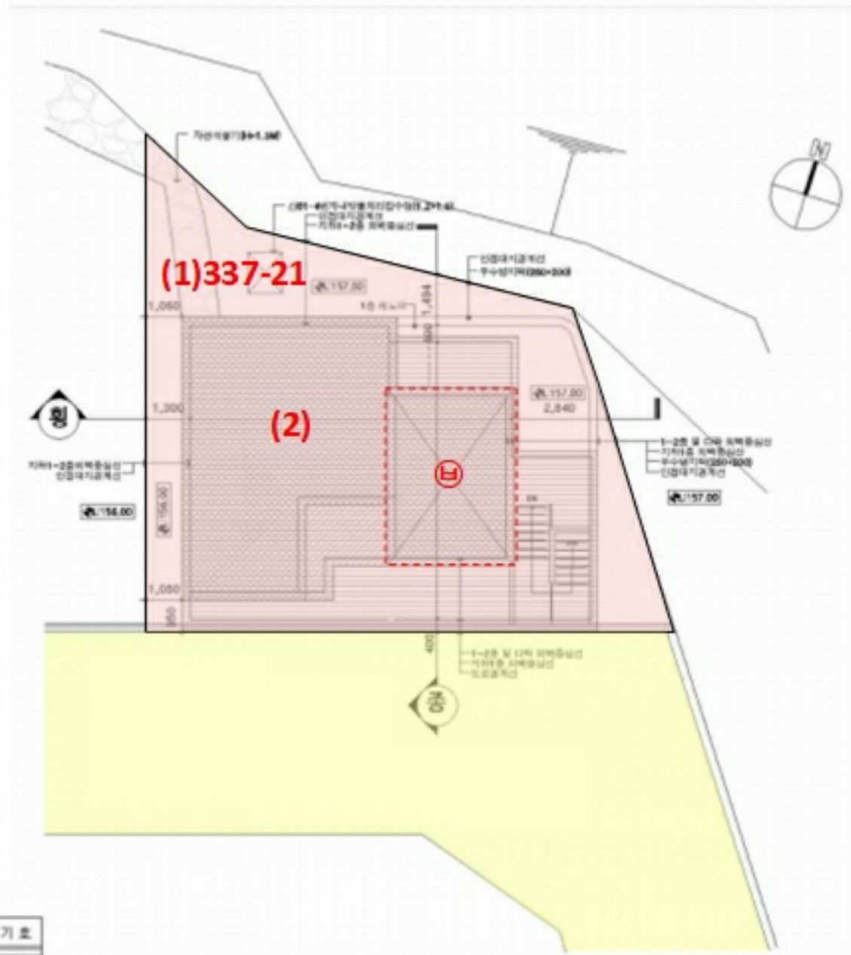
# 위치도



소재지 경기도 양주시 장흥면 석현리 337-21



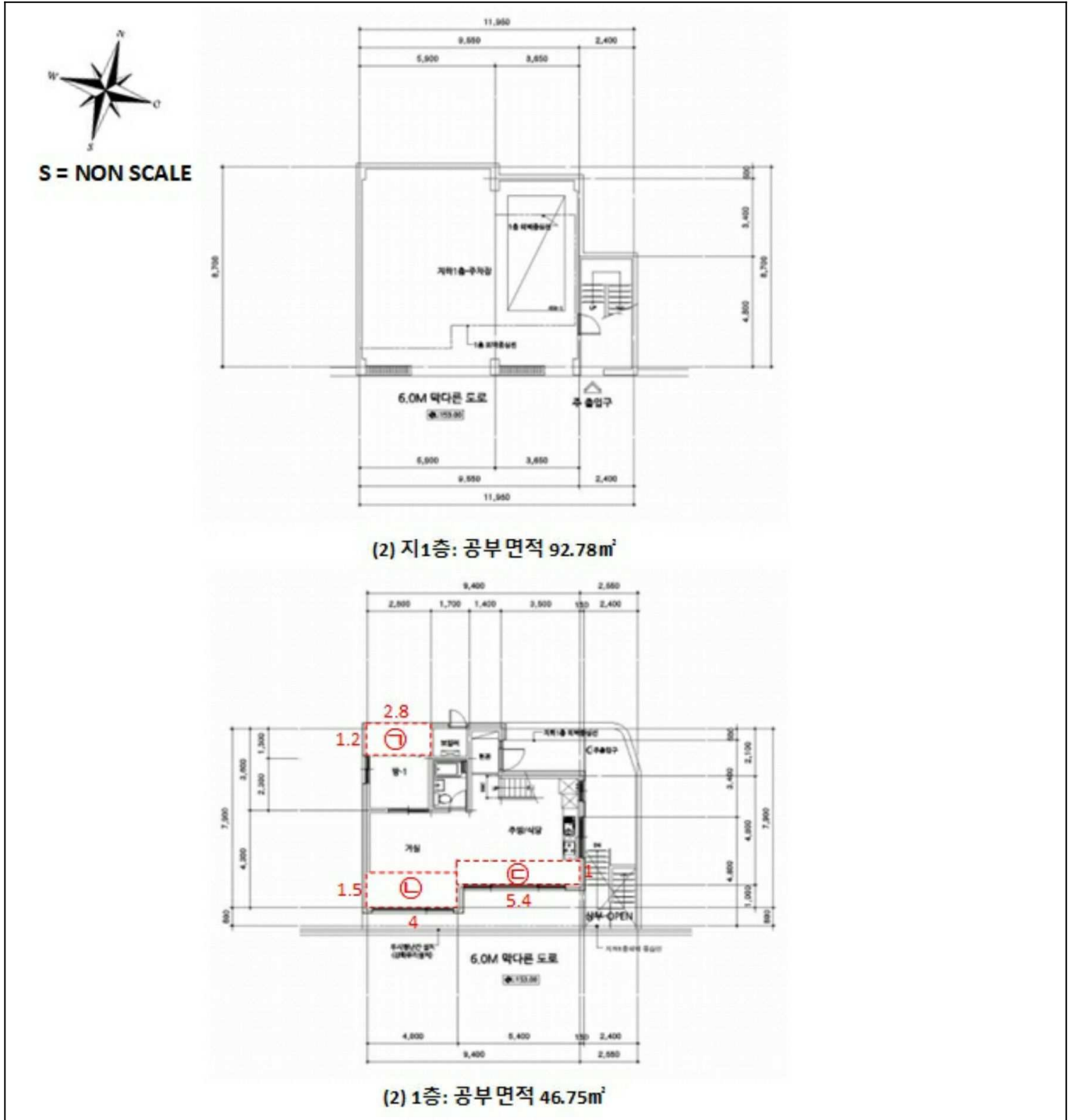
# 지 적 및 건물 개 황 도



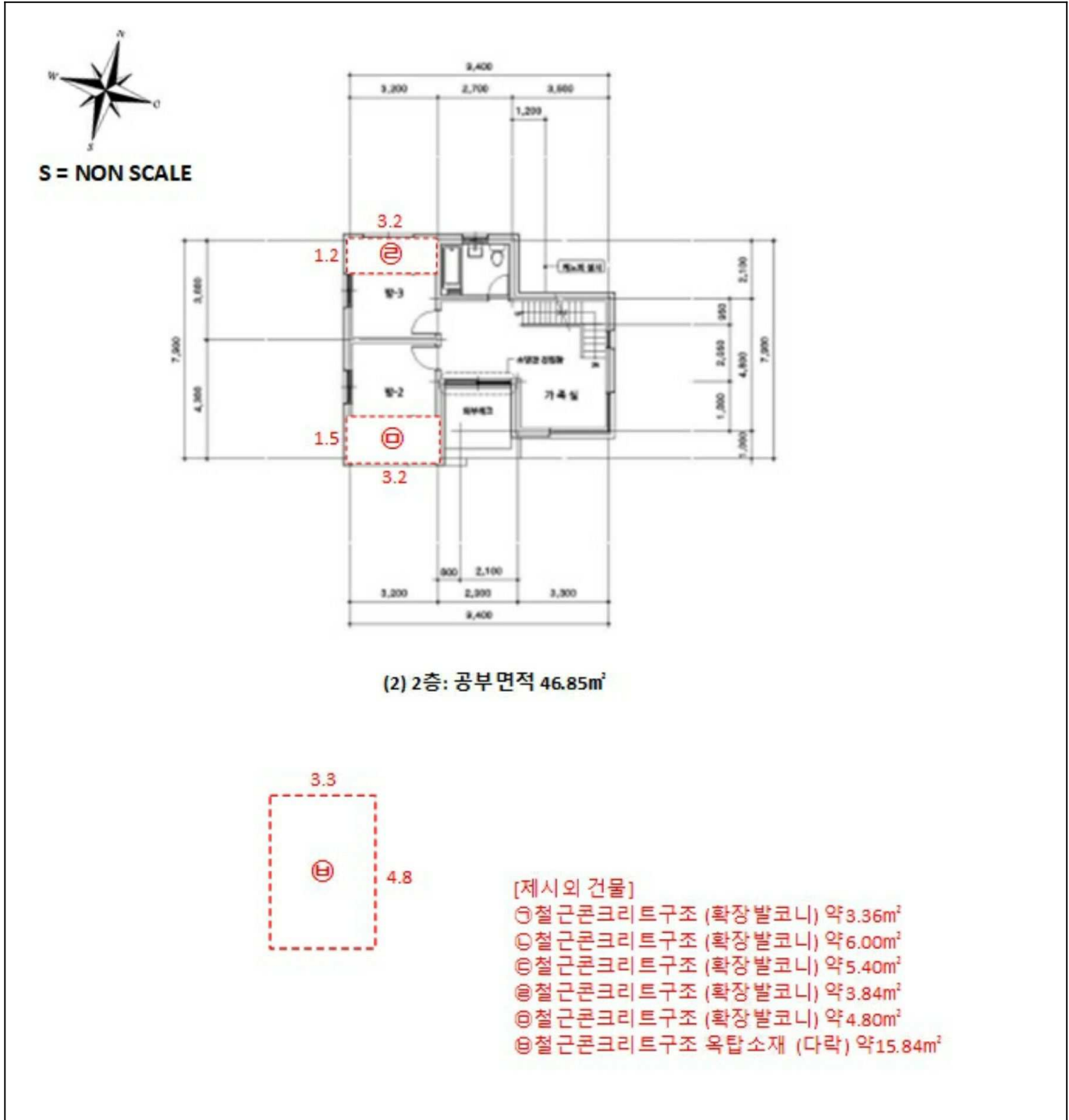
단면

구분	기호
지하층	▨
1층	▧
2층	▩
단면	▫

# 건물개황도1



# 건물개황도2







1



2