

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 문용삼 외 2명
소유물건(2025타경62347)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
박진영

감정평가서번호: B2502-05-2701



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.

(주)신한감정평가법인 경기북부지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김영완

김영완



(주)신한감정평가법인 경기북부지사 지사장 한인호



감정평가액 **사실**의역육천삼백삼십삼만구천원정 (₩4,163,339,000.-)

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	문용삼 외 2명 (2025타경62347)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.04	2025.03.04	2025.03.11

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	10,923	토지	10,923	-	4,035,764,000
건물	135	건물	135	945,000	127,575,000	
	이	하	여	백		
합계					₩4,163,339,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 오금동 소재 '대곡노인정' 북동측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 공유물분할 목적의 감정평가임.

2. 평가대상 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 사항	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비고
1	오금동 210-3	전	6,716	전	개발제한	세로(가)	부정형사 완경사	-
2	오금동 210-10	대	234	전	개발제한	세로(가)	사다리 평지	
4	오금동 210-13	도로	145	도로	개발제한	-	부정형 평지	
5	오금동 210-14	전	26	전	개발제한	세로(가)	부정형사 완경사	
6	오금동 210-18	과수원	2,054	과수원	개발제한	맹지	사다리 완경사	
7	오금동 210-19	임	1,748	자연림	개발제한	맹지	부정형사 완경사	

3. 평가대상 건물

기호	구조 및 층수	용도	연면적 (㎡)	사용승인일자	비고
3	일반목구조 기타지붕 1층	단독주택(1가구)	135	2005.09.01	

4. 기준가치 결정 및 그 이유

본건 토지에 대하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가의 방법

가. 감정평가의 기준 및 방법

- 1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등을 기준으로 감정평가하였음.
- 2) 본건 토지의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 위치, 형상, 이용상황 등 당해 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제반 가격형성요인과 지가변동추이, 인근 거래가격수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.
- 3) 본건 건물의 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 등에 따라 구조, 용재, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 현상 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 일반적으로 부동산의 평가방법은 1) 대상물건과 동일 또는 유사한 물건의 거래사례로부터 사정보정 및 시점수정, 지역 및 개별요인을 비교하여 평가하는 비교방식, 2) 가격시점 현재 대상의 재조달원가를 구한 후 감가수정하여 가치를 평가하는 원가방식, 3) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익을 환원이율로 환원하여 가격을 산정하는 수익방식이 있으나, 본건 토지는 그 특성상 재조달원가 산정 및 감가수정에 어려움이 있고, 일정기간 동안 지속적으로 적정수익이 발생하는 수익성 부동산이 아니므로, '원가방식 및 수익방식'은 배제하고, 본건과 유사한 특성을 지닌 표준지 공시지가, 거래사례, 평가선례 및 인근 지가수준을 등을 참작하여 상기 방식 중 '비교방식'에 준하여 대상토지가액을 산정하였음.
- ② 본건 토지중 기호4 토지는 도로로 이용중으로 그 제한의 정도를 감안하여 평가하였음.

6. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가격조사완료일인 2025년 03월 04일로 함.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년 03월 04일 현장 방문하여 현황 및 주위 토지 이용상황과 기타가격에 영향을 미치는 요인 등을 조사함.

8. 기타사항

없음.

II. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제2조 제9호 및 제14조 제1항에 따라 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지 선정

(2025년도 표준지 공시지가, 가격단위 : 원/m²)

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가	비고
A	오금동 210-2	전	1,216	전	개발제한	세로(가)	부정형 평지	207,800	-
B	오금동 210-1	대	196	단독주택	개발제한	세로(가)	사다리 평지	858,800	-
C	오금동 산153-2	임	21,223	자연림	개발제한	맹지	부정형 완경사	26,400	-

선정 이유

인근지역 내에 소재하는 표준지 중 평가대상 토지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 인접하여 가격형성상의 제 요인이 비교 가능한 상기의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

1) 지가변동률

국토교통부장관이 조사·발표하는 대상토지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.(2025년 01월 지가변동률 연장적용)

기 간	덕양구 자연녹지(%)	비 고
2025.01.01~2025.01.31	0.184	-
2025.01.01~2025.03.04	0.374(1.00374)	$(1 + 0.00184) * (1 + 0.00184 * 32/31) \approx 1.00374$

2) 생산자물가상승률

$$\begin{array}{r} 2025년 01월 : 120.18 \\ \text{-----} \\ 2024년 12월 : 119.52 \end{array} \quad \approx \quad 1.00552$$

3) 시점수정치 결정

부동산은 일반재화와 달리 부동산 고유의 특성(위치의 고정성, 부증성 등)이 있으며 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 지수로서 지가변동사향을 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되므로 상기 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지역요인 비교

1) 비교항목

[농경지대]

조건	항목	세항목
가로조건	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
환경조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등
	지세	경사의 방향
		경사도
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	
	기타 재해의 위험성	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

[주거지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설의 편의성
		인근교통시설의 도시중심 접근성

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

	공공 및 편익시설의 배치상태	관공서 등 공공시설과의 접근성
환경조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	사회환경	거주자의 직업, 연령 등
		학군 등
		커뮤니티의 조성 정도
	생활편의시설의 배치상태	생활편의시설의 편익성
		생활편의시설의 구성 및 상태
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적
		획지의 정연성
		건물의 소밀도
		주변의 이용상태
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
		전선 등의 지중화
유해시설	유해시설 형성 정도	
재해발생의 위험성	홍수, 사태, 절벽붕괴 등	
공해발생의 정도	소음, 진동, 오폐수 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

[임야지대]

조건	항목	세항목
가로조건	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	교통의 편의성	인근취락과의 접근성

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

		출하시설과의 접근성
환경조건	기상조건	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등
	지세 등	표고
		경사도
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 지역요인 비교치 결정

대상 토지는 비교표준지 공시지가와 인근지역에 소재하여 지역요인 상호 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

1) 비교항목

[농경지대]

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

[주거지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 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)	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

	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

[임야지대]

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.89	1.00	1.00	0.890
2	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4	B	1.00	1.00	1.00	0.76	1.00	1.00	0.760
5	A	1.00	1.00	1.00	0.89	1.00	1.00	0.890
6	A	0.85	1.00	1.00	0.91	1.00	1.00	0.774
7	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

기호1,5는 환경사로 평지인 표준지A보다 획지조건에서 열세함.

기호2는 표준지B와 대등함.

기호4는 도로로 이용중중으로 그 제한의 정도를 획지조건에 반영하였음. 부정형으로

사다리형인 표준지B보다 획지조건에서 열세함

기호6은 맹지로 세로(가)인 표준지A보다 가로조건에서 열세하고, 사다리형으로 부정형인

표준지A보다 우세하나 환경사로 평지인 표준지A보다 획지조건에서 열세함.

기호7은 표준지C와 대등함.

6. 그 밖의요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 2003다38207, 2002두5054에서 인정되고 있으며 인근 평가 선례 및 정상 거래사례와의 균형을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 그 밖의 요인 보정치의 산정식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{가격시점 당시 평가선례 기준 표준지 가격 (평가선례×지가변동률×지역요인비교치×개별요인비교치)}}{\text{가격시점 표준지 가격 (비교표준지×지가변동률)}}$$

3) 인근지역의 평가선례

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도 지역	단가 (원/m ²)	평가시점 (기준시점)	비 고
(1)	오금리 217-*	답	1,356	개발제한	430,000	2023.10.26	담보
(2)	오금동 211-*	대	330	개발제한	910,000	2023.06.28	담보
(3)	오금동 210-1*	임	6,768	개발제한	191,000	2024.03.26	공매

4) 사례의 선정

위 선례 중 대상토지와 용도지역이 동일하고 인근지역 또는 동일수급권 내 유사 지역에 소재하며, 그 가격이 정상적인 뿐 아니라 대표적이고 본건의 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있는 것으로 인정되어 사례 기호(1),(2),(3)으로 선정하였음.

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 시점수정치

[지가변동률, 경기도 고양시 덕양구 자연녹지지역]

기호	기간	지가변동률
(1)	2023.10.26~2025.03.04	1.03476
(2)	2023.06.28~2025-03.04	1.03603
(3)	2024.03.26~2025.03.04	1.02782

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 지역요인비교치

평가선례 기호(1),(2),(3)은 비교표준지(A),(B),(C)와 인근지역에 소재하여 지역요인은 상호 대등함.(1.00)

③ 개별요인비교치 산정

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
표준지A 평가선례(1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지B 평가선례(2)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지C 평가선례(3)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

대등함

④ 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	구 분	비교사례 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	평가선례(1)기준 표준지가격	430,000	1.03476	1.00	1.000	444,947	2.133
	구 분	표준지 공시지가	시점수정			산출단가 (원/㎡)	
	표준지가격	207,800	1.00374			208,577	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	구 분	비교사례 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
B	평가선례(2)기 준 표준지가격	910,000	1.03603	1.00	1.000	942,787	1.094
	구 분	표준지 공시지가	시점수정			산출단가 (원/㎡)	
	표준지가격	858,800	1.00374			862,012	

기호	구 분	비교사례 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
C	평가선례(3)기 준 표준지가격	191,000	1.02782	1.00	1.000	196,314	7.408
	구 분	표준지 공시지가	시점수정			산출단가 (원/㎡)	
	표준지가격	26,400	1.00374			26,499	

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 적정지가 수준, 평가전례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가가격의 산정을 위하여 그 밖의 요인보정이 필요한 것으로 판단됨.

기 호	산정 격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.133	2.13
B	1.094	1.09
C	7.408	7.40

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 공시지가기준가액

일련 번호	소재지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	오금동 210-3	207,800	1.00374	1.00	0.890	2.13	395,400	395,000
2	오금동 210-10	858,800	1.00374	1.00	1.000	1.09	939,593	940,000
4	오금동 210-13	858,800	1.00374	1.00	0.76	1.09	714,091	714,000
5	오금동 210-14	207,800	1.00374	1.00	0.890	2.13	395,400	395,000
6	오금동 210-18	207,800	1.00374	1.00	0.774	2.13	343,864	344,000
7	오금동 210-19	26,400	1.00374	1.00	1.000	7.40	196,091	196,000

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산출근거

1. 사례의 선정

(1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	단가 (원/㎡)	거래시점 (기준시점)	비 고
1	오금동 222-*	답	1,159	개발 제한	431,406	2023.05.29	거래금액 500,000,000
	토지가격 배분	-토지만 거래					
2	오금동 507-*	대	523	개발 제한	1,051,625	2023.02.15	거래금액 550,000,000
	토지가격 배분	-토지만 거래					
3	오금동 산177-*	임	60	개발 제한	300,000	2024.07.05	거래금액 18,000,000
	토지가격 배분	-토지만 거래					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 거래사례 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일·유사하며, 지리적으로 가까운 거래사례를 선정하였음.

2. 사정보정

선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

3. 시점수정

[지가변동률, 경기도 고양시 덕양구 자연녹지지역]

기호	기간	지가변동률
1	2023.05.29~2025.03.04	1.03691
2	2023.02.15~2025-03.04	1.03904
3	2024.07.05~2025.03.04	1.01980

4. 지역요인비교

대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 상호 대등함.
(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지조 건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1	1.00	1.00	1.00	0.89	1.00	1.00	0.890
2	2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4	2	1.00	1.00	1.00	0.76	1.00	1.00	0.760
5	1	1.00	1.00	1.00	0.89	1.00	1.00	0.890
6	1	0.85	1.00	1.00	0.89	1.00	1.00	0.757
7	3	0.84	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.672

기호1,5는 완경사로 평지인 사례1보다 획지조건에서 열세함.

기호2는 사례2와 대등함.

기호4는 도로로 이용중으로 그 제한의 정도를 획지조건에 반영하였음. 부정형으로 사다리형인 거래사례2 보다 획지조건에서 열세함.

기호6은 맹지로 세로(가)인 사례1보다 가로조건에서 열세하며, 완경사로 평지인 사례1보다 획지 조건에서 열세함.

기호7은 맹지로 세로(가)인 사례3보다 가로조건에서 열세하며, 접근조건에서 열세함.

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	오금동 210-3	431,406	1.00	1.03691	1.00	0.890	398,123	398,000
2	오금동 210-10	1,051,625	1.00	1.03904	1.00	1.000	1,092,681	1,093,000
4	오금동 210-13	1,051,625	1.00	1.03904	1.00	0.760	830,437	830,000
5	오금동 210-14	431,406	1.00	1.03691	1.00	0.890	398,123	398,000
6	오금동 210-18	431,406	1.00	1.03691	1.00	0.757	338,629	339,000
7	오금동 210-19	300,000	1.00	1.01980	1.00	0.672	205,592	206,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 토지가액의 결정

1. 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)
1	395,000	398,000
2	940,000	1,093,000
4	714,000	830,000
5	395,000	398,000
6	344,000	339,000
7	196,000	206,000

2. 토지가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 공시지가기준법에 의한시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교 검토한 결과, 거래사례에는 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되고 감정평가 목적 등에 부합하므로 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정함.

기호	면적(㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원/㎡)
1	6,716	395,000	2,652,820,000
2	234	940,000	219,960,000
4	145	714,000	103,530,000
5	26	395,000	10,270,000
6	2,054	344,000	706,576,000
7	1,748	196,000	342,608,000
합계			4,035,764,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제 15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

한국부동산연구원[건축물재조달원가2024]기준

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 년수
일반주택	목조/목조지붕틀 오지기와	1	1,951,000	40 (35~45)

상기에 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 건물의 구조, 용도, 자재 및 시공상태 등을 비교 검토하고 건물의 현 상태 및 가격 형성 등을 감안하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구분		구조	표준단가(원/㎡)	용도	비고
기호 3	1층	일반목구조 기타지붕	1,800,000	단독주택	-

2) 부대설비 보정단가

본 건물에 구비된 전기설비 및 위생설비, 난방설비 등의 부대설비는 표준단가에 포함하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 재조달원가 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 현 관리상태 등을 비교하고 평가목적 등을 감안하여 본건의 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분		표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
기호 3	1층	1,800,000	-	@1,800,000	-

3. 감가수정

- 1) 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가치를 적정화하는 작업임.
- 2) 『감정평가에 관한 규칙』제15조 2항 2호에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상황기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법을 적용하되, 감가누계액이 적정하지 아닐할 경우 관찰감가법을 병용할 수 있도록 규정하고 있으며, 본건은 별도의 감가수정이 필요없음.

4. 잔존가치율

기 호	승인일자	(총) 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	비 고
3	2005.09.01	40	19	-	21	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 건물가액결정

1) 건물단가 산정

구 분	재조달원가 (원/m ²)	잔존가치율	적용단가 (원/m ²)	비 고	
기호 3	1층	1,800,000	21/40	945,000	-

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수 / 총 내용연수

2) 건물가액 결정

구 분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고	
기호 3	1층	135	945,000	127,575,000	-
합 계		135		127,575,000	

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	결정금액(원)	비 고
토지	10,923	-	4,035,764,000	공시지가기준법
건물	135	945,000	127,575,000	원가법
합 계			4,163,339,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등에 근거한 거래사례기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액이 의거하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 고양시 덕양구 오금동	210-3	전	개발제한	6,716	6,716	395,000	2,652,820,000	
2	동소	210-10	대		234	234	940,000	219,960,000	
3	동소 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 큰골길 157	210-10 위 지상	단독주택 (1가구)	일반목구조 기타지붕 1층	135	135	945,000	127,575,000	1,800,000 x 21/40
4	동소	210-13	도로	개발제한	145	145	714,000	103,530,000	
5	동소	210-14	전	개발제한	26	26	395,000	10,270,000	
6	동소	210-18	과수원	개발제한	2,054	2,054	344,000	706,576,000	
7	동소	210-19	임야	개발제한	1,748	1,748	196,000	342,608,000	
	합 계			이	하	여	백	₩4,163,339,000.-	

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 고양시 덕양구 오금동 소재 '대독노인정' 북동측 인근에 소재하는 토지로서, 주위는 전,답,임야등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1

부정형 토지로서 '전'으로 이용중임.

기호2

사다리형 토지로서 지목'대'로 현황 단독주택 건부지로 이용중임.

기호4

부정형 토지로서 도로임.

기호5

부정형 토지로서 '전'으로 이용중임.

기호6

사다리형 토지로서 '과수원'으로 이용중임.

기호7

부정형 토지로서 '자연림'으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1,2 북서측으로 폭 약6m, 북동측으로 폭 약 4m의 도로와 접함.

기호4 도로임.

기호5 남측으로 폭 약6m의 도로와 접함.

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) | |

기호6,7 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2,4,5 공히

자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젓소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호6,7 공히

자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젓소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일반목구조 기타지붕 지상1층 건물로서
외벽 : 목재 및 벽돌 마감 등,
창호 : 샷시창호 임

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 전기설비등 되어있음.

(4) 부합물 및 증물

-

(5) 공부와의 차이

없음.

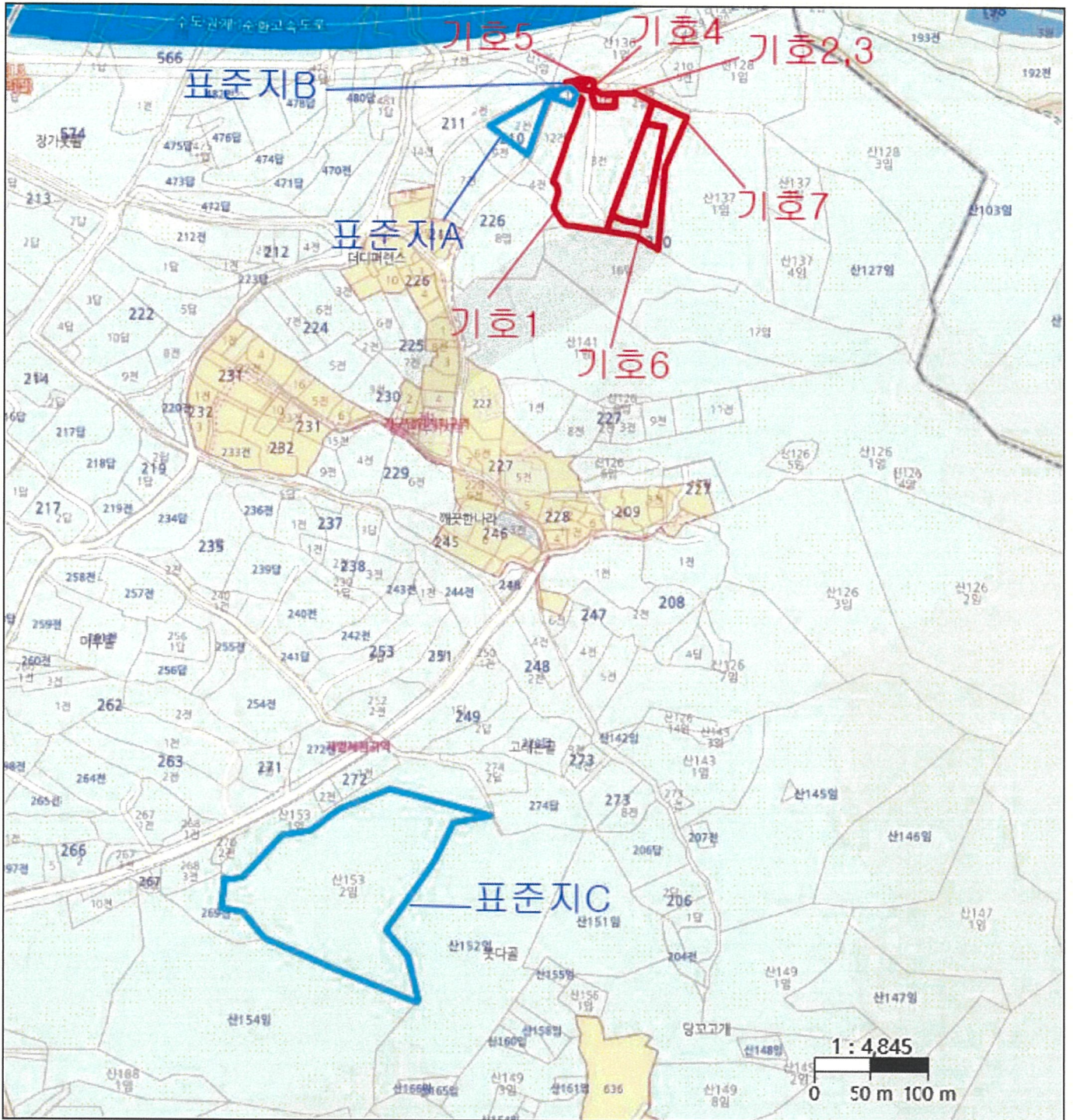
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

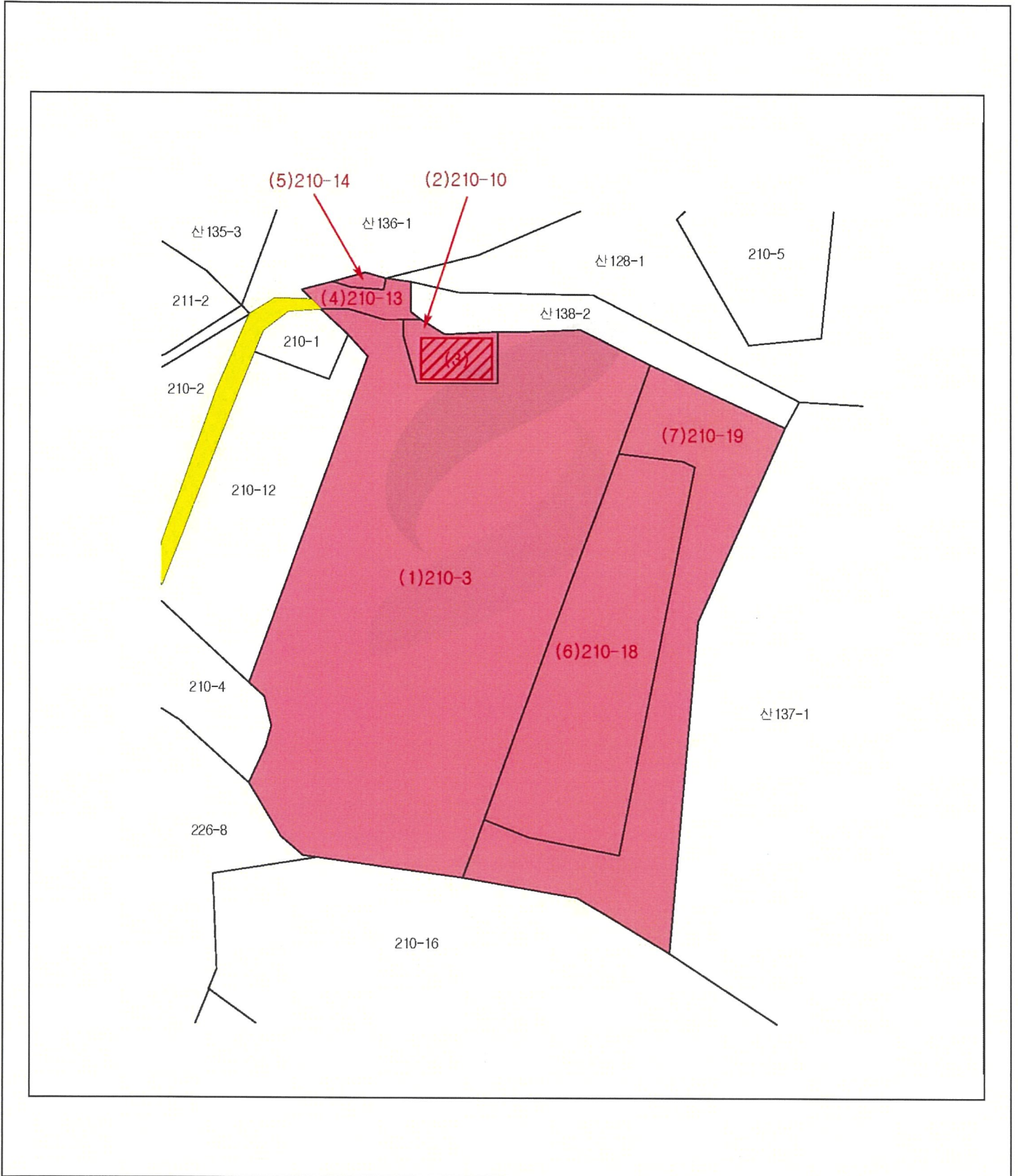
위 치 도



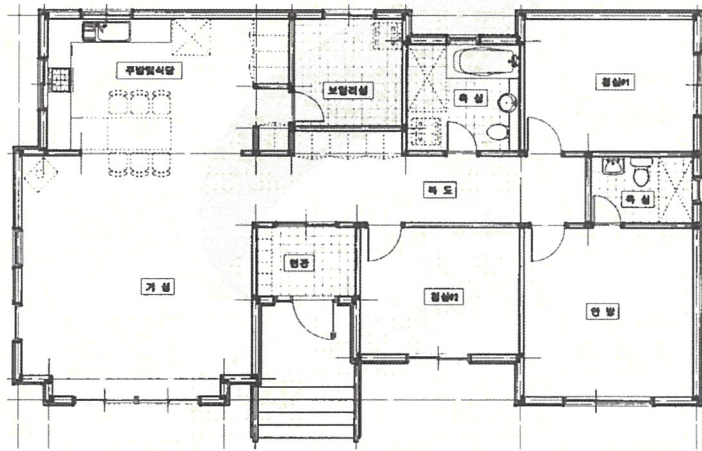
소재지	경기도 고양시 덕양구 오금동 210-3외
-----	------------------------



지 적 도



건물개황도



기호(3)1층

면적 산출 근거
(공부상 면적)
기호(3)1층 : 135㎡

사 진 용 지



기호1



기호2,3

사 진 용 지



기호4



기호5

사 진 용 지



기호6



기호7