(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주　　소 : 우)03170 서울특별시 종로구 사직로 130 적선현대빌딩 8층
전　　화 : 02)737-8871　　전　　송 : 02)739-2871

문서번호 : NA2026-0720-0009

시행일자 : 2026-07-23

수　　신 : 우리자산신탁(주)

참　　조 : -

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026-07-20자 귀 제 『　　-　　』호로 우리 법인에 의뢰하신 『경기도 의정부시 금오동 397-1 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨　　부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 신 재 범

감정평가서

Appraisal Report

경기도 의정부시 금오동 397-1 소재
부동산

NA2026-0720-0009

2026-07-23

우리자산신탁(주)



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 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.

나라감정평가법인
전화:02)737-8871 전송:02)739-2871

사 진 용 지



본건전경//북서측촬영

(토지,건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
허 준 영 허준영 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 신 재 범 (서명 또는 인)

감정평가액	칠억구천삼백팔십일만팔천사백팔십원정 (\793,818,480.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁(주)	감정평가 목 적	공 매	
제 출 처	우리자산신탁(주)	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	김한기(수탁자:우리자산신탁(주))	감정평가 조 건	-	
목 록 표시 근거	토지,건물등기사항전부증명서 토지,일반건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.21	2026.07.21	2026.07.23

감정평가내용

공 부(公 簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	146	토지	146	4,000,000	584,000,000
건물	273.44	건물	273.44	-	209,818,480
	이	하	여	백	
합 계					\793,818,480.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 감 정 평 가 사 이 상 주 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	경기도 의정부시 금오동 397-1		
물건종류	토지, 건물	건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
용도지역	제2종일반주거지역	이용상황	근린생활시설, 주택
개별공시지가	@1,966,000원/㎡	도로조건	중로각지

2. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토 지	146	4,000,000	584,000,000	73.57%
건 물	273.44	-	209,818,480	26.43%
합 계			**\ 793,818,480.-**	**100%**

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
2종일주	성숙중인 상가지대	주상용	중로변	@3,800,000~ @4,200,000	-

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 의정부시 금오동 소재 "을지대학교병원" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

① 본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「부동산 가격공시에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

② 본건 토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조제1항 및「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

③ 본건 건물은「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산출 하였고 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였으며, 면적 사정은 공부를 기준으로 감정평가하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 07월 21일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 07월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2026년 7월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

① 본건은 공매를 목적으로 하는 감정평가로서 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없는 바, 업무시 참고 바람.

② 이해관계인 부재 등의 사유로 내부 확인은 생략하였으며 후면 건물 개황도는 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

경기도 의정부시 금오동 397-1

토 지

기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2026년 개별공시지가 (원/㎡)
1	금오동 397-1	대	146	주상용	2종일주	중로각지	가장형 평지	1,966,000
합 계			**146**	-				

건 물

기호	구 조	총면적 (㎡)	용도	층 수	사용승인일자 (증축일자)
가	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	273.44	근린생활시설, 주택	3층	2004.12.14
합 계		**273.44**	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건은 경기도 의정부시 금오동 소재 '을지대학교병원' 남측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 차량 접근 가능하여 제반 도로 상황 보통임.
전철역과의 거리	본건 남서측 도보 약 20분 거리에 지하철 1호선 '가능역' 소재함.
버스정류장과의 거리	본건 주위에 버스정류장 소재함.
주 위 환 경	로변을 따라 각종 근린생활시설 및 단독주택 등이 혼재하는 주거 및 상업 혼용 지대임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

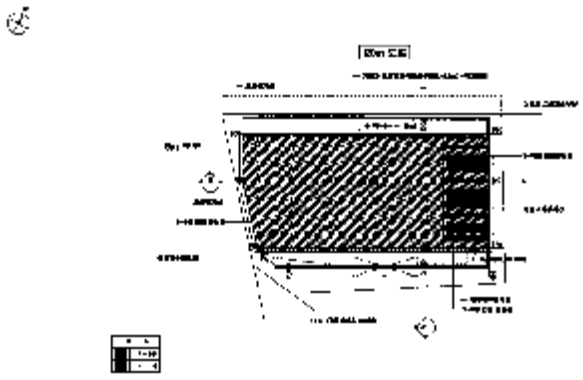
기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	인접 필지와 대체로 등고평탄한 가장형 토지임.
이 용 상 황	근린생활시설 및 주택 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 북서측 및 남서측으로 각각 폭 약 20미터, 3미터 도로에 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2026-05-15)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2020-06-30)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>
제시외 물건	해당 사항 없음.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당 사항 없음.

지적개황도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 3층 건물로서, 외벽 : 벽돌 쌓기 등 내벽 : 인테리어 마감 등 바닥 : 타일 깔기 등 창호 : 샷시 창호임.						
이 용 상 황	근린생활시설 및 주택으로서, 내부 미상으로 건축물 현황도를 기준하였는 바 자세한 이용상황은 후면 건물 개황도 참고 바람.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 시설
	○	○	-	○	○	-	-
부 합 물 및 종 물 관 계	㉠ 철골조 렉산지붕 1층 소재(창고) 약 13㎡						
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당 사항 없음.						

건물배치도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 토지가액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 감정평가 방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2) 비교 표준지 선정

(1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역・이용상황・주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2) 표준지공시지가

[경기도 의정부시] [공시기준일 : 2026. 01. 01]

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	**금오동 397-7**	**대**	**118**	**주상용**	**2종 일주**	**중로 한면**	**사다리 평지**	**1,891,000**
#B	금오동 403-5	대	134	단독주택	2종 일주	세로 (가)	정방형 평지	1,355,000

(3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하여 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #A】**를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A 주거지역	0.761	경기도 의정부시 (26.01.01~26.07.21) 2026.01.01 ~ 2026.06.30 : 0.668 2026.06.01 ~ 2026.06.30 : 0.132 (1 + 0.00668) * (1 + 0.00132 * 21/30) ≒ 1.00761

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
※ 2026년 07월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2026년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

지역요인 비교치	**1.000**
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설의 접근성 (관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		주차시설의 양부
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 비교

기호/표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	용도 지대
1 / #A	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	**1.020**	**상업**
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 획지조건(각지) 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 가격자료

가) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	개별공시지가 (원/㎡)		기준시점
#1	금오동 380-54	대	2종일주	소로각지	3,400,000	564,400,000	경매
		166	주상용	사다리/평지	2,124,000		2024.11.08
#2	금오동 411-9	대	2종일주	광대한면	3,690,000	605,160,000	담보
		164	주상용	사다리/평지	2,276,000		2025.04.30
#3	금오동 463-5	대	2종일주	광대소각	3,960,000	1,391,544,000	담보
		351.4	상업용	가장형/평지	2,270,000		2024.03.14
#4 (본건)	금오동 397-1	대	2종일주	중로각지	4,600,000	671,600,000	담보
		146	주상용	가장형/평지	1,945,000		2025.09.23
#5	금오동 396-6	대	2종일주	중로한면	4,510,000	297,660,000	담보
		66	주상용	사다리/평지	1,871,000		2025.09.23

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	개별공시지가 (원/㎡)		기준시점
#6	금오동 420-15	대	2종일주	세각(가)	2,950,000	339,250,000	담보
		115	단독주택	사다리/ 평지	1,224,000		2025.12.11

▶ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적
▶ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터
▶ #4는 본건 감정평가사례로서 감정평가 총액은 878,535,200원임.

나) 거래사례

거래사례 #1	소재지	경기도 의정부시 금오동 217-7				
	구분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토지	2종일주	대	178	2,092,000	1,130,000,000
	건물	단독주택		273.87	2018.02.06	2025.11.25
토지단가		[1,130,000,000-(1,800,000x43/50x273.87)] / 178 ≒ **@3,970,000원/㎡**				
		[거래가격-(재조달원가x잔존연수/내용연수)x건물면적]/토지면적=토지거래단가				
토지특성		사다리 평지, 중로각지				
건물구조		철근콘크리트구조 기타지붕, 지상3층				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례 #2	소재지	경기도 의정부시 금오동 447-14				
	구분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토지	2종일주	대	708.8	2,100,000	3,000,000,000
	건물	-		-	-	2023.10.13
토지단가		3,000,000,000 / 708.8 ≒ **@4,230,000원/㎡**				
		거래가격/토지면적=토지거래단가				
토지특성		사다리 평지, 소로한면				
건물구조		토지만의 거래임.				

▶ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
▶ 거래사례 #1은 토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적
▶ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.
▶ 거래사례 #2는 토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = 거래가격 ÷ 토지면적
▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

다) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
2종일주	성숙중인 상가지대	주상용	중로변	@3,800,000~ @4,200,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 유사 부동산의 낙찰율

용도별	경기 의정부시 2025년 07월 ~ 2026년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	3,899,929,590	2,685,919,560	68.9	42	8	19.0
상가	11,615,748,800	6,144,129,918	52.9	187	22	11.8

▶ 출처 : 인포케어

(4) 보정치 산정

가) 선정방식(표준지공시지가 기준)

$$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나) 사례선정

선정 사례	거래사례 #1
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A의 격차율 산정

거래 사례기호 표준지 기호	사례단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
거래사례 #1	3,970,000	1.00	1.00883	1.000	0.980	3,924,953	**2.061**
#A	1,891,000	-	1.00761	-	-	1,905,391	

사정보정	거래사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【경기도 의정부시 주거지역】 2025.11.25 ~ 2026.07.21						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	**가로 조건**	**접근 조건**	**환경 조건**	**획지 조건**	**행정적 조건**	**기타 조건**	**개별요인 비교치**
	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	**0.980**
	- 표준지는 사례 대비 획지조건(각지) 열세함.						

(5) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	**2.06**
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 **106%** 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 토지 시산가액 산정

(1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,891,000	1.00761	1.000	1.020	2.06	4,003,606	**4,000,000**

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	146	4,000,000	584,000,000	-
합계	**146**	**-**	**\ 584,000,000.-**	**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2) 거래사례 선정

거래사례 #2	소재지	경기도 의정부시 금오동 447-14				
	구분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가	거래가격(원)
		용도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토지	2종일주	대	708.8	2,100,000	3,000,000,000
	건물	-		-	-	2023.10.13
토지단가		3,000,000,000 / 708.8 ≒ **@4,230,000원/㎡**				
		거래가격/토지면적=토지거래단가				
토지특성		사다리 평지, 소로한면				
건물구조		토지만의 거래임.				

▶ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

▶ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적(유효숫자 3자리로 표시함)

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사정보정

사정보정치	**1.00**
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

4) 시점수정

거래사례 기호	구 분	기 간	지가변동율(%)	시점수정치
#2	경기도 의정부시 주거지역	2023.10.13 ~ 2026.07.21	4.302	**1.04302**

5) 지역요인 비교

지역요인 비교치	**1.000**
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

6) 개별요인 비교

기호/사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	용도 지대
1 / #2	1.05	0.93	0.93	1.00	1.00	1.00	**0.908**	**상업**
결정 의견	- 본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭) 우세하나 접근조건(상업지역 중심과의 접근성, 교통시설과의 거리 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등) 열세하여 개별요인 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,230,000	1.00	1.04302	1.000	0.908	4,006,073	**4,010,000**

8) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	146	4,010,000	585,460,000	-
합계	**146**	**-**	**\ 585,460,000.-**	**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	584,000,000	585,460,000	-

2) 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	토지가액(원)	비고
1	146	4,000,000	584,000,000	-
합계	**146**	**-**	**\ 584,000,000.-**	**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) ※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2025년 1월 기준)

분 류	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,231,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,531,000	50 (45~55)

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

기호	층	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
가	1층	철근콘크리트구조	1,100,000	근린생활시설
	2층, 3층		1,500,000	주택
	옥탑층		800,000	계단실

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

기호	층	보정단가(원/㎡)	보정내용	비 고
가	전체	-	표준단가에 포함	-

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	층	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
가	1층	1,100,000	-	1,100,000	근린생활시설
	2층, 3층	1,500,000	-	1,500,000	주택
	옥탑층	800,000	-	800,000	계단실

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

2) 잔존 내용연수 결정

구 분	층	사용승인일자	내용연수	경과연수	잔존연수	비 고
가	전체	2004.12.14	50	21	29	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	근린생활시설	1,100,000	29	50	638,000	1층
	주택	1,500,000	29	50	870,000	2층, 3층
	계단실	800,000	29	50	464,000	옥탑층

4. 건물가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
가	84.12	638,000	53,668,560	-
	168.24	870,000	146,368,800	-
	21.08	464,000	9,781,120	-
합 계	**273.44**	**-**	**\ 209,818,480.-**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	146	4,000,000	584,000,000	-
건 물	273.44	-	209,818,480	-
합 계			**\ 793,818,480.-**	-

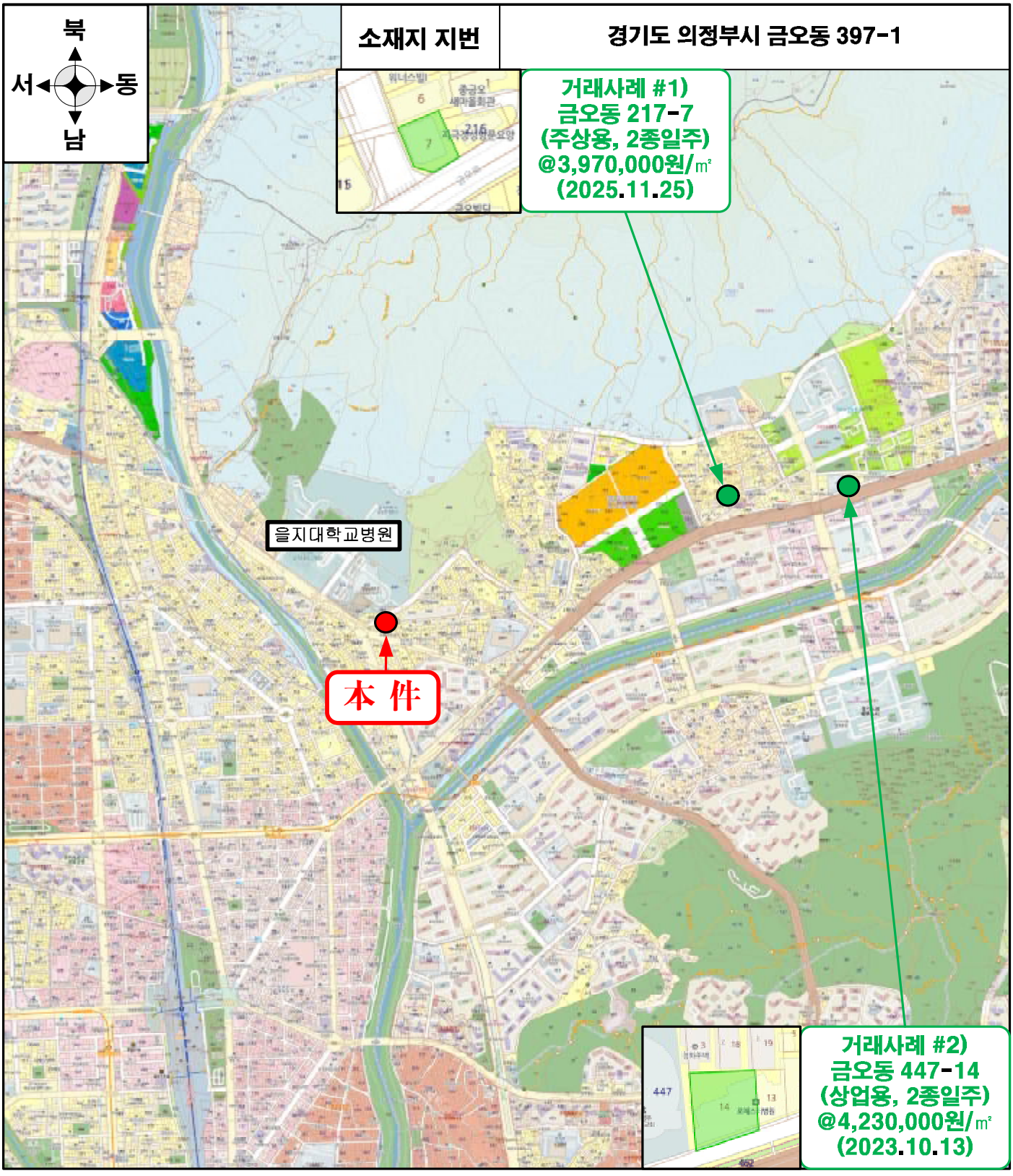
2. 결정 의견

상기 감정평가액은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「부동산 가격공시에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

토지,건물 감정평가 명세표

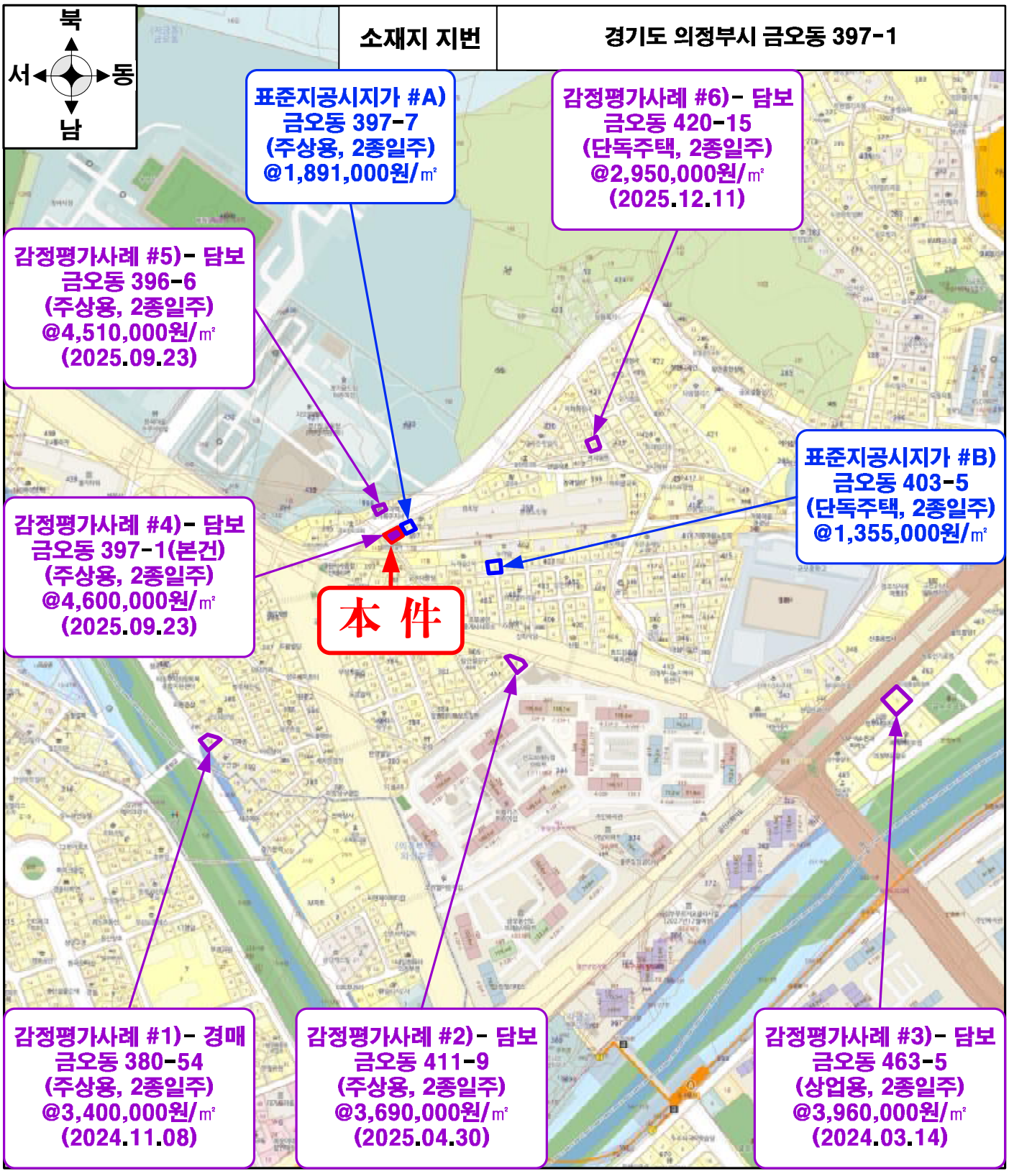
일련번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	경기도 의정부시 금오동	397-1	대	제2종 일반주거지역	146	146	4,000,000	584,000,000	
가	상동 [도로명주소] 경기도 의정부시 천보로 581	위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리지붕 3층					
			제2종 근린생활시설 (수리점)	1층	84.12	84.12	638,000	53,668,560	1,100,000 x29/50
			다가구 주택	2층	84.12	168.24	870,000	146,368,800	1,500,000 x29/50
			다가구 주택	3층	84.12				
			계단실 (연면적 제외)	옥탑층	21.08	21.08	464,000	9,781,120	800,000 x29/50
	합 계							\793,818,480.-	
		이	하	여		백			

광 역 위 치 도



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례	경매낙찰사례

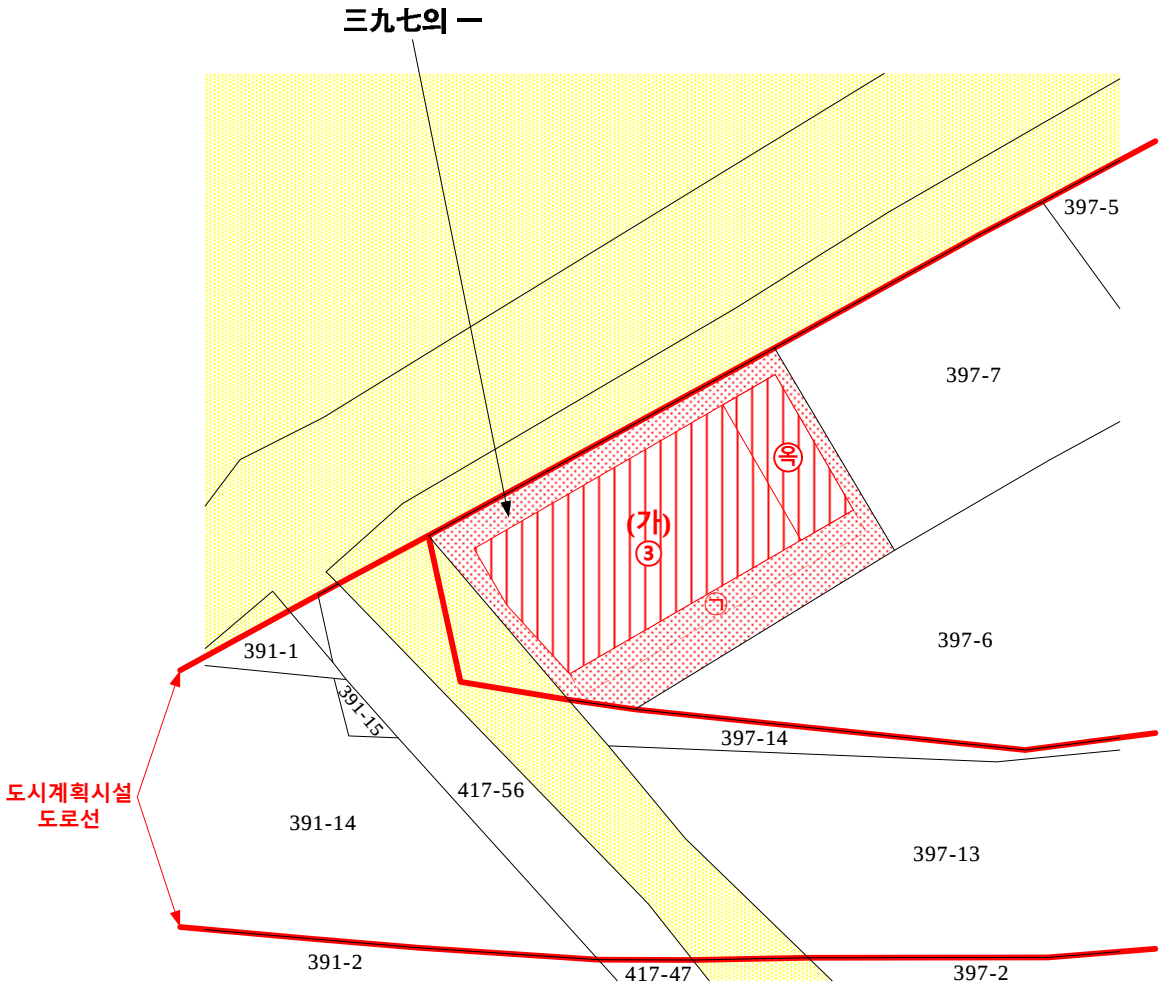
위 치 도



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례	경매낙찰사례

지적 개황도

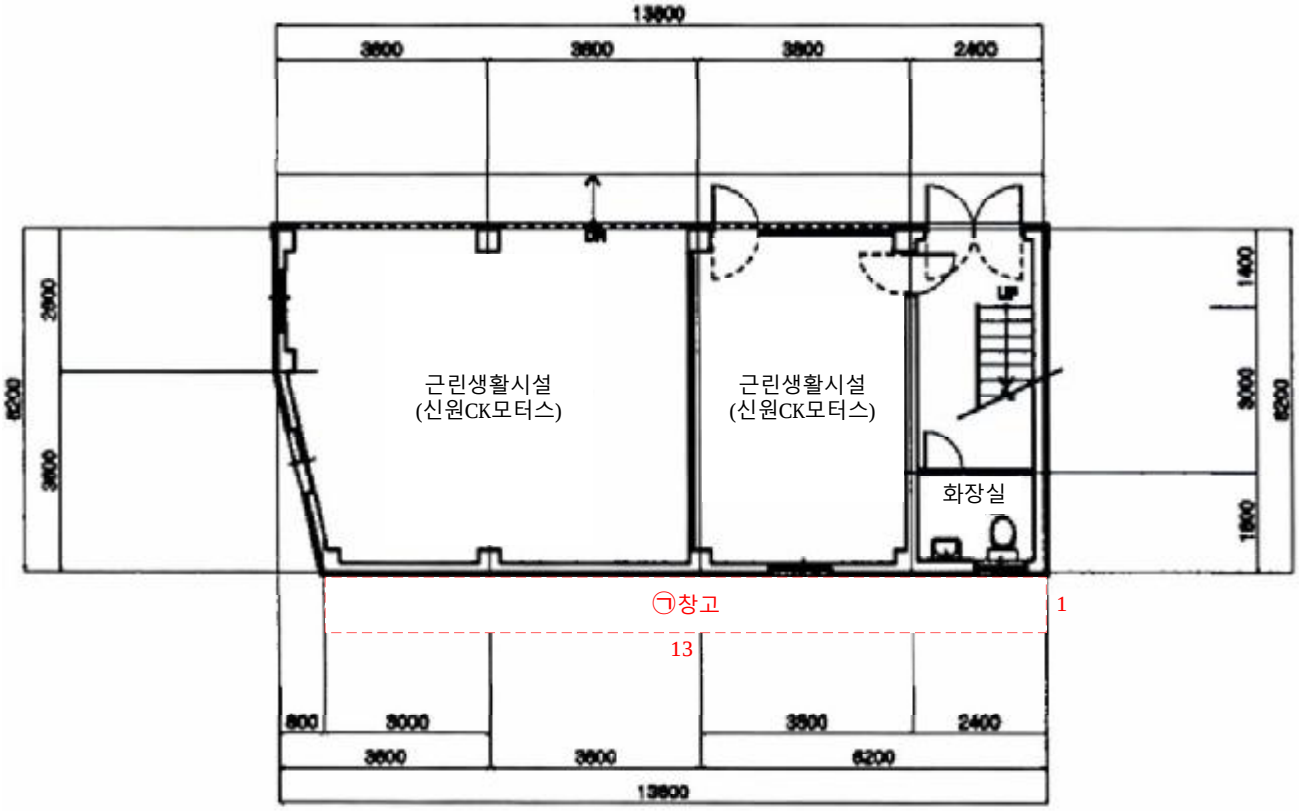
축 척 = 1 / 300



범 례					
	감정평가 대상토지	1층 건물	2층 건물	3층이상 건물	제시외, 부합물, 종물
	도로	본건 도로	구거, 하천	감정평가 외 건물	

건물 개황도 및 이용상태

축 척 = None Scale



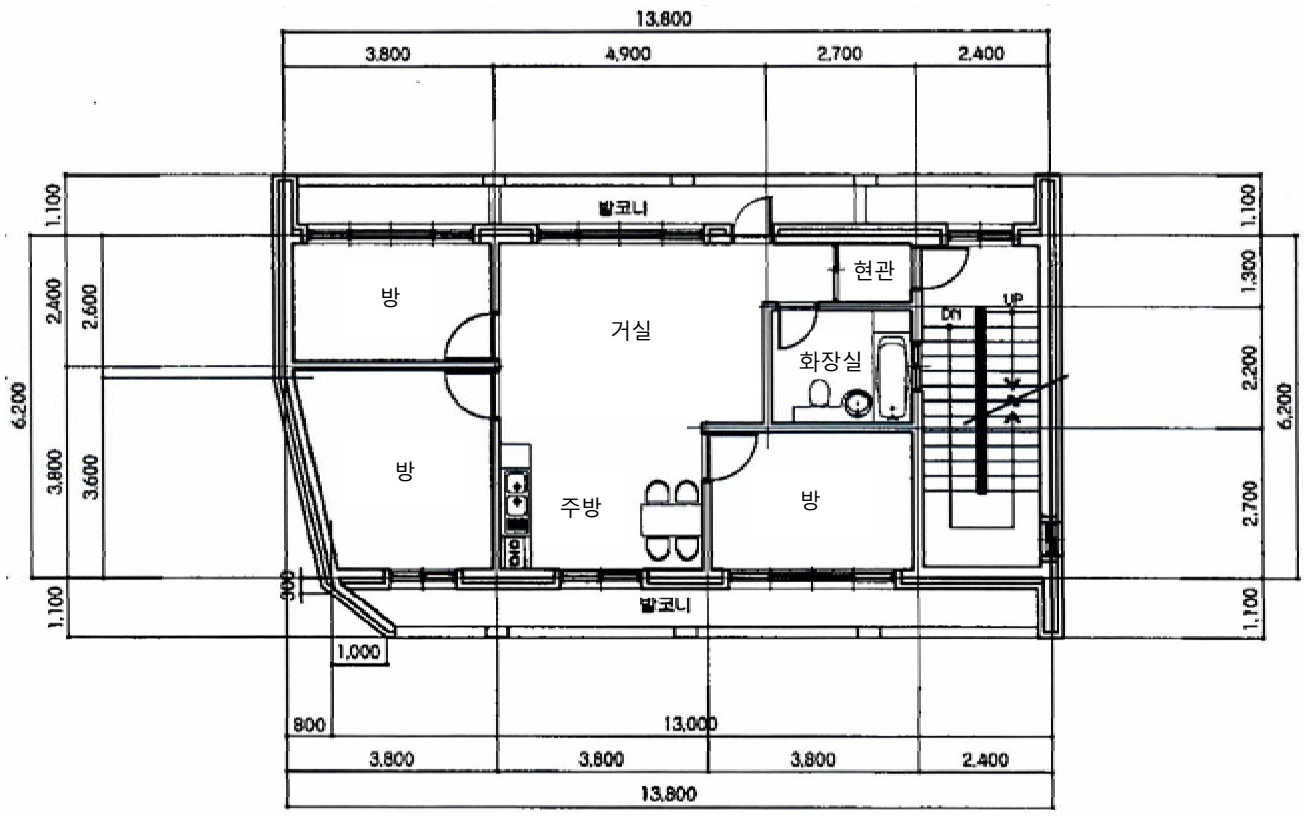
【(가) 1층】
(공부면적 : 84.12㎡)

【부합물 및 종물】

㉠ : 철골조 렉산지붕 1층 소재(창고) 약 13㎡

건물 개황도 및 이용상태

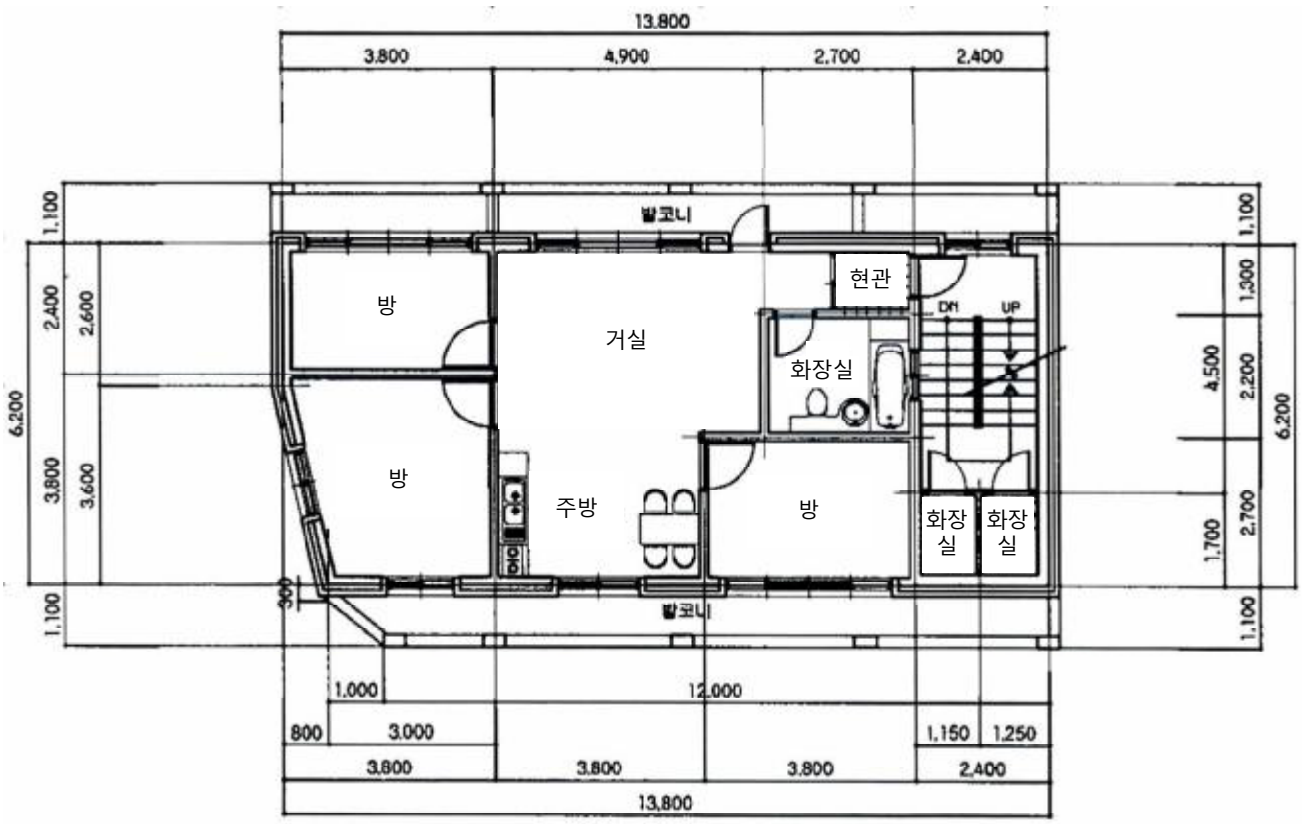
축 척 = None Scale



【(가) 2층】
(공부면적 : 84.12㎡)

건물 개황도 및 이용상태

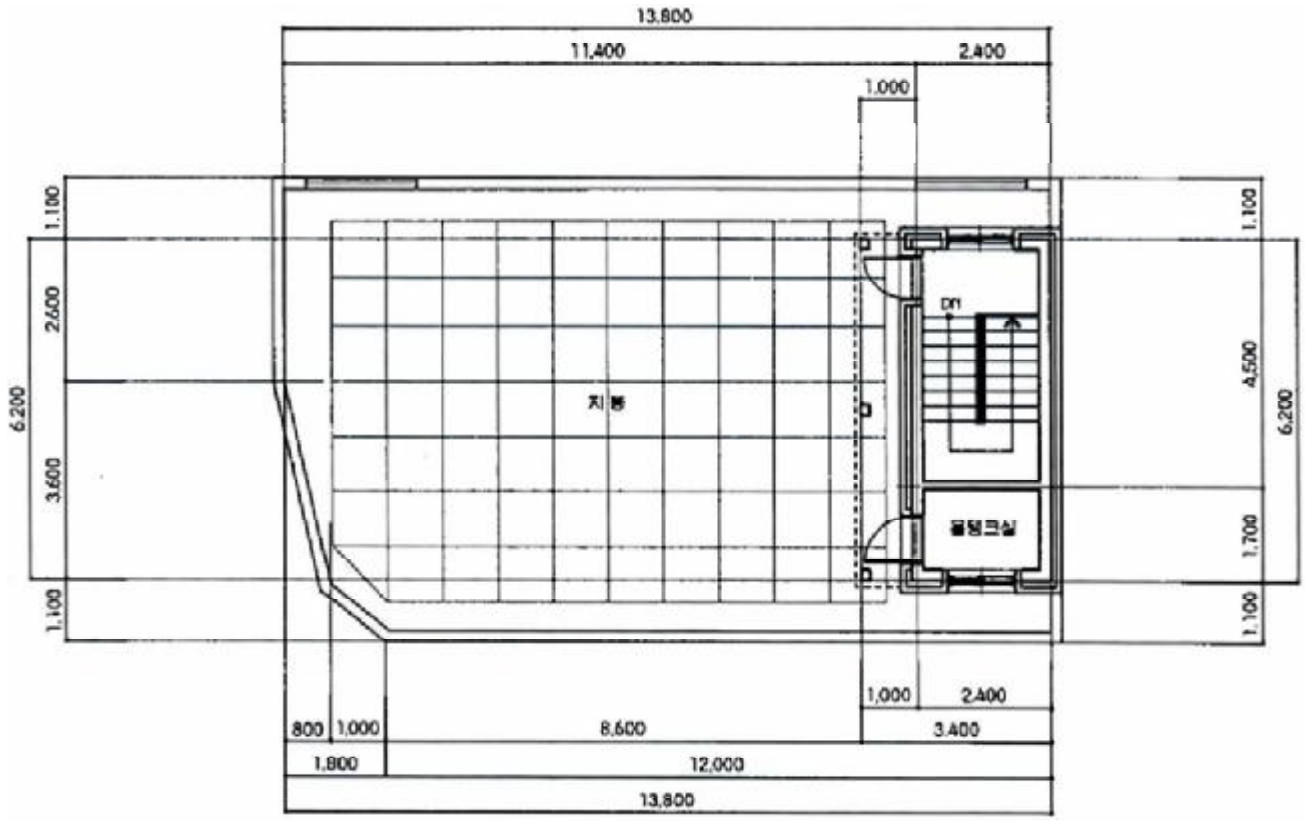
축 척 = None Scale



【(가) 3층】
(공부면적 : 84.12㎡)

건물 개황도 및 이용상태

축 척 = None Scale



【(가) 옥탑층】
(공부면적 : 21.08㎡)

사 진 용 지



본건전경//서측촬영



부합물 및 종물 ㉠

사 진 용 지



주위환경//북서측촬영



주위환경//북서측촬영

감정평가 보수료 청구서

우리자산신탁(주) 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NA2026-0720-0009

一金일백칠만사천칠백원整 (\1,074,700.-)

의 뢰 문 서 번 호 : -
의 뢰 일 자 : 2026-07-20
건 명 : 경기도 의정부시 금오동 397-1 소재 부동산

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
가. 감 정 평 가 수 수 료		857,549	((793,818,480×9/10,000)×0.8) + 286,000 = 857,549
나. 실 비	토지조사비	0	
	물건조사비	10,000	
	여비교통비	102,400	
	공부발급비	3,000	
	특별용역비	0	
	기타 실비	5,000	
	실비 소계	120,400	
소 계		977,000	\1,000원 미만 절사
다. 부 가 가 치 세		97,700	소계 금액의 10%
합 계		1,074,700	
기 납부 착수금		0	
정 산 청 구 액		1,074,700	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "26-0720-0009" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 101-81-66911

※ 송 금 처

우리은행.광화문 1006-000-020480 (주)나라감정평가법인

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 신 재 범