

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장명순 외 1명
소유물건(2024타경81135)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: 240819-403077-0001

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.

신영감정평가사사무소

(토지, 건물) 감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

원태영

감정평가액	일십팔억오천사십팔만일천삼백이십원정(₩1,850,481,320.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	장명순 외 1명 (2024타경81135)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.30	2024.08.30	2025. 10. 22	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(토지, 건물)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1337.38	토지	1337.38	-	727,399,380
	건물	998.09	건물	998.09	-	1,110,451,940
	제시외건물	21	제시외건물	21	-	1,130,000
	제시외관정	1식	제시외관정	1식	-	3,500,000
	제시외수목	8주	제시외수목	8주	-	8,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,850,481,320

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 가평군 청평면 대성리 소재 "대성1리마을회관" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	가평군 청평면 대성리 79-2	1,184	대	주거기타	보전관리	421,200
2	가평군 청평면 대성리 산74-33	103.08	임야	도로	농림지역	980
4	가평군 청평면 대성리 90-26	17.62	도로	도로	보전관리	49,500
5	가평군 청평면 대성리 88-6	32.68	도로	도로	계획관리	18,100

나. 건물

기호	용도	구조	면적(㎡)	규모	사용승인일
3	교육연구 및 복지시설(유스호스텔)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	998.09	지상4층	2005.10.21

3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 30일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 감정평가의 방법

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건의 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 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”으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

다. 기호 2,4,5 토지는 공유토지로서 귀 제시목록상 임문갑,장명순 지분만을 평가하되 도로로 이용중인 바, 이를 감안하여 감정평가 하였음.

라. 본건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.

리. 본건 상에 소재하는 제시외 물건 및 수목 ㉠~㉡은 구조, 사용자재, 용도 및 부대설비 등을 고려하며, 제시외 수목은 관련 제 규정에 따라 그 수목의 수종,규격,수령,식재면적,관리상태 및 기타 가격형성상의 제요인등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

-본건 건물은 이해관계인 부재 및 잠금장치 등으로 인해 내부구조 및 이용상황 등을 확인하지 못하였으며, 건축물현황도면을 기준으로 도시하였으며, 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매참여시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
보전관리	주상용 단독주택	세로변	580,000 ~ 600,000 내외	-
계획관리	주상용 단독주택	세로변	650,000 ~ 700,000 내외	-

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	건물사용 승인일
					건물면적(㎡)				
A	대성리 ○○○-○	대	보전관리 단독주택	세로 (가)	453	298,000	597,000	2023.04.06	1984.11.20
					118.29				
B	대성리 ○○○-○	임야	농림지역 자연림	맹지	195	4,000	21,000	2023.06.12	-
					-				
C	대성리 ○○○-○	대	계획관리 주거나지	세로 (가)	5,366.58	3,550,000	662,000	2023.07.04	-
					-				
의견	사례A는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 전체 거래금액에서 건물추정가격을 공제 후 토지가격을 산정하였음.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가목적
a	대성리 ○○○-○	과수원	보전관리 주거나지	세로(가)	540	596,000	2024.03.22	시가참고
b	대성리 ○○○-○	과수원	보전관리 주거나지	세로(가)	505	522,000	2024.05.21	경매
c	대성리 ○○○-○	대	보전관리 단독주택	세로(가)	583	541,000	2024.07.05	담보
d	대성리 ○○○-○	임야	농림지역 자연림	맹지	12,664	21,200	2023.03.22	경매
e	대성리 ○○○-○	대	계획관리 단독주택	세로(가)	549	723,000	2023.12.22	담보
f	대성리 ○○○-○	대	계획관리 단독주택	세로(가)	1,271	704,000	2023.11.21	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.01.01)

본 건 기 호	비 교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1,4	A	대성리 90-24	583	대	단독주택	보전관리	세로(가)	사다리완경사	317,900
2	B	대성리 산70	24,793	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형급경사	2,970
5	C	대성리 90-24	330	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리완경사	364,000

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조, 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사 발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

본 건 기 호	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비교
1,4	경기도 가평군 (24.01.01~24.08.30)	보전관리	0.476% (1.00476)	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.388 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.091 (1 + 0.00388) * (1 + 0.00091 * 30/31) ≒ 1.00476

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본 건 기 호	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비교
2	경기도 가평군 (24.01.01~24.08.30)	농림지역	0.487% (1.00487)	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.449 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.039 (1 + 0.00449) * (1 + 0.00039 * 30/31) = 1.00487

본 건 기 호	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비교
5	경기도 가평군 (24.01.01~24.08.30)	계획관리	0.975% (1.00975)	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.818 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.161 (1 + 0.00818) * (1 + 0.00161 * 30/31) = 1.00975

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

■ 개별요인의 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	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	
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지(자연) 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2		2.70		5.00	1.00	0.33	4.455
4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
결정의견	기호1 : 본건은 비교표준지#A와 비교시 유사함. 기호2 : 본건은 비교표준지#B와 비교시 접근조건,자연조건에서 우세하며, 기타조건(본건 도로임)에서 열세함. 기호4 : 본건은 비교표준지#A와 비교시 기타조건(본건 도로임)에서 열세함. 기호5 : 본건은 비교표준지#C와 비교시 기타조건(본건 도로임)에서 열세함.						

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 93누2131(1993.7.13)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 표준지와 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본 건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1,4	A	a
2	B	d
5	C	f

나) 비교사례 기준 표준지 가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 표준지 A

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)						
a	① 비교사례 기준가액	596,000	1.00	1.00378	1.00	1.000	598,253	1.873
A	② 공시지가 기준가액	317,900	-	1.00476	-	-	319,413	
비교사례 기준 표준지 가액 산출근거	사정보정	별도의 사정보정 없음.						
	시점수정	경기도 가평군(24.03.22~24.08.30) 보전관리지역 지가변동률 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	표준지는 사례와 비교시 유사함,						

■ 표준지 B

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)						
d	① 비교사례 기준가액	21,200	1.00	1.00882	1.00	1.000	21,387	7.167
B	② 공시지가 기준가액	2,970	-	1.00487	-	-	2,984	
비교사례 기준 표준지 가액 산출근거	사정보정	별도의 사정보정 없음.						
	시점수정	경기도 가평군(23.03.22~24.08.30) 농림지역 지가변동률 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	표준지는 사례와 비교시 유사함,						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 표준지 C

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)						
f	① 비교사례 기준가액	704,000	1.00	1.01111	1.00	0.950	676,230	1.840
C	② 공시지가 기준가액	364,000	-	1.00975	-	-	367,549	
비교사례 기준 표준지 가액 산출근거	사정보정	별도의 사정보정 없음.						
	시점수정	경기도 가평군(23.11.21~24.08.30) 계획관리지역 지가변 동률 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	표준지는 사례와 비교시 접근조건에서 열세함,						

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 결정
1,4	A	1.87
2	B	7.16
5	C	1.84

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	토지면적 (㎡)	공시지가 기준가액 (원)
1	317,900	1.00476	1.00	1.000	1.87	597,303	597,000	1,184	706,848,000
2	2,970	1.00487	1.00	4.455	7.16	95,198	95,000	103.08	9,792,600
4	317,900	1.00476	1.00	0.330	1.87	197,110	197,000	17.62	3,471,140
5	364,000	1.00975	1.00	0.330	1.84	223,176	223,000	32.68	7,287,640
합계								1,337.38	727,399,380

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

1) 비교사례 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	건물사용 승인일
					건물면적(㎡)				
A	대성리 ○○○-○	대	보전관리 단독주택	세로 (가)	453	298,000	597,000	2023.04.06	1984.11.20
					118.29				
B	대성리 ○○○-○	임야	농림지역 자연림	맹지	195	4,000	21,000	2023.06.12	-
					-				
C	대성리 ○○○-○	대	계획관리 주거나지	세로 (가)	5,366.58	3,550,000	662,000	2023.07.04	-
					-				

의견 사례A는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 전체 거래금액에서 건물추정가격을 공제 후 토지가격을 산정하였음.

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일 반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조, 동 법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

본 건 기 호	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치
1,4	경기도 가평균 (23.04.06~24.08.30)	보전관리지역	0.917% (1.00917)
2	경기도 가평균 (23.06.12~24.08.30)	농림지역	0.725% (1.00725)
5	경기도 가평균 (23.07.04~24.08.30)	계획관리지역	1.379% (1.01379)

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

라. 지역요인 비교

결정의견	본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 개별요인의 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	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		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자투형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본 건 기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지(자연) 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
2		2.80		5.00	1.00	0.33	4.620
4	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	0.33	0.347
5	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	0.33	0.347
결정의견	기호1 : 본건은 거래사례 A와 비교시 접근조건에서 우세함. 기호2 : 본건은 거래사례 B와 비교시 접근조건, 자연조건에서 우세하며, 기타조건(본건 도로임)에서 열세함. 기호4 : 본건은 거래사례 A와 비교시 접근조건에서 우세하며, 기타조건(본건 도로임)에서 열세함. 기호5 : 본건은 거래사례 C와 비교시 접근조건에서 우세하며, 기타조건(본건 도로임)에서 열세함.						

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	토지면적 (㎡)	비준가액 (원)
1	597,000	1.00	1.00917	1.00	1.050	632,598	633,000	1,184	749,472,000
2	21,000	1.00	1.00725	1.00	4.620	97,723	98,000	103.08	10,101,840
4	597,000	1.00	1.00917	1.00	0.347	209,059	209,000	17.62	3,682,580
5	662,000	1.00	1.01379	1.00	0.347	232,882	233,000	32.68	7,614,440
합계								1,337.38	770,870,860

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 표준단가

(출처 : 건물신축단가표, 한국부동산원, 2023년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트성글	2	1,978,000	50 (45~55)
4-1-5-8	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕 (치장벽돌벽)	1	1,800,000	50 (45~55)

나. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 본 건은 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려한 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구분	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)
3	지층	교육연구 및 복지시설	철근콘크리트조	1,200,000
	1~4층	교육연구 및 복지시설	철근콘크리트조	1,800,000
	옥탑1,2층	교육연구 및 복지시설	철근콘크리트조	750,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

기호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
3	지층	교육연구 및 복지시설	1,200,000	50	18	-	32/50	768,000	768,000
	1~4층	교육연구 및 복지시설	1,800,000	50	18	-	32/50	1,152,000	1,150,000
	옥탑1,2	교육연구 및 복지시설	750,000	50	18	-	32/50	480,000	480,000

3. 건물가액의 결정

기호	구분	용도	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
3	지층	교육연구 및 복지시설	33.48	768,000	25,712,640
	1~4층	교육연구 및 복지시설	927.95	1,150,000	1,067,142,500
	옥탑1,2	교육연구 및 복지시설	36.66	480,000	17,596,800
	합계		998.09	-	1,110,451,940

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

평가방식	기 호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가액(원)
공시지가기준법	1,2,4,5	1,337.38	-	727,399,380
거래사례비교법	1,2,4,5	1,337.38	-	770,870,860
토지 감정평가액 결정				727,399,380

나. 건물

본 건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	구분	용도	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
3	지층	교육연구 및 복지시설	33.48	768,000	25,712,640
	1~4층	교육연구 및 복지시설	927.95	1,150,000	1,067,142,500
	옥탑1,2	교육연구 및 복지시설	36.66	480,000	17,596,800
	합계		998.09	-	1,110,451,940

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

구 분	면적(m ²)/수량	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토 지	1,337.38	-	727,399,380
건 물	998.09	-	1,110,451,940
제시의 물건	21m ² /관정1식/수목8주	-	12,630,000
합 계			1,850,481,320

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 가평군 청평면 대성리	79-2	대	보전관리지역	1,184	1,184	597,000	706,848,000	
2	"	산74-33	임야	농림지역	1,125.751 1,445x----- 31,561	51.54	95,000	4,896,300	매각지분 임문갑지분 현황 도로
3	" [도로명주소] 경기도 가평군 청평면 큰갈월로 1번길 56	79-2 위 지상	교육연구 및 복지 시설 (유스 호텔)	철근 콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 4층 지1 1층 2층 3층 4층 옥탑 1층 2층	33.48 221.72 237.17 234.53 234.53 14.04 22.62	33.48 927.95 36.66	768,000 1,150,000 480,000	25,712,640 1,067,142,500 17,596,800	1,200,000 x 32/50 1,800,000 x 32/50 750,000 x 32/50
4	"	90-26	도로	보전관리지역	1,125.751 247x----- 31,561	8.81	197,000	1,735,570	매각지분 임문갑지분
					1,125.751 247x----- -	8.81	197,000	1,735,570	매각지분 장명순지분

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	
5	"	88-6	도로	계획관리지역	31,561	16.34	223,000	3,643,820	매각지분 임문갑지분
					$1,125.751$ $458x\frac{\quad}{\quad}$ $-$ $31,561$				
					$1,125.751$ $458x\frac{\quad}{\quad}$ $-$ $31,561$	16.34	223,000	3,643,820	매각지분 장명순지분
소 계								₩1,837,851,320	
	제시외 물건								
㉠	경기도 가평군 청평면 대성리 79	79-2	현관	파이프조 샷시지붕	2.0	2.0	100,000	200,000	관찰감가
㉡	"	79-2	창고	목조 목조지붕	6.0	6.0	60,000	360,000	관찰감가
㉢	"	79-2	쓰레기장	파이프조 천막지붕	8.0	8.0	40,000	320,000	관찰감가
㉣	"	79-2	관정	관정	1식	1식	3,500,000	3,500,000	관찰감가
㉤	"	79-2	소나무		8주	8주	-	8,000,000	관찰감가
㉥	"	79-2	현관	목조 목조지붕	5	5	50,000	250,000	관찰감가
소 계								₩12,630,000	
합 계								₩1,850,481,320.-	
				이	하	여	백		

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 가평군 청평면 대성리 소재 "대성1리마을회관" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서 인근에 주택, 근린생활시설, 농경지 및 임야 등이 혼재함

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 바 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1
사다리완경사지로 주거기타로 이용중임.

기호2,4,5
부정형완경사지로 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

노폭 약 4m 내외의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,4
보전관리지역,가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2022-03-07)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

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) | |

기호2

농림지역,가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2022-03-07)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

기호5

계획관리지역,가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2022-03-07)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

기호2의 공부상 지목(임야)과 실제 이용상황(도로)이 상이함.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

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

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 건물로서,
 외벽 : 목재사이딩 마감
 창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

교육연구 및 복지시설(유스호스텔)로 이용중임.(세부 이용상황은 후첨 '내부구조도' 참조)

(3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 화재탐지설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 종물

- ㉠파이프조 샷시지붕(현관) 약 2.0㎡
- ㉡목조 목조지붕(창고) 약 6.0㎡
- ㉢파이프조 천막지붕(쓰레기장) 약 8.0㎡

(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

위치도



소재지 경기도 가평군 청평면 대성리 79-2 외



표준지 B
대성리 산70
@2,970원/m²

표준지 C
대성리 90-4
@364,000원/m²

표준지 A
대성리 90-24
@317,900원/m²

본건

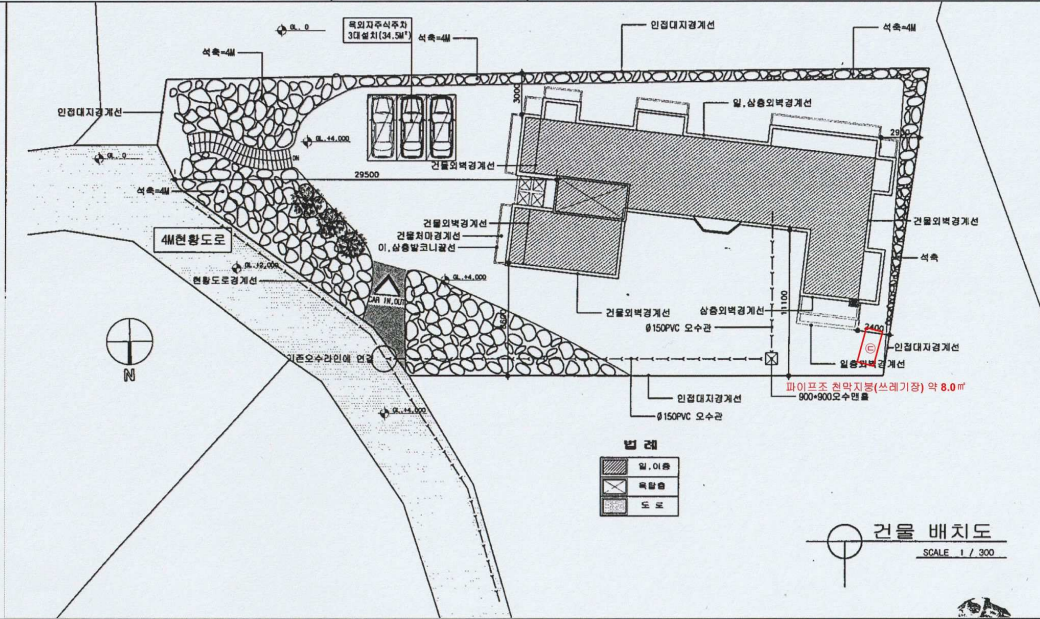
지 적 도

발급확인번호 : MAMK-AHMW-ZJUY-QMEK-MRWU

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212002228000011	고유번호	4182032524-1-00790002	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 가평군 청평면 대성리		지번	79-2	도로명주소	경기도 가평군 청평면 큰갈밭로1번길 56



도면의 종류	배치도	축척	1:300	도면 작성자	정풍건축사 (서명 또는 인)
--------	-----	----	-------	--------	-----------------



내 부 구조 도



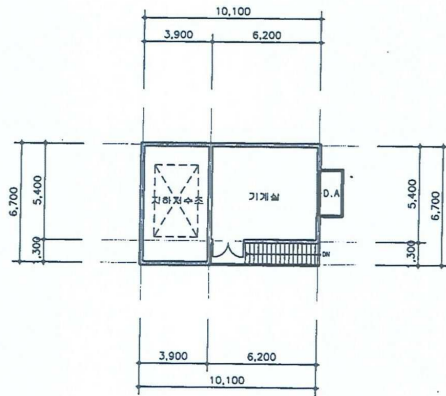
소재지 경기도 가평군 청평면 대성리 79-2

발급확인번호 : MAMK-AHMD-FRZL-UWGV-RWTE

건축물현황도

(1층 중 제1쪽)

건물ID	212002228000011	고유번호	4182032524-1-00790002	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 가평군 청평면 대성리	지번	79-2	도로명주소	경기도 가평군 청평면 큰갈월로1번길 56	



구분	신축근거
①	6.2 x 5.4 = 33.48
합계	33.48

지하층평면도
 SCALE 1 / 250
 AREA 33.48㎡
 10.12坪

도면의 종류	평면도(지하 1층)	축척	1:250	도면 작성자	정풍건축사 (서명 또는 인)
--------	------------	----	-------	--------	-----------------



내부구조도



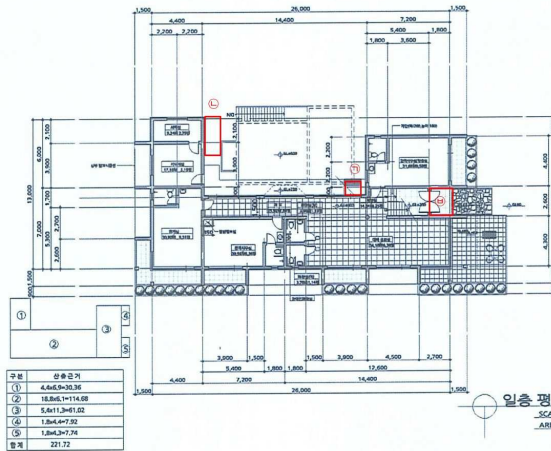
소재지 경기도 가평군 청평면 대성리 79-2

발급확인번호 : MAMK-AHMD-TYFX-PQDU-TXVI

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212002228000011	고유번호	4182032524-1-00790002	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 가평군 청평면 대성리	지번	79-2	도로명주소	경기도 가평군 청평면 큰갈울로1번길 56	



- ㉠ 파이프로 샷시지붕(현관) 약 2.0㎡
- ㉡ 목조 목조지붕(창고) 약 6.0㎡
- ㉢ 목조 목조지붕(현관) 약 5.0㎡

도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 300	도면 작성자	(주)일진건축사사무소 김경숙 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------



내 부 구조 도



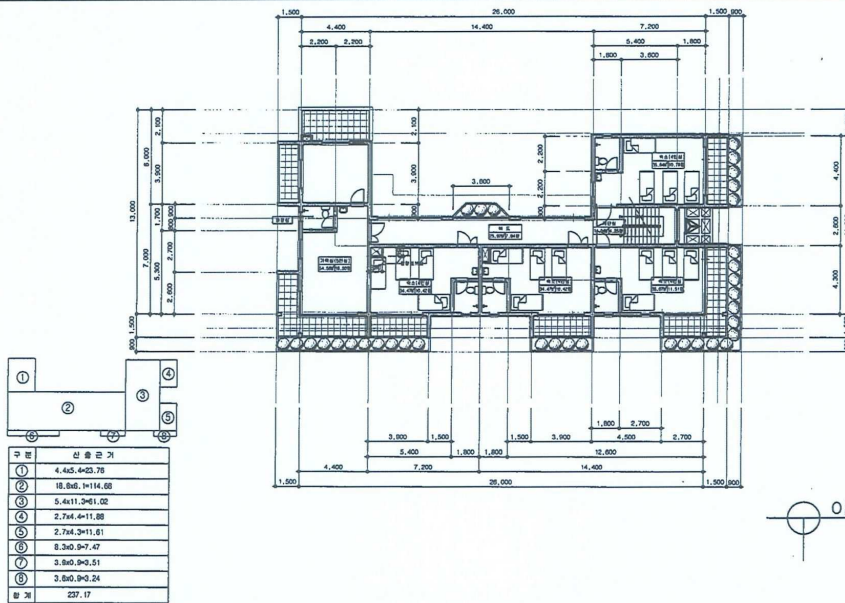
소재지 경기도 가평군 청평면 대성리 79-2

발급확인번호 : MAMK-AHMD-LLHJ-ALBH-VIQD

건축물현황도

(1층 중 제1축)

건물ID	212002228000011	고유번호	4182032524-1-00790002	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 가평군 청평면 대성리		지번	79-2	도로명주소	경기도 가평군 청평면 큰갈월로1번길 56



구분	신 용 근 거
①	4.4x5.4=23.76
②	18.8x6.1=114.68
③	5.4x11.3=61.02
④	2.7x4.4=11.88
⑤	2.7x4.3=11.61
⑥	8.3x9.9=7.47
⑦	3.8x9.9=3.51
⑧	3.8x9.9=3.24
합 계	227.17

이 층 평면도
SCALE 1 / 250
AREA 227.17㎡
71.74PY

도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 250	도면 작성자	정풍건축사 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-----------------



내 부 구조 도



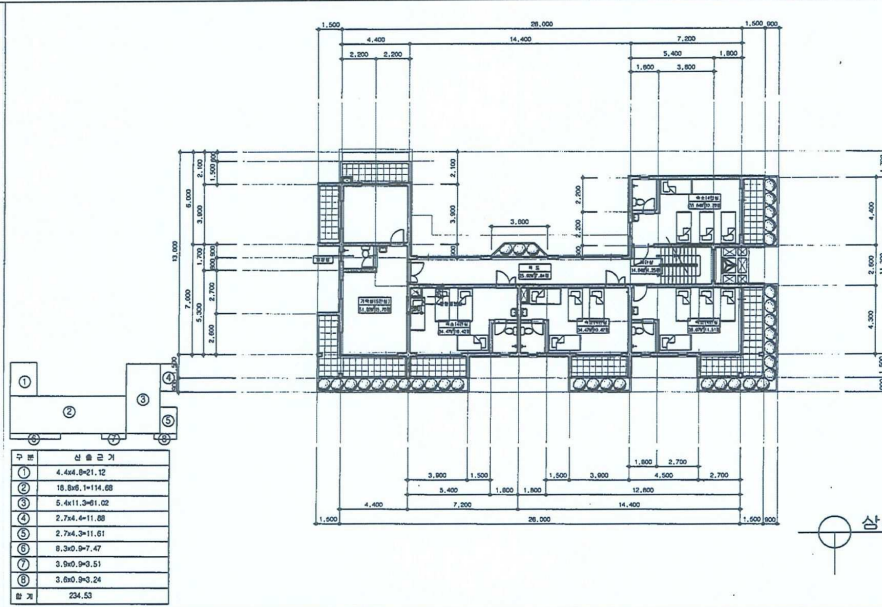
소재지 경기도 가평군 청평면 대성리 79-2

발급확인번호 : MAMK-AHMD-BTWZ-EZFC-CJZZ

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120022280000011	고유번호	4182032524-1-00790002	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 가평군 청평면 대성리	지번	79-2	도로명주소	경기도 가평군 청평면 큰갈울로1번길 56	



도면의 종류	평면도(3층)	축척	1:250	도면 작성자	정풍건축사 (서명 또는 인)
--------	---------	----	-------	--------	-----------------



내 부 구조 도



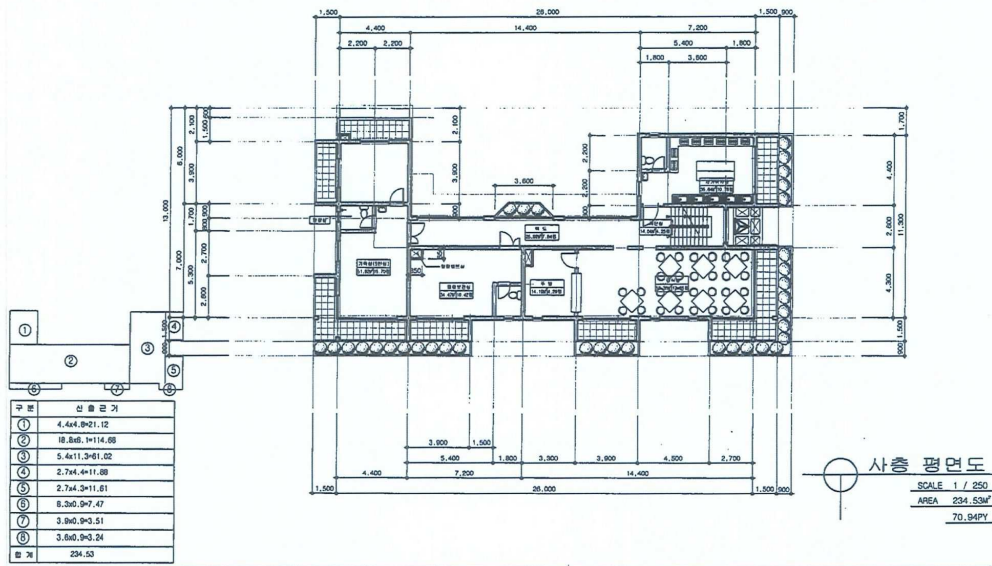
소재지 경기도 가평군 청평면 대성리 79-2

발급확인번호 : MAMK-AHMD-PWMR-QZUM-IIMU

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212002228000011	고유번호	4182032524-1-00790002	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 가평군 청평면 대성리	지번	79-2	도로명주소	경기도 가평군 청평면 큰갈울로1번길 56	



도면의 종류 평면도(4층) 축척 1:250 도면 작성자 정풍건축사 (서명 또는 인)



내부구조도



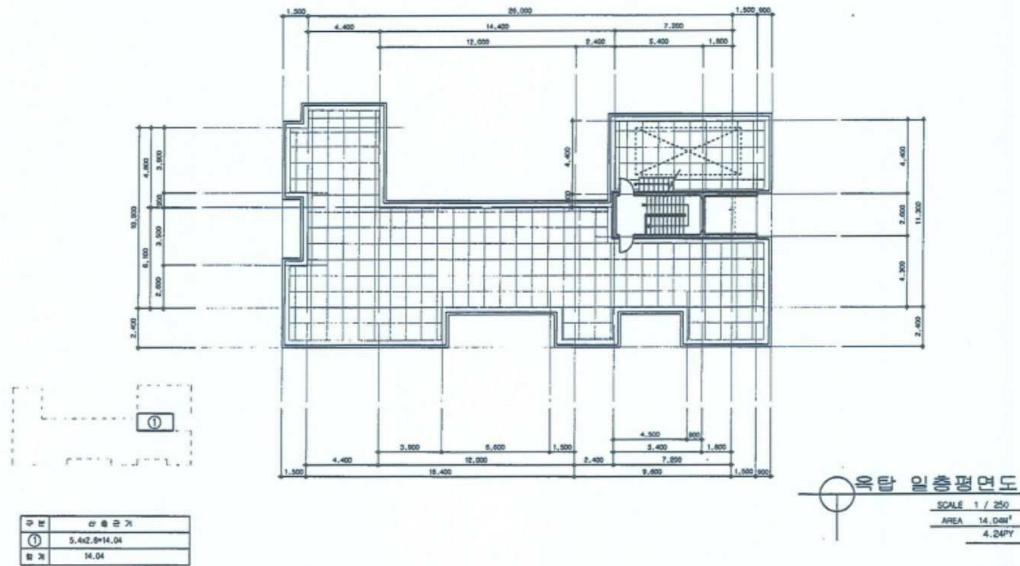
소재지 경기도 가평군 청평면 대성리 79-2

발급확인번호 : MAMK-AHMD-LYET-TISE-XDLF

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120022280000011	고유번호	4182032524-1-00790002	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 가평군 청평면 대성리	지번	79-2	도로명주소	경기도 가평군 청평면 큰갈밭로1번길 56	



도면의 종류	평면도(옥탑 1층)	축척	1 : 250	도면 작성자	정풍건축사 (서명 또는 인)
--------	------------	----	---------	--------	-----------------



내부구조도



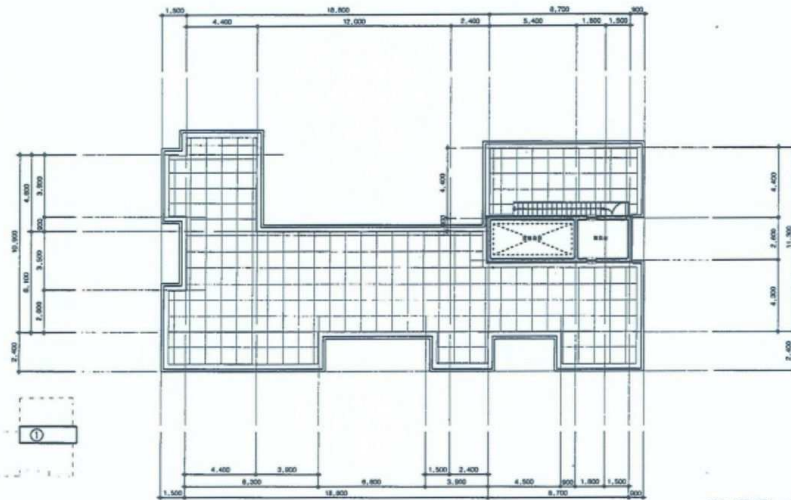
소재지 경기도 가평군 청평면 대성리 79-2

발급확인번호 : MAMK-AHMD-WVWX-VRLP-QFDO

건축물현황도

(1층 중계1쪽)

건물ID	212002228000011	고유번호	4182032524-1-00790002	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 가평군 청평면 대성리	지번	79-2	도로명주소	경기도 가평군 청평면 큰갈맷로1번길 56	



구분	상용면적
①	8.742.640.82
합계	88.42

유한이중평면도
SCALE 1 / 200
AREA 88.42㎡
8.847%

도면의 종류	평면도(육탑 2층)	축척	1 : 250	도면 작성자	정품건축사 (서명 또는 인)
--------	------------	----	---------	--------	-----------------





(1, 3)



(1, 3)



(1, 3)



(2)



(4)



(5)



