

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김숙자 소유물건(2025타경3527)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

감정평가서번호: JYA2508-2002

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.

재연감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 병 옥

감정평가액	삼억칠천구백이십사만팔천오백삼십원정 (₩379,248,530.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김숙자 (2025타경3527)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.05	2025.09.05	2025.09.16		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	605	토지	605	606,000	366,630,000
	건물	55.87	건물	55.87	-	6,648,530
	제시외건물	(68)	제시외건물	(68)	-	5,970,000
합계					₩379,248,530	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양주시 백석읍 방성리 소재 <방성3리마을회관> 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 의정부지방법원의 경매목적의 감정평가건입니다.

2. 감정평가의 근거

본 평가는 <감정평가 및 감정평가사에 관한 법률>, <감정평가에 관한 규칙> 및 <감정평가실무기준> 등 관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 감정평가의 기준가치 및 평가조건

본 평가는 <감정평가에 관한 규칙> 제2조 및 제5조에 근거하여 "시장가치"를 기준으로 하였으며, 여기에서의 <감정평가에 관한 규칙>상 "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말하며, 별도의 평가조건은 없습니다.

4. 감정평가의 방법

가. 토지의 감정

본건 부동산의 가격에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 감정평가 방법인 "거래사례비교법", ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법" 등이 있으나

대상부동산이 토지인 점 등을 감안하여 원가법, 수익환원법은 적용을 배제하고, "감정평가에 관한 규칙" 제14조 등 관련 법령에 따라 토지의 감정평가는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, "감정평가에 관한 규칙" 제12조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 가격의 합리성을 검토하였습니다.

나. 건물의 감정

건물의 경우 "감정평가에 관한 규칙" 제15조 등 관련 법령에 의거 대상물건의 특성상 수익방식이 나 비준방식의 적용이 적정치 아니하므로 원가법에 의한 가격을 기준으로 평가하였습니다.

5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

<감정평가에 관한 규칙> 제10조에 따른 실지조사 착수일은 2025.09.05 일, 가격조사 완료일자는 2025.09.05 일로서, 실지조사는 공부를 기준으로 하되 현지답사, 지적도, 다음지도 등을 통하여 대상물건을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준시점

기준시점은 <감정평가에 관한 규칙> 제9조 등 관련 법령에 의하여 가격조사완료일인 2025.09.05 일이며, 지번, 면적, 지목, 지분 등의 목록표시 근거는 귀제시목록을 기준으로 하였습니다.

7. 기타사항

(1) 본 감정평가는 경매목적의 평가건으로서 금융기관의 담보제공 등 본 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없으며, 담보목적 등 평가목적이 상이한 경우 감정가액상의 차이가 있을 수 있습니다.

(2) 본건 토지의 지상에는 별첨 사진용지와 같이 정원수 및 잡목이 식재되어 있는바, 입목의 경우 토지에 포함 거래되는 관행을 감안하여 임지에 포함 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

(3) 본건 토지 지상에는 별첨 사진용지와 같이 소유자미상의 제시외건물 ㄱ)~ㄴ) 이 소재하는바, 제시외건물의 경우 목측에 의한 대략적인 면적을 기준으로 평가하였으며, 토지의 경우에는 당해 제시외건물을 감안한 토지 가격을 '명세표(비고란)'에 병기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 대상물건의 개황

가. 토지 개황

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	25년 개별지가 (원/m ²)	비고
1	방성리 364-1	대	605.0	1종일주	357,000	-

나. 건물 개황

구 분	내 용		
기 호	2		
소재지, 건물명	경기도 양주시 백석읍 방성리 364-1		
대지면적(m ²)	-		
연면적(m ²)	55.87		
건축면적(m ²)	55.87		
주 구 조	시멘트블럭조		
층별현황	시멘트블럭조	1층 55.87 m ²	단층주택
지 붕	시멘트기와지붕		
층 수	지하-층/지상1층		
높 이(m)	-		
주 용 도	주택		
부속건축물	-		
사용승인일자	1974		
비 고	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 위치 및 주변환경

본건 부동산은 경기도 양주시 백석읍 방성리 소재 <방성3리마을회관> 북동측 인근에 소재하는 부동산으로서, 주변은 단독주택, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재된 지역으로서 제반 입지여건은 대체로 무난시됩니다.

3. 토지형태, 지세 및 이용상황

1) 기호 1 : 대체로 부정형의 평탄한 토지로 주거용지임.

4. 도로조건

1) 기호 1 : 지적상 맹지임.

5. 용도지역 등

기호	지번	용도지역 등
1	364-1	제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(방성2지구), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지의 감정평가

1. 토지의 평가

1-1. 공시지가기준법

가. 산출개요

감정평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 인근지역에 소재하는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정 및 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성요인을 비교 분석하여 대상토지의 가격을 평가하되, 적정한 시장가치와 공시지가 기준가격과의 가격격차를 그 밖의요인으로 보정하여 평가하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

<감정평가실무기준> [610-1.5.2.1] 등의 관련 법령에 의거 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것, 2) 이용상황이 같거나 비슷할 것, 3) 주변환경 등이 같거나 비슷할 것, 4) 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것 등의 요건을 충족하는 비교표준지로서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사하며 지리적으로 인접한 인근지역에 소재하는 아래의 표준지 기호 'A'(2025.01.01)를 기준으로 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고 (적용)
A	방성리 362-4	대	382.0	단독주택	1종일주	세로가	사다리 평지	388,100	기호 1
B	방성리 345-3	대	413.0	주거기타	1종일주	세로가	사다리 평지	382,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

(1) 지가변동율 (양주시)

구분	기간	지가변동율 (%)	비고
주거지역	2025.01.01 ~ 2025.07.31	0.792	2025년 7월까지 누계
	2025.08.01 ~ 2025.09.05	0.104*36/31	2025년 7월 지가변동율: 0.104%
	누계 (2025.01.01 ~ 2025.09.05)	0.914 (1.00914)	$(1+0.00792)*(1+0.00104*36/31)$ ≈(1.00914)배

※ 2025.08월 이후 지가변동율 미공시로 2025.07월 지수를 각각 연장 적용하였음.

(2) 생산자물가지수(한국은행, 2020=100)

기준시점	산정기간	변동율(%)	생산자물가지수	
2025.09.05	(2025.01.01 ~ 2025.09.05)	1.00569	2024.12월	119.52
			2025.07월	120.20

※ 2025.08월 가격지수 미공시로 2025.07월 지수를 연장 적용하였음.

(3) 결정

생산자물가지수변동률은 일반재화에 대한 변동률로서 품목의 다양성, 가중치의 편중, 지역의 광역성 등으로 국지적인 지가의 변동을 보정함에 있어서 적정하지 아니하므로 국토교통부에서 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적, 사회적, 경제적, 행정적 제 요인을 말하는 것으로 지역적 차이에 따른 가치수준의 격차를 보정하는 절차로서, 본건은 비교표준지와 인근에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)

마. 개별요인 비교

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인을 상호비교하여 격차를 보정하는 절차를 말함.

(1) 개별요인 비교 항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)
접근조건	교통시설과의 접근성(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성), 상가와의 접근성(인근상가와의 거리 및 편의성), 공공 및 편익시설과의 접근성(유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성), 간선도로 접근성, 인근지역 중심지와의 접근성 등
환경조건	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), 주변환경, 토지조성정도 등
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도(용도지역, 지구, 구역), 기타규제(입체이용제한 등)
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등(면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지), 방위 및 고저 등(방위, 고저, 경사지), 접면도로상태(각지, 2면획지, 3면획지)
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 기호별 개별요인 비교치 산정

1) 기호 1 (표준지 A 대비)

조 건	요인치	내 역
가로조건	0.90	본건은 '가로의 폭, 구조, 접면, 계통 및 연속성' 등에서 표준지대비 열세함.
접근조건	1.00	대체로 유사함.
자연(환경)조건	0.96	본건은 '주변환경' 등 자연(환경)조건에서 표준지대비 열세함.
행정조건	1.00	대체로 유사함.
획지조건	1.00	대체로 유사함.
기타조건	1.00	대체로 유사함.
소계	0.864	전체적으로 본건이 열세함.

바. 그밖의 요인 보정

(1) 개념 및 필요성

그 밖의 요인'이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동율, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래가격 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로, <감정평가에관한규칙> 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28), 대법원판례 (1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가전례(출처: 감정평가정보체계)

기 호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비 고
평가선례 1	방성리 ***	1종일주	대	882.0	691,000	2023.03.13	담보평가
평가선례 2	방성리 ***	1종일주	대	234.0	590,000	2024.01.18	담보평가
평가선례 3	방성리 ***	1종일주	대	92.0	670,000	2023.09.12	경매평가

(3) 인근 거래사례(출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
거래사례 1	방성리 ***	1종일주	대	281.0	529,359	2023.11.22	실거래가 (₩148,750,000)
거래사례 2	방성리 ***	1종일주	답	711.0	421,940	2023.11.22	실거래가 (₩300,000,000)

※ 토지단가 산출내역(거래사례 #1,2) : 토지만의 거래사례임.

상기 실거래자료는 본건 토지의 인근에 위치하는 부동산으로서 거래필지의 용도지역 및 이용상황, 개별적인 토지특성, 인근 지가수준 등을 고려하여 볼 때 적정 거래사례로 보이며 주변시세 등과 비교시 적절한 가격균형을 보이는 것으로 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그밖의요인 보정치 결정

1) 산정방식 : 사례기준 표준지가격 / 표준지기준가격

$$\frac{\text{사례기준} \times \text{지가변동율} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}}{\text{표준지기준} \times \text{지가변동율}}$$

2) 사례의 선정

기 호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비 고
평가선례 1	방성리 ***	1종일주	대	882.0	691,000	2023.03.13	표준지 A

1) <감정평가실무기준> [610-1.5.2.5] 등의 관련 규정에 의거 그밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있으며, 이 경우의 거래사례 등은 다음 각 호(1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것, 2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것, 3. 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사한 사례일 것, 4. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래 또는 감정평가된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있음, 5. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것, 6. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것)의 선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정하되, 제1호, 제2호 및 제5호는 거래사례를 선정하는 경우에 적용하고, 제3호는 평가사례를 선정하는 경우에 적용하도록 하고 있는바,

관련 규정을 참작하여 평가목적 등을 감안하여 최근에 평가된 상기의 평가선례를 선정하였으며 평가선례의 가격을 기준으로 시점수정 및 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성요인을 비교분석하여 비교표준지의 가격을 평가하여 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

① 평가선례 1(양주시, 주거지역, 2023.03.13 ~ 2025.09.05) : 1.01894

$$(1 - 0.00007 * 19/31) * (1 - 0.00015) * (1 - 0.00008) * (1 - 0.00009) * (1 - 0.00009) * (1 - 0.00011) * (1 + 0.00001) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00693) * (1 + 0.00792) * (1 + 0.00104 * 36/31) \approx 1.01894$$

4) 지역요인 비교 : 인근지역에 위치하여 상호 유사함(1.00)

5) 개별요인 비교

① 표준지 A (평가선례 1 대비)

조 건	요인치	내 역
가로조건	1.00	대체로 유사함.
접근조건	0.98	표준지는 '교통시설과의 접근성' 등 접근조건에서 사례대비 열세함.
자연(환경)조건	1.00	대체로 유사함.
행정조건	1.00	대체로 유사함.
획지조건	1.02	표준지는 '규모' 등 획지조건에서 사례대비 우세함.
기타조건	1.00	대체로 유사함.
소계	1.000	전체적으로 표준지는 사례와 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 격차율 산정

인근 사례 기준 표준지가액						
구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지 A / 평가선례 1	691,000	-	1.01894	1.00	1.000	704,088

공시지가 기준가액			
구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
표준지 A	388,100	1.00914	391,647

사례기준 표준지가액과 표준지 기준가액의 격차율			
구 분	사례기준 표준지가액 (원/㎡)	공시지가 기준가액 (원/㎡)	산정격차율
표준지 A/ 평가선례 1	704,088	391,647	1.798

7) 그밖의요인 보정치 결정

평가선례에 의한 '그밖의요인' 산정치는 '1.798' 등으로 산정되었는 바 산정된 격차율의 범위내에서 인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적, 본건 부동산의 개별적 특성 등을 종합감안하여 다음과 같이 상향보정하여 결정함이 적정하다고 사료됩니다.

소재지	구 분	지 목	그밖의요인 비교치		비 고
			산 정	결 정	
본건 주변	1종일주	대	1.7978	1.79	표준지 B

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 인근 유사토지의 지가수준

기호	주위환경	용도지역 지목	가 격 수 준 (원/㎡)	특이사항
1	본건인근지역	1종일주 대	600,000~700,000(원/㎡) 내외	위치 및 용도에 따라 상이함.

아. 토지단가의 결정(적용단가, 유효숫자 세자리)

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	388,100	1.00914	1.00	0.864	1.79	605,706	606,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1-2. 거래사례비교법

가. 산출개요

<감정평가실무기준> [610-1.5.3.1] 등의 관련 규정에 의거 감정평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 본건과 지리적으로 가까운 지역에 소재하는 적정 거래사례로서 최근에 거래된 아래의 사례가격을 기준으로 사정보정, 시점수정 및 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성요인을 비교분석하되, 대상토지의 가격을 평가하여 가격의 합리성을 검토하였습니다.

나. 적정 거래사례의 선정

기 호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
거래사례 1	방성리 ***	1종일주	대	281.0	529,359	2023.11.22	기호 1

1) 거래사례는 <감정평가실무기준> [610-1.5.3.1] 등의 관련 규정에 의거 1) 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것, 2) 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것, 3) 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것, 4) 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것, 5) [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것 등의 선정기준을 모두 충족하는 거래가격 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래가격을 선정하도록 하고 있는 바, 감정평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 본건과 지리적으로 가까운 지역에 소재하는 적정 거래사례 중에서 상기의 거래사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

상기의 사례는 인근지역의 지가수준 및 사례의 개별적 특성 등을 감안시 적정 거래사례로 판단되므로 별도의 보정은 적용치 아니하였음.(1.00)

라. 시점수정

(1) 지가변동율 (양주시, 주거지역, 2023.11.22 ~ 2025.09.05 : 1.01808)

$$(1 + 0.00123 * 9/30) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00693) * (1 + 0.00792) * (1 + 0.00104 * 36/31) \approx 1.01808$$

마. 지역요인 비교

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적, 사회적, 경제적, 행정적 제 요인을 말하는 것으로 지역적 차이에 따른 가치수준의 격차를 보정하는 절차로서, 본건은 비교표준지와 인근에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)

바. 개별요인 비교

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인을 상호비교하여 격차를 보정하는 절차를 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 기호별 개별요인 비교치 산정

1) 기호 1 (거래사례 1 대비)

조 건	요인치	내 역
가로조건	1.00	대체로 유사함.
접근조건	1.00	대체로 유사함.
자연(환경)조건	1.15	본건은 '인근토지의 이용상황, 주변환경' 등 자연(환경)조건에서 사례대비 우세함.
행정조건	1.00	대체로 유사함.
획지조건	1.00	대체로 유사함.
기타조건	1.00	대체로 유사함.
소계	1.150	전체적으로 본건이 우세함.

사. 토지단가의 결정(적용단가, 유효숫자 세자리)

기 호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	사정보정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	529,359	1.01808	1.00	1.000	1.150	619,769	620,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1-3. 시산가액의 합리성 검토

기 호	조 건	적용단가 (원/㎡)	면 적 (㎡)	금 액 (원)	비 고
1	공시지가기준법	606,000	605.0	366,630,000	-
	거래사례비교법	620,000	605.0	375,100,000	-
	결 정	606,000	605.0	366,630,000	공시지가기준법

상기와 같이 <감정평가에 관한 규칙> 제12조 등에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래 사례비교법에 의한 시산가액을 비교할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물가격 산출근거

가. 산출개요

본건은 원가법에 의해 산정하되 거래사례비교법 및 수익법의 적용이 곤란하므로 시산가액의 합리성 검토는 생략하였으며, 감정가액은 원가법에 의해 건물의 구조, 마감현황, 설계 및 시공의 질, 표준적 신축단가와 본건의 개별적 특성, 감정목적 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 재조달원가를 구하고 감가수정을 하여 건물가격을 결정하되 본 건물의 구조, 용도, 관리상태, 내용년수 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였습니다.

나. 건물개요

구 분	내 용		
기 호	2		
소재지, 건물명	경기도 양주시 백석읍 방성리 364-1		
대지면적(m ²)	-		
연면적(m ²)	55.87		
건축면적(m ²)	55.87		
주 구 조	시멘트블럭조		
층별현황	시멘트블럭조	1층 55.87 m ²	단층주택
지 붕	시멘트기와지붕		
층 수	지하-층/지상1층		
높 이(m)	-		
주 용 도	주택		
부속건축물	-		
사용승인일자	1974		
비 고	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 표준단가 (자료출처 : 한국부동산연구원 발행 "건축물재조달원가자료집"(2024년 기준))

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-07-04-09	농촌주택	블럭조/평지붕	5	929,000	40 (35-45)
01-07-04-03	농촌주택	블럭조/목조지붕틀/대골슬레이트	4	972,000	40 (35-45)
01-07-04-01	농촌주택	블럭조/목조지붕틀/시멘트기와	4	976,000	40 (35-45)

라. 재조달원가의 적용

상기 표준단가를 기준으로 건물용도, 건축비 변동상황, 면적 및 구조, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 마감현황, 부대설비 현황, 감정목적, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 부대설비 포함 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	소재지	층별	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
2	방성리 364-1	1층	시멘트블럭조	단층주택	950,000	40

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 건물가격의 결정

기 호	소재지	층 별	재조달원가 x (1-감가율) ≒ 적용단가 (원/m ²)	면 적 (m ²)	금 액 (원)
2	방성리 364-1	1층	950,000 x 0.125 ≒ 119,000	55.87	6,648,530
소계				55.87	6,648,530

※ 잔가율(관찰감가) = 1 - 35/40 ≒ 0.125

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 등의 감정가액 및 결정의견

구분	기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	605.0	605.0	606,000	366,630,000	공시지가기준법
소계		605.0	605.0		366,630,000	

구분	기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
건물	2	55.87	55.87	119,000	6,648,530	1층
소계		55.87	55.87		6,648,530	

구분	기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
제시외	ㄱ)	(6)	6.0	70,000	420,000	관찰감가
	ㄴ)	(4)	4.0	70,000	280,000	관찰감가
	ㄷ)	(21)	21.0	100,000	2,100,000	관찰감가
	ㄹ)	(8)	8.0	70,000	560,000	관찰감가
	ㅁ)	(29)	29.0	90,000	2,610,000	관찰감가
소계		(68)	68.0		5,970,000	

구분	기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	605.0	605.0	-	366,630,000	공시지가기준법
건물	2	55.87	55.87	-	6,648,530	원가법
제시외건물	ㄱ)~ㅁ)	(68)	68.0	-	5,970,000	관찰감가법
합계					379,248,530	

상기 "Ⅲ,1,1-1,바"의 매매사례, 평가전례, 인근지역 유사부동산의 가격수준 등의 가격자료와 본건 평가목적, 본건 부동산의 개별적 특성 등을 종합적으로 고려할 때, <감정평가에 관한 규칙> 제12조 및 제14조에 의거 토지-공시지가기준법, 건물-원가법 등에 의한 가액의 적정성이 각각 인정되므로 상기 금액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토 지 및 건물 감정 평가 명 세 표

기 호	소재지	지 번	지 목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/m ²)	금 액(원)	
1	경기도 양주시 백석읍 방성리	364-1	대	1종일주 지역	605	605	606,000	366,630,000	제시외건물 감안가격 (@424,000/ ₩256,520 ,000원)
2	상 동	364-1	주택	시멘트 블럭조 시멘트 기와지붕 단층 1층	55.87	55.87	119,000	6,648,530	
(제	시외건 물)								
ㄱ)	상 동	364-1 위지상	판넬조	창고	(6)	6	70,000	420,000	관찰감가 1층소재
ㄴ)	상 동	364-1 위지상	판넬조	창고	(4)	4	70,000	280,000	관찰감가 1층소재
ㄷ)	상 동	364-1 위지상	판넬및 블럭조	창고	(21)	21	100,000	2,100,000	관찰감가 1층소재
ㄹ)	상 동	364-1 위지상	판넬조	창고	(8)	8	70,000	560,000	관찰감가 1층소재
ㅁ)	상 동	364-1 위지상	판넬및 블럭조	주택및창 고	(29)	29	90,000	2,610,000	관찰감가 1층소재
	합계							379,248,530	

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

본건 부동산은 경기도 양주시 백석읍 방성리 소재 <방성3리마을회관> 북동측 인근에 소재하는 부동산으로서, 주변은 단독주택, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재된 지역으로서 제반 입지여건은 대체로 무난시됩니다.

(2) 교통상황

본건 인접지까지 차량출입 가능하며 인근의 버스정류장과의 거리 등 감안시 대중교통수단 이용은 대체로 무난시됨.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 부정형의 평탄한 주거용건부지임.

(4) 인접 도로상태

지적상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(방성2지구), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 사진용지와 같이 제시외건물이 소재함.

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

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : -

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

시멘트블럭조 단층 주택으로서
외벽 : 몰탈위페인팅 마감
창호 : 샷시창호 마감 등으로
관리상태는 대체로 보통시됨.

(2) 이용상태

주택(공가)으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비 등임.

(4) 부합물 및 종물

별첨 사진용지와 같이 부합물 및 종물이 소재함.

(5) 공부와의 차이

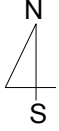
-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : -

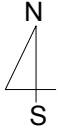
위 치 도



소재지	경기도 양주시 백석읍 방성리 364-1
-----	-----------------------



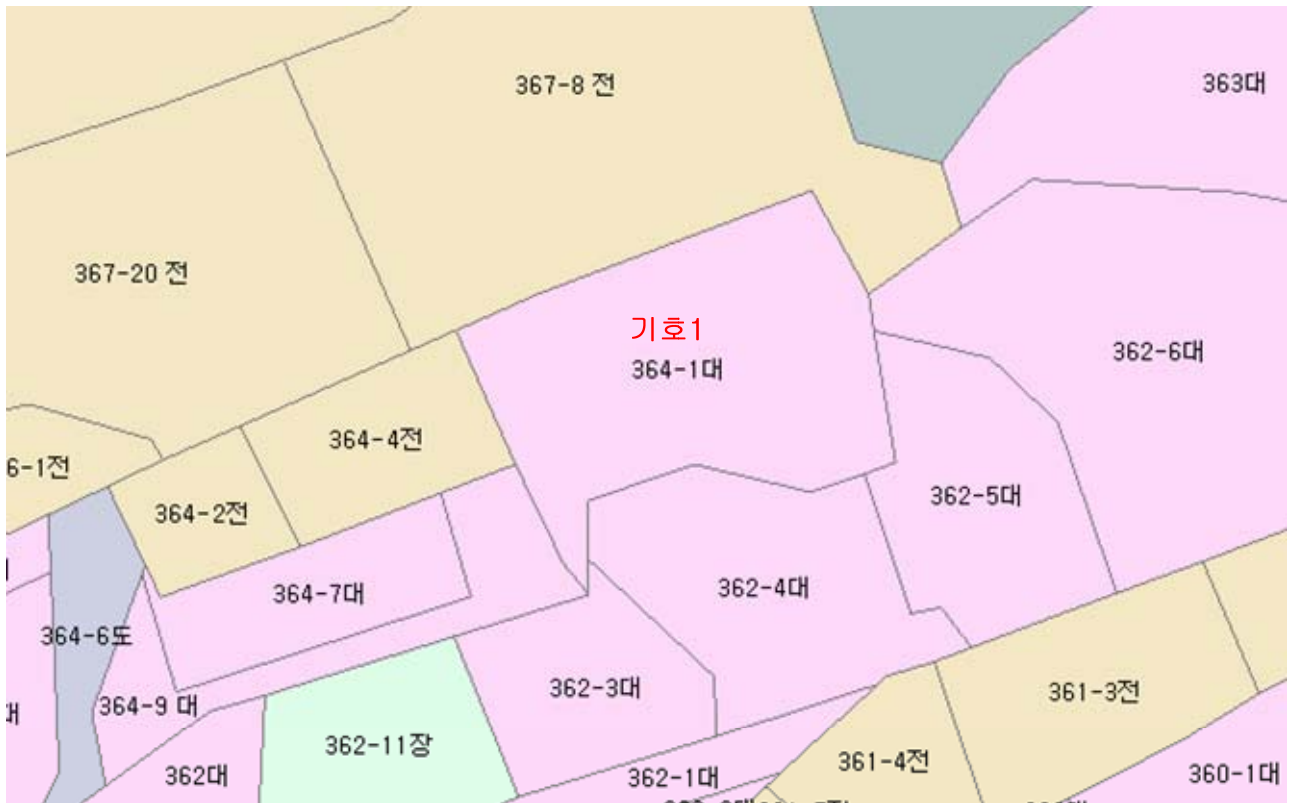
위 치 도












소재지	경기도 양주시 백석읍 방성리 364-1
-----	-----------------------

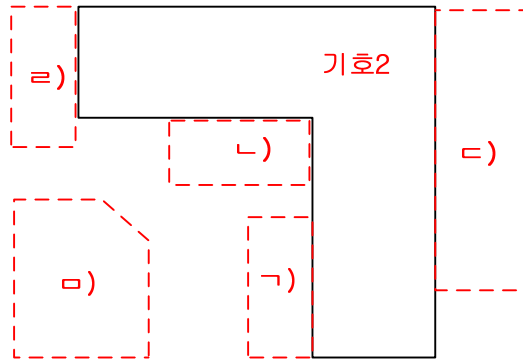


지적 및 건물 개황도



면 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도 로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물










건물 개황도(기호2)



기호2
공부면적 55.87㎡

제시외건물

- 가) 판넬조, 창고, 2*3 = 약 6㎡
- 나) 판넬조, 창고, 1*4 = 약 4㎡
- 다) 판넬및브릭조, 창고, 3*7 = 약 21㎡
- 라) 판넬조, 창고, 2*4 = 약 8㎡
- 마) 판넬및브릭조, 주택및창고, 5*4 + (5+4)*2*1/2 = 약 29㎡










범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도 로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

건물 개황도(기호2)



1) 상기의 이미지는 경기도운영 “경기부동산포털” 상의 이미지로서, 경계나 현황은 다소 다를 수 있으므로 참고용으로만 활용하시기 바랍니다.

2) 상기의 이미지 중 ‘빨간색 화살표’는 현재 본 건물에의 출입로(타인토지)로 사용되는 부분으로서 폭이 좁은 관계로 차량진입이 곤란한 상태이며, 출입로로 이용중인 타인토지의 이용 여부는 별도의 확인이 필요해 보이니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도 로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물



1



2



3



4 2 ,) ,)



5-)



6-)



7-)



1-



2- (1)



3- (2)

