

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
건명	김정수 소유물건(2024타경5919)
감정서번호	J2024-11-04

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

장병선감정평가사사무소

(토지·건물)감정평가표

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

감정평가사
장병선

(인)

감정평가액	사억구천삼십팔만칠천이백원정(₩490,387,200.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김정수 (2024타경5919)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.29	2024.11.28 ~ 2024.11.29	2024.12.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	826	토지	826	296,000	244,496,000
	건물	197.18	건물	197.18	1,060,000	209,010,800
	제시외건물	(115.8)	제시외건물	115.8	-	36,880,400
합계					₩490,387,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 가평군 북면 백둔리 소재 '가평연인산마을' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 대상 토지와 건물의 개요는 다음과 같습니다.

(가) 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	가평군 북면 백둔리 579-9	대	826	단독주택	계획관리	73,900

(나) 대상건물의 개요

기호	구조	연면적(㎡)	용도	사용승인일
2	일반목구조 경사지붕 (경량철골구조) 2층	1층 : 130.14 2층 : 67.04	단독주택	2011.03.24

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 토지, 건물의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 29일로 하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 11월 28일 ~ 2024년 11월 29일이며 그 내용은 사전조사 및 공부발급과 현장조사 등으로 실시하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

대상토지와 건물에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 건물의 내부구조 및 이용상황 등은 폐문 및 이해관계인 등의 부재로 일반건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰, 평가전례, 탐문조사 등에 근거하였으므로 실제 현황과 다소 상이 할수도 있으므로 경매 진행시 참고 바랍니다.
- 2) 본건 제시외건물(㉠~㉡)의 구조 및 면적 등은 현장실사 시 개략적인 실측으로 사정하였으며, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 적용하였습니다.
- 3) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액의 산출근거

[가] 토지의 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인과 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 감정평가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

[나] 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	북면 백둔리 421-11	대	492	단독주택	계획관리	세로 (가)	사다리/완경사	88,800

[다] 시점수정

(경기도 가평군 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.29	1.259%(1.01259)	-

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 고시되지 아니하여 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.

(지역요인 비교치: 1.00)

(마) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 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, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신 기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치의 결정

비교표준지를 기준으로 하여 대상토지와 개별요인 비교치를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
검토의견	표준지 대비 획지조건(방위 등)에서 열세함.							

(바) 그 밖의 요인의 보정

(1) 보정의 필요성 및 근거

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호, 대법원 판례(1993.06.22 선고 92누19521 등) 등에 의거하여 본건 인근지역의 유사 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준과 비교표준지 공시지가의 균형과 형평성을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

사례기준 기준시점 비교표준지가격 = 사례가격 × 지가변동률 × 지역요인 × 개별요인

산 식 : -----

비교표준지기준 기준시점 비교표준지가격 = 공시지가 × 지가변동률

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 인근지역 거래사례 및 평가사례

㉠ 거래사례

(출처 : 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (단위:천원)	거래시점
		건물						
#1	백둔리 762-*	대	1,149	계획관리	단독주택	291,229	590,000	2023.07.06
		건물	348.4					
#2	백둔리 581-*외	대	661	계획관리	단독주택	260,014	270,000	2023.03.16
		건물	102.97					

#1 : 2000.01.15 사용승인된 벽돌구조 콘트리트지붕 2층, 주택,

토지단가는 건물 제조달원가 1,500,000원/㎡, 감가수정 22/45, 단가 733,000원/㎡를 적용하여 산출한 단가임.

$$(590,000,000원 - 348.4㎡ \times 733,000원) / 1,149㎡ \approx 291,229원/㎡$$

#2 : 2010.06.09 사용승인된 일반목구조 기타지붕 2층, 주택,

토지단가는 건물 제조달원가 1,300,000원/㎡, 감가수정 33/45, 단가 953,000원/㎡를 적용하여 산출한 단가임.

$$(270,000,000원 - 102.97㎡ \times 953,000원) / 661㎡ \approx 260,014원/㎡$$

㉡ 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPADB)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
#3	백둔리 709-*	대	계획관리	단독주택	305,000	경매	2024.03.12
#4	백둔리 443-*	대	계획관리	주거나지	283,000	경매	2023.11.21
#5	백둔리 455-1*	대	계획관리	단독주택	313,000	담보	2024.09.06

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 유사토지의 지가수준

가격수준	위치 및 형상에 따라 270,000원 ~ 300,000원 / m ² 내외 수준
------	---

(4) 비교사례의 선정

대상토지와 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 사례를 선정하여 비교표준지와 다음과 같이 비교하였습니다.

비교표준지	비교사례	적용 대상지
A	#1	1

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 산출근거

표준지 A : 사례 #1 (2024.11.29. 기준)

(가) 사정보정 : 적정한 사례로서 보정요인 없음. (1.00)

(나) 시점수정

(경기도 가평군 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.07.06 ~ 2024.11.29	1.661%(1.01661)	-

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 고시되지 아니하여 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

(다) 지역요인 비교 : 비교표준지는 사례의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

(라) 개별요인 비교

개별 요인 비교	가로조건	대등함	1.00
	접근조건	대등함	1.00
	환경조건	대등함	1.00
	획지조건	표준지는 방위 등에서 우세함	1.02
	행정적조건	대등함	1.00
	기타조건	대등함	1.00
	누 계		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(마) 그 밖의 요인 보정치의 격차율

구분	사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율
	공시지가(원/㎡)						
사례 대비 표준지 가격	291,229	1.00	1.01661	1.00	1.020	301,987	3.358
표준지 가격	88,800	-	1.01259	-	-	89,917	
격차율 산정 : 301,987/89,917 ≒ 3.358							

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

적용사례를 기준으로 산정한 위 표준지 가격과 사례 대비 표준지 가격의 격차율 및 인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 등을 고려할 때, 비교표준지 가격과 시가수준과의 차이가 인정되므로 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.

표준지 기호	격차율	보정치
A	3.358	3.36

[사] 토지의 시산가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	88,800	1.01259	1.00	0.980	3.36	296,081	296,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

[아] 시산가액의 합리성 검토

본 평가는 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정 후 시산가액의 합리성 검토를 위하여 공시지가기준법 외 다른 감정평가 방법으로 산정한 시산가액과의 비교 과정이 필요하나, 공시지가와 시세와의 차이를 보정하기 위하여 거래사례를 선정하여 ‘그 밖의 요인’ 보정을 하였으므로 사실상 거래사례비교법으로 검증한 것이므로 다른 감정평가 방법에 의한 비교 과정은 생략하였습니다.

[자] 토지의 감정평가액

기호	면적(㎡)	적용단가(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	826	296,000	244,496,000	-
합계	826	-	244,496,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 건물 감정평가액의 산출근거

[가] 건물의 감정평가방법의 적용

대상건물의 재조달원가에서 물리적·기능적 감가 및 경제적 감가 등을 고려한 감가수정을 하여 대상건물의 감정평가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

[나] 재조달원가의 산정

(1) 유사건물의 표준단가 검토

(출처 : 한국부동산원 건물신축단가표, 2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-1-1	일반주택	목조 목조지붕틀 시멘트기와잇기	2	1,357,000	35 (30~40)
1-1-3-6	일반주택	조적조(연와) 목조지붕틀 오지기와잇기	2	1,769,000	45 (40~50)
1-2-9-1	고급주택	목조(2x4구조) 목조지붕틀 아스팔트청굴	4	1,854,000	45 (40~50)

(2) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공 방법 및 시공 정도 등을 검토하여 일반적인 방법에 의한 건축비용을 기준으로 대상건물에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	재조달원가 (원/㎡)
2	1,500,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(다) 감가수정

기호	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율	비고
2	45	13	32	32/45	-

(라) 적용단가의 산정

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1,500,000	45	13	32	32/45	1,060,000

(마) 건물의 감정평가액

기호	면적 (㎡)	건물단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
2	197.18	1,060,000	209,010,800
합계	197.18	-	209,010,080

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호 1	826	296,000	244,496,000	-
건물	기호 2	197.18	1,060,000	209,010,800	-
	제시외건물 (㉠~㉡)	(115.8)	-	36,880,400	-
토지와 건물 합계		-	-	490,387,200	-

2. 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 매매사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가 기준법에 의하여 산정한 대상토지의 감정평가액과 원가법을 적용하여 산정한 대상건물의 감정평가액(제시외건물 포함)이 적정한 것으로 판단되므로 위 산정내용 **490,387,200원**을 감정평가액으로 결정합니다.

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 북면 백둔리	579-9	대	계획관리지역	826	826	296,000	244,496,000	
2	경기도 가평군 북면 백둔리 [도로명주소] 경기도 가평군 북면 백둔로 549-91	579-9 위지상	단독주택	일반목구조 경사지붕 (경량철골구조) 2층 1층 2층	130.14 67.04	197.18	1,060,000	209,010,800	1,500,000 x 32/45
소 계								₩453,506,800	
㉠	(제시외건물) 경기도 가평군 북면 백둔리	579-9 지상	다용도실	일반목구조 경사지붕 단층	(8.1)	8.1	607,000	4,916,700	관찰감가
㉡	경기도 가평군 북면 백둔리	579-9 지상	다용도실	일반목구조 경사지붕 단층	(8.1)	8.1	607,000	4,916,700	관찰감가
㉢	경기도 가평군 북면 백둔리	579-9 지상	다용도실	일반목구조 경사지붕 단층	(3.6)	3.6	506,000	1,821,600	관찰감가
㉣	경기도 가평군 북면 백둔리	579-9 지상	다용도실	일반목구조 경사지붕 단층	(28.4)	28.4	640,000	18,176,000	관찰감가

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	
㉠	경기도 가평군 북면 백둔리	579-9 지상	창고	컨테이너박스 및 판넬조 판넬지붕 단층	(15)	15	171,000	2,565,000	관찰감가
㉡	경기도 가평군 북면 백둔리	579-9 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(34.6)	34.6	114,000	3,944,400	관찰감가
㉢	경기도 가평군 북면 백둔리	579-9 지상	야외쉼터	철파이프구조 단층	(18)	18	30,000	540,000	관찰감가
소 계								₩36,880,400	
합 계								₩490,387,200.-	
				이	하	여	백		

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 가평군 북면 백둔리 소재 '가평연인산마을' 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 펜션, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 농촌지역으로서 제반 주변환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하나 운행상태 등으로 보아 대중 교통여건은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 사다리형의 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄한 주거용 건부지임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 : 북서측으로 폭 약 5미터 내외의 포장도로에 일부 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 자연보전권역, 영농여건 불리농지.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

기 타 : -

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (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 : 일반목구조 경사지붕(경량철골구조) 2층건으로서
외벽 : 목재사이딩마감
내벽 : 벽지 도배, 일부 타일 등 마감
창호 : 샷시 창호 등.

(2) 이용상태

기호 2 : 단독주택이며, 기준시점 현재 공실임.
(내부구조는 "건물이용상태" 참조)

(3) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

지적 및 건물개황도와 건물이용상태(㉠~㉡) 참조.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상
기 타 : -

광역위치도



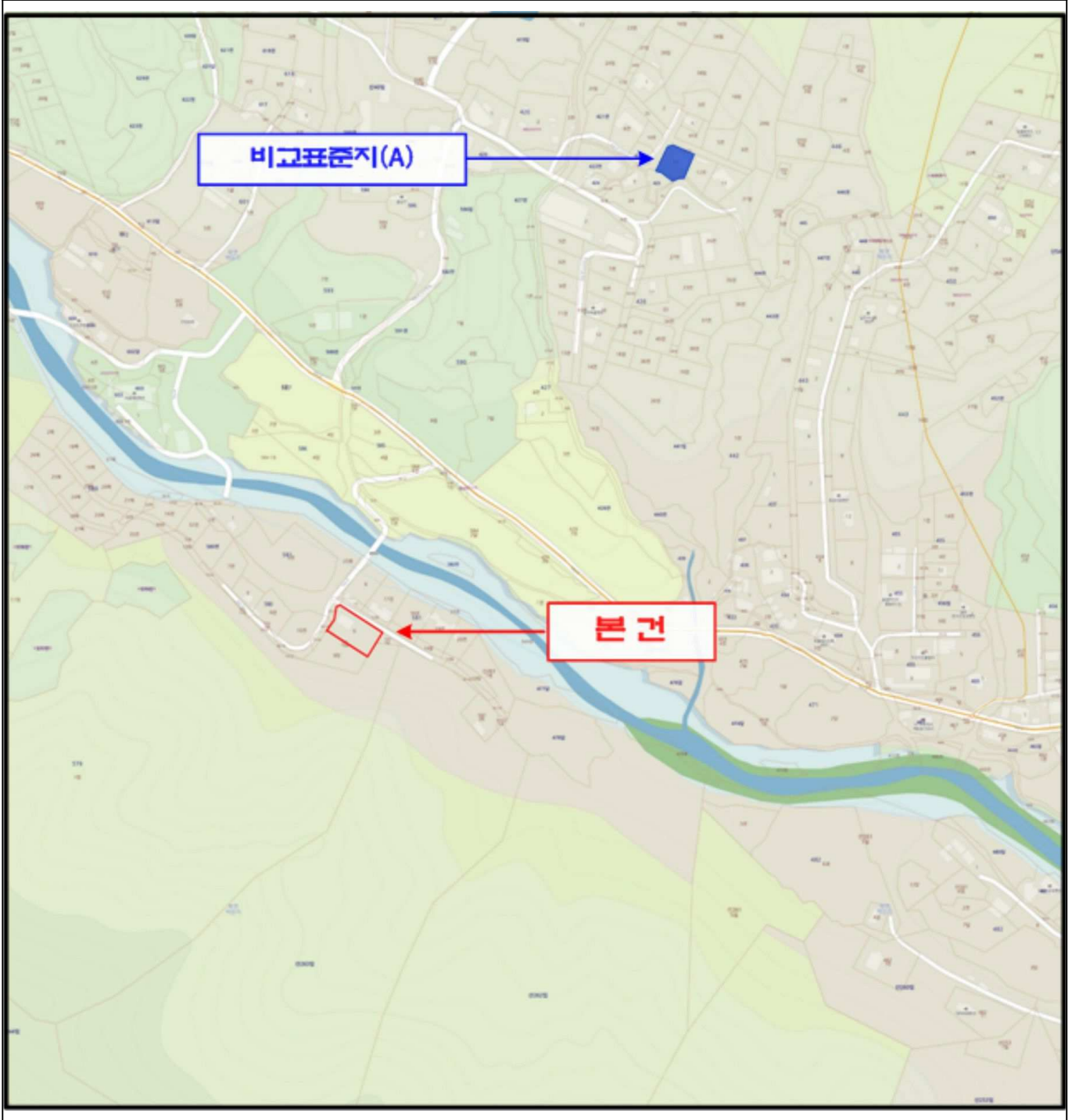
소재지	경기도 가평군 북면 백둔리 579-9
-----	----------------------



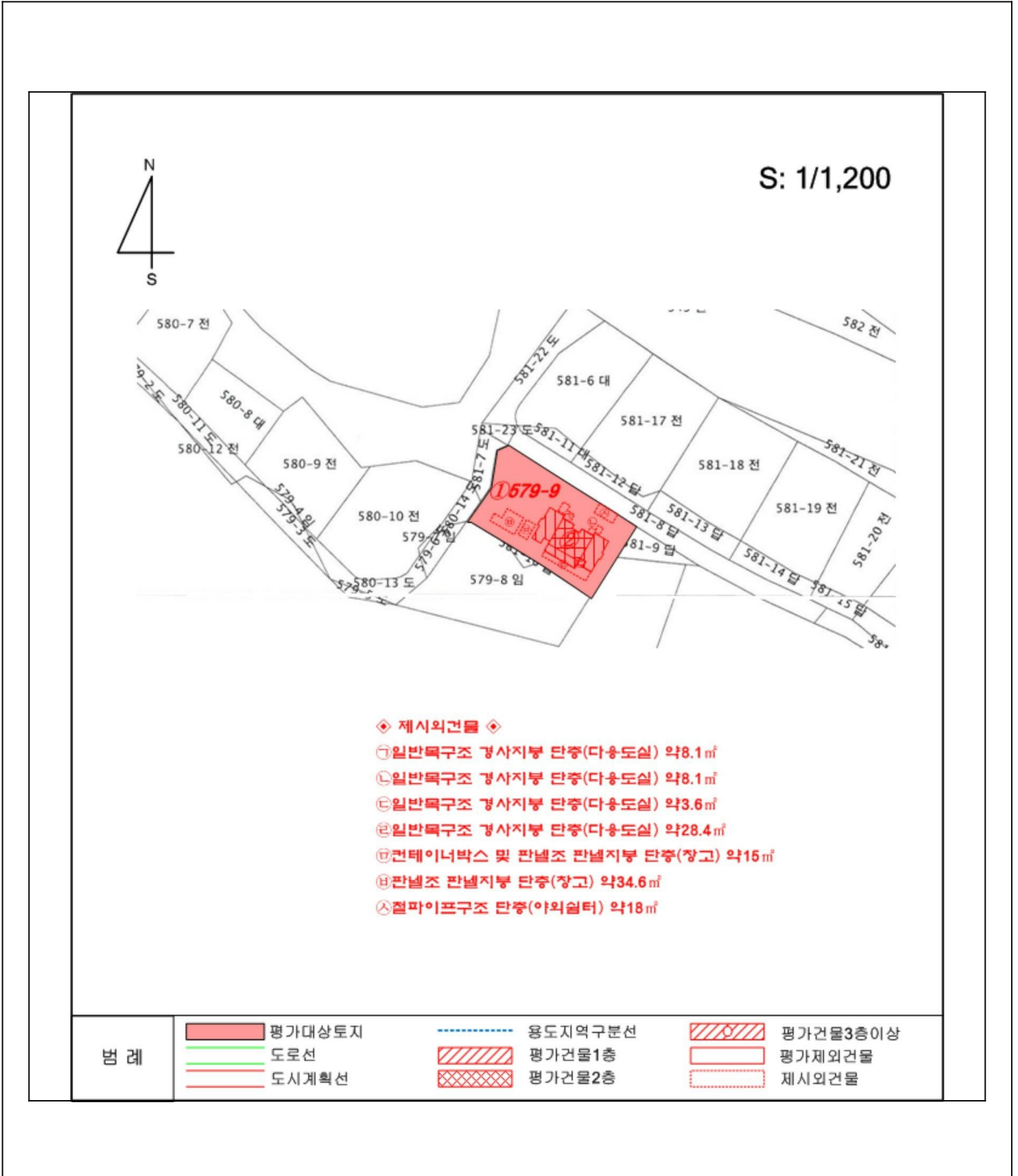
위 치 도



소재지	경기도 가평군 북면 백둔리 579-9
-----	----------------------



지 적 도



사 진 용 지



기호 1 토지 및 기호 2 건물



기호 1 토지 및 기호 2 건물

사 진 용 지



기호 1 토지 및 기호 2 건물



기호 2 건물 및 제시외건물㉠,㉡

사 진 용 지



기호 2 건물 및 제시외건물㉠,㉡



제시외건물㉢,㉣

사 진 용 지



제시외건물㉠,㉡



제시외건물㉢