

회 보 서

우)10592 경기도 고양시 덕양구 삼송로 238 힐스테이트삼송역스칸센(3블록)
207호

TEL. 02-371-3997
FAX. 02-6305-3697

문서번호 : 32506-3001

시행일자 : 2025-06-16

수 신 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관
김상민

참 조 : 경매6계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)우솔감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.06.02자 귀 제 『2025타경71770』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 88-1 소재 부동산』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



(주)우솔감정평가법인 경기북부지사



지사장 이정기

수수료 청구서

(전화: 02-371-3997, FAX: 02-6305-3697)

문서번호 : 32506-3001

수신 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.02 자 귀 제 『 2025타경71770 』 호로

의뢰하신 『 김민규 소유물건(2025타경71770) 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	549,911	
실비	여비	290,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,000
	기타실비	4,000
비	소계	307,000
특별용역비	-	
공급가액	856,000	1,000원 미만 절사
부가세	85,600	
합계	941,600	
기납부착수금	-	
정산청구액	941,600	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

서울축산농협 : 355-0082-9682-53(예금주:(주)우솔감정평가법인)

(주)우솔감정평가법인 경기북부지사

지사장 이정기



감정평가서

의뢰인 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민

건명 : 김민규 소유물건 (2025타경71770)

번호 : 32506-3001



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)우솔감정평가법인 경기북부지사



경기도 고양시 덕양구 삼송로 238, (3블럭)동 2층 207호(삼송동, 힐스테이트삼송역스칸센)
TEL.02-371-3997 FAX.02-6305-3697

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 **박준용**



(주)우솔감정평가법인 경기북부지사 지사장 이정기



감정평가액	사역사천칠백육십이만육천오백칠십원정 (₩447,626,570.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목적	경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김민규 (2025타경71770)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.13	2025.06.13	2025.06.16		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	300	토지	300	1,040,000	312,000,000
	건물	203.47	건물	203.47	-	122,827,470
	제시외건물	(99.19)	제시외건물	99.19	-	12,799,100
합계					₩447,626,570	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 이정기		이정기			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 소재 “마석고등학교” 서측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 의정부지방법원 남양주지원에서 의뢰한 임의경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

(공시지가 : 2025)

경기도 남양주시 화도읍 녹촌리									
토지	기호	지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
	2	88-1	300	대	계획관리	단독주택	세로(가)	사다리 평지	433,700
건물	기호	용도		구조/지붕	연면적 (㎡)	층 수	사용승인일자		
		공부	현황						
1	단독주택	단독주택	철근콘크리트구조 / 경사지붕	197.23	지상2층	2003.10.31.			

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 06월 13일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 2025년 06월 13일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

없습니다.

5. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적, 구조 및 용도 등은 귀 제시목록 및 제반 공부 자료를 기준으로 하였으며, 본건 기호는 귀 법원 제시목록에 의거하였으니 참고바랍니다.
- 본건의 이용상태 및 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 인해 내부 확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황은 외부관찰 및 도면, 전례 등에 의해 작성되었으므로, 실제 이용상태 및 내부구조는 상이할 수 있는바 경매 진행시 참고 바랍니다.
- 본건 옥탑에 주택 옥상형 태양광 패널이 소재하며, 건물에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 바랍니다.
- 본건에 부합물(후첨 “지적 및 건물개황도” 참조) 기호㉠~㉡이 소재하여 목적에 의하여 개략적으로 면적사정하여 관찰감가법을 병용하여 원가법으로 평가하였으니 경매 진행시 참고 바랍니다.
- 본 감정평가는 임의경매 목적의 감정평가로서, 담보 목적 등 평가목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임이 없으므로 유의바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가 기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인 등은 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인 등은 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

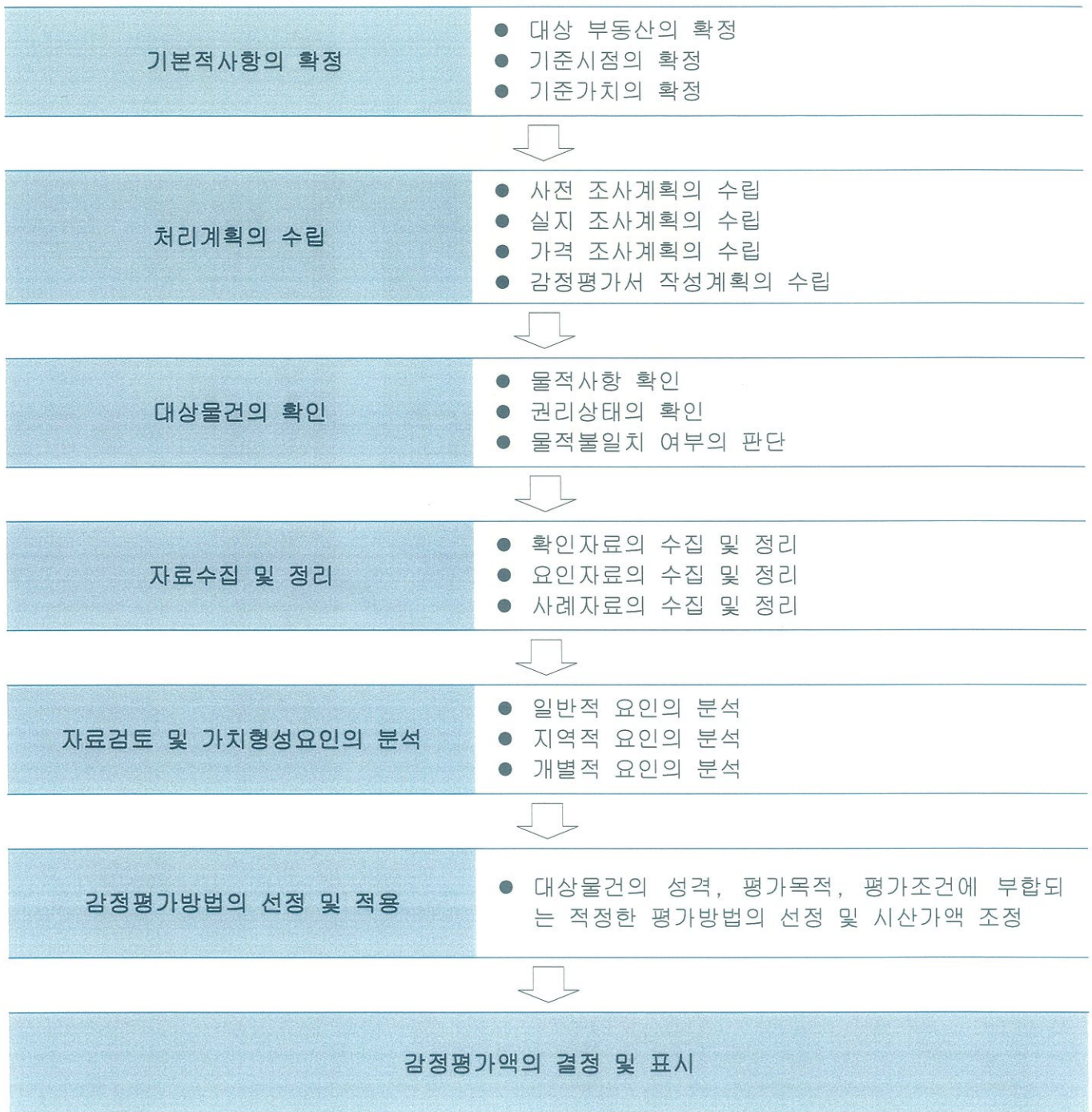
다. 본건에 적용한 감정평가방법 및 합리성 검토

- 1) 본건의 토지는 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, 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 검토하였습니다.
- 2) 본건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운 바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 감정평가 하되, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하며, 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일 수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	녹촌리 195-7	대	762	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	417,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 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」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

기호	시·군·구 (산 정 기 간)	용도지역	지가변동률 (%)	비교
A	경기도 남양주시 (2025.01.01 ~ 2025.06.13.)	계획관리 지역	1.349% (1.01349)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 1.017 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.224 (1 + 0.01017) * (1 + 0.00224 * 44/30)

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

라. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인의 비교치

■ 기호(2) / 비교표준지A

(주택지대)

조 건	개별요인 비교			
	항 목	세 항 목	격차율	결정의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	비교표준지A 대비 대비 대체로 대등합니다.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지A 대비 대비 대체로 대등합니다.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지A 대비 대비 대체로 대등합니다.
	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			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.05	비교표준지A 대비 획지 등에서 우세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	비교표준지A 대비 대비 대체로 대등합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지A 대비 대비 대체로 대등합니다.
		기타		
개별요인 비교치			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2003다38207(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고), 98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 매매 사례 또는 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
#1	녹촌리 8*	대	565	계획관리 (단독주택)	세로 (가)	944,000	2023.05.22.	담보	-
#2	녹촌리 198-*	대	430	계획관리 (단독주택)	세로 (가)	1,030,000	2023.09.07.	담보	-
#3	녹촌리 289-2*	대	925	계획관리 (단독주택)	세로 (가)	847,000	2023.03.15.	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	도로 조건	실거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
			건물면적 (㎡)	이용상황				사용승인일
#4	녹촌리 88-*	대	165.00	계획관리	세로 (가)	235,000,000	1,094,240	2021.06.15.
			90.75	단독주택				2001.05.11.
비고	건물내역 : 철근콘크리트조 / 연면적 : 90.75㎡ / 사용승인일자 : 2001.05.11. 토지단가 : $[235,000,000 - \{(1,000,000 \times 30/50) \times 90.75\}] / 165 \approx 1,094,240/\text{㎡}$							
#5	녹촌리 33*	대	1,617.00	계획관리	세로 (가)	1,621,000,000	1,002,470	2022.09.07.
			-	주거나지				2019.07.05.
비고	거래 이후 건물이 철거된 바, 토지만의 거래로 보아 토지단가를 산정하였습니다. 토지단가 : $1,621,000,000 / 1,617 \approx 1,002,470/\text{㎡}$							

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였습니다.

5) 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
계획관리지역	단독주택	세로(가)	900,000 ~ 1,100,000 원/㎡ 내외	실거래가격 및 현장조사 등

6) 인근 유사부동산의 낙찰통계 분석

(출처: <https://www.infocare.co.kr>)

구 분	경기도 남양주시		비 고
	낙찰율(%)	낙찰건수(울)	
단독주택	68.0%	15건(27.3%)	최근 1년 평균

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

결정의견	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	#1

■ 선정 사유

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#1	녹촌리 88	대	565	계획관리 (단독주택)	세로 (가)	944,000	2023.05.22.	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 기호(1)

비교사례 비교표준지	소재지	사례가격(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
#1	녹촌리 88	944,000	1.05257	1.00	1.00	993,626	2.348
A	녹촌리 195-7	417,500	1.01349	-	-	423,132	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	경기도 남양주시 계획관리지역(2023.05.22~2025.06.13) : 1.05257				
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등 합니다.				
	개별요인	가로조건	대체로 대등합니다.			1.00
		접근조건	대체로 대등합니다.			1.00
		환경조건	대체로 대등합니다.			1.00
		획지조건	대체로 대등합니다.			1.00
		행정적조건	대체로 대등합니다.			1.00
		기타조건	대체로 대등합니다.			1.00
개별요인비교치				-	1.000	

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 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 결정하였습니다.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
2	A	2.34

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

토지 시산가액 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	A	417,500	1.01349	1.00	1.050	2.34	1,039,636	1,040,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
2	300	300	1,040,000	312,000,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)				312,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

본건 기호	비교사례 선정
2	#5

■ 비교사례 선정 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정가능한 사례를 비교사례로 선정하였습니다.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	도로 조건	실거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
			건물면적 (㎡)	이용상황				사용승인일
#5	녹촌리 339	대	1,617.00	계획관리	세로 (가)	1,621,000,000	1,002,470	2022.09.07.
			-	주거나지				2019.07.05.
비고	거래 이후 건물이 철거된 바, 토지만의 거래로 보아 토지단가를 산정하였습니다. 토지단가 : 1,621,000,000 / 1,617 ≒ 1,002,470/㎡							

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 의미합니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

비교사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#5	2022.09.07 ~ 2025.06.13.	1.06441	경기도 남양주시 계획관리지역

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률 추정은 조사·발표된 월별 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

라. 지역요인 비교

결정의견	본건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일합니다.
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인의 비교치

■ 기호(2) / 거래사례#5

(주택지대)

조 건	개별요인 비교			
	항 목	세 항 목	격차율	결정의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도	1.00	거래사례#5 대비 대체로 대등합니다.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	거래사례#5 대비 대체로 대등합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	거래사례#5 대비 대체로 대등합니다.
	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			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.05	거래사례#5 대비 획지 등에서 우세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	거래사례#5 대비 대체로 대등합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	거래사례#5 대비 대체로 대등합니다.
		기타		
개별요인 비교치			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	#5	1,002,470	1.00	1.06441	1.00	1.05	1,120,391	1,120,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
2	300	300	1,120,000	336,000,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)				336,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산출과정

1. 산출개요

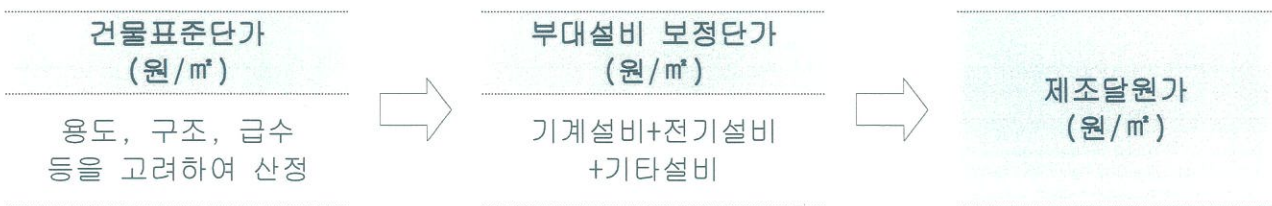
건물가격은 구조, 용재, 시공의 정도, 현상 및 부대설비 등을 고려하여 기준시점 현재의 재조달원가에서 감가수정을 하여 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였으며, 본건의 재조달원가는 표준적인 건설비와 통상부대비용을 합한 금액으로 하되 2024년 발행된 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집을 참고하여 결정하였습니다.

2. 대상건물개요

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적 (㎡)	사용승인일 (증축일)
1	녹촌리 88-1	철근콘크리트구조/경사지붕 지상 2층	단독주택	197.23	2003. 10. 31.

3. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 표준단가

(출처 : 건축물재조달원가자료집, 한국부동산연구원, 2024년 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,515,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,288,000	50 (45~55)

다. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건축물재조달원가자료집을 참고하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였습니다.

기호	구분	용도	구조	표준단가(원/㎡)
1	1층~2층	단독주택	철근콘크리트구조	1,050,000
	옥탑층	계단실(연면적제외)	철근콘크리트구조	750,000

2) 부대설비 보정단가 결정

위생 및 급·배수설비 등의 보정단가는 표준단가에 포함하여 평가하였습니다.

기호	구분	용도	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
-	-	재조달원가에 포함 하였습니다.		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

기호	구분	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가(원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
1	1층,2층	단독주택	철근콘크리트구조	1,050,000	-	1,050,000
	옥탑층	계단실 (연면적제외)	철근콘크리트구조	750,000	-	750,000

4) 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 대상 물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 원가법에 의하며, 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였습니다.

기호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	실제 경과 연수	유효 경과 연수	잔존 연수	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1층,2층	단독주택	1,050,000	50	21	21	29	29/50	609,000	609,000
	옥탑층	계단실 (연면적제외)	750,000	50	21	21	29	29/50	435,000	435,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물가액의 결정

기호	구분	용도	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비 고
1	1층,2층	단독주택	197.23	609,000	120,113,070	-
	옥탑층	계단실	6.24	435,000	2,714,400	-
합계			203.47		122,827,470	

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, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
2	300	1,090,000	1,240,000	1,090,000	327,000,000
합계	300				327,000,000

나. 건물

평가방식	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	건물가액(원)
원가법	197.23	-	122,827,470

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	312,000,000	-
건물	122,827,470	-
제시외건물	12,799,100	-
합계	447,626,570	-

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	
2	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리	88-1	대	계획관리지역	300	300	1,040,000	312,000,000	
1	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 57-48	88-1 위지상	단독주택	철근콘크리트조 경사지붕 2층 1층 2층 옥탑 (계단실, 연면적제외)					
					110.11	197.23	609,000	120,113,070	1,050,000 x29/50
					87.12				
					6.24	6.24	435,000	2,714,400	750,000 x29/50
소 계								₩434,827,470	
	[제시외건물]								
㉠	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리	88-1	복도	벽체이용 새시조 1층	(14.76)	14.76	90,000	1,328,400	
㉡	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리	88-1	발코니	벽체이용 새시조 1층	(5.64)	5.64	90,000	507,600	
㉢	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리	88-1	발코니	벽체이용 새시조 1층	(11.52)	11.52	90,000	1,036,800	

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	
㉔	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리	88-1	발코니	벽체이용 새시조 2층	(17.16)	17.16	90,000	1,544,400	
㉕	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리	88-1	방,창고	벽체이용 새시조 2층	(22.31)	22.31	90,000	2,007,900	
㉖	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리	88-1	발코니	벽체이용 새시조 2층	(3.6)	3.6	90,000	324,000	
㉗	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리	88-1	다락	벽돌조 경사지붕 옥탑층	(24.2)	24.2	250,000	6,050,000	
소 계								₩12,799,100	
합 계								₩447,626,570.-	
				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 남양주시 화도읍 녹촌리 소재 "마석고등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 창고, 주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 인접 토지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건은 북동측으로 노폭 약 4미터 내외의 아스팔트포장도로와 접하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형, 도시개발과 문의), 상대보호구역(마석고(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(능원대군이 보묘역 보호구역외곽경계로부터200M이내)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

(6) 제시목록 외의 물건

-

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

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기타 : 해당사항 없습니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사지붕 2층 건물로서.
(사용승인일 : 2003.10.31.)

외벽 : 석재붙임 마감 등
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등
창호 : 하이새시 창호 등 입니다.

(2) 이용상태

본건은 단독주택으로 이용 중입니다.

1층 : 주택 2가구(방4, 거실, 주방, 거실겸 주방, 욕실3 등)
2층 : 주택 1가구(방4, 거실, 주방, 화장실, 창고 등)

(3) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, LPG가스 보일러에 의한 난방설비 등이 갖추어져 있습니다.

(4) 부합물 및 증물

본건에 부합물 및 증물(후첨"지적 및 건물개황도"참조) 기호㉠~㉡이 소재하나 대상물건의 사용·수익·처분에 영향은 미미한 것으로 판단됩니다.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기타 : 해당사항 없습니다.

광역위치도



소재지	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 88-1
-----	-----------------------



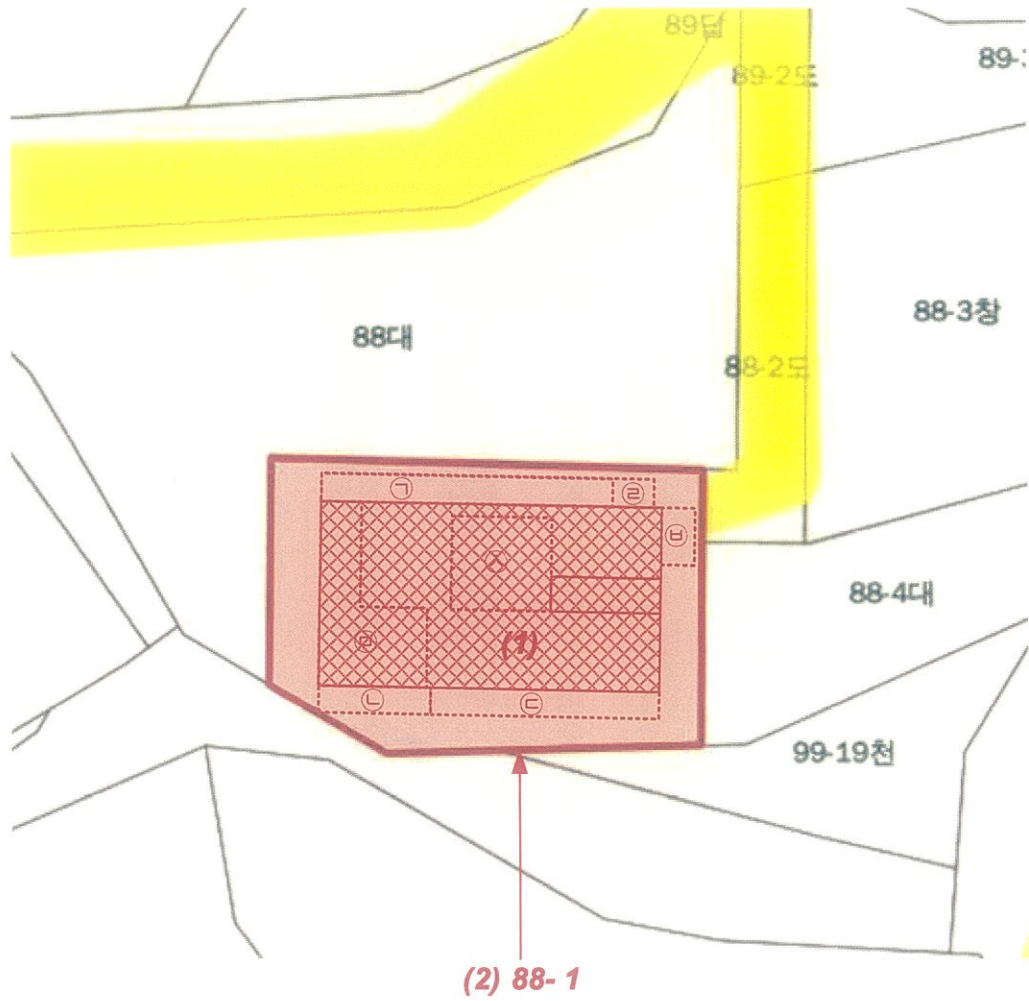
상세위치도






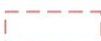




소재지	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 88-1
------------	-----------------------

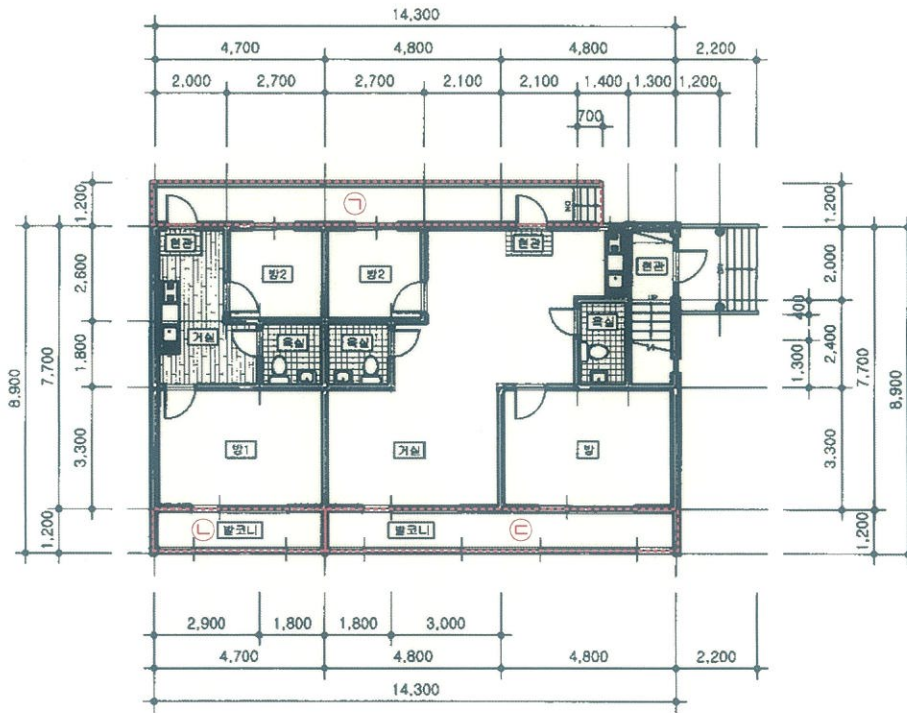


지적 및 건물개황도



단 례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 도로선	 평가건물 2층	 제시외건물
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	

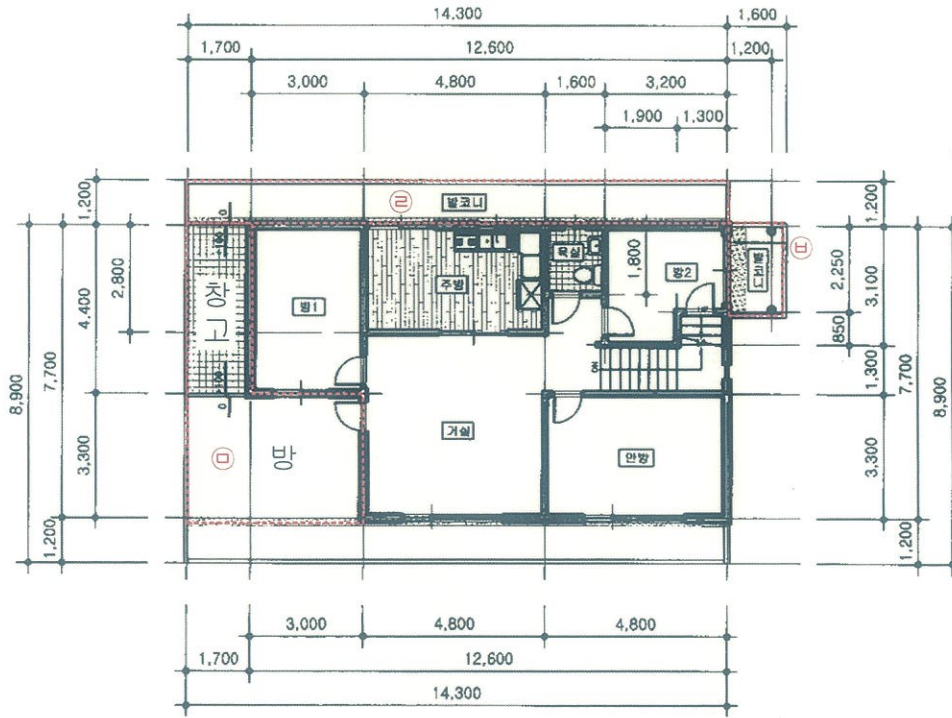
건물이용 및 임대상황



[기호(1) 1층 : 110.11㎡(공부상면적)]

임대부분	임자인	보증금(원)	임대료(원)	비고
<input type="checkbox"/>		임대	미상	

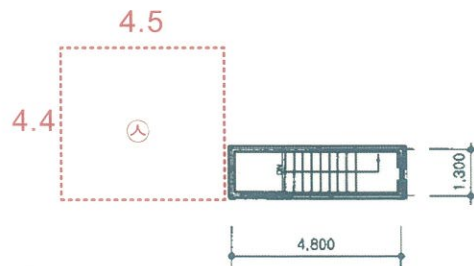
건물이용 및 임대상황



[기호(1) 2층 : 87.12㎡(공부상면적)]

<제시외건물 및 부합물종목>

- ㉠ 벽체이용 새시조 (복도) : 약14.76㎡
- ㉡ 벽체이용 새시조 (발코니) : 약5.64㎡
- ㉢ 벽체이용 새시조 (발코니) : 약11.52㎡
- ㉣ 벽체이용 새시조 (발코니) : 약17.16㎡
- ㉤ 벽체이용 새시조 (방,창고) : 약22.31㎡
- ㉥ 벽체이용 새시조 (발코니) : 약3.6㎡
- ㉦ 벽돌조 경사지붕 (다락) : 약24.2㎡



[기호(1) 옥탑층 : 6.24㎡(공부상면적)]

사 진 용 지



[본건 전경 - 북서측에서 촬영]



[본건 전경 - 남측에서 촬영]

사 진 용 지



[본건 전경 - 북측에서 촬영]



[본건 진입로]