감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬
건 명	이종진 소유물건(2024타경5513)
감정서번호	지일2024-10-08

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

지일감정평가사사무소

(토지,건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 재 유

감정평가액	이억팔천오백육십이만팔천팔백원정(₩285,628,800.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이종진 (2024타경5513)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.31	2024.10.30 ~ 2024.10.31	2024.11.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	628	토지	628	-	114,679,000
	건물	131.82	건물	148.27	-	169,027,800
	제시외건물	(27.40)	제시외건물	27.40	-	1,922,000
	합 계					₩285,628,800

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 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

가. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 가평군 설악면 설곡리에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

구분	기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	2024.01.01 개별지가(원/㎡)
토지	1	경기도 가평군 설악면 설곡리	93	379	대	계획관리	단독주택	106,600
	3	경기도 가평군 설악면 설곡리	93-1	249	도	계획관리	전(수목식재)	22,300
구분	기호	구조			면적(㎡)		용도	사용승인일
건물	2	철근콘크리트조 칼라아스팔트쉉글지붕 단층			1층 : 131.82 1층 : 16.45		단독주택 창고	2003.12.11

3. 감정평가 기준 및 방법

(1) 본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규에 근거하고 일반 감정평가 이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항, 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 “공시지가기준법”을 적용하되, 대상토지와 유사한 이용가치가 있다고 판단되는 인근지역의 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정,지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 평가하였음.

(3) 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 원가법을 적용하되, 건물의 구조, 용재, 면적, 시공상태, 내구연한, 부대설비, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에 물리적, 기능적 , 경제적 감가를 하는 감가수정을 하여 평가하였음.

(4) 본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」제5조제1항에 따라 시장가치를 기준하였으며, 감정평가조건은 없음.

(5) 기호 3 토지의 공부상 지목은 “도로”이나, 현황은 상당량의 수목이 식재된 “전”인 점 등을 고려하여 평가하였음.

(6) 기호 1, 3 지상에 소재하는 소나무, 주목, 단풍나무 등 수십 주의 관상수는 수종 및 관리 상태, 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함(5. 개별요인 비교에서 반영)하여 평가하였음.

(7) 본건 제시외 건물(기호 ㉠ ~ ㉤)의 면적은 현장실사 시 개략적인 실측으로 사정하였으며, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 적용하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

(1) 본 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 20224.10.31임.

(2) 본 평가의 실지조사 기간은 2024.10.31이며, 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등으로 실시하였음.

(3) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였음.

나. 토지가격 산출근거

1. 감정평가 방법의 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 적용하였음.

2. 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 유사하며 지리적으로 가까운 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	설곡리 163	1,086	대	계획관리	단독주택	세로(가)	부정형 완경사	105,600

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률으로서, 기준시점 당시 당해 월의 지가변동률이 고시되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	1.105 (1.01105배)	가평군 계획관리지역

4. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

(대상지 1 : 표준지 가)

조 건	항 목	세 항 목	격 차		비 고
			표준지	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭,포장	1.00	0.98	대상지가 도로상태 등에서 열세함
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원,학교,관공서 등과의 거리,편의성			
환경 조건	자연환경	일조,통풍,조망,경관 지반,지질 등	1.00	1.02	대상지가 인근환경 등에서 우세함
	인근환경	인근 토지의 이용상황 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도,하수도			
		도시가스 등			
	위험 및 혐오시설	변전소,가스탱크, 오수처리장의 유무			
획지 조건	면적,너비,형상 등	면적,접면,너비, 깊이,부정형지	1.00	1.00	대등함
	방위,고저 등	방위,고저,경사지			
	접면도로 상태	각지,2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역,지구,구역	1.00	1.00	대등함
		규제의 정도,기타 규제			
기타 조건	기타	장래의 동향,기타	1.00	1.04	대상지가 조경(관상수) 등에서 우세함
누 계			1.000	1.040	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(대상지 3 : 표준지 가)

조 건	항 목	세 항 목	격 차		비 고
			표준지	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭,포장	1.00	0.98	대상지가 도로상태 등에서 열세함
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원,학교,관공서 등과의 거리,편의성			
환경 조건	자연환경	일조,통풍,조망,경관 지반,지질 등	1.00	1.02	대상지가 인근환경 등에서 우세함
	인근환경	인근 토지의 이용상황 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도,하수도			
		도시가스 등			
	위험 및 혐오시설	변전소,가스탱크, 오수처리장의 유무			
획지 조건	면적,너비,형상 등	면적,접면,너비, 깊이,부정형지	1.00	0.98	대상지가 형상 등에서 열세함
	방위,고저 등	방위,고저,경사지			
	접면도로 상태	각지,2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역,지구,구역	1.00	0.50	대상지가 지목 등에서 열세함
		규제의 정도,기타 규제			
기타 조건	기타	장래의 동향,기타	1.00	1.04	대상지가 조경(관상수) 등에서 우세함
누 계			1.000	0.509	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 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.

산 식 : 사례기준 기준시점 비교표준지가격 = 사례가격 × 지가변동률 × 지역요인 × 개별요인 / 비교표준지기준 기준시점 비교표준지가격 = 공시지가 × 지가변동률

(2) 인근지역 거래사례 및 평가사례

(가) 거래사례

(출처 : 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	토지단가(원/㎡)	거래가액(단위:천원)	거래시점
①	설곡리 182-*	대	615	계획관리	주거나지	221,138	136,000	2023.02.27
②	설곡리 63-*	전	1,015	계획관리	전	147,783	150,000	2024.01.29
③	설곡리 182-*	대	446	계획관리	주거나지	201,793	90,000	2021.06.14

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPADB)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
㉠	설곡리 9* 외	대	계획관리	단독	167,000	담보	2022.07.29
㉡	설곡리 72-*	대	계획관리	상업용	201,000	담보	2023.03.31
㉢	설곡리 65-*	임	계획관리	상업용	162,000	담보	2021.05.07
㉣	설곡리 16*	대	계획관리	주거나지	123,000	담보	2023.03.31

(3) 비교사례의 선정

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

비교표준지	비교사례	적용 대상지
가	①	1, 3

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산출근거

표준지 가 : 사례 ① (2024.10.31 기준)

구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례 대비 표준지 가격	221,138	1.00	1.01729	1.00	0.980	220,462	2.064
표준지 가격	105,600	-	1.01105	-	-	106,766	
사정보정 : 적정한 사례로서 보정요인 없음. (1.00) 시점수정 : (지가변동률 : 가평군 계획관리지역, 2023.02.27 ~ 2024.10.31) : 1.01729 지역요인비교 : 비교표준지는 사례의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.00)							
개별 요인 비교	가로조건	대등함					1.00
	접근조건	대등함					1.00
	환경조건	대등함					1.00
	획지조건	표준지가 형상 등에서 열세함					0.98
	행정적조건	대등함					1.00
	기타조건	대등함					1.00
	누 계						0.980

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 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 결정함.

표준지 기호	격차율	보정치
가	2.064	2.06

7. 시산가액의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	가	105,600	1.01105	1.00	1.040	2.06	228,737	229,000
3	가	105,600	1.01105	1.00	0.509	2.06	111,949	112,000

8. 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 비교과정은 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

9. 토지의 감정평가액

기호	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	379	229,000	86,791,000
3	249	112,000	27,888,000
합계	628		114,679,000

다. 건물가격 산출근거

1. 재조달원가의 산정

(1) 재조달원가의 의미

재조달원가는 평가대상물건을 기준시점 현재 새로이 조달하는데 소요되는 원가를 의미함.

(2) 표준단가

(출처 : 한국부동산원 건물신축단가표, 2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트쉉글	2	1,978,000	50 (45~55)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트쉉글	3	1,815,000	50 (45~55)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공 방법 및 시공 정도 등을 감안하여 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

기호	재조달원가 (원/㎡)
2	1,900,000

3. 감가수정

본 건물의 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가를 적용함.

기호	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율
2	50	20	30	30/50

4. 적용단가의 산정

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1,900,000	50	20	30	30/50	1,140,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 건물의 감정평가액

기호	면적 (㎡)	건물단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
2	148.27	1,140,000	169,027,800
합계	**148.27**		**169,027,800**

라. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구분	기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
토지	1, 3	628	-	114,679,000
건물	2	148.27	-	169,027,800
제시외건물	㉠ ~ ㉢	(27.40)	-	1,922,000
합계				**285,628,800**

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정의견

감정목적, 관련규정, 인근 거래사례, 평가사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 고려할 때 대상물건(제시외건물 포함)의 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 감정평가액을 결정함

토지,건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 가평군 설악면 설곡리	93	대	계획관리지역	379	379	229,000	86,791,000	
2	경기도 가평군 설악면 설곡리 [도로명 주소] 경기도 가평군 설악면 봉미산안길 235-2	93 위지상	단독 주택	철근콘크리트조 칼라아스팔트 쉉글지붕 단층 1층 (단독주택)	131.82	148.27	1,140,000	169,027,800	1,900,000 x 30/50
				1층 (창고)	16.45				
3	경기도 가평군 설악면 설곡리	93-1	도로	계획관리지역	249	249	112,000	27,888,000	현황 전
	소 계							**₩300,389,800**	
	[제시외건물]								
㉠	경기도 가평군 설악면 설곡리	93	세탁실 창고	철골조 렉산지붕 및 천막 지붕 단층	(10.2)	10.2	60,000	612,000	관찰감가
㉡	동소	〃	통로 등	벽체이용 및 철골조 렉산지붕 단층	(15.4)	15.4	50,000	770,000	관찰감가
㉢	동소	〃	보일러실	벽돌조 슬래브지붕 단층	(1.8)	1.8	300,000	540,000	관찰감가

토지,건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	소 계							**₩1,922,000**	
	합 계							**₩285,628,800.-**	
				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 설악면 설곡리 소재 "성곡교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 펜션, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입 가능하나, 대중교통 여건은 버스정류장의 위치 및 운행빈도 등으로 보아 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1, 3 공히 부정형의 토지로서 남향의 완경사지이며, 기호 1은 단독주택 건부지로, 기호 3은 대부분 조경수가 식재되어 있는 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 3 서측으로 폭 약 3미터의 비포장 도로가 개설되어 있으며, 기호 1은 기호 3 토지를 통하여 출입하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1, 3 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한), 자연보전권역.

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)

(6) 제시목록 외의 물건

기호 1, 3 지상에는 소나무, 주목, 단풍나무 등 수십 주의 관상수가 식재되어 있음.

(7) 공부와의 차이

본건 기호 3의 공부상 지목은 "도로"이나 현황은 상당량의 관상수가 식재되어 있는 "전"임.

(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

구 조 : 철근콘크리트조 칼라아스팔트쉉글지붕 단층으로 (건물사용승인일 : 2003.12.11)
외 벽 : 붉은벽돌 마감 등
내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등
창 호 : 샷시 창호

(2) 이용상태

단독주택(방2, 거실, 주방, 식당, 욕실겸화장실2, 다용도실, 창고, 현관 등)으로 이용중임.
내부구조는 지적 및 건물개황도 참조.

(3) 설비내역

급.배수, 위생설비, 난방설비 등을 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

지적 및 건물개황토 참조(㉠~㉢)

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상
기 타 : -

지일2024-10-08

위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 가평군 설악면 설곡리 93 외

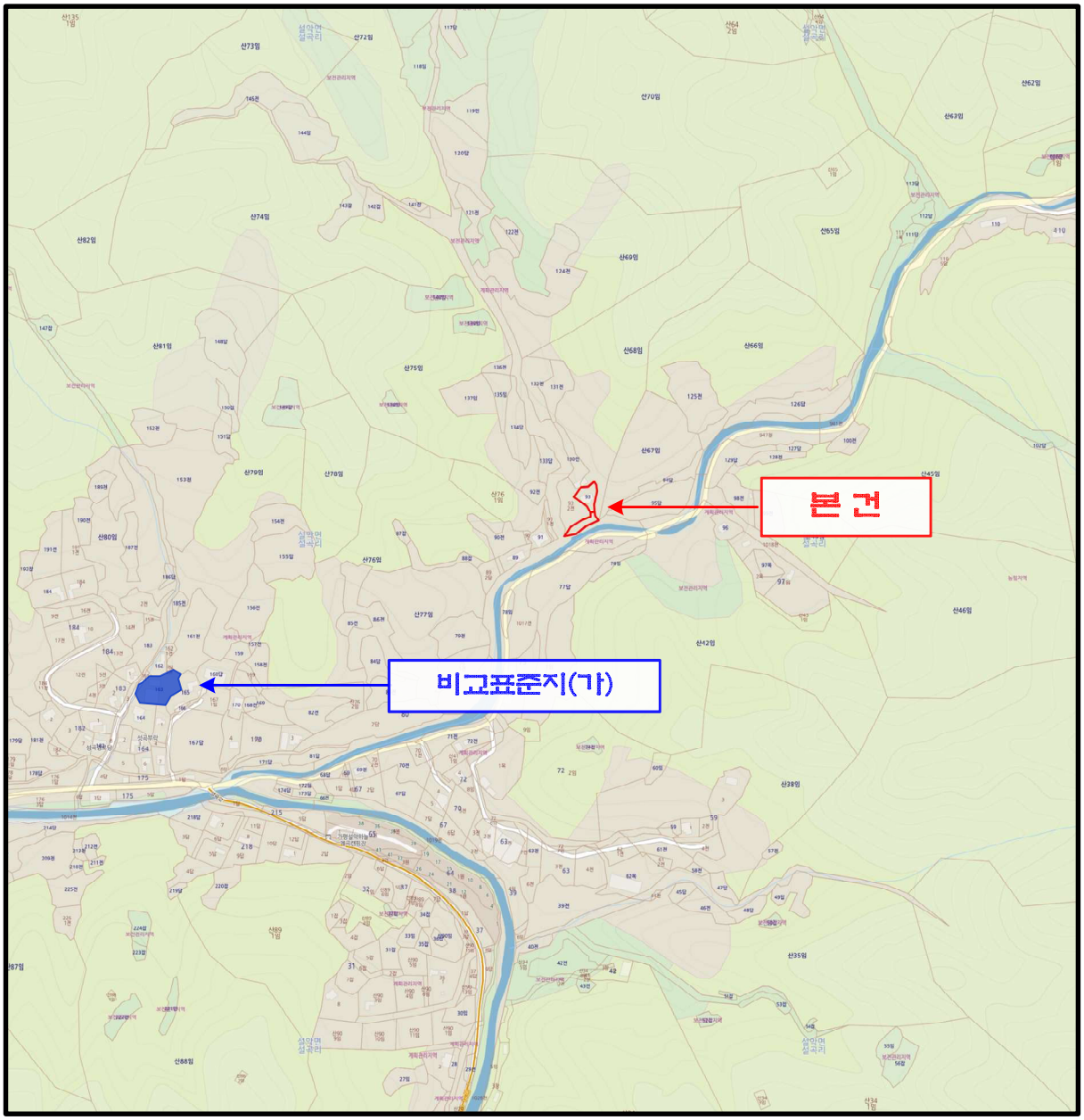
지일2024-10-08

위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 가평군 설악면 설곡리 93 외



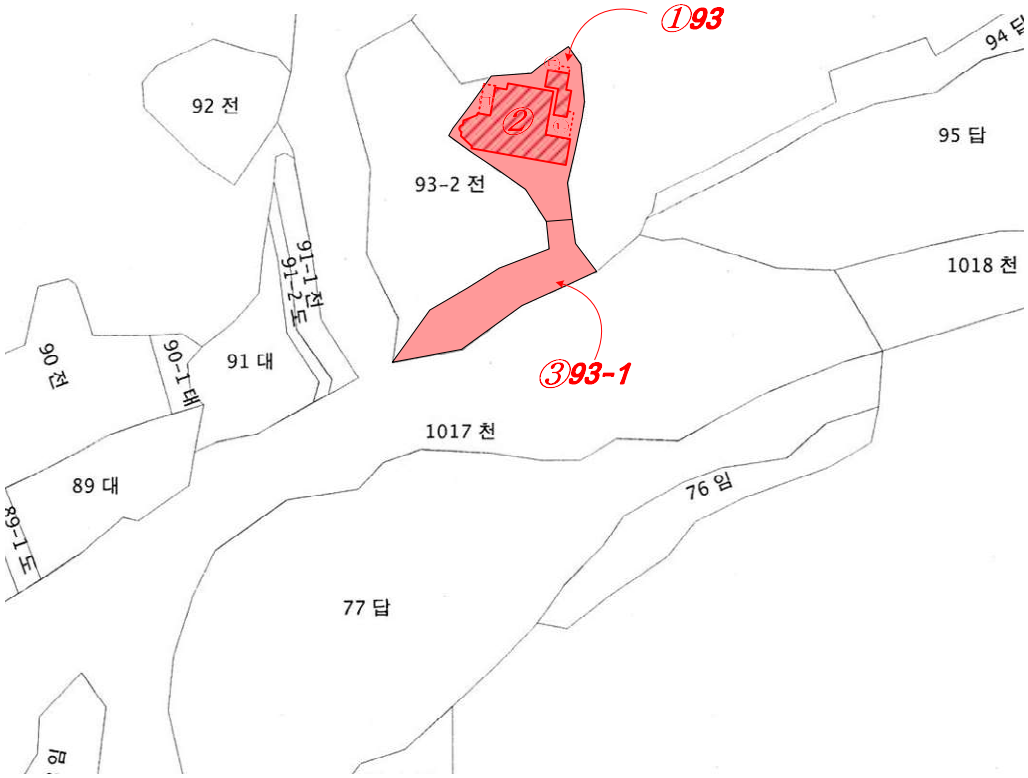
지일2024-10-08

지적 및 건물개황도

N

S

S: 1/1,200



◈ 제시외건물 ◈

㉠철골조 렉산지붕 및 전막지붕 단층(세탁실,창고) 약10.2㎡

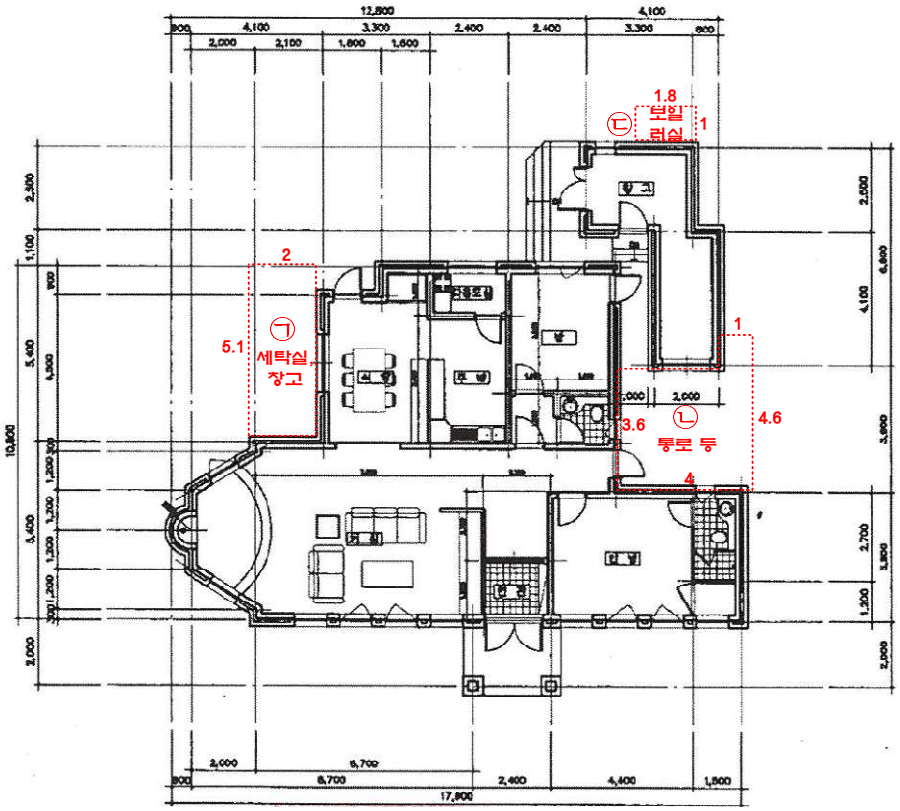
㉡벽체이용 및 철골조 렉산지붕 단층 단층(통로 등) 약15.4㎡

㉢벽돌조 슬래브지붕 단층(보일러실) 약1.8㎡

범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로선		평가건물1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물2층		제시외건물

지일2024-10-08

건물 이용상태



[기호 ②-1층 공부상면적 : 131.824㎡(단독주택), 16.45㎡(창고)]

사 진 용 지

주위 전경

본건

사 진 용 지

본건 건물

본건 건물

사 진 용 지

기호 3 토지 및 수목

지상 입목

사 진 용 지

지상 입목

지상 입목

지상 입목

기호 3과 접한 도로