

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
건명	윤남원 소유물건 (2025타경1242)
감정서번호	202504-1-02

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.

연성감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
임 상 돈

감정평가액	이억일십구만삼천일십원정 (₩200,193,010.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤남원 (2025타경1242)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.17	2025.04.14 ~ 2025.04.17	2025.04.17		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	218 195x--- 654	토지	65	1,790,000	116,350,000
	토지	1 7x- 3	토지	2.33	591,000	1,377,030
	건물	1 342.63x- 3	건물	114.21	638,000	72,865,980
	제시외건물	1 (96x-) 3	제시외건물	32	300,000	9,600,000
<b>합 계</b>					₩200,193,010	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## **I. 감정평가 개요**

### **1. 감정평가 목적**

본건은 경기도 가평군 청평면 청평리 소재 "청평터미널" 남측 인근에 소재하는 부동산으로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### **2. 기준가치 및 감정평가조건**

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

### **3. 기준시점**

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025.04.17. 로 함.

### **4. 감정평가 방법**

- (1) 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 주위환경, 이용상황, 접면도로상태, 공법상 제한상태 등 가격형성상의 제반요인을 고려하고 인근 유사토지의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하여 평가하였으며, 거래사례, 평가선례 등을 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
  
- (2) 본건 건물은 현상 및 구조, 사용자재, 시공상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

### 2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	청평면 청평리 431-4	대	212	상업용	일반상업	소로 한면	사다리 평 지	1,213,000

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 가장 인근에 소재하고 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 시점수정

(경기도 가평균)

기 간	지가변동률		비 고
2025.01.01. ~ 2025.04.17.	상업 지역	0.133% (1.00133)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.054 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.046  $( 1 + 0.00054 ) * ( 1 + 0.00046 * 48/28 ) \approx 1.00133$

※ 2025년 3월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 2월 지가변동률을 연장 적용함.

### 4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. (1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

개별요인		
조건	항목	세항목
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
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	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
		자루형 획지
		맹지
	방위, 고저 등	방 위
		고 저
		경사지
	접면도로 상태	각 지
		2면획지
		3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경 (자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
본건은 접면도로 폭 열세함.								
3	A	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.304
도로상태임.								

## 6. 그 밖의 요인의 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

<감정평가에 관한 규칙> 제14조와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10.선고98두6067, 1993.09.10.선고 92누16300, 2003.07.25.선고 2002두5054, 2004.05.14.선고 2003다38207)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 그 밖의 요인 보정치 산식(표준지기준 산정 방식)

$$\frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 비교사례의 선정

기호	소재지	지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	목적	비고
가	청평리	430-X	대	일반상업	1,560,000	2023.04.14.	거래사례	선정
나	청평리	455-X	대	일반상업	2,130,000	2025.02.28.	매각평가	-
다	청평리	415-X	대	일반상업	2,030,000	2024.10.24.	담보평가	-
라	청평리	434-XX	대	일반상업	2,580,000	2024.05.14.	담보평가	-

(4) 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

(5) 시점수정

기호	기 간	용도지역	시점수정치
가	2023.04.14. ~ 2025.04.17.	가평균 상업지역	1.00362

(6) 지역요인비교

비교표준지와 사례토지가 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. (1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (7) 개별요인비교(표준지/비교사례)

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경 (자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
A	가	1.08	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.242
표준지가 접면도로 폭, 인근토지 이용상태 등 우세함.								

## (8) 그 밖의 요인 보정치 결정

기호	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 보정치	적용보정치
가	1,560,000	1.00362	1.00	1.242	1,944,534	1.601	1.60
A	1,213,000	1.00133			1,214,613		

## 7. 적용 토지단가 결정

대상 토지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,213,000	1.00133	1.00	0.920	1.60	1,787,911	<b>1,790,000</b>
3	1,213,000	1.00133	1.00	0.304	1.60	590,788	<b>591,000</b>

## **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

### **8. 시산가액의 합리성 검토**

공시지가와 시가와와의 차이를 보정하기 위하여 거래사례를 선정해서 그 밖의 요인을 보정 하였으므로 거래사례비교법 등 다른 평가방법에 의한 비교과정은 생략하였음.

### **9. 토지 감정평가액 결정**

대상토지 기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	65	1,790,000	116,350,000	
3	2.33	591,000	1,377,030	
합 계	<b>67.33</b>		<b>117,727,030</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

본 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공 상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 원가법으로 평가하였음.

### 2. 재조달원가의 산정

#### (1) 표준단가 검토

[출처: 한국부동산연구원, 2024년 건축물제조달원가자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
6-1-5-9	점포주택	철근콘크리트조 / 저층(5층이하) / 평지붕	3	1,407,000	50 (45~55)
6-1-5-9	점포주택	철근콘크리트조 / 저층(5층이하) / 평지붕	2	1,575,000	50 (45~55)
1-1-5-9	일반주택	철근콘크리트조 / 평지붕	4	1,515,000	50 (45~55)

#### (2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 부대설비 등을 고려하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	기호(2)
재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	1,450,000

### 3. 건물 적용단가 산정

기호	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	총 내용년수	잔존년수	잔존가치율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(2)	1,450,000	50	22	22/50	638,000	

### 4. 건물가액 결정

대상건물 기호	면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	비 고
(2)	114.21	638,000	72,865,980	
<b>합 계</b>	<b>114.21</b>		<b>72,865,980</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	(1)	65	1,790,000	116,350,000	
	(3)	2.33	591,000	1,377,030	
건 물	(2)	114.21	638,000	72,865,980	
제시외건물	(ㄱ)	32	300,000	9,600,000	
<b>감정평가액 (합계)</b>				<b>200,193,010</b>	

### 2. 결정의견

거래사레가격과 비교하여 보정된 공시지가기준법에 의한 토지가액은 거래사레가격과 인근 토지의 감정평가선례 등을 종합적으로 검토할 때 합리성이 인정되므로 여기에 원가법에 의한 건물가액을 합산하여 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 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 청평리	417	대	일반상업지역	218 195x--- 654	65	1,790,000	116,350,000	매각지분 갑구 순위 32,33 윤남원지분 654분의218 지분전부
2	동 소 [도로명주소] 경기도 가평군 청평면 여울길 21-2 경기도 가평군 청평면 청평리	417 위지상 1호	근린 생활시설 및 주택 근린	철근콘크리트조 평스라브지붕 3층  1층 근린생활시설 (소매점)  2층 근린생활시설 (사무소)  3층 주택	108.26  124.46  109.91	114.21	638,000	72,865,980	1,450,000 x 22/50 매각지분 갑구 순위 20번 윤남원 지분 3분의 1 지분전부
3	경기도 가평군 청평면 청평리	400-11	전	일반상업지역	1 7x- 3	2.33	591,000	1,377,030	매각지분 갑구 순위 7번 윤남원 지분 3분의 1 지분전부
<b>소 계</b>								<b>₩190,593,010</b>	
ㄱ	경기도 가평군 청평면 청평리	417	옥탑 및 다용도실	철근콘크리트조 슬래브지붕 및 철파이프조 판넬지붕	1 (96x-- 3)	32	300,000	9,600,000	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	
	소 계							₩9,600,000	
	합 계							₩200,193,010.-	
				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 청평면 청평리 소재 "청평터미널" 남측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 주택, 빌라 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진입이 불가하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하고 있음.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 대체로 사다리형의 토지로서, 주상용 건부지임.

기호(3) : 사다리형의 토지로서, 현황 도로상태임.

## (4) 인접 도로상태

본건 기호(3) 토지를 통하여 북측으로 폭 약 8미터 포장도로에 연결되고, 기호(1) 동측으로 폭 약 2미터 현황 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역(2023-12-08)(모든축종 사육제한), 상대보호구역(청평초등학교), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 수질보전특별대책지역(1권역)

기호(3) : 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 상대보호구역(청평초등학교), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 수질보전특별대책지역(1권역)

# 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

없음.

(7) 공부와의 차이

기호(3) 토지는 공부상 지목이 전이나, 현황도로임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 건물로서 (사용승인일 : 1997.01.24.)  
 외벽 : 석재 및 외장타일 마감  
 창호 : 샷시 창호임  
 바닥 : 세멘몰탈 및 벽지, 타일마감 등임.

## (2) 이용상태

1층 : 주택 및 점포, 2층 : 주택, 3층 : 주택

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

제시외 건물 (ㄱ) 철근콘크리트조 슬래브지붕 및 철파이프조 판넬지붕 (옥탑 및 다용도실)  
 약 96㎡가 옥상에 소재함.

## (5) 공부와의 차이

공부상 1층은 근린생활시설(소매점)이나, 현황은 주택 및 점포이고, 2층은  
 근린생활시설(사무소)이나, 현황은 주택임.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

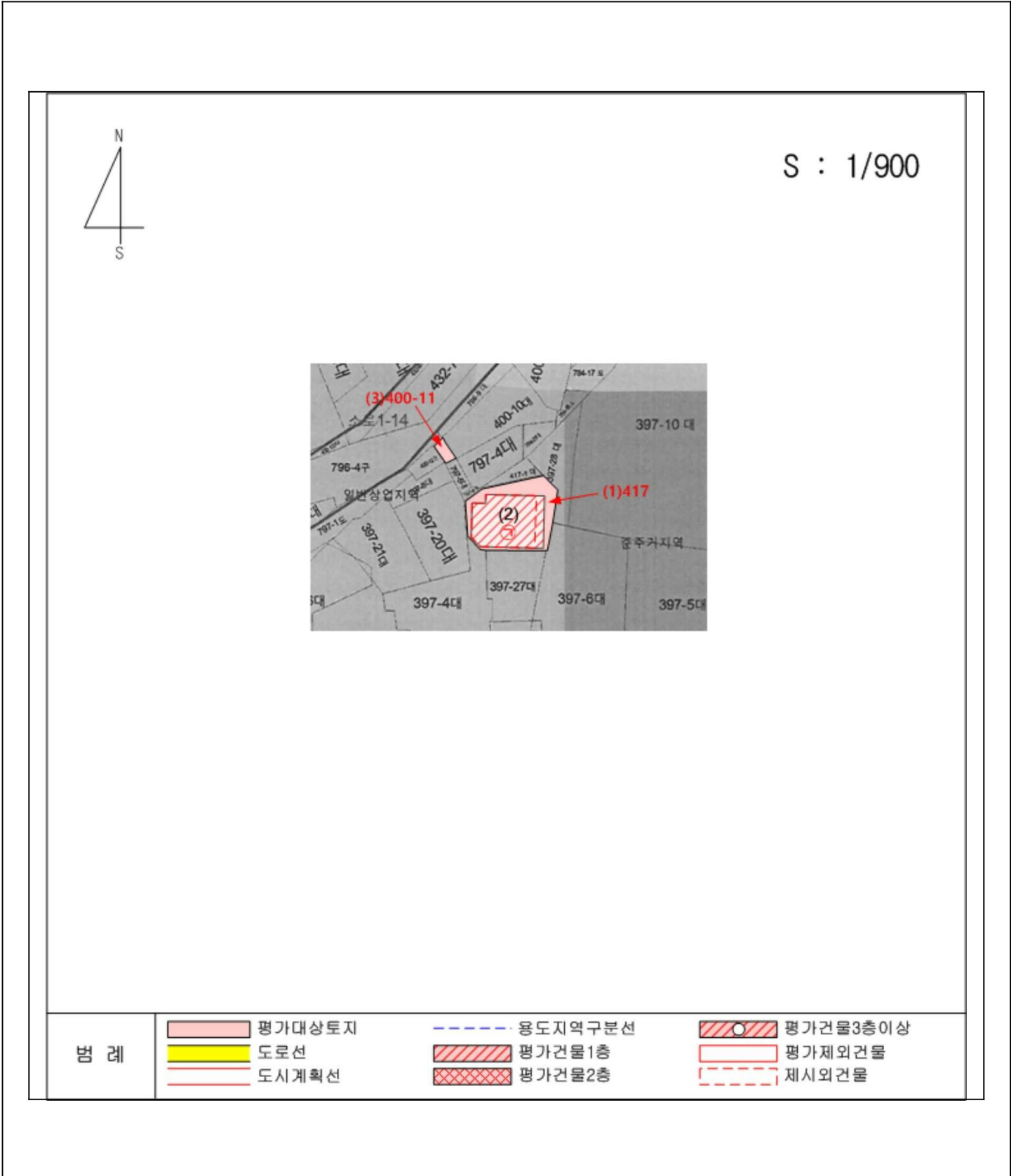


소재지	경기도 가평군 청평면 청평리 417외
-----	----------------------

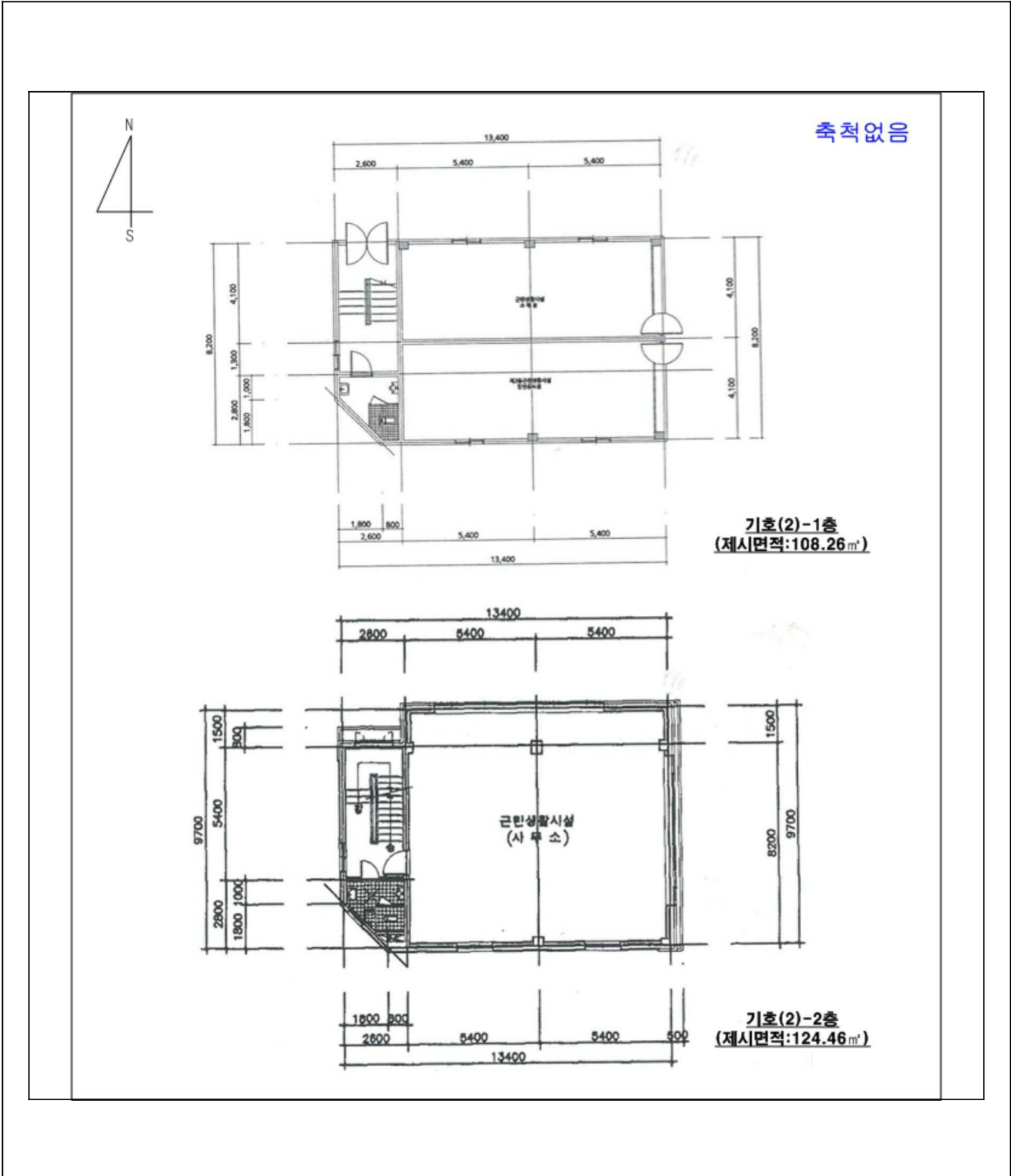




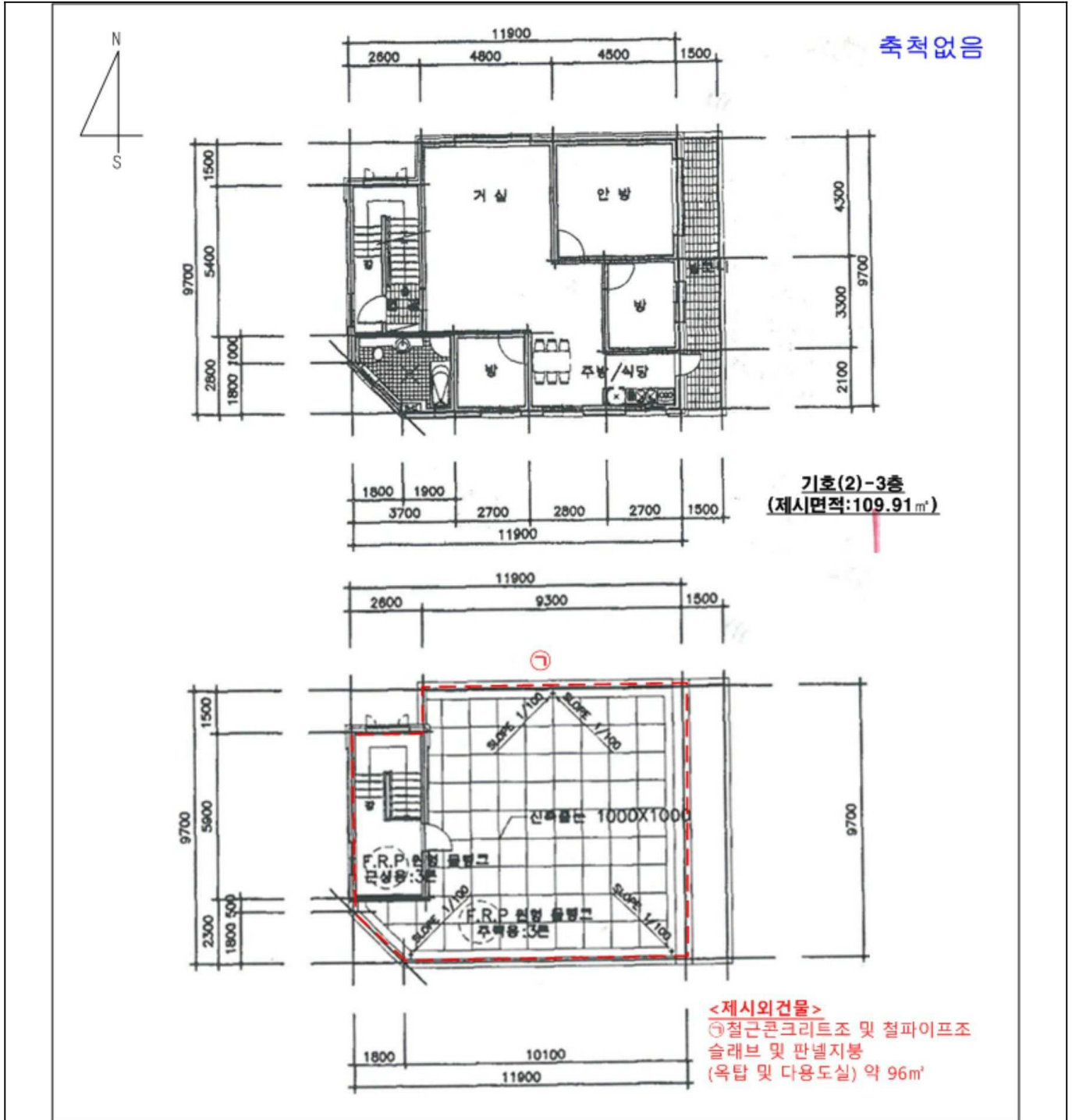
# 지 적 도



# 건물개황도



# 건물개황도





(1)(2)



(3)



(2)



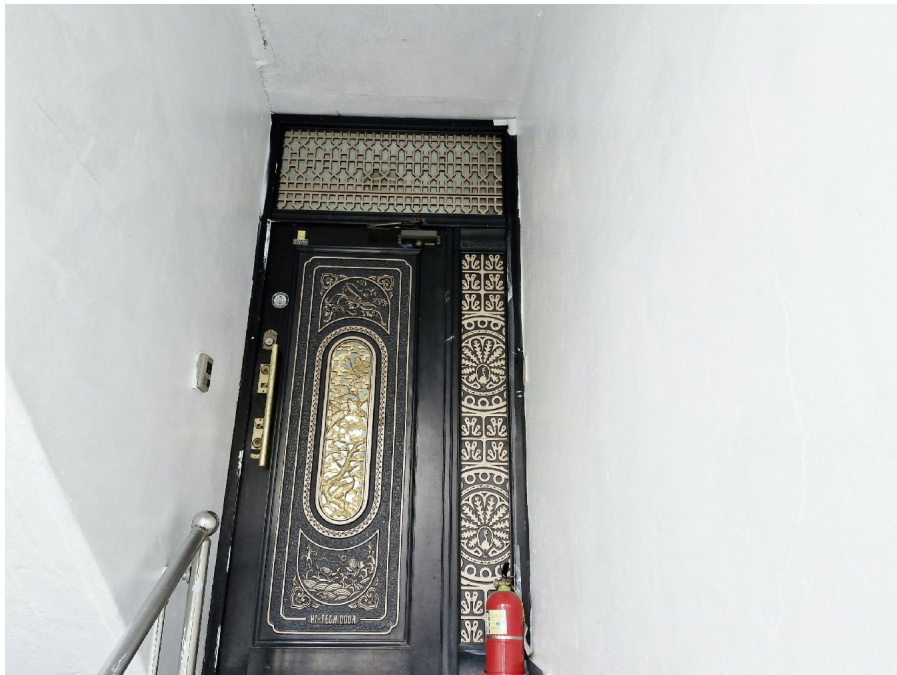
(2) 1



(2) 1



(2) 2



(2) 3



( )



( )

