감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	조재용 소유물건(2025타경71389)
의 뢰 인:	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주헌
감정평가서번호:	D2025-01-0304

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

더드림 감정평가사사무소

(토지,건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

최 태 준

감정평가액	이십오억사천오백삼십오만사천원정(₩2,545,354,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주헌	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	조재용 (2025타경71389)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.28	2025.03.27 ~ 2025.03.28	2025.04.01

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	6,909	토지	6,909	-	2,133,550,000
	건물	645	건물	645	-	409,104,000
	제시외 기계기구	(1)	제시외 기계기구	1	-	2,700,000
	합 계					₩2,545,354,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 가평군 설악면 선촌리 소재 "선촌리공설묘지" 동측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 28일을 기준시점으로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 3월 27일 ~ 2025년 3월 28일에 실지조사를 실시하여 대상물건의 현황 등을 확인하고 가격자료를 수집하였음.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

1) 토지

토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 본문 및「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

2) 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바,「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등 물적 사항은 귀 제시목록 및 관련 공부서류에 의거하였음.

나. 본건중 일련번호(6) 토지는 현황 "도로"로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률시행규칙」 제26조 등 관계규정에 의거하여 감정평가하였음.

나. 본건중 일련번호(7) 토지는 지적도상 맹지이나, 후첨 건물개황도와 같이 남서측 일부가 구거를 통하여 본건 일련번호(6) 현황 도로와 접하니, 경매진행시 구거점용허가 기간 등을 재확인하시기 바람.

다. 후첨 '사진용지'와 같이 본건 지상에 관정(지하수)이 소재하는 것으로 조사 되어 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 감정평가하였으며, 본건 지상에 자생하는 수목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.

라. 본건 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 컨테이너 및 기계 등이 다수 소재하나, 이동이 용이하다고 판단되어 감정평가 제외하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개황

1. 대상물건의 개요

가. 토지

(경기도 가평군 설악면, 공시기준일 : 2024.01.01)

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별지가(원/㎡)
1	선촌리 527	전	2,938	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	53,000
6	선촌리 527-2	도	523	도로등	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	19,200
7	선촌리 528	장	3,448	공업용	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	221,600

나. 건물

(일반건축물대장 기준)

일련번호	용도	구조	면적(㎡)	사용승인일자	층수	비고
2	공장	일반철골구조 경사지붕 (일반철골구조)	196	2015.10.05	1층	4동
3	공장	경량철골구조 경사지붕 (경량철골구조)	57	2015.10.05	1층	3동
4	공장	일반철골구조 경사지붕 (일반철골구조)	196	2015.10.05	1층	2동
5	공장	일반철골구조 경사지붕 (일반철골구조)	196	2015.10.05	1층	1동

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근 지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인 등을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025.01.01)

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	선촌리 532-2	1,947	답	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	57,900
B	선촌리 548-1	760	대	상업용	계획관리	소로한면	부정형 완경사	369,900

2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 고시 최종월 연장적용)

[경기도 가평군 계획관리 2025.01.01 ~ 2025.03.28]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.180	2025년 2월까지 지가변동율 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.098	2025년 2월 지가변동율
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.03.28)	0.278 (1.00278)	(1 + 0.00180) * (1 + 0.00098 * 28/28) ≒ 1.00278

※ 미 고시된 지가변동률은 전월의 변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

비교표준지와 평가대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등함. **(1.000)**

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목(농경지대)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배부	관개의 양부
		배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의정도
		규제의 정도
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교 항목(주택지대)

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 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 편익성
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, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

3) 개별요인 비교치의 결정

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	A	-	1.00	1.00	1.14	0.99	1.00	1.129
	본건은 비교표준지 대비 획지조건(면적, 접면너비, 부정형지 등)에서 우세하나, 행정적조건(규제의 정도 등)에서 열세함.							
6	A	-	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 비교표준지 대비 행정적조건(규제의 정도 등)에서 열세함.							
7	B	0.85	0.95	0.70	0.90	1.01	1.00	0.514
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(인근교통 시설과의 거리 및 편의성), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상, 고저 등)에서 열세하나, 행정적조건(규제의 정도 등)에서 우세함.							

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조제2항, 대법원 판례[2003다38207(2004.05.14.), 2002두5054(2003.07.25)], 국토교통부 유권해석(건설교통부 토관 58342-471(1999.06.21)등의 취지에 따라 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역과의 가격균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이 인정됨.

2) 인근 평가사례 – 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

기호	소재지	용도지역	지목	평가목적	기준시점	평가단가(원/㎡)	비고
㉠	선촌리 527	계관	전	법원경매	2023-10-05	205,000	-
㉡	선촌리 528	계관	장	법원경매	2023-10-06	412,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	용도 지역	지목	평가 목적	기준 시점	평가단가 (원/㎡)	비고
㉢	신천리 3-3	계획관리, 자연녹지	전	법원경매	2023-06-09	373,000	-
㉣	신천리 685-3	계획관리	전	담보	2022-01-05	246,000	-
㉤	신천리 762-65	계획관리	대	시가참고	2023-04-05	390,000	-
㉥	선촌리 542-1	계획관리	대	시가참고	2023-02-13	599,000	-
㉦	신천리 728-25	계획관리	대	담보	2022-11-11	501,000	-

3) 인근 거래사례 – 한국부동원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서

기호	소재지	용도지역	지목	거래가액	거래단가 (원/㎡)	거래시점	자료출처
①	선촌리 543	계획관리	답	34,600,000	227,631	2024-04-26	실거래 자료
②	선촌리 540	계획관리	전	110,731,465	134,057	2023-12-01	실거래 자료
③	신천리 747-1	계획관리	답	60,000,000	151,133	2023-05-26	실거래 자료
④	선촌리 548-10	계획관리	대	493,431,000	793,800	2024-02-16	실거래 자료

※ 거래사례 ④ 배분내역 : [493,431,000원-(800,000원/㎡×7/35)×196.2㎡]÷582㎡

4) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

[출처 : 감정평가정보체계 및 부동산경매]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경기도 가평군	최근 1년	전체	57.94	183
		공장	34.34	1
		전	53.25	37

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 격차율 산정식

기준시점에서의 [평가사례나 거래사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} * \text{사정보정치} * \text{시점수정치} * \text{지역요인} * \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} * \text{시점수정치}}$$

나) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 평가사례 및 거래사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 비교사례를 다음과 같이 선정함.

비교표준지	A	B
비교사례	②	㉥

다) 격차율 산정

(1) 비교표준지 A – 비교사례 기호 ②

- 비교사례기준 표준지가액

감정평가사례기준 표준지가액						
구분	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정1)	시점수정2)	지역요인3)	개별요인4)	산정단가 (원/㎡)
②	134,057	1.000	1.01792	1.000	1.330	181,491

- 시점수정한 표준지가액

시점수정한 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	57,900	1.00278	-	-	58,061

- 격차율 산정

감정평가사례기준 표준지가액과 시점수정한 표준지가액의 격차율		
비교사례기준 표준지가액	시점수정한 표준지가액	격차율
181,491	58,061	3.126

※1) 사정보정 : 거래사례에 별도의 사정 개입은 포착되지 않음. (1.000)

2) 시점수정 : 경기도 가평군 계획관리지역(2023.12.01 ~ 2025.03.28)

3) 지역요인 비교 : 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 대등함.

4) 개별요인 비교

접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
0.98	1.18	1.15	1.00	1.00	1.330
비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(인근취락과의 접근성, 농로의 상태 등)에서 열세하나, 자연조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적, 형상부정 등)에서 우세함.					

(2) 비교표준지 B – 비교사례 기호 ㉥

- 비교사례기준 표준지가액

비교사례기준 표준지가액					
구분	사례토지단가 (원/㎡)	시점수정1)	지역요인2)	개별요인3)	산정단가 (원/㎡)
㉥	599,000	1.02314	1.000	1.381	846,361

- 시점수정한 표준지가액

시점수정한 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
B	369,900	1.00278	-	-	370,928

- 격차율 산정

감정평가사례기준 표준지가액과 시점수정한 표준지가액의 격차율		
비교사례기준 표준지가액	시점수정한 표준지가액	격차율
846,361	370,928	2.282

※ 1) 시점수정 : 경기도 가평군 계획관리지역(2023.02.13 ~ 2025.03.28)

2) 지역요인 비교 : 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 대등함.

3) 개별요인 비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1.10	1.05	1.15	1.05	0.99	1.00	1.381

비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(인근교통 시설과의 거리 및 편의성), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상, 고저 등)에서 우세하나, 행정적조건(규제의 정도 등)에서 열세함.

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가사례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 다음과 같이 보정함.

일련번호	격차율 산정치	그 밖의 요인 보정치
A	3.126	3.12
B	2.282	2.28

사. 토지단가 결정

본건 토지의 평가는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

일련번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	57,900	1.00278	1.000	1.129	3.12	204,519	205,000
6	57,900	1.00278	1.000	0.330	3.12	59,780	60,000
7	369,900	1.00278	1.000	0.514	2.28	434,698	435,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	시산가액 (원)	비고
1	205,000	2,938	602,290,000	-
6	60,000	523	31,380,000	현황 도로 등
7	435,000	3,448	1,499,880,000	-
합계			**2,133,550,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 그 밖의 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선택 (출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ①, ④를 선택하였음.

기호	소재지	용도지역	지목	거래가액	거래단가 (원/㎡)	거래시점	자료출처
①	선촌리 543	계획관리	답	34,600,000	227,631	2024-04-26	실거래 자료
②	선촌리 540	계획관리	전	110,731,465	134,057	2023-12-01	실거래 자료
③	신천리 747-1	계획관리	답	60,000,000	151,133	2023-05-26	실거래 자료
④	선촌리 548-10	계획관리	대	493,431,000	793,800	2024-02-16	실거래 자료

※ 거래사례 ④ 배분내역 : [493,431,000원-(800,000원/㎡×7/35)×196.2㎡]÷582㎡

다. 사정보정

사례는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 보정은 없음. **(1.000)**

라. 시점수정

[경기도 가평군 계획관리지역]

기 호	기간	지가변동률(%)	시점수정치
①	2024.04.26 ~ 2025.03.28	1.333	1.01333
④	2024.02.16 ~ 2025.03.28	1.566	1.01566

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

거래사례와 평가대상 토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등함. **(1.000)**

바. 개별요인 비교치

대상/사례	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1/①	-	0.98	1.00	0.95	0.99	1.00	0.922
	본건은 거래사례 대비 접근조건(인근취락과의 접근성, 농로의 상태 등), 획지조건(면적, 형상부정 등), 행정적조건(규제의 정도 등)에서 열세함.						
6/①	-	0.95	1.00	0.90	0.33	1.00	0.282
	본건은 거래사례 대비 접근조건(인근취락과의 접근성, 농로의 상태 등), 획지조건(면적, 형상부정 등), 행정적조건(규제의 정도 등)에서 열세함.						
7/④	0.93	0.95	0.70	0.90	1.00	1.00	0.557
	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(인근교통 시설과의 거리 및 편의성), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상, 고저 등)에서 열세함.						

사. 토지단가의 결정

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	227,631	1.000	1.01333	1.000	0.922	212,673	213,000
6	227,631	1.000	1.01333	1.000	0.282	65,048	65,000
7	793,800	1.000	1.01566	1.000	0.557	449,071	449,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	213,000	2,938	625,794,000	-
6	65,000	523	33,995,000	현황 도로
7	449,000	3,448	1,548,152,000	-
합계			**2,207,941,000**	

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액 (試算價額)

일련번호	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)
1,6,7	**2,133,550,000**	**2,207,941,000**

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.
따라서『감정평가에 관한 규칙』제12조에 의거 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

IV. 건물가액 산출근거

1. 재조달원가

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산출하였음.

2. 재조달원가

가. 표준단가

1) 표준단가 수준

[한국부동산원 발행 건물신축단가표(기준일: 2024), 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/6.0m	2	883,000	35(30-40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/6.0m	3	799,000	35(30-40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/6.0m	4	734,000	35(30-40)

2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정하였음.

일련번호	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	비고
2	공장	일반철골구조	850,000	4동
3	공장 (사무실)	경량철골구조	900,000	3동
4	공장	일반철골구조	850,000	2동
5	공장	일반철골구조	850,000	1동

나. 부대설비 보정단가

표준단가에 포함하여 감정평가하였음.

다. 재조달원가 결정

본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 관리 및 이용상태, 감정평가목적 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정하였음.

일련번호	층	이용상황	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1층	공장	850,000	-	850,000	-
3	1층	공장 (사무실)	900,000	-	900,000	-
4	1층	공장	850,000	-	850,000	-
5	1층	공장	850,000	-	850,000	-

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 정액법으로 감가수정하였음.

4. 건물 단가의 결정

일련번호	층	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	유효경과연수	잔존연수	건물단가 (원/㎡)
2	1층	850,000	35	9	26	631,000
3	1층	900,000	35	9	26	668,000
4	1층	850,000	35	9	26	631,000
5	1층	850,000	35	9	26	631,000

V. 감정평가액 결정 및 결정의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 개별물건기준원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액을 합산하여 결정함.

구분	일련번호	면적(㎡)/수량	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	2,938	205,000	602,290,000	-
	6	523	60,000	31,380,000	현황 도로 등
	7	3,448	435,000	1,499,880,000	-
	소 계			2,133,550,000	
건물	2	196	631,000	123,676,000	4동
	3	57	668,000	38,076,000	3동
	4	196	631,000	123,676,000	2동
	5	196	631,000	123,676,000	1동
	소 계			409,104,000	
제시외 기계기구	a)	1	-	2,700,000	관정
	소 계			2,700,000	
합계				**2,545,354,000**	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 가평군 설악면 선촌리	527	전	계획관리지역	2,938	2,938	205,000	602,290,000	
2	동 소 [도로명주소] 경기도 가평군 설악면 유명로 1818-244	528 4동	공장	일반철골구조 경사지붕 (일반철골구조) 단층	196	196	631,000	123,676,000	850,000 ×26/35
3	동 소	528 3동	공장	경량철골구조 경사지붕 (경량철골구조) 단층	57	57	668,000	38,076,000	사무실 9000,000 ×26/35
4	동 소	528 2동	공장	일반철골구조 경사지붕 (일반철골구조) 단층	196	196	631,000	123,676,000	850,000 ×26/35
5	동 소	528 1동	공장	일반철골구조 경사지붕 (일반철골구조) 단층	196	196	631,000	123,676,000	850,000 ×26/35
6	동 소	527-2	도로	계획관리지역	523	523	60,000	31,380,000	현황 도로 등
7	동 소 <제시외 기계기구>	528	공장용지	계획관리지역	3,448	3,448	435,000	1,499,880,000	
a	동 소	528 위지상	관정 및 보관함	판넬조 등	(1)	1	-	2,700,000	
	합 계							**₩2,545,354,000.-**	
				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 선촌리 소재 "선촌리공설묘지" 동측 인근에 위치하며, 인근은 임야, 전 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 인접지와 대체로 등고 평탄한 부정형 토지로 전 등으로 이용중임,

일련번호(6) : 인접지와 대체로 등고 평탄한 부정형 토지로 현황 도로 등으로 이용중임,

일련번호(7) : 인접지와 대체로 등고 평탄한 부정형 토지로 공장부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1) : 북서측으로 폭 약 4M의 포장도로와 접함,

일련번호(6) : 현황 도로 등임,

일련번호(7) : 지적도상 맹지이나, 남서측 일부가 구거를 통하여 일련번호(6) 현황 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1):

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)

계획관리지역, 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함),

일련번호(6):
계획관리지역, 가축사육제한구역(젖소 돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>,

일련번호(7):
계획관리지역, 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '사진용지'와 같이 본건 지상에 소유자 미상의 제시외기계기구 a)가 소재함.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-본건중 일련번호(6) 토지는 현황 "도로"로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률시행규칙」 제26조 등 관계규정에 의거하여 감정평가하였음.

-본건중 일련번호(7) 토지는 지적도상 맹지이나, 후첨 건물개황도와 같이 남서측 일부가 구

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)

거를 통하여 본건 일련번호(6) 현황 도로와 접하니, 경매진행시 구거점용허가 기간 등을 재확인하시기 바람.

-후첨 '사진용지'와 같이 본건 지상에 관정(지하수)이 소재하는 것으로 조사 되어 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 감정평가하였으며, 본건 지상에 자생하는 수목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.

-본건 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 컨테이너 및 기계 등이 다수 소재하나, 이동이 용이하다고 판단되어 감정평가 제외하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(2),(4),(5):
일반철골구조 경사지붕 각 1층건으로서,
외벽:판넬 마감,
내벽:판넬 마감,
창호:샷시창호임,

일련번호(3):
경량철골구조 경사지붕 1층건으로서,
외벽:판넬 마감,
내벽:판넬 마감,
창호:샷시창호임.

(2) 이용상태

일련번호(2),(4),(5):공장으로 이용중임,

일련번호(3):사무실로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '내부구조도'와 같이 본건 지상에 소유자 미상의 제시외기계기구 a)가 소재함.

(5) 공부와의 차이

건물감정평가요항표

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

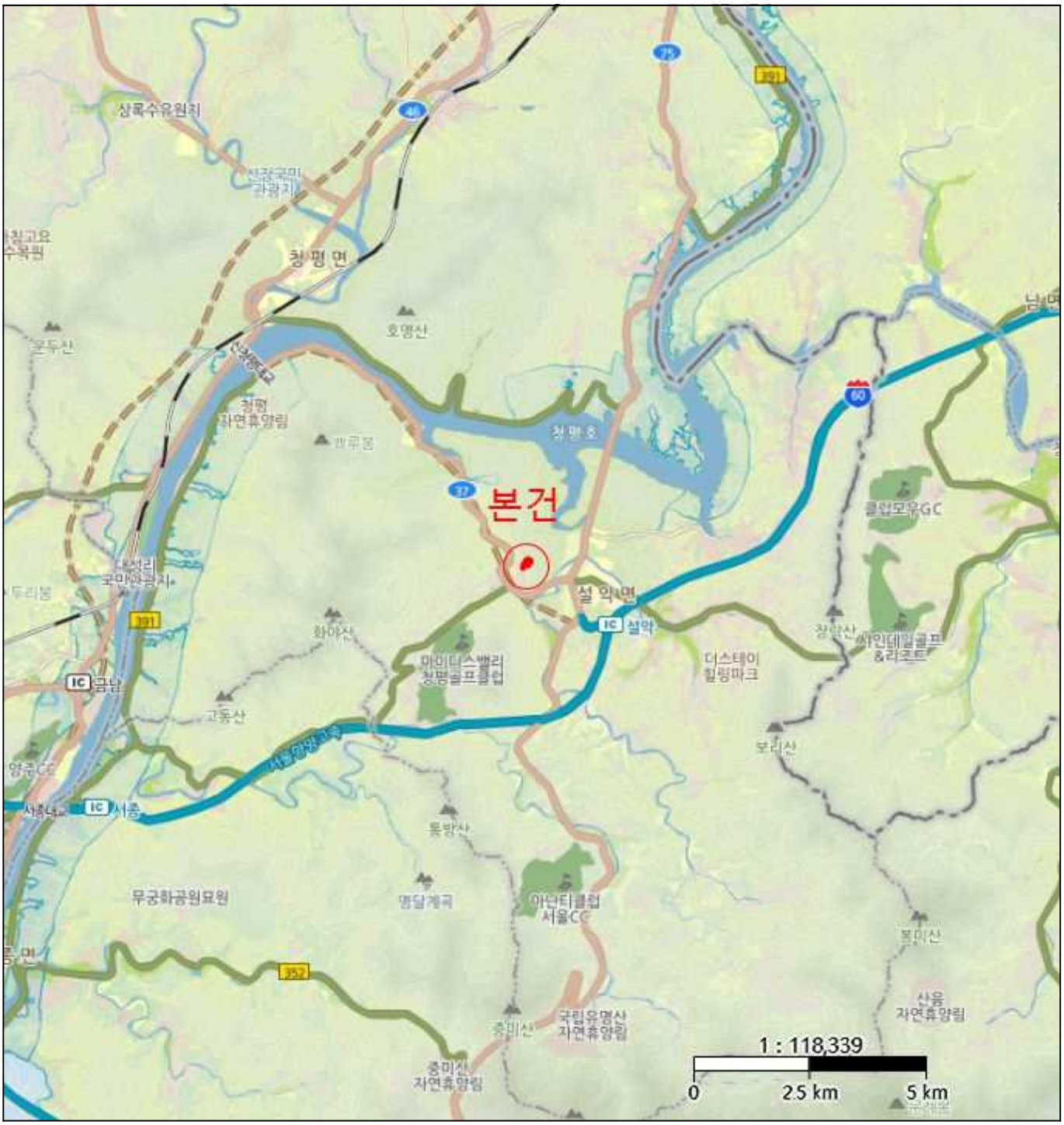
-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

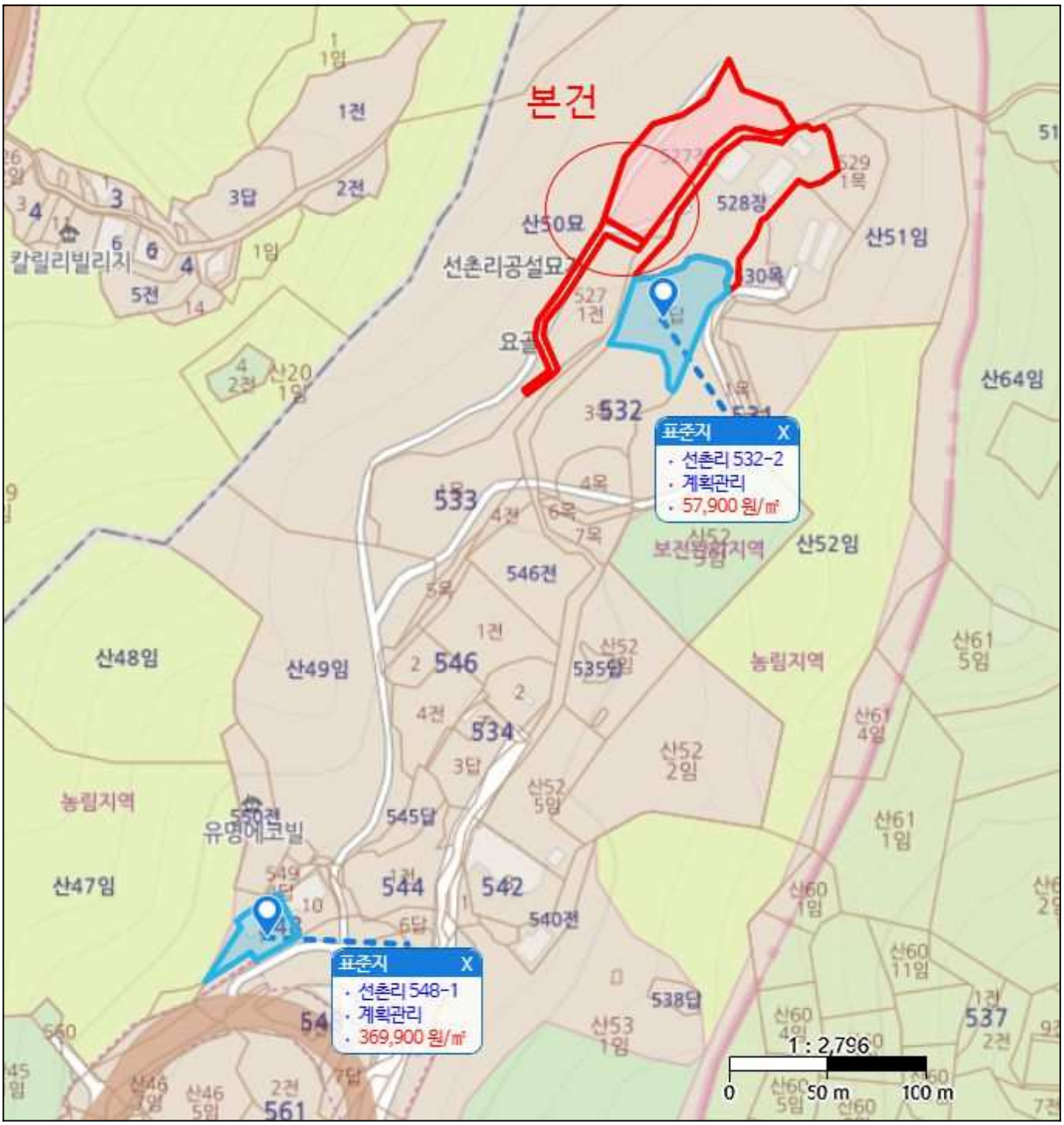
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 가평군 설악면 선촌리 527외

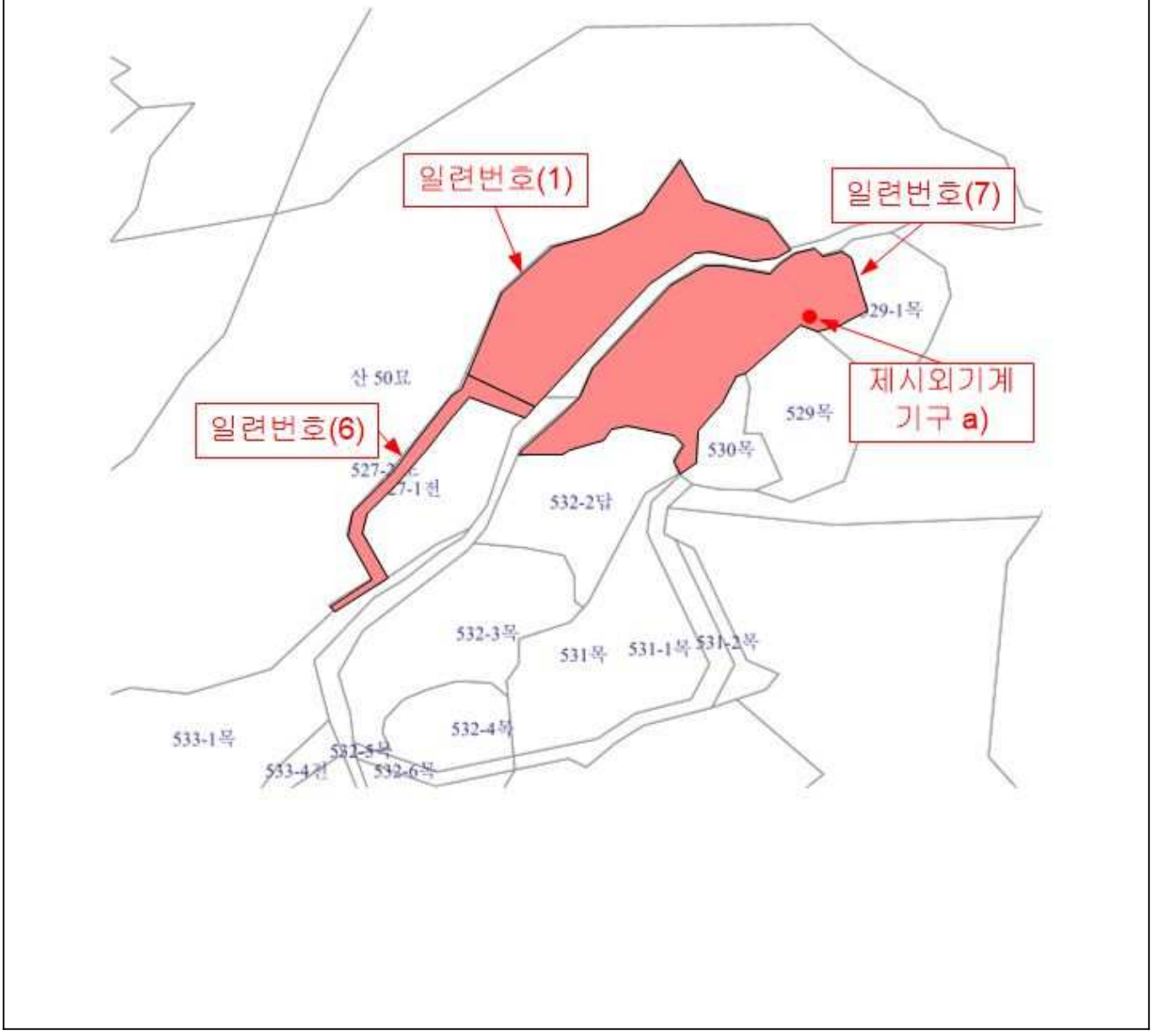


위 치 도

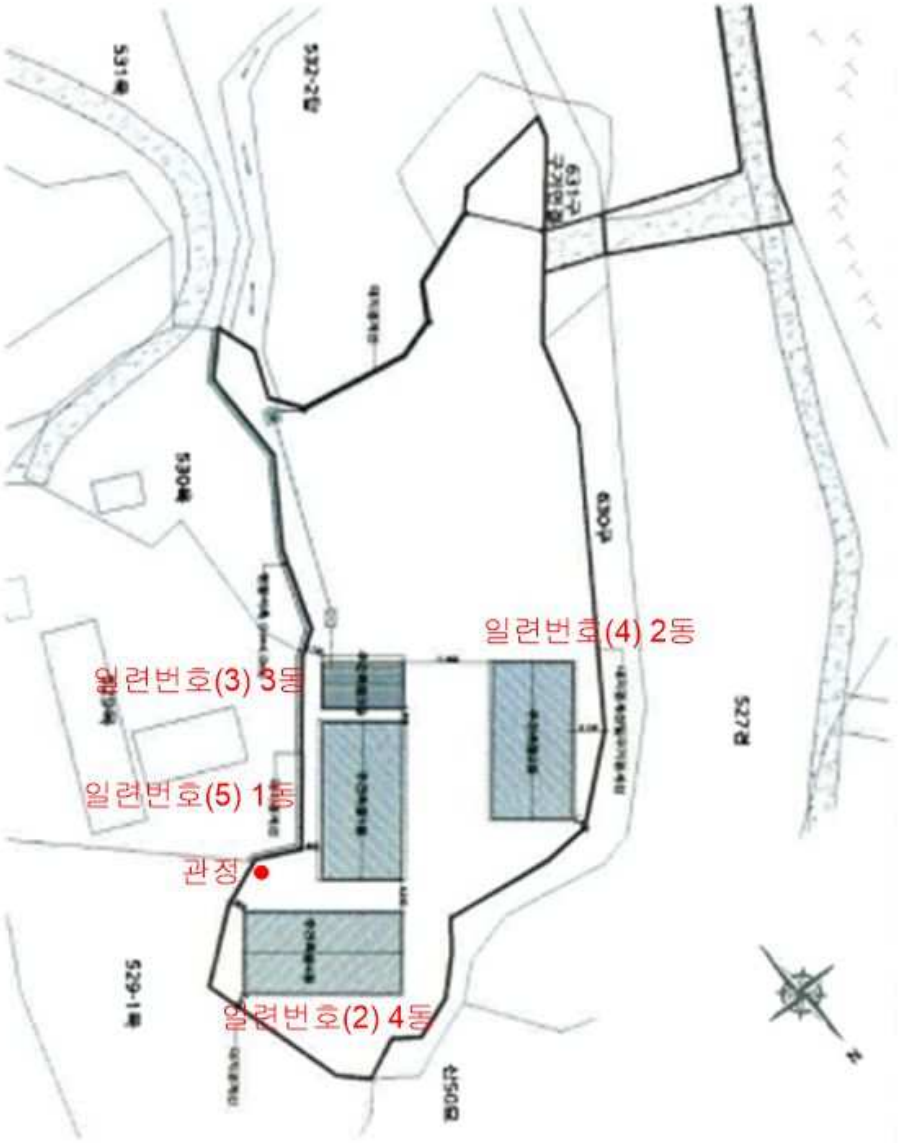
소 재 지	경기도 가평군 설악면 선촌리 527외



지 적 도

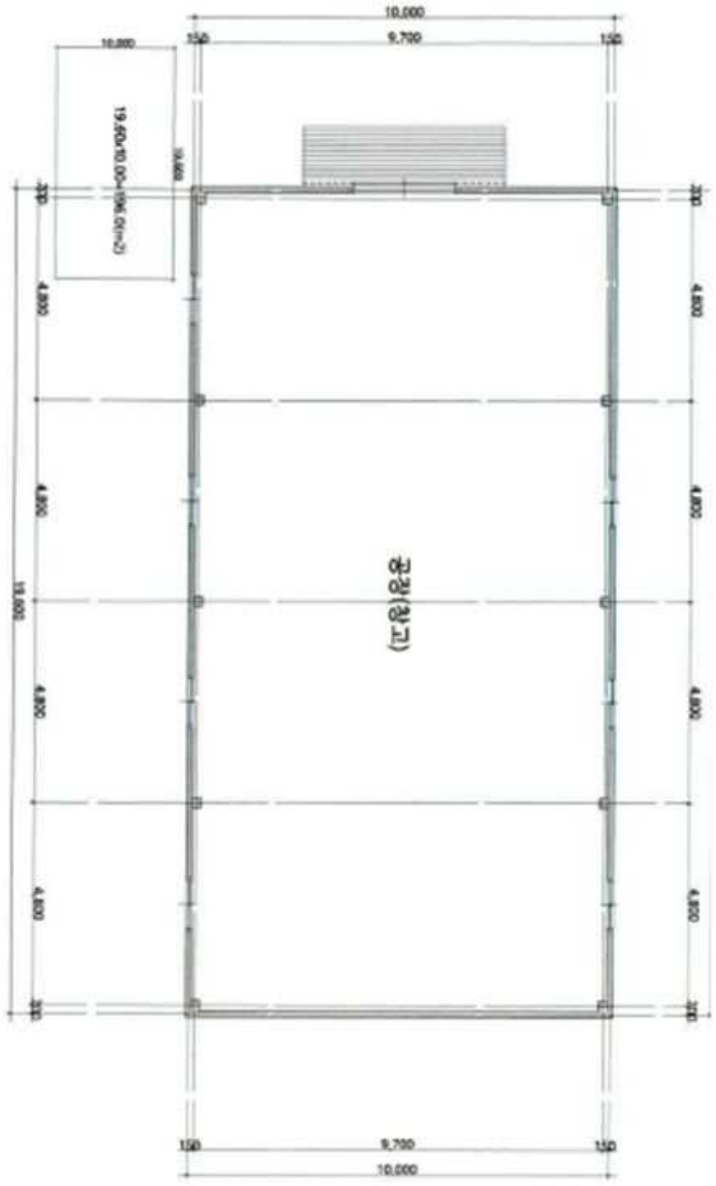

일련번호(1)
일련번호(7)
일련번호(6)
제시외기계
기구 a)
산 50묘
529목
530목
532-2답
532-3목
531목
531-1목
531-2목
533-1목
532-4목
532-5목
532-6목

건 물 개 황 도



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 가평군 설악면 선촌리 527외



일련번호(2) 4동

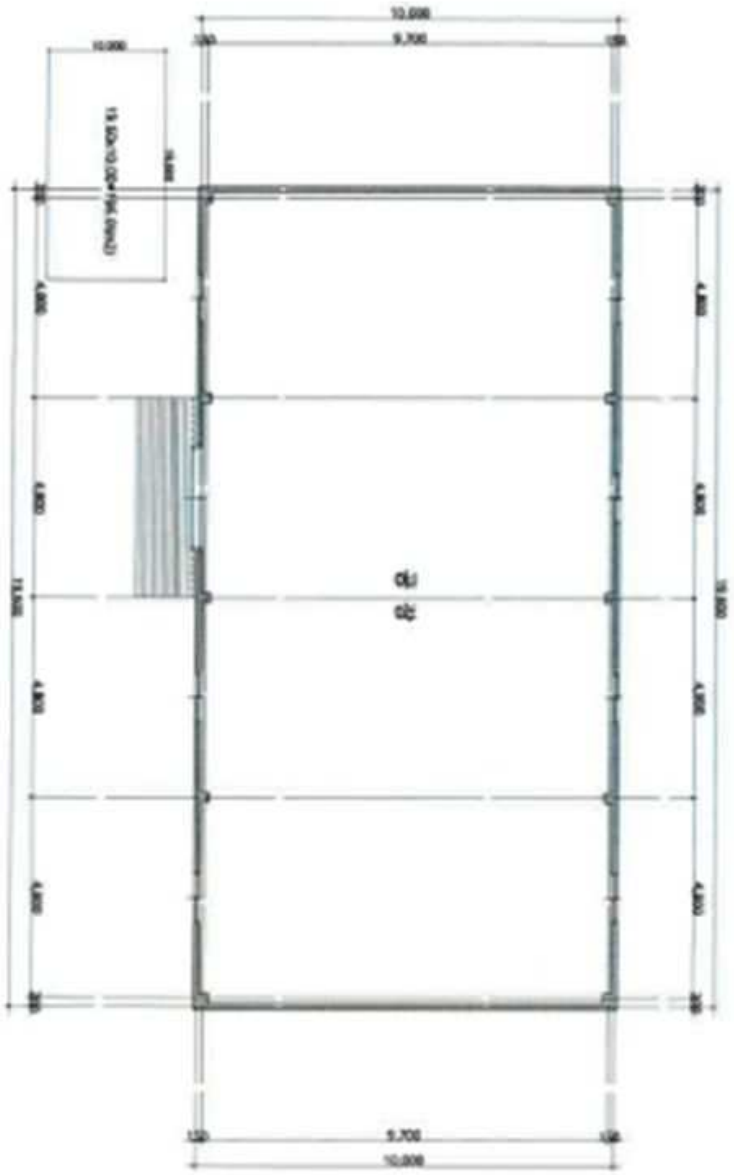
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 가평군 설악면 선촌리 527외

일련번호(3) 3동

내 부 구 조 도

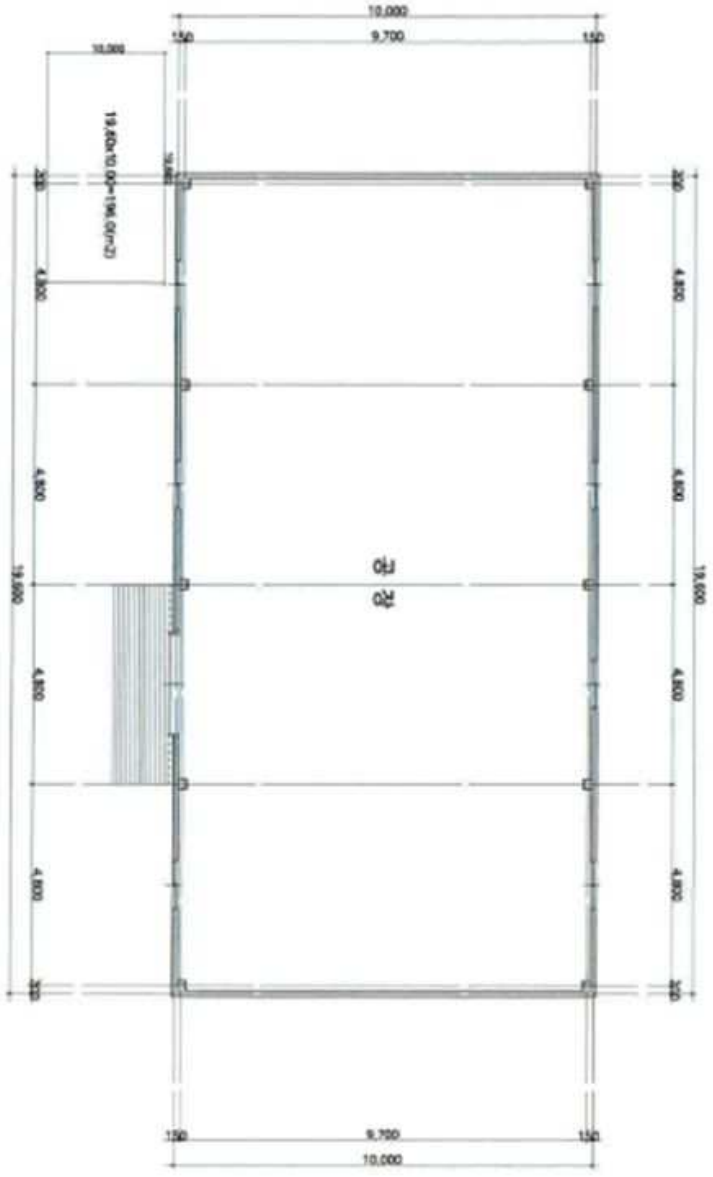
소 재 지	경기도 가평군 설악면 선촌리 527외



일련번호(4) 2동

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 가평군 설악면 선촌리 527외



일련번호(5) 1동

(1)

(1)

(2) 4

(2) 4

(3) 3

(3) 3

(4) 2

(4) 2

(5) 1

(5) 1

(6)

(7)

AMADA PROMECAM