

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이근남 소유물건(2024타경3678)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: JYA2407-0401

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.

재연감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 병 옥

감정평가액	이억칠천일백칠십사만삼천이백원정(₩271,743,200.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이근남 (2024타경3678)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.12	2024.07.12	2024.08.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	410	토지	410	298,000	122,180,000
	건물	116.92	건물	116.92	-	133,363,200
	제시외 건물	(32.4)	제시외 건물	(32.4)	-	16,200,000
합계					₩271,743,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 가평군 상면 덕현리 소재 <산장관광지> 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적의 감정평가건입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본 평가는 <감정평가 및 감정평가사에 관한 법률>, <감정평가에 관한 규칙> 및 <감정평가실무기준> 등 관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

### 3. 감정평가의 기준가치 및 평가조건

본 평가는 <감정평가에 관한 규칙> 제2조 및 제5조에 근거하여 "시장가치"를 기준으로 하였으며, 여기에서의 <감정평가에 관한 규칙>상 "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말하며, 별도의 평가조건은 없습니다.

### 4. 감정평가의 방법

#### 가. 토지의 감정

본건 부동산의 가격에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법", ② 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", ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 "거래사례비교법", ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법" 등이 있으나

대상부동산이 토지인 점 등을 감안하여 원가법, 수익환원법은 적용을 배제하고, "감정평가에 관한 규칙" 제14조 등 관련 법령에 따라 토지의 감정평가는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, "감정평가에 관한 규칙" 제12조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 가격의 합리성을 검토하였습니다.

## 나. 건물의 감정

건물의 경우 "감정평가에 관한 규칙" 제15조 등 관련 법령에 의거 대상물건의 특성상 수익방식이 나 비준방식의 적용이 적정치 아니하므로 원가법에 의한 가격을 기준으로 평가하였습니다.

## 5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

<감정평가에 관한 규칙> 제10조에 따른 실지조사 착수일은 2024.07.12 일, 가격조사 완료일자는 2024.07.12 일로서, 실지조사는 공부를 기준으로 하되 현지답사, 지적도, 다음지도 등을 통하여 대상물건을 확인하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 기준시점

기준시점은 <감정평가에 관한 규칙> 제9조 등 관련 법령에 의하여 가격조사완료일인 2024.07.12 일이며, 지번, 면적, 지목 등의 목록표시 근거는 귀제시목록을 기준으로 하였습니다.

## 7. 기타사항

- 1) 본 감정평가는 경매목적의 평가건으로서 금융기관의 담보제공 등 본 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없으며, 담보목적 등 평가목적이 상이한 경우 감정가액상의 차이가 있을 수 있습니다.
- 2) 별첨 사진용지와 같이 기호 2 건물의 부합물로 보여지는 제시외건물 ㄱ) 이 소재하는바, 평가목적 등을 감안하여 이에 구매됨이 없이 정상평가하되 제시외건물의 규모, 구조, 용도 등을 감안한 가격을 '명세표(비고란)'에 병기하였으며, 제시외건물의 면적은 건축도면을 참고하되 목측에 의한 대략적인 면적이니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 기호 2 건물의 등기사항전부증명서상 '주택임차권(임차보증금 : ₩30,000,000/ 차임 : ₩180,000/ 범위 : 1층 74.04㎡ 전부/ 임대차계약일 : 2020.06.25/ 확정일자 : 2020.06.30)'이 등재되어 있는바 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 4) 조사시점 당시 이해관계인의 부재로 인하여 내부실사는 수행하지 못하였으며 본건 건축물대장상 도면 및 외부관찰 등에 의해 간접적으로 이를 확인하였는바, 내부구조는 건축물대장상 도면과 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건의 개황

#### 가. 토지 개황

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	24년 개별지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	덕현리 93-6	대	410.0	자연녹지	155,400	-

#### 나. 건물 개황

구 분	내 용			
기 호	2			
소재지, 건물명	경기도 가평군 상면 덕현리 93-6			
대지면적(m <sup>2</sup> )	410			
연면적(m <sup>2</sup> )	116.92			
건축면적(m <sup>2</sup> )	81.59			
주 구 조	철근콘크리트구조 및 경량철골조			
층별현황	철근콘크리트구조	1층	74.04 m <sup>2</sup>	다가구주택
	경량철골구조	1층	42.88 m <sup>2</sup>	다가구주택
지 붕	평지붕(경량철골구조)			
층 수	지하-층/지상2층			
높 이(m)	7.2			
주 용 도	단독주택			
부속건축물	-			
사용승인일자	2013.09.05			
비 고				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 위치 및 주변환경

본건 부동산은 경기도 가평군 상면 덕현리 소재 <산장관광지> 북측 인근에 소재하는 부동산으로서, 주변은 단독주택, 펜션, 농경지, 자연림 등이 혼재된 지역으로서 제반 입지여건은 대체로 무난시됩니다.

## 3. 토지형태, 지세 및 이용상황

1) 기호 1 : 대체로 세장형의 토지로 인접도로 대비 다소 완경사진 '대지'임.

## 4. 도로조건

1) 기호 1 : 본건 동측으로 노폭 약 4 미터 내외의 도로에 접함.

## 5. 용도지역 등

1) 기호 1 : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지의 감정평가

### 1. 토지의 평가

#### 1-1. 공시지가기준법

##### 가. 산출개요

감정평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 인근지역에 소재하는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정 및 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성요인을 비교 분석하여 대상토지의 가격을 평가하되, 적정한 시장가치와 공시지가 기준가격과의 가격격차를 그 밖의요인으로 보정하여 평가하였습니다.

##### 나. 비교표준지의 선정

<감정평가실무기준> [610-1.5.2.1] 등의 관련 법령에 의거 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것, 2) 이용상황이 같거나 비슷할 것, 3) 주변환경 등이 같거나 비슷할 것, 4) 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것 등의 요건을 충족하는 비교표준지로서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사하며 지리적으로 인접한 인근지역에 소재하는 아래의 표준지 기호 'A'(2024.01.01)를 기준으로 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고(적용)
A	덕현리 81	대	667	단독주택	자연녹지	세로가	부정형 완경사	151,100	기호 1
B	덕현리 124	대	298	단독주택	자연녹지	세로가	사다리 완경사	169,200	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

### (1) 지가변동율 (가평균)

구분	기간	지가변동율 (%)	비고
녹지지역	2024.01.01 ~ 2024.06.30	0.659	2024년 6월까지 누계
	2024.07.01 ~ 2024.07.12	0.09*12/30	2024년 6월 지가변동율: 0.09%
	누계 (2024.01.01 ~ 2024.07.12)	0.695 (1.00695)	$(1+0.00659)*(1+0.0009*12/30)$ ≈(1.00695)배

※ 2024.07월 지가변동율 미공시로 2024.06월 지수를 각각 연장 적용하였음.

### (2) 생산자물가지수(한국은행, 2015=100)

기준시점	산정기간	변동율(%)	생산자물가지수	
2024.07.12	(2024.01.01 ~ 2024.07.12)	1.01387	2023.12월	117.56
			2024.06월	119.19

### (3) 결정

생산자물가지수변동률은 일반재화에 대한 변동률로서 품목의 다양성, 가중치의 편중, 지역의 광역성 등으로 국지적인 지가의 변동을 보정함에 있어서 적정하지 아니하므로 국토교통부에서 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 지역요인 비교

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적, 사회적, 경제적, 행정적 제 요인을 말하는 것으로 지역적 차이에 따른 가치수준의 격차를 보정하는 절차로서, 본건은 비교표준지와 인근에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)

## 마. 개별요인 비교

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인을 상호비교하여 격차를 보정하는 절차를 말함.

### (1) 개별요인 비교 항목

조 건	항 목(대)
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), 간선도로 접근성, 인근지역 중심지와의 접근성 등
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), 주변환경, 토지조성정도 등
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도(용도지역, 지구, 구역), 기타규제(입체이용제한 등)
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등(면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지), 방위 및 고저 등(방위, 고저, 경사지), 접면도로상태(각지, 2면획지, 3면획지)
기타조건	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 기호별 개별요인 비교치 산정

### 1) 기호 1 (표준지 A 대비)

조 건	요인치	내 역
가로조건	1.00	대체로 유사함.
접근조건	1.00	대체로 유사함.
자연(환경)조건	1.00	대체로 유사함.
행정조건	1.00	대체로 유사함.
획지조건	1.01	본건은 '형상' 등 획지조건에서 표준지대비 우세함.
기타조건	1.00	대체로 유사함.
소계	1.010	전체적으로 본건이 우세함.

## 바. 그밖의 요인 보정

### (1) 개념 및 필요성

그 밖의 요인'이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동율, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래가격 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로, <감정평가에관한규칙> 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28), 대법원판례 (1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 인근 평가전례(출처: 감정평가정보체계)

기 호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비 고
평가선례 1	덕현리 ***	자연녹지	대	868.0	289,000	2023.07.07	담보평가
평가선례 2	덕현리 ***	자연녹지	대	683.0	238,000	2023.03.30	담보평가

## (3) 인근 거래사례(출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
거래사례 1	덕현리 ***	자연녹지	임야	460.0	197,826	2023.08.29	실거래가 (₩91,000,000)
거래사례 2	덕현리 ***	자연녹지	잡종지	494.0	463,562	2024.03.08	실거래가 (₩229,000,000)

※ 토지단가 산출내역(거래사례 #1,2) : 각각 토지만의 거래사례임.

상기 실거래자료는 본건 토지의 인근에 위치하는 부동산으로서 거래필지의 용도지역 및 이용상황, 개별적인 토지특성, 인근 지가수준 등을 고려하여 볼 때 적정 거래사례로 보이며 주변시세 등과 비교시 적정한 가격균형을 보이는 것으로 사료됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 그밖의요인 보정치 결정

1) 산정방식 : 사례기준 표준지가격 / 표준지기준가격

$$\frac{\text{사례기준} \times \text{지가변동율} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}}{\text{표준지기준} \times \text{지가변동율}}$$

## 2) 사례의 선정

기 호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비 고
평가선례 1	덕현리 ***	자연녹지	대	868.0	289,000	2023.07.07	표준지 A

1) <감정평가실무기준> [610-1.5.2.5] 등의 관련 규정에 의거 그밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있으며, 이 경우의 거래사례 등은 다음 각 호(1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것, 2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것, 3. 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사한 사례일 것, 4. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래 또는 감정평가된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있음, 5. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것, 6. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것)의 선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정하되, 제1호, 제2호 및 제5호는 거래사례를 선정하는 경우에 적용하고, 제3호는 평가사례를 선정하는 경우에 적용하도록 하고 있는바,

관련 규정을 참작하여 평가목적 등을 감안하여 최근에 평가된 상기의 평가선례를 선정하였으며 평가선례의 가격을 기준으로 시점수정 및 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성요인을 비교분석하여 비교표준지의 가격을 평가하여 검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 시점수정

① 평가선례 1(가평균, 녹지지역, 2023.07.07 ~ 2024.07.12) : 1.01152

$$(1 + 0.00029 * 25/31) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00659) * (1 + 0.00090 * 12/30) \approx 1.01152$$

4) 지역요인 비교 : 인근지역에 위치하여 상호 유사함(1.00)

## 5) 개별요인 비교

① 표준지 A (평가선례 1 대비)

조 건	요인치	내 역
가로조건	1.00	대체로 유사함.
접근조건	1.00	대체로 유사함.
자연(환경)조건	1.00	대체로 유사함.
행정조건	1.00	대체로 유사함.
획지조건	1.01	표준지는 '형상' 등 획지조건에서 사례대비 우세함.
기타조건	1.00	대체로 유사함.
소계	1.010	전체적으로 표준지가 우세함.

## 6) 격차율 산정

인근 사례 기준 표준지가액						
구 분	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )
표준지 A / 평가선례 1	289,000	-	1.01152	1.00	1.010	295,253

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

공시지가 기준가액			
구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
표준지 A	151,100	1.00695	152,150

사례기준 표준지가액과 표준지 기준가액의 격차율			
구 분	사례기준 표준지가액 (원/㎡)	공시지가 기준가액 (원/㎡)	산정격차율
표준지 A/ 평가선례 1	295,253	152,150	1.941

## 7) 그밖의요인 보정치 결정

평가선례에 의한 '그밖의요인' 산정치는 '1.941' 등으로 산정되었는 바 산정된 격차율의 범위내에서 인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적, 본건 부동산의 개별적 특성 등을 종합감안하여 다음과 같이 상향보정하여 결정함이 적정하다고 사료됩니다.

소재지	구 분	지 목	그밖의요인 비교치		비 고
			산 정	결 정	
본건 주변	자연녹지	대	1.9405	1.94	표준지 A

## 사. 인근 유사토지의 지가수준

기호	주위환경	용도지역 지목	가 격 수 준 (원/㎡)	특이사항
1	본건인근지역	자연녹지 대	200,000~300,000(원/㎡) 내외	위치 및 용도에 따라 상이함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 토지단가의 결정(적용단가, 백원단위 반올림)

기 호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고
1	151,100	1.00695	1.00	1.010	1.94	298,123	298,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1-2. 거래사례비교법

### 가. 산출개요

<감정평가실무기준> [610-1.5.3.1] 등의 관련 규정에 의거 감정평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 본건과 지리적으로 가까운 지역에 소재하는 적정 거래사례로서 최근에 거래된 아래의 사례가격을 기준으로 사정보정, 시점수정 및 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성요인을 비교분석하되, 대상토지의 가격을 평가하여 합리성을 검토하였습니다.

### 나. 적정 거래사례의 선정

기 호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
거래사례 1	덕현리 ***	자연녹지	임야	460.0	197,826	2023.08.29	기호 1

1) 거래사례는 <감정평가실무기준> [610-1.5.3.1] 등의 관련 규정에 의거 1) 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것, 2) 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것, 3) 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것, 4) 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것, 5) [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것 등의 선정기준을 모두 충족하는 거래가격 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래가격을 선정하도록 하고 있는 바, 감정평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 본건과 지리적으로 가까운 지역에 소재하는 적정 거래사례 중에서 상기의 거래사례를 선정하였습니다.

2) 인근지역의 유사부동산에 대한 매매사례 포착이 어려워 부득이 상기의 거래사례를 선정하였으며, 지목 및 용도 등을 감안하여 조정 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 사정보정

상기의 사례는 인근지역의 지가수준 및 사례의 개별적 특성 등을 감안시 적정 거래사례로 판단되므로 별도의 보정은 적용치 아니하였음.(1.00)

## 라. 시점수정

### (1) 지가변동율 (가평균, 녹지지역, 2023.08.29 ~ 2024.07.12 : 1.0107)

$$(1 + 0.00064 * 3/31) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00659) * (1 + 0.00090 * 12/30) \approx 1.01070$$

## 마. 지역요인 비교

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적, 사회적, 경제적, 행정적 제 요인을 말하는 것으로 지역적 차이에 따른 가치수준의 격차를 보정하는 절차로서, 본건은 비교표준지와 인근에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)

## 바. 개별요인 비교

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인을 상호비교하여 격차를 보정하는 절차를 말함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (1) 기호별 개별요인 비교치 산정

### 1) 기호 1 (거래사례 1 대비)

조 건	요인치	내 역
가로조건	1.00	대체로 유사함.
접근조건	1.03	본건은 '교통시설과의 접근성' 등 접근조건에서 사례대비 우세함.
자연(환경)조건	1.30	본건은 '인근토지의 이용상황과의 적합성, 토지조성정도' 등 자연(환경)조건에서 사례대비 우세함.
행정조건	1.10	본건은 기타규제-지목 등 행정조건에서 사례대비 우세함.
획지조건	1.02	본건은 '지세' 등 획지조건에서 사례대비 우세함.
기타조건	1.00	대체로 유사함.
소계	1.502	전체적으로 본건이 우세함.

## 사. 토지단가의 결정(적용단가, 백원단위 반올림)

기 호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	사정보정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고
1	197,826	1.0107	1.00	1.000	1.502	300,314	300,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1-3. 시산가액의 합리성 검토

기 호	조 건	적용단가 (원/㎡)	면 적 (㎡)	금 액 (원)	비 고
1	공시지가기준법	298,000	410.0	122,180,000	-
	거래사례비교법	300,000	410.0	123,000,000	-
	<b>결 정</b>	<b>298,000</b>	410.0	<b>122,180,000</b>	공시지가기준법

상기와 같이 <감정평가에 관한 규칙> 제12조 등에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래 사례비교법에 의한 시산가액을 비교할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 건물가격 산출근거

### 가. 산출개요

본건은 원가법에 의해 산정하되 거래사례비교법 및 수익법의 적용이 곤란하므로 시산가액의 합리성 검토는 생략하였으며, 감정가액은 원가법에 의해 건물의 구조, 마감현황, 설계 및 시공의 질, 표준적 신축단가와 본건의 개별적 특성, 감정목적 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 재조달원가를 구하고 감가수정을 하여 건물가격을 결정하되 본 건물의 구조, 용도, 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였습니다.

### 나. 건물개요

구 분	내 용		
기 호	2		
소재지, 건물명	경기도 가평군 상면 덕현리 93-6		
대지면적(m <sup>2</sup> )	410		
연면적(m <sup>2</sup> )	116.92		
건축면적(m <sup>2</sup> )	81.59		
주 구 조	철근콘크리트구조 및 경량철골조		
층별현황	철근콘크리트구조	1층 74.04 m <sup>2</sup>	다가구주택
	경량철골구조	1층 42.88 m <sup>2</sup>	다가구주택
지 붕	평지붕(경량철골구조)		
층 수	지하-층/지상2층		
높 이(m)	7.2		
주 용 도	단독주택		
부속건축물	-		
사용승인일자	2013.09.05		
비 고			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 표준단가 (자료출처 : 한국부동산연구원 발행 "건축물재조달원가자료집"(2023년 기준))

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-06-01	일반주택	철골조/철골지붕틀/시멘트 기와	3	1,998,000	40 (35~45)
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀/아스팔 트싱글	4	1,744,000	40 (35~45)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,408,000	50 (45~55)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕 틀/아스팔트싱글	3	886,000	35 (30~40)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕 틀/아스팔트싱글	4	694,000	35 (30~40)

## 라. 재조달원가의 적용

상기 표준단가를 기준으로 건물용도, 건축비 변동상황, 면적 및 구조, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 마감현황, 부대설비 현황, 감정목적, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 부대설비 포함 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	소재지	층별	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
2	덕현리 93-6	1층	철근콘크리트구조	다가구주택	1,600,000	50
2	덕현리 93-6	2층	경량철골구조	다가구주택	1,200,000	40

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 건물가격의 결정

기 호	소재지	층 별	재조달원가 x (1-감가율) ≒ 적용단가 (원/㎡)	면 적 (㎡)	금 액 (원)
2	덕현리 93-6	1층	1,600,000 x 0.800 ≒ 1,280,000	74.04	94,771,200
2	덕현리 93-6	2층	1,200,000 x 0.750 ≒ 900,000	42.88	38,592,000
소 계				<b>116.92</b>	<b>133,363,200</b>

※ 잔가율(기호2, 1층) = 1 - 10/50 ≒ 0.8

※ 잔가율(기호2, 2층) = 1 - 10/40 ≒ 0.75

## 3. 토지 등의 감정가액 및 결정의견

구 분	기 호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	1	410.0	410.0	298,000	122,180,000	-
소 계		<b>410.0</b>	<b>410.0</b>		<b>122,180,000</b>	

구 분	기 호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
건물	2	74.04	74.04	1,280,000	94,771,200	1층
	2	42.88	42.88	900,000	38,592,000	2층
소 계		<b>116.92</b>	<b>116.92</b>		<b>133,363,200</b>	

구 분	기 호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
제시외	ㄱ)	(32.4)	32.4	500,000	16,200,000	관찰감가
소 계		<b>32.4</b>	<b>32.4</b>		<b>16,200,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	기 호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	1	410.0	410.0	-	122,180,000	공시지가기준법
건물	2	116.92	116.92	-	133,363,200	원가법
제시외건물	ㄱ)	32.40	32.40	-	16,200,000	관찰감가법
<b>합계</b>					<b>271,743,200</b>	

상기 "Ⅲ,1,1-1,바"의 매매사례, 평가전례, 인근지역 유사부동산의 가격수준 등의 가격자료와 본건 평가목적, 본건 부동산의 개별적 특성 등을 종합적으로 고려할 때, <감정평가에 관한 규칙> 제12조 및 제14조에 의거 토지-공시지가기준법, 건물-원가법 등에 의한 가액의 적정성이 각각 인정되므로 상기 금액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 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 상면 덕현리	93-6	대	자연녹지 지역	410	410	298,000	122,180,000	제시외건물 감안가격 (@208,600/ ₩85,526 ,000원)
2	상 동 [도로명주소] 경기도 가평군 상면 윗다원길 65-33	93-6 위지상		철근콘크리트 구조및 경량철골구조 평지붕(경량 철골구조) 2층 단독주택					
				1층	74.04	74.04	1,280,000	94,771,200	1,600,000 *40/50
				2층	42.88	42.88	900,000	38,592,000	1,200,000 *30/40
(제 ㄱ)	시외건물) 상 동	93-6 위지상	주택	경량철골조	(32.4)	32.4	500,000	16,200,000	관찰감가
<b>합 계</b>								<b>₩271,743,200.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건 부동산은 경기도 가평군 상면 덕현리 소재 <산장관광지> 북측 인근에 소재하는 부동산으로서, 주변은 단독주택, 펜션, 농경지, 자연림 등이 혼재된 지역으로서 제반 입지여건은 대체로 무난시됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하나 버스정류장과의 거리, 지세 등 감안시 대중교통수단이용은 다소 불편시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

1) 기호 1 : 대체로 세장형의 토지로 인접도로 대비 다소 완경사진 '대지'임.

## (4) 인접 도로상태

1) 기호 1 : 본건 동측으로 노폭 약 4 미터 내외의 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

1) 기호 1 : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

## (6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적개황도' 참조

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : -

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 및 경량철골구조 평지붕(경량철골구조) 2층건으로서  
외벽 : 드라이비트 및 일부 목재마감, 일부 판넬마감 등이며  
창호 : 하이샷시창호 마감 등으로  
관리상태는 대처로 무난시됨.

## (2) 이용상태

현황 주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등임.

## (4) 부합물 및 증물

별첨 '지적 및 건물개황도' 참조

## (5) 공부와의 차이

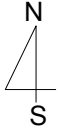
-

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

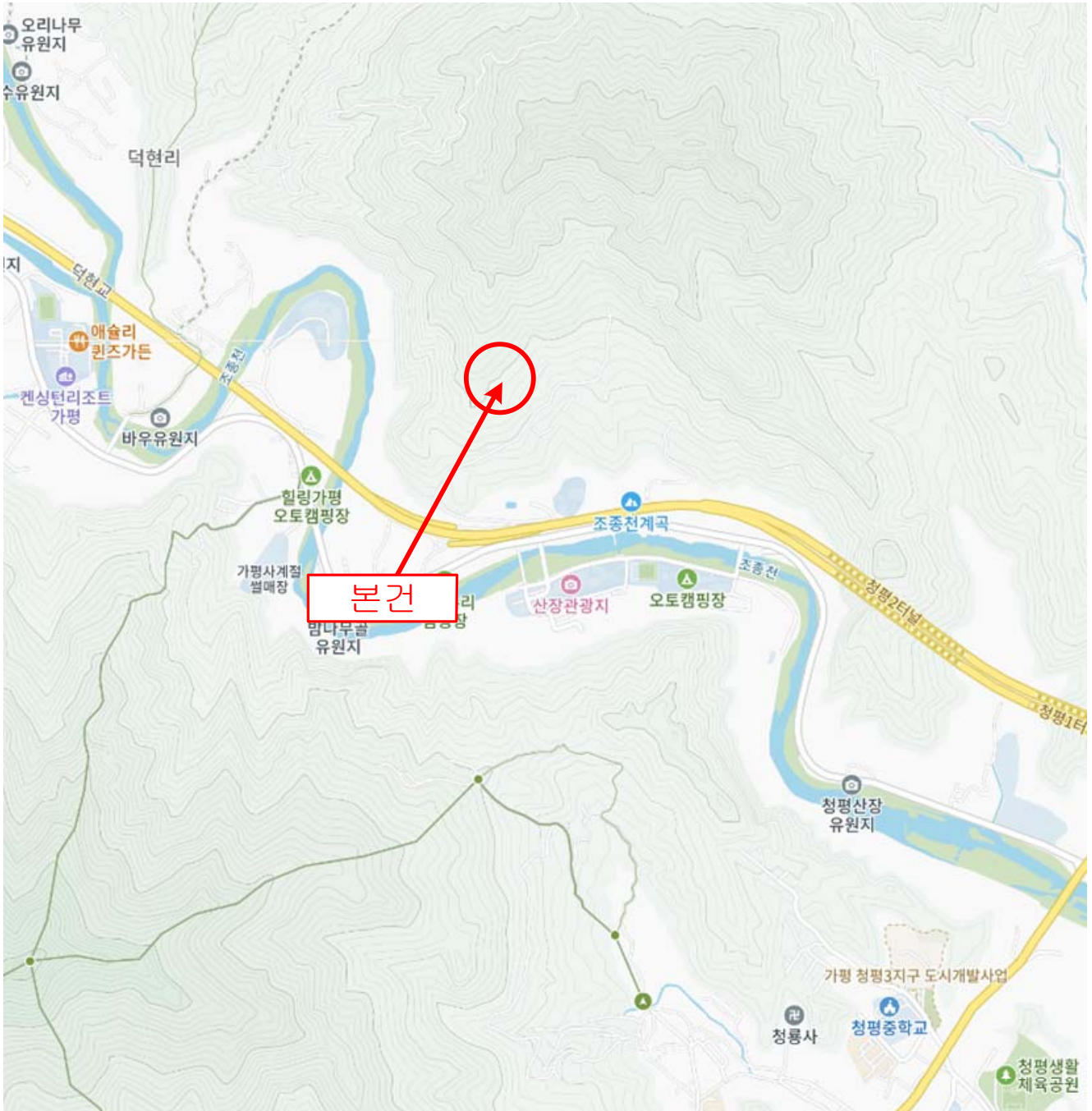
1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : -

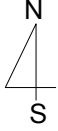
# 위 치 도



소재지	경기도 가평군 상면 덕현리 93-6
-----	---------------------



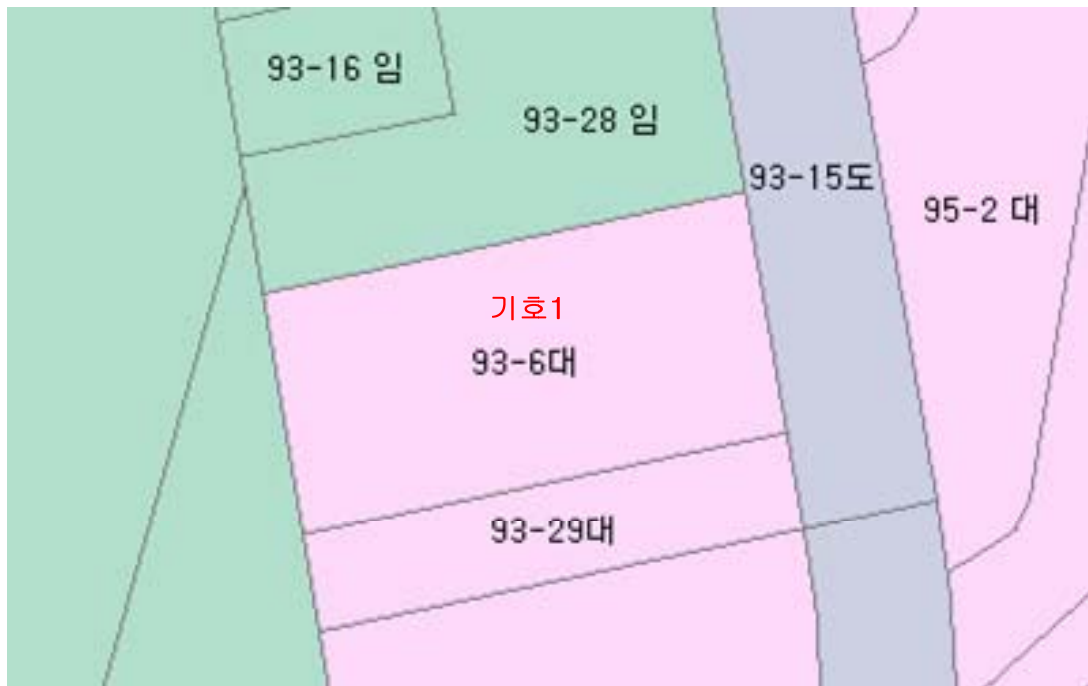
# 위 치 도












소재지	경기도 가평군 상면 덕현리 93-6
-----	---------------------

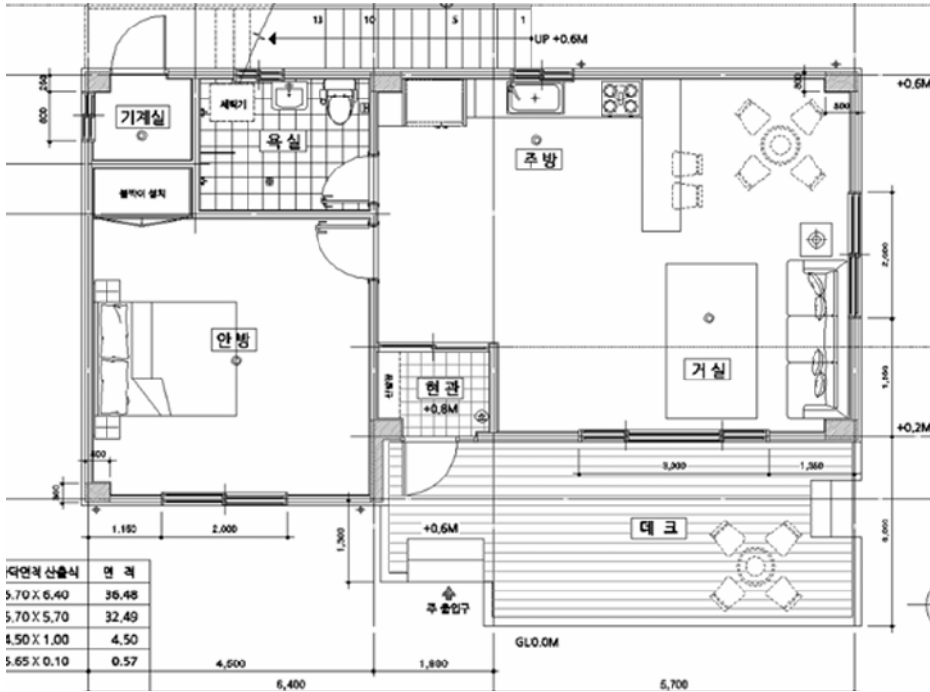


# 지적 및 건물 개황도

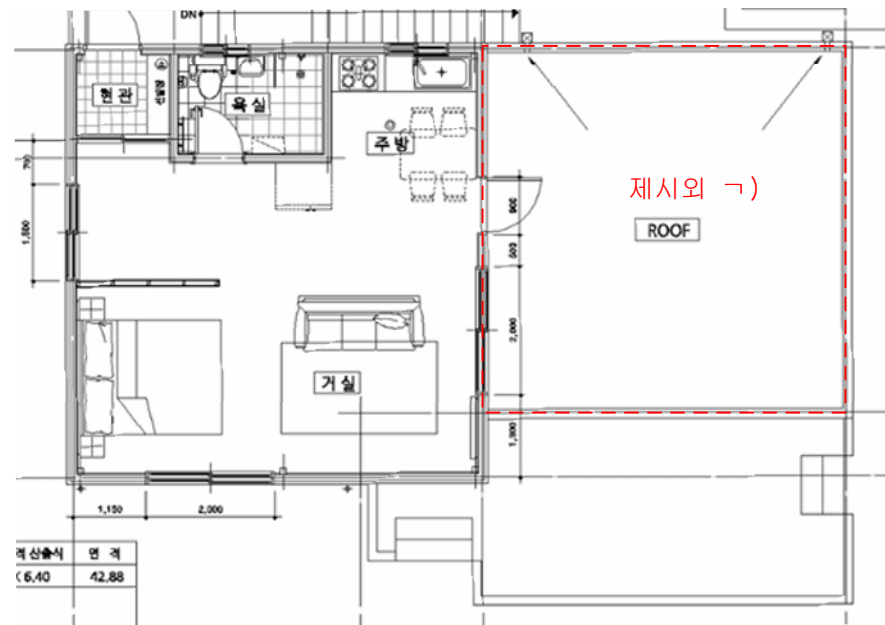


<b>도 례</b>	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도 로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

# 건물 개황도



기호2  
1층 : 공부면적 74.04㎡



기호2  
2층 : 공부면적 42.88㎡

제시외건물 ( )  
약32.4㎡, 경량철골조, 주택

## 면적

- |  |        |  |         |  |          |
|--|--------|--|---------|--|----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물3층이상 |
|  | 도로선    |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물   |
|  | 계획도로선  |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물    |



1



2



3(1 )



4(2 )



5



1

