

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
건명	심옥자 외 1명 소유물건 (2024타경78832)
감정서번호	202407-1-02

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.

감정평가사

(인)

임상돈

감정평가액	일십사억일천팔백구십일만사천삼백원정(₩1,418,914,300.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	심옥자 외 1명 (2024타경78832)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.16	2024.07.12 ~ 2024.07.16	2024.07.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,480	토지	2,480	-	957,934,000
	건물	515.87	건물	515.87	-	440,100,300
	제시외건물	(182.40)	제시외건물	182.40	-	20,880,000
합계					₩1,418,914,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## **I. 감정평가 개요**

### **1. 감정평가 목적**

본건은 경기도 남양주시 수동면 수산리 소재 "수산1리 마을회관" 남서측 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 2024.07.16로 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 평가하되, 감가수정은 관찰감가법을 병용하였음.

# 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 : 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	수동면 수산리 110-8	대	333	단독주택	생산관리	세로 (가)	세장형 평지	227,500

(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 남양주시)

기 간	지가변동률		비 고
2024.01.01~2024.07.16	생산관리 지역	1.164% (1.01164)	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.836 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.219  $( 1 + 0.00836 ) * ( 1 + 0.00219 * 46/31 ) \approx 1.01164$

※ 2024년 6월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 5월 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
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	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
환경 조건	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	
획지 조건	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	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
(2)(6) (8)(9)	A	0.97	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.875
대상토지가 접면가로상태, 교통시설 접근성, 획지, 깊이 등 열세함.								
(3)(4) (7)	A	0.97	0.95	1.00	0.95	1.00	0.33	0.289
대상토지는 도로임.								

## 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	수동면 수산리	178-X	대	생산관리	367,260	2021.09.17	거래사례	선정
나	수동면 수산리	122-X	전	생산관리	227,272	2023.09.04	거래사례	-
다	수동면 외방리	80-XX	대	생산관리	432,692	2023.05.23	거래사례	-
라	수동면 지둔리	364-X	대	생산관리	361,000	2023.02.13	담보평가	-
마	수동면 수산리	110-X	대	생산관리	354,000	2023.03.21	담보평가	-

(4) 사정보정

정상적인 거래사례로서 별도 보정요인 없음. (1.00)

(5) 시점수정

기호	기 간	용도지역	시점수정치
가	2021.09.17. ~ 2024.07.16.	남양주시 생산관리지역	1.07855

(6) 지역요인 비교

비교표준지와 사례토지가 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (7) 개별요인 비교(표준지/비교사례)

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
A	가	1.05	1.05	1.00	1.02	1.00	1.00	1.125
표준지가 접면도로상태, 간선도로거리, 형상 등 우세함.								

## (8) 그 밖의 요인 보정치 결정

기호	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 보정치	적용보정치
가	367,260	1.00	1.07855	1.00	1.125	445,622	1.936	<b>1.93</b>
A	227,500		1.01164			230,148		

## 7. 적용 토지단가 결정

대상 토지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(2)(6) (8)(9)	227,500	1.01164	1.00	0.875	1.93	388,663	<b>389,000</b>
(3)(4) (7)	227,500	1.01164	1.00	0.289	1.93	128,370	<b>128,000</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
(2)	31	389,000	12,059,000	현황 "대"
(3)	5	128,000	640,000	도로
(4)	12	128,000	1,536,000	도로
(6)	651	389,000	253,239,000	
(7)	9	128,000	1,152,000	도로
(8)	980	389,000	381,220,000	
(9)	792	389,000	308,088,000	
<b>합계</b>	<b>2,480</b>		<b>957,934,000</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: 한국감정평가사협회, 2023년 건축물재조달원가자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-6-6	일반주택	철골조/철골지붕틀/ 아스팔트싱글	4	1,744,000	40 (35~45)
1-1-5-9	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,230,000	50 (45~55)

#### (2) 재조달원가의 산정

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

구분	기호(1)		기호(5)
	1,2층	지층	
재조달원가 (원/㎡)	1,400,000	350,000	1,100,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 건물 적용단가 산정

기호	재조달원가 (원/㎡)	총 내용년수	잔존년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	비고	
(1)	1,2층	1,400,000	40	30	30/40	1,050,000	-
	지층	350,000	35	30	30/35	300,000	-
(5)	1,100,000	40	36	36/40	990,000	-	

### 4. 건물가액 결정

대상건물 기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고	
(1)	1,2층	294.92	1,050,000	309,666,000	주택
	지층	127.98	300,000	38,394,000	주차장
(5)	92.97	990,000	92,040,300	주택	
<b>합계</b>	<b>515.87</b>		<b>440,100,300</b>		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	(2)(3)(4) (6)(7) (8)(9)	2,480	-	957,934,000	
건 물	(1)(5)	515.87	-	440,100,300	
제시외 건물	㉠~㉡	(182.4)	-	20,880,000	
<b>감정평가액 (합계)</b>				<b>1,418,914,300</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 남양주시 수동면 수산리  [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 철마산로 210	200 200-4 위지상	단독주택	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 지상2층  1층  2층  지1층	230.67 64.25 127.98	294.92  127.98	1,050,000  300,000	309,666,000  38,394,000	1,400,000 x 30/40  350,000 x 30/35
2	경기도 남양주시 수동면 수산리	200-6	도로	생산관리지역	31	31	389,000	12,059,000	현황'대'
3	동 소	200-8	도로	생산관리지역	5	5	128,000	640,000	
4	동 소	200-10	도로	생산관리지역	12	12	128,000	1,536,000	
5	경기도 남양주시 수동면 수산리  [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 철마산로 210	200-7 주1동 위지상	제1종 근린생활 시설	경량철골구조 경량철골지붕 지상1층  1층	92.97	92.97	990,000	92,040,300	1,100,000 x 36/40
6	경기도 남양주시 수동면 수산리	200-4	대	생산관리지역	651	651	389,000	253,239,000	
7	동 소	200-9	도로	생산관리지역	9	9	128,000	1,152,000	

# 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		
8	경기도 남양주시 수동면 수산리	200-7	대	생산관리지역	980	980	389,000	381,220,000		
9	동 소	200	대	생산관리지역	792	792	389,000	308,088,000		
<b>소 계</b>								<b>₩1,398,034,300</b>		
㉠	<제시외 건물> 경기도 남양주시 수동면 수산리	200	차양	철파이프조 판넬지붕	(34)	34	60,000	2,040,000	관찰감가	
㉡	동 소	200	다용도실	샷시조 판넬지붕	(8)	8	150,000	1,200,000	관찰감가	
㉢	동 소	200	급수실	판넬조 판넬지붕	(2.4)	2.4	150,000	360,000	관찰감가	
㉣	동 소	200	보일러 및 다용 도실	판넬조 판넬지붕	(18)	18	150,000	2,700,000	관찰감가	
㉤	동 소	200	차양	철파이프조 판넬지붕	(12)	12	60,000	720,000	관찰감가	
㉥	동 소	200	창고	판넬조 판넬지붕	(12)	12	120,000	1,440,000	관찰감가	
㉦	동 소	200-4	건사	철파이프 및 브럭조 판넬지붕	(70)	70	150,000	10,500,000	관찰감가	
㉧	동 소	200-7	창고	철파이프조 판넬지붕	(20)	20	60,000	1,200,000	관찰감가	
㉨	동 소	200-7	창고	판넬조 판넬지붕	(6)	6	120,000	720,000	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							₩20,880,000	
	합 계			이	하	여	백	₩1,418,914,300.-	

# 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

본건은 경기도 남양주시 수동면 수산리 소재 "수산1리마을회관" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 펜션, 농경지 및 임야 등이 혼재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재함.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(2) : 기호(9) 토지의 후면 부속토지 상태임.

기호(6)(8)(9) : 대체로 사다리형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

기호(3)(4)(7) : 띠모양의 토지로서 도로상태임.

## (4) 인접 도로상태

남동측으로 본건 기호(3)(4)(7)을 포함하여 노폭 약 4미터 내외의 현황 포장도로에 접해 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 생산관리지역, 성장관리계획구역(주거형, 도시개발과 문의), 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법> 임.

## (6) 제시목록 외의 물건

후면 "지적 및 건물개황도" 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

기호(2) 토지는 공부상 지목 도로이나 현황은 후면부 주택부속 토지 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(1) : 일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 2층 건물로서  
 (사용승인일 : 2010.07.20, 증축일 : 2019.06.26)  
 외벽 : 치장벽돌쌓기 마감 등, 비닐사이딩 블록쌓기(주차장)  
 내벽 : 벽돌쌓기, 벽지도배, 타일마감 등  
 창호 : 하이샷시 창호 마감 등

기호(5) : 경량철골구조 경량철골지붕 1층 건물로서  
 (사용승인일 : 2019.06.21)  
 외벽 : 치장벽돌쌓기, 유리마감 등  
 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등  
 창호 : 하이샷시 창호 마감 등

## (2) 이용상태

기호(1) : 주택 및 주차장, 기호(5) : 주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기호(1)(5) : 위생설비, 급.배수설비 및 난방설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후면 "지적 및 건물개황도" 참조.

# 건물 감정평가요항표

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

## (5) 공부와의 차이

기호(5) 건물은 공부상 제1종 근린생활시설(소매점)로 등재되어 있으나, 현황은 주택으로 이용중임.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.  
기호(1) 건물은 일반건축물대장에 "위반건축물" 표기되어 있음.  
(위반내용 : 무단증축 동식물관련시설 철파이프조 70.0㎡)  
(시정명령한 내용 : 위반사항 원상복구 명령)

# 광역위치도



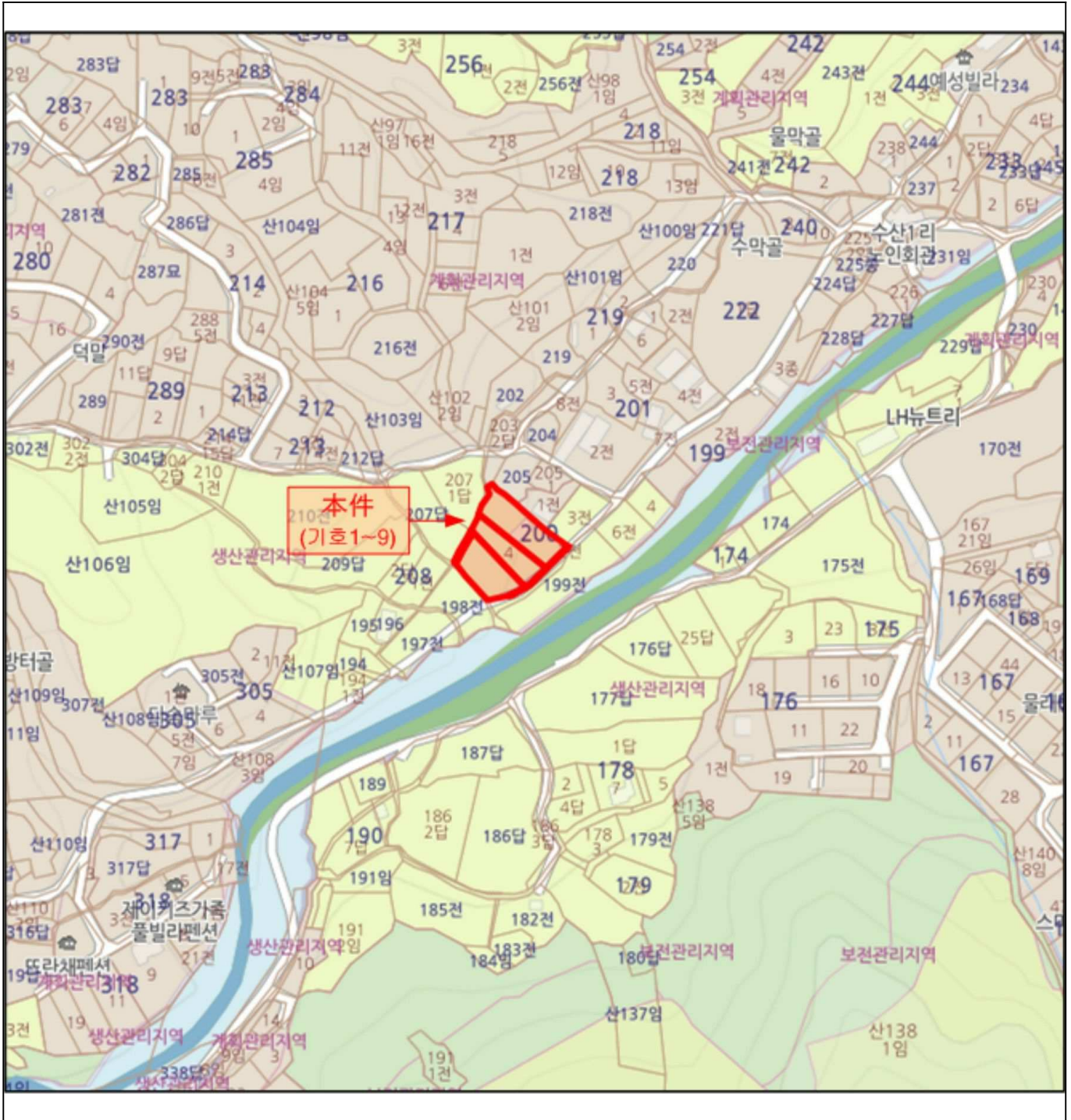
소재지	경기도 남양주시 수동면 수산리 200외
-----	-----------------------



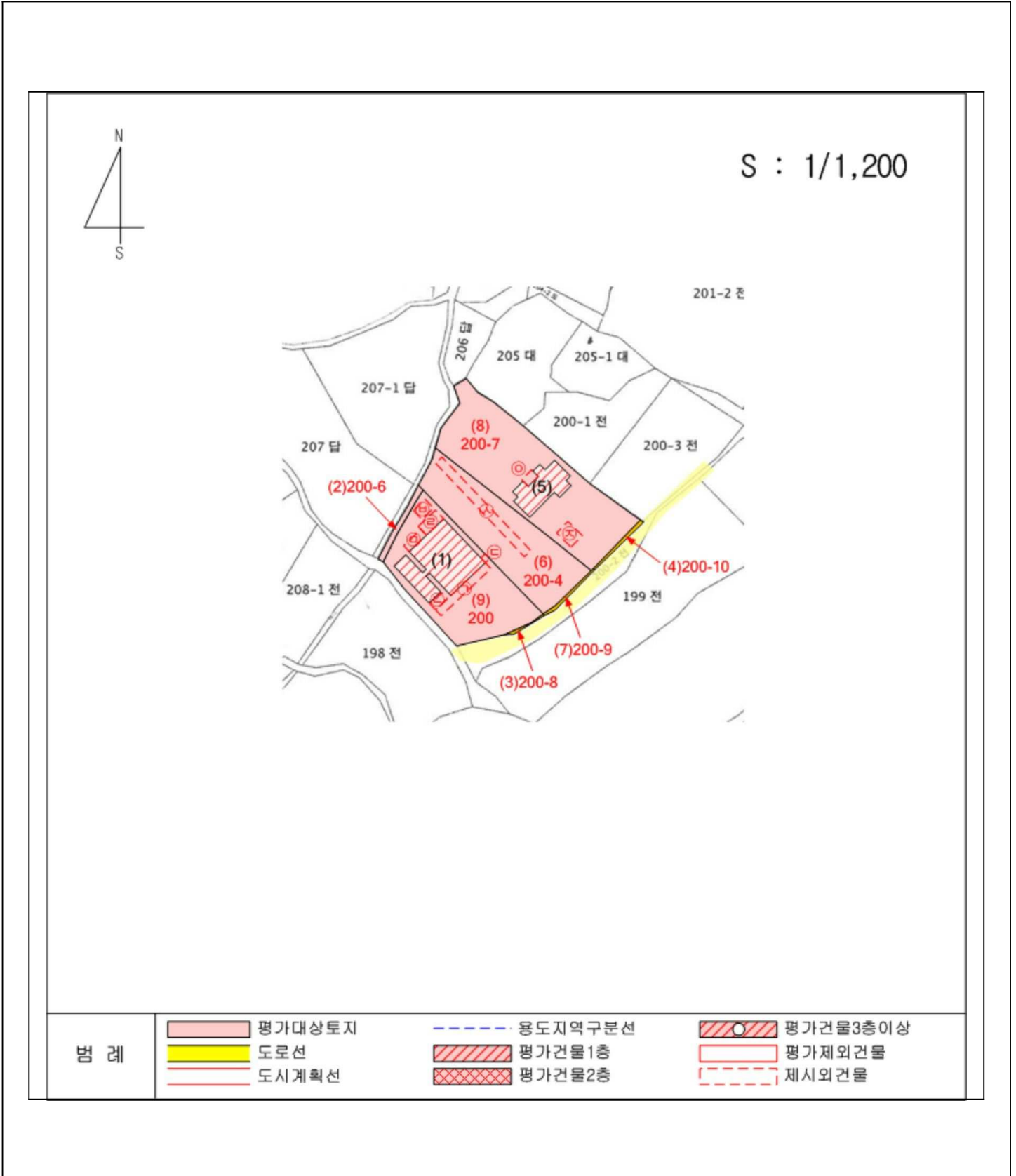
# 위치도



소재지	경기도 남양주시 수동면 수산리 200외
-----	-----------------------

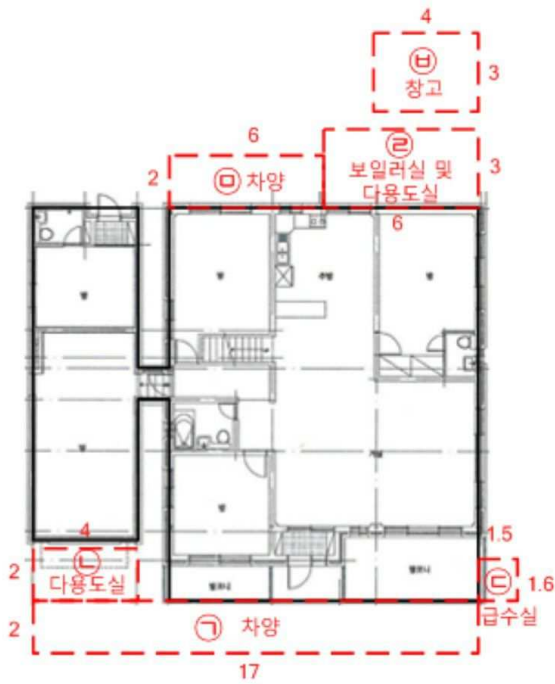


# 지 적 도

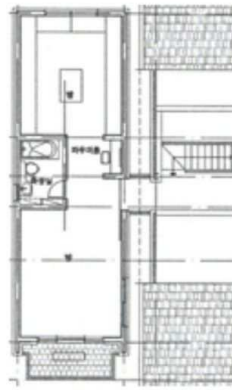


# 건물개황도

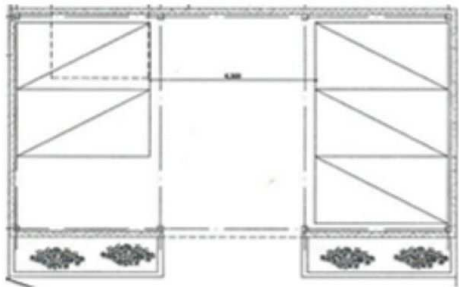
축척없음



**기호(1)-1층**  
(제시면적:230.67㎡)



**기호(1)-2층**  
(제시면적:64.25㎡)



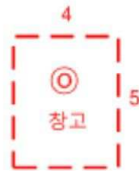
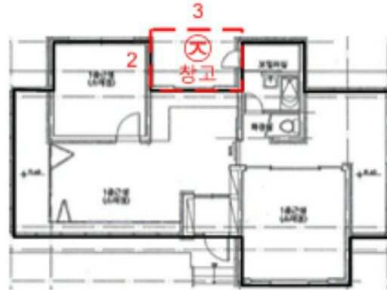
**기호(1)-지1층**  
(제시면적:127.98㎡)

**<제시외건물>**

- ㉠철파이프조 판넬지붕 (차양) 약 34㎡
- ㉡샷시조 판넬지붕 (다용도실) 약 8㎡
- ㉢판넬조 판넬지붕 (급수실) 약 2.4㎡
- ㉣판넬조 판넬지붕 (보일러실 및 다용도실) 약 18㎡
- ㉤철파이프조 판넬지붕 (차양) 약 12㎡
- ㉥판넬조 판넬지붕 (창고) 약 12㎡
- ㉦철파이프 및 브럭조 판넬지붕 (검사) 약 70㎡

# 건물개황도

축척없음



**<제시외건물>**

- ⊙철파이프조 판넬지붕 (창고) 약 20㎡
- ⊗판넬조 판넬지붕 (창고) 약 6㎡







(3)(7)(4)



( )



( )



( )



( )



( )



( ) ( )



( )



(5)



(5)(8)



( )



( )

