

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 전남숙 소유물건(2024타경77785)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: m3-247062005

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.

(주)명문감정평가법인 북부지사

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김세열

김세열



(주)명문감정평가법인 북부지사장 김승철

(서명도록인)



감정평가액	삼십팔억이백일십삼만일천일백육십원정 (₩3,802,131,160.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	전남숙 (2024타경77785)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.06.25	2024.06.25	2024.06.28	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,668.33	토지	2,668.33	-	3,212,166,560
	건물	885.43	건물	885.43	-	516,803,600
	제시외물건	(596.4)	제시외물건	596.4	-	73,161,000
합계						₩3,802,131,160
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		김승철		(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 가평군 청평면 고성리 소재 “고성리마을회관” 남동측 원거리에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 06월 25일로 하였음.

### 4. 감정평가방법

#### (1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

## **감정평가액의 산출근거 및 결정 의견**

### **(2) 원가법**

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

### **(3) 거래사례비교법**

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

### **(4) 수익환원법**

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

## **5. 감정평가방법의 결정**

- 본건 토지는 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 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 토지는 그 자체만의 수익이 발생하기 어렵고 토지만의 임대사례 포착이 곤란한 바, “수익환원법” 등은 적용하지 아니하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 건물은 구조, 규모, 용재, 시공정도 및 부대설비 등을 참작한 재조달원가에 감가수정을 하여 산정하는 원가법으로 평가하였음.

### 6. 그 밖의 사항

- 본건 토지 및 건물 현황

■ 토지

(경기도 가평군 청평면)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시 지가 (원/㎡)	비고
1	고성리 36-2	대	660	상업용	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	342,000	일단지
2	고성리 36-4	대	485	상업용	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	342,000	
3	고성리 36-5	대	1,048	상업용	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	342,000	
4	고성리 36-1	하천	238 (377×238/377 ≒238)	상업용	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	342,000	전남속 지분전부, 현황 '제시외 건물부지', 일부 '도로'
7	고성리 27-4	하천	237.33 (618×109,886/ 286,134 ≒237.33)	도로등	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	112,800	전남속 지분전부, 현황 '도로'

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 건물

(경기도 가평군 청평면)

일련 번호	소재지	구조	층	면적 (㎡)	공부상 용도	사용승인일
5	고성리 36-2 외 2필지	일반철골구조/ 평지붕 (일반철골구조)	1층	143.52	교육연구시설	2013.07.01
			2층	174.96		
			3층	174.96		
			옥탑1층	12.96		

일련 번호	소재지	구조	층	면적 (㎡)	공부상 용도	사용승인일
6	고성리 36-2 외 2필지	경량철골조/ 경량철골 (평지붕)	1층	206.67	단독주택 및 제2종 근린생활시설	1999.07.02
			1층	116.76		2022.03.23. (증축)
			1층	55.6		1999.07.02

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 건축물대장 등에 의하였음.
- 본건의 위치 및 경계 등은 실지조사 등에 의하여 개략적으로 확인하였으며, 본건 토지, 건물, 제시외물건 등의 정확한 위치 및 경계확인에는 측량이 필요할 것으로 판단되는 바, 경매진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.
- 본건 토지 기호(4), (7)는 공유지분 형태 토지로서, 지분의 위치가 특정되지 아니하여 전체토지를 상정하여 평가하되 소유지분의 면적은 지분비율에 의거하여 사정하였음.
- 본건 토지 기호(4)는 지목 하천이나 현황 '제시외건물 부지' 및 일부 '도로' 로 이용중이고, 기호(7)은 지목 하천이나 현황 '도로' 로 이용중인바 이를 감안하여 감정평가 하였음.
- 본건 지상 위 소재하는 수목은 토지에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 건물 기호(6)중 일부는 '2022.03.23. 건축과-16040 (2022.03.23.) 호에 따른 [증축 및 용도변경] 주2개동 중 주1동 1층 116.76㎡ 증축' 으로 기재되어 있으므로 이를 감안하여 감정평가 하였음.
- 본건 건물 기호(5)는 공부상 용도가 교육연구시설로 등재되어 있으나, 현황은 '펜션 등' 으로 이용중인바, 이를 고려하여 감정평가 하였음.
- 본건 현장조사 시 건물중 일부는 이해관계인의 부재로 내부구조를 확인하지 못하여 외부 관찰 및 건축물현황도 등 공부에 의거하여 작성하였고 구조 및 설비 등은 본건의 평가전례 등을 참고하여 작성하였으므로 실제 이용 상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 기호(1)~(3) 토지상에 후첨 지적도 및 건물개황도와 같이 제시외 물건 등(기호 ㄷ~ㅅ, #ㄱ,#ㄷ,#ㄹ)이 소재하며, 이를 개략적으로 실측하여 원가법으로 평가하였고, 제시외물건의 구조, 용도, 규모 등으로 보아 본건에 미치는 영향이 미미할것으로 판단하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지상에 후첨 건물개황도와 같이 소재하는 제시외 물건중 철거 및 이동이 용이한 컨테이너(기호 ㅈ~ㅋ) 및 이동 가능한 무대(기호 ㅌ)는 감정평가외 하였으므로 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지 기호(3,4)는 위지상 제시외건물 기호( ㄱ, ㄴ, #ㄴ)소재하는 바, 제시외 건물로 이용이 제한될 경우 토지단가를 감정평가명세표 비교란에 표기하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 공시지가기준법에 의한 토지가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함

### 2. 비교표준지의 선정

아래 비교표준지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 다음과 같이 선정함.

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
#1	경기도가평군청평면고성리24-6	대	917 (일단지)	단독주택	계획관리	세로(가)	자루형평지	342,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 시점수정

(경기도 가평군 계획관리)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2022.05.31	0.502	5월까지 누계
2024.05.01 ~ 2024.05.31	0.138	5월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.06.25)	0.614 (1.00614)	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.502 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.138 $( 1 + 0.00502 ) * ( 1 + 0.00138 * 25/31 )$ ≒ 1.00614

※ 2024년 06월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 05월 지가변동률을 연장 적용함.

### 4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인에서 유사함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 개별요인 비교

■ 본건 기호(1),(2),(3) / 비교표준지(#1)

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.15	본건은 표준지 대비 인근환경 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 점면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		기타		
계			1.150	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 본건 기호(4) / 비교표준지(#1)

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.15	본건은 표준지 대비 인근환경 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.80	본건은 표준지 대비 지목(하천) 등에서 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.95	본건은 표준지 대비 일부 '도로' 등에서 열세함.
		기타		
계			0.874	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 본건 기호(7) / 비교표준지(#1)

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.15	본건은 표준지 대비 인근환경 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 표준지 대비 현황 '도로' 등에서 열세함.
		기타		
계			0.380	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누 16300)등 의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지 하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (1) 인근 평가사례

(한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상/지세 접면도로	토지단가 (원/㎡)	개별공시 지가 (평가당시)	기준시점	평가 목적
ㄱ	경기도 가평군 청평면 삼회리 000	대	3,943	계획관리 (상업용)	부정형/평지 세로(가)	1,210,000	443,700	2023.08.14	담보
ㄴ	경기도 가평군 청평면 대성리 000	대	881	계획관리 (상업나지)	부정형/평지 세로(불)	1,080,000	452,900	2021.04.23	시가 참고
ㄷ	경기도 가평군 청평면 대성리 000	대	1,927	계획관리 (상업용)	부정형/평지 종로한면	1,040,000	584,000	2023.07.18	법원 경매

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 인근 거래사례

(감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	접면도로	거래가액(원) (단가(원/㎡))	거래시점	비고
가	경기도 가평군 청평면 고성리 ○○○ 외 4필지	대	876	계획관리 (단독)	부정형 완경사	세로(가)	1,041,647,000 (1,114,757)	2023. 12. 01	일괄 단가
토지단가 : $[1,041,647,000 - \{(800,000 \times 37/40) \times 88\}] / 876 \approx 1,114,757\text{원}/\text{㎡}$ 건물연면적 : 88㎡, 건물주구조 : 경량철골구조 사용승인일 : 2020.09.10									
나	경기도 가평군 청평면 고성리 ○○○	대	545	계획관리 (단독)	부정형 평지	세로(가)	840,000,000 (1,454,092)	2022.05.07	-
토지단가 : $[840,000,000 - \{(800,000 \times 18/40) \times 132\}] / 545 \approx 1,454,092\text{원}/\text{㎡}$ 건물연면적 : 132㎡, 건물주구조 : 경량철골구조 사용승인일 : 1999.09.16									
다	경기도 가평군 청평면 고성리 ○○○	대	526	계획관리 (주거나지)	세장형 완경사	소로한면	530,000,000 (1,007,605)	2022. 11. 14	-
토지단가 : $530,000,000 / 526 \approx 1,007,605\text{원}/\text{㎡}$									

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 비교사례 선정

상기 평가사례와 거래사례는 비교표준지와 비교가능성이 높은 사례인바, 거래사례 (가)을 본건 그 밖의 요인 산정을 위한 비교사례로 선정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}}$$

- \* 비교사례기준 표준지가액 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- \* 표준지의 기준시점 현재가액 = 표준지공시지가 × 시점수정

### (4) 비교사례 사정보정

상기 선정된 거래사례는 인근지역에서 조사된 시세수준 및 유사 평가사례의 수준 등과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (5) 비교사례 시점수정

(경기도 가평군 계획관리)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.12.01 ~ 2024.06.25	0.724 (1.00724)	경기도 가평군 (23.12.01~24.06.25) (계획관리)  2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.109 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.502 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.138  $(1 + 0.00109) * (1 + 0.00502) * (1 + 0.00138 * 25/31)$ $\approx 1.00724$

### (6) 지역요인 비교

비교표준지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인에서 유사함.(1.00)

### (7) 개별요인 비교

적용	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지 (#1)/ 비교사례 (가)	1.00	1.00	0.95	1.07	1.00	1.00	1.017
비교표준지는 비교사례에 비하여 인근환경 등 환경조건에서 열세하나, 지세 등 획지조건에서 우세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (8) 격차율 산정

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례 기준 표준지가액(사례단가*사정보정*시점수정*지역요인*개별요인)}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액(표준지공시지가*시점수정)}}$$

- 비교사례(가) / 비교표준지(#1)

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	사정보정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	보정치 결정
비교사례(가) 기준 표준지가액	1,114,757	1.00724	1.000	1.000	1.017	1,141,916	3.319	3.31
비교표준지#1 기준시점 현재가액	342,000	1.00614	-	-	-	344,100		

### (9) 인근 토지의 지가수준

현장에서 조사된 인근 토지의 지가수준은 계획관리지역내 상업용 토지의 경우 1,200,000 원/㎡~1,400,000원/㎡ 내외이며, 북한강 조망 및 도로접면, 취락과의 접근성 등에 따라 가격이 상이함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (9) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 비교표준지(#1)는 3.31배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

### 7. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	342,000	1.00614	1.000	1.150	3.31	1,309,816	1,310,000
2	342,000	1.00614	1.000	1.150	3.31	1,309,816	1,310,000
3	342,000	1.00614	1.000	1.150	3.31	1,309,816	1,310,000
4	342,000	1.00614	1.000	0.874	3.31	995,460	995,000
7	342,000	1.00614	1.000	0.380	3.31	432,809	432,000

\*적용단가는 셋째 자리까지 표시하고 그 이하에서 사사오입함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 토지가액

### 1. 인근 거래사례

(감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	접면도로	거래가액(원) (단가(원/㎡))	거래시점	비고
가	경기도 가평군 청평면 고성리 ○○○ 외 4필지	대	876	계획관리 (단독)	부정형 완경사	세로(가)	1,041,647,000 (1,114,757)	2023.12.01	일괄 단가
토지단가 : $[1,041,647,000 - \{(800,000 \times 37/40) \times 88\}] / 876 \approx 1,114,757\text{원}/\text{㎡}$ 건물연면적 : 88㎡, 건물주구조 : 경량철골구조 사용승인일 : 2020.09.10									
나	경기도 가평군 청평면 고성리 ○○○	대	545	계획관리 (단독)	부정형 평지	세로(가)	840,000,000 (1,454,092)	2022.05.07	-
토지단가 : $[840,000,000 - \{(800,000 \times 18/40) \times 132\}] / 545 \approx 1,454,092\text{원}/\text{㎡}$ 건물연면적 : 132㎡, 건물주구조 : 경량철골구조 사용승인일 : 1999.09.16									
다	경기도 가평군 청평면 고성리 ○○○	대	526	계획관리 (주거나지)	세장형 완경사	소로한면	530,000,000 (1,007,605)	2022.11.14	-
토지단가 : $530,000,000 / 526 \approx 1,007,605\text{원}/\text{㎡}$									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 비교사례 선정

상기 거래사례는 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 본건과 근거리에 위치하는 거래사례(나)를 비교사례로 선정하여 거래사례비교법에 의한 토지단가를 산정함.

## 3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례의 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 인근지역에서 조사된 시세수준 및 유사 평가사례의 수준 등과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 개별요인 비교

■ 본건 기호(1),(2),(3) / 거래사례(나)

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	0.90	본건은 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
		기타		
계			0.900	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 본건 기호(4) / 거래사례(나)

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	0.90	본건은 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.80	본건은 사례 대비 지목(하천) 등에서 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.95	본건은 사례 대비 일부 '도로' 등에서 열세함.
		기타		
계			0.684	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 본건 기호(7) / 거래사례(나)

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	0.90	본건은 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 사례 대비 현황 '도로' 등에서 열세함.
		기타		
계			0.297	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정치	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,454,092	1.000	1.02499	1.000	0.900	1,341,387	1,340,000
2	1,454,092	1.000	1.02499	1.000	0.900	1,341,387	1,340,000
3	1,454,092	1.000	1.02499	1.000	0.900	1,341,387	1,340,000
4	1,454,092	1.000	1.02499	1.000	0.684	1,019,454	1,020,000
7	1,454,092	1.000	1.02499	1.000	0.297	442,658	442,000

\*적용단가는 셋째자리까지 표시하고 그 이하에서 사사오입함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 토지단가의 결정

### 1. 양 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)
1	1,310,000	1,340,000
2	1,310,000	1,340,000
3	1,310,000	1,340,000
4	995,000	1,020,000
5	432,000	442,000

### 2. 토지단가의 결정

위와 같이 산정된 적용단가의 검토결과 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지단가와 거래사례비교법에 의한 토지단가가 오차범위 이내의 값으로서, 각 방식에 의한 토지단가는 그 적정성이 지지되는 바, 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지단가를 본 감정평가액 적용단가로 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

### 2. 대상건물 개요

(경기도 가평군 청평면)

일련 번호	소재지	구조	층	면적 (㎡)	공부상 용도	사용승인일
5	고성리 36-2 외 2필지	일반철골구조/ 평지붕 (일반철골구조)	1층	143.52	교육연구시설	2013.07.01
			2층	174.96		
			3층	174.96		
			옥탑1층	12.96		

일련 번호	소재지	구조	층	면적 (㎡)	공부상 용도	사용승인일
6	고성리 36-2 외 2필지	경량철골조/ 경량철골 (평지붕)	1층	206.67	단독주택 및 제2종 근린생활시설	1999.07.02
			1층	116.76		2022.03.23. (증축)
			1층	55.6		1999.07.02

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 재조달원가의 산정

#### (1) 표준단가 결정

- 건물표준단가 참고자료

[출처: 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2023)]

분류	용도	구조	급수	표준단가 (㎡)	내용연수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀 /아스팔트싱글	3	886,000	35 (30~40)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀 /아스팔트싱글	4	694,000	35 (30~40)
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀 /아스팔트싱글	4	1,744,000	40 (35~45)
03-01-06-09	점포및상가	철골조/평지붕	2	1,566,000	40 (35~45)
03-01-06-09	점포및상가	철골조/평지붕	3	1,318,000	40 (35~45)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적 등을 감안하여 본건 기호(5),(6)에 적용할 재조달원가는 아래와 같이 결정함

구분	용도 (이용상황)	구조	재조달원가(원/㎡)
5 (1층)	펜션	일반철골구조	1,000,000
5 (2층)	펜션	일반철골구조	1,000,000
5 (3층)	펜션	일반철골구조	1,000,000
5 (옥탑1층)	계단실	일반철골구조	300,000
6 (1층)	단독주택	경량철골조	800,000
6 (1층)	일반음식점	경량철골조	600,000
6 (1층)	일반음식점	경량철골조	500,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 건물가액 산출

#### (1) 적용단가

구분	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
5 (1층)	1,000,000	40	10	10	30/40	750,000
5 (2층)	1,000,000	40	10	10	30/40	750,000
5 (3층)	1,000,000	40	10	10	30/40	750,000
5 (옥탑1층)	300,000	40	10	10	30/40	225,000
6 (1층)	800,000	40	24	24	16/40	320,000
6 (1층)	600,000	40	2	2	38/40	570,000
6 (1층)	500,000	40	24	24	16/40	200,000

\*적용단가는 천원단위까지 표시하고 그 이하에서 사사오입함.

\*유효경과년수는 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 건물가액

구분	층	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
5	1	143.52	750,000	107,640,000
5	2	174.96	750,000	131,220,000
5	3	174.96	750,000	131,220,000
5	옥탑	12.96	225,000	2,916,000
6	1	206.67	320,000	66,134,400
6	1	116.76	570,000	66,553,200
6	1	55.60	200,000	11,120,000
합 계				516,803,600

### VI. 감정평가액 결정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가액

구분	기호	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	660	1,310,000	864,600,000	일단지
	2	485	1,310,000	635,350,000	
	3	1,048	1,310,000	1,372,880,000	
	4	238	995,000	236,810,000	전남숙 지분 전부, 현황 '제외건물 부지' , 일부 '도로'
	7	237.33	432,000	102,526,560	전남숙 지분 전부 현황 '도로'
건물	5	143.52	750,000	107,640,000	펜션
		174.96	750,000	131,220,000	
		174.96	750,000	131,220,000	
		12.96	225,000	2,916,000	옥탑층
	6	206.67	320,000	66,134,400	단독주택
		116.76	570,000	66,553,200	일반음식점
		55.60	200,000	11,120,000	일반음식점
소 계				3,728,970,160	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	기호	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
제시외 물건	ㄱ (1층)	114	200,000	22,800,000	-
	ㄱ (2층)	114	120,000	13,680,000	-
	ㄴ	54.6	240,000	13,104,000	-
	ㄷ	13.7	90,000	1,233,000	-
	ㄹ	6.6	90,000	594,000	-
	ㅁ	12	120,000	1,440,000	-
	ㅂ	10.5	120,000	1,260,000	-
데크	#ㄱ	74.6	일괄	6,230,000	파고라 포함
	#ㄴ	30	50,000	1,500,000	-
	#ㄷ	106.4	50,000	5,320,000	-
	#ㄹ	60	일괄	6,000,000	파고라 포함
소 계				73,161,000	
합 계				3,802,131,160	

### 2. 결정의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 토지는 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성, 건물은 원가법에 의해 산정된 건물가액의 합리성이 인정되므로 인정되므로 이를 대상 부동산의 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 고성리	36-2	대	계획관리지역	660	2,193	1,310,000	2,872,830,000	일단지
2	동소	36-4	대	계획관리지역	485				
3	동소	36-5	대	계획관리지역	1,048				기호(3)경우 제시외건물로 이용이 제한될 경우 토지단가 @917,000
4	동소	36-1	하천	계획관리지역	238 377x--- 377	238	995,000	236,810,000	현황'제시외 건물부지'및 일부'도로'  매각지분 전남숙지분 전부  제시외건물로 이용이 제한될 경우 토지단가 @697,000
5	동소 [도로명주소] 경기도 가평군 청평면 고재길 262-101	36-2 외 2필지 비동	교육연구 시설	일반철골구조 평지붕 (일반철골구조) 3층  1층  2층  3층	143.52  174.96  174.96	493.44	750,000	370,080,000	현황'펜션' 1,000,000 x 30/40

# 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		
6	동소 [도로명주소] 경기도 가평군 청평면 고재길 262-101	36-2외 2필지 에이동	단독주택 및 제2종 근린생활 시설	옥탑1층	12.96	12.96	225,000	2,916,000	300,000 x 30/40	
				1층	206.67	206.67	320,000	66,134,400	800,000 x 16/40	
				1층	116.76	116.76	570,000	66,553,200	600,000 x 38/40	
				1층	55.6	55.6	200,000	11,120,000	500,000 x 16/40	
7	동소	27-4	하천	계획관리지역	109,886 618x----- 286,134	237.33	432,000	102,526,560	현황'도로'  매각지분 전남속지분 전부	
<b>소 계</b>								<b>₩3,728,970,160</b>		
ㄱ	[제시외 물건] 동소	36-1, 36-5 양지상	안내센터, 매점, 창고, 휴게실	철골조, 샷시조, 판넬조 판넬지붕 2층						
				1층	(114)	114	200,000	22,800,000	관찰감가	
				2층	(114)	114	120,000	13,680,000	관찰감가	
ㄴ	동소	36-1 위지상	화장실, 샤워실, 세탁실	판넬조 판넬지붕 1층	(54.6)	54.6	240,000	13,104,000	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	
ㄷ	동소	36-2 위지상	창고	판널조 판널지붕 1층	(13.7)	13.7	90,000	1,233,000	관찰감가
ㄹ	동소	36-2 위지상	지하수 창고	판널조 판널지붕 1층	(6.6)	6.6	90,000	594,000	관찰감가
ㅁ	동소	36-5 위지상	창고	판널조 판널지붕 1층	(12)	12	120,000	1,440,000	관찰감가
ㅂ	동소	36-4 위지상	창고	판널조 판널지붕 옥탑1층	(10.5)	10.5	120,000	1,260,000	관찰감가
#ㄱ	동소	36-5 위지상	데크	목재데크	(74.6)	1식	일괄	6,230,000	관찰감가
			파고라	3m x 3m (1개규격)	5식				
#ㄴ	동소	36-5 위지상	데크	목재데크	(30)	30	50,000	1,500,000	관찰감가
#ㄷ	동소	36-2 위지상	데크	목재데크	(106.4)	106.4	50,000	5,320,000	관찰감가
#ㄹ	동소	36-4 위지상	데크	목재데크	(60)	1식	일괄	6,000,000	관찰감가
			파고라	3m x 3m (1개규격)	6식				
<b>소 계</b>								<b>₩1,661,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩3,802,131,160.-</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

본건은 경기도 가평군 청평면 고성리 소재 "고성리마을회관" 남동측 원거리에 위치하며, 주위는 펜션, 근린생활시설, 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 북한강 조망 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 본건 북서측 인근에 버스정류장이 소재하나 운행빈도 등으로 보아 교통상황은 다소 불편시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

- 기호1,2,3: 인접토지와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로 3필 일단으로 펜션부지로 이용중임.
- 기호4: 인접토지와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로 펜션 부속토지 및 일부 도로로 이용중임.
- 기호7: 인접토지와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로 도로로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북측으로 폭 약 6미터 내외(기호7) 도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호1~4, 7: 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 홍수관리구역<하천법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2022-03-07)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>.

# 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) |                |

## (6) 제시목록 외의 물건

"지적도" 및 "건물개황도" 참조.

## (7) 공부와의 차이

- 기호4: 지목 하천이나 현황 제시외건물 부지 및 일부 도로임.
- 기호7: 지목 하천이나 현황 도로임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 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) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

-기호5  
일반철골구조 평지붕(일반철골구조) 3층 건물로,  
(사용승인일: 2013.07.01)  
외벽: 비닐사이딩 마감 등,  
창호: 샷시 창호 등임.

-기호6  
경량철골조 경량철골(평지붕) 단층 건물로,  
(사용승인일: 1999.07.02, 증축일: 2022.03.23)  
외벽: 판넬, 드라이비트, 샷시 마감 등  
창호: 샷시 창호 등임.

## (2) 이용상태

-기호5: 펜션으로 이용중임.  
-기호6: 직원숙소 및 음식점 등으로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비 등

## (4) 부합물 및 종물

"지적도" 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

-기호5: 공부상 용도가 교육연구시설로 등재되어 있으나 펜션으로 이용중임.

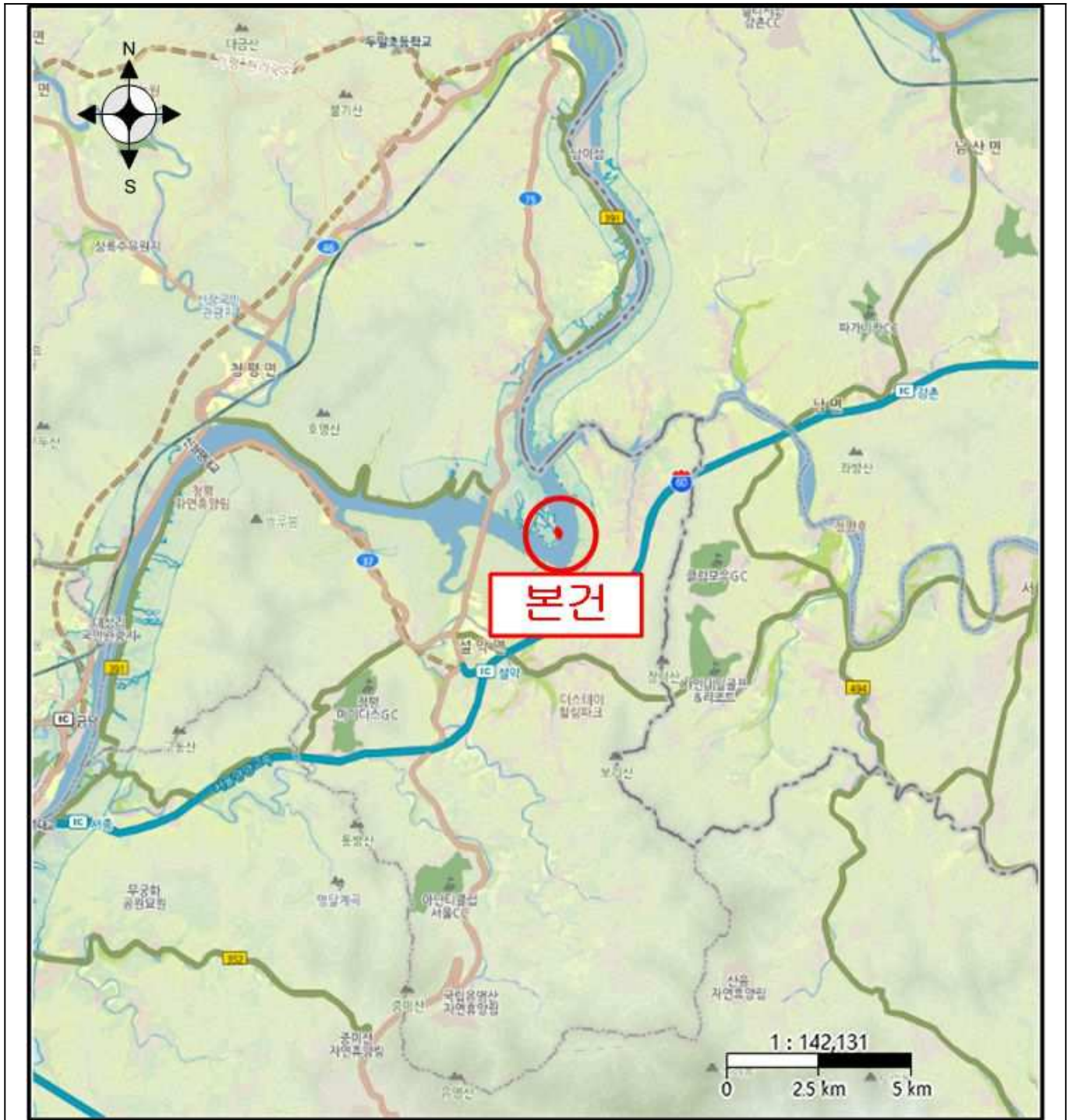
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 광역위치도



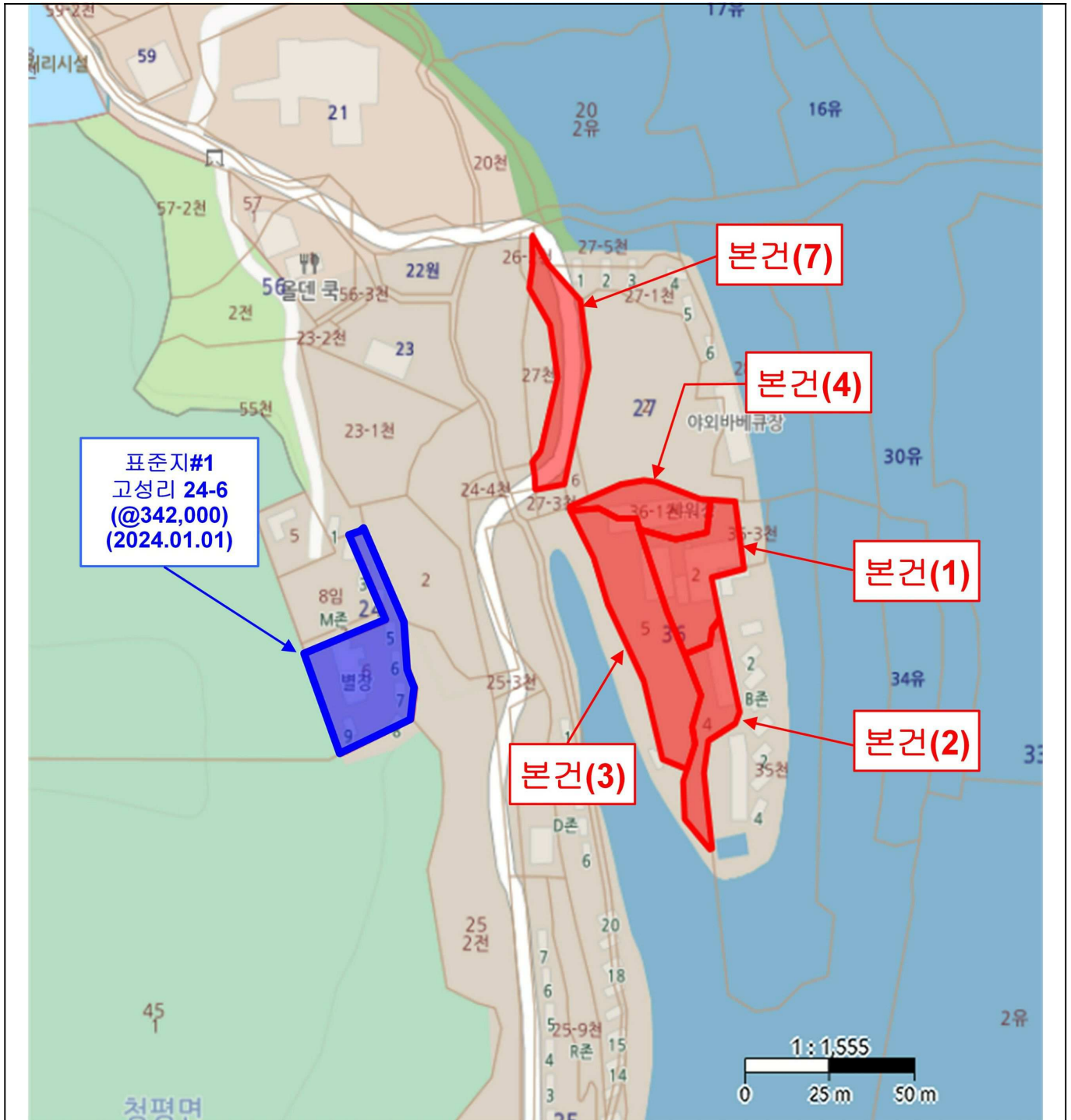
소재지 경기도 가평군 청평면 고성리 36-2



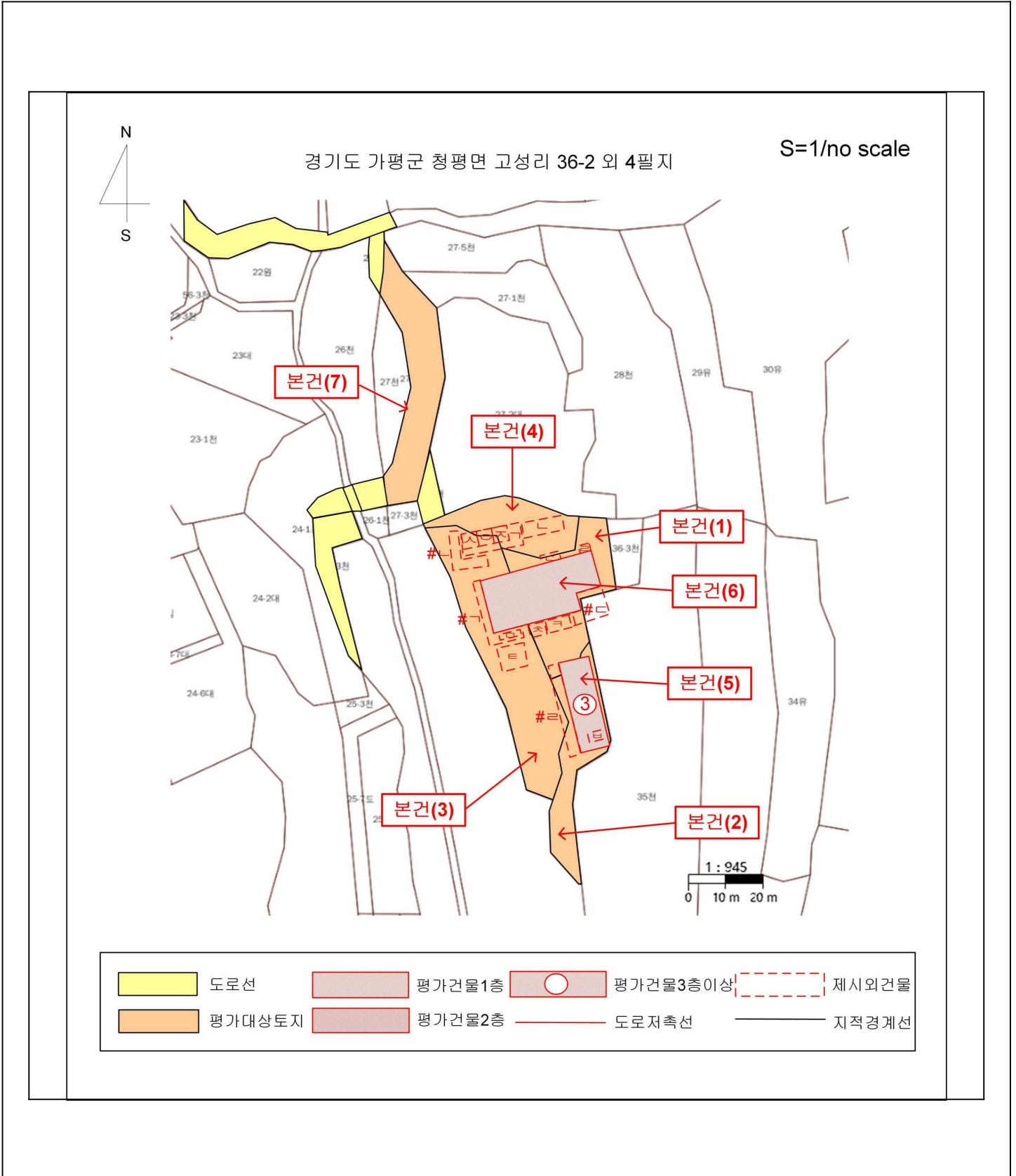
# 위치도



소재지 경기도 가평군 청평면 고성리 36-2

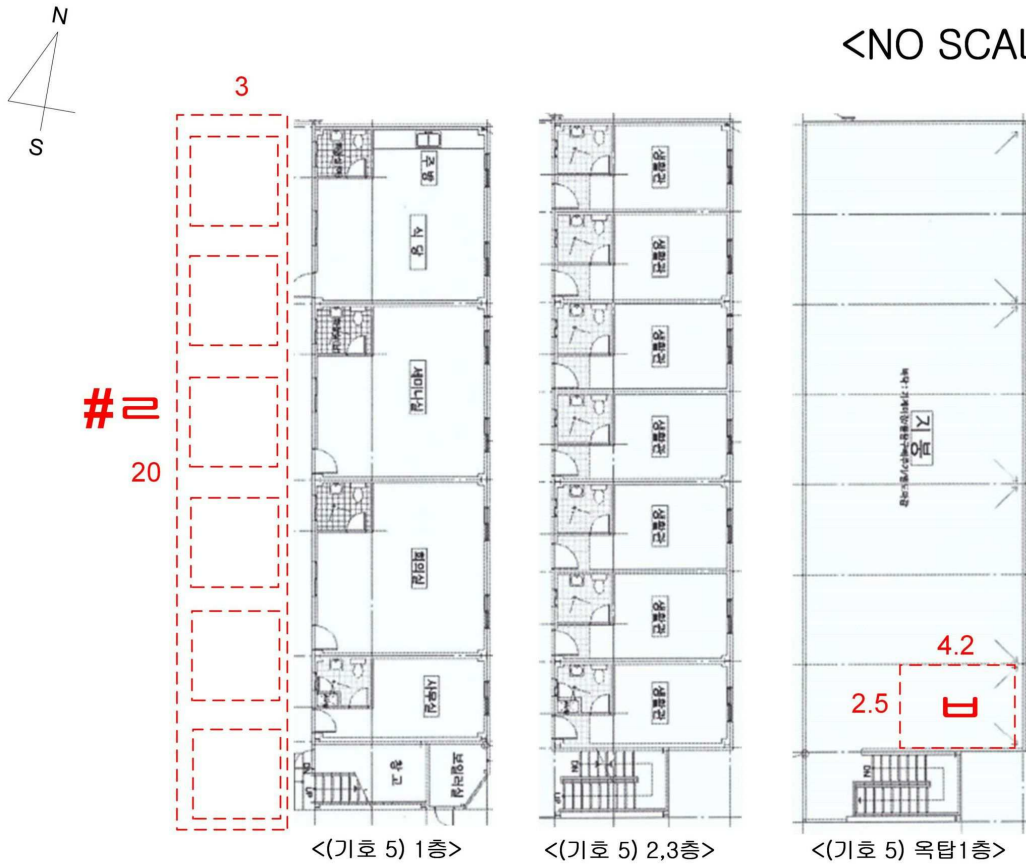


# 지 적 도



# 건물개황도

<NO SCALE >



<공부상 면적>

기호(5) : 1~3층 493.44 m<sup>2</sup>, 옥탑1층 12.96 m<sup>2</sup>

기호(6) : 379.03 m<sup>2</sup>

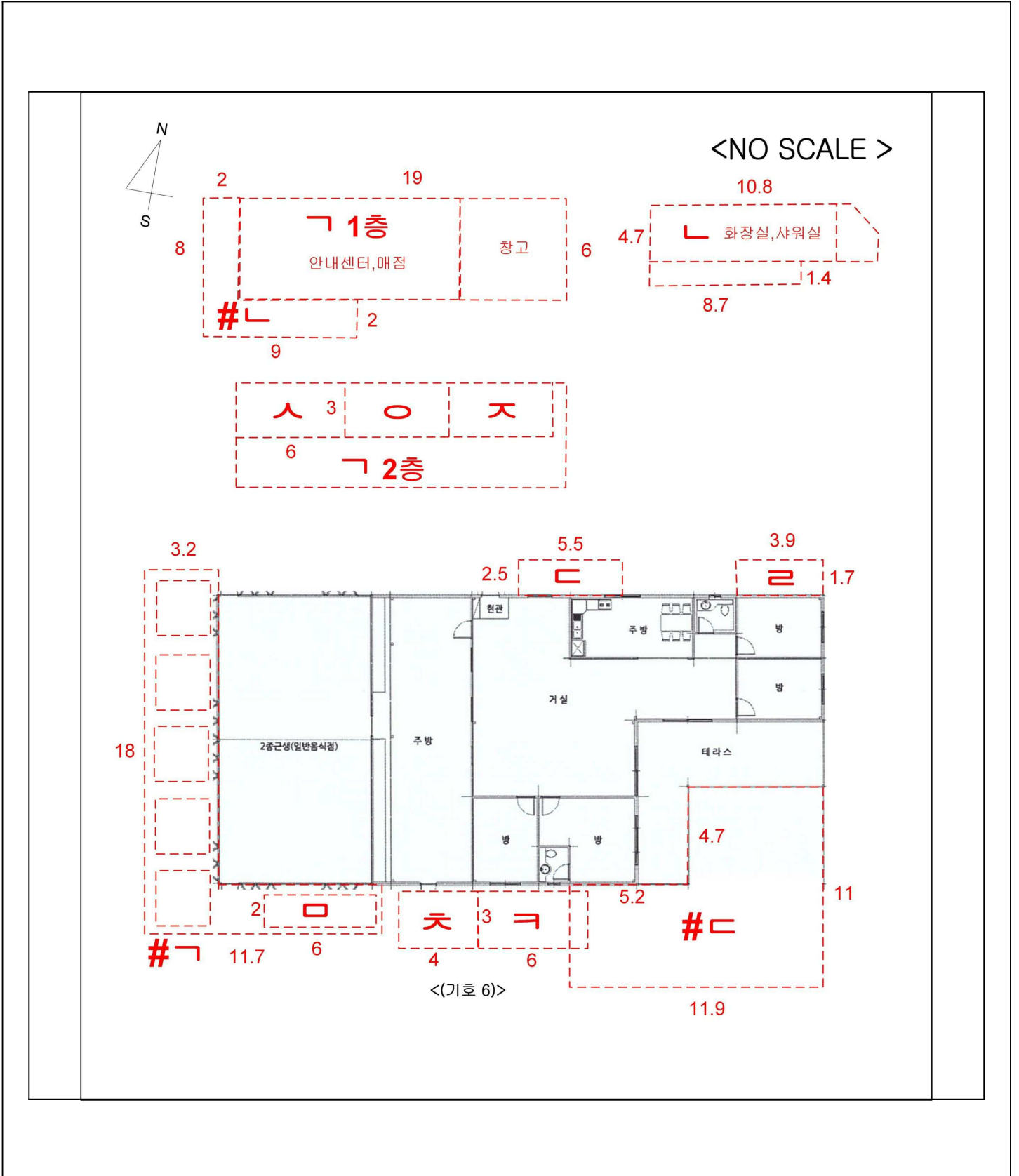
<제시외물건>

- ㄱ 철골조, 샷시조, 판넬조 판넬지붕 1층 (안내센터, 매장 등) : 약 114 m<sup>2</sup> (평가외)
- ㄱ 철골조, 샷시조, 판넬조 판넬지붕 2층 (휴게실) : 약 114 m<sup>2</sup> (평가외)
- ㄴ 판넬조, 판넬지붕 (화장실, 샤워실 등) : 약 54.6 m<sup>2</sup> (평가외)
- ㄷ 판넬조, 판넬지붕 (창고) : 약 13.7 m<sup>2</sup>
- ㄹ 판넬조, 판넬지붕 (창고) : 약 6.6 m<sup>2</sup>
- ㅁ 판넬조, 판넬지붕 (창고) : 약 12.0 m<sup>2</sup>
- ㅂ 판넬조, 판넬지붕 (창고) : 약 10.5 m<sup>2</sup>
- ㅅ, ㅇ, ㅈ 컨테이너 박스: 각각 약 18 m<sup>2</sup> (평가외)
- ㅊ 컨테이너 박스: 약 12.0 m<sup>2</sup> (평가외)
- ㅋ 컨테이너 박스: 약 18.0 m<sup>2</sup> (평가외)
- ≡ 이동가능한 경량철골조 천막지붕 (무대): 약 54.6 m<sup>2</sup> (평가외)

<제시외물건>

- #ㄱ 바닥 목재 데크: 약 74.6 m<sup>2</sup>  
(파고라 (1개규격 3m x 3m) 5개 포함)
- #ㄴ 바닥 목재 데크: 약 30.0 m<sup>2</sup> (평가외)
- #ㄷ 바닥 목재 데크: 약 106.4 m<sup>2</sup>
- #ㄹ 바닥 목재 데크: 약 60.0 m<sup>2</sup>  
(파고라(1개규격 3m x 3m) 6개 포함)

# 건물개황도





( )



( )



( 5 )





2



(7)





# ( )





(6)

