

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사현현교육
소유물건(2024타경80309)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: 으뜸24-08-02

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.

으뜸감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이창상

감정평가액	팔십억육천오백칠십육만사천삼백삼십원정 (₩8,065,764,330.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사현현교육 (2024타경80309)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.26	2024.09.13 ~ 2024.09.26	2024.09.26	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,920	토지	6,920	-	3,030,480,000
	건물	6,058.11	건물	6,058.11	-	4,958,749,330
	제시외건물	(205.10)	제시외건물	205.10	-	76,535,000
합계					₩8,065,764,330	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

감정평가 대상물건은 경기도 남양주시 수동면 송천리 소재 “신발교” 서남 측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로 의정부지방법원 남양주지원의 부동산임의경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 기준 가치 및 감정평가 조건

감정평가 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하고, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

- (1) 감정평가 대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 관계 법령과 제반 규칙을 준수하고, 감정평가에 관한 일반 이론에 의거 감정평가 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (2) 감정평가 대상토지는 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 평가대상 물건마다 개별로 감정평가하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의해 「공시지가 기준법」으로 평가액을 산정하되 거래사례, 인근 감정평가 선례, 지가 수준 등을 참작 합리성과 시장성에 적절한 감정평가액을 결정하였음.
- (3) 감정평가 대상물건 중 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 가격 기준시점 현재 평가대상 건물을 재 조달 또는 재 취득하는데 소요되는 재 조달원가에 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 평가대상 물건의 가격을 산정하는 「원가법」을 적용하여 감정평가를 하였음.

4. 감정평가 기준시점

감정평가의 기준시점을 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 26일을 기준시점으로 함.

5. 기타 참고사항

- (1) 감정평가 대상물건 토지, 건물의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- (2) 감정평가 대상물건 현장조사 시 감정평가 대상물건(토지 및 건물)에 거주자 부재 및 잠금장치로 인하여 내부 확인이 불가능하였으나 의정부지방법원 남양주지원 집행관의 동행 하 감정평가 대상물건을 확인하고 감정평가 하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (3) 감정평가 대상물건 중 기호(1)건물 및 기호(7)건물은 2011년 12월 18일 증축되어 증축사항이 일반건축물대장에 등재되어 있으며 이를 고려하여 감정평가 하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.
- (4) 감정평가 대상물건 중 기호(5)토지(송천리 24-22) 및 기호(9)토지(송천리 24-19)는 서측 인접 토지 사용자가 사용하는 것으로 판단되나 토지감정평가액은 정상 평가하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.
- (5) 감정평가 대상물건 중 기호(5)토지(송천리 24-22)상에는 수목이 소재하는 ‘잡종지’ 상태이며, 서측 인접토지의 건물이 일부 침범하였는지에 대하여는 육안으로는 정확한 확인이 불가능하고 측량이 필요할 것으로 사료되니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.
- (6) 감정평가 대상물건 중 기호(6)토지(송천리 24-3) 중 남서 측 일부(약 98㎡)가 현황 “구거”로 사용되고 있어 이를 구분하여 감정평가 하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.
- (7) 감정평가 대상물건 중 기호(8)건물은 의뢰목록 및 등기사항전부증명서상 “제1종근린생활시설”로 되어있으나, 일반건축물대장상 “제2종근린생활시설(학원)”으로 되어있으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.
- (8) 감정평가 대상토지상에 정원수와 일부 수목, 정원석 등이 소재하나 토지에 포함되어 거래되는 거래관행에 따라 토지에 포함 감정평가 하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.
- (9) 감정평가 대상물건 중 기호(1)건물 옥상에 제시 외 건물 및 부합물(매점 및 창고)이 소재하여 감정평가 하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.
- (10) 감정평가 대상물건 중 기호(6)토지상에 소재하는 제시 외 건물 및 부합물(관리실)은 이동이 가능한 컨테이너로 감정평가에 포함하지 않았으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건의 개황

1. 건물

기 호	소재지	구조 / 층수	면적 (㎡)	용도	사용승인일	비고
1	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-3 위 지상 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 모꼬지로 311번길 43	제1동				2011. 02. 18. 2층 : 244.86㎡ 3층 : 308.76㎡ 연결통로 : 56.59㎡ 증축되었음.
		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층				
		1층	495.18	교육연구시설 (학원)	2007.10.23.	
		2층	749.04	교육연구시설 (학원)		
3층	812.94	교육연구시설 (학원)				
		지1층	29.88	교육연구시설 (학원)		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 호	소재지	구조 / 층수	면적 (㎡)	용도	사용승인일	비고
7	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-3 위 지상 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 모꼬지로 311번길 43	제2동				
		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
		1층	888.18	교육연구시설 (학원)	2007.11.23.	2011.02.18. 1층 : 84.47㎡ 2층 : 75.2㎡ 3층 : 75.2㎡ 4층 : 899.54㎡ 증축 되었음.
		2층	889	교육연구시설 (학원)		
		3층	889	교육연구시설 (학원)		
4층	899.54	교육연구시설 (학원)				
지1층	137.75	교육연구시설 (학원)				
8	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-17 위 지상	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층				
		1층	89.2	제1종근린생활시설 (학원)	2007.12.04.	-
		2층	89.2	제1종근린생활시설 (학원)		
3층	89.2	제1종근린생활시설 (학원)				

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 토지

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가(원/㎡) 2024.01.01기준	비 고
(2)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-18	83	도로	도로 등	계획 관리 지역	세로 (가)	부정형 완경사	90,100	-
(3)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-29	57	도로	도로 등	계획 관리 지역	세로 (가)	부정형 완경사	90,100	-
(4)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-41	36	도로	도로 등	계획 관리 지역	세로 (가)	부정형 완경사	91,700	-
(5)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-22	176	임야	토지 임야	계획 관리 지역	세로 (가)	부정형 완경사	109,800	-
(6)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-3	5,641	대	주거 기타	계획 관리 지역	세로 (가)	부정형 완경사	267,200	-
(9)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-19	422	전	주거 기타 (운동장)	계획 관리 지역	세로 (가)	부정형 완경사	273,300	-
(10)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-17	350	대	주거 기타	계획 관리 지역	세로 (가)	부정형 완경사	267,200	-
(11)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-39	140	도로	도로 등	계획 관리 지역	세로 (가)	부정형 완경사	91,700	-
(12)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-42	15	도로	도로 등	계획 관리 지역	세로 (가)	부정형 완경사	91,700	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지 감정평가액의 산출 근거

1. 공시지가 기준법에 의한 산정

「공시지가 기준법」이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가 대상토지와 가치형성요인이 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근 공시지가 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

2. 비교 공시지가 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 동일하거나 유사하여 비교성이 있는 표준지로 지리적으로 평가대상 토지와 근접되어 있는 표준지를 선정함.

비교 공시지가 표준지

[공시기준일 : 2024. 01. 01]

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	경기도 남양주시 수동면 송천리 17-8	551	대	단독 주택	계획 관리 지역	세로 (가)	세장형 완경사	273,300

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점 수정

[경기도 남양주시 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024. 01. 01. ~ 2024. 08. 31.	1.878	
2024. 08. 01. ~ 2024. 08. 31.	0.267	
2024. 01. 01. ~ 2024. 09. 26.	2.106	$(1 + 0.01878) \times (1 + 0.00267 \times 26/31)$ ≈ 1.02106

※ 2024년 09월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 08월 지가변동률을 연장 적용함.

※ 생산자물가지수는 지가 반영을 적절히 하지 못한다고 판단되어 배제하고 지가변동률을 시점 수정 치로 결정함.

4. 지역요인

감정평가 대상토지와 비교 공시지가 표준지는 동일 지역 내에 서로 근접되어 위치하고 있어 동등함. (1.00)

5. 개별요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 감정평가 대상물건 기호(2), (3), (4), (11), (12)토지와 비교 공시지가 표준지 기호(가)토지의 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.02	감정평가 대상토지는 비교 표준지보다 삼면이 도로에 접하여 있어 약간 우세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용 상황		
		인근토지의 이용 상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스 등				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별 고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.90	감정평가 대상토지는 비교 표준지보다 형상, 경사 등이 열세임.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방위		
		고저		
	접면도로 상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	0.333	감정평가 대상토지는 지목 및 현황 도로로 비교 표준지보다 열세임
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		기타		
합 계(비 교 치)			0.305	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 감정평가 대상물건 기호(5), (9)토지와 비교 공시지가 표준지 기호(가)토지의 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.02	감정평가 대상토지는 비교 표준지보다 삼면이 도로에 접하여 있어 약간 우세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용 상황		
		인근토지의 이용 상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스 등				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별 고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.90	감정평가 대상토지는 비교 표준지보다 면적이 크고 형상, 경사 등이 열세임.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방위		
		고저		
	접면도로 상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	0.90	감정평가 대상토지는 지목이 임야 및 전으로 비교 표준지보다 열세임
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		기타		
합 계(비 교 처)			0.826	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 감정평가 대상물건 기호(6), (10)토지와 비교 공시지가 표준지 기호(가)토지의 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.02	감정평가 대상토지는 비교 표준지보다 삼면이 도로에 접하여 있어 약간 우세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용 상황		
		인근토지의 이용 상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스 등				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별 고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.90	감정평가 대상토지는 비교 표준지보다 면적이 크고 형상, 경사 등이 열세임.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방위		
		고저		
	접면도로 상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		기타		
합 계(비 교 처)			0.918	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거하여 인근지역 및 동일 수급권 내 유사부동산의 평가 선례, 거래사례, 정상적인 지가 수준 등과 비교 표준지 공시지가와의 가격 격차를 보정하여 토지 산정가격의 객관성과 적정성을 유지하기 위함.

(2) 관련 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538 1991. 12. 28.), 대법원 판례 [1998. 09. 10 선고 92두16700] 등을 참작하였음.

(3) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{기준시점 당시 사례기준 비교 표준지 가격}}{\text{기준시점 당시 비교 표준지 가격}}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 인근지역 내 유사부동산의 거래 사례

[자료 출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	거래단가 (원)	거래가액 (원)	비고
#A	2021.03.26	남양주시 수동면 송천리 21-**	506	대	계획 관리 지역	주거 기타	세로 (가)	256,916	130,000,000	-
#B	2021.03.29	남양주시 수동면 송천리 21-**	857	임야	계획 관리 지역	주거 나지	세로 (가)	198,366	170,000,000	-
#C	2022.04.16	남양주시 수동면 송천리 13-*	439	대	계획 관리 지역	단독 주택	세로 (가)	615,034	270,000,000	건물 96.32㎡ 포함 거래
#D	2022.04.25	남양주시 수동면 송천리 14-*	221	전	계획 관리 지역	-	세로 (가)	294,117	65,000,000	-
#E	2022.09.22	남양주시 수동면 송천리 7-*	823	대	계획 관리 지역	주거 나지	세로 (가)	328,068	270,000,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 인근지역 유사부동산 감정평가 선례

[자료출처 : 한국감정평가협회 KAPA HUB PLUS]

기 호	평가 목적	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	평가선례단가 (원/㎡)	비고
#1	담보	2020.06.16	남양주시 수동면 송천리 11-**	1,287	대	주거 나지	계획 관리 지역	세로 (불)	376,000	-
#2	담보	2023.08.28	남양주시 수동면 송천리 17-*	866	대	주거 나지	계획 관리 지역	세로 (가)	498,000	-
#3	법원 경매	2023.02.08	남양주시 수동면 송천리 17-**	658	대	단독 주택	계획 관리 지역	세로 (가)	510,000	-
#4	법원 경매	2024.03.28	남양주시 수동면 송천리 21-**	817	대	단독 주택	계획 관리 지역	세로 (가)	517,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 비교 사례의 선정

상기 사례 중 거래사례 기호(#C)가 비교 공시지가 표준지와 유사성이 있어 이를 선정하여 비교하기로 함.

(7) 선정된 비교 사례 기호(#C)의 건물가액을 제외한 토지단가 산정

구 분	거래총액 (원)	건물 가격					토지 면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)
		건물내역 (사용승인일)	재조달원가 (원/㎡)	감가 수정	면적(㎡)	건물가액(원)		
C	270,000,000	경량철골구조 샌드위치패널지붕 지상1층 (2019.01.28)	850,000	27/30	96.32	73,864,800	439	약 447,187
		$[270,000,000 - (850,000 \times 27/30) \times 96.32] \div 439 \approx 447,187$						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(8) 그 밖의 요인 보정치 산정

□ 거래사례 기호(#C)토지와 비교 공시지가 표준지 토지의 비교

구 분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	사정 보정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	격차율	적용 보정률
사례기준 표준지가격	447,187	1.06875	1.00	1.00	1.05	501,827	1.798	1.80
시점수정 표준지가격	273,300	1.02106	-	-	-	279,055		
사정보정	특별한 동기나 사정이 없는 정상 거래로 판단됨. (1.00)							
시점수정	2022.04.16. ~ 2024.09.26.			6.875% (1.06875)		경기도 남양주시 계획관리지역 지가변동률		
지역요인	거래사례와 비교 공시지가 표준지는 서로 인근지역에 위치하여 동등함. (1.00)							
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계	
	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05	
	비교 공시지가 표준지와 거래사례는 대체로 대등하나 비교 공시지가 표준지가 거래사례보다 형상이 우세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(8) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 거래사례, 평가 선례, 인근지역 지가 수준 등을 참작하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 결정함.

소재지	지번	지목	용도지역	그 밖의 요인 보정치	상승률(%)
경기도 남양주시 수동면 송천리	17-8	대	계획관리지역	1.80	80%

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 토지단가 산출 (시산가액)

토지 기호	소재지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(2)	남양주시 수동면 송천리 24-18	273,300	1.02106	1.00	0.305	1.80	153,201	153,000
(3)	남양주시 수동면 송천리 24-29	273,300	1.02106	1.00	0.305	1.80	153,201	153,000
(4)	남양주시 수동면 송천리 24-41	273,300	1.02106	1.00	0.305	1.80	153,201	153,000
(5)	남양주시 수동면 송천리 24-22	273,300	1.02106	1.00	0.826	1.80	414,900	415,000
(6)	남양주시 수동면 송천리 24-3	273,300	1.02106	1.00	0.918	1.80	461,111	461,000
(9)	남양주시 수동면 송천리 24-19	273,300	1.02106	1.00	0.826	1.80	414,900	415,000
(10)	남양주시 수동면 송천리 24-17	273,300	1.02106	1.00	0.918	1.80	461,111	461,000
(11)	남양주시 수동면 송천리 24-39	273,300	1.02106	1.00	0.305	1.80	153,201	153,000
(12)	남양주시 수동면 송천리 24-42	273,300	1.02106	1.00	0.305	1.80	153,201	153,000

※ 백 원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 토지 감정평가액(시산가액) 산출

토지 기호	소재지	지목	용도 지역	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
(2)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-18	도로	계획 관리 지역	83	153,000	12,699,000	-
(3)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-29	도로	계획 관리 지역	57	153,000	8,721,000	-
(4)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-41	도로	계획 관리 지역	36	153,000	5,508,000	-
(5)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-22	임야	계획 관리 지역	176	415,000	73,040,000	-
(6)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-3	대	계획 관리 지역	5,543	461,000	2,555,323,000	대
				98	153,000	14,994,000	구거
(9)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-19	전	계획 관리 지역	422	415,000	175,130,000	-
(10)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-17	대	계획 관리 지역	350	461,000	161,350,000	-
(11)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-39	도로	계획 관리 지역	140	153,000	21,420,000	-
(12)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-42	도로	계획 관리 지역	15	153,000	2,295,000	-
합 계				6,920		₩ 3,030,480,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

9. 토지 감정평가액(시산가액) 산출 검토

- (1) 상기 토지 감정평가액은 인근지역 거래사례, 평가 선례, 인근토지의 지가 수준 등과 평가대상 토지의 제반 특성을 종합 고려하면 적절한 가격으로 판단되어 이를 토지 감정평가액으로 결정하였음.
- (2) 거래사례 비교법에 의한 감정평가액 산출은 감정평가 대상토지 감정평가 시 거래사례를 적용 그 밖의 요인을 산정하였으므로 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물 감정평가액 산출 근거

1. 건물 감정평가 방법

감정평가 대상건물에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 평가대상 건물의 재 조달원가에 경과 년 수, 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 평가대상 건물의 가격을 산정하는 「원가법」을 적용하고, 감가수정은 내용연수를 기준으로 「정액법」을 기준하여 감정평가 하였음.

2. 재 조달원가 산정

(1) 한국감정평가사협회 발행 건축물재조달원가자료집 (2023년 발행)

구분	용 도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
04-01-05-09	사무실	철근콘크리트조 / 평지붕	4	1,358,000	55 (50 ~ 60)
04-03-05-09	지식산업센터	철근콘크리트조 / 평지붕	3	1,316,000	45 (40 ~ 50)
02-05-05-09	기숙사	철근콘크리트조 / 평지붕	3	1,205,000	50 (45 ~ 55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조 / 평지붕	4	1,154,000	50 (45 ~ 55)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 부대설비

감정평가 대상건물인 기호(1)건물, 기호(7)건물 및 기호(8)건물에는 기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 전기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(3) 재 조달원가 및 내용연수 결정

건축물재조달원가자료집과 감정평가 대상건물의 구조, 사용자재, 시공 정도, 관리상태 등을 종합 고려하고 부대시설을 포함하여 재 조달원가 및 내용연수를 다음과 같이 결정함.

건물 기호	층	구조	용도	재조달원가(원/㎡)	내용 연수	비고
(1)	1층 ~3층 (기존 부분)	철근콘크리트구조	교육연구시설	1,200,000원/㎡	50년	-
	2층, 3층 (증축 부분)	철근콘크리트구조	교육연구시설	1,100,000원/㎡	47년	-
	3층 (증축 부분)	철근콘크리트구조	연결 통로	500,000원/㎡	47년	-
	지1층	철근콘크리트구조	펌프실, 저수조	650,000원/㎡	50년	-
(7)	1층 ~ 3층 (기존 부분)	철근콘크리트구조	교육연구시설 (기숙사)	1,300,000원/㎡	50년	-
	1층 ~ 3층 (증축 부분)	철근콘크리트구조	교육연구시설 (사감실, 샤워실 등)	1,100,000원/㎡	47년	-
	4층 (증축 부분)	철근콘크리트구조	교육연구시설 (기숙사)	1,100,000원/㎡	47년	-
	지1층	철근콘크리트구조	전기실, 보일러실 등	650,000원/㎡	50년	-
(8)	1층 ~ 3층	철근콘크리트구조	근린생활시설 등	1,050,000원/㎡	50년	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 건물 적용단가 결정

건물 기호	구분	구조	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고 (사용승인일)
(1)	1층 ~3층 (기존 부분)	철근콘크리트구조	1,200,000원/㎡	50	16	34/50	816,000	2007.10.23
	2층, 3층 (증축 부분)	철근콘크리트구조	1,100,000원/㎡	47	13	34/47	795,000	2011.02.18
	3층 (증축 부분)	철근콘크리트구조	500,000원/㎡	47	13	34/47	361,000	2011.02.18
	지1층	철근콘크리트구조	650,000원/㎡	50	16	34/50	442,000	2007.10.23
(7)	1층 ~ 3층 (기존 부분)	철근콘크리트구조	1,300,000원/㎡	50	16	34/50	884,000	2007.11.23
	1층 ~ 3층 (증축 부분)	철근콘크리트구조	1,100,000원/㎡	47	13	34/47	795,000	2011.02.18
	4층 (증축 부분)	철근콘크리트구조	1,100,000원/㎡	47	13	34/47	795,000	2011.02.18
	지1층	철근콘크리트구조	650,000원/㎡	50	16	34/50	442,000	2007.11.23
(8)	1층 ~ 3층	철근콘크리트구조	1,050,000원/㎡	50	16	34/50	714,000	2007.12.04

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 건물 감정평가액 결정

건물 기호	소재지	구조	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고 (사용승인일)
(1)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-3 위 지상 제1동 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 모꼬지로 311번길 43	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층				
		1층	495.18	816,000	404,066,880	2007.10.23
		2층	504.18	816,000	411,410,880	2007.10.23
		2층 증축 부분	244.86	795,000	194,663,700	2011.02.18
		3층	504.18	816,000	411,410,880	2007.10.23
		3층 증축 부분	252.17	795,000	200,475,150	2011.02.18
		3층 연결 통로	56.59	361,000	20,428,990	2011.02.18
		지1층	29.88	442,000	13,206,960	2007.10.23
		소 계	2,087.04		₩ 1,655,663,440	
(7)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-3 위 지상 제2동 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 모꼬지로 311번길 43	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층				
		1층	803.71	884,000	710,479,640	2007.11.23
		1층 증축 부분	84.47	795,000	67,153,650	2011.02.18
		2층	813.8	884,000	719,399,200	2007.11.23
		2층 증축 부분	75.2	795,000	59,784,000	2011.02.18
		3층	813.8	884,000	719,399,200	2007.11.23
		3층 증축 부분	75.2	795,000	59,784,000	2011.02.18
		4층(증축)	899.54	795,000	715,134,300	2011.02.18
		지1층	137.75	442,000	60,885,500	2007.11.23
		소 계	3,703.47		₩ 3,112,019,490	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

건물 기호	소재지	구조	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고 (사용승인일)
(8)	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-17 위 지상	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층				
		1층	89.2	714,000	63,688,800	2007.12.04
		2층	89.2	714,000	63,688,800	2007.12.04
		3층	89.2	714,000	63,688,800	2007.12.04
		소 계	267.6		₩ 191,066,400	
합 계					₩ 4,958,749,330	

5. 건물 감정평가액(시산가액) 산출 검토

상기 건물 감정평가액은 감정평가 대상건물의 구조, 용재, 시공 상태, 관리상태 등을 종합 고려하면 원가법으로 산출한 건물 시산가액이 적정한 가격으로 판단되어 건물 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 송천리 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 모꼬지로 311번길 43	24-3 위 지상 제1동	교육 연구시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층						
					1층	495.18	495.18	816,000	404,066,880	기존 부분
					2층	749.04	504.18	816,000	411,410,880	기존 부분
							244.86	795,000	194,663,700	증축 부분
					3층	812.94	504.18	816,000	411,410,880	기존 부분
							252.17	795,000	200,475,150	증축 부분
					지1층	29.88	29.88	442,000	13,206,960	기존 부분
2.	경기도 남양주시 수동면 송천리	24-18	도로	계획관리지역	83	83	153,000	12,699,000		
3.	경기도 남양주시 수동면 송천리	24-29	도로	계획관리지역	57	57	153,000	8,721,000		
4.	경기도 남양주시 수동면 송천리	24-41	도로	계획관리지역	36	36	153,000	5,508,000		
5.	경기도 남양주시 수동면 송천리	24-22	임야	계획관리지역	176	176	415,000	73,040,000		

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		
6.	경기도 남양주시 수동면 송천리	24-3	대	계획관리지역	5,641	5,543	461,000	2,555,323,000	대지	
						98	153,000	14,994,000	현황 '구거'	
7.	경기도 남양주시 수동면 송천리 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 모꼬지로 311번길 43	24-3 위 지상 제2동	교육 연구시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층	888.18	803.71	884,000	710,479,640	기존 부분	
						84.47	795,000	67,153,650	증축 부분	
						889	813.8	884,000	719,399,200	기존 부분
							75.2	795,000	59,784,000	증축 부분
						889	813.8	884,000	719,399,200	기존 부분
							75.2	795,000	59,784,000	증축 부분
						899.54	899.54	795,000	715,134,300	증축 부분
8.	경기도 남양주시 수동면 송천리	24-17 위 지상	제1종 근린 생활시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층	137.75	137.75	442,000	60,885,500	기존 부분	
						89.2	89.2	714,000	63,688,800	
							89.2	714,000	63,688,800	
							89.2	714,000	63,688,800	

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	
9.	경기도 남양주시 수동면 송천리	24-19	전	계획관리지역	422	422	415,000	175,130,000	
10.	경기도 남양주시 수동면 송천리	24-17	대	계획관리지역	350	350	461,000	161,350,000	
11.	경기도 남양주시 수동면 송천리	24-39	도로	계획관리지역	140	140	153,000	21,420,000	
12.	경기도 남양주시 수동면 송천리	24-42	도로	계획관리지역	15	15	153,000	2,295,000	
소 계								₩7,989,229,330	
㉠	[제시 외 건물 경기도 남양주시 수동면 송천리	및 24-3 위 지상	부합물] 매점	철근콘크리트조 아스팔트 싱글지붕 단층	(95)	95	400,000	38,000,000	
㉡	경기도 남양주시 수동면 송천리	24-3 위 지상	창고	철근콘크리트조 아스팔트 싱글지붕 단층	(65.7)	65.7	350,000	22,995,000	
㉢	경기도 남양주시 수동면 송천리	24-3 위 지상	창고	철근콘크리트조 아스팔트 싱글지붕 단층	(44.4)	44.4	350,000	15,540,000	
소 계								₩76,535,000	
합 계								₩8,065,764,330.-	

토지 감정평가요항표

기호(2)토지 ~ 기호(6)토지, 기호(9)토지 ~ 기호(12)토지

Page : 1

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

감정평가 대상토지는 경기도 남양주시 수동면 송천리 소재 "신발교" 남서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 펜션, 다세대주택, 근린생활시설, 소규모 공장 및 농경지가 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

감정평가 대상물건까지 차량 출입 가능하며, 평가대상 물건 북측 간선도로 변에 일반 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

감정평가 대상토지 전체가 부정형의 완경사지로 일단지로 되어 있으며, 기숙학원으로 이용되고 있으나 기호(5)토지(송천리 24-22) 및 기호(9)토지(송천리 24-19)는 인접한 서측 토지이용자가 이용 중인 것으로 판단되고, 기호(5)토지는 현황 '잡종지'로, 기호(9)토지는 '운동장'으로 이용되고 있음.

(4) 인접 도로상태

감정평가 대상토지 북측 및 남동측으로 노폭 4m 이상의 포장도로가 접하여 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- ① 기호(2), (3), (4), (6), (9), (10), (11), (12)토지
(송천리 24-18, 24-29, 24-41, 24-3, 24-19, 24-17, 24-39, 24-42)

계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형, 도시개발과 문의), 배출시설 설치제한지역{물환경보전법}, 자연보전권역{수도권정비계획법}, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호){수도법}, 수질보전특별대책지역(2권역){환경정책기본법}.

토지 감정평가요항표

기호(2)토지 ~ 기호(6)토지, 기호(9)토지 ~ 기호(12)토지

Page : 2

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

② 기호(5)토지(송천리 24-22)

계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형, 도시개발과 문의), 배출시설 설치제한지역{물
환경보전법}, 준보전산지{산지관리법}, 자연보전권역{수도권정비계획법}, 공장설립승인
지역(수도법 시행령 제14조의3 1호){수도법}, 수질보전특별대책지역(2권역){환경정책기
본법}.

(6) 제시목록 외의 물건

"지적도" 및 "건물개황도" 참고 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계 : 미상임.

② 기타 : -.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

① 기호(1)건물

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지1층 지상3층 교육연구시설로

외벽 : 몰탈 위 페인팅, 치장 벽돌 및 드라이비트 등 마감.

내벽 : 내부 인테리어, 일부 타일 붙임, 몰탈 위 페인팅 등 마감.

천정 : 음향텍스 등 마감.

바닥 : 아스타일, 일부 타일 붙임

창호 : 하이새시 창호임.

② 기호(7)건물

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지1층 지상4층 교육연구시설로

외벽 : 몰탈 위 페인팅, 치장 벽돌 및 드라이비트 등 마감.

내벽 : 내부 인테리어, 일부 타일 붙임, 몰탈 위 페인팅 등 마감.

천정 : 음향텍스 등 마감.

바닥 : 아스타일, 일부 타일 붙임

창호 : 하이새시 창호임.

③ 기호(8)건물

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 제3층 근린생활시설로,

외벽 : 몰탈 위 페인팅, 치장 벽돌 및 드라이비트 등 마감.

내벽 : 내부 인테리어, 일부 타일 붙임, 몰탈 위 페인팅 등 마감.

창호 : 하이새시 창호임.

건물 감정평가요항표

기호(1)건물, 기호(7)건물, 기호(8)건물

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

(2) 이용상태

- ① 기호(1)건물 및 기호(7)건물 : 교육연구시설(강의실, 연구실, 기숙사 등)
- ② 기호(8)건물 : 근린생활시설

(3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 전기설비, 난방설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

"지적도" 및 "건물개황도" 참고 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

기호(8)건물은 의뢰목록 및 등기사항전부증명서상 "제1종근린생활시설"로 되어 있으나, 일반건축물대장상에는 "제2종근린생활시설"로 되어 있음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 : 미상임.
- ② 기타 : -.

위 치 도



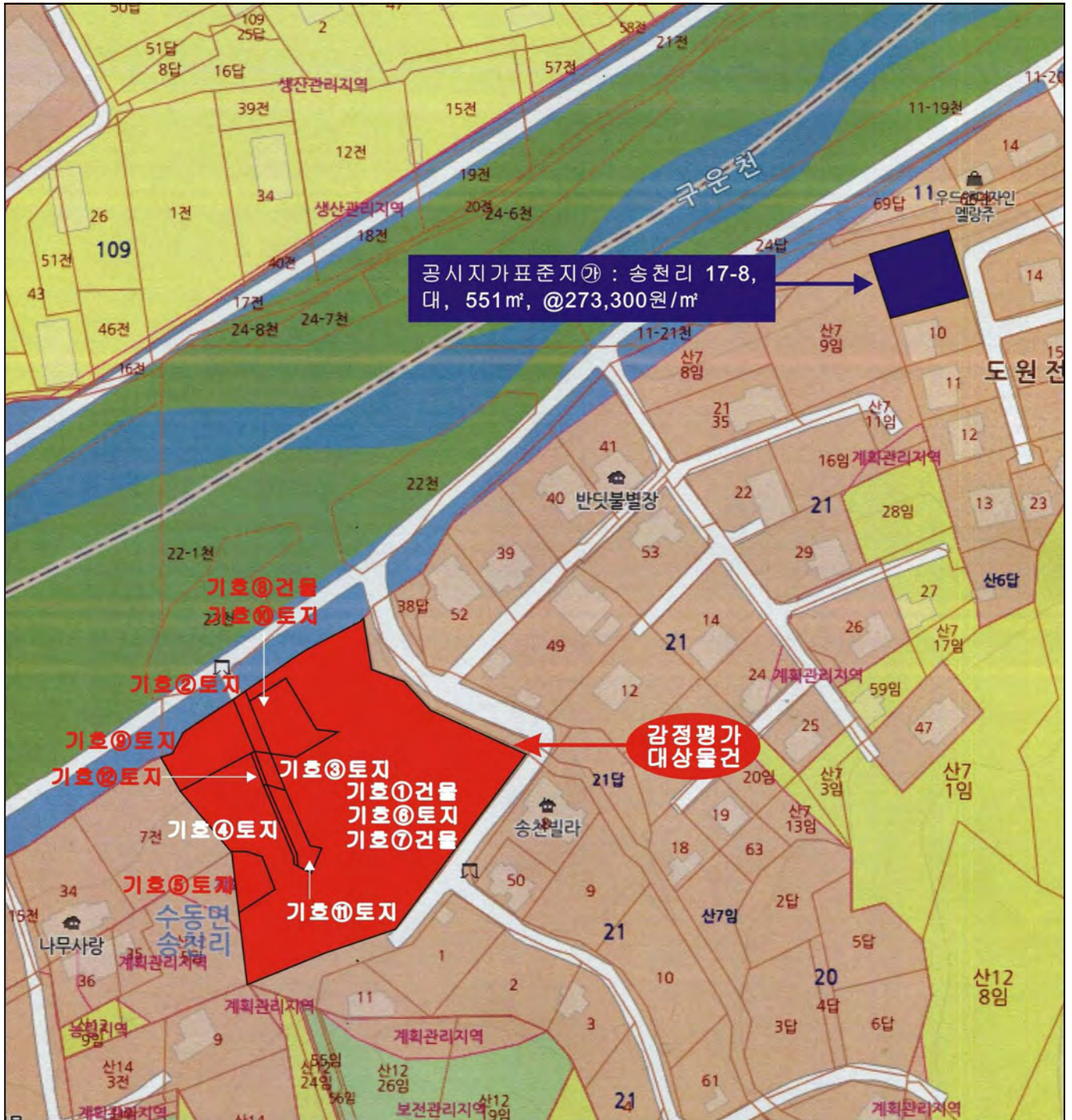
소 재 지	경기도 남양주시 수동면 송천리 24-3 제1동 외
-------	-----------------------------



위치도



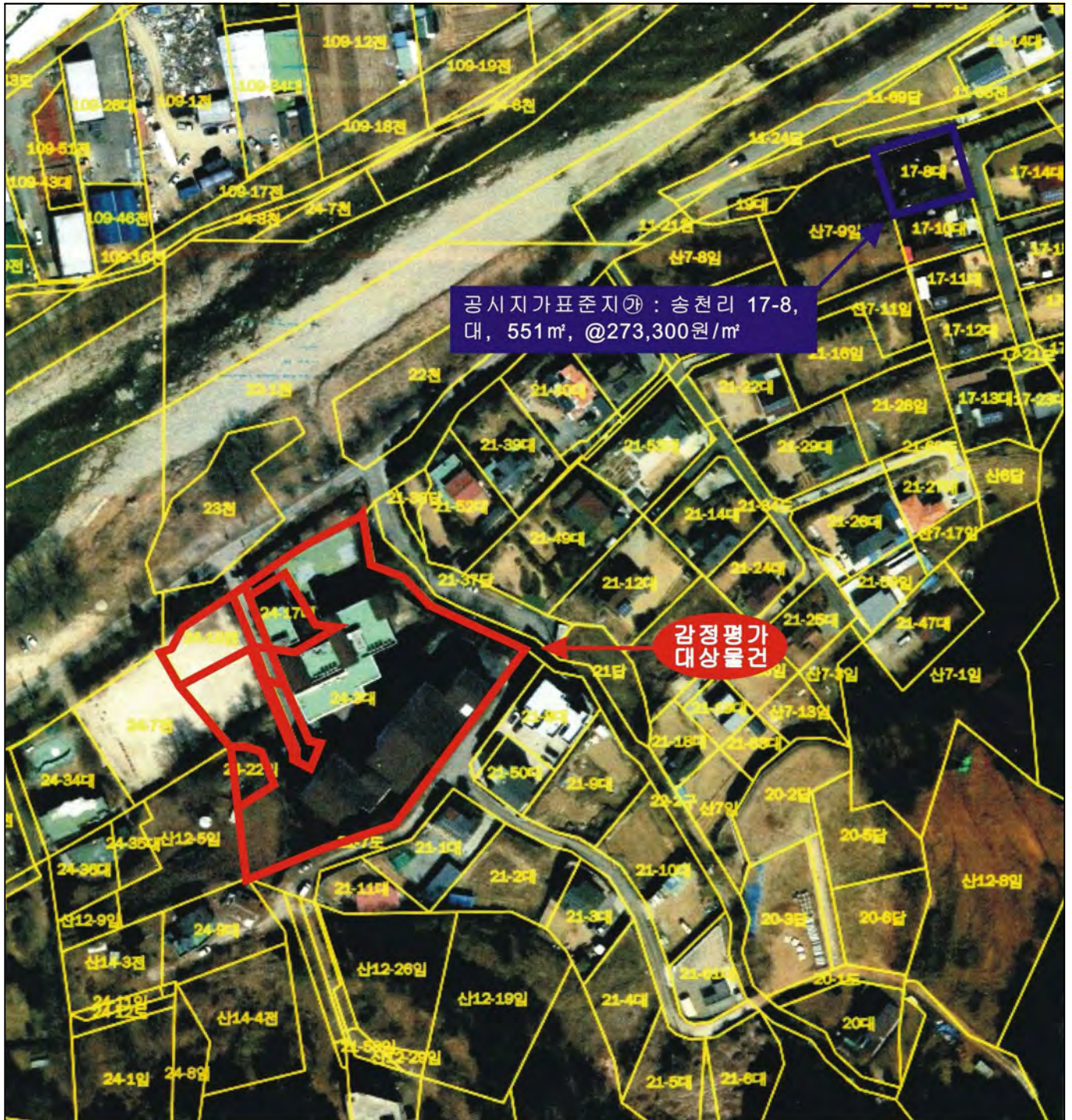
소재지 경기도 남양주시 수동면 송천리 24-3 제1동 외



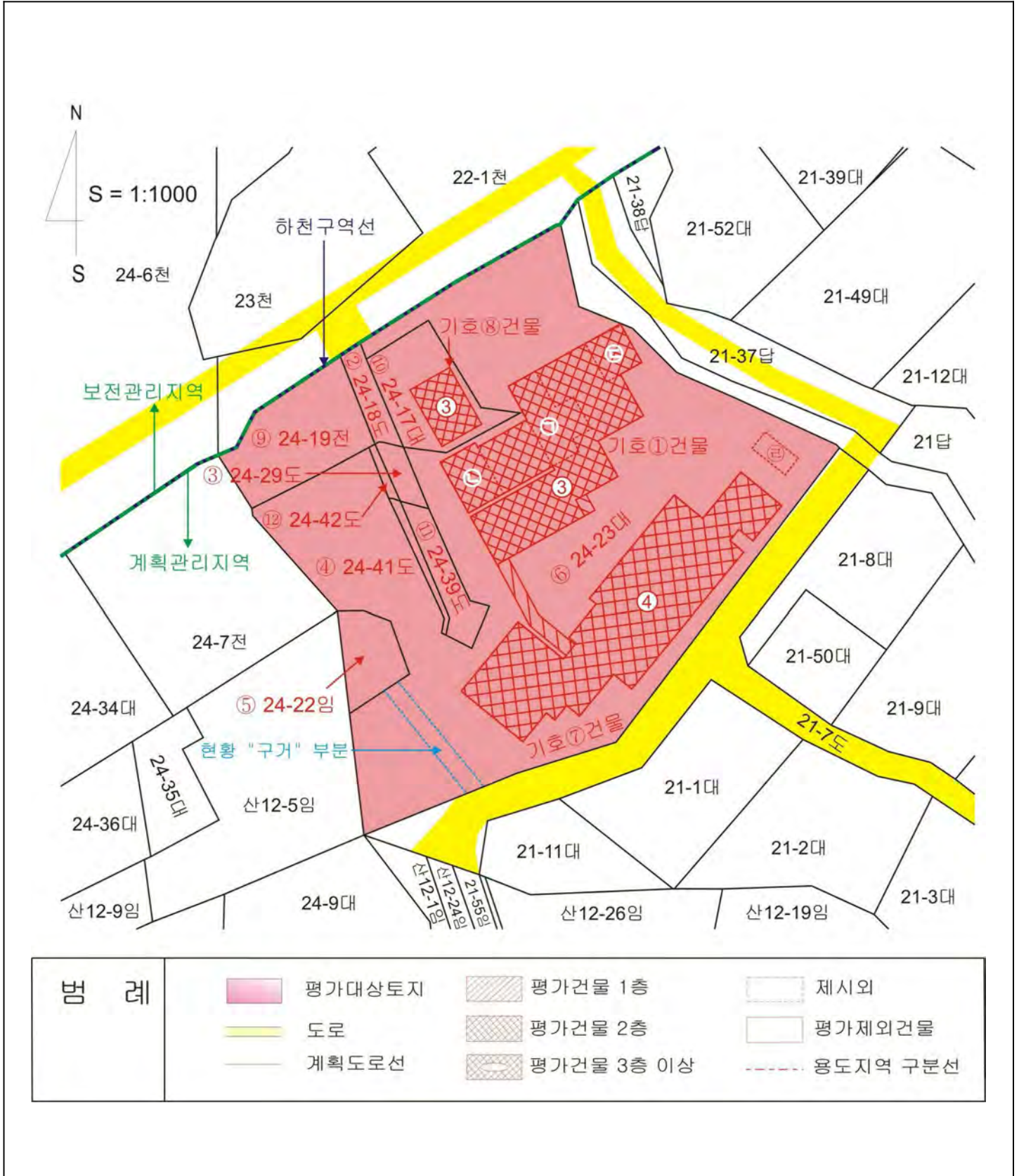
위치도



소재지 경기도 남양주시 수동면 송천리 24-3 제1동 외



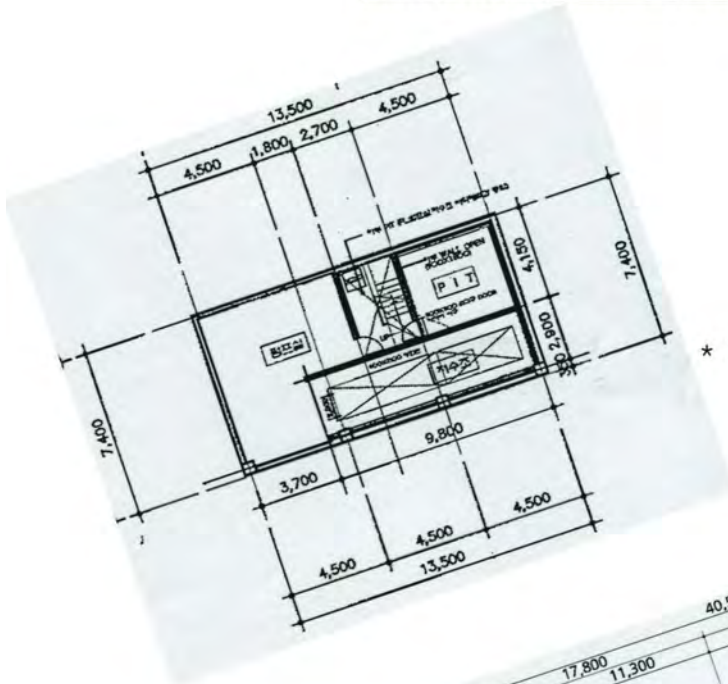
지 적 도



건물개황도

NONE SCALE

< 기호(1)건물 건물개황도 >



* 기호(1)건물 제지층 공부면적 : 29.88㎡

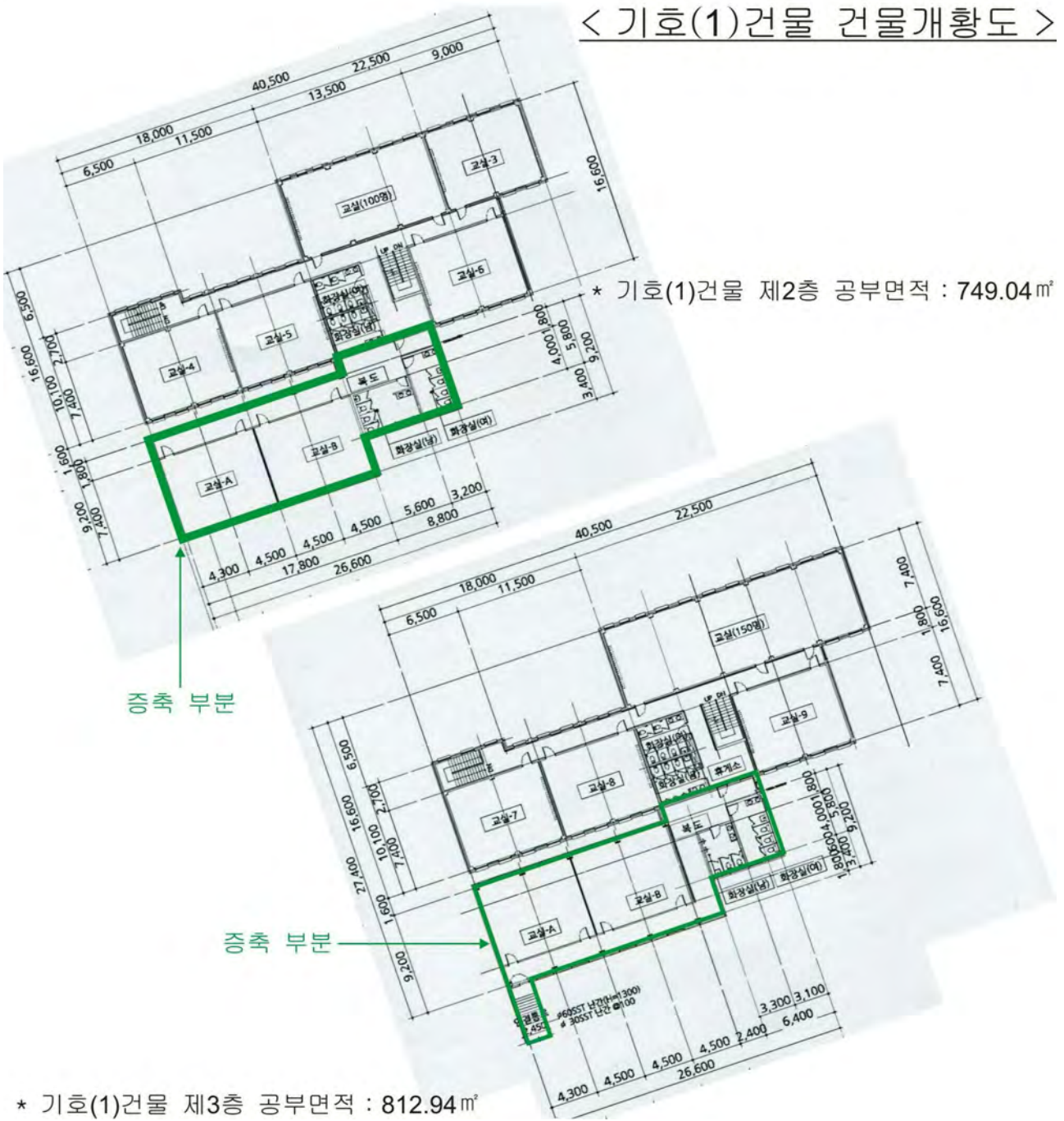


* 기호(1)건물 제1층 공부면적 : 495.18㎡

건물개황도

NONE SCALE

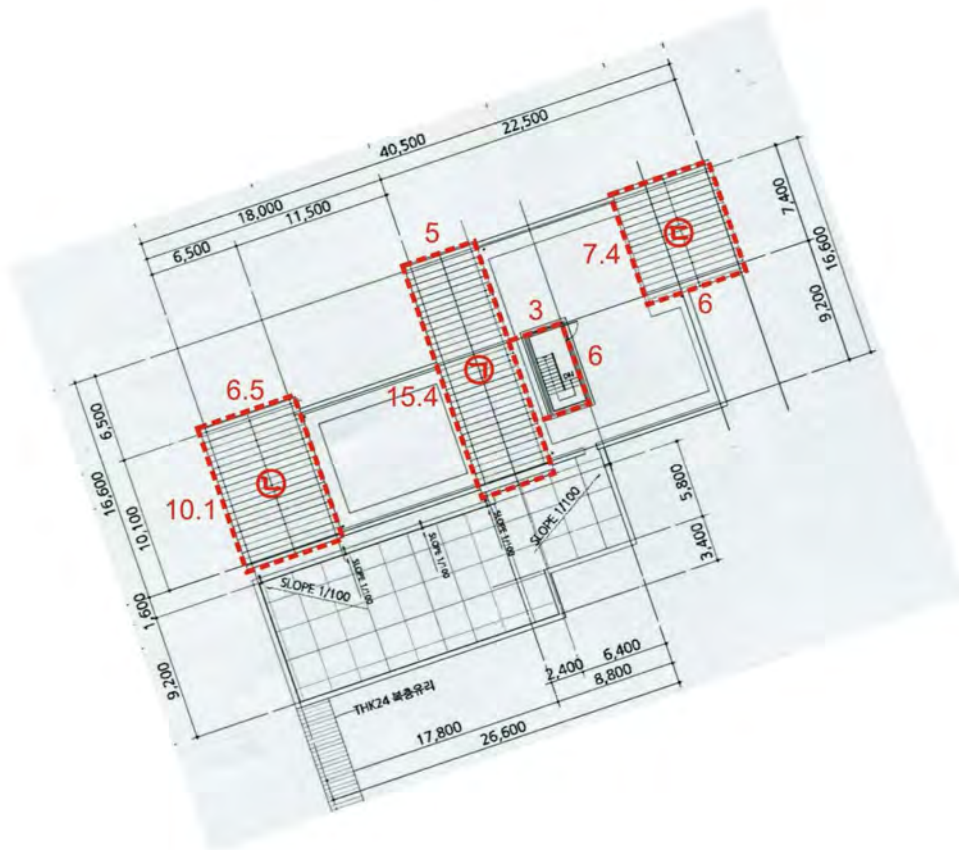
< 기호(1)건물 건물개황도 >



건물개황도

NONE SCALE

< 기호(1)건물 건물개황도 >



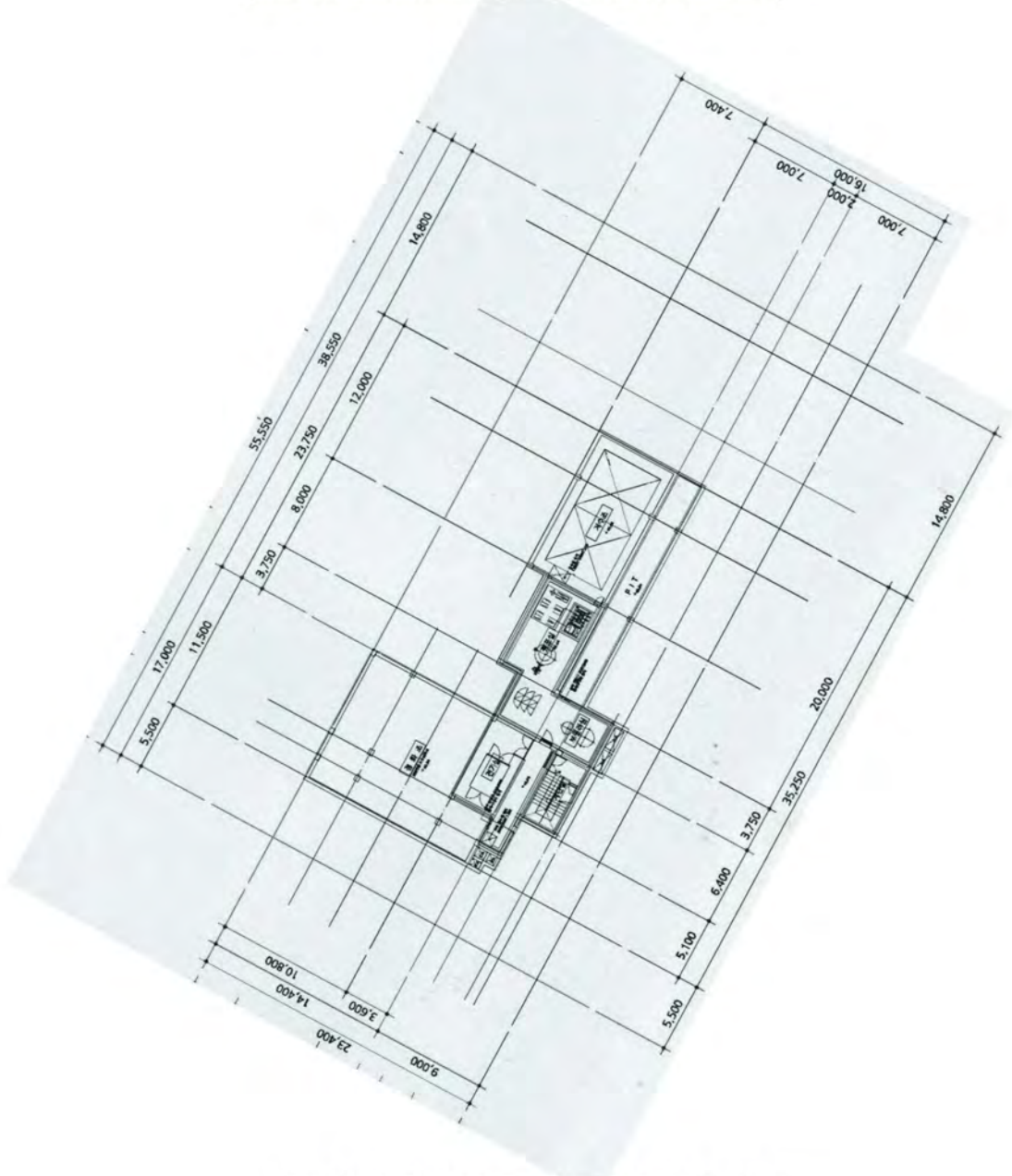
< 제시 외 건물 및 부합물 >

- ㉠ 철근콘크리트조 아스팔트싱글지붕 옥탑 소재 매점 및 계단실 약 95㎡
- ㉡ 철근콘크리트조 아스팔트싱글지붕 옥탑 소재 창고 약 65.7㎡
- ㉢ 철근콘크리트조 아스팔트싱글지붕 옥탑 소재 창고 약 44.4㎡

건물개황도

NONE SCALE

< 기호(7)건물 건물개황도 >

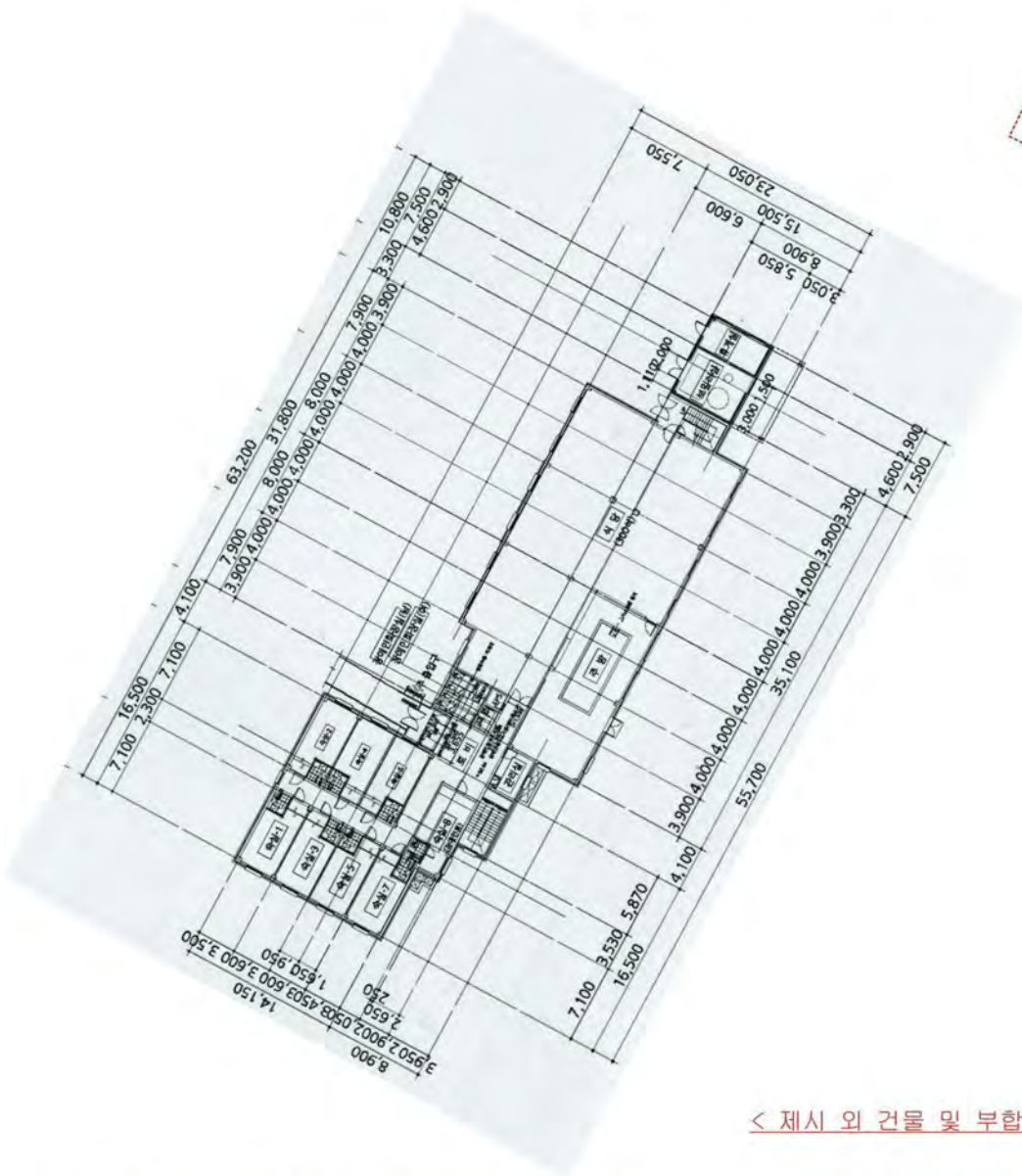


* 기호(7)건물 제지층 공부면적 : 137.75㎡

건물개황도

NONE SCALE

< 기호(7)건물 건물개황도 >



< 제시 외 건물 및 부합물 >

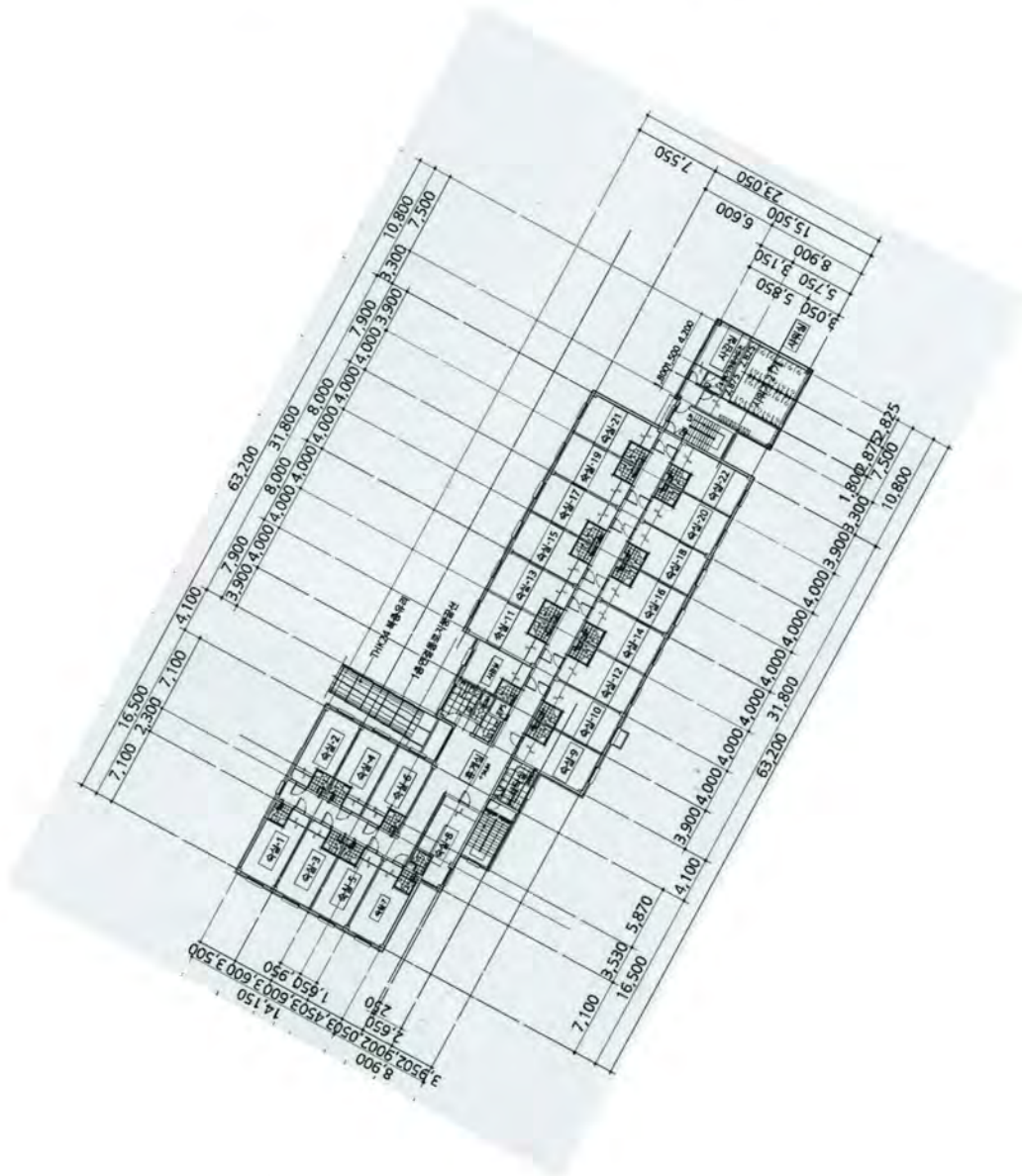
㉠ 이동식 컨테이너 단층 관리실 약 18㎡

* 기호(7)건물 제1층 공부면적 : 888.18㎡

건물개황도

NONE SCALE

< 기호(7)건물 건물개황도 >

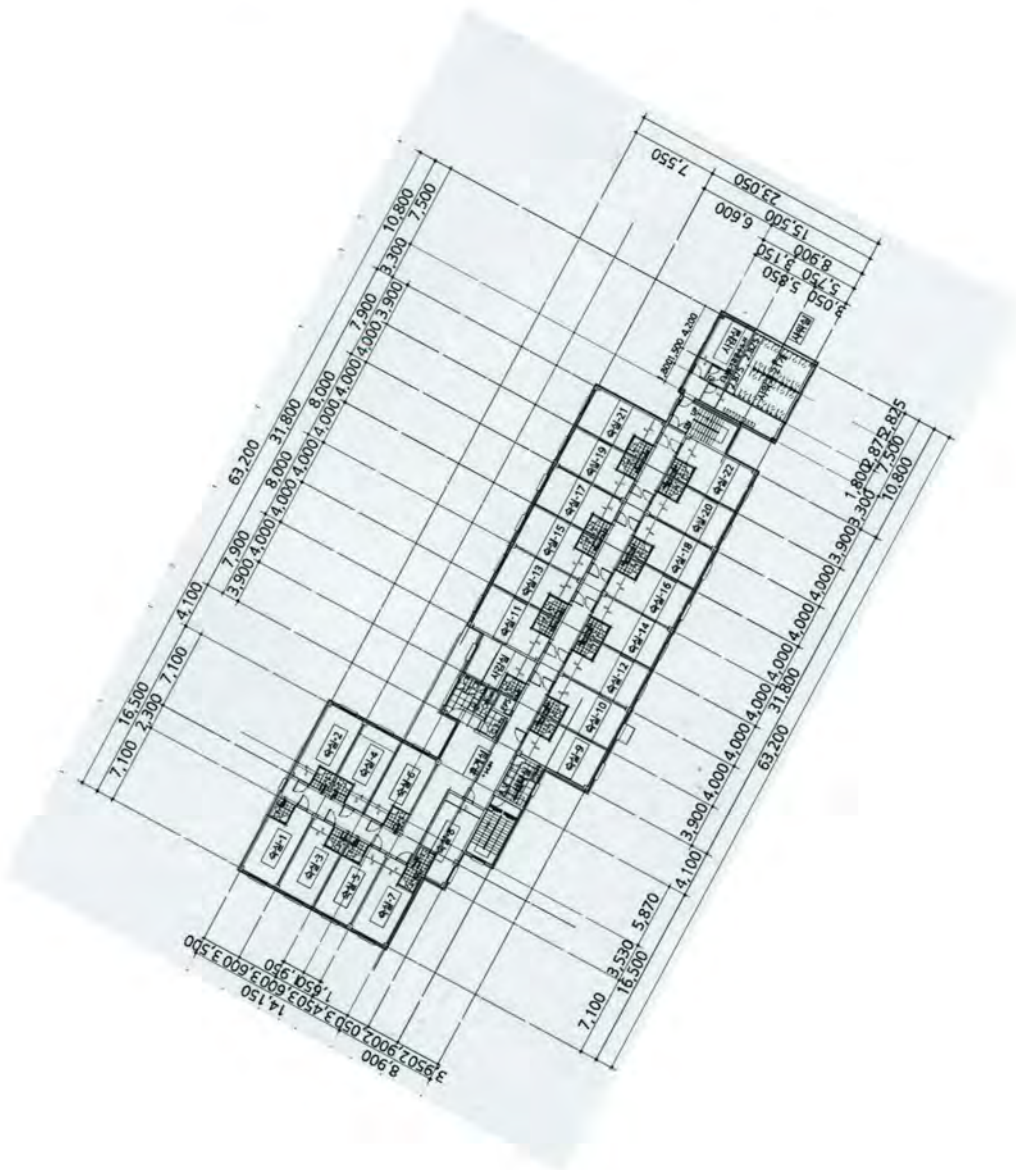


* 기호(7)건물 제2층 공부면적 : 889㎡

건물개황도

NONE SCALE

< 기호(7)건물 건물개황도 >

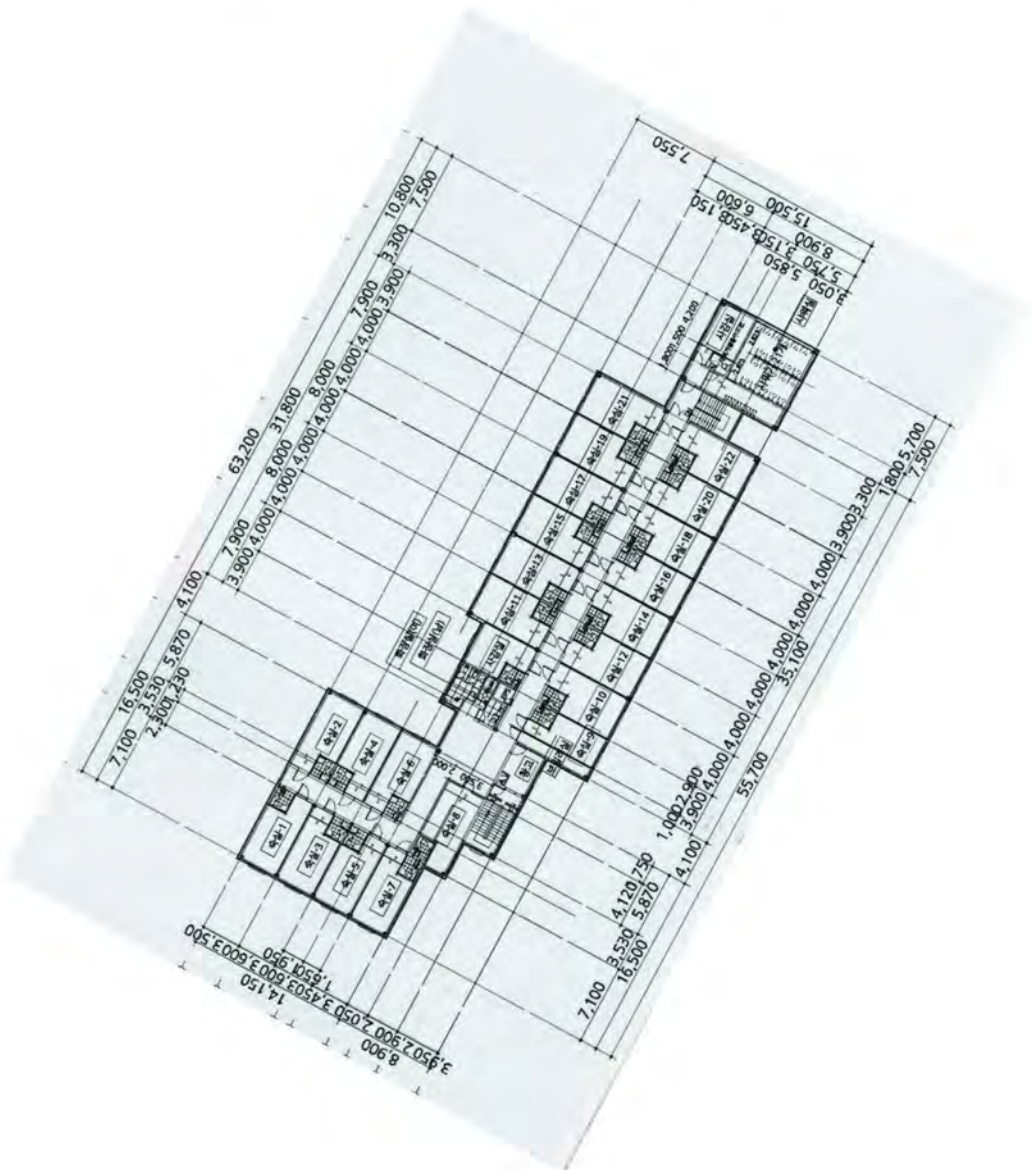


* 기호(7)건물 제3층 공부면적 : 889㎡

건물개황도

NONE SCALE

< 기호(7)건물 건물개황도 >

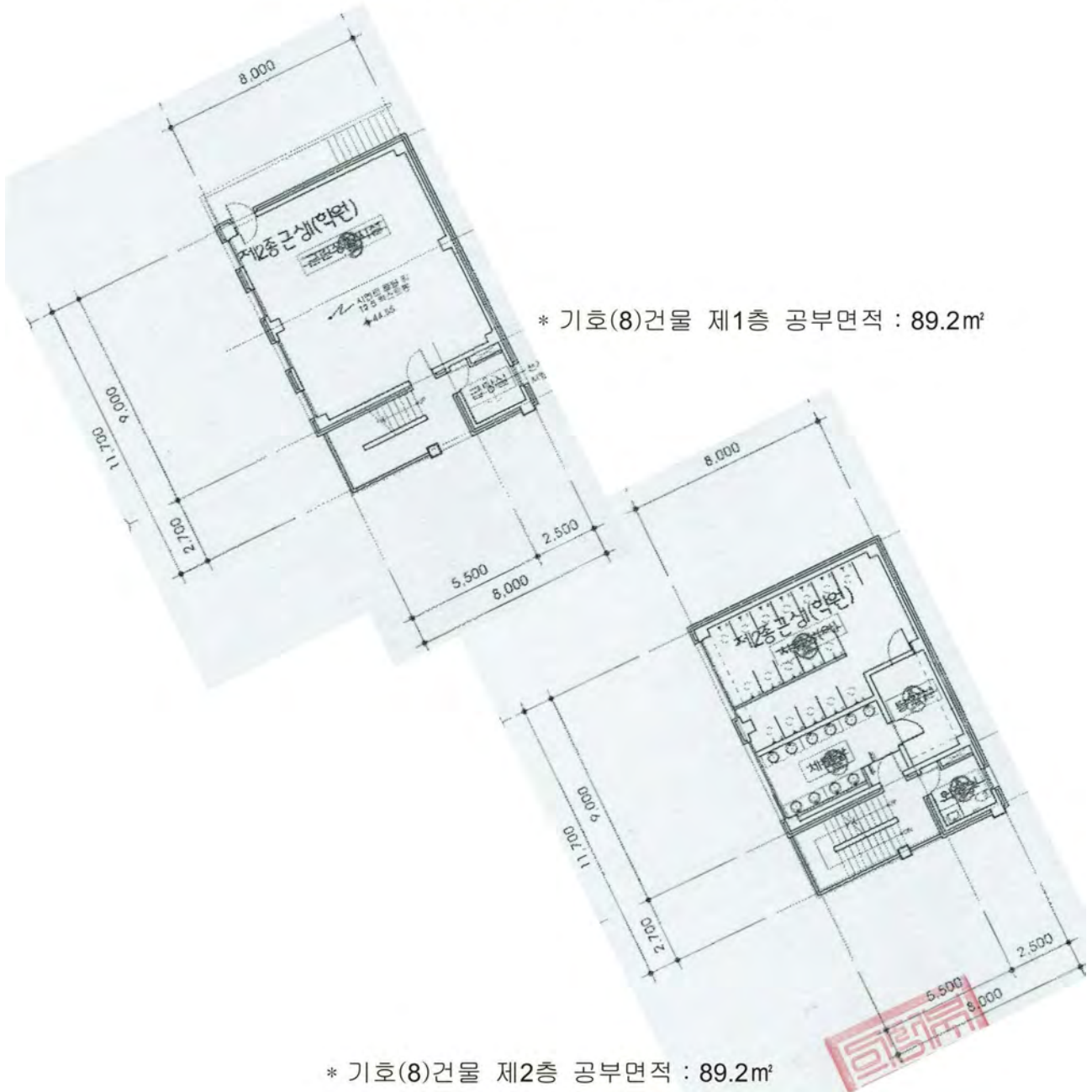


* 기호(7)건물 제4층 공부면적 : 899.54㎡

건물개황도

NONE SCALE

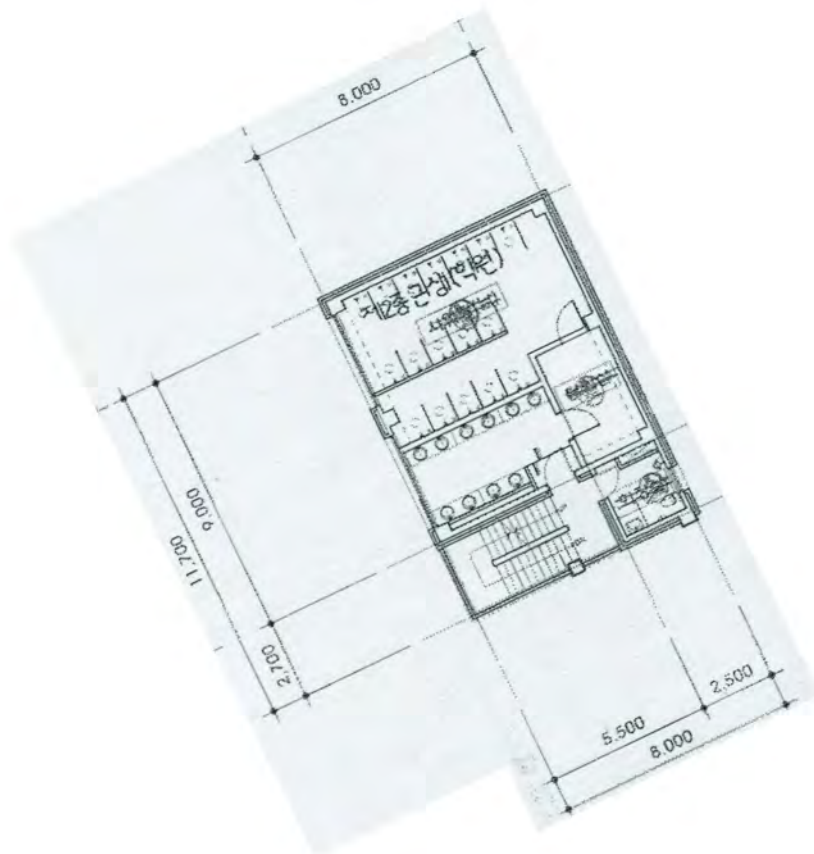
<기호(8)건물 건물개황도 >



건물개황도

NONE SCALE

<기호(8)건물 건물개황도 >



* 기호(8)건물 제3층 공부면적 : 89.2㎡





(1) (6)



(1) (6)



(1) (6)



(1)



(2)



(2)



(3), (4), (11), (12)



(3), (4), (11), (12)



(5)



(5)



(6)



(6)



(6)



(6)



(7)



(7)



(7)



(7)



(8)

(10)



(8)

(10)



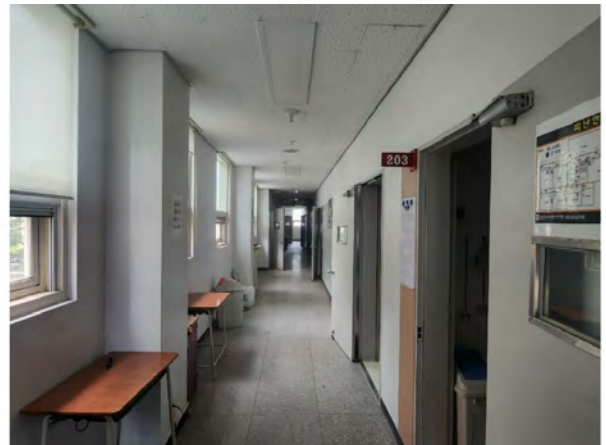
(9)



(9)



(1)



(1)



(1)



(1)



(7)



(7)



(7)



(7)



(8)



(8)



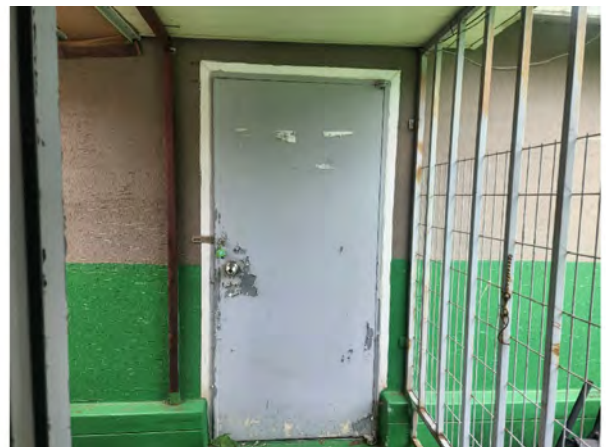
(8)



(6)



:



:



:



:



:



: