

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명: 양춘자 소유물건(2024타경87713(2))

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 박병선

감정서번호: 260121-403077-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 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.

신영감정평가사사무소

TEL. FAX.

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

원태영

(인)

감정평가액	오억오십일만일천원정 (₩500,511,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	양춘자 (2024타경87713(2))		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2026. 01. 26	2026. 01. 26	2026. 01. 29	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	279	토지	279	-	329,925,000
	건물	145.8	건물	145.8	1,170,000	170,586,000
		이	하	여	백	
합계						₩500,511,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1  가	경기도 남양주시 오남읍 오남리  상동 [도로명주소] 경기도 남양주시 오남읍 진건오남로 580번길 49	301-32  위지상	대  단독주택	제1종 일반주거지역  일반철골구조 샌드위치패널 (경사지붕) 2층	212	212	1,380,000	292,560,000	
					72.9	72.9	1,170,000	85,293,000	1,650,000 x25/35
					72.9	72.9	1,170,000	85,293,000	1,650,000 x25/35
					32				
2	상동	301-4	도로	제1종 일반주거지역	2,916 X --- 2916	32	455,000	14,560,000	
3	상동	301-12	임야	제2종 일반주거지역	1,090 X --- 1090	20	799,000	15,980,000	
4	상동	301-40	대	제1종 일반주거지역	15 216 X --- 216	15	455,000	6,825,000	
<b>소 계</b>								<b>₩500,511,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩500,511,000.-</b>	
이 하 여 백									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 오남읍 오남리 소재 '어람중학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 의정부지방법원 남양주지원 경매1계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 1월 26일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 1월 26일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

기호 4 토지는 공부상 지목이 '대'이나 현황 '도로'로 이용중임..

### 2. 임대사항의 확인

임대미상임.

### 3. 기타 참고사항

- 본건 건물은 이해관계인 부재 및 잠금장치 등으로 인해 내부구조 및 이용상황 등을 확인하지 못하여, 건축물현황도면을 기준으로 도시하였으며, 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매참여시 참고바람.

- 본건 토지 중 기호 (2,3,4)는 공유지분 토지로서 의뢰부분에 대한 위치특정이 되지 아니하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 평가하되, 면적은 공부상 지분비율에 의거하여 산출하였음.

- 본건 토지 중 기호 (3)은 2개의 용도지역(제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역)에 걸쳐 소재하는 토지이나, 기호 (3)은 제2종 일반주거지역에 속하는 토지 면적의 비중이 다소 크나, 인근지역에 비교가능성이 있는 제2종 일반주거지역의 비교표준지가 없으므로 제1종 일반주거지역의 표준지를 기준하여 평가하되, 행정적요인에서 용도지역차이에 대한 비준율을 적용하여 평가하였음.

- 기호(2)는 공부상 지목 및 현황이 '도로' 로 동일하고, 기호(4)는 공부상 지목 과 현황이 일치하지 않으나 현황 '도로'로 이용중에 있는 바, 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였음.

- 본건 토지 지상에 담장이 소재하나, 구조,규모 및 사용 상태 등을 고려할 때 토지의 부합물로 판단되어 토지가치에 포함하여 평가하였으며, 그 소유권 및 존치여부 등에 대하여는 경매참여시 확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 301-32 외 3필지	
토 지	용도지역	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역
	이용상황	단독주택 외
	지 목	대, 도로, 임야
	면 적	4,434 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	일반철골구조
	주 용 도	단독주택
	사용승인	2015.08.31
	연 면 적	145.8 m <sup>2</sup>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

$$\text{감정평가액} = \text{토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)} + \text{건물감정평가액 (원가법)}$$

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	오남읍 오남리 301-32	212	대	단독주택	1종일주	세로(가)	가장형 완경사지	577,300
2	오남읍 오남리 301-4	2,916 X (32 / 2,916)	도로	도로등	1종일주	세로(가)	부정형 완경사지	192,400
3	오남읍 오남리 301-12	1,090 X (20 / 1,090)	임야	주거나지	2종일주 1종일주	세로(불)	부정형 완경사지	462,600
4	오남읍 오남리 301-40	216 X (15 / 216)	대	도로등	1종일주	세로(가)	사다리 완경사지	192,400

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

- 본건 토지 중 기호 (2,3,4)는 공유지분 토지로서 의뢰부분에 대한 위치특정이 되지 아니하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 평가하되, 면적은 공부상 지분비율에 의거하여 산출하였음.

- 본건 토지 중 기호 (3)은 2개의 용도지역(제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역)에 걸쳐 소재하는 토지이나, 기호 (3)은 제2종 일반주거지역에 속하는 토지 면적의 비중이 다소 크나, 인근지역에 비교가능성이 있는 제2종 일반주거지역의 비교표준지가 없으므로 제1종 일반주거지역의 표준지를 기준하여 평가하되, 행정적요인에서 용도지역차이에 대한 비준율을 적용하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 기호(2)는 공부상 지목 및 현황이 '도로' 로 동일하고, 기호(4)는 공부상 지목 과 현황이 일치하지 않으나 현황 '도로'로 이용중에 있는 바, 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였음.

## (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2026년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	오남읍 오남리 301-27	212	대	단독주택	1종일주	세로(가)	세장형 완경사지	593,500

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	0.144	경기도 남양주시 (26.01.01~26.01.26 ) 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.172 ( 1 + 0.00172 * 26/31 ) ≒ 1.00144

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	0.98	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도 하수도 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
2면획지 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.980	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호2, 4 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.323	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호3 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근환경		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.75	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.78	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.567	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m <sup>2</sup> )	기타
인근	정비된 주택지대	세로변	1,300,000-1,400,000	1종일주

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	오남읍 오남리 301-32	212	1종일주	대 단독주택	2021.04.29	담보	1,240,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(2)	오남읍 오남리 349-12	1,801	1종일주	종교용지 주거기타	2025.02.07	담보	1,550,000	-
(3)	오남읍 오남리 301-8	212	1종일주	대 단독주택	2024.01.16	담보	1,280,000	-
(4)	오남읍 오남리 303-3	224	1종일주	대 단독주택	2024.10.15	담보	1,580,000	-
(5)	오남읍 오남리 301-55	212	1종일주	대 단독주택	2023.01.26	법원경매	1,280,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	오남읍 오남리 301-8	1종일주 대/단독주택	470,000,000원 (@ 1,390,000원/m <sup>2</sup> )	2024.01.10 2015.12.10	212m <sup>2</sup> 145.8m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 일반철골구조 샌드위치패널(경사지붕)지붕 2층 단독주택 건물단가 : 1,500,000원/m <sup>2</sup> X 27년/40년 ≒ 1,010,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 1,010,000원/m <sup>2</sup> X 145.8m <sup>2</sup> ≒ 174,960,000원 2) 토지가격 : (470,000,000원 - 174,960,000원) / 212m <sup>2</sup> ≒ 1,390,000원/m <sup>2</sup>				
#2	오남읍 오남리 310-3	1종일주 대/단독주택	350,000,000원 (@ 1,310,000원/m <sup>2</sup> )	2024.02.24 2020.04.22	141m <sup>2</sup> 119.18m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 일반철골구조 아스팔트싱글지붕 2층 단독주택 건물단가 : 1,500,000원/m <sup>2</sup> X 32년/40년 ≒ 1,200,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 1,200,000원/m <sup>2</sup> X 119.18m <sup>2</sup> ≒ 164,468,400원 2) 토지가격 : (350,000,000원 - 164,468,400원) / 141m <sup>2</sup> ≒ 1,310,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경기 남양주시 2025년 01월 ~ 2025년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	28,735,345,082	17,195,014,315	59.8	113	24	21.2
토지	82,508,734,260	58,569,224,819	71.0	331	62	18.7
대지	2,680,201,720	1,721,200,000	64.2	20	5	25.0

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가액 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가액 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가액 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,580,000	1.02404	1.000	0.874	1,414,117		
기준시점 현재 표준지가액 (b)	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	2.379	2.37
	593,500	1.00144	-	-	594,355		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.10.15 ~ 2026.01.26, 남양주시 주거지역 ) : 2.404% (1.02404)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(4) 대비

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	0.92	0.95	1.00	1.00	1.00	0.874

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	593,500	1.00144	1.000	0.980	2.37	1,380,448	1,380,000	주택지대
2	A	593,500	1.00144	1.000	0.323	2.37	454,984	455,000	주택지대
3	A	593,500	1.00144	1.000	0.567	2.37	798,687	799,000	주택지대
4	A	593,500	1.00144	1.000	0.323	2.37	454,984	455,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	오남읍 오남리 301-8	1종일주 대/단독주택	470,000,000원 (@ 1,390,000원/m <sup>2</sup> )	2024.01.10 2015.12.10	212m <sup>2</sup> 145.8m <sup>2</sup>	-
	의 견	1) 일반철골구조 샌드위치패널(경사지붕)지붕 2층 단독주택 건물단가 : 1,500,000원/m <sup>2</sup> X 27년/40년 ≒ 1,010,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 1,010,000원/m <sup>2</sup> X 145.8m <sup>2</sup> ≒ 174,960,000원 2) 토지가격 : (470,000,000원 - 174,960,000원) / 212m <sup>2</sup> ≒ 1,390,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거	3.762	경기도 남양주시 (24.01.10~26.01.26 ) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.139 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.123 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.113 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.133 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.124 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.155 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.209 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.144 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.149 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.153 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.142 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.122 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 1.902 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.172  $(1 + 0.00139 * 22/31) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00209) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.01902) * (1 + 0.00172 * 26/31) \approx 1.03762$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	본건이 사례 대비 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
		기타		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.980	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호2, 4 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	본건이 사례 대비 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건이 사례 대비 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.323	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호3 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	본건이 사례 대비 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.75	본건이 사례 대비 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.78	본건이 사례 대비 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.567	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	1,390,000	1.000	1.03762	1.000	0.980	1,413,445	1,410,000
2	#1	1,390,000	1.000	1.03762	1.000	0.323	465,860	466,000
3	#1	1,390,000	1.000	1.03762	1.000	0.567	817,779	818,000
4	#1	1,390,000	1.000	1.03762	1.000	0.323	465,860	466,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	1,380,000	1,410,000	-
2	455,000	466,000	-
3	799,000	818,000	-
4	455,000	466,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 건물 감정평가액

### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물 관리상태
가	2층	일반철골구조 샌드위치패널(경사지붕)	단독주택	145.8	2015.08.31	중

### (2) 건물 감정평가 시 고려사항

-

### (3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	비고
가	일반철골구조 샌드위치패널(경사지붕)	1,650,000	-	1,650,000	35	1층 (단독주택)
		1,650,000	-	1,650,000	35	2층 (단독주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2025년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
1-2-6-1	고급주택	(경량)철골조(스틸하우스구조체)/오지 기와잇기	3	1,991,000	35 (30~40)
1-2-6-1	고급주택	(경량)철골조(스틸하우스구조체)/아스 팔트싱글	2	2,265,000	35 (30~40)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				실제	유효				
가	1층 (단독주택)	1,650,000	35	10	10	25	25/35	1,170,000	-
가	2층 (단독주택)	1,650,000	35	10	10	25	25/35	1,170,000	-

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적  
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	329,925,000
	건 물	170,586,000
	합 계	500,511,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

### 2. 기타 참고사항

없 음.

## 토지 감정평가요항표

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <p>(1) 위치 및 주위환경<br/>(4) 인접 도로상태<br/>(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황<br/>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br/>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태<br/>(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|--|---|---|

### (1) 위치 및 주위환경

대상 토지는 경기도 남양주시 오남읍 오남리 소재 "어람중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 농경지, 임야 등이 존재함.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재함.

### (3) 형태 및 이용상태

- 기호 1 : 가장형 완경사지로 단독주택 건부지로 이용중임.  
 기호 2 : 부정형 완경사지로 현황 '도로'임.  
 기호 3 : 부정형 완경사지로 자연림 상태임.  
 기호 4 : 부정형 완경사지로 현황 '도로'임.

### (4) 인접 도로상태

- 기호 1 : 서측으로 폭 약6미터 내외의 포장도로(기호(2))와 접함.  
 기호 2,4 : 도로임.  
 기호3 : 북동측으로 폭 약6미터 내외의 포장도로(기호(2))와 접함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :도시지역, 제1종일반주거지역,  
 상대보호구역(2012-11-29)(어람중학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(어람초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>  
 일련번호(2) :도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(어람중학교(구리남양주교육지원청에

## 토지 감정평가요항표

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <p>(1) 위치 및 주위환경<br/>(4) 인접 도로상태<br/>(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황<br/>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br/>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태<br/>(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|--|---|---|

문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(어람초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>  
 일련번호(3) :도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(어람중학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(어람초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>  
 일련번호(4) :도시지역, 제1종일반주거지역, 상대보호구역(2012-11-29)(어람중학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(어람초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

### (6) 제시목록 외의 물건

-

### (7) 공부와의 차이

기호4토지는 공부상 지목은 '대'이나 현황 '도로'로 이용중임.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(가) - 일반철골구조 샌드위치패널(경사지붕) 2층 건물로서  
(사용승인일 : 2015.08.31)  
외벽 : 황토벽돌 쌓기 등 마감  
내벽 : 벽지도배 및 타일 붙임 등 마감.  
창호 : 샤시 창호 등임.

## (2) 이용상태

기준시점 현재 단독주택으로 이용중임.(후첨 내부구조도 참조)

## (3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

## (4) 부합물 및 증물

-

## (5) 공부와의 차이

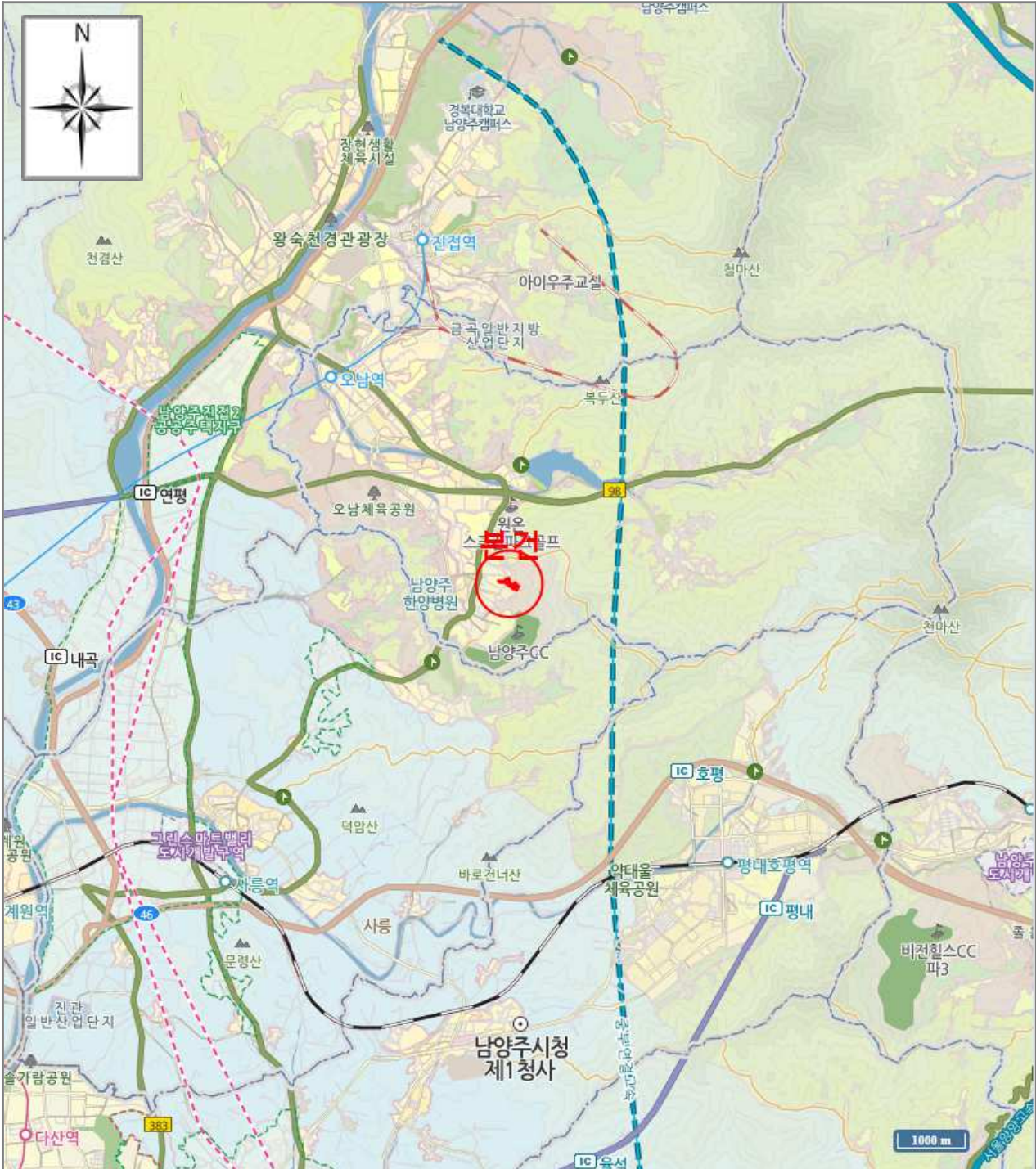
-

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 광역 위치도

소재지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 301-32 외
-----	---------------------------



[ 범례 ]

■ 본건

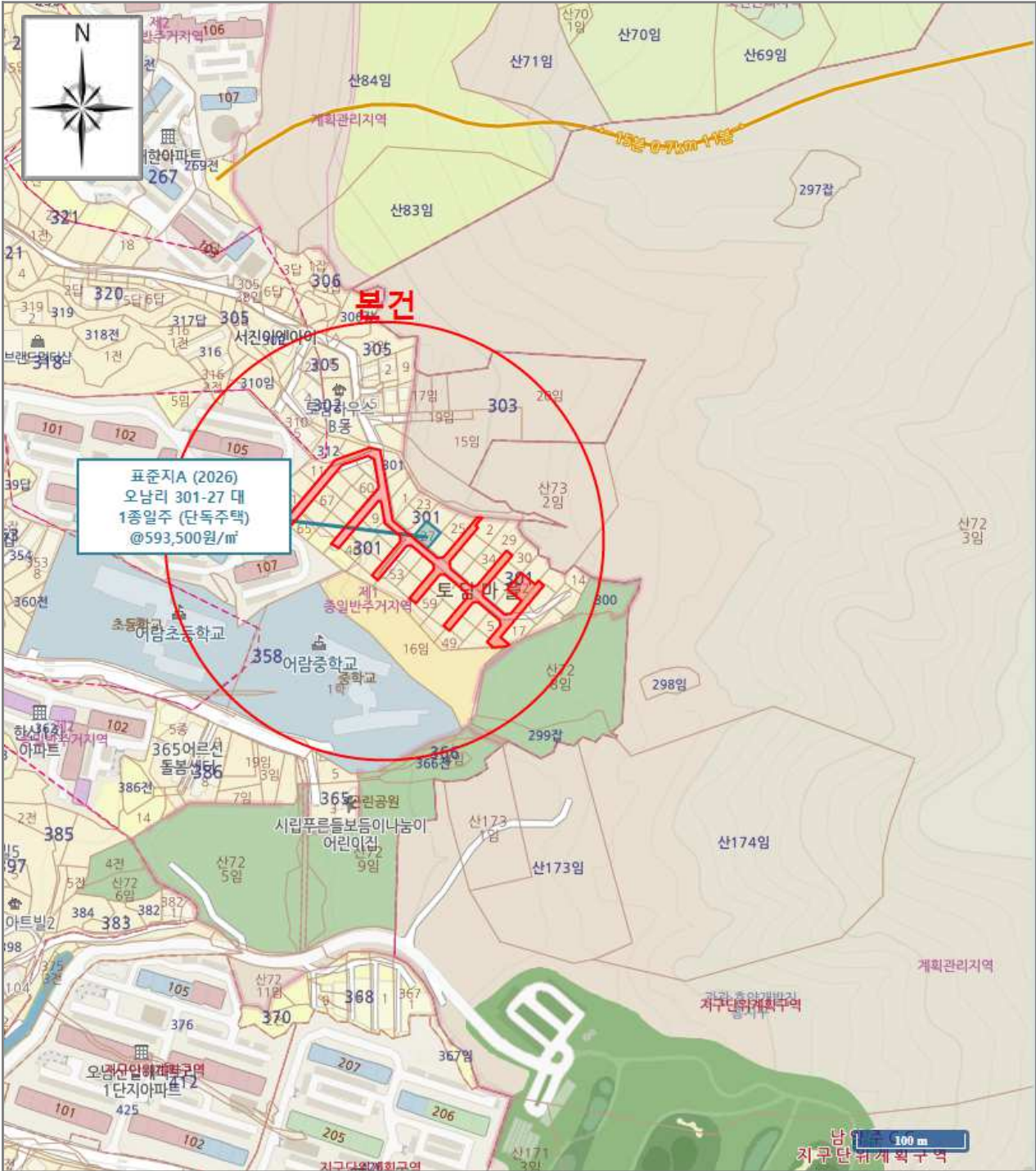
■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

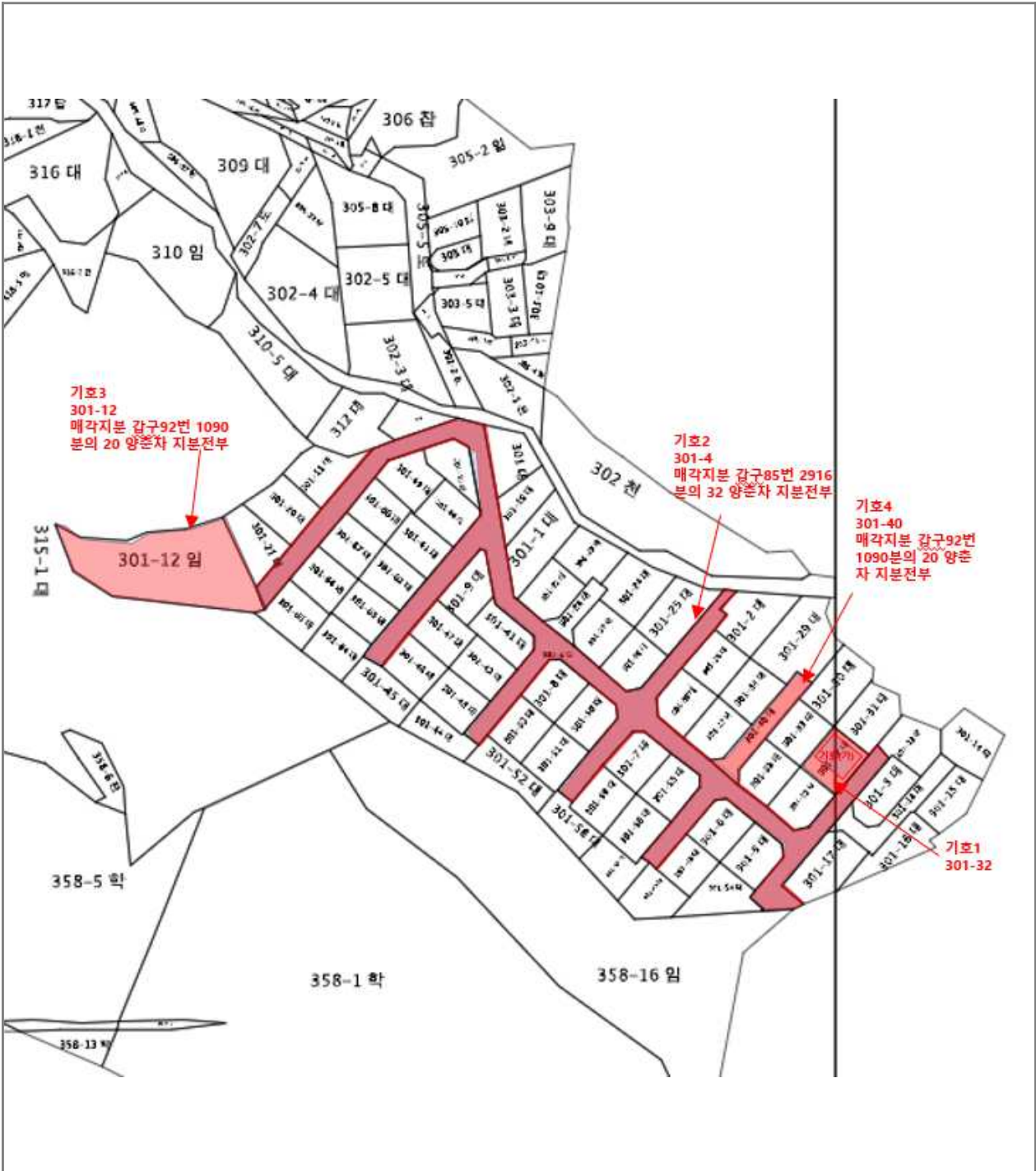
# 상세 위치도

소재지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 301-32 외
-----	---------------------------



# 지적 및 건물개황도

소재지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 301-32 외
-----	---------------------------



# 내부 구조도

소재지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 301-32 외
-----	---------------------------



기호(가) 1층 평면도



기호(가) 2층 평면도

# 사 진 용 지

소재지

경기도 남양주시 오남읍 오남리 301-32 외



기호(1)전경 및 기호(가)



기호(1)인접도로

# 사 진 용 지

소재지

경기도 남양주시 오남읍 오남리 301-32 외



기호(가)전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 남양주시 오남읍 오남리 301-32 외



기호(2) 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 남양주시 오남읍 오남리 301-32 외



기호(3)토지 전경



기호(4)전경