

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유상준 외 1명
소유물건(2025타경1990)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: FA2506-104

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.

김인규감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김인규

감정평가액	삼억오천일백구만이천일백원정(₩351,092,100.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유상준 외 1명 (2025타경1990)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.20	2025.06.17 ~ 2025.06.20	2025.06.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	152	토지	152	-	329,840,000
	건물	59.04	건물	59.04	-	18,152,100
	제시외건물	(20)	제시외건물	20	-	3,100,000
합계					₩351,092,100	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 진건읍 용정리 소재 "진건초등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 평가로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적 을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계 제 법령 및 감정평가 일반이론에 따라 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건 감정평가에 적용한 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점 및 실지조사 기간

- (1) 기준시점 : 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 20일을 기준시점으로 하였습니다.
- (2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 06월18일 대상물건의 개별적인 상황을 조사, 확인하는 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 기타사항

- (1) 본건의 평가는 지적도면 등 공부와, 주위의 지형·지물, 토지이용상황 등을 비교 판단하여 진행하였으며, 정확한 지적경계 등은 측량 등 별도 확인이 필요하니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건의 현장조사시 내부상태의 확인은 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 탐문, 건축물현황도면, 외부관찰 등에 의하였으니 실제구조 및 이용상황 등을 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.
- (3) 본건토지 지상에 제시외 건물㉠,㉡이 소재(첨부한 “건물개황 및 내부구조도” 및 “사진용지” 참조바람)하며, 제시외 건물은 현상 등을 고려하여 원가법에 의하여 감정평가하되, 면적사정은 개략적인 실측면적을 기준으로 사정평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- (4) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II 감정평가방법 및 적용

1. 물건별 평가

본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하였습니다.

2. 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하고 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(1) 공시지가기준법

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 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 평가방법입니다.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법입니다.

(3) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 건물의 평가

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제15조

감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

(2) 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제5호

'원가법'이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(3) 건물평가방법의 적용

건물은 개별 물건마다 특성이 강해서 비교가능한 거래사례의 포착이 어렵고, 건물만의 수익을 산정하기 곤란하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란합니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 규정된 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 토지가액의 산출근거

가. 평가대상 토지의 개요

1. 평가대상 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	진건읍 용정리 793-12	122	대	단독	1종일주	세로 (가)	부정형 평지	1,194,000
3	진건읍 용정리 793-48	30	대	단독	1종일주	세로 (가)	부정형 평지	1,194,000

※ 공시기준일 : 2025.01.01.

2. 본건 주위 전경(남서측 촬영)



감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 유사하고 비교가능성이 있는 표준지(가)를 비교표준지로 선정하였습니다.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	진건읍 용정리 793-4	138	대	단독	1종일주	세각 (가)	가장형 평지	1,283,000

※ 공시기준일 : 2025.01.01.

2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사, 발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01. ~ 2025.06.20.	0.811% (1.00811배)	경기도 남양주시(주거) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.606 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.120 $(1 + 0.00606) * (1 + 0.00120 * 51/30)$ ≈ 1.00811

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시인 경우, 가장 최근 발표된 지가변동률을 연장 적용함.

3. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인이 대등합니다.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교치의 산정

(1) 주택지대 개별요인 비교항목표

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치

구 분	비교항목						개별요인 비교치
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
기호(1)/ 표준지(가)	0.97	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.941
	대상 토지는 표준지와 비교하여 가로의 구조, 상태 등 가로조건 및 형상 등의 획지조건에서 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

구 분	비교항목						개별요인 비교치
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
기호(3)/ 표준지(가)	0.97	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.941
대상 토지는 표준지와 비교하여 가로의 구조, 상태 등 가로조건 및 형상 등의 획지조건에서 열세함.							

5. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두 5054(2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석[건설부 토정30241-36538(1991.12.28.)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으며, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례 와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요합니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{선례(사례) 기준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

(2) 인근지역 내의 평가선례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	도로 교통	형상 지세	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적
A	진건읍 용정리 793-30	172	전	1종일주 주거나지	세로 (가)	부정형 평지	1,940,000	2023.04.07	경매
B	진건읍 용정리 786-105	230	대	1종일주 주상기타	소로 각지	세장형 평지	2,420,000	2023.05.16	담보
C	진건읍 용정리 369-7	354	대	1종일주 주거기타	세로 (가)	부정형 완경사	2,020,000	2022.07.25	담보

[출처 : 감정평가정보체계]

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도지역 이용상황	도로 교통	형상 지세	거래금액 (토지단가)	거래 시점
a	진건읍 용정리 794-238	51	대	1종일주 주거나지	세로 (가)	사다리 평지	117,300,000 (2,300,000원/㎡)	2024.08.07
b	진건읍 용정리 794-69	343	대	1종일주 단독	세로 (가)	부정형 평지	730,000,000 (2,049,360원/㎡) ¹⁾	2023.10.17

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

※ ¹⁾사례b의 토지단가 : 건물가격을 제외한 토지배분가격/토지면적
(벽돌조 스라브, 블록조 슬레이트 지하1, 지상1층, 203.02㎡)
[730,000,000-1,200,000*5/45*203.02㎡]/343=2,049,360원/㎡

(4) 인근지역 유사토지 지가수준

본건 유사토지	1종일반주거지역 내 인근지역 및 유사지역에서 접근성이나 위치 등에 따라 가격차이가 발생하며, 이용상황 '단독' 기준한 본건 유사토지는 약 2,100,000원/㎡~2,200,000원/㎡ 내외로 조사되었습니다.
---------	---

(5) 낙찰통계

지역통계		경기도			남양주		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간평균	단독주택	60.96%	62.41%	355	69.67%	73.07%	12
6개월평균	단독주택	59.29%	59.95%	197	74.20%	73.18%	8

※ 기간: 2024.06.20.~2025.06.20.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인보정치

1) 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 인근에 소재하며 비교가능성이 높은 평가선례(A)를 선정하였습니다.

2) 비교표준지(가)의 가격 격차율

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율
선례(A)기준 표준지가격	1,940,000	1.03039	1.00	1.155	2,308,795	1.785
기준시점 표준지가격	1,283,000	1.00811	-	-	1,293,405	

선례(A)기준 산정내역	사정보정	전문가에 의한 객관적인 평가선례임.						
	시점수정	남양주 주거지역 : (2023.04.07.~2025.06.20.) : 1.03039배(3.039%)						
	지역요인	비교표준지와 선례는 인근지역에 소재하여 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.05	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.155
		표준지는 선례대비 인근 가로의 구조, 상태 등 가로조건 및 형상, 토지의 이용상황 등 획지조건에서 우세함.						

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지(가)	1.78
----------	------

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 거래사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정은 상기의 결정과 같이 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 표준지공시지가(원/㎡)×시점수정×지역요인×개별요인×그 밖의 요인								
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	1,283,000	1.00811	1.000	0.941	1.78	2,166,428	2,170,000	-
3	1,283,000	1.00811	1.000	0.941	1.78	2,166,428	2,170,000	-

※ 적용단가는 1,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교거래사례의 선정

인근지역의 정상적인 거래사례 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 등 가치형성요인이 유사한 거래사례(a)를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	도로 교통	형상 지세	거래금액 (토지단가)	거래 시점
a	진건읍 용정리 794-238	51	대	1종일주 주거나지	세로 (가)	사다리 평지	117,300,000 (2,300,000원/㎡)	2024.08. 07
b	진건읍 용정리 794-69	343	대	1종일주 단독	세로 (가)	부정형 평지	730,000,000 (2,049,360원/㎡) ¹⁾	2023.10. 17

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

※ ¹⁾ 사례b의 토지단가 : 건물가격을 제외한 토지배분가격/토지면적
(벽돌조 스라브, 블록조 슬레이트 지하1, 지상1층, 203.02㎡)
[730,000,000-1,200,000*5/45*203.02㎡]/343≒2,049,360원/㎡

2. 사정보정치의 산정

상기 거래사례는 인근지역 정상적인 거래로 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.00)

3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사, 발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

기 간	지가변동률	비 고
2024.08.07. ~ 2025.06.20.	1.5019% (1.01501배)	경기도 남양주시(주거) 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 ~ 2025.04.30 : 0.606 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.120

감정평가액 산출근거 및 결정의견

		$(1 + 0.00144 * 25/31) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00606) * (1 + 0.00120 * 51/30) \approx 1.01501$
--	--	---

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률이 미고시인 경우, 가장 최근 발표된 자가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교치의 산정

본건은 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등합니다.(1.000)

5. 개별요인 비교치의 산정

(1) 주택지대 개별요인 비교항목표

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치

구 분	비교항목						개별요인 비교치
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
기호(1)/ 사례(a)	1.00	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.930
대상 토지는 사례와 비교하여 인근 상가와와의 거리, 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.							
기호(3)/ 사례(a)	1.00	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.930
대상 토지는 사례와 비교하여 인근 상가와와의 거리, 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.							

6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정합니다.

산식 = 사례토지가격(원/㎡)×사정보정×시점수정×지역요인×개별요인								
기호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	2,300,000	1.00	1.01501	1.000	0.930	2,171,106	2,170,000	-
3	2,300,000	1.00	1.01501	1.000	0.930	2,171,106	2,170,000	-

※ 적용단가는 1,000원 단위에서 반올림 하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 토지의 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 적용단가(원/m ²)	거래사례비교법 적용단가(원/m ²)	비고
1	2,170,000	2,170,000	-
3	2,170,000	2,170,000	-

2. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위 내에서 유사하게 산출되었습니다. 따라서 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래 사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 대상토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	소재지	면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비고
기호(1)	경기도 남양주시 진건읍 용정리 793-12	122	2,170,000	264,740,000	-
기호(3)	경기도 남양주시 진건읍 용정리 793-48	30	2,170,000	65,100,000	-
합 계			₩	329,840,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV 건물가액의 산출근거

1. 평가대상 건물의 개요

소재지	경기도 남양주시 진건읍 용정리 793-12 [도로명 주소] 경기도 남양주시 진건읍 사릉로392번길 9-2 위치상			
구조	연와조 세멘와가, 세멘벽돌조 스라브가	사용승인일	-	
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
기호(2)	1층	연와조/세멘와가	주택	47.7
	지하1층	세멘벽돌조 스라브가	지하실(창고)	11.34

본 건 전 경(남측 촬영)



감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)
01-01-02-01	일반주택	벽돌조/박공지붕/시멘트기와	3	1,622,000	45 (40~50)
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	3	1,341,000	40 (35~45)

※ 출처 : 한국부동산연구원 2024건축물재조달원가 자료집

(2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비를 포함함.
위생설비, 급·배수설비	기본적인 위생설비 등	

(3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정하였습니다.

구분	층	용도	구 조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
기호(2)	1층	주택	연와조/세멘와가	45	1,500,000
	지하1층	지하실	세멘벽돌조/스라브가	45	900,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용년수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적내용년수, 실제경과년수 등을 고려한 정액법으로 평가하되, 기준시점 현재 건물의 현상 및 관리상태, 보수 정도 등을 종합적으로 참작하여 관찰감가하였습니다.

구분	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적내 용년수(년)	잔존내용 년수(년)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
기호(2)	1층	주택	1,500,000	45	10	0.222	333,000
	지하1층	지하실	900,000	45	10	0.222	200,000

※ 잔존내용연수 = 관찰감가에 의함.

※ 잔존가치율 = 잔존경제적내용년수/경제적내용년수

※ 적용단가는 유효숫자 세자리로 표시함.

4. 건물감정평가액 결정

기호	소재지	층	구조	면적(㎡)	용도	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
2	남양주시 진건읍 용정리 793-12 위지상	1층	연와조 세멘와가	47.70	주택	333,000	15,884,100
		지하1층	세멘벽돌조 스라브가	11.34	창고	200,000	2,268,000
합 계						₩	18,152,100

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정

1. 결정의견

토지는 공시지가 기준법을 적용하여 인근에 소재하는 용도지역, 지목 및 이용상황 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 공법상제한사항 등 기타 가격형성상의 제 요인 등을 종합 참작하여 결정하였으며, 건물은 원가법을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

구 분	소재지(구조)	면적(m ²)		적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
기호1	남양주시 진건읍 용정리 793-12	122		2,170,000	264,740,000	토지
기호2	연와조 세멘와가	1층	47.70	333,000	15,884,100	건물
	세멘벽돌조 스라브가	지하1층	11.34	200,000	2,268,000	
기호3	남양주시 진건읍 용정리 793-48	30		2,170,000	65,100,000	토지
소 계					347,992,100	-
제시외 건물㉠	경량철골조 판넬지붕 단층	14		200,000	2,800,000	주택
제시외 건물㉡	판넬조 판넬지붕 단층	6		50,000	300,000	창고
소 계					3,100,000	-
합 계					₩ 351,092,100	-

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 진건읍 용정리	793-12	대	제1종 일반주거지역	122	122	2,170,000	264,740,000	
2	경기도 남양주시 진건읍 용정리 [도로명주소] 경기도 남양주시 진건읍 사릉로392번길 9-2	793-12 위지상	주택 지하실	연와조 세멘와가 단층 세멘벽돌조 스라브가 지하실	47.70 11.34	47.70 11.34	333,000 200,000	15,884,100 2,268,000	1,500,000 x 10/45 관찰감가 900,000 x 10/45 관찰감가
3	경기도 남양주시 진건읍 용정리	793-48	대	제1종 일반주거지역	30	30	2,170,000	65,100,000	
소 계								₩347,992,100	
㉠	(제시외건물) 경기도 남양주시 진건읍 용정리	793-12 위지상	주택	경량철골조 판넬지붕 단층	(14)	14	200,000	2,800,000	관찰감가
㉡	동소	"	참고	판넬조 판넬지붕 단층	(6)	6	50,000	300,000	관찰감가
소 계								₩3,100,000	
합 계								₩351,092,100.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 진건읍 용정리 소재 "진건초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 아파트 등이 소재하는 기존 주택지대로서 제반 입지조건 및 주변환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 사정은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형의 토지로 단독주택의 건부지로 이용중임.

기호(3) : 부정형의 토지로 단독주택의 부속토지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,3) 남측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

▶ 기호(1) :

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(사능초등학교(구리남양주교육지원청에문의바람))<교육환경보호에관한법률>, 상대보호구역(진건초등학교(구리남양주교육지원청에문의바람))<교육환경보호에관한법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 소하천구역(오룡천(생태하천과문의바람))<소하천정비법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령제14조의31호)<수도법>임.

토지감정평가요항표

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

▶ 기호(3) :

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(사능초등학교(구리남양주교육지원청에문의바람))<교육환경보호에관한법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령제14조의31호)<수도법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(1) 지상에 제시외건물㉠,㉡이 소재하고 있음.(첨부한 "건물개황 및 내부구조도" 및 "사진용지" 참조바람)

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

연와조 세멘와가(1층) 및 세멘벽돌조 스라브가(지하1층) 단층 건물로서,
 외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
 창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임(첨부한 "건물개황 및 내부구조도" 참조바람)

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 전기설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 종물

제시외건물㉠,㉡이 소재하고 있음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 남양주시 진건읍 용정리 793-12
-----	-------------------------



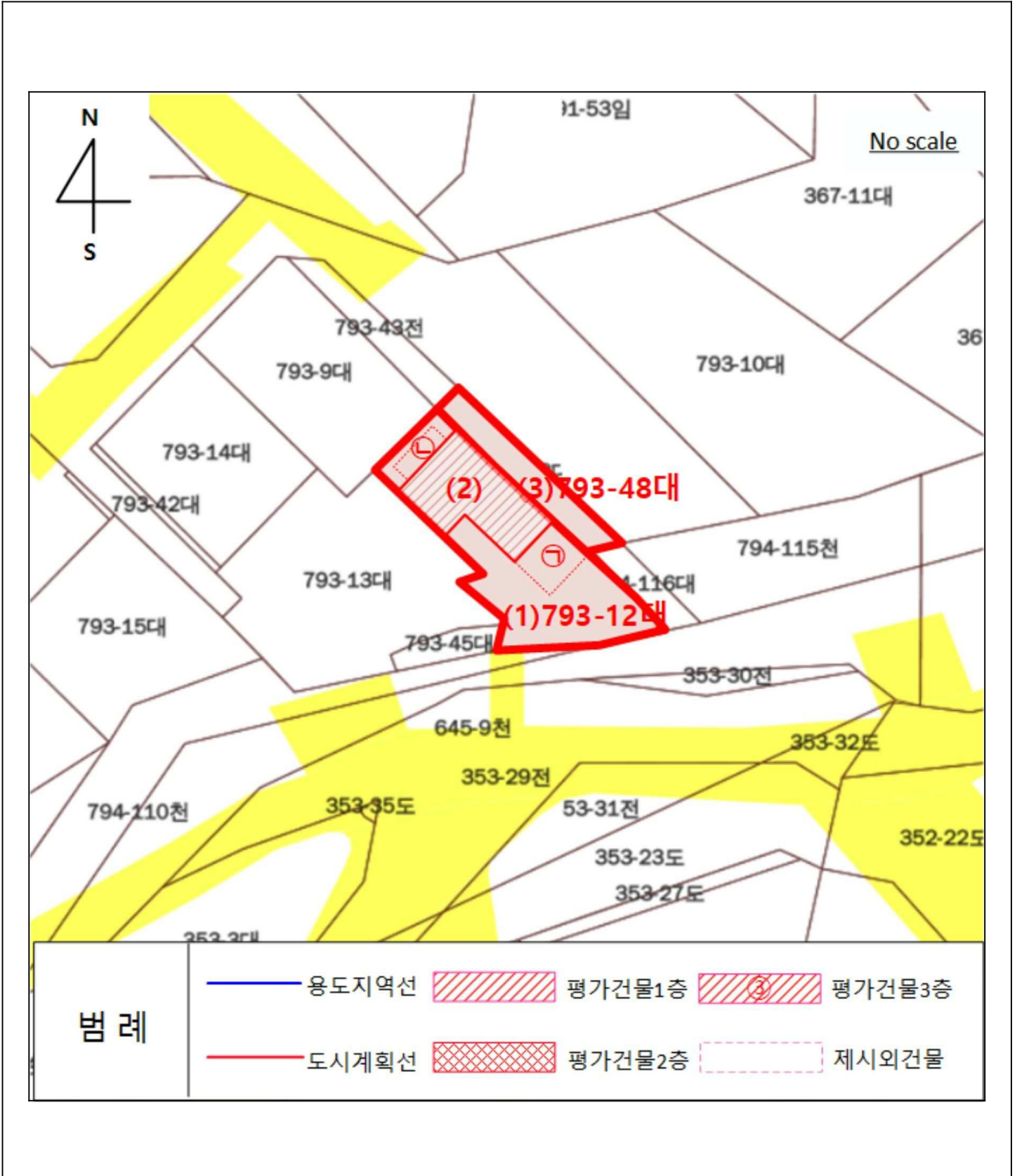
위치도



소재지	경기도 남양주시 진건읍 용정리 793-12
-----	-------------------------



지적 및 건물개황도



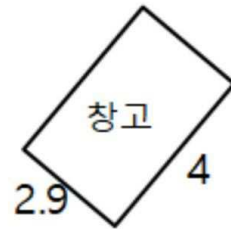
건물개황 및 내부구조도



소재지 경기도 남양주시 진건읍 용정리 793-12



No scale



[기호(2) 지하1층 창고]

[기호(2) 1층 단독주택]

[기호(2) 면적산출근거]

- ▶ 1층 : $9.5 \times 4 + 4.5 \times 2 \approx 47$ (공부상면적 : 47.70m^2)
- ▶ 지하1층 : $4 \times 2.9 \approx 11.6$ (공부상면적 : 11.34m^2)

[제시외건물]

- ㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층 주택 : 약 14m^2
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 단층 창고 : 6m^2



()



()



(1,2) ()



(3) ()

