

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 신원철 소유물건(2025타경71790)

의뢰인 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선

감정서번호 : mp202506-01

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.

명품감정평가사사무소

TEL. 031-823-8861 FAX. 031-823-3300

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
배명부



감정평가액	오억오천구백육십구만사천삼백이십원정 (₩559,694,320.-)		
-------	-------------------------------------	--	--

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신원철 (2025타경71790)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.13	2025.06.13	2025.06.19

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		830	토지	830	340,000	282,200,000
건물		393.27	건물	393.27	-	261,209,320
제시외건물		(141.75)	제시외건물	141.75	-	16,285,000
합계						₩559,694,320

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 가평군 가평읍 승안리 소재 '승안2리 마을회관' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 의정부지방법원 남양주지원 경매1계의 경매 목적의 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 2025년 6월 13일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 12일 ~ 2025년 6월 13일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

미상임.

### 3. 기타 참고사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의거함.

(2) 본건 기호(1), (3) 토지 지상에 소재하는 제시외건물(㉠-㉡)은 실측을 통하여 개략적인 면적을 측정하였으며, 원가법에 의하여 평가하되 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

(3) 본건 기호(4) 건물의 일반건축물대장상 「주1, 일반철골구조, 주차장(연면적제외), 23.64㎡」가 기재되어 있으나, 현장 탐문조사 결과 1층 건물에 부속되어 단독으로의 가치가 희박한 바, 귀 제시목록 및 등기사항 전부증명서를 기준으로 건물의 면적을 사정하여 평가함.

(4) 본건 기호(2) 건물은 일반건축물대장상 용도가 '단독주택 및 다가구주택'이나 현황 '펜션 및 보일러실'로 이용중임.

(5) 본건 기호(4) 건물은 일반건축물대장상 용도가 '사무소 및 다가구주택'이나 현황 '펜션'으로 이용중임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 토지

(경기도 가평군 가평읍)

일련 번호	소재지	지번	면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	승안리	415-12	483	대	상업용	계획 관리	세로(가)	사다리 평지	104,000	-
3	승안리	415-13	347	대	상업용	계획 관리	세로(가)	사다리 평지	105,900	-

### 2. 건물

(경기도 가평군 가평읍)

일련 번호	소재지	주용도 (공부)	주용도 (현황)	구조/지붕	연면적(㎡)		층수	사용승인일	비고
					공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)			
2	승안리 415-12	단독 주택	펜션	철근콘크리 트구조 외1 경사지붕(경 량철골구조)	199.19	199.19	지상2층	2008.01.07./ 2010.06.18. (증축일)	-
4	승안리 415-13	제2종 근린생 활시설 외1	펜션	조적조 외2 경사지붕	194.08	194.08	지상2층	1999.01.21./ 2010.07.13. (증축일)	주차장 23.64㎡ (연면적 제외)

※일반건축물대장 기준

# 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

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 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	가평읍 승안리 415-12	483	대	상업용	계획관리	세로(가)	사다리 평지	104,000
3	가평읍 승안리 415-13	347	대	상업용	계획관리	세로(가)	사다리 평지	105,900

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 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	2025년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	가평읍 승안리 316-1	1,043	대	상업용	계획관리	소로각지	부정형 평지	187,900

### 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 계획관리	0.664	경기도 가평균 (25.01.01~25.06.13 ) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.461 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.138  $( 1 + 0.00461 ) * ( 1 + 0.00138 * 44/30 ) \approx 1.00664$

※ 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

■ 상업지대 [일련번호1, 3 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.950	-

## 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
상업용	전원 주택지대	세로(가)	340,000원/m <sup>2</sup> 내외	-

도로조건, 위치, 면적 등에 따라 가격 상이함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	가평읍 승안리 ○○○- ○○	596	계획관리	대 상업기타	2024.09.11	법원경매	385,000	-
(2)	가평읍 승안리 ○○○- ○○	263	계획관리	대 상업기타	2024.09.11	법원경매	374,000	-
(3)	가평읍 승안리 ○○○- ○ 외	2,322	계획관리	대 주상용	2024.03.13	담보	305,000	일단지
(4)	가평읍 승안리 ○○○- ○	906	계획관리	대 주거나지	2024.09.11	법원경매	251,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	가평읍 승안리 ○○○- ○○ 외	계획관리 전/잡종지	160,000,000원 (@ 242,000원/m <sup>2</sup> )	2023.04.03 -	660m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지면적 : 632 + 12 + 16 = 660m <sup>2</sup> 3) 토지가격 : 160,000,000원 / 660m <sup>2</sup> ≈ 242,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (마) 경매 동향

용도별	경기 가평균 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	4,856,096,000	2,696,308,999	55.5	43	8	18.6

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (바) 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.

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

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	385,000	1.01091	1.000	0.922	358,843	1.897	1.89
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)		
	187,900	1.00664	-	-	189,148		

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

<sup>2)</sup>시점수정(2024.09.11 ~ 2025.06.13, 가평군 계획관리지역) : 1.091% (1.01091)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적 조건(지구단위계획구역 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.95	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	0.922

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 반올림.

## 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	187,900	1.00664	1.000	0.950	1.89	339,615	340,000	상업지대
3	A	187,900	1.00664	1.000	0.950	1.89	339,615	340,000	상업지대

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 반올림.

### (3) 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	가평읍 승안리 ○○○- ○○ 외	계획관리 전/잡종지	160,000,000원 (@ 242,000원/m <sup>2</sup> )	2023.04.03 -	660m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지면적 : 632 + 12 + 16 = 660m <sup>2</sup> 3) 토지가격 : 160,000,000원 / 660m <sup>2</sup> ≈ 242,000원/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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 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 계획관리	2.651	경기도 가평균 (23.04.03~25.06.13 ) 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.062 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.050 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.053 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.046 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.057 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.054 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.060 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.078 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.109 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.399 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.461 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.138  $( 1 + 0.00062 * 28/30 ) * ( 1 + 0.00050 ) * ( 1 + 0.00053 ) * ( 1 + 0.00046 ) * ( 1 + 0.00057 ) * ( 1 + 0.00054 ) * ( 1 + 0.00060 ) * ( 1 + 0.00078 ) * ( 1 + 0.00109 ) * ( 1 + 0.01399 ) * ( 1 + 0.00461 ) * ( 1 + 0.00138 * 44/30 ) \approx 1.02651$

### 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

■ 상업지대 [일련번호1, 3 / 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	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	본건이 사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.10	본건이 사례 대비 면적 및 형상 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.15	본건이 사례 대비 지목 등에서 우세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.392	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사레비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사레		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	242,000	1.000	1.02651	1.000	1.392	345,794	346,000
3	#1	242,000	1.000	1.02651	1.000	1.392	345,794	346,000

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 반올림.

### (4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사레비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	340,000	346,000	-
3	340,000	346,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사레비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성,합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사레비교법에 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	층	용도	구조	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물 관리상태	비고
2	1층	펜션	철근콘크리트구조	98.83	2008.01.07	중	-
	1층	보일러실	경량철골구조	9.92	2010.06.18. (증축)	중	-
	2층	펜션	경량철골구조	90.44	2010.06.18. (증축)	중	-
4	1층	펜션	조적조	99.10	1999.01.21	중	-
	2층	펜션	경량철골구조	59.24	2009.12.29. (증축)	중	-
	2층	펜션	경량철골구조	35.74	2010.07.13. (증축)	중	-

#### (2) 재조달원가 결정

일련 번호	층/이용상황	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
2	1층/펜션	철근콘크리트 구조	1,500,000	-	1,500,000	-
	1층/보일러실	경량철골 구조	200,000	-	200,000	-
	2층/펜션	경량철골 구조	1,000,000	-	1,000,000	-
4	1층/펜션	조적조	1,300,000	-	1,300,000	-
	2층/펜션	경량철골 구조	1,000,000	-	1,000,000	-

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,515,000	50 (45~55)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트 싱글	4	733,000	35 (30~40)
01-07-02-01	농촌주택	벽돌조/목조지붕틀/시멘트기와	4	1,079,000	45 (40~50)

### (3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	층수/이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				실제	유효				
2	1층/펜션	1,500,000	50	17	17	33	33/50	990,000	-
	1층/보일러실	200,000	35	14	14	21	21/35	120,000	증축 부분
	2층/펜션	1,000,000	35	14	14	21	21/35	600,000	증축 부분
4	1층/펜션	1,300,000	45	26	26	19	19/45	548,000	-
	2층/펜션	1,000,000	34	15	15	19	19/34	558,000	증축 부분
	2층/펜션	1,000,000	33	14	14	19	19/33	575,000	증축 부분

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 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	282,200,000
	건 물	261,209,320
	제시외물건	16,285,000
	합 계	559,694,320

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 인정 되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정 함.
------	---

## (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	경기도 가평군 가평읍	415-12	대	계획관리지역	483	483	340,000	164,220,000	
2	경기도 가평군 가평읍 승안리	415-12 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (경량철골구조) 단층					
	[도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 용추로 284			1층	98.83	98.83	990,000	97,841,700	1,500,000 x 33/50  현황 '펜션'
			다가구 주택	1층	9.92	9.92	120,000	1,190,400	200,000 x 21/35  현황 '보일 리실'
			다가구 주택	2층	90.44	90.44	600,000	54,264,000	증축부분 1,000,000 x 21/35  현황 '펜션'  증축부분

## (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	
3	경기도 가평군 가평읍 승안리	415-13	대	계획관리지역	347	347	340,000	117,980,000	
4	경기도 가평군 가평읍 승안리  [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 용추로 278-27	415-13 위지상	제2종 근린 생활시설 및 단독 주택	조적조 및 일반철골구조 및 경량철골조 경사지붕 2층  1층  2층	99.1	99.1	548,000	54,306,800	1,300,000 x 19/45
					94.98	59.24	558,000	33,055,920	1,000,000 x 19/(15+19)
						35.74	575,000	20,550,500	1,000,000 x 19/(14+19)
	<b>소 계</b>							<b>₩543,409,320</b>	증축부분  증축부분
㉠	<제시외건물> 경기도 가평군 가평읍 승안리	415-12 위지상	데크	철골조	(94.5)	94.5	100,000	9,450,000	관찰감가
㉡	동 소	415-12 위지상	차양	철골조 력산지붕	(47.25)	47.25	60,000	2,835,000	관찰감가
㉢	동소	451-12	태양광	3kw	(1식)	1식	-	1,000,000	관찰감가

## (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	
㉞- ㉟	동소	위지상 415-13 위지상	패널 태양광 패널	3kw	(3식)	3식	-	3,000,000	관찰감가
	<b>소 계</b>							<b>₩16,285,000</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩559,694,320.-</b>	
				이	하	여	백		

## 토지 감정평가요항표

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

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 가평군 가평읍 승안리 소재 '승안2리 마을회관' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 전, 임야 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

기호(1),(3) 토지까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

### (3) 형태 및 이용상태

기호(1),(3) : 등고평탄한 사다리형의 토지로서 현황 상업용(펜션) 건부지로 이용중임.

### (4) 인접 도로상태

기호(1) : 남서측으로 노폭 약 4M 내외의 도로와 접하고 있음.

기호(3) : 북동측으로 노폭 약 4M 내외의 도로와 접하고 있음.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1),(3) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

### (6) 제시목록 외의 물건

기호(1),(3) 토지 지상에 소재하는 제시외건물(㉠-㉡)은 실측을 통하여 개략적인 면적을 측정하였으며, 원가법에 의하여 평가하되 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

## 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경  
(4) 인접 도로상태  
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황  
(5) 토지이용계획 및 제한상태  
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태  
(6) 제시목록 외의 물건

**(7) 공부와의 차이**

없음.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 : 미상임.  
기타 : 없음.

# 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(2) : 철근콘크리트구조 외1 경사지붕(경량철골구조) 2층 건물로,

외벽 : 벽돌붙임 및 비닐사이딩 마감 등,  
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등,  
창호 : 새시창호 등 마감임.

기호(4) : 조적조 외2 경사지붕 2층 건물로,

외벽 : 벽돌붙임 및 비닐사이딩 마감 등,  
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등,  
창호 : 새시창호 등 마감임.

## (2) 이용상태

기호(2),(4) : 현황 '펜션'으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기호(2),(4) : 기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비 등이 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

없음.

## (5) 공부와의 차이

- 기호(2) 건물은 일반건축물대장상 용도가 '단독주택 및 다가구주택'이나 현황 '펜션 및 보일러실'로 이용중임.
- 기호(4) 건물은 일반건축물대장상 용도가 '사무소 및 다가구주택'이나 현황 '펜션'으로 이용중임.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## 건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

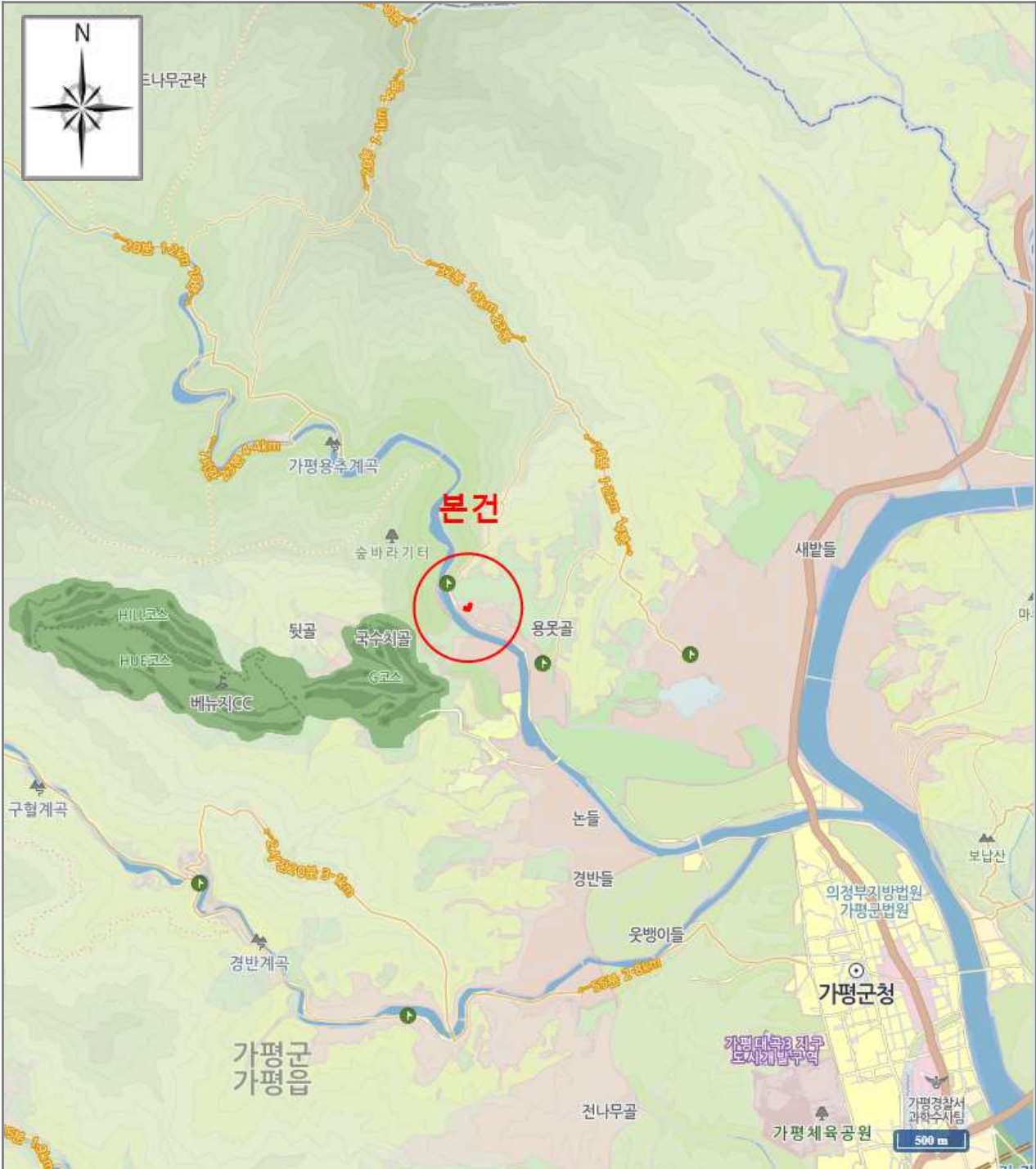
(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : 없음.

# 광역 위치도

소재지	경기도 가평군 가평읍 승안리 415-12 외
-----	--------------------------



[ 범례 ]

■ 본 건

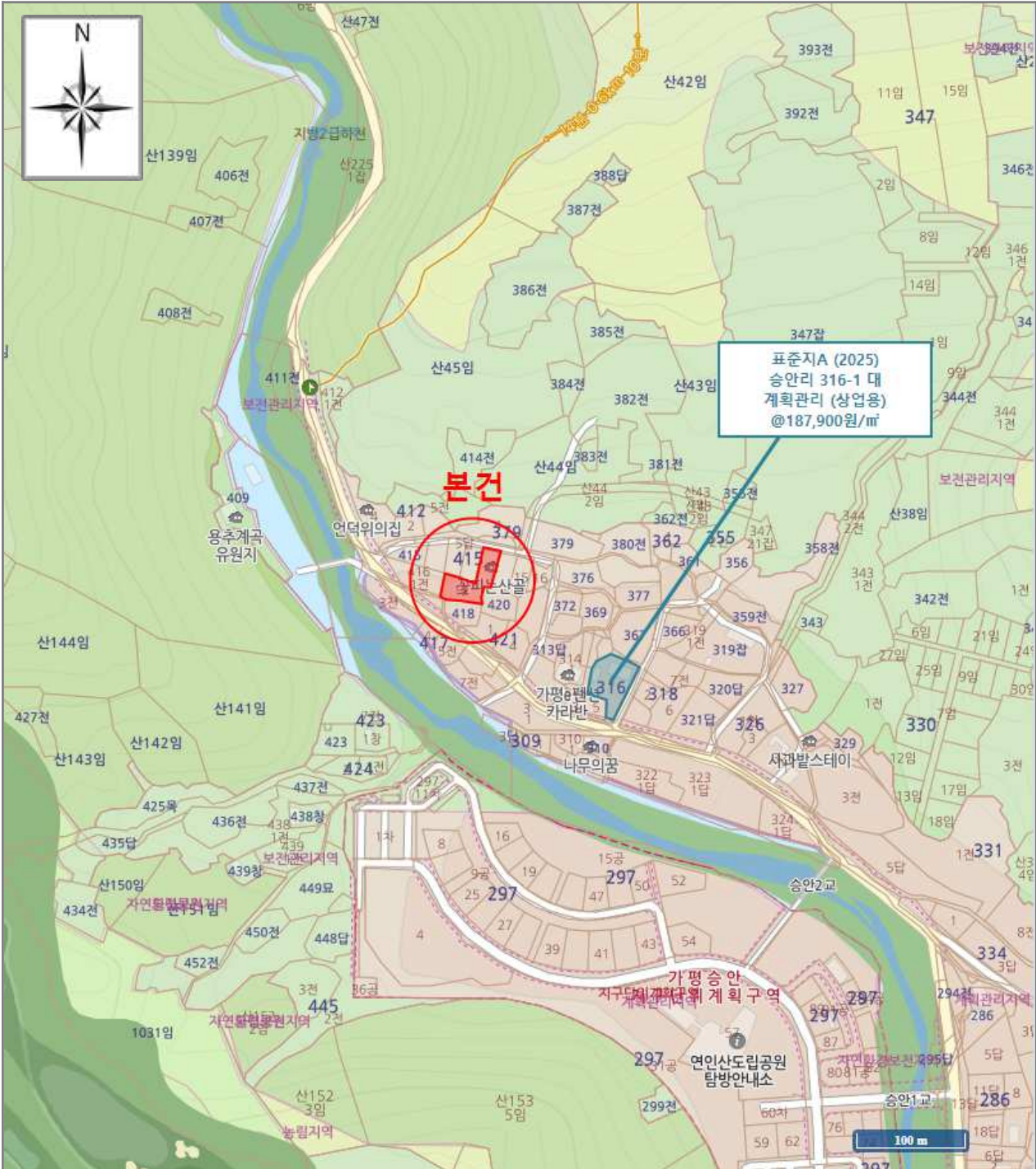
■ 표준지

■ 평가사레

■ 거래사레

# 상세 위치도

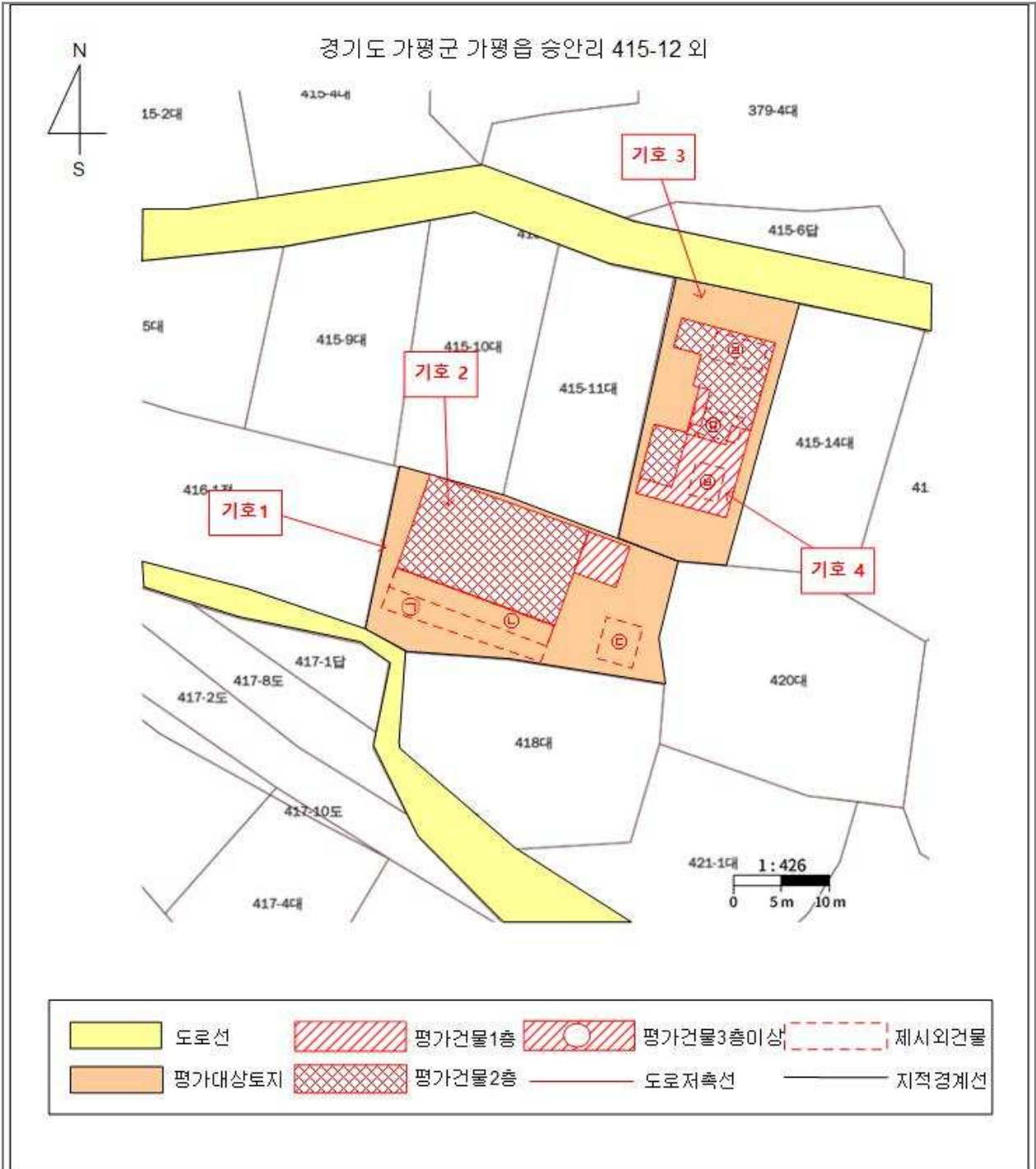
소재지	경기도 가평군 가평읍 승안리 415-12 외
-----	--------------------------



- [ 범례 ]
- 본건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

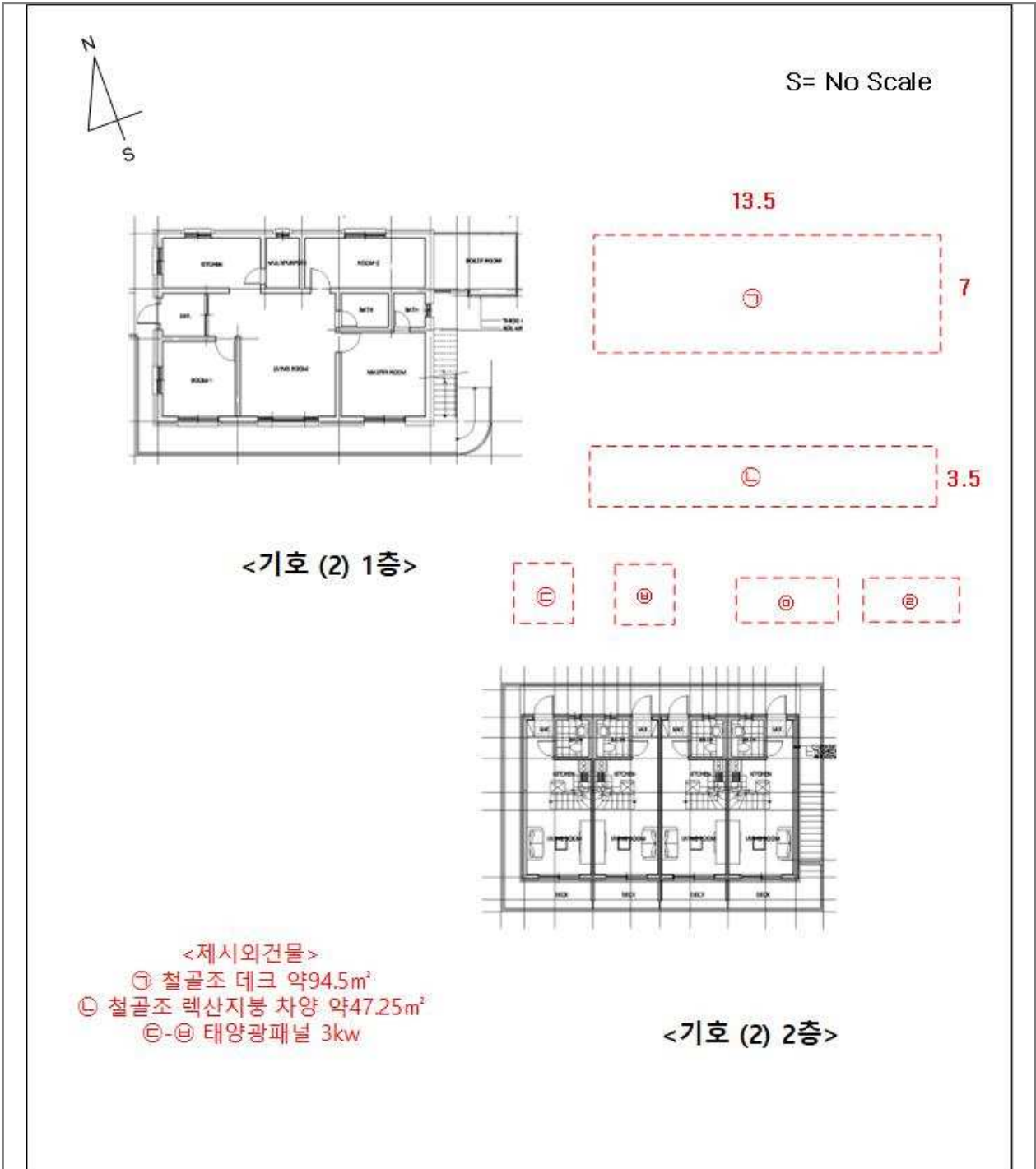
# 지적 및 건물개황도

소재지	경기도 가평군 가평읍 승안리 415-12 외
-----	--------------------------



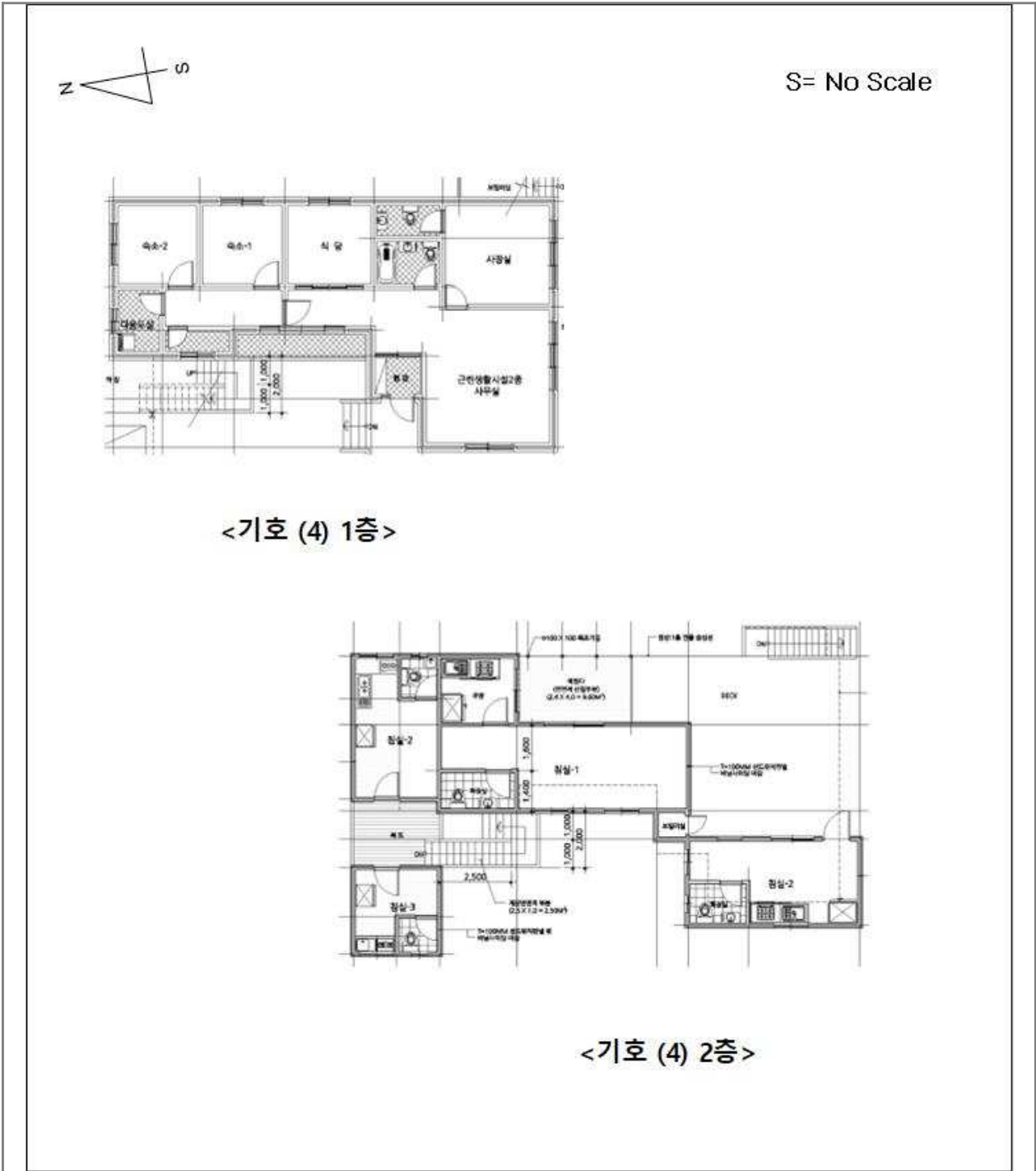
# 내부 구조도

소재지	경기도 가평군 가평읍 승안리 415-12 외
-----	--------------------------



# 내 부 구조 도

소재지	경기도 가평군 가평읍 승안리 415-12 외
-----	--------------------------



# 사 진 용 지

소재지

경기도 가평군 가평읍 승안리 415-12 외



[기호(1),(2) 주위환경]



[기호(1),(2) 전경]

# 사 진 용 지

소재지

경기도 가평군 가평읍 승안리 415-12 외



[기호(1),(2) 토지 및 건물]



[기호(3),(4) 주위환경]

# 사 진 용 지

소재지

경기도 가평군 가평읍 승안리 415-12 외



[기호(3),(4) 전경]



[기호(3),(4) 토지 및 건물]

# 사 진 용 지

소재지

경기도 가평군 가평읍 승안리 415-12 외



[제시외건물 ㉠,㉡]



[제시외건물 ㉢]