

# 감정평가서

건명	송지영(망 김숙희의 상속인) 소유물건(2025타경71234)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정서번호	이레-2503-011

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
이보령

이보령 

(인)

감정평가액	오억육천삼백삼십구만이백원정 (₩563,390,200.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송지영(망 김숙희의 상속인) (2025타경71234)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.25	2025.03.18 ~ 2025.03.25	2025.03.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	587	토지	587	805,000	472,535,000
	건물	187.62	건물	187.62	460,000	86,305,200
	제시외건물	(39.6)	제시외건물	39.6	-	4,550,000
합계					₩563,390,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 금남리 소재 '금남2리마을회관' 북동측 인근에 위치한 토지 및 건물에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가 이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 기준시점

#### 1) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

#### 2) 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 25일 임.

### 4. 감정평가방법

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 1항에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하되, 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3) 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 그 밖의 사항

1) 본건 토지 (1),(2)는 지목이 대 및 전으로 상이하나, 일단의 기호(3) 건물 부지로 이용되고 있는바 일괄하여 평가하였음.

2) 본건 일대는 지적재조사지구로 지정되어 있으며, 본건의 위치, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하되, 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고 지적경계는 현장조사 및 위성지도 등에 의하였으나 정확한 지적경계 및 그에 따른 이용상황 등은 측량 등 별도의 확인이 필요함.

3) 본건 건물은 현장조사일 현재 소유자 또는 이해관계인의 부재로 건물 내부 조사는 실시하지 못하였으며, 외부관찰 및 관련도면, 탐문조사에 의하였으니 경매 참여시 주의 및 재 확인 하시기 바람.

4) 본건에 소유자미상의 제시외건물이 소재하여 목측에 의하여 개략적으로 면적사정하여 관찰감가법을 병용하여 원가법으로 평가하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부 등을 재 확인 하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 본건 지상에 소재하는 관상수 등 수목 및 옥외 수도, 정원석 등은 거래관행 및 평가목적 등을 고려하여 토지에 포함하여 일괄 평가하였으며, 견사 등은 구조 및 이동가능성 등을 고려하여 평가에서 제외하였음.

5) 본건은 경매 목적의 감정평가로 보상, 담보 등 타 목적의 감정평가와는 상이 할 수 있음.

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	화도읍 금남리 528-18	대	281.0	단독주택	계획관리	새로(가)	사다리 평지	446,100	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 시점수정

(경기도 남양주시 계획관리지역)

기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.476	
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.194	
누 계 (25.01.01~25.03.25)	0.650 (1.00650)	( 1 + 0.00476 ) * ( 1 + 0.00194 * 25/28 )

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

## 3) 지역요인 비교

### 가. 지역요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태, 상가의 배치상태 등
환경조건	자연환경, 사회환경, 획지의 상태, 공급 및 처리시설의 상태 등
행정조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

### 나. 지역요인 비교치 결정

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. (1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 개별요인 비교

[기호(1), (2)-표준지(A)]

개별요인			표준지	본건	비고
조건	항목	세항목			
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭	1.00	0.92	가로의 폭 등에서 열세함.
		포장			
		보도			
접근 조건	교통시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 대등함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성			
		인근상가와의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 대등함.
		자연환경			
	인근환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
		인근토지의 이용상황			
	공급 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성			
		상수도			
		하수도			
위험 및 혐오시설 등	도시가스 등				
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	특별고압선 등과의 거리	1.00	0.97	형상 등에서 열세함.
		면적			
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
	방위, 고저 등	자투형획지			
		방위			
		고저			
	접면도로 상태	경사지			
		각지			
		2면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	3면획지	1.00	1.00	대체로 대등함.
		용도지역, 지구, 구역			
기타 조건	기타	기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	대체로 대등함.
		장래의 동향			
합 계			1.000	0.892	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 나. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	용도지역	목적	시점	단가 (원/㎡)	비고
(ㄱ)	화도읍 금남리 532-*	대	계획관리	담보	2024.12.16	@899,000	
(ㄴ)	화도읍 금남리 42*	대	계획관리	담보	2024.03.25	@1,010,000	
(ㄷ)	화도읍 금남리 523-*	대	계획관리	담보	2023.06.01	@820,000	

\*본건 및 비교표준지와 인근지역에 소재하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사한 사례로서 공히 비교성이 있는 것으로 사료되는 사례(ㄱ)을 선정하여 표준지와 비교하고자 함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

### ㄱ. 산식

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지 가격  
 기준시점 당시 비교표준지 가격

### ㄴ. 격차율산정

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율	
사례(ㄱ)기준 표준지가격	899,000	1.00748	1.000	1.000	905,725	2.017	
가격시점 표준지(A)가격	446,100	1.00650	-	-	449,000		
사례기준 산정내역	시점 수정	경기도 남양주시 (24.12.16~25.03.25 ) (계획관리) $( 1 + 0.00189 * 16/31 ) * ( 1 + 0.00476 ) * ( 1 + 0.00194 * 25/28 )$ $\approx 1.00748$					
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함 (1.000).					
	개별 요인	가로	접근	자연/ 환경	획지	행정	기타
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례와 비교시 제반 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건 등에서 대체로 대등함.							

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

선정 사례를 기준으로 한 기타요인 보정치는 위와 같이 산정되었으며, 인근 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인을 상향 조정함. (2.01)

## 6) 토지단가 산출

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1), (2)	446,100	1.00650	1.000	0.892	2.01	805,020	805,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 거래사례의 선정

본건 인근지역내의 정상적인 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 공법상제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 사례 중 하기의 사례를 선정하여 본건과 비교함.

(출처: KAIS-감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도 지역	시점	금액	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	화도읍 금남리 463-* 외	잡 외	2,379	계획관리	2023.04.19	1,840,000,000	@811,127	

\*일부 도로를 포함하여 일괄 매매된 사례인 점을 고려하여 토지 단가 사정함.

### 2) 사정보정

매매사례는 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨. (1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3) 시점수정

적용	기간	지가 변동률	비고	적용
매매 사례 (A)	2023.04.19~ 2025.03.25	1.04622	$\begin{aligned} & ( 1 + 0.00035 * 12/30 ) * ( 1 + \\ & 0.00108 ) * ( 1 + 0.00065 ) * ( 1 + \\ & 0.00120 ) * ( 1 + 0.00090 ) * ( 1 + \\ & 0.00104 ) * ( 1 + 0.00145 ) * ( 1 + \\ & 0.00281 ) * ( 1 + 0.00349 ) * ( 1 + \\ & 0.02630 ) * ( 1 + 0.00476 ) * ( 1 + \\ & 0.00194 * 25/28 ) \\ & \approx 1.04622 \end{aligned}$	남양주시 계획관리

\*한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동률계산 인용

## 4) 지역요인

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

## 5) 개별요인

적용	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
사례(A)- 본건(1),(2)	0.92	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	0.957
	본건이 가로의 폭 등 가로조건에서 열세하고, 토지이용상황 등 획지조건에서 우세함.						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 토지단가의 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1),(2)	811,127	1.04622	1.000	0.957	812,127	812,100

## 4. 토지 시산가액 검토 및 결정

『감정평가에 관한 규칙』제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 상기한 가격자료에 의해 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액은 제반 법령 및 ‘감정평가에 관한 규칙’ 등에 의거 적정하게 평가되었으며, 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는바 공시지가기준법에 의한 가격으로 결정함.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1),(2)	446,100	1.00650	1.000	0.892	2.01	805,020	805,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

### 1. 대상건물 개요

기호	구조	면적 (㎡)	공부상 용도	층수	사용승인일
3	철근콘크리트조 평슬라브지붕	187.62	근린생활 시설	1	1998.03.12

### 2. 재조달원가의 산정

본건 건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작하여 재조달원가를 결정하되, 건축물재조달원가자료집(한국부동산연구원, 한국감정평가사협회 (2024) 등을 참고하였음.

#### 1) 건축물재조달원가(한국부동산연구원, 한국감정평가사협회 (2024))

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
06-01-05-09	점포주택 (상가, 주택)	철근콘크리트조/저층(5층이하)/평지붕	3	1	1,407,000 (45~55)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태 등을 고려하고 부대설비 등을 포함하여 다음과 같이 결정함.

기호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	비고
3	철근콘크리트조 평슬라브지붕	1,000,000	표준단가에 포함평가	1,000,000	50	

## 3. 감가수정 및 적용단가의 결정

기호	구조	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	잔존내용 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
3	철근콘크리트조 평슬라브지붕	1,000,000	50	23	23/50	460,000	

## 4. 건물가격 산출

기호	구조	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	평가가격	비고
3	철근콘크리트조 평슬라브지붕	460,000	187.62	86,305,200	
합계			187.62	86,305,200	

# 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 화도읍 금남리	528-3	대	계획관리지역	168	587	805,000	472,535,000	
2	경기도 남양주시 화도읍 금남리	528-13	전	계획관리지역	419				
3	경기도 남양주시 화도읍 금남리	528-3 528-13 위지상	근린생활 시설 (일반 음식점)	철근콘크리트조 평슬라브지붕 단층	187.62	187.62	460,000	86,305,200	1,000,000 x 23/50
ㄱ	[제시외 건물] 경기도 남양주시 화도읍 금남리	528-3 528-13	통로 등	새시조 등	(18)	18	-	2,700,000	
ㄴ	동소	동소	창고 등	판넬조, 목조 등	(4.6)	4.6	-	460,000	
ㄷ	동소	동소	창고 등	목조 등	(13)	13	-	390,000	
ㄹ	동소	동소	차양 등	철파이프조 등 (바닥포장포함)	(4)	4	-	1,000,000	
<b>합 계</b>								<b>₩563,390,200.-</b>	
				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 화도읍 금남리 소재 ‘금남2리마을회관’ 북동측 인근에 위치하며, 인근은 주택 및 농경지, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 곤란하고, 인근 간선도로와의 접근성, 버스정류장까지의 거리와 노선수 등으로 보아 대중 교통상황은 대체로 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

2필 일단의 부정형의 토지로, 현황 근린생활시설 등의 건물 부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

지적상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역, 개발진흥지구 지적재조사지구(금남1지구)<남양주시 도시계획조례>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수계수변구역기타(취락지구)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

기호(2): 계획관리지역, 개발진흥지구 지적재조사지구(금남1지구)<남양주시 도시계획조례>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설

# 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) |                |

설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,  
 (한강)수계수변구역기타(취락지구)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,  
 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

**(6) 제시목록 외의 물건**

별첨 '사진용지' 등 참조바람.

**(7) 공부와의 차이**

---

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 등은 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 단층 건물로,  
 건축물대장상 1998.03.12일자로 사용승인을 득하였고,  
 외벽: 드라이비트 등  
 내벽: 벽지마감, 페인팅 등  
 창회: 새시창호 등임.

## (2) 이용상태

공부상 근린생활시설로, 현황 음식점(운영 중단) 및 주택 등으로 조사됨.

## (3) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비 등 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

별첨 '사진용지' 등 참조바람.

## (5) 공부와의 차이

---

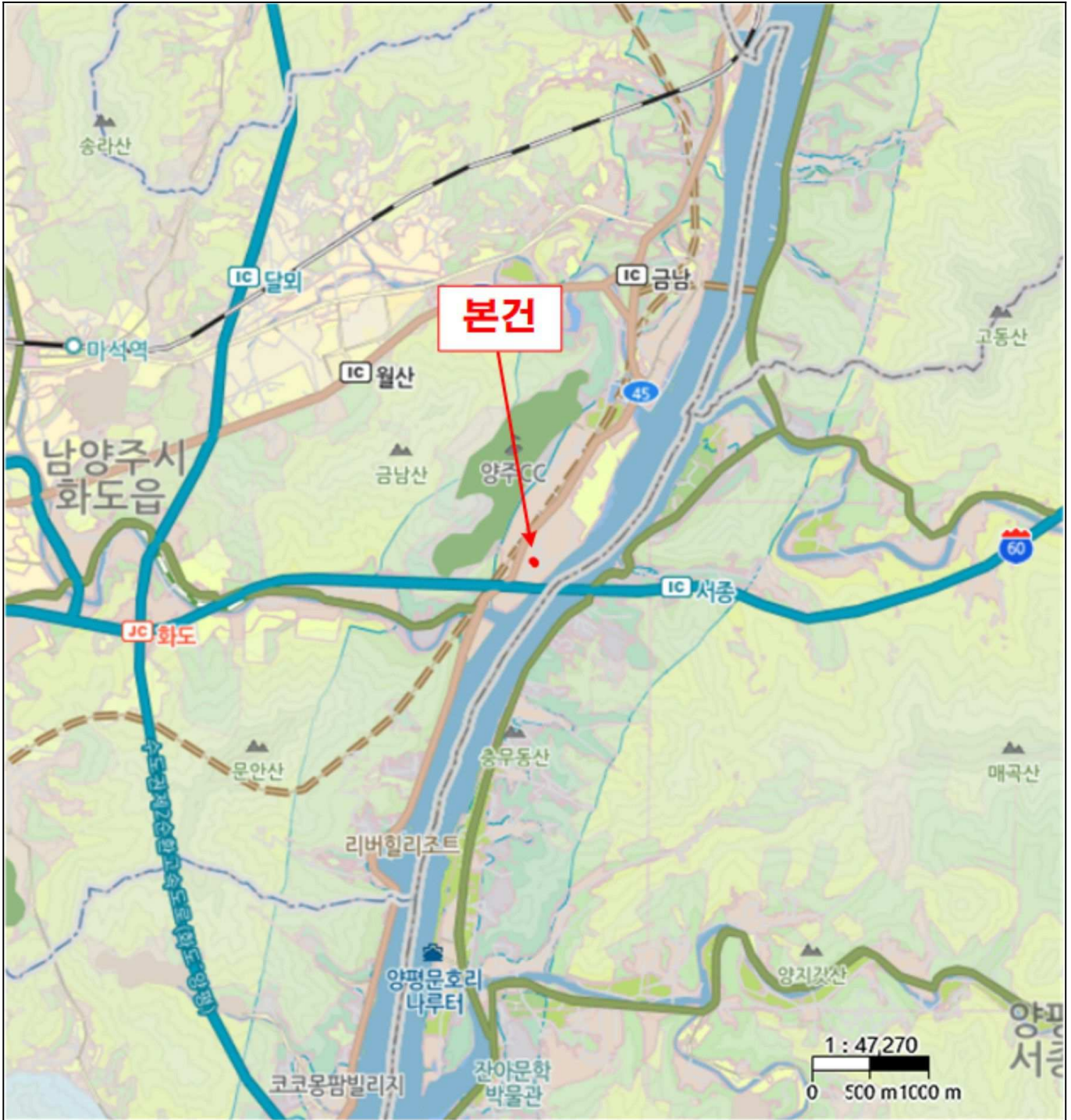
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 남양주시 화도읍 금남리 528-3 외
-----	--------------------------



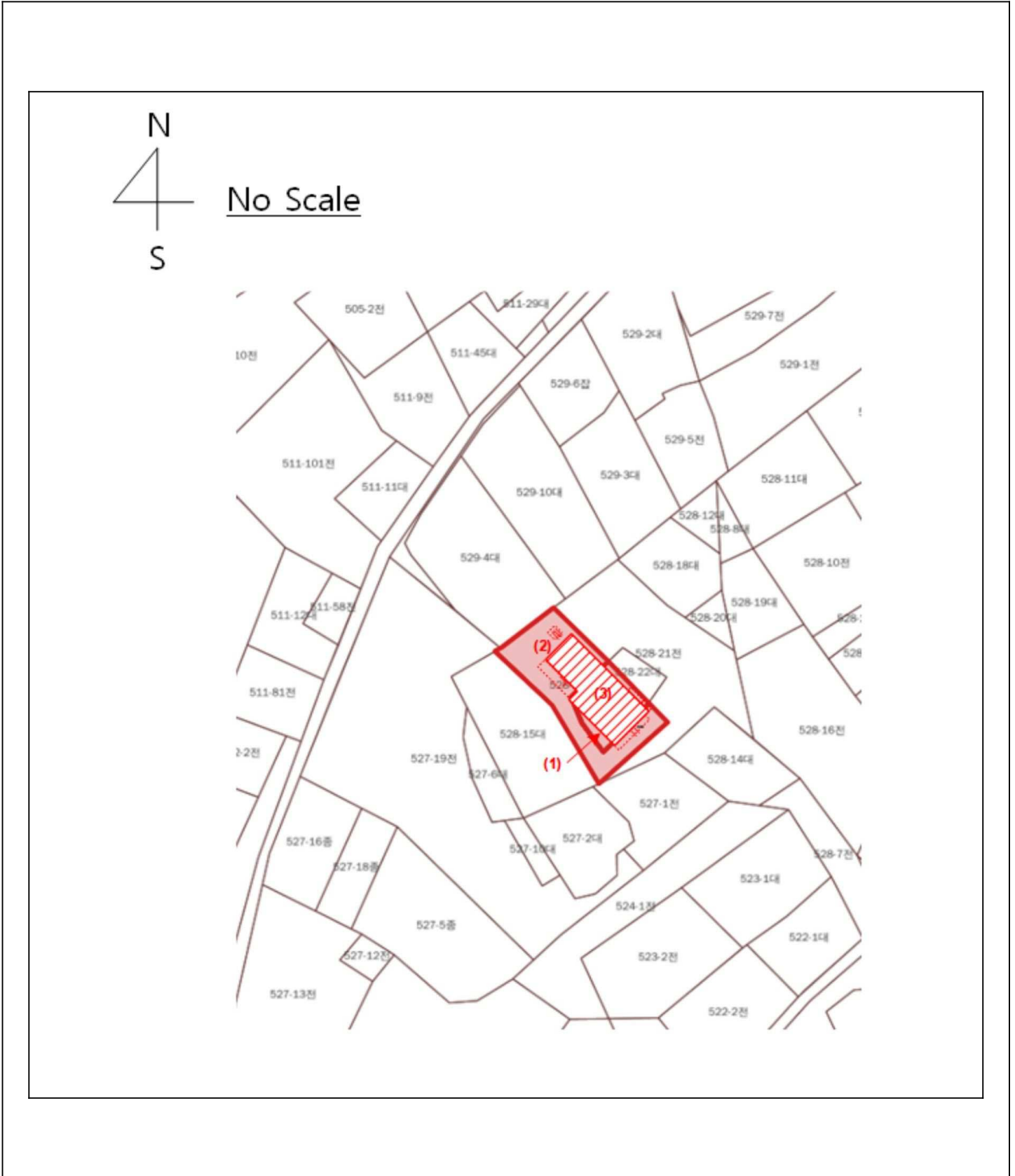
# 위치도



소재지	경기도 남양주시 화도읍 금남리 528-3 외
-----	--------------------------



# 지 적 도



# 건물개황도



No Scale



**[제시외건축]**

- (가) 세시조 등 통로 등 약18㎡
- (나) 판넬조 및 목조 등 참고 등 약4.6㎡
- (다) 목조 등 참고 등 약13㎡
- (라) 철파이프조 등 차약 등 약13㎡





