

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
건명	김대우 소유물건(2025타경71077)
감정서번호	2502-1-006

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.

성진감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이창재

감정평가액	이억일천일백오십사만원정 (₩211,540,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김대우 (2025타경71077)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.07	2025.03.05 ~ 2025.03.07	2025.03.09		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	330	토지	330	416,000	137,280,000
	건물	99	건물	99	600,000	59,400,000
	제시외 건물	(68)	제시외 건물	68	-	14,860,000
합계					₩211,540,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가. 평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 답내리 소재 “월산푸른물센터 축구장” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가함.

3. 평가 대상

- 토지

명령서 번호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비 고
1	경기도 남양주시 화도읍 답내리	154-7	330	대	단독 주택	보전관리	세로 (가)	정방형 평 지	282,900	-

- 건물

명령서 번호	소재지	층	구조	용도	면적 (㎡)	사용승인 (증축)일자	비고
2	경기도 남양주시 화도읍 답내리 154-7 위 지상	1	조적조 슬래브지붕	주택	99	1997.06.18	-

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

5. 기준시점 및 실지조사 등

- 본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 현장조사완료일인 2025년 3월 7일로 하였음.
- 본건 지상에 후첨 지적건물 개항도에서와 같이 소유자 미상의 제시외 건물이 소재하는바 이에 대한 금액을 토지건물감정평가명세표에 기재하였으니 일괄 매각 여부에 유의하시기 바라며, 토지의 경우 평가목적 등을 감안하여 제시외 건물에 구매됨이 없이 평가하였으며, 제시외 건물이 토지의 사용수익에 영향을 미치는 경우의 평가액을 감정평가명세표 비고란에 기재하였으니 경매진행시 이해관계인은 유의하시기 바람.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,
- ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(나) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지 가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출 된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

(다) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 원가법으로 평가하되, 건물의 경우 유사한 건물만의 사례를 포착하는 것이 매우 어려워 거래사례비교법의 적용이 쉽지 않으며, 건물에 귀속되는 순수익의 산정이 현실적으로 어려운 점이 있어 수익환원법의 적용 또한 쉽지 않아 원가법만으로 평가하였음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(라) 제시외 건물은 구조·용도·시공정도·부대 설비·관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의거 현상·관리상태 등을 고려하여 관찰감가하여 평가하였음.

2. 공시지가기준법 등에 의한 평가

(가) 평가 개요

(1) 토지

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

(2) 건물

건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

(나) 토지평가액 산출근거

(1) 비교 표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사하고, 인근지역에 소재하는 다음의 표준지를 선정함.

(경기도 남양주시)

(공시기준일 :2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
가	회도읍 답내리 154-5	대	330	단독 주택	보전관리	세로(가)	세장형 완경사	286,100

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시 점 수 정

생산자물가상승률을 적용하는 경우도 있으나 이는 전국의 모든 재화를 대상으로 하는 거시경제지표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하므로 적용하지 아니하고, 당해지역의 지가변동 추이를 적절히 반영하는 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

대상지역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
경기도	2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.158	2025년 1월
남양주시 보전관리	누 계 (2025.01.01 ~ 2025.03.07)	0.337 (1.00337)	$(1 + 0.00158) * (1 + 0.00158 * 35/31)$

※ 미고시 변동률은 2025년 1월분을 연장 적용하였음.

(3) 지역요인 비교(1.00)

대상 토지와 비교 표준지는 인근지역에 위치하여 별도의 지역격차 없음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 개별요인 비교

가) 비교 항목

개 별 요 인 비 교		
조 건	항 목	세항목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등
		계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설 과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형 상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한 등
		기타 규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나) 개별요인 비교치

대상 토지 (기호)	비교 표준 지 (기호)	개별요인 비교내역						개별 요인 비교치	비고
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	제반 조건 대등함.

(5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998. 7.10선고 98두 6067, 1993. 9.10 선고 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 인근지 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지 번	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	용도 지역	지목	이용상황
A	화도읍 답내리	○○○ -○	2023.11.28	436,000	경매	보전관리	대	단독주택
B	화도읍 구암리	○○ -○	2023.12.31	353,000	자산 재평가	보전관리	대	공업나지
C	화도읍 금남리	○○	2023.09.26	463,000	담보	보전관리	대	단독주택

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 인근지 유사물건의 거래사례

(자료출처 : KAIS)

기호	소재지	지번	용도 지역	지목	거래 시점	사정단가 (원/㎡)
a	화도읍 답내리	○○	보전관리	전	2022. 12. 26	433,789
b	화도읍 답내리	산○○ -○○	보전관리	임야	2023. 03. 31	345,821
c	화도읍 답내리	○○- ○○	보전관리	임야	2022. 11. 10	453,692

라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근유사토지의 평가전례, 실거래사례, 거래가능가격 수준, 평가목적 등을 고려하여 1.45의 보정치를 적용함.

(6) 토지단가 결정

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 결정하였음.

$$\text{산식} = \text{공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치} \times \text{그 밖의 요인보정치}$$

대상토지 일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	286,100	1.00337	1.000	1.000	1.45	416,243	416,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(다) 건물가액 산출근거

(1) 재조달원가의 결정

가) 한국부동산연구원 건물신축단가표(2023년 기준)상의 표준단가

분류번호	용도	구 조	표준단가 (원/㎡)	비 고	내용년수
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	1,715,000	2급	45 (40~50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	1,499,000	3급	45 (40~50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	1,307,000	4급	45 (40~50)

나) 재조달원가의 결정

상기 자료 및 시공의 질, 부대설비, 건물의 현상 등을 참작하여 하기와 같이 결정함.

명령서 번호	총	구조	용도	제조달원가(㎡)	비고
2	1	조적조 슬래브지붕	단독주택	1,500,000	-

(3) 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 정액법을 적용하되 증축된 건물은 잔존년수법을 적용하였음.

총	기준시점	사용승인 (증축)일	경과년수	잔존년수	내용년수	비고
1	2025.03.07	1997.06.18	27	18	45	-

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 건물단가 결정

명령서 번호	층	구조	용도	재조달 원가(㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	면적 (원/㎡)	금액(원)
1	1	조적조 슬래브지붕	단독주택	1,500,000	18/45	600,000	99	59,400,000

(라) 공시지가기준법 등에 의한 시산가액

명령서 번호	구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	토지	330	416,000	137,280,000
2	건물	99	600,000	59,400,000
제시외	건물	68	-	14,860,000
합 계				211,540,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법 등에 의한 평가

(가) 평가개요

(1) 토지

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 평가함.

(2) 건물

건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가함.

(나) 토지평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례의 선정

가) 선정된 거래사례

기호	소재지	지번	용도지역	지목	거래시점	사정단가 (원/㎡)
a	화도읍 답내리	○○	보전관리	전	2022.12.26	433,789

나) 비교 사례의 선정 사유

상기 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등의 유사하며 인근의 정상적인 가격수준을 나타낸다고 인정되는 사례 “a”를 선정함.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

(3) 시점수정

대상사례	기 간	지가변동률 (%)	비 고
사례 a (경기도 남양주시 보전관리)	22.12.26~ 25.03.07	2.728 (1.02728)	$(1 + 0.00122 * 6/31) * (1 + 0.00873) * (1 + 0.01473) * (1 + 0.00158) * (1 + 0.00158 * 35/31)$

(4) 지역요인 비교(1.00)

대상 토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 별도의 지역격차 없음.

(5) 개별요인 비교

대상 토지 (기호)	사례 (기호)	개별요인 비교내역						개별 요인 비교치	비고
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	a	0.90	0.90	0.90	1.05	1.20	1.00	0.919	본건이 가로, 접근, 환경조건에서 열세하나, 획지, 행정조건에서 우세함.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 토지단가 결정

$$\text{산식} = \text{거래사례 단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}$$

대상토지 일련번호	사례단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	433,789	1.02728	1.000	0.919	409,527	410,000

(다) 건물가액 산출근거

건물가액은 공시지가기준법 등에 의하여 산정된 원가법에 의한 가액을 적용함.

(라) 거래사례비교법 등에 의한 시산가액

명령서 번호	구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	토지	330	410,000	135,300,000
2	건물	99	600,000	59,400,000
제시외	건물	68	-	14,860,000
합 계				209,560,000

4. 그 밖의 사항: 없음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 평가액 결정에 관한 의견

1. 각 방법에 의한 시산가격

공시지가기준법	거래사례비교법
211,540,000	209,560,000

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 의한 토지 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액의 결정 : 211,540,400원

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 답내리	154-7	대	보전관리지역	330	330	416,000	137,280,000	제시외 감안 평가액: 109,824, 000원
2	"	154-7 위 지상	주택	조적조 슬래브지붕 단층	99	99	600,000	59,400,000	1,500,000 x 18/45
소 계								₩196,680,000	
ㄱ	제시외 경기도 남양주시 화도읍 답내리	건물 154-7 위 지상	창고	벽돌조 스라브지붕 지하층 소재	(30)	30	300,000	9,000,000	관찰감가
ㄴ	"	"	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(4)	4	150,000	600,000	관찰감가
ㄷ	"	"	창고	경량철골 판넬지붕 단층	(6)	6	150,000	600,000	관찰감가
ㄹ	"	"	데크	목구조	(17)	17	80,000	1,360,000	관찰감가
ㅁ	"	"	다용도실	샷시조 스라브지붕 단층	(11)	11	300,000	3,300,000	관찰감가
소 계								₩14,860,000	
합 계								₩211,540,000.-	
				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 답내리 소재 "우리산푸른물센터 축구장" 남동측 인근에 소재하며, 부근은 농경지, 임야, 주택 등으로 형성된 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 노선버스정류장까지의 거리 등으로 보아 대중교통상황은 양호하지 아니함.

(3) 형태 및 이용상태

자체지반 평탄한 정방형의 토지로 단독주택의 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측 및 북동측으로 세로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 성장관리계획구역(자연형, 도시개발과 문의),
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,
공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>,
수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 지적개황도 및 사진용지 참조

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) | |

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 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

본건은 1997년 6월에 사용승인된 조적조 슬래브지붕 단층건으로

외벽은 적벽돌 쌓기 마감 내벽은 벽지 및 타일 등 등 마감, 창호는 샷시이중창임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 급배수, 위생, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 건물 개황도 및 사진용지 참조

(5) 공부와의 차이

-

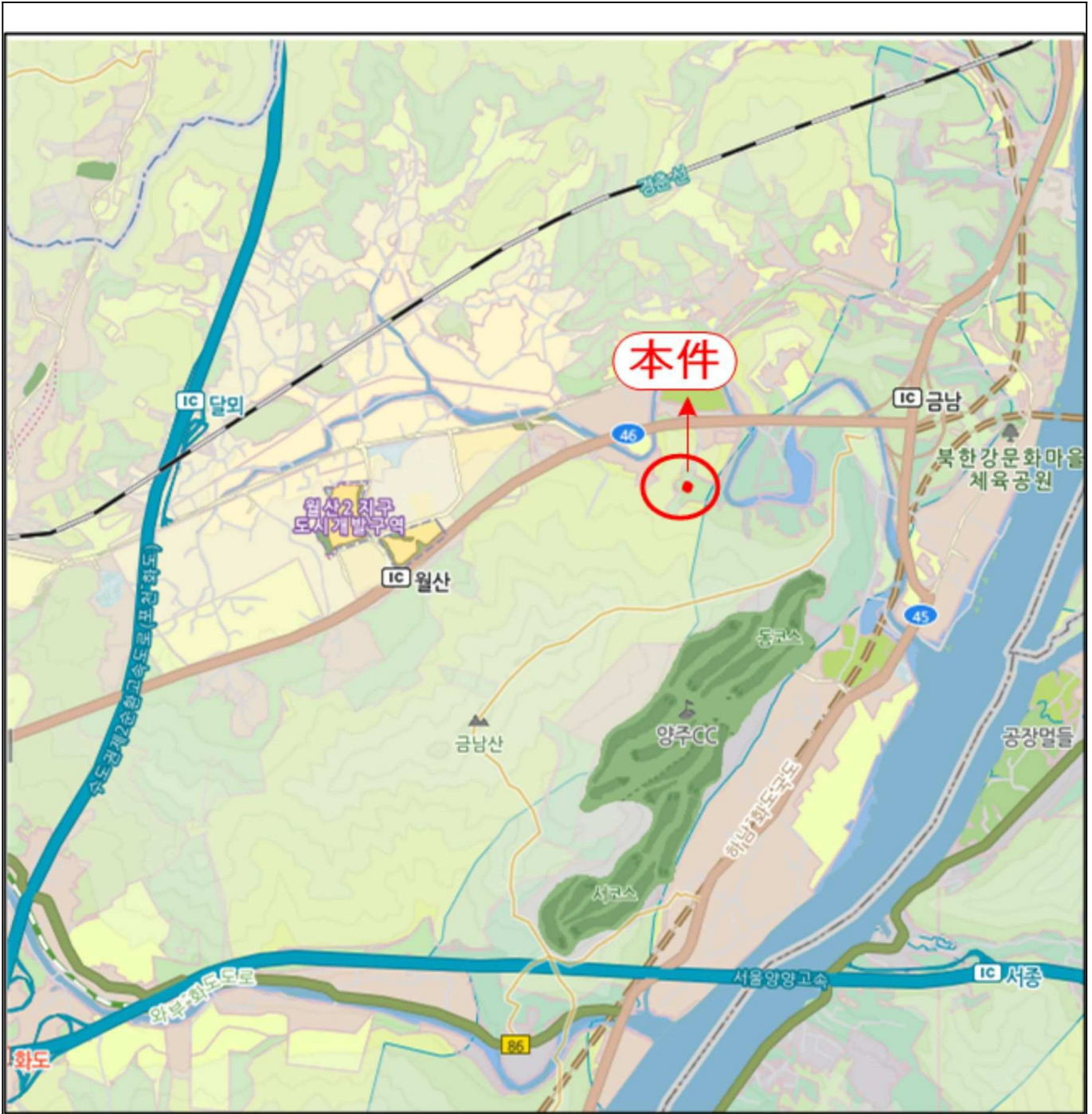
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

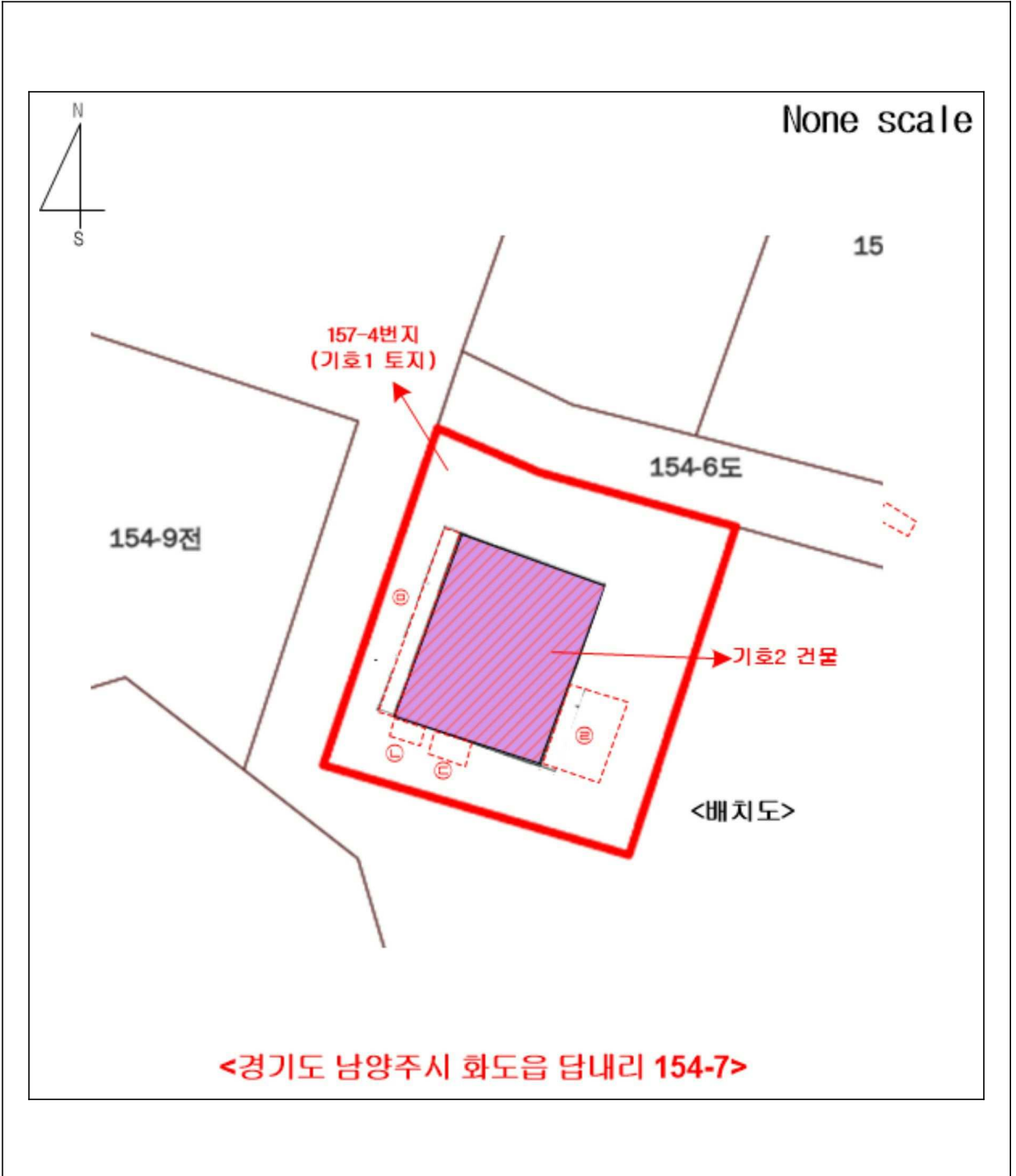
광역 위치도



소재지	경기도 남양주시 화도읍 답내리 154-7
-----	------------------------



지 적 도



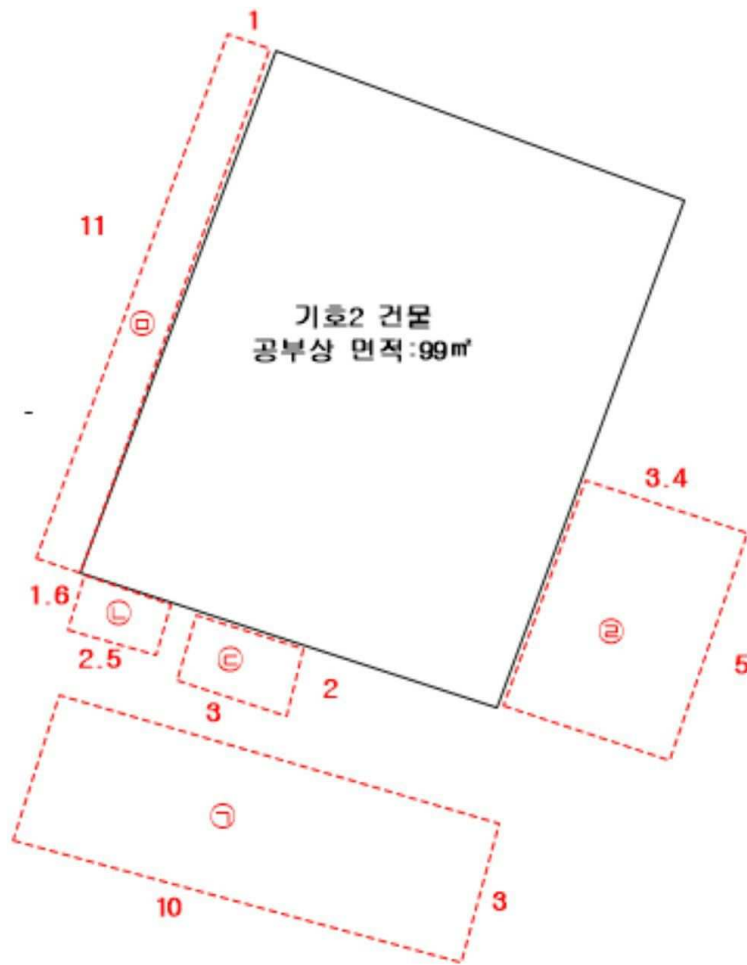
내부 구조도



소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 답내리 154-7
-------	------------------------



None scale



<제시외 건물>

- ㉠ 벽돌조 스라브지붕 지하실(창고) 약 30㎡
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 단층(보일러실) 약 4㎡
- ㉢ 경량철골 및 판넬지붕 단층(창고) 약 6㎡
- ㉣ 목구조(데크) 약 17㎡
- ㉤ 샷시조 스라브지붕 벽체이용(다용도실) 약 11㎡

<경기도 남양주시 화도읍 답내리 154-7>



1



2



