

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
건명	김명진 소유물건 (2025타경71297)
감정서번호	202502-1-04

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.

연성감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
임상돈

(인)

감정평가액	육억삼천일백칠십사만사천원정(W631,744,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김명진 (2025타경71297)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.05	2025.03.04 ~ 2025.03.05	2025.03.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,707	토지	4,707	-	452,422,000
	건물	291	건물	291	-	178,602,000
	제시외건물	(4)	제시외건물	4	180,000	720,000
합계					W631,744,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 가평군 북면 화악리 소재 "화악1리 마을회관" 북측 근거리에 소재하는 부동산으로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025.03.05. 로 함.

4. 감정평가 방법

- (1) 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 주위환경, 이용상황, 접면도로상태, 공법상 제한상태 등 가격형성상의 제반요인을 고려하고 인근 유사토지의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하여 평가하였으며, 거래사례, 평가선례 등을 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

- (2) 본건 건물은 현상 및 구조, 사용자재, 시공상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	북면 화악리 497	대	557	단독주택	농림	소로 한면	부정형 평지	76,400
B	북면 화악리 626	답	2,969	답	농림	세로 (가)	부정형 평지	29,900

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 가장 인근에 소재하고 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

(경기도 가평균)

기 간	지가변동률		비 고
2025.01.01. ~ 2025.03.05.	농림지역	0.109% (1.00109)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.053 $(1 + 0.00053) * (1 + 0.00053 * 33/31) \approx 1.00109$

※ 2025년 2월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 1월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

개별요인		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
		자루형 획지
		맹지
	방위, 고저 등	방 위
		고 저
		경사지
	접면도로 상태	각 지
		2면획지
		3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개별요인		
조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경 (자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	0.90	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.873
본건은 접면도로, 형상 열세함.								
2	A	0.90	1.00	1.00	0.97	1.00	0.33	0.288
도로임.								
3	B	-	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.200
본건은 이용상태 우세함.								
4	B	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
본건은 접면도로 열세함.								

6. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

<감정평가에 관한 규칙> 제14조와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10.선고98두6067, 1993.09.10.선고 92누16300, 2003.07.25.선고 2002두5054, 2004.05.14.선고 2003다38207)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 그 밖의 요인 보정치 산식(표준지기준 산정 방식)

$$\frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(3) 비교사례의 선정

기호	소재지	지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	목적	비고
가	북면 화악리	672-X	대	농림	115,000	2020.12.10.	거래사례	선정
나	북면 화악리	41X	답	농림	82,487	2023.10.25.	거래사례	선정

(4) 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

(5) 시점수정

기호	기 간	용도지역	시점수정치
가	2020.12.10. ~ 2025.03.05.	가평균 농림지역	1.05338
나	2023.10.25. ~ 2025.03.05.	가평균 농림지역	1.01040

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 지역요인비교

비교표준지와 사례토지가 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

(7) 개별요인비교(표준지/비교사례)

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
A	가	1.15	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.265
표준지가 접면도로 폭, 인근토지 이용상태 등 우세함.								
B	나	-	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
표준지가 접면도로 상태 등 우세함.								

(8) 그 밖의 요인 보정치 결정

기호	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 보정치	적용보정치
가	115,000	1.05338	1.00	1.265	153,240	2.004	2.00
A	76,400	1.00109			76,483		
나	82,487	1.01040	1.00	1.100	91,679	3.063	3.06
B	29,900	1.00109			29,933		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 적용 토지단가 결정

대상 토지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	76,400	1.00109	1.00	0.873	2.00	133,540	134,000
2	76,400	1.00109	1.00	0.288	2.00	44,054	44,000
3	29,900	1.00109	1.00	1.200	3.06	109,912	110,000
4	29,900	1.00109	1.00	0.900	3.06	82,434	82,000

8. 시산가액의 합리성 검토

공시지가와 시가와와의 차이를 보정하기 위하여 거래사례를 선정해서 그 밖의 요인을 보정 하였으므로 거래사례비교법 등 다른 평가방법에 의한 비교과정은 생략하였음.

9. 토지 감정평가액 결정

대상토지 기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	569	134,000	76,246,000	
2	220	44,000	9,680,000	
3	1,615	110,000	177,650,000	
4	2,303	82,000	188,846,000	
합 계	4,707		452,422,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공 상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 원가법으로 평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 검토

[출처: 한국부동산연구원, 2023년 건축물제조달원가자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-6-8-6	조립식주택	경량철골조 / 경량철골지붕틀 / 아스팔트싱글	4	733,000	35 (30~40)
1-6-8-6	조립식주택	경량철골조 / 경량철골지붕틀 / 아스팔트싱글	3	928,000	35 (30~40)
5-4-6-6	일반창고	경량철골조 / 경량철골지붕틀 / 아스팔트싱글	4	604,000	35 (30~40)

(2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 부대설비 등을 고려하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	기호(5)	기호(6)
재조달원가 (원/㎡)	500,000	1,100,000

3. 건물 적용단가 산정

기호	재조달원가 (원/㎡)	총 내용년수	잔존년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
(5)	500,000	35	30	30/35	428,000	
(6)	1,100,000	35	31	31/35	974,000	

4. 건물가액 결정

대상건물 기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
(5)	192	428,000	82,176,000	
(6)	99	974,000	96,426,000	
합 계	291		178,602,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	(1)~(4)	4,707	-	452,422,000	
건 물	(5)(6)	291	-	178,602,000	
제시외건물	(ㄱ)	4	180,000	720,000	
감정평가액 (합계)				631,744,000	

2. 결정의견

거래사레가격과 비교하여 보정된 공시지가기준법에 의한 토지가액은 거래사레가격과 인근 토지의 감정평가선례 등을 종합적으로 검토할 때 합리성이 인정되므로 여기에 원가법에 의한 건물가액을 합산하여 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 가평군 북면 화악리	604-1	대	농림지역	569	569	134,000	76,246,000	
2	경기도 가평군 북면 화악리	604-3	답	농림지역	220	220	44,000	9,680,000	
3	경기도 가평군 북면 화악리	604-4	답	농림지역	1,615	1,615	110,000	177,650,000	
4	경기도 가평군 북면 화악리	604-5	답	농림지역	2,303	2,303	82,000	188,846,000	
5	동 소 [도로명주소] 경기도 가평군 북면 화악지암길 67-58	604-4 위지상	동. 식물 관련시설	일반철골구조 경사지붕 (일반철골구조) 단층 1층	192	192	428,000	82,176,000	500,000 x 30/35
6	동 소 [도로명주소] 경기도 가평군 북면 화악지암길 67-58	604-1 위지상	단독주택	경량철골구조 경사지붕 단층 1층 다락층 (연면적제외)	72.75 26.25	99	974,000	96,426,000	1,100,000 x 31/35
소 계								₩631,024,000	

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	
ㄱ	<제시외건물>	604-1	보일러실	조립식판넬조 판넬지붕	(4)	4	180,000	720,000	관찰감가
	경기도 가평군 북면 화악리								
	소 계								
합 계								₩631,744,000.-	
				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 가평군 북면 화악리 소재 "화악1리 마을회관" 북측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 주택 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하고 있음.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 삼각형의 토지로서 단독주택부지임.
 기호(2) : 띠모양의 현행 도로 상태임.
 기호(3) : 부정형의 토지로서 잡종지 및 창고부지임.
 기호(4) : 부정형의 토지로서 전 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호(2) 토지를 통하여 남측으로 폭 약 3미터 포장도로에 연결됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1)(2) : 농림지역, 지방2급하천(화악천)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 하천구역<하천법>
 기호(3)(4) : 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(1) 지상에 조립식판넬조 판넬지붕(보일러실) 1동이 소재하고, 기호(3) 지상에 이동이 용이한 컨테이너박스 1동이 소재함.

(7) 공부와의 차이

기호(2) 토지는 공부상 지목이 답이나, 현황도로임.
기호(3) 토지는 공부상 지목이 답이나, 현황 잡종지 및 창고부지임.
기호(4) 토지는 공부상 지목이 답이나, 현황은 전 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 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

기호(5) : 일반철골구조 경사지붕(일반철골구조) 단층 건물로서 (사용승인일 : 2019.07.23.)
 외벽 : 샌드위치 판넬 마감
 창호 : 하이샷시 창호임
 바닥 : 세멘물탈마감임.

기호(6) : 경량철골구조 경사지붕 단층 건물로서 (사용승인일 : 2020.07.03.)
 외벽 : 장크패널 마감
 창호 : 하이샷시 창호임.

(2) 이용상태

기호(5) : 창고, 기호(6) : 단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

기호(6) : 위생 및 급배수설비, 난방설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

기호(3) 토지에 이동이 용이한 컨테이너박스 1동이 소재하고, 본건 기호(1) 토지에 (ㄱ) 제시외 건물 1동이 소재함.(조립식판넬조 판넬지붕 보일러실 약 4㎡)

(5) 공부와의 차이

기호(5) 건물은 공부상 용도가 '동식물관련시설'이나, 현황은 창고임.

건물감정평가요항표

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

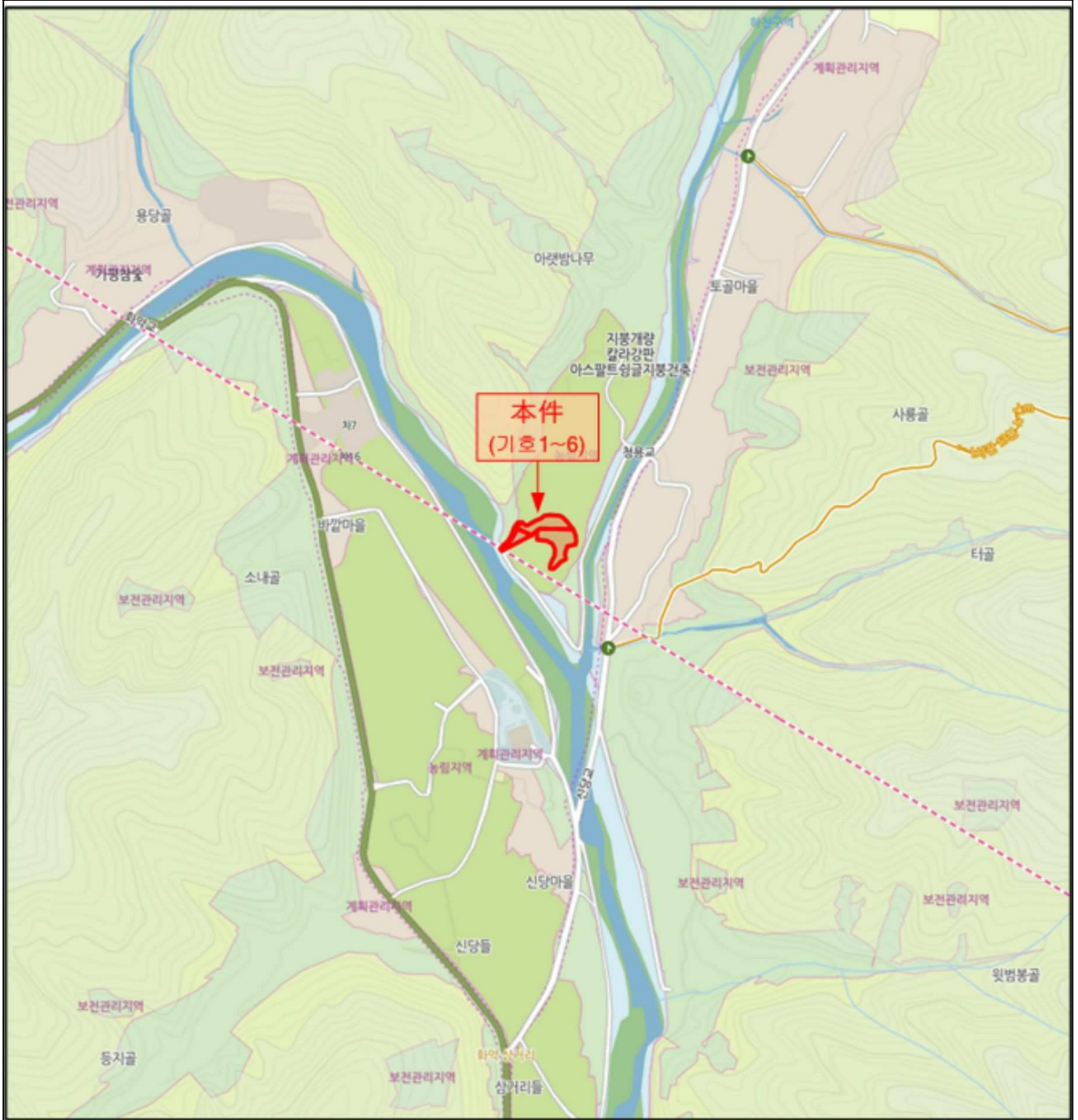
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

광역위치도



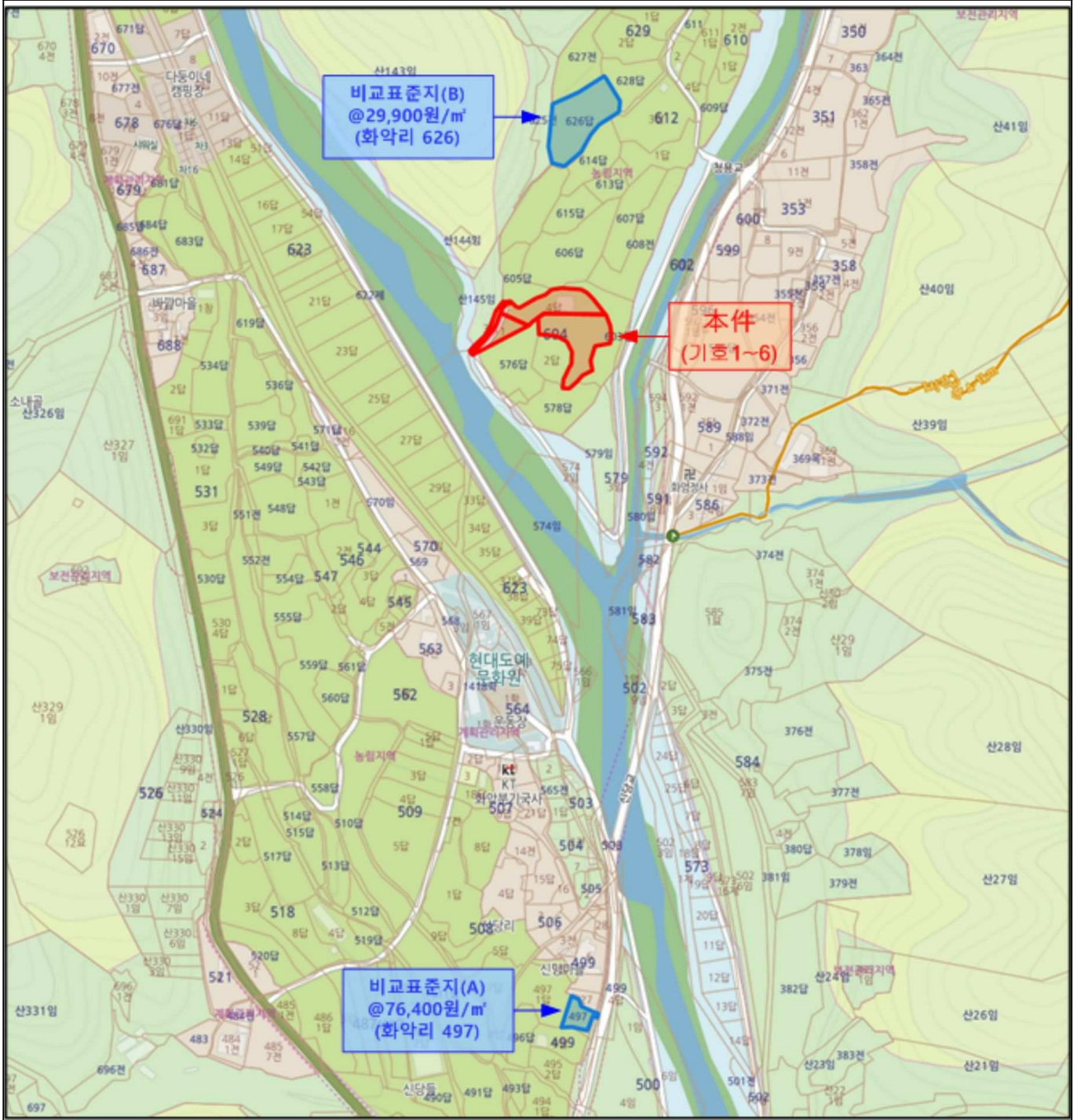
소재지	경기도 가평군 북면 화악리 604-1외
-----	-----------------------



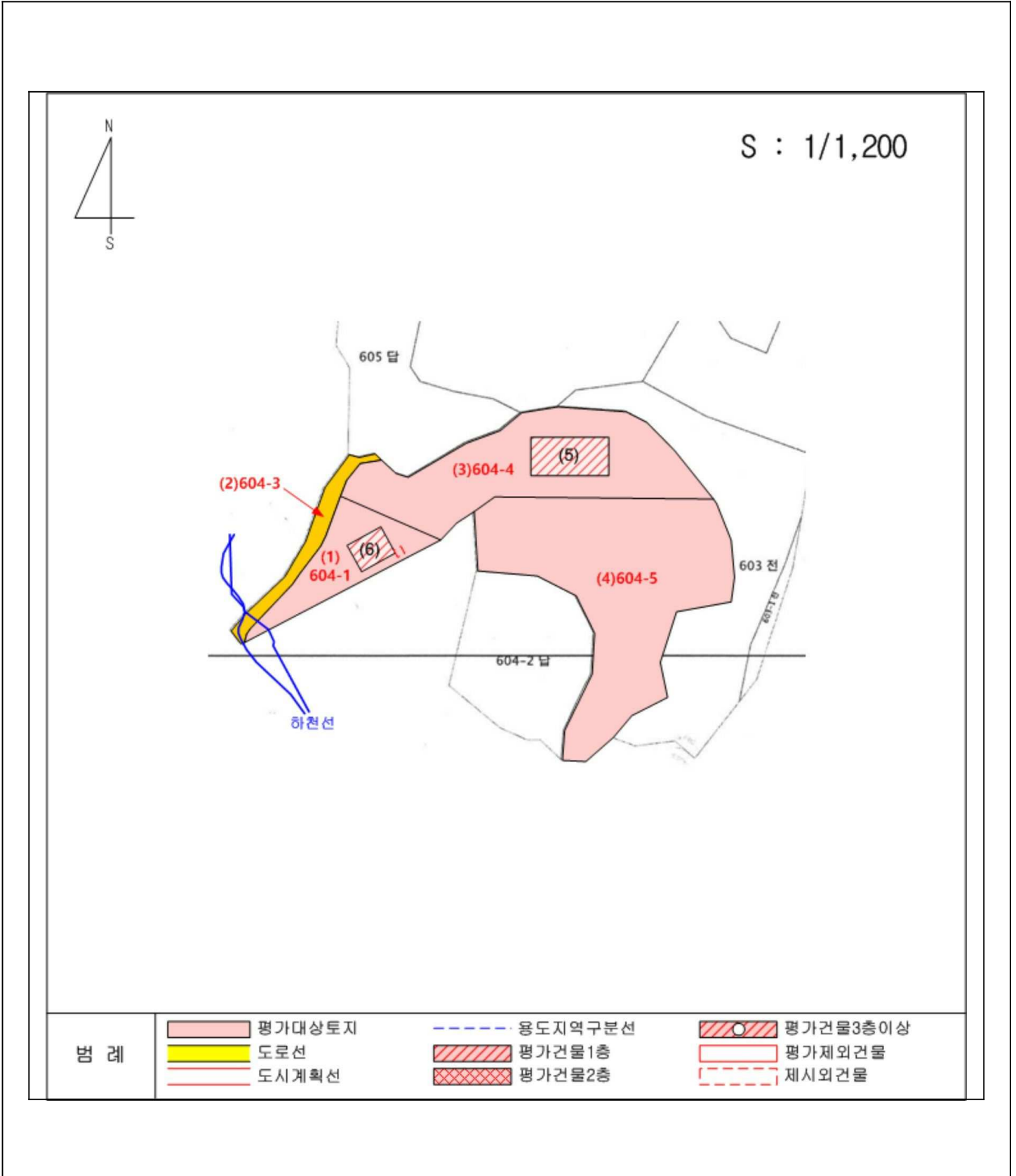
위치도



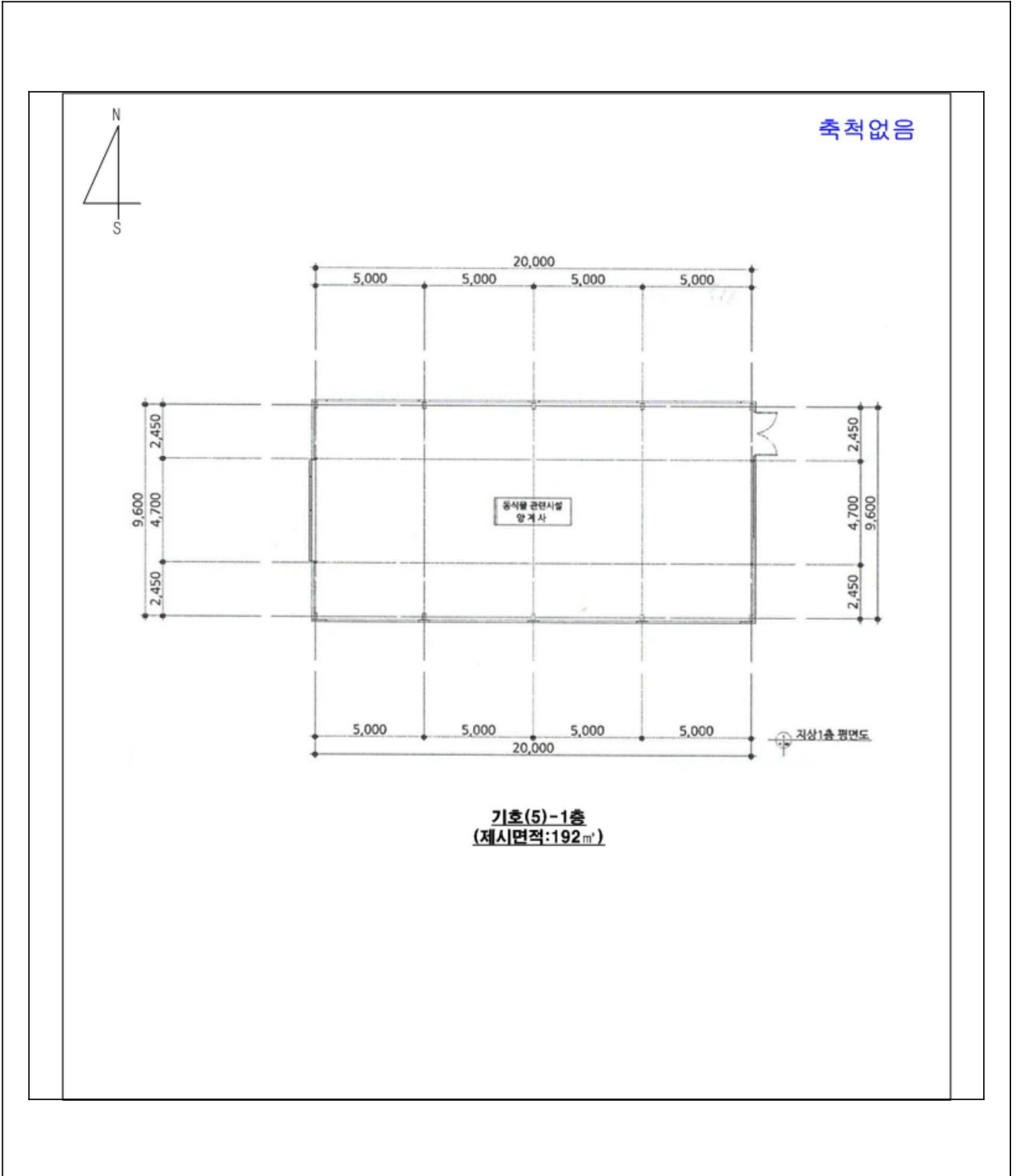
소재지 경기도 가평군 북면 화악리 604-1외



지 적 도

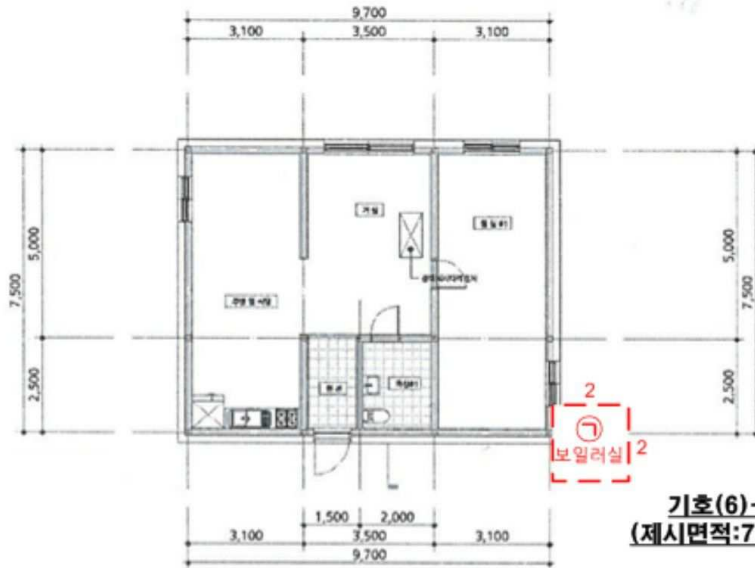


건물개황도



건물개황도

축척없음



기호(6)-1층
(제시면적:72.75㎡)



기호(6)-다락층
(제시면적:26.25㎡)

<제시외건물>

㉠조립식판넬조 판넬지붕 (보일러실) 약 4㎡





(4)



(3)(5)



(6)



(5)



(1)(3)(5)(6)

