

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김학석 소유물건(2024타경5155)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: 241030-403077-0002

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.

신영감정평가사사무소

## (토지, 건물) 감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

원태영

|                            |                                  |          |            |                    |              |             |
|----------------------------|----------------------------------|----------|------------|--------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액                      | 이억삼천일백구십사만육천팔백원정(₩231,946,800.-) |          |            |                    |              |             |
| 의뢰인                        | 의정부지방법원 남양주지원<br>사법보좌관 박병선       |          | 감정평가목적     | 법원경매               |              |             |
| 채무자                        | -                                |          | 제출처        | 의정부지방법원 남양주지원 경매5계 |              |             |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 김학석<br>(2024타경5155)              |          | 기준가치       | 시장가치               |              |             |
|                            |                                  |          | 감정평가<br>조건 | -                  |              |             |
| 목록<br>표시근거                 | 귀 제시목록                           |          | 기준시점       | 조사기간               | 작성일          |             |
|                            |                                  |          | 2024.11.12 | 2024.11.12         | 2024. 11. 13 |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                       |          | 사정         |                    | 감정평가액        |             |
|                            | 종류                               | 면적 또는 수량 | 종류         | 면적 또는 수량           | 단가           | 금액          |
|                            | 토지                               | 592      | 토지         | 592                | -            | 138,086,000 |
|                            | 건물                               | 85.54    | 건물         | 85.54              | 1,020,000    | 87,250,800  |
|                            | 제시외건물                            | 58.20    | 제시외건물      | 58.20              | -            | 6,610,000   |
| 합계                         |                                  |          |            |                    | ₩231,946,800 |             |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                                  |          |            |                    |              |             |
| " 별 지 참 조 "                |                                  |          |            |                    |              |             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 가평군 설악면 설곡리 소재 "설곡리마을회관" 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

#### 가. 토지

| 기호 | 소재지<br>지번            | 면적<br>(㎡) | 지목 | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 2024년<br>개별공시지가<br>(원/㎡) |
|----|----------------------|-----------|----|----------|----------|--------------------------|
| 1  | 가평군 설악면 설곡리<br>261   | 437       | 대  | 단독주택     | 생산관리     | 97,200                   |
| 3  | 가평군 설악면 설곡리<br>261-2 | 155       | 답  | 도로       | 생산관리     | 42,800                   |

#### 나. 건물

| 기호 | 용도   | 구조                     | 면적(㎡) | 규모   | 사용승인일      |
|----|------|------------------------|-------|------|------------|
| 2  | 단독주택 | 경량철골구조<br>경사지붕(경량철골구조) | 85.54 | 지상1층 | 2018.03.12 |

### 3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 12일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준가치 및 감정평가 조건

### 가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

없음.

## 5. 감정평가의 방법

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건의 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 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”으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

다. 기호 3 토지는 도로로 이용중인 바, 인근 토지가격을 기준으로 도로로 이용중인 바를 감안하여 감정평가 하였음.

라. 본건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.

마. 본건 상에 소재하는 제시외 물건 ㉠~㉢은 구조, 사용자재, 용도 및 부대설비 등을 고려하여 원가법으로 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 기타 참고사항

-본건 건물은 이해관계인 부재 및 잠금장치 등으로 인해 내부구조 및 이용상황 등을 확인하지 못하였으며, 건축물현황도면을 기준으로 도시하였으며, 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매참여시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 지가수준

| 용도지역 | 토지용도 | 도로조건 | 가격 수준(원/㎡)           | 비고 |
|------|------|------|----------------------|----|
| 생산관리 | 단독주택 | 세로변  | 270,000 ~ 300,000 내외 | -  |

### 2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

| 일련<br>번호 | 소재지<br>지번  | 지목 | 용도지역<br>이용상황<br>등 | 도로<br>조건  | 토지면적(㎡) | 거래가격<br>(천원) | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래<br>시점   | 건물사용<br>승인일 |
|----------|--|----|-------------------|-----------|---------|--------------|---------------|------------|-------------|
|          |  |    |                   |           | 건물면적(㎡) |              |               |            |             |
| A        | 목안리<br>○○○-○   | 대  | 생산관리<br>단독주택      | 세로<br>(가) | 330     | 200,000      | 295,000       | 2024.05.04 | 2020.08.21  |
|          |  |    |                   |           | 65.26   |              |               |            |             |
| 의견       | 사례는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 전체 거래금액에서 건물추정가격을 공제 후 토지가격을 산정하였음. |    |                   |           |         |              |               |            |             |

### 3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

| 일련<br>번호 | 소재지<br>지번    | 지목 | 용도지역<br>이용상황 등 | 도로<br>조건 | 면적<br>(㎡) | 토지단가<br>(원/㎡) | 기준<br>시점   | 평가목적 |
|----------|--------------|----|----------------|----------|-----------|---------------|------------|------|
| a        | 설곡리<br>○○○-○ | 대  | 생산관리<br>단독주택   | 세로(가)    | 111       | 277,000       | 2024.05.09 | 경매   |
| b        | 설곡리<br>○○○-○ | 대  | 생산관리<br>단독주택   | 세로(가)    | 86        | 277,000       | 2024.05.09 | 경매   |
| c        | 설곡리<br>○○○-○ | 대  | 생산관리<br>주거기타   | 세로(가)    | 2,877     | 276,000       | 2023.08.25 | 담보   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

( 공시기준일 : 2024.01.01 )

| 본 건 기 호 | 비 교 표준지 | 소재지 지번    | 면적 (㎡) | 지 목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 조건 | 형상 지세   | 공시지가 (원/㎡) |
|---------|---------|-----------|--------|-----|-------|-------|-------|---------|------------|
| 1,3     | A       | 방일리 299-3 | 661    | 대   | 주거나지  | 생산관리  | 세로(불) | 사다리 평 지 | 97,200     |

#### 나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조, 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사 발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

| 본 건 기 호 | 시 군 구 (산 정 기 간)             | 용도 지역 | 시점 수정치           | 비 고  |
|---------|-----------------------------|-------|------------------|--|
| 1,3     | 경기도 가평군 (24.01.01~24.11.12) | 생산관리  | 0.707% (1.00707) | 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.605<br>2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.071<br>$(1 + 0.00605) * (1 + 0.00071 * 43/30)$<br>≒ 1.00707 |

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 지역요인의 비교

|          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| 결정의견     | 대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. |
| 지역요인 비교치 | 1.00                              |

### 라. 개별요인의 비교

#### ■ 개별요인의 비교항목

| 조 건       | 항 목                | 세 항 목                                  |
|-----------|--------------------|--|
| 가 로 조 건   | 가로의 폭, 구조 등의 상태    | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성                    |
| 접 근 조 건   | 교통시설과의 접근성         | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                    |
|           | 상가와의 접근성           | 인근상가와의 거리 및 편의성                        |
|           | 공공 및 편의시설과의 접근성    | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성    |
| 환 경 조 건   | 일조 등               | 일조, 통풍 등                               |
|           | 자연환경               | 조망, 경관, 지반, 지질 등                       |
|           | 인근환경               | 인근토지의 이용상황<br>인근토지의 이용상황과의 적합성         |
|           | 공급 및 처리시설의 상태      | 상수도, 하수도, 도시가스 등                       |
|           | 위험 및 혐오시설 등        | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무<br>특별고압선 등과의 거리 |
| 획 지 조 건   | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지,<br>자투형획지, 맹지  |
|           | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지                            |
|           | 접면도로 상태            | 각지, 2면획지, 3면획지                         |
| 행 정 적 조 건 | 행정상의 규제정도          | 용도지역, 지구, 구역 등<br>기타규제(입체이용제한 등)       |
| 기 타 조 건   | 기 타                | 장래의 동향, 기타                             |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 개별요인의 비교치

| 본 건 기 호 | 가로 조건   | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
|---------|---|-------|-------|-------|--------|-------|----------|
| 1       | 1.02  | 0.90  | 1.00  | 1.03  | 1.00   | 1.00  | 0.946    |
| 3       | 1.02  | 0.90  | 1.00  | 1.03  | 1.00   | 0.33  | 0.312    |
| 결정의견    | 기호 1 : 본건은 비교표준지와 비교시 가로조건, 획지조건 우세, 접근조건에서 열세함.<br>기호 3 : 본건은 비교표준지와 비교시 가로조건, 획지조건 우세, 접근조건,기타조건에서 열세함. |       |       |       |        |       |          |

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 93누2131(1993.7.13)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### 2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

##### 가) 비교사례의 선정

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 표준지와 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

| 본 건 기호 | 표준지 기호 | 비교사례 선정 |
|--------|--------|---------|
| 1,3    | A      | a       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준 표준지 가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 표준지 A

| 비교사례                            | 구분             | 사례가격(원/㎡)                                     | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 격차율<br>(①/②) |
|---------------------------------|----------------|---|----------|----------|----------|----------|---------------|--------------|
| 비교표준지                           |                | 공시지가(원/㎡)                                     |          |          |          |          |               |              |
| a                               | ① 비교사례<br>기준가액 | 277,000                                       |          | 1.00402  | 1.00     | 1.078    | 299,806       | 3.063        |
| A                               | ② 공시지가<br>기준가액 | 97,200  | -        | 1.00707  | -        | -        | 97,887        |              |
| 비교사례<br>기준<br>표준지<br>가액<br>산출근거 | 사정보정           | -   |          |          |          |          |               |              |
|                                 | 시점수정           | 경기도 가평군(24.05.09~24.11.12) 생산관리지역 지가변 동률 적용함. |          |          |          |          |               |              |
|                                 | 지역요인           | 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.                          |          |          |          |          |               |              |
|                                 | 개별요인           | 표준지는 사례와 비교시 가로조건 열세, 접근조건에서 우세함.             |          |          |          |          |               |              |

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

| 본 건 기호 | 표준지 기호 | 그 밖의 요인 보정치 |
|--------|--------|-------------|
| 1,3    | A      | 3.06        |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

| 기호 | 표준지<br>공시지가<br>(원/㎡) | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 시산가액<br>(원/㎡) | 토지면적<br>(㎡) | 공시지가<br>기준가액<br>(원) |
|----|----------------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|-------------|---------------------|
| 1  | 97,200               | 1.00707  | 1.00     | 0.946    | 3.06       | 283,360       | 283,000       | 437         | 123,671,000         |
| 3  | 97,200               | 1.00707  | 1.00     | 0.312    | 3.06       | 93,455        | 93,000        | 155         | 14,415,000          |
| 합계 |                      |          |          |          |            |               |               | 592         | 138,086,000         |

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

### 1) 비교사례 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

| 일련<br>번호 | 소재지<br>지번    | 지목 | 용도지역<br>이용상황<br>등 | 도로<br>조건  | 토지면적(㎡) | 거래가격<br>(천원) | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래<br>시점   | 건물사용<br>승인일 |
|----------|--------------|----|-------------------|-----------|---------|--------------|---------------|------------|-------------|
|          |              |    |                   |           | 건물면적(㎡) |              |               |            |             |
| A        | 목안리<br>○○○-○ | 대  | 생산관리<br>단독주택      | 세로<br>(가) | 330     | 200,000      | 295,000       | 2024.05.04 | 2020.08.21  |
|          |              |    |                   |           | 65.26   |              |               |            |             |

의견 사례는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 전체 거래금액에서 건물추정가격을 공제 후 토지가격을 산정하였음.

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

|       |   |
|-------|---|
| 결정의견  | 본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. |
| 사정보정치 | 1.00  |

### 다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일 반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조, 동 법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

| 본 건<br>기 호 | 시 군 구<br>(산 정 기 간)             | 용도지역   | 시점수정치               |
|------------|--------------------------------|--------|---------------------|
| 1,3        | 경기도 가평군<br>(24.05.04~24.11.12) | 생산관리지역 | 0.409%<br>(1.00409) |

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

### 라. 지역요인 비교

|          |                                |
|----------|--------------------------------|
| 결정의견     | 본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함. |
| 지역요인 비교치 | 1.00                           |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교

#### ■ 개별요인의 비교항목

| 조 건         | 항 목                                    | 세 항 목                               |
|-------------|--|-------------------------------------|
| 가 로 조 건     | 가로폭, 구조 등의 상태                          | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성                 |
| 접 근 조 건     | 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 |
| 환 경 조 건     | 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<br>특별고압선 등과의 거리 |                                     |
| 획 지 조 건     | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등                     | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지  |
|             | 방위, 고저 등                               | 방위, 고저, 경사지                         |
|             | 접면도로 상태                                | 각지, 2면획지, 3면획지                      |
| 행 정 적 조 건   | 행정상의 규제정도                              | 용도지역, 지구, 구역 등                      |
|             |  | 기타규제(입체이용제한 등)                      |
| 기 타 조 건     | 기 타                                    | 장래의 동향, 기타                          |

#### ■ 개별요인의 비교치

| 본 건 기 호 | 가로 조건  | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
|---------|--|-------|-------|-------|--------|-------|----------|
| 1       | 1.00   | 0.95  | 1.00  | 1.03  | 1.00   | 1.00  | 0.979    |
| 3       | 1.00   | 0.95  | 1.00  | 1.03  | 1.00   | 0.33  | 0.324    |
| 결정의견    | 기호 1 : 본건은 거래사례 A와 비교시 접근조건 열세, 획지조건에서 우세함.<br>기호 3 : 본건은 거래사례 A와 비교시 접근조건, 기타조건 열세, 획지조건에서 우세함. |       |       |       |        |       |          |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

| 기호 | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 시산가액<br>(원/㎡)  | 토지면적<br>(㎡) | 비준가액<br>(원) |
|----|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|----------------|-------------|-------------|
| 1  | 295,000       | 1.00     | 1.01806  | 1.00     | 0.979    | 294,021       | <b>294,000</b> | 437         | 128,478,000 |
| 3  | 295,000       | 1.00     | 1.01806  | 1.00     | 0.324    | 97,306        | <b>97,000</b>  | 155         | 15,035,000  |
| 합계 |               |          |          |          |          |               |                | 592         | 143,513,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 건물 감정평가액 산출과정

### 1. 재조달원가의 결정

#### 가. 표준단가

(출처 : 건물신축단가표, 한국부동산원, 2024년)

| 분류번호    | 용도   | 구조                        | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용연수          |
|---------|------|---------------------------|----|-----------|---------------|
| 1-2-6-1 | 고급주택 | (경량)철골조(스틸 하우스구조체)/오지기와잇기 | 3  | 1,897,000 | 35<br>(30~40) |

#### 나. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 채취하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 본건은 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려한 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

| 기호 | 구분 | 용도 | 구조     | 재조달원가(원/㎡) |
|----|----|----|--------|------------|
| 2  | 1층 | 주택 | 경량철골구조 | 1,200,000  |

### 2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 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, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

| 기호 | 구분 | 용도 | 재조달원가(원/㎡) | 내용연수 | 경과연수 |    | 잔존가치율 | 산출단가(원/㎡) | 적용단가(원/㎡) |
|----|----|----|------------|------|------|----|-------|-----------|-----------|
|    |    |    |            |      | 실제   | 유효 |       |           |           |
| 2  | 1층 | 주택 | 1,200,000  | 40   | 6    | -  | 34/40 | 1,020,000 | 1,020,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 건물가액의 결정

| 기호 | 구분 | 용도 | 면적(m <sup>2</sup> ) | 적용단가(원/m <sup>2</sup> ) | 건물가액(원)    |
|----|----|----|---------------------|-------------------------|------------|
| 2  | 1층 | 주택 | 85.54               | 1,020,000               | 87,250,800 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액 결정의견

### 1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

#### 가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

| 평가방식               | 기 호 | 면적(㎡) | 토지단가(원/㎡) | 토지가액(원)            |
|--------------------|-----|-------|-----------|--------------------|
| 공시지가기준법            | 1,3 | 592   | -         | 138,086,000        |
| 거래사례비교법            | 1,3 | 592   | -         | 143,513,000        |
| <b>토지 감정평가액 결정</b> |     |       |           | <b>138,086,000</b> |

#### 나. 건물

본 건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

| 기호 | 구분 | 용도 | 면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 건물가액(원)    |
|----|----|----|-------|-----------|------------|
| 2  | 1층 | 주택 | 85.54 | 1,020,000 | 87,250,800 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정

| 구 분    | 면적(m <sup>2</sup> ) | 단가(원/m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)    |
|--------|---------------------|-----------------------|-------------|
| 토 지    | 592                 | -                     | 138,086,000 |
| 건 물    | 85.54               | 1,020,000             | 87,250,800  |
| 제시의 물건 | 58.2 / 1식           | -                     | 6,610,000   |
| 합 계    |                     |                       | 231,946,800 |

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지   | 지번          | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조                 | 면 적 (㎡) |       | 감 정 평 가 액 |                       | 비 고                  |
|------------|---|-------------|-----------------|----------------------------------|---------|-------|-----------|-----------------------|----------------------|
|            |   |             |                 |                                  | 공 부     | 사 정   | 단 가       | 금 액                   |                      |
| 1          | 경기도<br>가평군<br>설악면<br>설곡리                            | 261         | 대               | 생산관리지역                           | 437     | 437   | 283,000   | 123,671,000           |                      |
| 2          | "<br>[도로명주소]<br>경기도<br>가평군<br>설악면<br>봉미산안길<br>80-69 | 261<br>위 지상 | 단독주택            | 경량철골구조<br>경사지붕<br>(경량철골구조)<br>단층 | 85.54   | 85.54 | 1,020,000 | 87,250,800            | 1,200,000<br>x 34/40 |
| 3          | "<br><br>제시외 물건                                     | 261-2       | 답               | 생산관리지역                           | 155     | 155   | 93,000    | 14,415,000            | 현황 도로                |
| ㉠          | 경기도<br>가평군<br>설악면<br>설곡리                            | 261         | 차고              | 파이프조<br>프라스틱지붕<br>단층             | 45      | 45    | 30,000    | 1,350,000             | 관찰감가                 |
| ㉡          | "   | 261         | 주택 일부           | 판넬조<br>판넬지붕<br>단층                | 12.2    | 12.2  | 300,000   | 3,660,000             | 관찰감가                 |
| ㉢          | "   | 261         | 관정              | 관정                               | 1식      | 1식    | 1,500,000 | 1,500,000             | 관찰감가                 |
| ㉣          | "   | 261         | 아궁이             | 브릭조<br>브릭지붕<br>단층                | 1.0     | 1.0   | 100,000   | 100,000               | 관찰감가                 |
| <b>합 계</b> |   |             |                 |                                  |         |       |           | <b>₩231,946,800.-</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 가평군 설악면 설곡리 소재 "설곡리마을회관" 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 주택 및 농경지 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 바 교통상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지의 토지로서 단독주택(기호1) 및 도로(기호3)로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

서측 및 남측으로 노폭 약 4m 내외의 도로에 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역·가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

## (6) 제시목록 외의 물건

-

## (7) 공부와의 차이

# 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 토지의 공부상 지목(답)과 실제 이용상황(도로)이 상이함.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

경량철골구조 경사지붕(경량철골구조) 단층 건으로서,  
외벽 : 사이딩 마감  
창호 : 샷시 창호임.

## (2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비 및 난방설비 등을 갖추고 있음.

## (4) 부합물 및 종물

- ㉠파이프조 프라스틱지붕(차고) 약 45.0㎡
- ㉡판넬조 판넬지붕(주택 일부, 내부미상) 약 12.2㎡
- ㉢관정 1식
- ㉣브럭조 브럭지붕(아궁이) 약 1.0㎡

## (5) 공부와의 차이

-

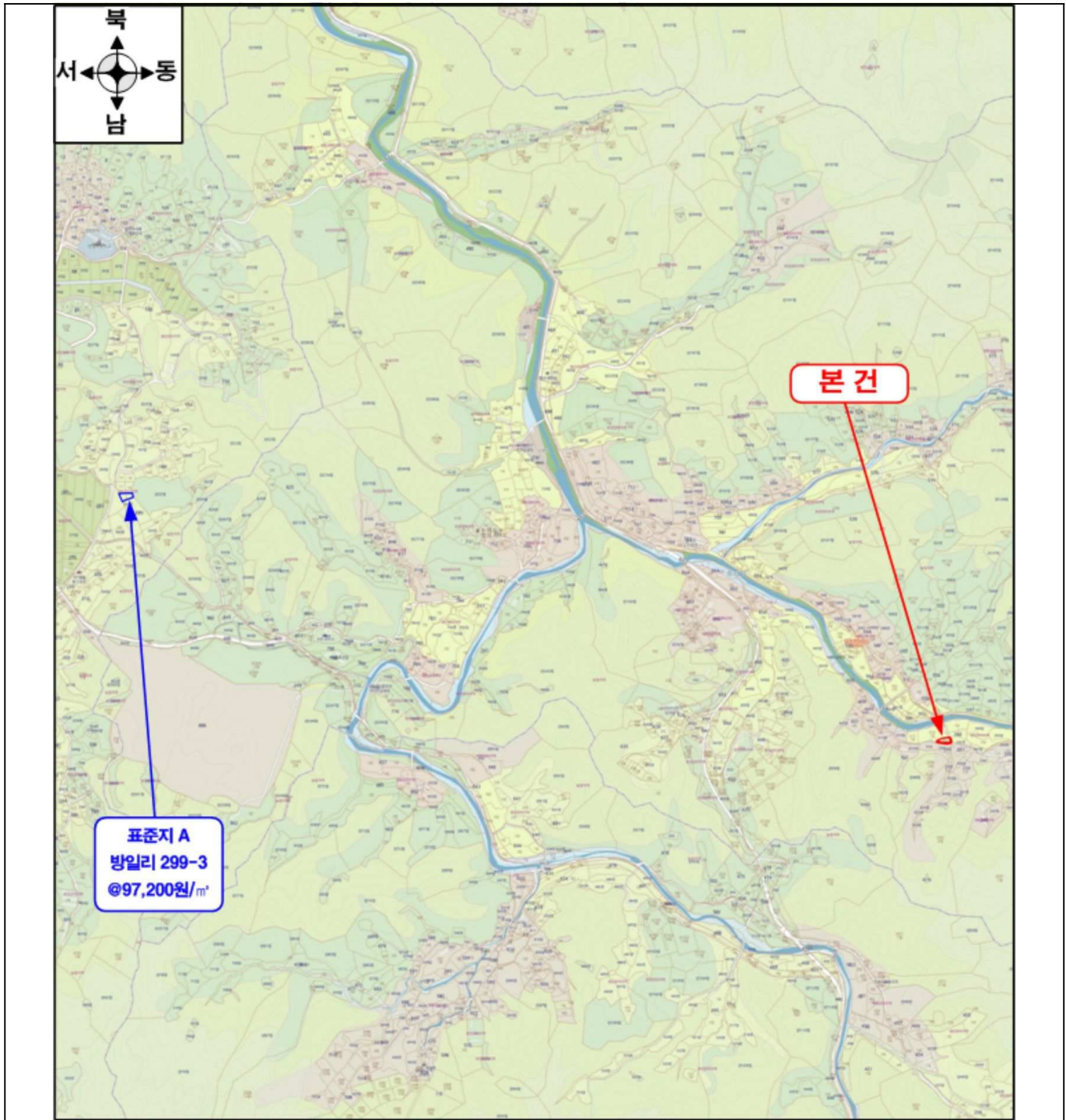
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

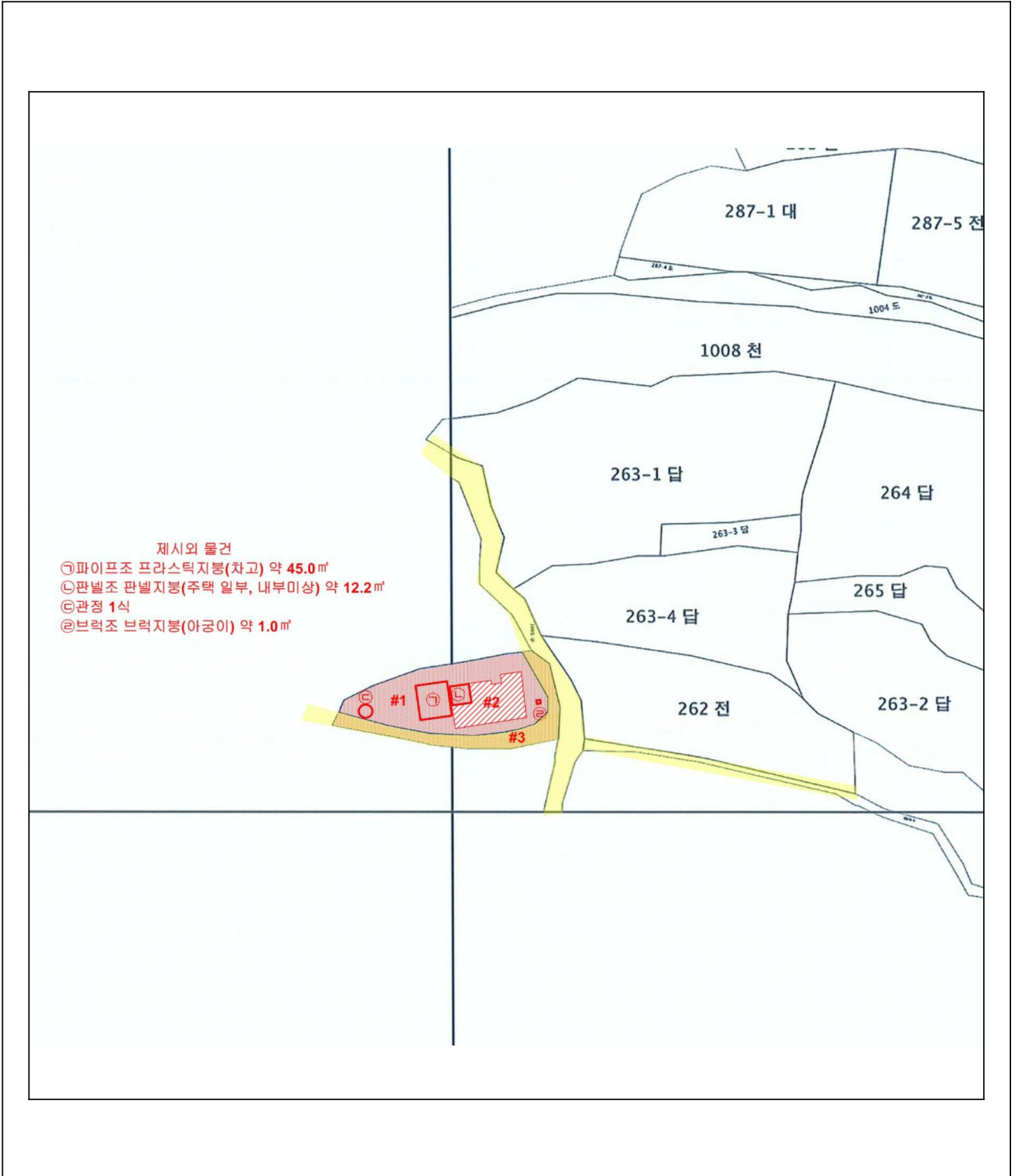
# 위치도



소재지 경기도 가평군 설악면 설곡리 261 외 1필지



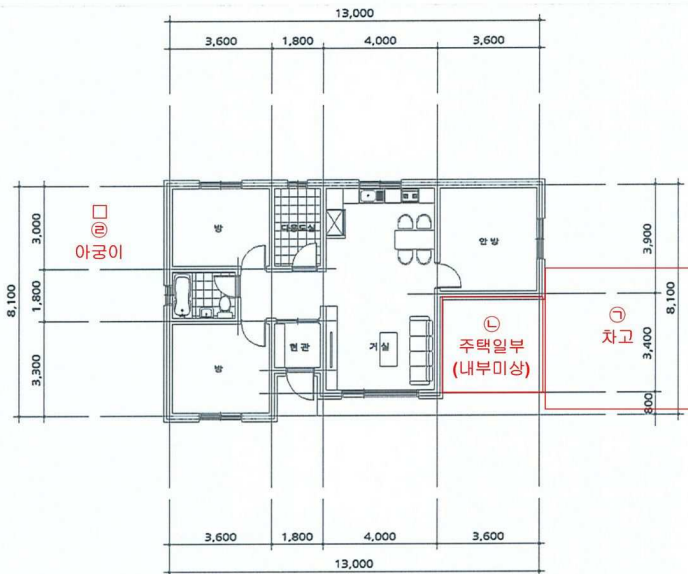
# 지 적 도



# 내부구조도



소재지 경기도 가평군 설악면 설곡리 261



일층평면도  
SCALE 1/100  
AREA 85.24(m<sup>2</sup>)



