

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신인국 소유물건(2024타경4075)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
김주현

감정평가서번호: EM2407-2301

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.

이음감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
정규천

(인)

감정평가액	사억칠천삼백오십만오천원정(₩473,505,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신인국 (2024타경4075)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.24	2024.07.24	2024.07.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	573		573	496,000	284,208,000
	건물	110.7		110.7	1,710,000	189,297,000
		이	하	여	백	
합계					₩473,505,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양평군 양서면 국수리 소재 “경의중앙선 국수역” 남서측 인근에 소재하는 부동산(토지 및 건물)에 대한 수원지방법원 여주지원 경매(2024타경 4075 부동산강제경매) 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가 하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

4.2.1. 토지 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가 하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.2.2. 건물 감정평가방법의 선정

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 07월 24일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 07월 24일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 및 ‘건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 구조, 용도, 소유자 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 현황 등은 필요시 측량이 필요합니다.
- 2) 기호(2) 건물은 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조, 현황, 설비 등은 일반건축물대장상의 등재된 현황도면 및 탐문조사 등을 기준으로 확인하였는바, 필요시 자세한 사항은 별도 조사를 요합니다.
- 3) 본건은 단독주택으로서, 기호(1) 토지의 옹벽, 담장, 대문, 관정, 정원수 등과 기호(2) 건물의 테크, 차양, 부대설비 등은 등은 거래 관행에 따라 토지 및 건물에 포함 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	지목	면적(㎡)	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	양평군 양서면 국수리	431-11	대	573	보전관리지역	197,700

2. 건물

기호	소재지	지 번	건축면적(㎡)	건폐율(%)	주 용 도	주 구조	층 수	사용승인일
			연 면 적(㎡)	용적률(%)				
2	양평군 양서면 국수리	431-11 위지상	110.7	19.3194	단독주택	일반목구조	단층	2022.01.25
			110.7	19.3194				

※ 일반건축물대장 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지 목	기준시점	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)
a	양평군 양서면 국수리 50*-2*	558	보전관리	대	2024.03.12	법원경매	604,000
b	양평군 양서면 국수리 43*-2*	318	보전관리	대	2023.08.08	담보	446,000
c	양평군 양서면 국수리 43*-1*	990중 573	보전관리	임	2022.01.21	법원경매	380,000

2. 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS감정평가정보체계 실거래자료]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	지 목	거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)	이용상황				사용승인일	토지거래가액(원) ¹	
ㄱ	양평군 양서면 국수리 43*-2* 외	318	보전관리	대	2023.06.20	480,000,000 (468,000,000)	172,176,000	541,433	
	123.26	단독주택		2023.02.28					
- 건물 금액 : @2,400,000 x 50/50 x 123.26 = 295,824,000(철근콘크리트구조 2층) - 토지 단가 : 172,176,000 ÷ 318 = 541,4337원/㎡									
ㄴ	양평군 양서면 국수리 50*-9* 외	198	보전관리	대	2024.05.08	110,000,000	106,000,000	535,353	
	-	-		-					
ㄷ	양평군 양서면 51*-*	399	보전관리	대	2023.09.04	278,200,000	278,200,000	697,243	
	-	-		-					

¹ 토지거래가액 = 총거래금액 - 다른 필지(또는 건물) 금액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 토지 가격 수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
본건 인근 전원주택 지대	보전관리	단독주택	세로(가)	450,000~700,000원/㎡ 내외 수준임.	입지 및 주위 환경 조건에 따라

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
양평군	1년간 평균	단독주택	63.08	70.11	45
		대	62.66	60.80	15
양서면	1년간 평균	단독주택	73.10	73.70	7
		대	81.25	81.25	1

[출처: 태인경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 토지(공시지가 기준법의 적용) 감정평가액 산출근거

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

1.1. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2024. 01. 01.]

대상 토지	비 교 표준지	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m ²)
1	A	국수리	509-39	570	보전관리	단독 주택	대	세로 (가)	가장형 완경사	219,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	기간	지가변동률
A	양평군	보전관리	2024.01.01.~ 2024.06.30.	0.209%
			2024.06.01.~ 2024.06.30.	0.048%

※ 2024년 06월 이후 미발표로 연장 적용

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

대상토지	비교표준지	기간	계산식	시점수정치
1	A	2024. 01. 01 ~ 2024. 07. 24	$(1 + 0.00209) * (1 + 0.00048 * 24/30)$	1.00247

1.3. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 대체·경쟁 관계에 있는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목

○ 주택지대

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 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, 도시가스등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(임채이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 토지	비교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	0.95	0.95	0.94	0.94	1.00	1.00	0.797
		대상 토지는 비교표준지 대비 가로 상태 등, 교통시설과의 접근성 등, 주위 환경 등, 지세 및 형상 등 전반적인 가격형성요인 열세합니다.						

1.5. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근 지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\begin{array}{l}
 \text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{array}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지 목	기준시점	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)
a	양평군 양서면 국수리 50*-2*	558	보전관리	대	2024.03.12	법원경매	604,000

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

구 분	비 교 사 례 비 교 표 준 지	비교사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
		비교사례단가(원/㎡)	표준지공시지가(원/㎡)					
비 교 사 례 비 교 표 준 지 가 액	a	604,000	1,002,360	1.00236	1.00	1.030	623,588	2.837
기 준 시 점 비 교 표 준 지 가 액	A	219,200	219,741	1.00247	1.00	1.000	219,741	

산 출 내 역	시점수정	경기도 양평군 보전관리지역 지가변동률 (2024.03.12 ~ 2024.07.24) : 1.00236						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치
		1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
비교표준지는 평가사례 대비 획지(형상 등)조건 우세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

대상 토지	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
1	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매 통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	2.83

1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 천원 미만 사사오입]

대상 토지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	219,200	1.00247	1.00	0.797	2.83	495,629	496,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

대상 토지	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	496,000	573.0	284,208,000
합 계			284,208,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

2.1. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지 목	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)		이용상황		사용승인일	
ㄱ	양평군 양서면 국수리	318	보전관리	대	2023.06.20	480,000,000 (468,000,000)	541,433
	43*-2* 외	123.26		단독주택	2023.02.28	172,176,000	
- 건물 금액 : @2,400,000 x 50/50 x 123.26 = 295,824,000(철근콘크리트구조 2층) - 토지 단가 : 172,176,000 ÷ 318 = 541,4337원/㎡							

2 토지거래가액 = 총거래금액 - 다른 필지(또는 건물) 금액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.00

2.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

대상 토지	거래 사례	기 간	행정구역 용도지역	시점수정치
1	ㄱ	23.06.20 ~ 24.07.24	양평군 보전관리지역	1.00188

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

2.4.1. 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.00

2.4.2. 개별요인 비교

■ 개별요인 비교항목

○ 주택지대

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 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, 도시가스등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 토지	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	7	1.00	0.97	1.00	0.96	1.00	1.00	0.931
대상 토지는 거래사례 대비 접근(교통시설 등과의 접근성 등)조건 열세, 획지(지세 및 형상 등)조건 다소 열세합니다.								

2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 천원 미만 사사오입]

대상 토지	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	541,433	1.00	1.00188	1.00	0.931	505,022	505,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

대상 토지	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	505,000	573.0	289,365,000
합 계			289,365,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{제조달원가} - \text{감가수정액}$$

2.1. 제조달원가

“제조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 제조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 제조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{제조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

2.1.1. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제 경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기 기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-01-01-07	일반주택	목조/목조지붕틀/오지기와	2	1,661,000	40 (35~45)
01-01-03-06	일반주택	치장벽돌조/박공지붕/아스팔트싱글	4	1,329,000	45 (40~50)

[출처: 부동산연구원.2023]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.2. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 난방설비 등을 의미합니다.

구 분	전기	위생·급배수	난방	승강기	기타
부대설비 내역	○	○	○	-	-

2.1.3. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

기호	층	구 조	이용상황	재조달원가(원/m)
2	단층	일반목구조	단독주택	1,800,000

2.2. 감가수정

“감가수정”이란 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 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가 요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

$$\text{감가누계액} = \text{재조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

[감가누계액: 원 미만 올림]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)
					실제	유효		
2	단층	단독주택	1,800,000	40	2	2	2/40	90,000

※ 2022.01.25.일 사용승인.

2.3. 원가법에 의한 시산가액

2.3.1. 적용단가

[적용단가: 천 원 미만 절사]

기호	구분	이용상황	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
2	단층	단독주택	1,800,000	90,000	1,710,000

2.3.2. 원가법에 의한 시산가액 산정

기호	구분	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
2	단층	1,710,000	110.7	110.7	189,297,000
합계		-	110.7	110.7	189,297,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

1. 토지 감정평가액 결정

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)			거래사례비교법에 의한 시산가액(원)		
	단가(원/㎡)	면적㎡	시산가액(원)	단가(원/㎡)	면적㎡	시산가액(원)
1	496,000	573	284,208,000	505,000	573	289,365,000
합계		573	284,208,000		573	289,365,000

2. 건물 감정평가액 결정

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정하였습니다.

기 호	원가법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
2	189,297,000	189,297,000
합 계	-	189,297,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	284,208,000	기호(1)
건 물	189,297,000	기호(2)
합 계	473,505,000	-

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	
1	경기도 양평군 양서면 국수리	431-11	대	보전관리지역	573	573	496,000	284,208,000	
2	" (도로명 주소) 경기도 양평군 양서면 국수새터말길 78-22	위지상	단독주택	일반목구조 기타지붕 단층	110.7	110.7	1,710,000	189,297,000	1,800,000 x 38/40
합 계								₩473,505,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 양평군 양서면 국수리 소재 "경의중앙선 국수역" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 전원주택 단지, 미개발 토지, 임야 및 일부 농경지 등이 혼재 함.

(2) 교통상황

본건까지 승용차량 접근이 가능하며, 본건 북동측 위치하는 국수역까지는 직선거리 약900미터 정도이며, 국수역 인근에 버스정류장도 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

남동하향 경사지대를 옹벽 등으로 평탄하게 조성한 자루형의 단독주택 부지임.

(4) 인접 도로상태

북측 자루형 끝부분 일부가 로폭 약6미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, (한강)수변구역, 수질보전 특별대책지역(1권역) 임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상임.

2) 본건과 접하는 도로(국수리 431-13번지)는 본건 평가에 의뢰되지 않았으며, 본건 소유자인 신인국 지분이 있는 것으로 조사되니 경매 진행시 참고 바람.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

2022년 1월 25일 사용승인 된 일반목구조 기타(아스팔트청골)지붕 단층으로서,
외벽: 치장벽돌 마감 등, 창호: 샷시 2중창 등 임

(2) 이용상태

단독주택 구조로, 후면 "내부 구조도" 참조.

(3) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 개별 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

없음.

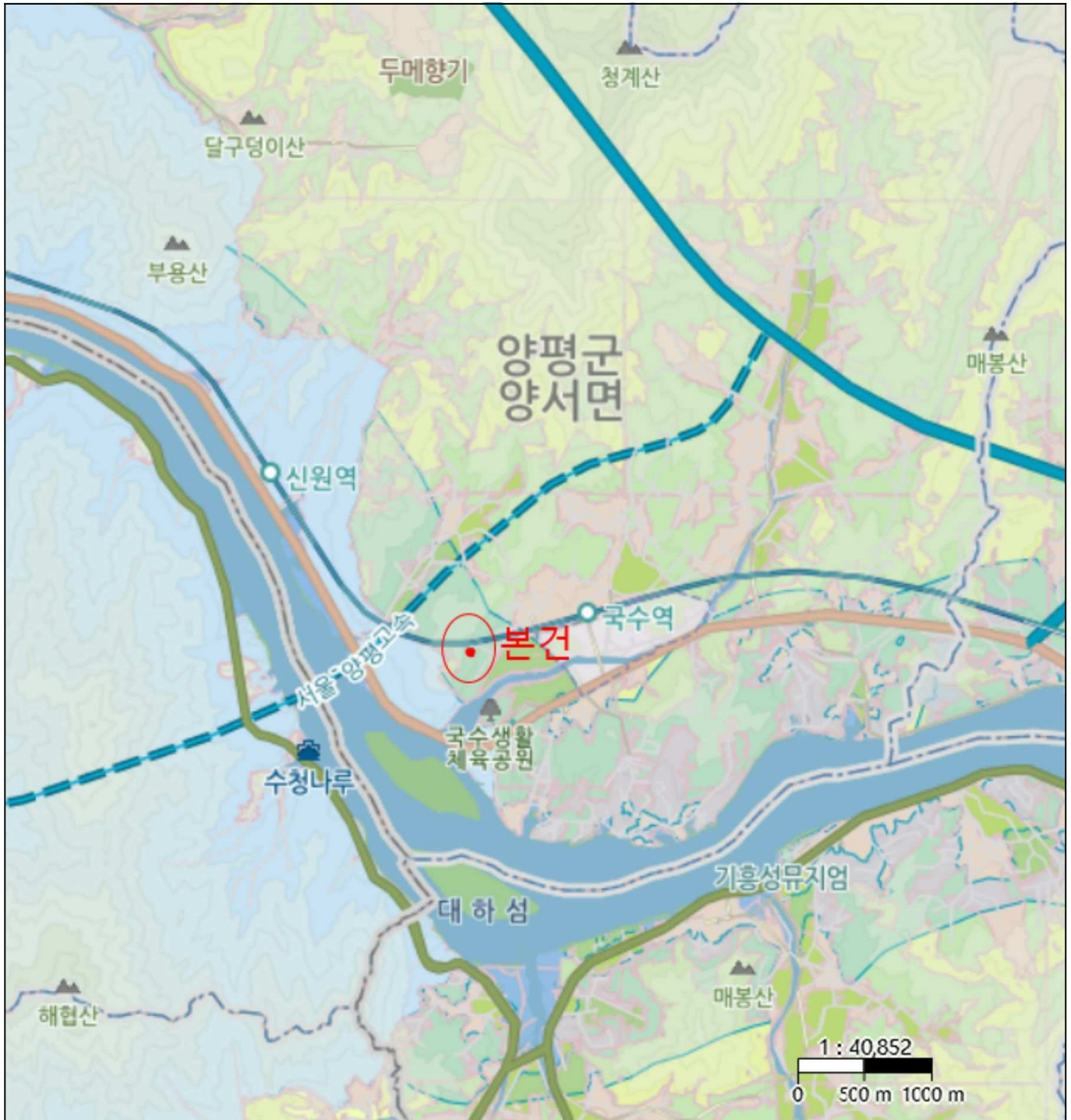
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



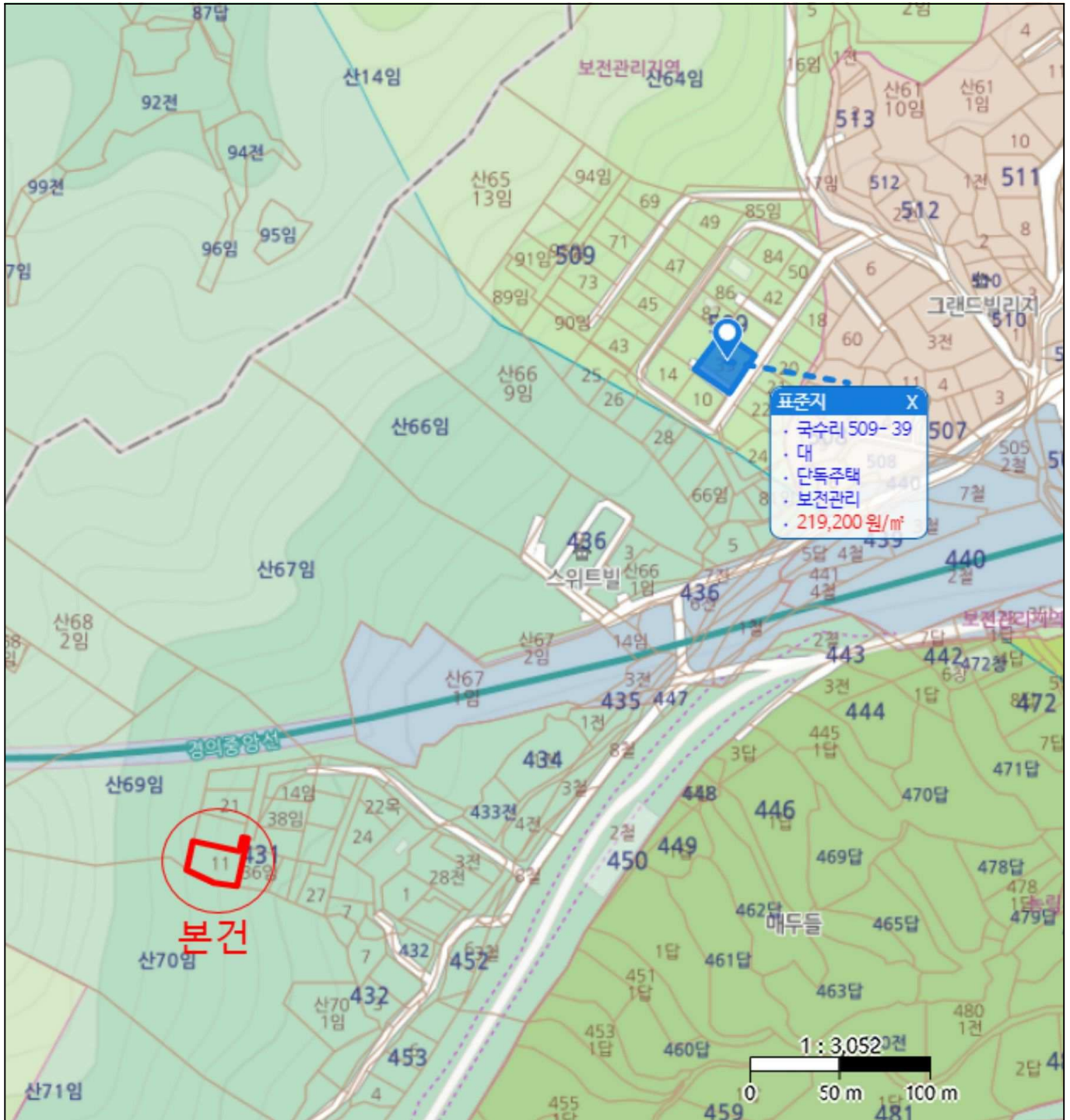
소재지	경기도 양평군 양서면 국수리 431-11
-----	------------------------



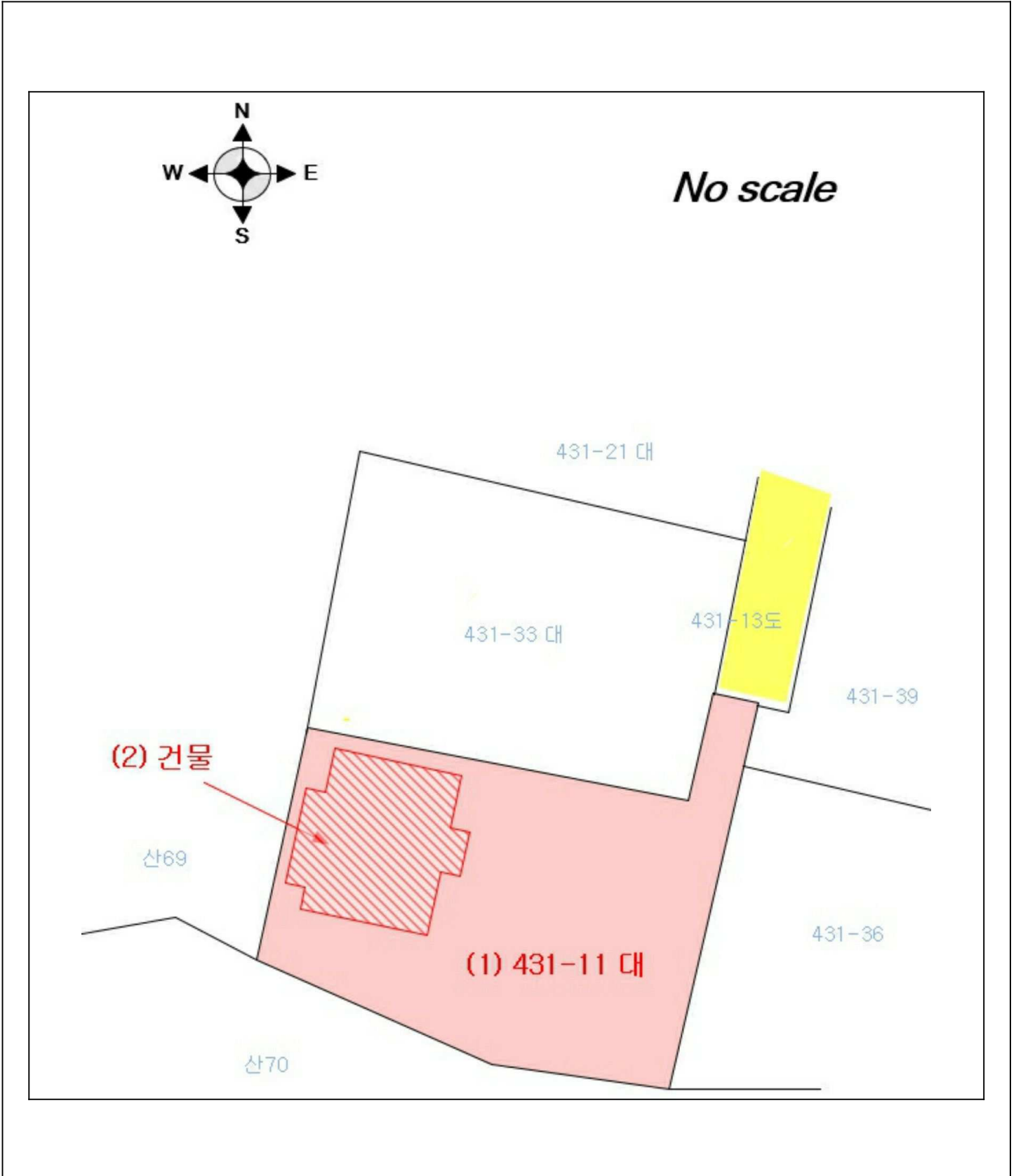
위치도



소재지 경기도 양평군 양서면 국수리 431-11



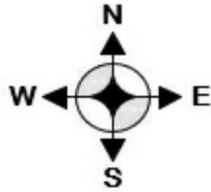
지 적 개 황 도



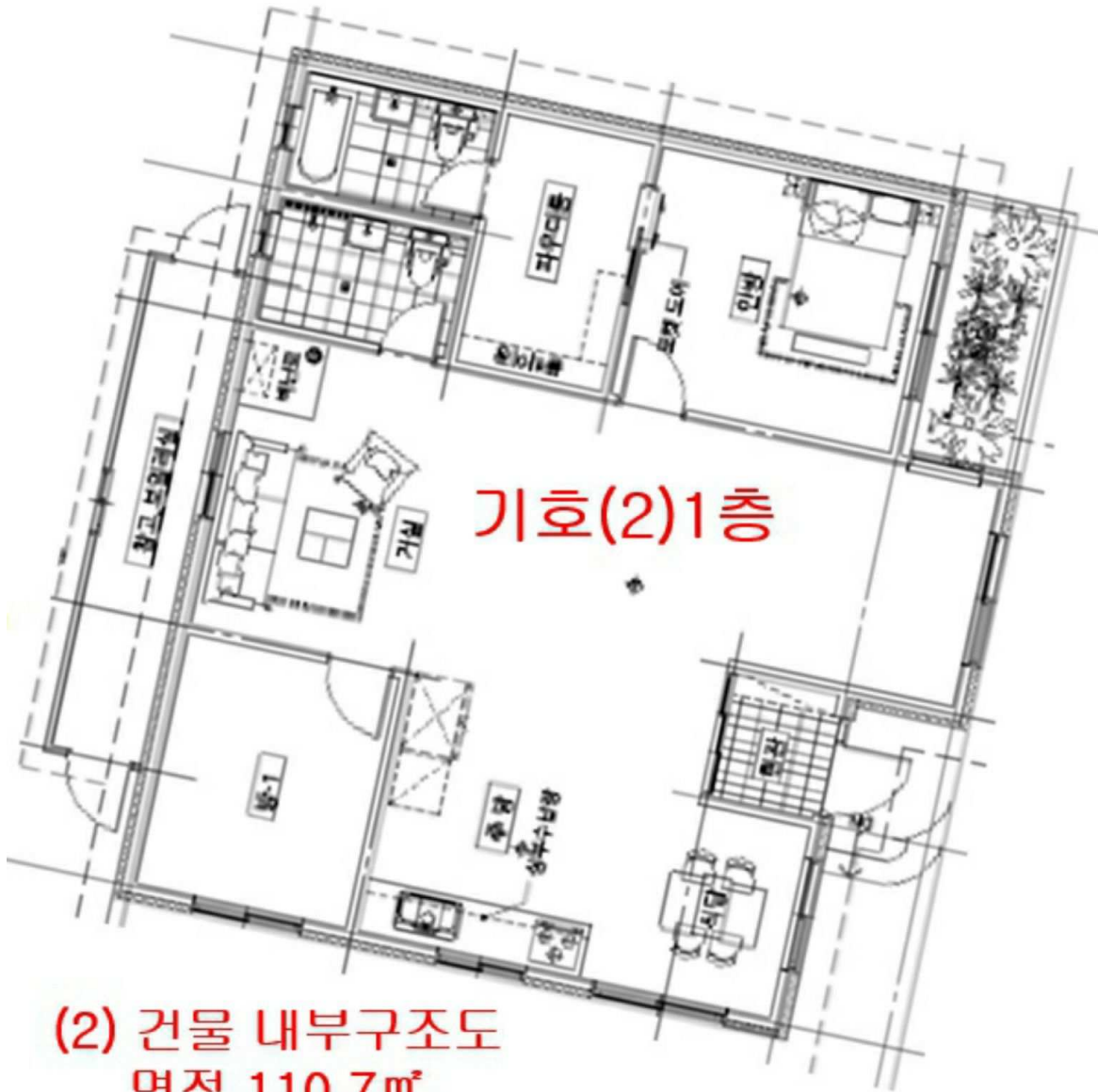
내부구조도



소재지 경기도 양평군 양서면 국수리 431-11



No scale



(2) 건물 내부구조도
면적 110.7㎡





()

