

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	정용진 외 1명 소유물건(2024타경5399)
평가서번호	가온 2409-04-4243
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선
의뢰번호	2024타경5399

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

경기동부지사

TEL:(031) 712-0090 FAX:(031) 712-0248

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

토지·건물 감정평가요약

감정평가요약(토지)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 양평군 강상면 교평리 50-65		
물건종류	토지건물	지목	대
		주용도	단독주택

2. 감정평가액

구분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토지	465.0	705,000	327,825,000
건물	186.10	-	158,523,000
제시외건물	28.3	800,000	22,640,000
감정평가액 합계			508,988,000

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	-			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적/기준시점	-	토지 감정평가액(원)	-

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 단독주택 및 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통시 됨.		
참고 및 유의사항	-		

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김지상

김지상 (인)

|주|가온감정평가법인 경기동부지사 지사장 김지상 (서명 또는 인)

감정평가액	오억팔백구십팔만팔천원정 (₩508,988,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선		감정평가목적	경매		
채무자	-		제출처	경매3계		
소유자 (대상업체명)	정용진 외 1명(정대성) (2024타경5399)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.23	2024.09.23	2024.09.26	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	465	토지	465	705,000	327,825,000
	건물	186.115	건물	186.1	-	158,523,000
	제시외건물	(28.3)	제시외건물	(28.3)	800,000	22,640,000
합계					₩508,988,000.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 유서현 (인)					

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 양평군 강상면 교평리	50-65	대	계획관리지역	465	465	705,000	327,825,000	
	소 계							₩327,825,000	
2	" [도로명 주소] 경기도 양평군 강상면 강남로 1214	50-65 위지상	단독주택	경량철골구조, 철근콘크리트 구조 경량철골구조 지붕 2층 지1층 1층 2층	37.5	37.5	542,000	20,325,000	700,000 x 31/40
					78.325	148.6	930,000	138,198,000	1,200,000 x 31/40
					70.29				
	소 계							₩158,523,000	

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉠	(제시외 경기도 양평군 강상면 교평리	건물) 50-65 위지상	다락 등	경량철골구조 경량철골구조 지붕	28.3	28.3	800,000	22,640,000	
	소 계							₩22,640,000	
	합 계							₩ 508,988,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 양평군 강상면 교평리 소재 <교평2리마을회관> 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 토지

(소재지: 경기도 양평군 강상면)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)
1	교평리 50-65	대	465.0	단독주택	계획관리	세각 (가)	사다리 완경사	315,000

2.2 건물

기호	소재지		경기도 양평군 강상면 교평리 50-65				
	주구조		경량철골구조, 철근콘크리트구조		주용도	단독주택	
	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	사용승인일	비고
	83.875	186.115	18.04	31.96	지하1층/지상2층	2014-12-15	-
	대상물건 전경				주위환경		
2							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.09.23일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.09.23일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6.2.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2.2 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

7. 기타사항

- 본건 감정평가시 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부를 기준으로 하였으며, 위치확인은 지적도면에 의거하여 육안 등으로 확인하였는바 인접토지와외의 경계 등은 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 본건 건물 외부에 소재하는 "목재테라스시설"은 거래관행에 따라 건물에 포함하였으니 참고하시기 바람.
- 본건 기호(1) 토지 지상 위에 조경용 수목 및 잔디 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가 하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(2) 건물의 1층 부분은 내부구조 및 이용상황 등은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 부득이 일반건축물대장상 '건축물현황도', 외부관찰 및 탐문조사되는 내용을 기준으로 도시하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(2) 건물의 2층 부분은 기준시점 현재 건축물대장상 '건축물현황도'가 등재되어있지 아니한바, 외부관찰 및 탐문조사되는 내용을 기준으로 도시하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 제시외건물 ㉠은 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가 하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였는 바 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	교평리 38-64	대	651.0	단독주택	계획관리	세로 (가)	사다리 완경사	264,000

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로써 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(경기도 양평군 계획관리지역)

기간	지가변동률	비고
2024.01.01 ~ 2024.08.31	0.349	2024년 08월까지 누계
2024.08.01 ~ 2024.08.31	0.070	08월분
2024.01.01 ~ 2024.09.23	1.00401 (0.401 %)	$(1 + 0.00349) * (1 + 0.00070 * 23/31) \approx 1.00401$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

2.4 개별요인비교

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	0.960

본건은 비교표준지 대비 가로조건(구조 등의 상태 등), 기타조건(본건 접도구역 저축 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

$$\begin{aligned} \text{감정평가전례(거래사례)기준 비교표준지가액} & : \text{감정평가전례(거래사례)} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\ \text{시점수정한 비교표준지가액} & : \text{표준지 공시지가} \times \text{지가변동률} \end{aligned}$$

2.5.2 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적	기준시점	비고
1	교평리 5*-2*외	대	999.0	단독주택	계획관리	750,000	경매	24.07.22	-
2	교평리 3*-2*	대	485.0	단독주택	계획관리	704,000	담보	24.04.19	-
3	교평리 3*-7*	대	268.4	단독주택	계획관리	723,000	경매	23.11.20	지분평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3 거래사례 등

가. 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지 배분단가 (원/㎡)	거래 시점
1	교평리 7*-1*	대	334.0	단독주택	계획관리	380,000,000	741,000	23.09.01

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 (2016-10-26)

용도 : 단독주택

건물연면적 : 083.37㎡

건물가격산정 : $83.37 \times 1,591,000(1,850,000 \times 43/50 : \text{관찰감가}) \approx 132,641,670\text{원}$

토지가격배분 : $380,000,000 - 132,641,670 \approx 247,358,330$ (토지단가:741,000원/㎡)

2.5.4 감정평가전례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 감정평가전례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <감정평가전례#1>을 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비고
1	교평리 5*-2*외	대	999.0	단독주택	계획관리	750,000	경매	24.07.22	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.5 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
1	750,000	-	1.00138	1.000	0.980	736,014	
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정		지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
A	264,000	1.00401		-	-	265,059	
그 밖의 요인 보정치 산출		736,014 / 265,059				2.777	
시점수정치		경기도 양평군 계획관리지역(2024-07-22 ~ 2024-09-23) : 1.00138					
지역요인비교치		감정평가전례#1은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)					
개별요인비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#A/ 감정평가전례#1	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980

비교표준지는 감정평가전례 대비 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 열세함..

2.5.6 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지#A는 177%를 상향 보정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지#A	2.77

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	264,000	1.00401	1.000	0.960	2.77	704,844	705,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1. 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

가. 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지 배분단가 (원/㎡)	거래 시점
1	교평리 7*-1*	대	334.0	단독주택	계획관리	380,000,000	741,000	23.09.01

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 (2016-10-26)

용도 : 단독주택

건물연면적 : 083.37㎡

건물가격산정 : $83.37 \times 1,591,000(1,850,000 \times 43/50) \approx 132,641,670$ 원

토지가격배분 : $380,000,000 - 132,641,670 \approx 247,358,330$ (토지단가:741,000원/㎡)

3.1.2. 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#1>를 선정하였음.

3.2 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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.3 시점수정

(경기도 양평군 계획관리지역)

기호	기간	지가변동률	비고
1	2023-09-01 ~ 2024-09-23	1.00410	$(1 - 0.00007) * (1 - 0.00002) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00349) * (1 + 0.00070 * 23/31) = 1.00410$

3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

3.5 개별요인비교

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.98	0.951

본건은 거래사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 기타조건(본건 접도구역 저촉 등)에서 열세함.

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	741,000	1.000	1.00410	1.000	0.951	707,580	708,000

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가 (원/㎡)	시산가액(원)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)
1	465.00	705,000	327,825,000	708,000	329,220,000

4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	465.0	705,000	327,825,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 재조달원가

2.1 표준단가 결정

2.1.1 표준단가 수준

(출처: 2023년 기준 한국부동산원 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40~50)
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브 위 시멘트기와잇기	3	1,770,000	45 (40~50)

2.1.2 표준단가 수준

(출처: 2023년 기준 한국부동산연구원, 한국감정평가사협회 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	3	1,499,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.1.3 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 하기와 같이 결정하였음.

기호	구분	구조	표준단가 (원/㎡)	사용승인일	비고
2	지하1층	경량철골구조, 철근콘크리트구조	700,000	2014-12-15	참고 등
	지상 1-2층	경량철골구조, 철근콘크리트구조	1,200,000	2014-12-15	주택 등

2.2 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가(원/㎡)	비고
전기설비, 위생설비, 냉·난방설비 등	표준단가에 포함	-

2.3 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	비고
2	지하1층	700,000	표준단가에 포함	700,000	2014-12-15	-
	지상 1-2층	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000	2014-12-15	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

감가수정이란 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 정액법으로 감가수정하였음.

기호	구분	내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	비고
2	지하1층	40	9	9	31	-
	지상 1-2층	40	9	9	31	-

4. 건물단가 결정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	내용 연수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2	지하1층	700,000	31	40	542,500	542,000	-
	지상 1-2층	1,200,000	31	40	930,000	930,000	-

5. 건물 감정평가액 결정

기호	구분	결정단가 (원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비고
2	지하1층	542,000	37.5	20,325,000	-
	지상 1-2층	930,000	148.6	138,198,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 제시외건물 감정평가액 결정

기호	구분	결정단가 (원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비고
㊸	제시외 건물	800,000	28.3	22,640,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	465.0	705,000	327,825,000	-
건물	186.1	-	158,523,000	-
제시외건물	28.3	800,000	22,640,000	-
합계			508,988,000	

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	
4. 인접 도로상태	5. 토지이용계획 및 제한상태	3. 형태 및 이용상태
7. 공부와의 차이	8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	6. 제시목록 외의 물건

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양평군 강상면 교평리 소재 "교평2리마을회관" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하고, 본건 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상태

본건은 사다리형의 완경사지의 토지로서, 단독주택 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 동측 및 북서측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리지역), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2021-03-17)<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령제14조의3제1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법> 임.

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)	

6. 제시목록 외의 물건

-

7. 공부와의 차이

-

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

1. 건물의 구조

경량철골구조,철근콘크리트구조 경량철골구조지붕 지하1층/지상3층 건으로서,

외벽 : 사이드판넬 마감 등.
창호 : 하이샷시 창호 등임.

2. 이용상태

단독주택으로 이용중으로서,

지하1층 - 창고2 등,
지상1층 - 방, 거실, 주방, 욕실, 보일러실, 현관, 데크, 계단실 등으로 이용중임.
지상2층 - 주택 용도임.

3. 설비내역

난방설비, 위생 급배수 설비 갖추어져 있음.

4. 부합물 및 종물

Ⓢ이 소재하고 있는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

5. 공부와의 차이

-

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 설비내역

4. 부합물 및 종물

5. 공부와의 차이

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

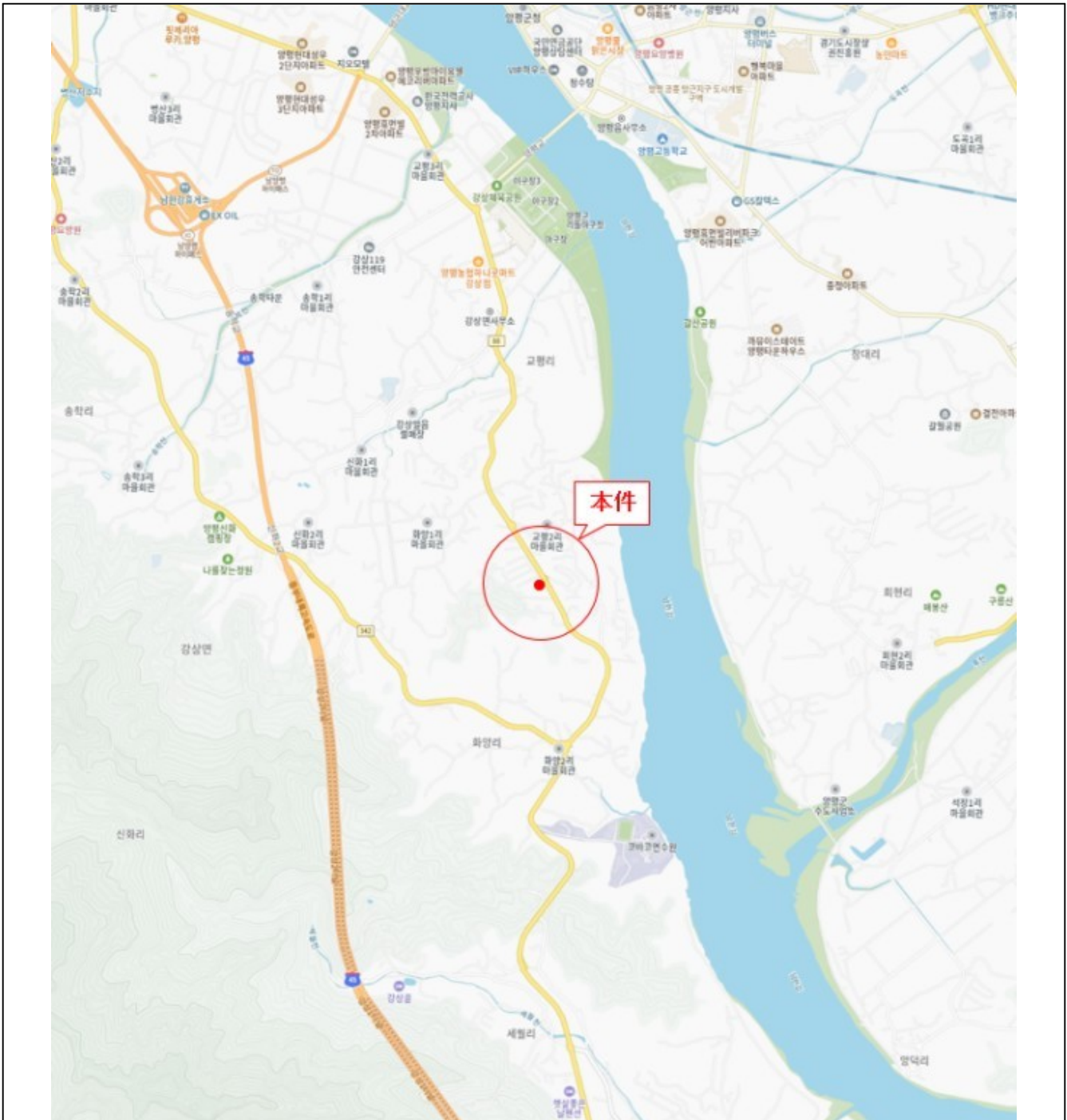
6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호(2) 건물의 2층 부분은 기준시점 현재 건축물대장상 '건축물현황도'가 등재되어있지 아니한바, 외부관찰 및 탐문조사되는 내용을 기준으로 도시하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

위 치 도



소재지 경기도 양평군 강상면 교평리 50-65

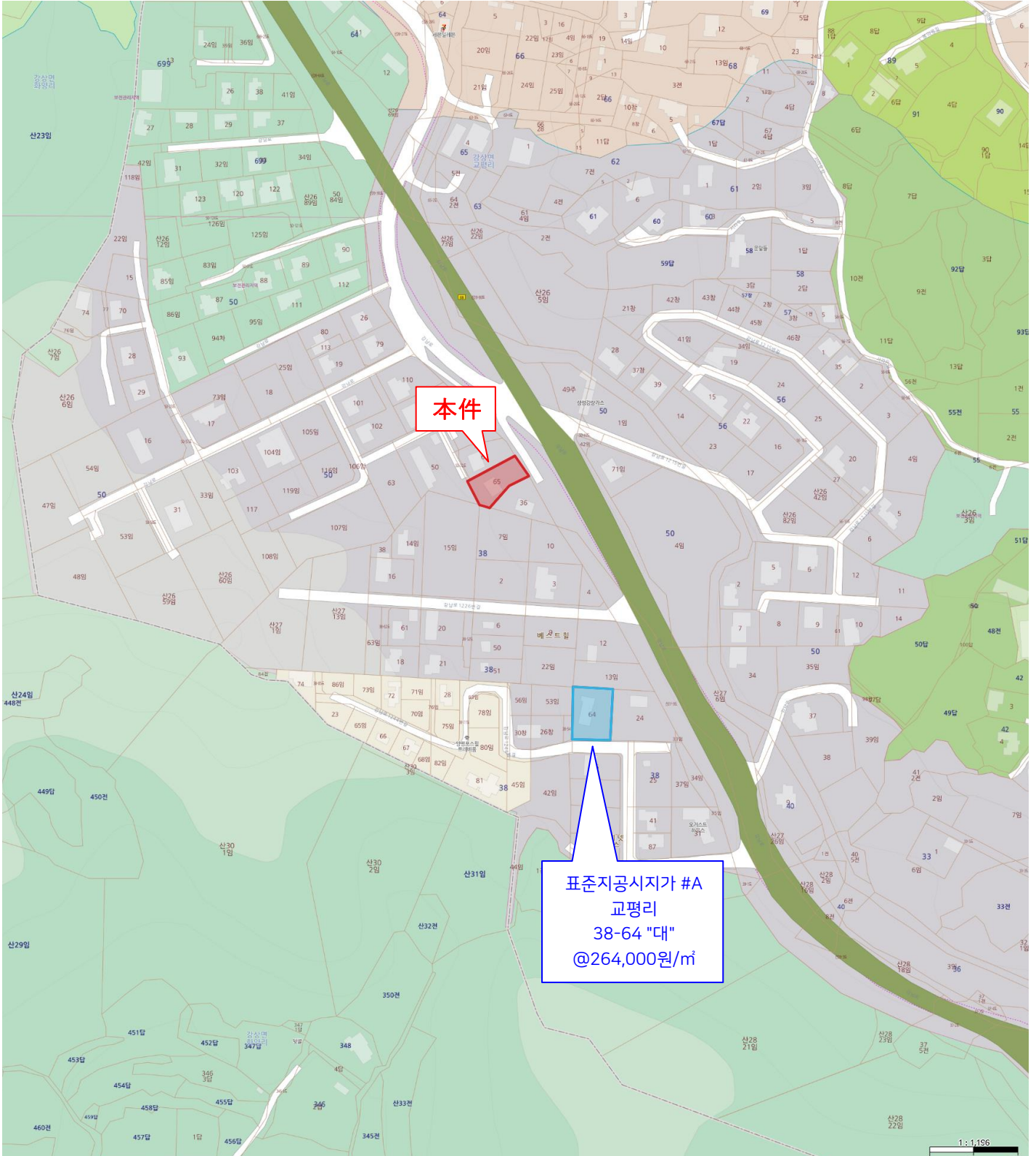


상세 위치도

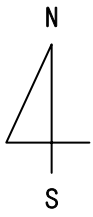


소재지

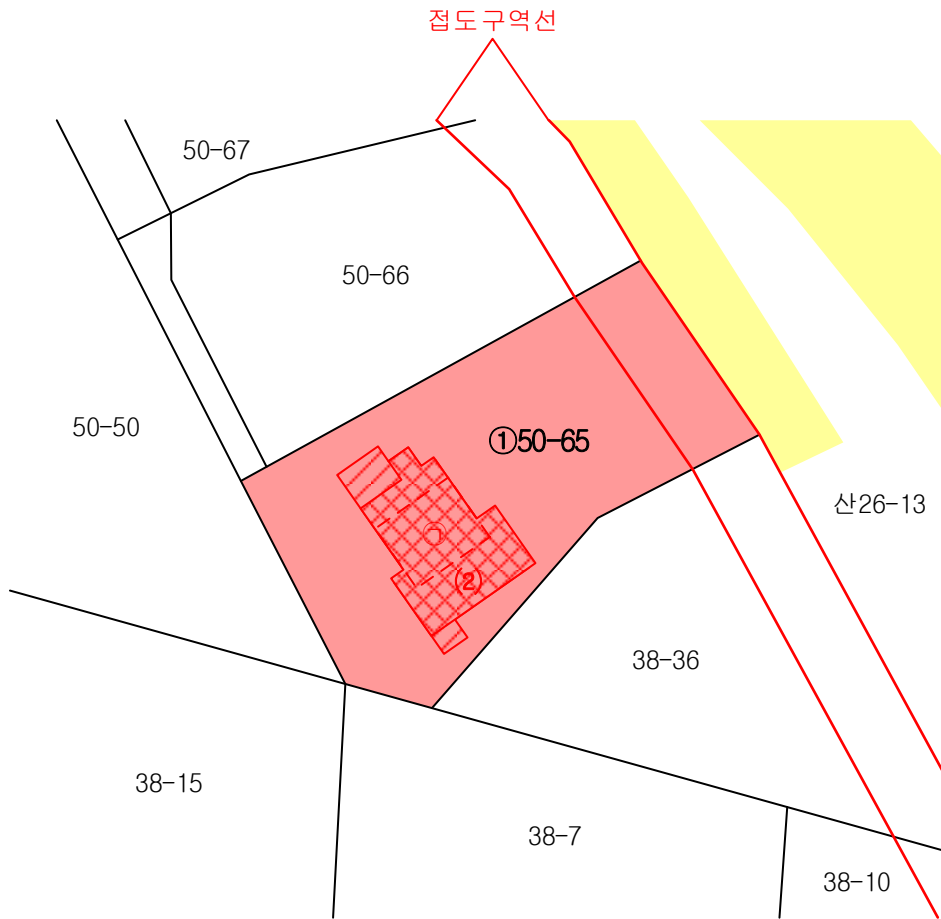
경기도 양평군 강상면 교평리 50-65



지 적 도



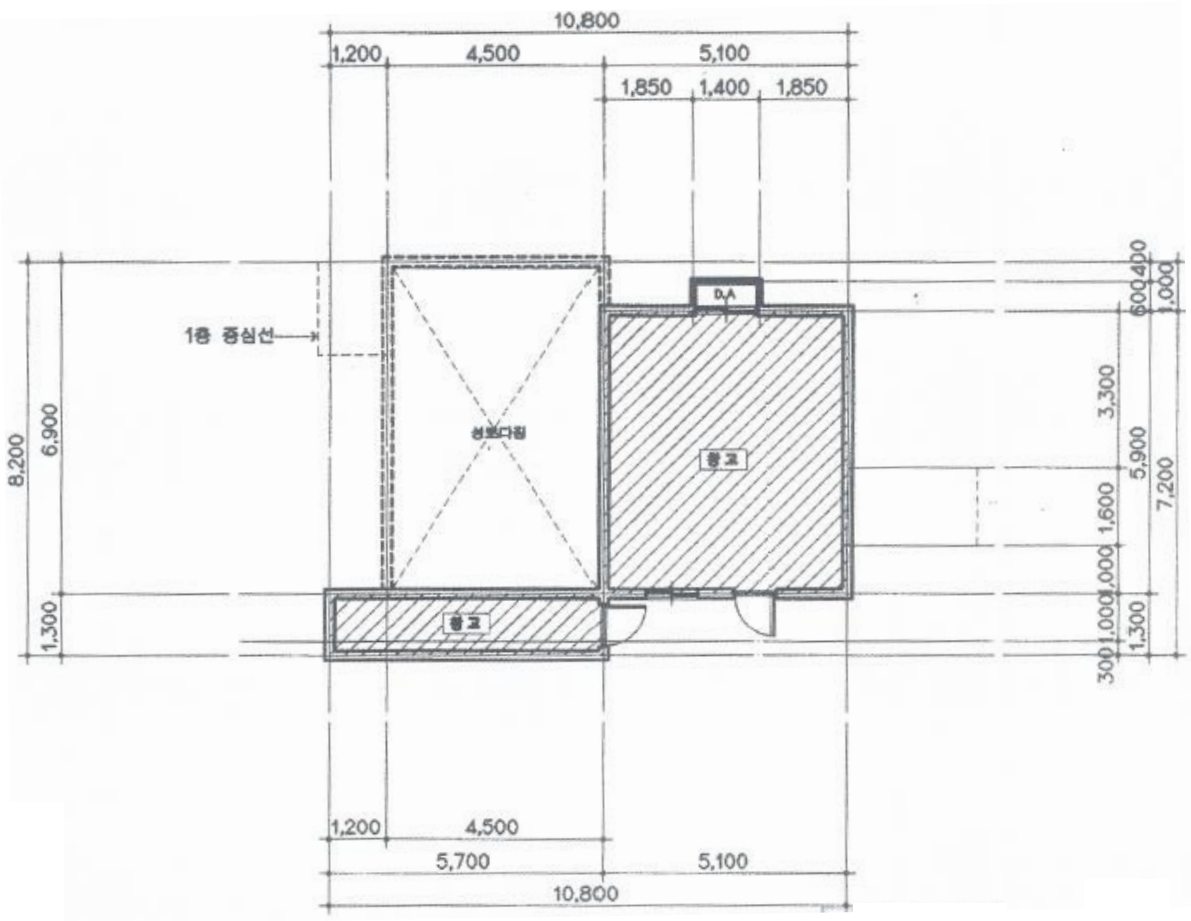
S : $\frac{1}{500}$



범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

건물개황도 및 내부구조도

S : None Scale



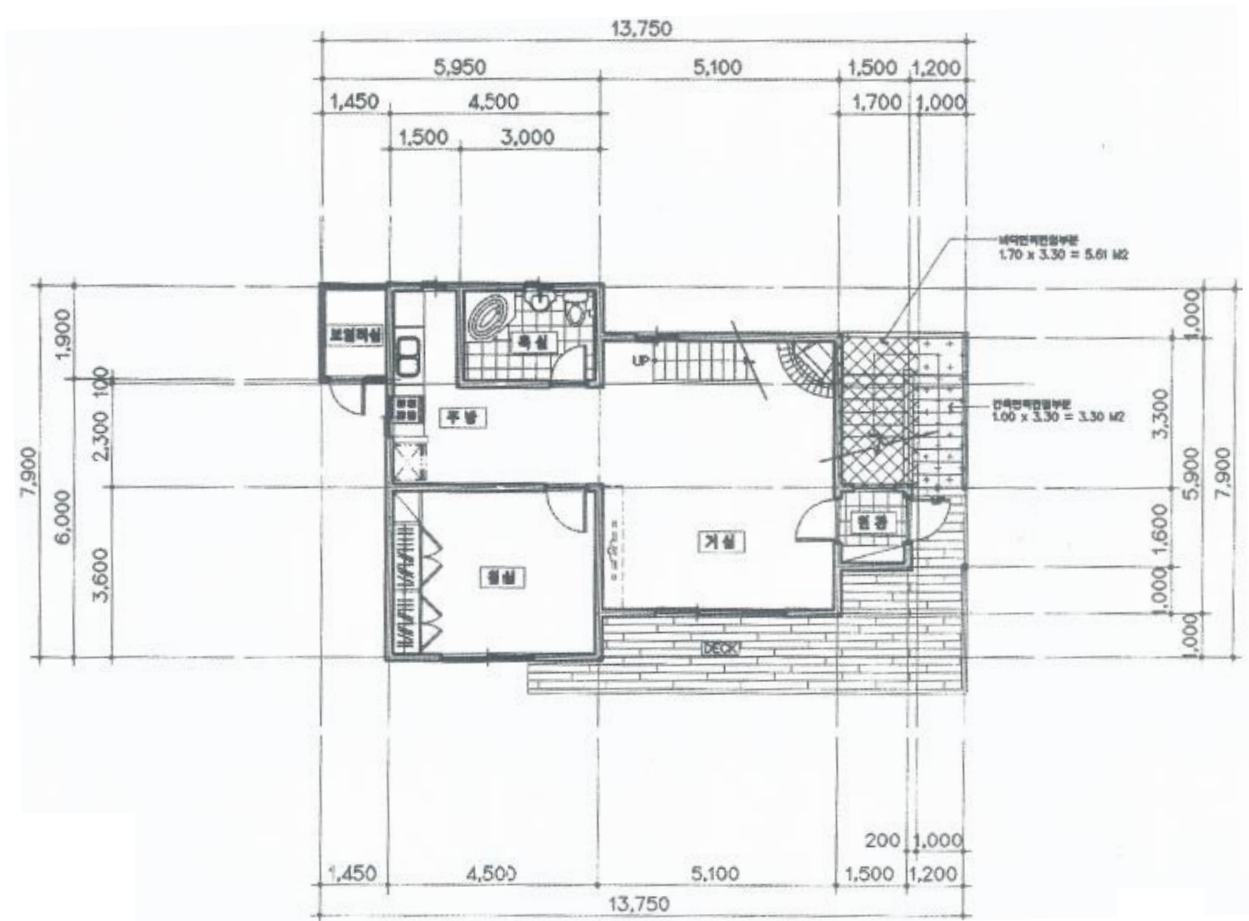
※ 실제 면적과 유사함.

< 공부상면적 >

(2)지1층 : 37.5㎡

건물개황도 및 내부구조도

S : None Scale



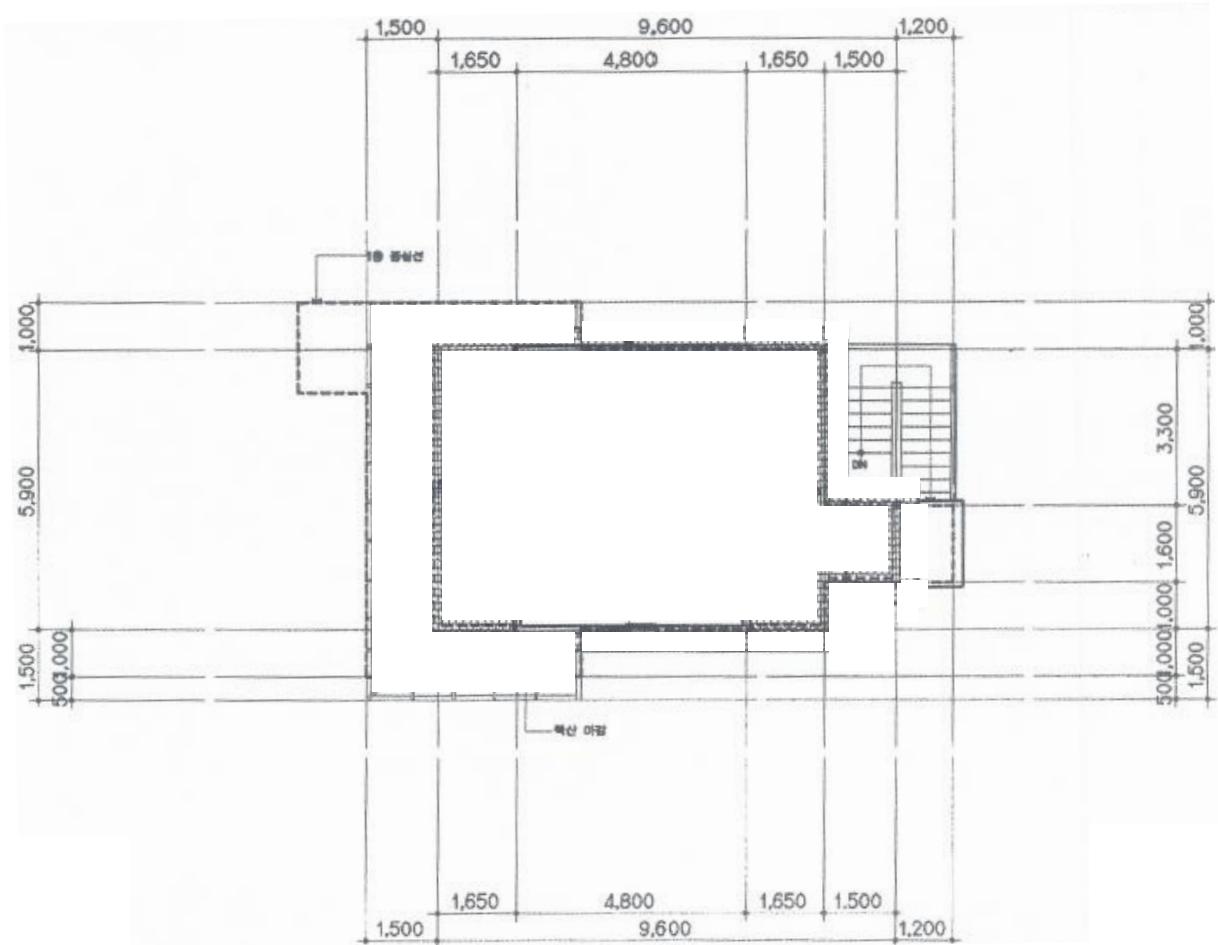
※ 실제 면적과 유사함.

< 공부상면적 >

(2)1층 : 78.325㎡

건물개황도 및 내부구조도

S : None Scale



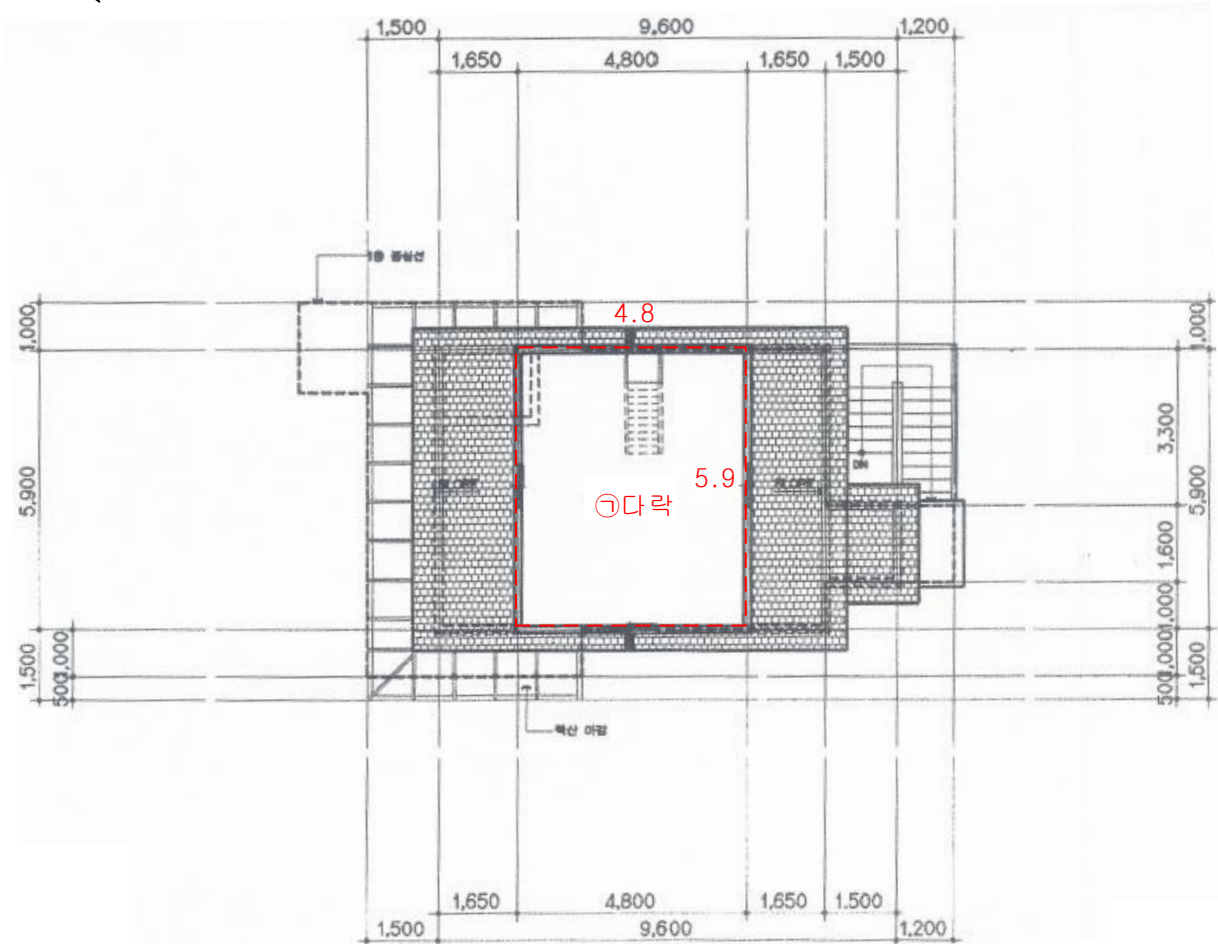
※ 실제 면적과 유사함.

< 공부상 면적 >

(2)2층 : 70.29㎡

건물개황도 및 내부구조도

S : None Scale



(2)다락층

< 부합물 및 중물 >

㉠ 경량철골구조 경량철골구조지붕(다락) 약 28.32㎡

임	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고	
			임대차보증금	월임대료		
대 상 황			임 대 미 상			
	합	계	액	W	-	W

사 진 용 지



본건 기호(1) 토지 및 기호(2)
건물 전경, 부합물 및 종물 ㉠



본건 기호(1) 토지 및 기호(2)
건물 전경



본건 주위환경



본건 주위환경