

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선
건명	김해숙 소유물건(2024타경39842)
감정서번호	241007-401639-0001

계산감정평가사사무소

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.

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	삼억이천칠백일십사만사천원정 (₩327,144,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 여주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	김해숙 (2024타경39842)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.10	2024.10.08 ~ 2024.10.10	2024.10.15	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	490	대	490	372,000	182,280,000
	건물	171.7	건물	171.7	820,000	140,794,000
			제시외 물건	48.4	-	4,070,000
합계						₩327,144,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지건물감정평가명세표

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	(2) 지상 [도로명주소] 경기도 양서면 청계길165번길 25-14		주택	철근콘크리조 슬라브지붕 2층					1,520,000 x 27/50
				1층	141.37	171.70	820,000	140,794,000	
				2층	30.33				
2	경기도 양평군 양서면 청계리	271-1	대	계획관리지역	490	490	372,000	182,280,000	
소 계								₩323,074,000	
	(제시외물건)								
ㄱ	(1) 부착		데크	목재		44.0	75,000	3,300,000	
ㄴ	(1) 부착		보일러실	판넬조 판넬지붕		4.4	175,000	770,000	
소 계								₩4,070,000	
합 계								₩327,144,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액산출근거및결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양평군 양서면 청계리 ‘청계2리 마을회관’ 서남서측 인근에 위치하는 토지와 건물(단독주택)에 대한 경매 목적 감정평가 건임.

2. 감정평가 대상물건(토지) 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세
2	양서면 청계리 271-1	대	490	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지

3. 감정평가 대상물건(건물) 개요

기호	소재지 도로명주소	구조/층수	용도	공부면적 (㎡)	사용승인일
1	기호(2) 지상 [도로명주소] 경기도 양평군 양서면 청계길 165번길 25-14	철근콘크리트조 아스팔트싱글지붕 2층 1층 2층	주택	141.37 30.33 (계171.70)	2001-02-09

감정평가액산출근거및결정의견

4. 감정평가 기준

감정평가액은 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

5. 기준시점

감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 10월 10일로 하였음.

6. 감정평가액 결정방법항

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 과 「감정평가 실무기준」, 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 토지는 표준지 공시지가를 기준으로 평가 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 실거래사례와 비교하여 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 본건 건물은 평가 대상물건 재조달원가에서 감가수정 후 대상 물건 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

감정평가액산출근거및결정의견

7. 감정평가액 결정에 대한 참고 사항

가. 본건 토지 지상 정원수 및 정원석 등은 경제적 가치와 거래 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

나. 제시외토지 경기도 양평군 양서면 청계리 207-10, 271-4는 기호(2) 토지 부속 토지로 담장, 주차장, 마당 등으로 이용 중이나, 본 평가에서는 제시외토지에 관계없이 정상 평가하였음.

다. 제시외토지는 본건 토지 남측에 접하며, 일반건축물대장 건축물현황도(배치도)에서는 도로로 표시되어있고 지적 경계측량시 이용상황이 다를 수 있으나, 현황은 공부상 지목과 같이 대지로 보임.

(후첨 지적개황도, 사진용지, 토지대장, 건축물현황도(배치도) 참조)

감정평가액산출근거및결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

토지 감정평가액은 공시지가기준법을 적용하여 평가 대상 토지와 비교 가능한 이용가치를 지닌 인근 표준지 공시지가를 기준으로 시점수정 후, 평가 대상토지와 표준지를 지역요인과 개별요인 비교하고 그 밖의 요인 보정을 거친 토지 가액으로 평가하였음.

1. 비교 표준지 선정 (공시기준일 2024년 1월 1일)

평가대상 토지와 동일 용도지역에 이용 상황과 주변 환경이 유사하거나 비교 가능하면서 지리적으로 가장 가까운 다음 표준지를 비교 표준지로 선정함.

일련 번호	소재지	지 목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
양평군 #1226	양서면 청계리 44-2	대	469.0	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	237,200

2. 시점수정

가. 공시기준일(2024-01-01)과 기준시점(2024-10-10)간 시점수정은 토지정책 수행 및 감정평가시 시점수정 등에 활용하기 위한 조사되는 국토교통부 국가통계 「지가변동률」 중 비교 표준지가 소재하는 시군구 용도지역 지가변동률을 기준으로 일할 계산하였음.

감정평가액산출근거및결정의견

나. 국토교통부가 최근 발표한 경기도 양평군 지가변동률

구 분	계획관리지역
2024년 8월 지가변동률 (a)	0.070%
2024년 1월~8월 지가변동률 누계(b)	0.349%

다. 공시기준일로부터 기준시점까지 지가변동률 추정치 $[(1+b) \times (1+(a \times (40/31)))-1]$

구 분	계획관리지역
2024-01-01 ~ 2024-10-10 지가변동률 추정치	0.440%

라. 시점수정치 (= 1+ 지가변동률)

구 분	계획관리지역
시점수정치	1.00440

3. 지역요인 비교

본건 토지와 비교 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 비교에서 대등함.
(지역요인 비교치 1.00)

감정평가액산출근거및결정의견

4. 표준지 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

가로조건	접면도로 폭, 구조, 계통과 연속성
접근조건	교통시설과 생활편의시설 등에 대한 접근성과 이용 편의성
환경조건	인근환경, 자연환경, 위험·협오시설 등의 유무 등
획지조건	지목, 면적, 형상, 경사, 방위, 도로접면 상태, 이용 상황 등
행정조건	행정상의 조장 및 규제 정도
기타조건	장래 동향, 기타

나. 본건 토지와 비교 표준지 개별요인 비교

가로조건	본건 토지는 비교 표준지에 비해 가로조건에서 열세함.
접근조건	본건 토지는 비교 표준지에 비해 접근조건에서 열세함.
환경조건	본건 토지는 비교 표준지와 환경조건에서 대등함.
획지조건	본건 토지는 비교 표준지에 비해 획지조건에서 우세함.
행정조건	본건 토지는 비교 표준지와 행정조건에서 대등함.
기타조건	기타 비교할 요인 없음.

감정평가액산출근거및결정의견

다. 개별요인 비교치 산정

기호	비교 표준지	가로 조건 비교	접근 조건 비교	환경 조건 비교	획지 조건 비교	행정 조건 비교	기타 조건	개별 요인 비교치
2	#1226	0.97	0.98	1.00	1.02	1.00	1.00	0.970

5. 그 밖의 요인(기타요인)보정

가. 평가대상 토지 인근지역 평가전례 등을 검토하여 인근지역 지가수준을 반영하는 평가전례와 균형을 유지하면서 시장가치와 공시지가 간 차이를 적절히 조정하기 위하여 그 밖의 요인(기타요인)으로 보정함.

나. 인근 토지 평가전례 (출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보시스템 카파허브)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	기준시점	감정평가액 (천원)	단위면적당 평가금액 (원/㎡)
a	양서면 청계리 8*-*	대	891.0	계획관리	2024-08-19	318,978,000	358,000

감정평가액산출근거및결정의견

다. 평가전례 기호(a) 대비 비교표준지 단가 산정

평가전례는 비교 표준지 남서측 인근에 위치한 부정형 단독주택 세로(가) 대지에 대한 평가로, 전례 감정평가액은 정상적인 평가가액으로 판단됨.

비교표준지는 평가전례 토지에 비해 가로조건과 접근조건 등에서 우세함.

평가전례 평가 단가 (원/㎡)	358,000
본건 기준시점/전례 기준시점 시점수정치 (경기도 양평군 계획관리지역 지가변동률 근거)	1.00120
표준지/평가전례 토지 가치형성요인 비교치	1.071
평가전례 대비 표준지 토지 단가 (원/㎡)	383,878

라. 기타요인 보정

(1) 시점수정후 비교 표준지 공시지가와 평가전례 대비 표준지 단가 차이

표준지 일련번호	공시기준일 공시지가	시점 수정치	시점수정후 공시지가(A)	평가전례 대비 표준지 단가(B)	격차율 (B/A)
#1226	237,200	1.00440	238,244	383,878	1.61128

감정평가액산출근거및결정의견

(2) 평가전례 대비 표준지 토지단가와 시점수정후 표준지공시지가 간에 차이를 보이고 있어, 평가 전례와 균형을 유지하면서 감정평가액에 시장가치를 반영하기 위하여 토지 단가 산출시 다음과 같이 기타 요인으로 보정함.

표준지 일련번호	용도지역	격차율	기타요인 보정치
#1226	계획관리	1.61128	1.61

6. 토지 시산 단가 산정

감정평가액 산출을 위한 시산단가를 다음과 같이 산정함. (천원미만 반올림)

표준지공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 기타요인 보정치

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	기타요인 보정치	시산단가 (원/㎡)
2	237,200	1.00440	1.00	0.970	1.61	372,000

감정평가액산출근거및결정의견

III. 건물 평가 산출근거

본건 건물은 평가대상 건물 재조달원가에서 감가수정 후 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

1. 표준단가의 결정

표준단가는 건물의 구조, 사용자재, 시공 상태, 용도 등을 기준으로 한국감정평가사협회 간행 ‘건축물 재조달원가 자료집’ 과 한국건설기술연구소 건설공사비지수를 참조하여 다음과 같이 결정함.

기호	구조/층수	용도	표준단가(원/㎡)
1	철근콘크리트조 아스팔트싱글지붕 2층	단독주택	1,420,000

2. 부대설비 보정단가

기호	용도	부대설비	보정단가(원/㎡)
1	단독주택	난방설비 및 위생설비, 급배수시설 등	100,000

3. 재조달원가 (표준단가 + 부대설비 보정단가) (단위 원/㎡)

기호	용도	표준단가	보정단가	재조달원가
1	단독주택	1,420,000	100,000	1,520,000

감정평가액산출근거및결정의견

4. 감가수정

감가수정은 건물 감가수정에 주로 적용하는 정액법으로 하였음.

기호	사용승인일	총 내용년수	추정 잔존연수	잔존 가치율
1	2001-02-09	50	27	27/50

5. 적용단가

위 가격자료에 따라 건물 적용단가를 다음과 같이 결정함. (천원 미만 버림)

기호	용도	제조달원가(원/㎡)	잔존가치율	적용단가(원/㎡)
1	단독주택	1,520,000	27/50	820,000

6. 원가법에 의한 건물 감정평가액 (건물 면적 × 단가)

기호	용도	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	단독주택	171.70	820,000	140,794,000

7. 제시외물건 평가

기호(1) 주택 주변 데크 및 보일러실은 약측 면적을 원가법으로 평가하였음.

제시외건물 감정평가액 4,070,000원

감정평가액산출근거및결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 산정

가. 인근 거래사례 (출처: 국토교통부 및 한국부동산원 실거래자료, 경기부동산포털)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래시점	거래가액 (원)	토지단위면적당 거래단가(원/㎡)
a	양서면 청계리 3**-*	대	414	계획관리	2023-09-21	150,000,000	362,319

나. 거래사례 검토 및 거래사례 비교 본건 토지 단가 산정

거래사례 토지는 양서면 증동리 ‘대아초등학교’ 북서측 근거리에 위치하는 자동차 접근 가능한 완경사지대 삼각형 나지에 대한 거래로 정상적인 거래로 판단됨.

본건 토지는 거래사례 토지에 비해 접근조건에서 열세하나 획지조건에서 우세함.

거래사례 토지 거래단가	362,319 원/㎡
사정보정치	1.00
기준시점/거래사례 계약시점 시정수정치 (경기도 양평군 계획관리지역 지가변동을 근거)	1.00453
본건 토지/거래사례 토지 가치형성요인 비교치	1.029
거래사례 비교 본건 토지 단가	374,515 원/㎡

감정평가액산출근거및결정의견

2. 시산가액 합리성 검토

가. 공시지가기준법에 의한 시산 단가와 거래사례비교법에 의한 산정 단가 비교

기호	비교 표준지	공시지가기준법에 의한 시산(산정) 단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 산정 단가(원/㎡)
1	#1226	372,000	374,515

나. 공시지가기준법으로 산정된 토지 시산단가는 매매사례 토지에 비교하여 가격 합리성이 인정되어 시산 단가로 감정평가액을 결정함.

다. 본건 건물은 원가방식과 다른 평가방식 (비교방식, 수익방식)을 적용하는 것이 용이하지 않아 다른 평가방식으로 시산가액 합리성을 검토하는 것을 생략하였음.

3. 감정평가액 결정

구 분	기호	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	2	490	372,000	182,280,000
건 물	1	171.70	820,000	140,794,000
제시외 물건	ㄱ, ㄴ	44.0	-	4,070,000
합 계				327,144,000

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 양평군 양서면 청계리 '청계2리 마을회관' 서남서측 인근에 위치함. 본건 주위는 마을주변 농촌지대로서 단독주택과 농경지 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 있어 제반 교통사정은 무난시됨.

(3) 형태 및 이용상태

자체 평탄한 대체로 사다리형 토지로 단독주택 대지로 이용중임

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 노폭 약 4~5m 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역(1권역)

(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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 이해관계인의 부재로 임대관계는 확인하지 못하였음.

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(1) 건물은 2001년 2월 사용승인된 철근콘크리트조 슬라브위 아스팔트싱글지붕 2층 건물로,
외벽은 치장벽돌쌓기,
내벽은 벽지 마감,
창호는 샷시 이중창호임.

(2) 이용상태

1층은 방4, 거실2, 욕실2, 주방, 식당, 다용도실, 현관,
2층은 방1 구조임.

(3) 설비내역

개별난방 및 급탕설비, 급배수시설, 위생설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '건물개황도' 와 같이 기호(1) 건물 주변으로 목재 데크 약44.0㎡, 판넬조 판넬지붕 보일러실 약4.4㎡이 소재함.

(5) 공부와의 차이

공부상 지붕은 슬라브지붕이나 현황은 (경사)슬라브위 아스팔트싱글지붕임.

건물감정평가요항표

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

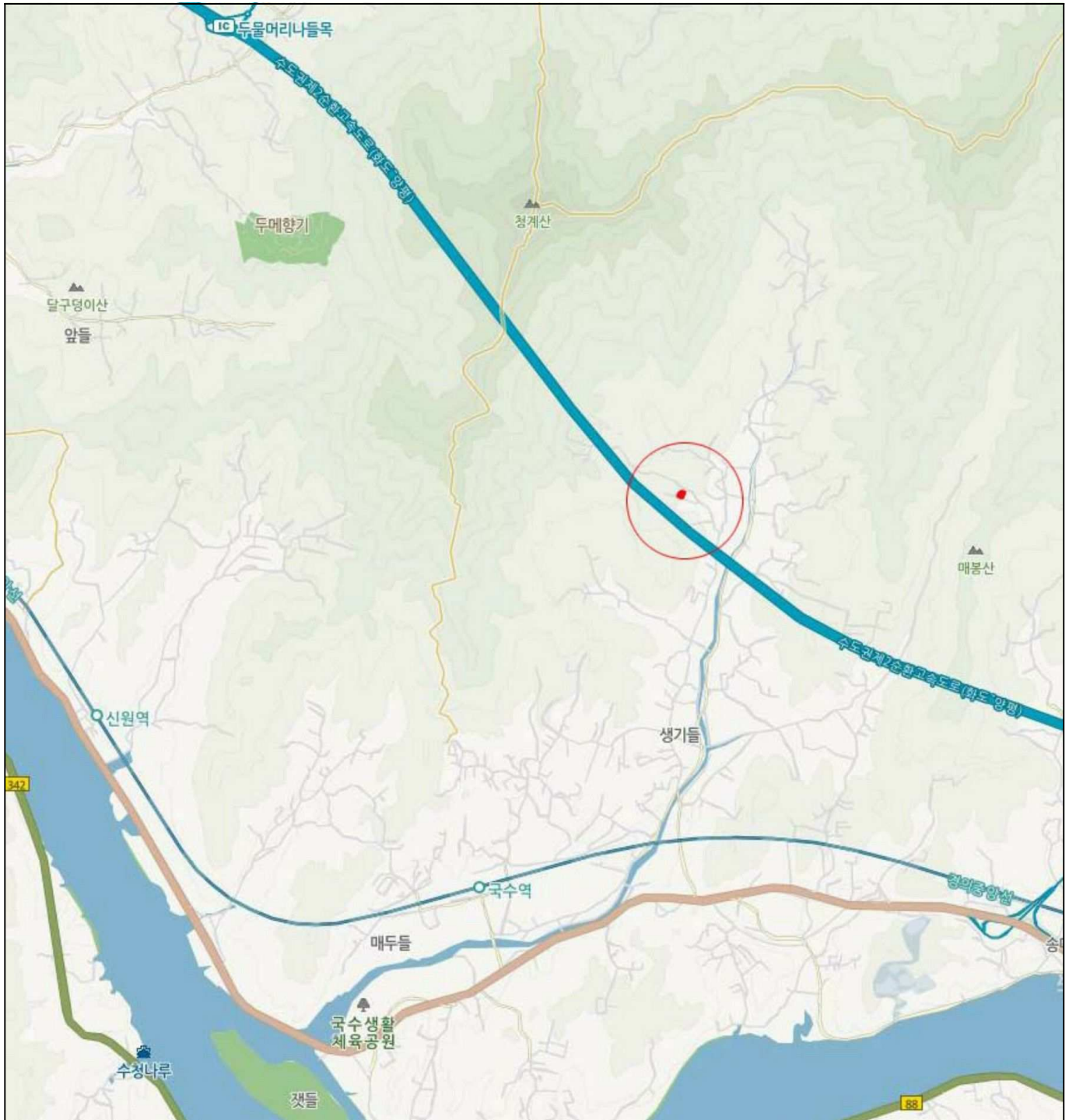
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 이해 관계인의 부재로 임대관계를 확인하지 못했으며, 내부 구조 및 관리상태 등은 일반건축물관리대장 건축물현황도와 외부 관찰등으로 확인하였음.

광역 위치도



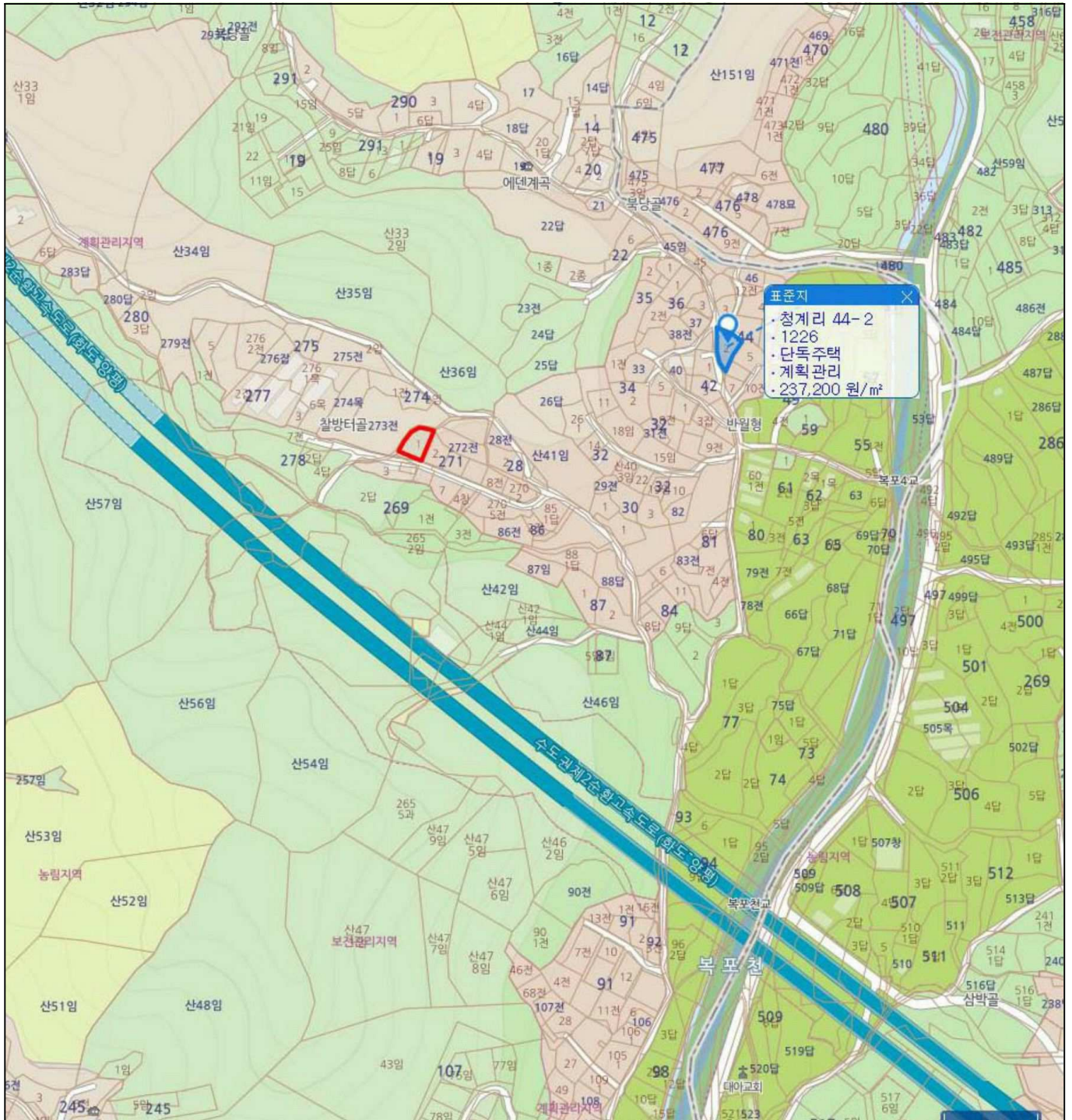
소재지	경기도 양평군 양서면 청계리 271-1
-----	-----------------------



위 치 도



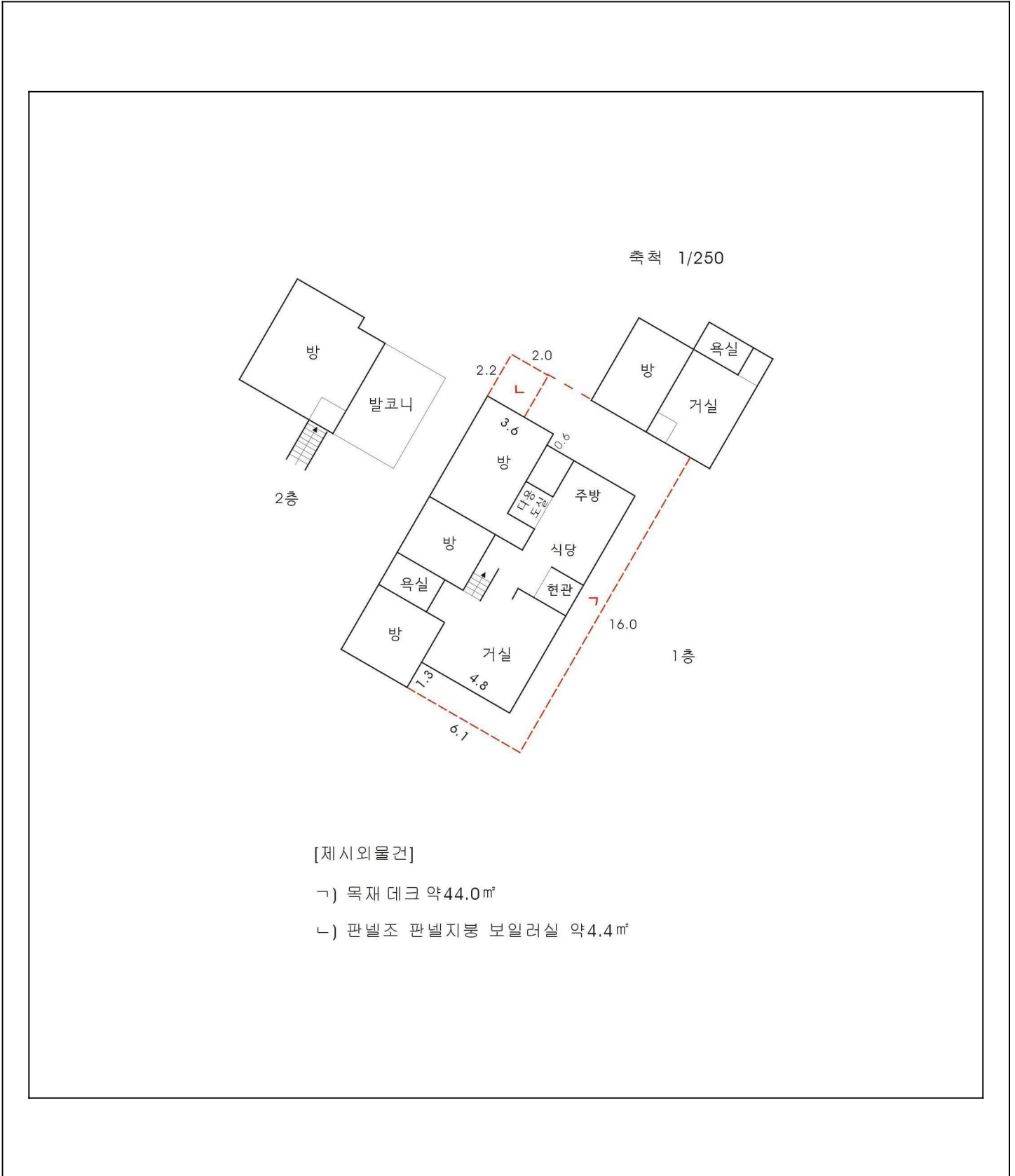
소재지 경기도 양평군 양서면 청계리 271-1



지 적 개 황 도



건물개황도



[제시외물건]

- ㄱ) 목재 데크 약44.0㎡
- ㄴ) 판넬조 판넬지붕 보일러실 약4.4㎡



(1)



(1)



(2)



(2)

