감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	박아랑 소유물건(2023타경3617)
의 뢰	인:	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김택창
감정평가서번호:		2309-10-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

진원감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
전 우 희

감정평가액	삼억일천일백구십오만칠천이백원정(₩311,957,200.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김택창	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박아랑 (2023타경3617)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2023.09.19	2023.09.18 ~ 2023.09.19	2023.09.19

	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
감정평가내용	건물	97.12	건물	97.12	960,000	93,235,200
	토지	844	토지	844	-	215,232,000
	(제시외 건물)	(11.7) (1식)	제시외 건물	(11.7) 1식	-	3,490,000
	합 계					₩311,957,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 수원지방법원 여주지원에서 의뢰한 경기도 양평군 용문면 연수리 소재 “연수1리마을회관” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지・건물)으로서, 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은『감정평가에 관한 규칙』제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 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 말함.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시받지 아니하였음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어『감정평가에 관한 규칙』제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 9월 19일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 확인을 위하여 2023년 9월 18일에 현장조사를 실시하였음.

4. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

(3) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 에서는 “토지를 감정평가할 때에 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다” 라고 규정하고 있으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가) 에서는 “건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다” 라고 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 토지

본건 토지는 조성, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 아니함. 또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 평가대상 토지는 비교방식에 의하여 평가하였음. 따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출하되, 다른 방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

나. 건물

본건 건물은 일반적으로 독립적인 거래대상이 되지 않는 바 비교방식은 적절하지 아니하며, 토지의 경우와 마찬가지로 수익방식 역시 적용하기가 적절치 아니하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 다른 방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음. 따라서 본건 건물은 상기 규정에 따른 주된 방법으로서 그 구조, 용재, 현상, 시공상태, 관리 및 이용상태, 유용성, 부대설비, 경과년수 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

(4) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

본건 기호(3) 토지 지상에 설치되어 있는 제시외건물(태양광설비)는 한국전력공사에 문의결과 계약용량이 3kw로 확인되어 별도 평가하였으니 경매진행시 소유권 등 권리관계를 재확인하시기 바랍니다.

Ⅱ. 대상 부동산의 현황

소 재 지		경기도 양평군 용문면 연수리						
토 지	지 번	면적(㎡)	용도지역	지목	이용상황	도로교통	형상지세	2023년 개별공시지가(원/㎡)
기호 2	672-1	622	농림지역	답	단독주택 및 묵답	소로한면	부정형 평 지	164,800
기호 3	362-7	222	농림지역	답	답기타 및 묵답	소로한면	부정형 평 지	89,200
건 물		구조(대장기준)			주용도	연면적(㎡)	층수	사용승인일자
기호 1		일반목구조			단독주택	97.12	1층	2015.07.17.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 건물 가격의 산출

1. 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

- 재조달원가 : 대상 건물을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정하는 것을 원칙으로 함.
- 감가 수정 : 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법인 정액법에 의하였으며, 물리적·기능적·경제적 감가요인을 감안하여 평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처 : 건물신축단가표, 한국부동산연구원 2022년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-01-01	일반주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와	4	945,000	40 (35 ~ 45)
01-01-01-03	일반주택	목조/목조지붕틀/ 대골슬레이트	4	926,000	40 (35 ~ 45)

(2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	재조달원가 산정시 포함하여 단가 적용하였음.
위생설비, 급배수	기본적인 급배수시설	
기타설비	개별난방설비	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 재조달원가의 산정

표준단가를 기준으로 대상 건물의 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 종합적으로 고려한 기본단가에 부대설비 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

기호	구조 (건축물대장)	층수	공부상 용도	현황	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수
1	일반목구조	1층	단독주택	단독주택	2015.07.17	1,200,000	40

3. 감가수정 후 건물 적용단가 결정

감가수정은 경제적내용년수를 기준으로 대상건물에 가장 적합한 정액법에 의하였으며 대상물건의 관리 상태, 물리적· 기능적· 경제적 감가요인을 종합적으로 고려하되 관찰감가법을 병용하였음.

기호	재조달 원가 (원/㎡)	경제적 내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
			실제	유효				
1	1,200,000	40	8	8	32	32/40	960,000	**960,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 토지가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

상술한 바와 같이 비교방식에 의하여 평가하되, 공시지가기준법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)과 비교하여 합리성을 검토한 후 대상 토지의 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가 기준법

(1) 개요

공시지가기준법이란『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항에 따라 인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역 · 이용 상황 · 지목 · 주위 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 큰 **표준지 A, B**를 본건 토지 평가시 적용할 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	연수리 670	대	658	단독주택	농림지역	세로(가)	사다리 평 지	162,300
B	연수리 369-1	답	1,411	전	농림지역	세로(가)	부정형 평 지	82,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

시점수정은『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (미발표시 직전월 지가변동률 적용, 이하동일)

용 도 지 역	농림지역
시군구(기간) 및 계산식	경기도 양평군 (23.01.01~23.09.19) 2023.01.01 ~ 2023.07.31 : -0.040 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.045 (1 - 0.00040) * (1 - 0.00045 * 50/31) ≒ 0.99887
시점수정치 결정	0.99887

(4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등시 됨. (1.000)

(5) 개별요인 비교

평가대상 토지 및 비교표준지의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 개별요인 비교치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 기호(2)

조 건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.10	본건은 표준지 대비 가로의 폭이 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 표준지와 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 표준지와 대등함.
	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		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.96	본건은 표준지 대비 형상 및 이용상황 등이 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	0.90	본건(답)은 표준지(대) 대비 지목이 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건은 표준지와 대등함.
개별 요인 비교치			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 기호(3)

조 건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.10	본건은 표준지 대비 가로의 폭이 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 표준지와 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 표준지와 대등함.
	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		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.02	본건은 표준지 대비 형상, 면적 등은 열세하나 이용상태가 우세하여 전반적으로 획지조건은 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건은 표준지와 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건은 표준지와 대등함.
개별 요인 비교치			1.122	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 다양한 목적에 활용되는 바, 실제 시장가치와는 다소 차이를 보임. 따라서 적정가격 산정을 위해 보정단계를 거치게 되며, 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적정한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정의 근거

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가. 산식

감정평가 기준시점에서 사례(평가사례 및 거래사례 등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가격과, 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함.

(사례를 기준한 표준지가격)	사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
(기준시점에서의 표준지가격)	표준지공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역의 감정평가 선례

[출처: KAPA DB 외]

기호	소재지 지번	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준 시점	도로 조건
#1	용문면 덕촌리 ○○○-○	대	단독 주택	농림지역	310,000	법원 경매	2023.03.27	소로 한면
#2	용문면 덕촌리 ○○-○○	대	단독 주택	농림지역	319,000	담보	2021.08.04	소로 한면
#3	용문면 연수리 ○○○	대	단독 주택	농림지역	285,000	법원 경매	2019.06.27	세로 (가)
#4	용문면 연수리 ○○○-○	답	답	농림지역	149,000	담보	2021.09.02	세로 (가)
#5	용문면 덕촌리 ○○-○	전	전	농림지역	157,000	담보	2021.04.28	소로 한면
#6	용문면 연수리 ○○-○	답	전	농림지역	130,000	담보	2021.04.05	세로 (가)

다. 인근지역의 거래사례

[출처: KAIS감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	지목	토지면적 / 건물면적	용도 지역	거래금액	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
#1	용문면 연수리 ○○-○	답	623	농림 지역	178,200,000	286,040	2022.05.02	토지거래
#2	용문면 연수리 ○○-○외	답	1,547	농림 지역	221,501,738	143,180	2022.04.04	토지거래
	※ 등기사항전부증명서상 용문면 연수리 ○○-○ 외 3필지 일괄 거래금액은 600,000,000원이나 필지별 소유자 신고가에 의해 배분한 용문면 연수리 ○○-○ 토지만의 거래금액(221,501,738원)을 기준으로 토지가격을 배분하였음.							
#3	용문면 연수리 ○○○	답	1,146	농림 지역	195,000,000	170,160	2021.01.05	토지거래

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 지번	지목	토지면적 / 건물면적	용도 지역	거래금액	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
#4	용문면 연수리 ○○-○	답	562	농림 지역	161,500,000	287,370	2021.11.17	토지거래
	용문면 덕촌리 ○○-○	대	509 / 120.68	농림 지역	195,000,000	242,020	2021.10.27	토지건물 일괄거래
#5	※ 토지배분단가 건물(사용승인일자 1995.06.07. / 경량철골구조, 주택 86.68㎡ / 경량철골구조, 창고 34㎡) { 195,000,000 - (1,000,000 × 86.68 × 26/40 + 700,000 × 34 × 26/40) } ÷ 509 ≒ 242,020원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 그 밖의 요인 보정 산정

(가) 사례선정

본건이 속한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 거래사례 또는 평가사례 중 **평가선례 #1(표준지A), 평가선례 #4(표준지B)**를 선정하였음.

(나) 평가선례 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 사례가 속한 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

평 가 선 례	#1	#4
용 도 지 역	농림지역	농림지역
시군구(기간) 및 계산식	경기도 양평군 (23.03.27~23.09.19) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.016 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.017 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.014 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.040 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.045 (1 + 0.00016 * 5/31) * (1 + 0.00017) * (1 - 0.00014) * (1 - 0.00040) * (1 - 0.00045) * (1 - 0.00045 * 50/31) ≒ 0.99848	경기도 양평군 (21.09.02~23.09.19) 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.150 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.176 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.200 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.201 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.082 2023.01.01 ~ 2023.07.31 : -0.040 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.045 (1 + 0.00150 * 29/30) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00200) * (1 + 0.00201) * (1 + 0.02082) * (1 - 0.00040) * (1 - 0.00045 * 50/31) ≒ 1.02705
시점수정치 결정	**0.99848**	**1.02705**

(다) 지역요인 비교

사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인 비교시 대등함. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 개별요인 비교

- 표준지A / 평가선례#1

조 건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.90	표준지는 사례 대비 가로의 폭 등이 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	표준지는 사례 대비 교통시설과의 접근성이 다소 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지는 사례와 대등함.
	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		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.10	표준지는 사례 대비 형상, 접면너비 등이 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	표준지는 사례와 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	표준지는 사례와 대등함.
개별 요인 비교치			0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 표준지B / 평가선례#4

조 건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	표준지는 사례와 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	표준지는 사례와 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지는 사례와 대등함.
	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		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	표준지는 사례와 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	표준지는 사례와 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	표준지는 사례와 대등함.
개별 요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 그 밖의 요인 보정치 산정

기준	금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
평가선례#1	310,000	0.99848	1.000	0.970	300,243	≒ 1.852
표준지 A	162,300	0.99887	-	-	162,117	

기준	금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
평가선례#4	149,000	1.02705	1.000	1.000	153,030	≒ 1.855
표준지 B	82,600	0.99887	-	-	82,507	

(바) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서, 상기 참고자료(정상적인 거래사례 또는 평가사례) 및 대상 토지가 속한 인근지역 내 유사 토지의 정상지가수준 등을 종합적으로 고려하여 적정한 평가를 위해 증액 보정하였음.

그 밖의 요인 보정치 결정	표준지A	**1.85**
	표준지B	**1.85**

(7) 공시지가 기준법에 의한 시산가액(단가)

기호	표준지	비교표준지 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
2	A	162,300	0.99887	1.000	0.950	1.85	284,920	**285,000**
3	B	82,600	0.99887	1.000	1.122	1.85	171,259	**171,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법

(1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 거래사례 선정

1) 거래사례 선정

인근지역내 본건 토지와 용도지역·이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 **거래사례#1 (기호(2)) / 거래사례#3 (기호(3))**을 선정하였음.

2) 인근지역 내 거래사례

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	지목	토지면적 / 건물면적	용도지역	거래금액	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	용문면 연수리 ○○-○	답	623	농림지역	178,200,000	286,040	2022.05.02	토지거래

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 지번	지목	토지면적 / 건물면적	용도 지역	거래금액	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
#2	용문면 연수리 ○○-○외	답	1,547	농림 지역	221,501,738	143,180	2022.04.04	토지거래
	※ 등기사항전부증명서상 용문면 연수리 ○○-○ 외 3필지 일괄 거래금액은 600,000,000원이나 필지별 소유자 신고가에 의해 배분한 용문면 연수리 ○○-○ 토지만의 거래금액(221,501,738원)을 기준으로 토지가격을 배분하였음.							
#3	용문면 연수리 ○○○	답	1,146	농림 지역	195,000,000	170,160	2021.01.05	토지거래
#4	용문면 연수리 ○○-○	답	562	농림 지역	161,500,000	287,370	2021.11.17	토지거래
#5	용문면 덕촌리 ○○-○	대	509 / 120.68	농림 지역	195,000,000	242,020	2021.10.27	토지건물 일괄거래
	※ 토지배분단가 건물(사용승인일자 1995.06.07. / 경량철골구조, 주택 86.68㎡ / 경량철골구조, 창고 34㎡) { 195,000,000 - (1,000,000 × 86.68 × 26/40 + 700,000 × 34 × 26/40) } ÷ 509 ≒ 242,020원/㎡							

(3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 이해관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 계약당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 거래가격 수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 거래사례는 별도의 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 거래사례 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 사례가 속한 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

거 래 사 례	#1	#3
용 도 지 역	농림지역	농림지역
시군구(기간) 및 계산식	경기도 양평군 (22.05.02~23.09.19) 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.190 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.213 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.181 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.178 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.189 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.145 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.139 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.045 2023.01.01 ~ 2023.07.31 : -0.040 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.045 (1 + 0.00190 * 30/31) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00045) * (1 - 0.00040) * (1 - 0.00045 * 50/31) ≒ 1.01167	경기도 양평군 (21.01.05~23.09.19) 2021.01.01 ~ 2021.01.31 : 0.199 2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.203 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.333 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.262 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.232 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.259 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.222 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.169 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.150 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.176 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.200 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.201 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.082 2023.01.01 ~ 2023.07.31 : -0.040 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.045 (1 + 0.00199 * 27/31) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00333) * (1 + 0.00262) * (1 + 0.00232) * (1 + 0.00259) * (1 + 0.00222) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00200) * (1 + 0.00201) * (1 + 0.02082) * (1 - 0.00040) * (1 - 0.00045 * 50/31) ≒ 1.04629
시점수정치 결정	**1.01167**	**1.04629**

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인 비교

1) 기호(2) / 거래사례#1

조 건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.10	본건은 거래사례 대비 가로의 폭이 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.92	본건은 거래사례 대비 교통시설과의 접근성이 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 거래사례와 대등함.
	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		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.02	본건은 거래사례 대비 형상, 면적 등은 열세하나 이용상태 등이 우세하여 전반적인 획지조건이 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건은 거래사례와 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건은 거래사례와 대등함.
개별 요인 비교치			1.032	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 기호(3) / 거래사례#3

조 건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건은 거래사례와 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	본건은 거래사례 대비 교통시설과의 접근성이 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 거래사례와 대등함.
	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		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.02	본건은 거래사례 대비 형상, 면적 등은 열세하나 이용상태 등이 우세하여 전반적인 획지조건이 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건은 거래사례와 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건은 거래사례와 대등함.
개별 요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

기호	거래사례	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
2	#1	286,040	1.000	1.01167	1.000	1.032	298,638	**299,000**
3	#3	170,160	1.000	1.04629	1.000	1.000	178,037	**178,000**

4. 토지단가 결정

(1) 인근지역 유사토지의 가격수준

구 분	지가 수준(원/㎡)	비고
인근지역 내 농림지역	인근지역내 유사토지의 정상 시세수준은 개별토지의 접면도로, 형상, 면적 등에 따라 차이를 보이고 있으며, 농림지역 내 대지(소로한면)는 280,000 ~ 320,000원/㎡ 수준이며, 답(소로한면)은 150,000 ~ 180,000원/㎡ 수준임.	-

(2) 시산가격 검토 및 토지단가의 결정

상기와 같이 산출된 가격은 상호간에 동일하며, 공시지가기준법에 의한 시산가격이 거래사례비교법에 의한 비준가격에 의해 합리성이 지지되어 아래와 같이 최종 토지 감정평가 단가를 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가격(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가격(원/㎡)	토지 결정단가 (원/㎡)
2	285,000	299,000	**285,000**
3	171,000	178,000	**171,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구 분	기 호	전체면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
건 물	1	97.12	97.12	960,000	93,235,200
소 계			**97.12**	-	**93,250,200**
토 지	2	622	622	285,000	177,270,000
	3	222	222	171,000	37,962,000
소 계			**844**	-	**215,232,000**
제 시 외 건 물					**3,490,000**
합 계					**311,957,200**

2. 감정평가액 결정 의견

인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 양평군 용문면 연수리	672-1 위지상 [도로명주소] 경기도 양평군 용문면 연수로 512	단독주택	일반목구조 일반목구조지붕 1층 1층	97.12	97.12	960,000	93,235,200	1,200,000 x 32/40
2	동소	672-1	답	농림지역	622	622	285,000	177,270,000	현황'대' 및 묵답
3	동소	362-7	답	농림지역	222	222	171,000	37,962,000	현황'답기타' 및 묵답
	소 계							**₩308,467,200**	
	(제시외 건물)								
1-1	경기도 양평군 용문면 연수리	672-1 위지상	다용도실	블록조 판넬지붕 1층부합	(11.7)	11.7	100,000	1,170,000	
3-1	동소	362-7 위지상	태양광설비	3kw 시설일체	-	1식	-	2,320,000	5,000,000 x 0.464 (10/15)
	소 계							**₩3,490,000**	
	합 계							**₩311,957,200.-**	
				이	하	여	백		

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

일반목구조 일반목구조지붕 1층 건물로서,
(사용승인일: 2015.07.17)

외벽: 판넬위 벽돌붙임 등 마감.
창호: 샷시 창호임.

(2) 이용상태

단독주택(방3, 거실, 욕실2, 주방, 현관, 보일러실)으로 이용중임.

(3) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 심야전기보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적도 및 건물개황도'와 같이 제시외건물(1-1)이 소재하므로 경매업무시 참고바람.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 건물 밖 데크는 건물에 포함하여 평가하였으므로 경매업무시 참고바람.

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 경기도 양평군 용문면 연수리 "연수1리 마을회관" 남동측 인근에 위치하며 부근은 농경지, 농가주택, 전원주택, 자연림 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 제반 대중교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(2) - 인접도로 및 인접지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서 단독주택 건부지 및 묵답으로 이용중임.

기호(3) - 인접도로 및 인접지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서 답기타 및 묵답 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(2) - 본건 남서측으로 왕복 2차선 포장도로, 남동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

기호(3) - 본건 서측으로 왕복 2차선 포장도로, 북측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<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

기호(3) 토지 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 제시외건물(3-1)(태양광설비)이 소재하므로 경매업무시 참고바람.

(7) 공부와의 차이

기호(2)의 공부상 지목은 '답'이나 현황 단독주택 건부지 및 묵답으로 이용중임.

기호(3)의 공부상 지목은 '답'이나 현황 답기타 및 묵답 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

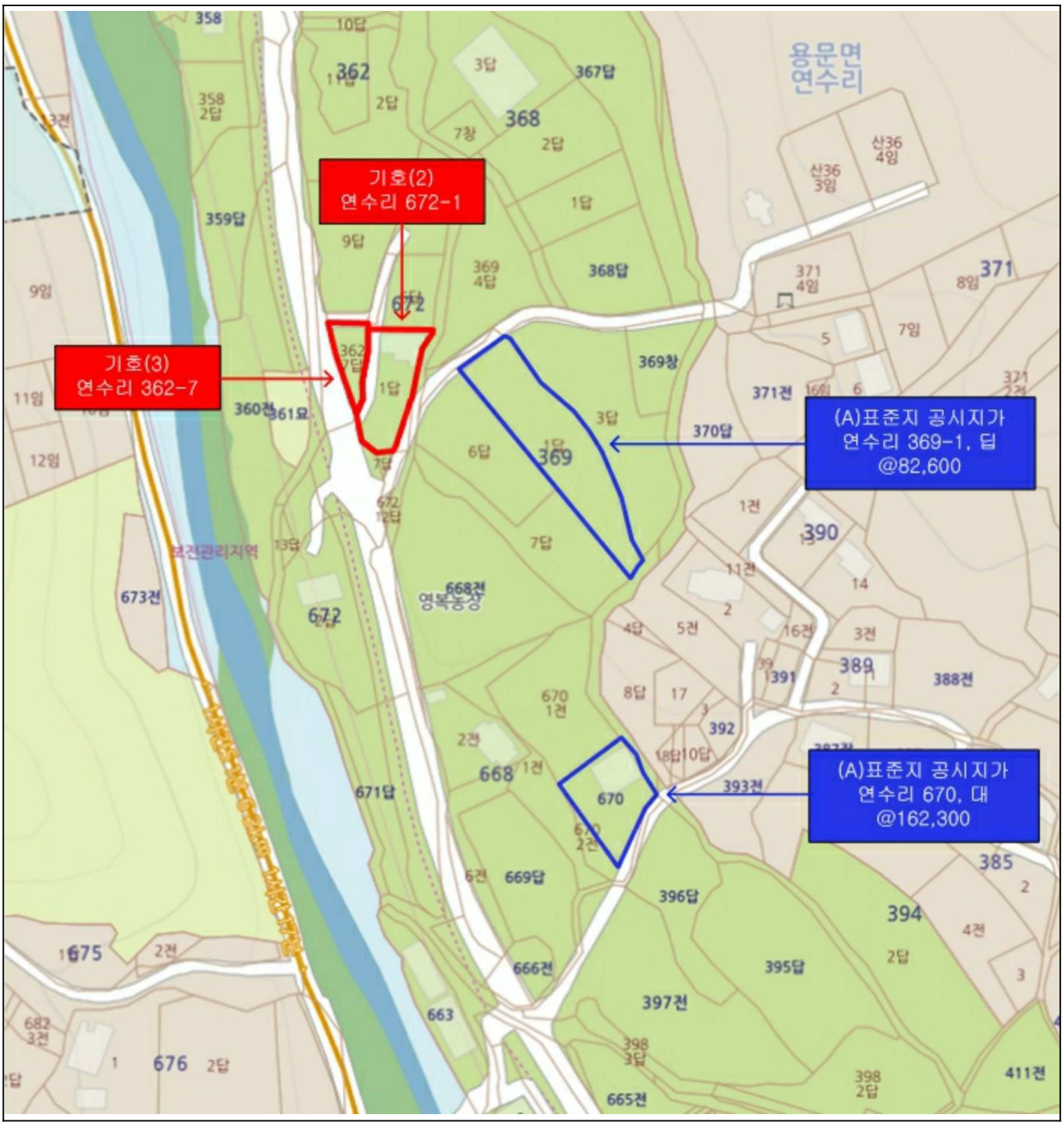
임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

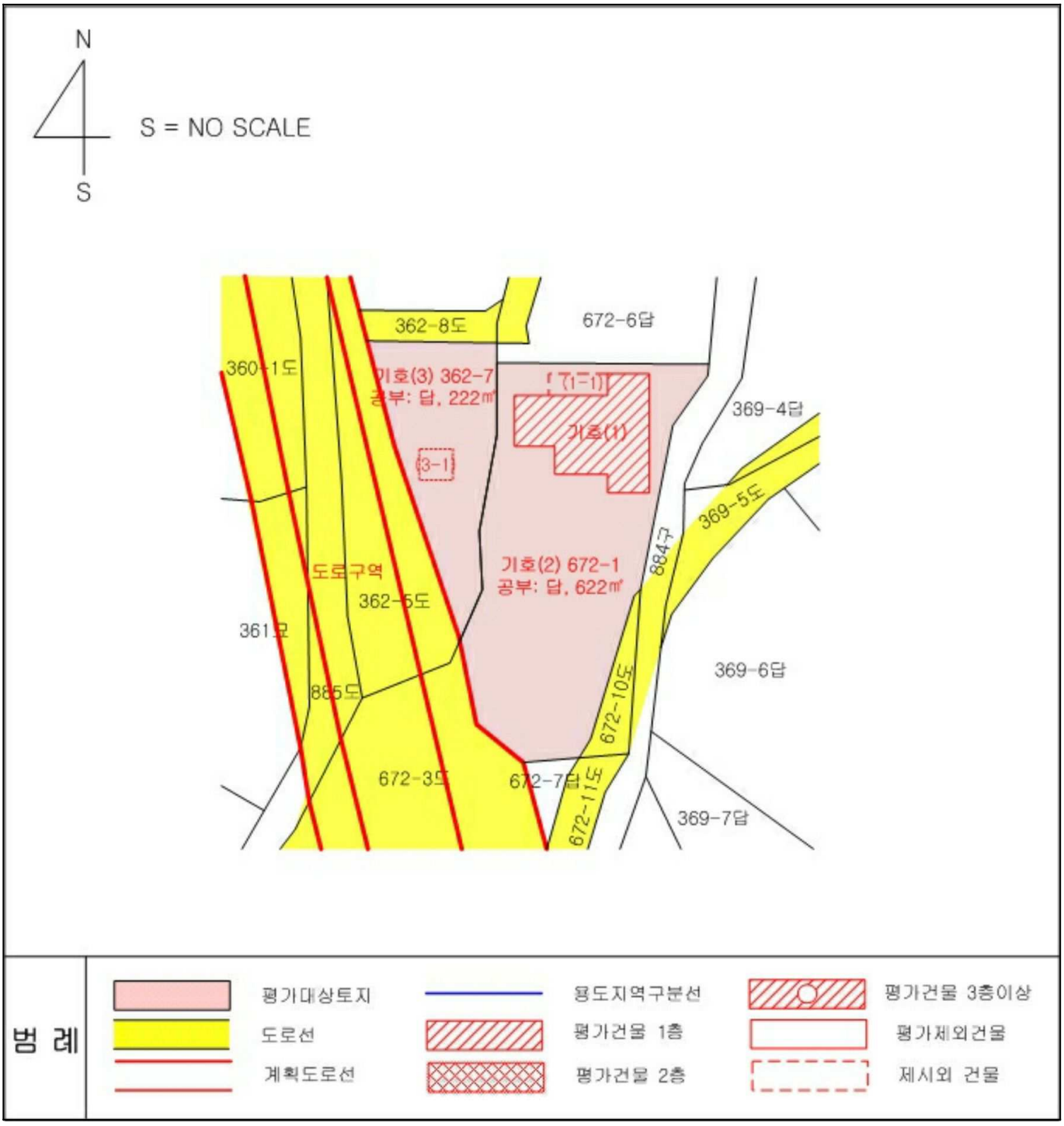
소 재 지	경기도 양평군 용문면 연수리 672-1외

상 세 위 치 도

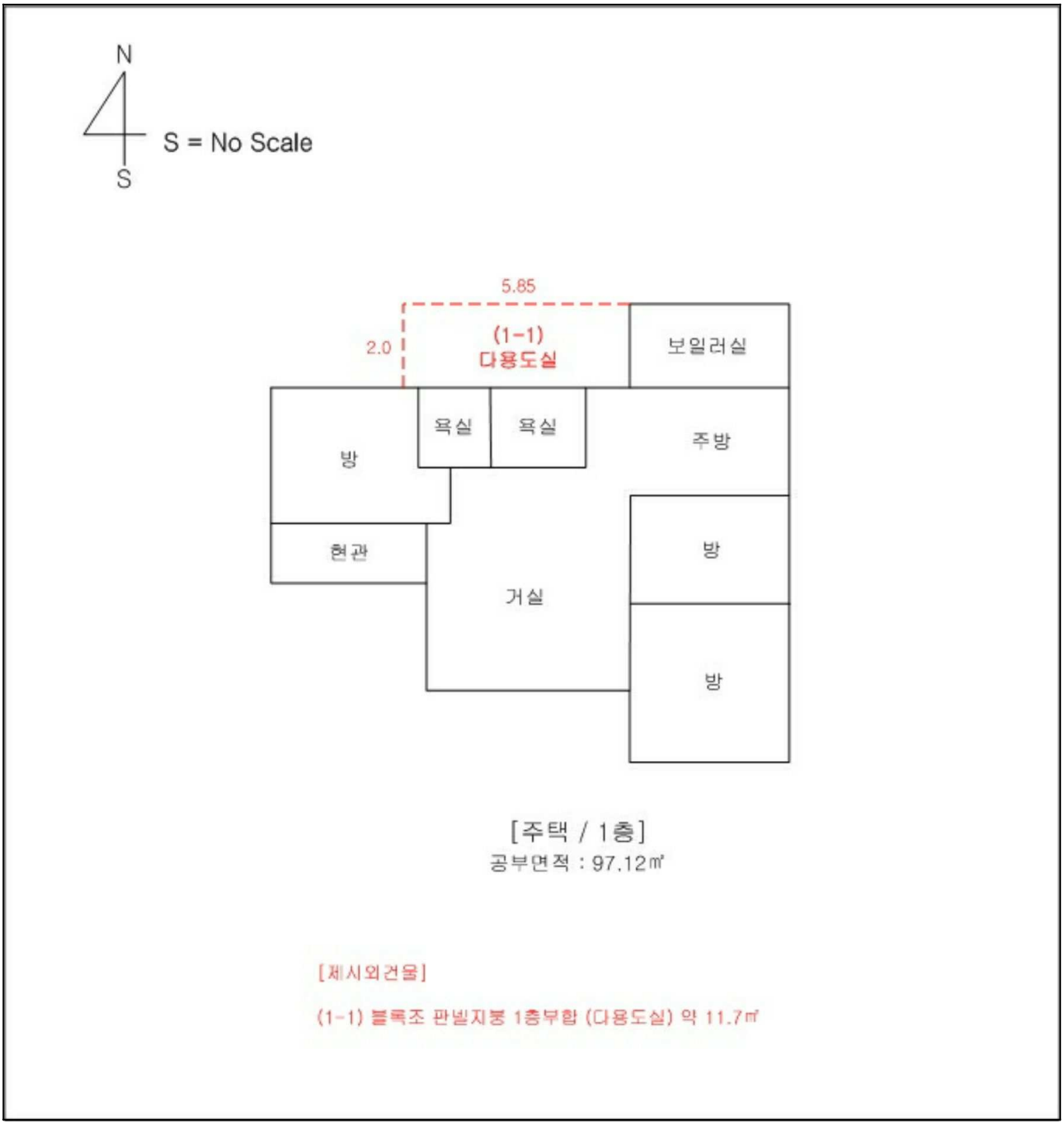
소 재 지	경기도 양평군 용문면 연수리 672-1외



지 적 도


N
S
S = NO SCALE
362-8도
672-6답
360-1도
기호(3) 362-7
공부: 답, 222㎡
기호(1)
369-4답
3-1
369-5도
884구
기호(2) 672-1
공부: 답, 622㎡
도로구역
362-5도
361도
885도
672-10도
369-6답
672-3도
672-7답
672-11도
369-7답
범 례
평가대상토지
도로선
계획도로선
용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층
평가건물 3층이상
평가제외건물
제시외 건물

건 물 개 황 도

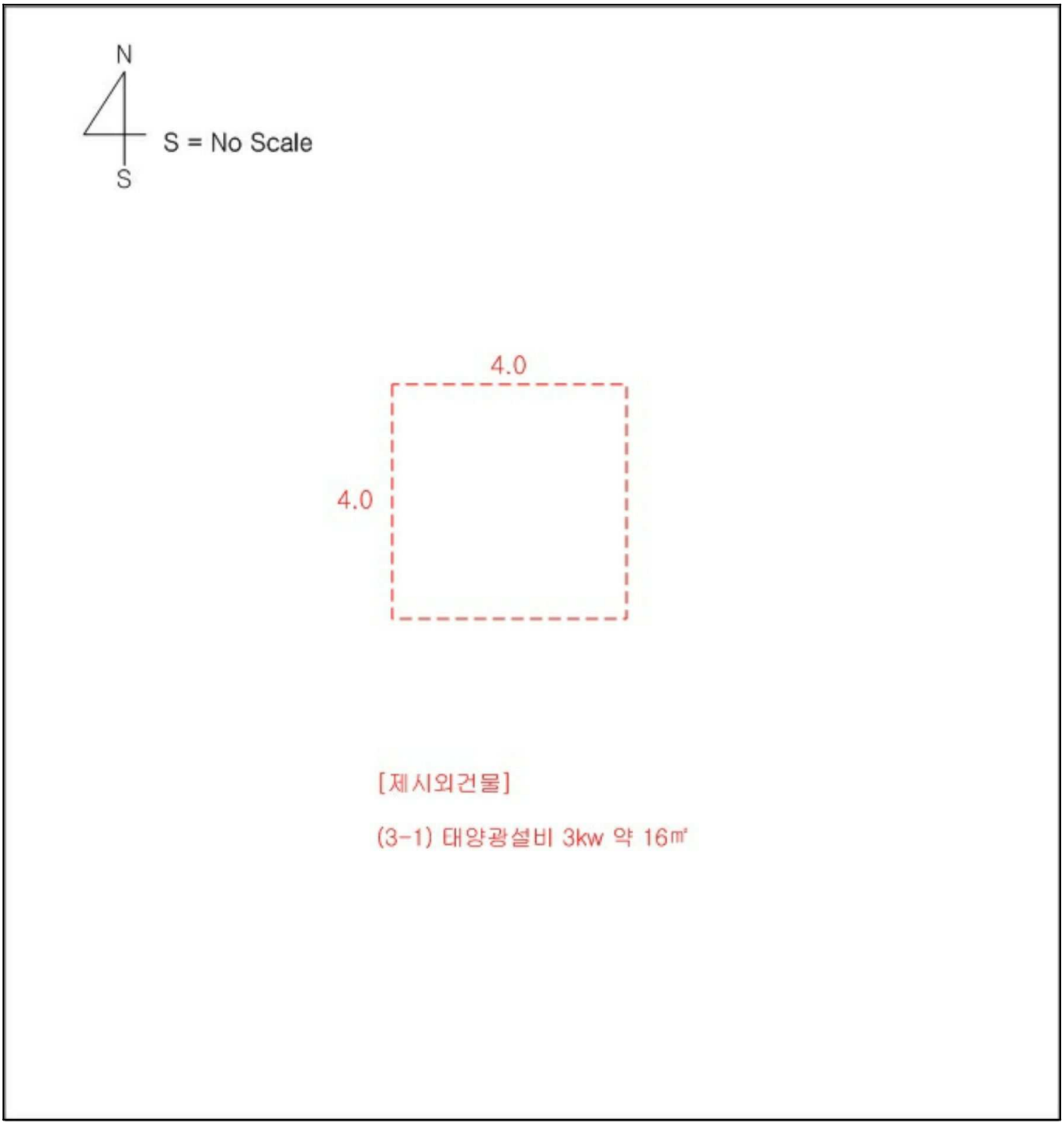


[주택 / 1층]
공부면적 : 97.12㎡

[제시외건물]

(1-1) 블록조 판넬지붕 1층부함 (다용도실) 약 11.7㎡

건 물 개 황 도



사 진 용 지

본건 기호(1) ~ (3) 전경

기호(1) 남측에서 촬영

사 진 용 지

기호(1) 북서측에서 촬영

기호(2) 남측에서 촬영

사 진 용 지

기호(3) 남서측에서 촬영

기호(2),(3) 북측에서 촬영

사 진 용 지

제시외건물 (1-1)

제시외건물(3-1)

사 진 용 지

주위환경

주위환경