

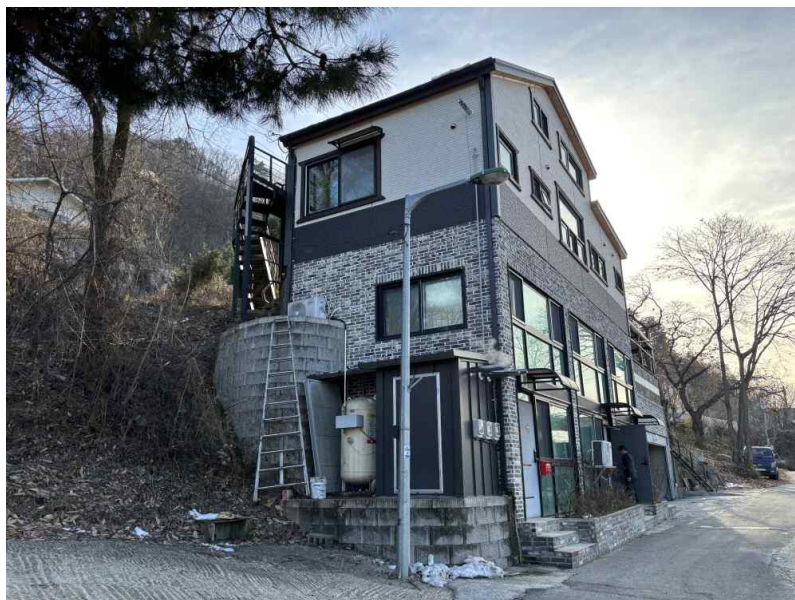
감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김지혜 소유물건(2023타경4801(2))

의뢰인 : 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현

감정서번호 : 우민-231027-249-1



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

우민감정평가사사무소

TEL. 070-4120-0214

FAX. 070-7614-3776

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 여 정

감정평가액	사역삼천오백이십팔만오백원정(₩435,280,500.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매2계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	김지혜 (2023타경4801(2))		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2023.11.10	2023.11.10 ~2024.12.12	2024.12.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	264	토지	264	-	102,610,000
	건물	157.85	건물	157.85	-	259,058,500
	제시외건물	114	제시외건물	114	-	73,612,000
합 계					₩435,280,500	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 양평군 옥천면 옥천리 소재 "옥천교차로" 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서 수원지방법원 여주지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계 법령 및 감정평가 일반이론에 따라 평가하였음.

II. 대상물건 개요

1. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상제한 등

(1) 토지

기호	지 번	지 목	이용 상황	면적 (m ²)	용도 지역	형상및 지 세	비고
2	옥천리 688-18	대	주택	239	계획 관리	부정형 완경사	
3	옥천리 688-78	도	도로	25	계획 관리	부정형 완경사	

(2) 건물

(기호1)

대지위치	경기도 양평군 옥천면 옥천리 688-18		
구조	철근콘크리트조, 일반목구조	사용승인일자	2022.02.07
건축면적(m ²)	89.85	연면적(m ²)	157.85

※ 건축물대장 기준함.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2023년 11월 10일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 실지조사 실시기간은 2023년 11월 10일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 실지조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

Ⅲ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)을 말하며, 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항은 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하도록 규정하고 있으므로 이를 본건 감정평가의 기준가치로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가방법의 적용

1. 관련규정의 검토

○ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 (기준)

① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 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.

② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

○ 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

○ 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.

○ 감정평가에 관한 규칙 제14조 (토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할수 있다.

2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부

장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가업자는 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

○ 감정평가에 관한 규칙 제15조 (건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 감정평가에 관한 규칙 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(2) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 인근지역 또는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시 기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률 등을 참작하고 표준지와 대상토지의 위치·교통·지형·환경·공법상제한 등 객관적 가치에 영향을 미치는 지역요인과 개별요인의 우열 비교·분석 및 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 종합적으로 고려하는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였고, 다른 감정평가방법으로는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 거래사례비교법을 적용하였음.

(3) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.

(4) 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 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 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 그 밖의 사항

- (1) 본건에 소재하는 옹벽, 석축, 바닥포장, 관정 등 토지에의 부합물은 거래관행에 따라 토지에 포함 평가하였음.
- (2) 본건은 감정평가에 관한 규칙 제6조에 의거 현황평가 하였음.
- (3) 제시외 건물의 면적은 감정인이 현장조사에 임하여 개략적으로 산정한 것으로 차이가 있을 수 있으므로 입찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 감정평가액의 산출근거

V-1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2023. 01. 01)

구분	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원 / ㎡)
A	옥천리 688-8	대	478	단독 주택	계획 관리	국도주변 농촌지대	세로 (가)	사다리 완경사	237,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

(1) 지가변동률

지가변동률
경기도 양평군 (23.01.01~23.11.10) (계획관리)
2023.01.01~2023.09.30:-0.178
2023.09.01~2023.09.30:-0.007
$(1-0.00178)*(1-0.00007*41/30) \approx 0.99812$

(2) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반경제 전반에 관계되는 거시적 경제지표로서의 의미를 가지는 바, 당해 지역의 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하는 지가변동률로 시점수정치를 결정함.

4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)

5. 개별요인 비교

(1) 개요

대상물건과 거래사례의 개별요인의 비교는 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등의 특성을 항목별로 비교 분석함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업시설중심 및 교통시설과의 접근성 등
	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성	인근교통시설 및 상가, 학교, 유치원, 공원, 병원, 관공서 등 과의 거리 및 편의성 등
	교통의 편부	인근 취락과의 접근성, 농로의 상태, 임도의 배치, 폭, 구조 등
환경 (자연)	고객유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성, 지세, 방위 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개, 배수의 양부, 기타 재해의 위험성, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 굴곡 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
	공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	상하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 고압선 등과의 거리 등
획지	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등) 등
		행정상의 조장 및 규제의 정도 등
기타	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누 계
2	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
	본건은 비교표준지 대비 인근 형상, 경사도 등 획지조건 열세하며, 그 외 조건은 대등함.							
3	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	0.33	0.320
	본건은 비교표준지 대비 인근 형상, 경사도 등 획지조건과 지목 및 현황 도로로서 기타조건 열세하며, 그 외 조건은 대등함.							

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호 및 국토교통부의 공식적인 유권해석, 대법원 판례[96누16001, 96누17711, 96다22594, 2000두10106, 2001두3808, 2002두 5054, 2003다 38207 판결 등 다수] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으며, 표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등 같거나 비슷하고 지리적으로도 근접하여 비교가능성이 높은 평가선례 등을 조사·분석하여 산출된 보정률을 적용함으로써 공시지가와 인근지역의 정상적인 거래가능가격 수준과의 균형을 유지하고 그 격차를 보정할 필요성이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사례선정

1) 인근 평가사례

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적
#1	옥천리 683-3*	대	415	계획관리	347,000	2023-08-31	담보
#2	옥천리 344-7*	대	500	계획관리	370,000	2023-05-19	담보
#3	옥천리 143-*	대	350	계획관리	510,000	2023-04-11	시가 참고
#4	옥천리 452-*	대	334	계획관리	486,000	2023-03-08	법원 경매
#5	옥천리 344-9*	대	281	계획관리	434,000	2022-10-25	법원 경매
#6	옥천리 52*	대	270	계획관리	412,000	2022-07-28	법원 경매

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

2) 사례선정 및 그 사유

비교표준지와 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 위치하며 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 사례 중 표준지와 비교가능성이 높은 사례인 기호<#5>를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지가격(사례}\times\text{시점수정}\times\text{지역요인}\times\text{개별요인)}}{\text{기준시점 표준지가격 (공시지가}\times\text{시점수정)}}$$

2) 기타요인 보정치 산정

“별첨 그 밖의 요인 보정치 산정내역 참조”

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지(기호 A, 옥천리 688-8) : 사례(기호 #5, 옥천리 344-9*)

구 분		토지단가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	격차율 산정
사례기준 표준지 가격	#5	434,000	1.00003	1.00	0.990	429,673	1.816
시점수정된 표준지 가격	A	237,000	0.99812			236,554	
*1) 사정보정 : 평가선례로서 별도의 사정보정은 불요함. (1.00)							
*2) 시점 수정 : 양평군 계획관리지역 (2022.10.25 ~ 2023.11.10) : 1.00003							
*3) 지역요인	표준지와 사례는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하여 지역요인 대등함.						1.00
*4) 개별요인	가로조건	가로의 폭, 포장 등 가로조건 대등함.					1.00
	접근조건	교통시설 및 간선도로와의 거리 등 접근조건 대등함.					1.00
	환경조건	인근토지의 이용상황 등 환경조건 대등함.					1.00
	획지조건	형상 등 획지조건 열세함.					0.99
	행정조건	행정상의 조장 및 규제정도 대등함.					1.00
	기타조건	장래의 동향 등 기타조건 대등함.					1.00
	누 계						0.990

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위와 같이 산정된 그 밖의 요인 보정치와 인근 유사 부동산의 거래가격수준 및 평가선례, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인으로 아래와 같이 보정함.

구분	산정된 그 밖의 요인 보정치	그 밖의 요인 보정치 결정
표준지 A	1.816	1.81

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

공시지가, 지가변동률, 상기 제요인비교 등을 종합 참작하여 아래와 같이 토지단가를 결정하였음.

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
2	237,000	0.99812	1.00	0.970	1.81	415,319	415,000
3	237,000	0.99812	1.00	0.320	1.81	137,055	137,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V-2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

기호	소재지	지목	토지면적 (m ²)	용도지역	토지배분단가 (원/m ²)	거래시점
가	옥천리 344-**	대	419	계획관리	414,000	2022-02-19

[출처: 국토교통부 (KREIC 부동산정보체계)]

2) 사례선정 및 그 사유

인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 위치하며 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 거래사례 중 본건 토지와 비교가능성이 높은 사례인 기호<가>를 선정함.

2. 사정보정

사정보정이란 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 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

구분	지가변동률
가	경기도 양평균 (22.02.19~23.11.10) (계획관리) 2022.02.01~2022.02.28:0.233 2022.03.01~2022.03.31:0.240 2022.04.01~2022.04.30:0.255 2022.05.01~2022.05.31:0.276 2022.06.01~2022.06.30:0.258 2022.07.01~2022.07.31:0.249 2022.08.01~2022.08.31:0.263 2022.09.01~2022.09.30:0.237 2022.10.01~2022.10.31:0.159 2022.11.01~2022.11.30:0.119 2022.12.01~2022.12.31:0.036 2023.01.01~2023.09.30:-0.178 2023.09.01~2023.09.30:-0.007 $(1+0.00233*10/28)*(1+0.00240)*(1+0.00255)*(1+0.00276)*(1+0.00258)*(1+0.00249)*(1+0.00263)*(1+0.00237)*(1+0.00159)*(1+0.00119)*(1+0.00036)*(1-0.00178)*(1-0.00007*41/30) \approx 1.02005$

4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

5. 개별요인 비교

(1) 개요

대상물건과 거래사례의 개별요인의 비교는 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등의 특성을 항목별로 비교 분석함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업시설중심 및 교통시설과의 접근성 등
	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근교통시설 및 상가, 학교, 유치원, 공원, 병원, 관공서 등 과의 거리 및 편의성 등
	교통의 편부	인근 취락과의 접근성, 농로의 상태, 임도의 배치, 폭, 구조 등

환경 (자연)	고객유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성, 지세, 방위 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개, 배수의 양부, 기타 재해의 위험성, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 굴곡 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
	공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	상하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 고압선 등과의 거리 등
획지	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등) 등
		행정상의 조장 및 규제의 정도 등
기타	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 개별요인 비교치 결정

기호	거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누 계
2	가	1.00	1.02	1.00	0.97	1.00	1.00	0.989
	본건은 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 등 접근조건 우세하나 형상, 경사도 등 획지조건 열세하며, 그 외 조건은 대등함.							
3	가	1.00	1.02	1.00	0.97	1.00	0.33	0.327
	본건은 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 등 접근조건 우세하나 형상, 경사도 등 획지조건과 지목 및 현황도로로서 기타조건 열세하며, 그 외 조건은 대등함.							

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례, 지가변동률, 상기 제요인비교 등을 종합 참작하여 아래와 같이 토지단가를 결정하였음.

기호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
2	414,000	1.00	1.02005	1.00	0.989	417,824	418,000
3	414,000	1.00	1.02005	1.00	0.327	137,882	138,000

V-3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정 의견

위와 같이 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건 토지의 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 건물 감정평가액 산출근거

1. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작한 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 재조달원가의 산정

(1) 건물신축단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
01-01-01-07	일반주택	목조/목조지붕틀/오지기와	1	1,799,000	40 (35~45)
01-01-01-07	일반주택	목조/목조지붕틀/오지기와	2	1,661,000	40 (35~45)
06-01-05-09	점포주택	철근콘크리트조/ 저층(5층이하)/평지붕	1	1,620,000	50 (45~55)
06-01-05-09	점포주택	철근콘크리트조/ 저층(5층이하)/평지붕	2	1,518,000	50 (45~55)

[출처: 2023년 한국부동산연구원 발행 건축물 재조달원가 자료집]

(2) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 부대설비 등을 종합 참작하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	기호1	기호1
	주택(1~2층)	차고(1층)
재조달원가(원/m ²)	1,800,000	750,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 단가의 결정

구 분		재조달원가 (원/m ²)	전내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/m ²)
기호1	주택 (1~2층)	1,800,000	50	1	-	49/50	1,760,000
	차고 (1층)	750,000	50	1	-	49/50	735,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수 / 전내용년수임.

Ⅶ. 감정평가액의 결정

위와 같이 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 종합적으로 고려하는 공시지가기준법에 의한 토지가액과 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 양평군 옥천면 옥천리	688-18 위지상	제2종 근린생활 시설	일반목구조 경사지붕 2층	71.55 68	139.55	1,760,000	245,608,000	1,800,000 x 49/50 "현황 주택" 1층 철근 콘크리트조
				1층 2층					
			부속건물 차고	철근 콘크리트구조 1층	18.3	18.3	735,000	13,450,500	750,000 x 49/50
2	동 소	688-18	대	계획관리지역	239	239	415,000	99,185,000	
3	동 소	688-78	도로	계획관리지역	25	25	137,000	3,425,000	
소 계								₩361,668,500	
	(제시외 건물)								
ㄱ	동 소	688-18 위지상	차고	철근 콘크리트구조 1층 소재	(18)	18	735,000	13,230,000	750,000 x 49/50
ㄴ	"	"	받침대, 차양	철파이프조 1층 소재	(15)	15	145,000	2,175,000	150,000 x 34/35
ㄷ	"	"	보일러실	판넬조 판넬지붕 1층 소재	(1)	1	291,000	291,000	300,000 x 34/35
ㄹ	"	"	차양	철파이프조 판넬지붕 (태양열패널 포함) 2층 소재	(36)	36	301,000	10,836,000	310,000 x 34/35

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
□	"	"	다락방	일반목구조 경사지붕 옥탑소재	(44)	44	1,070,000	47,080,000	1,100,000 x 49/50
	소 계 합 계							₩73,612,000 ₩435,280,500.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양평군 옥천면 옥천리 소재 "옥천교차로" 북동측 인근에 위치하며 주위는 전원주택, 근린 생활시설, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통여건 보통수준임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 북하향 완경사를 이루고 있으며 기호2는 주거용 건부지, 기호3은 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측 및 남동측으로 콘크리트 포장된 세로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호2,3 : 계획관리지역, 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 준보전산지(산지관리법), 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. #별첨 토지이용계획확인서 참조.

(6) 제시목록 외의 물건

지적 및 건물개황도 참조.

(7) 공부와의 차이

없 음.

토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경

(4) 인접 도로상태

(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황

(5) 토지이용계획 및 제한상태

(8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태

(6) 제시목록 외의 물건

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 임대관계 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 및 일반목구조 경사지붕 2층건으로서,

외벽 : 외장벽돌 치장쌓기 및 외장석재 붙임 등

내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 등

창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

주택 및 차고 등으로 이용중임. #별첨 건물개황도 참조.

(3) 설비내역

급배수 및 위생설비, 개별보일러에 의한 난방설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 중물

지적 및 건물개황도 참조.

(5) 공부와의 차이

귀 제시목록상 건물의 용도는 제2종근린생활시설이나 건축물대장상 2층은 2022.5.18. 단독주택으로 용도변경된 것으로 조사되며, 귀 제시목록상 구조는 일반목구조이나 현황은 1층 철근콘크리트구조, 2층 일반목구조이고, 공부상 1층 용도는 사무소 및 창고이나 현황은 101호~103호로 구분된 복층구조의 주택으로 이용중임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

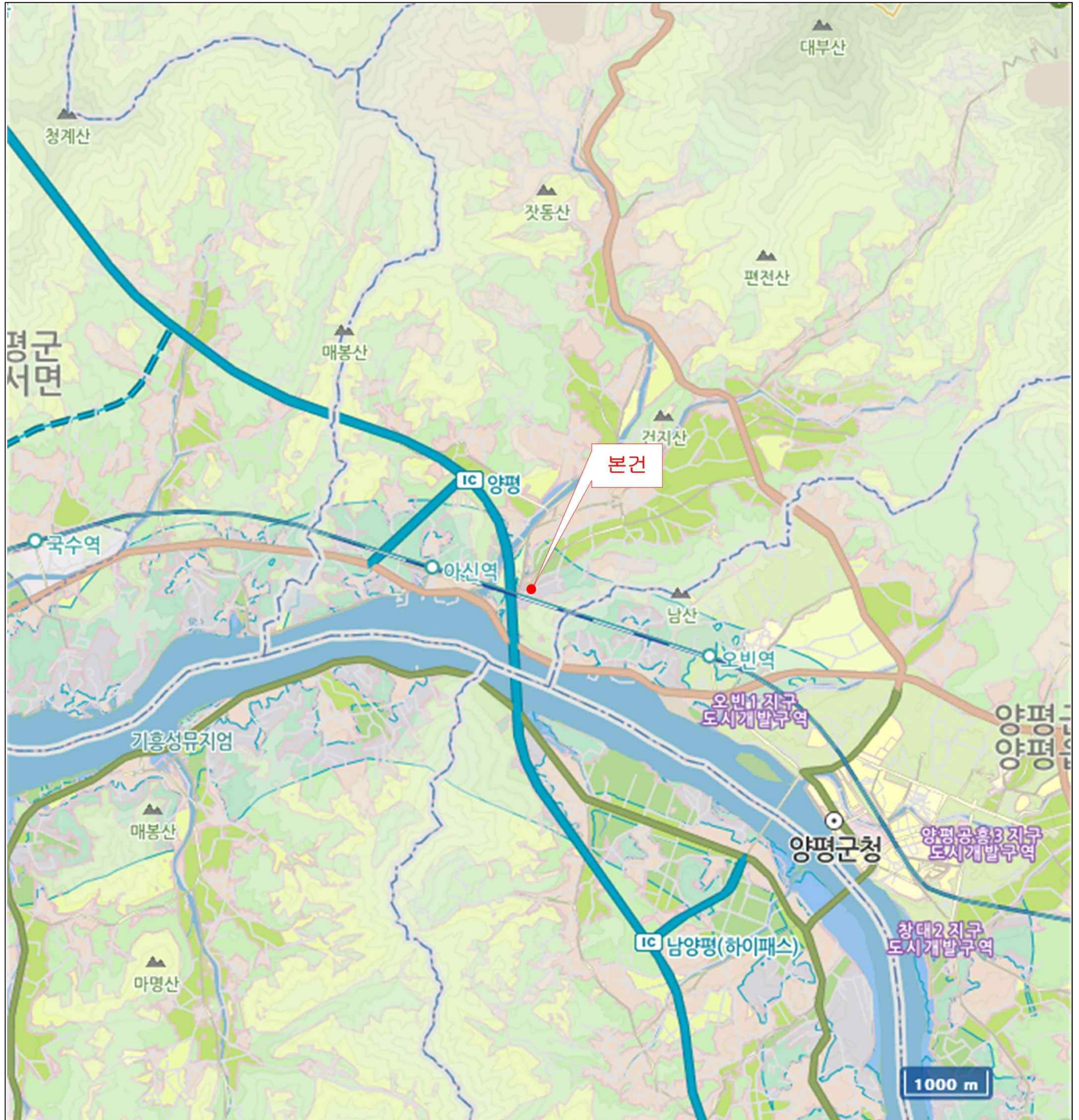
본건 임대관계 미상이며, 1층은 현황 복층구조의 주택으로 이용중이고 건축물대장상 위반건축물 표기는 없는 것으로 조사되나 향후 무단 용도변경에 따른 이행강제금 등 행정처분 가능성을 배제할 수 없으므로 입찰참여자 이점 유의하시기 바랍니다.

광역 위치도



소재지

경기도 양평군 옥천면 옥천리 688-18외



위 치 도

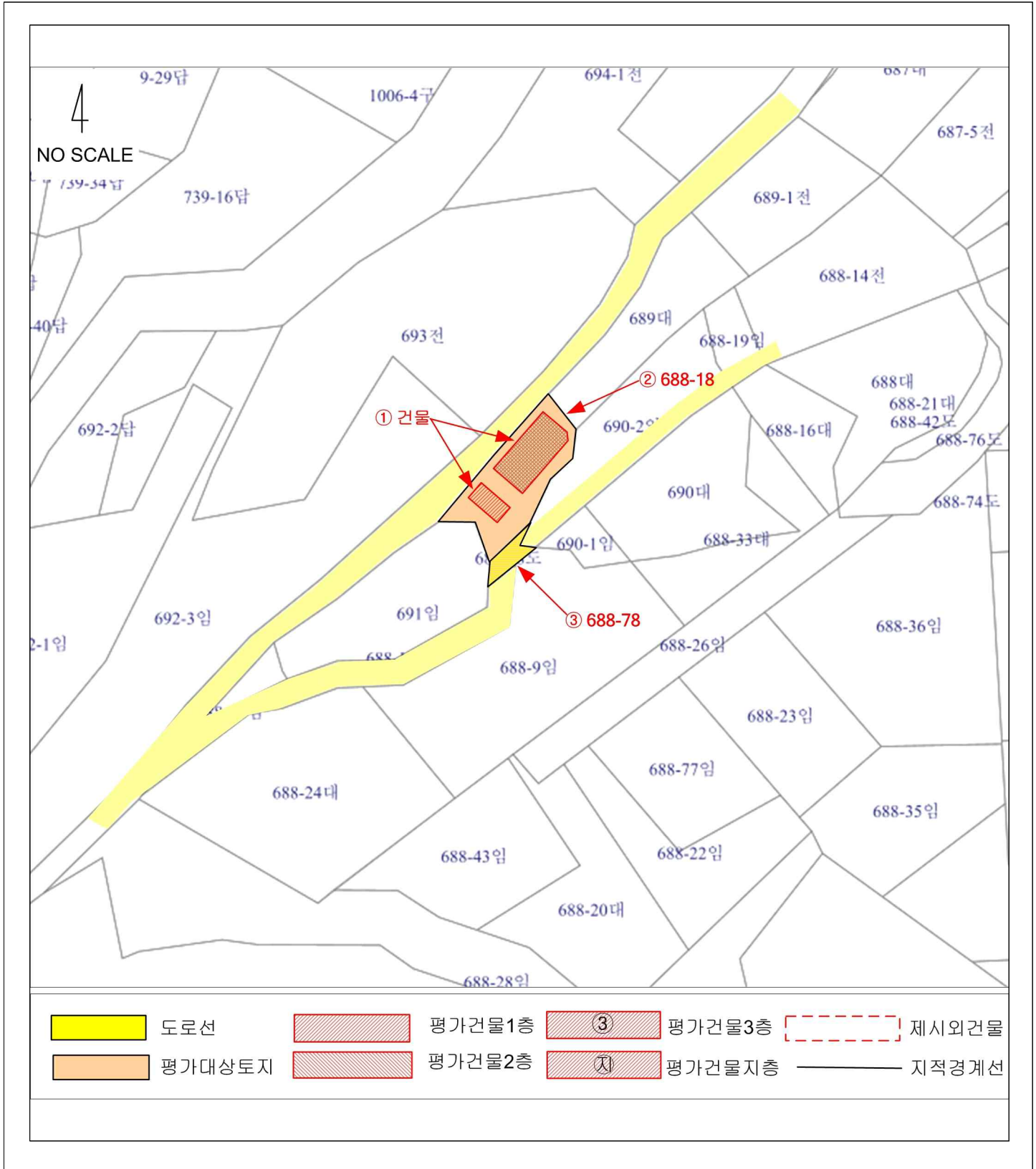


소재지

경기도 양평군 옥천면 옥천리 688-18외



지 적 도

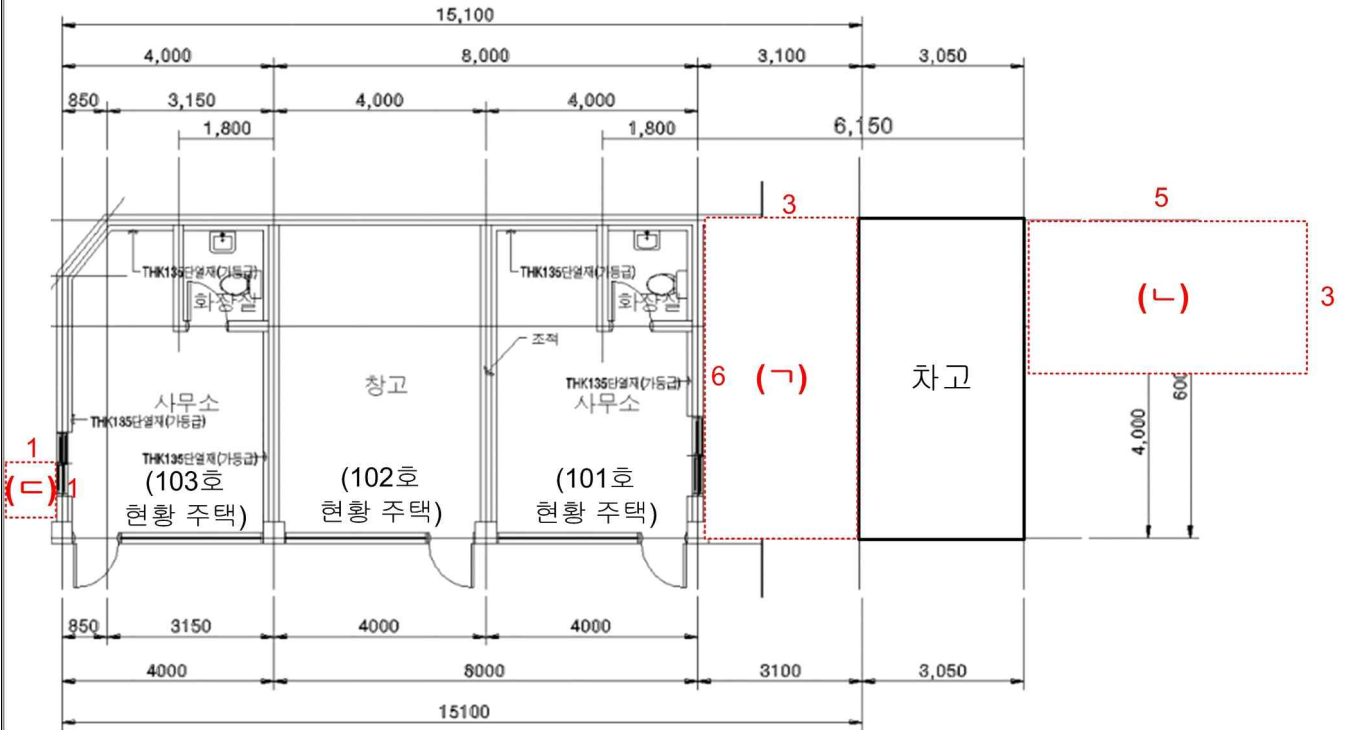


지 적 도



건물개황도

NONE SCALE



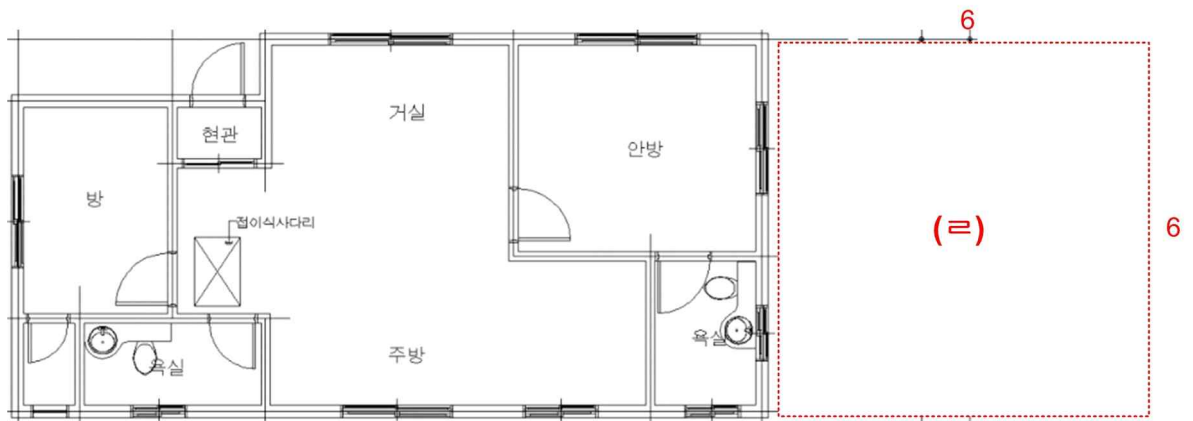
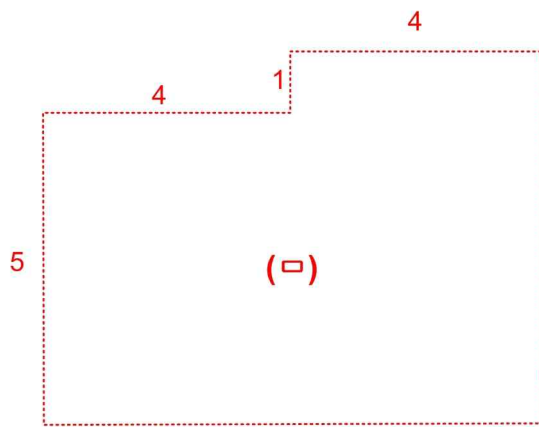
기호1 {1층 공부면적: 89.85㎡}

- 제시외 건물 -

- (G) 철근콘크리트조 슬래브지붕 1층 소재 (차고) 약 18㎡
- (L) 철파이프조 1층 소재 (받침대 및 차양) 약 15㎡
- (D) 판넬조 판넬지붕 1층 소재 (보일러실) 약 1㎡

건물개황도

NONE SCALE



기호1 {2층 공부면적: 68㎡}

- 제시외 건물 -

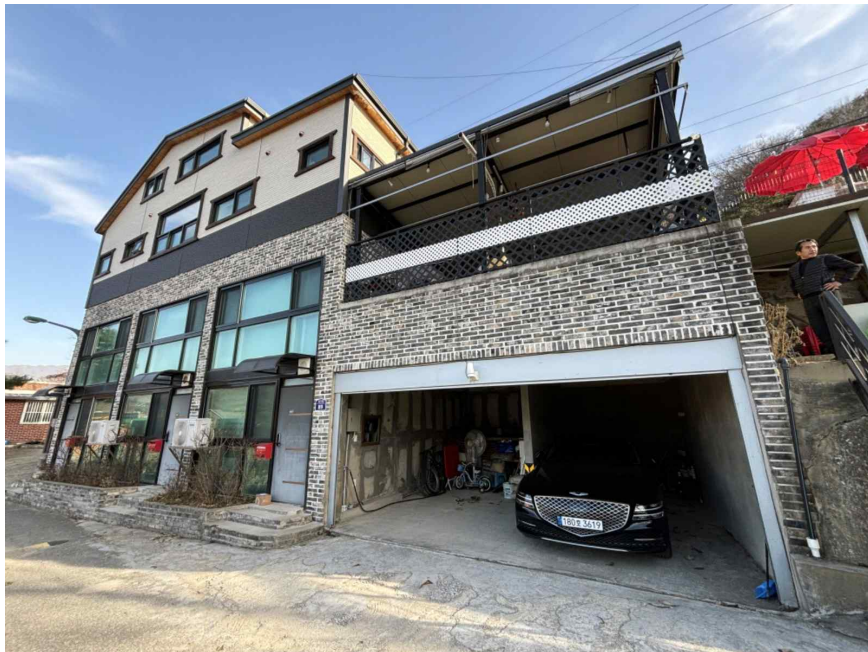
(ㄹ) 철파이프조 판넬지붕 2층 소재 (차양) 약 36㎡

(ㄱ) 일반목구조 경사지붕 옥탑 소재 (다락방) 약 44㎡

사 진 용 지



주위환경

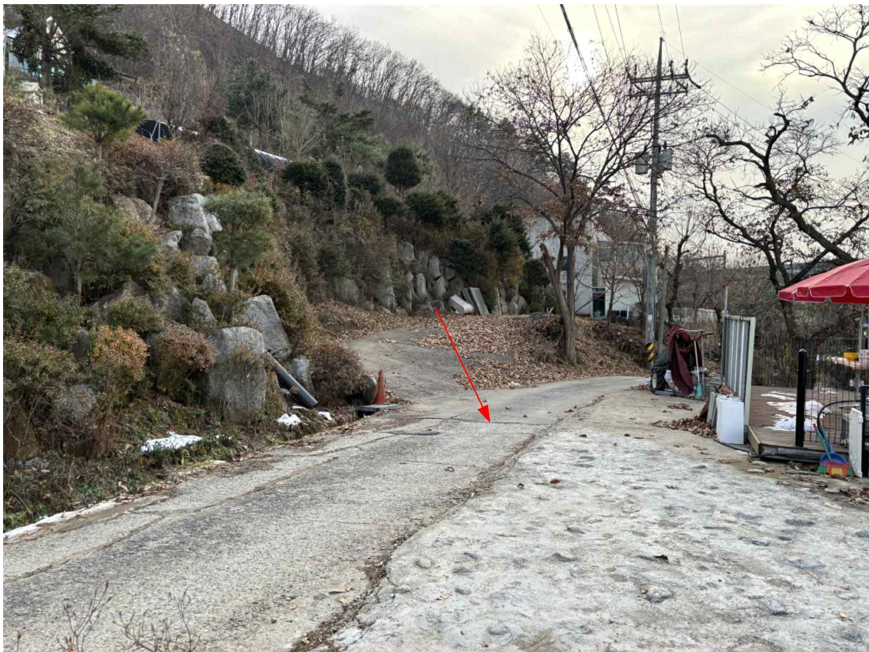


기호1,2 전경

사 진 용 지



기호1,2 전경



기호3 전경

사 진 용 지



기호1 (1층: 통칭 102호 내부)

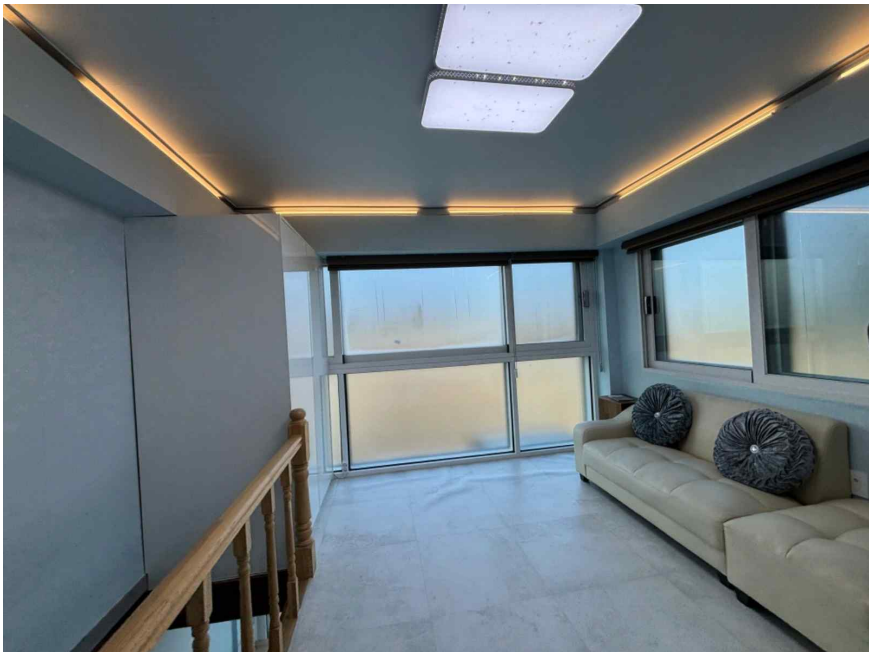


기호1 (1층: 통칭 102호 내부)

사 진 용 지



기호1 (1층: 통칭 103호 내부)



기호1 (1층: 통칭 103호 내부)

사 진 용 지

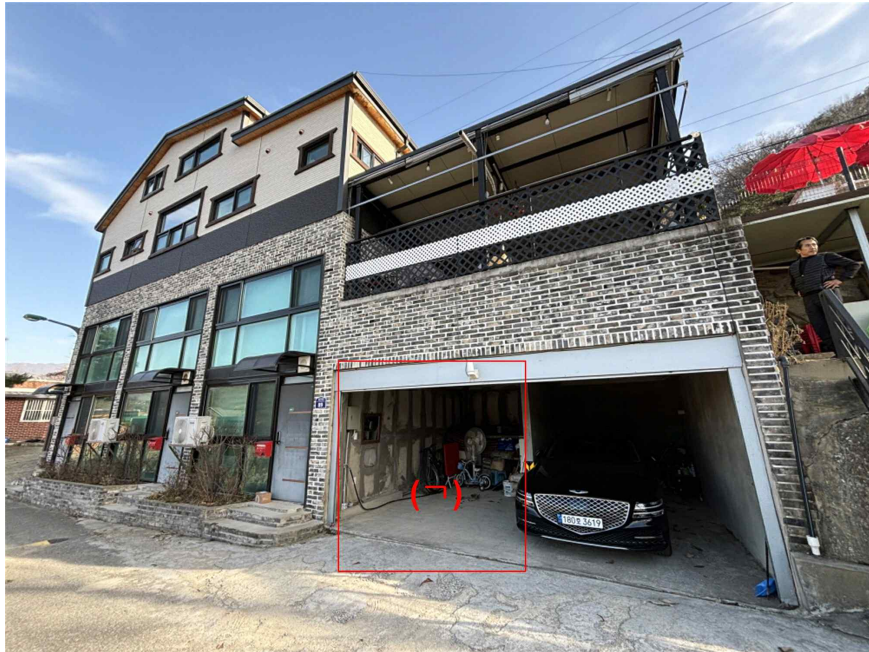


기호1 (2층)

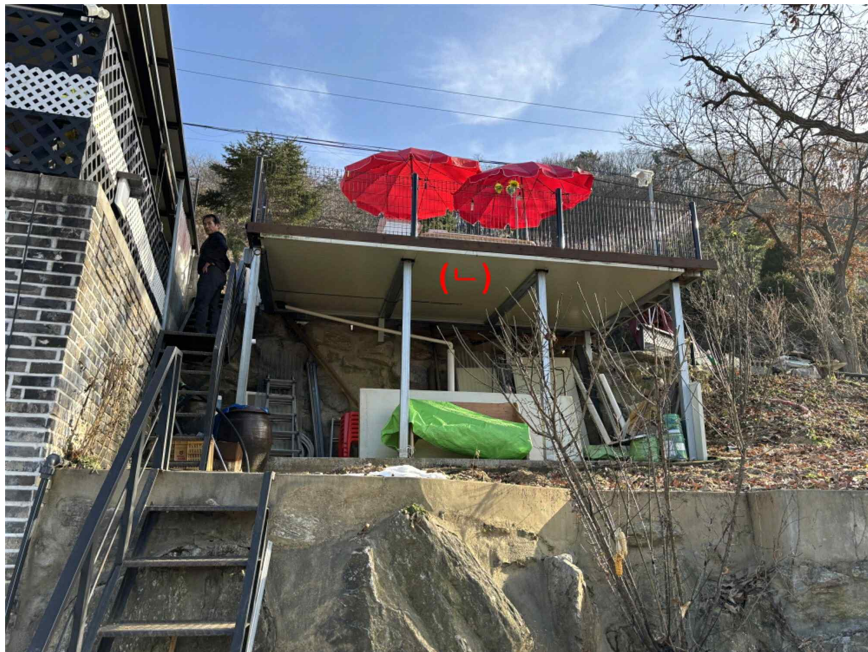


기호1 (2층)

사 진 용 지



제시외 건물 (ㄱ)



제시외 건물 (ㄴ)

사 진 용 지



제시외 건물 (ㄷ)

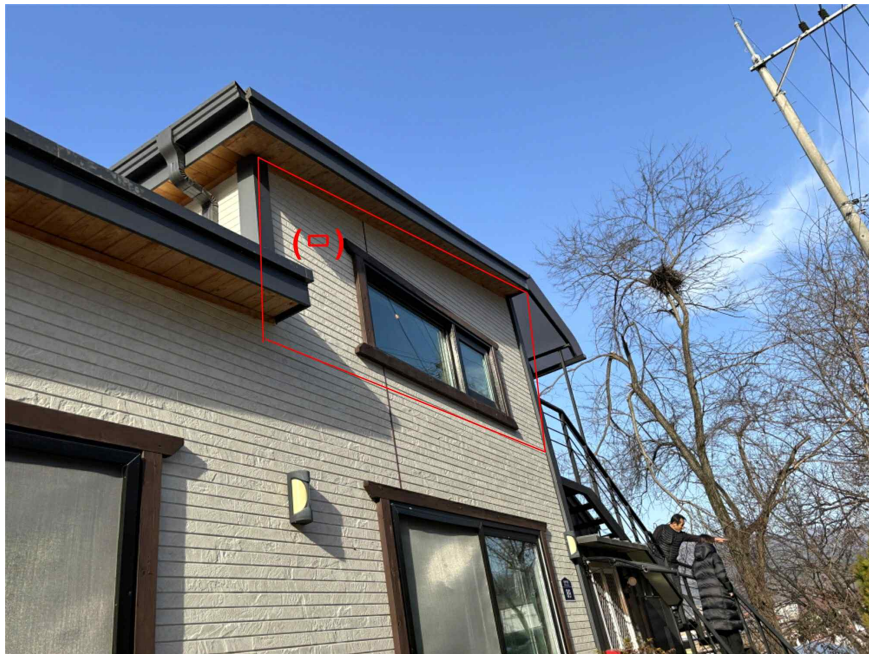


제시외 건물 (ㄹ)

사 진 용 지

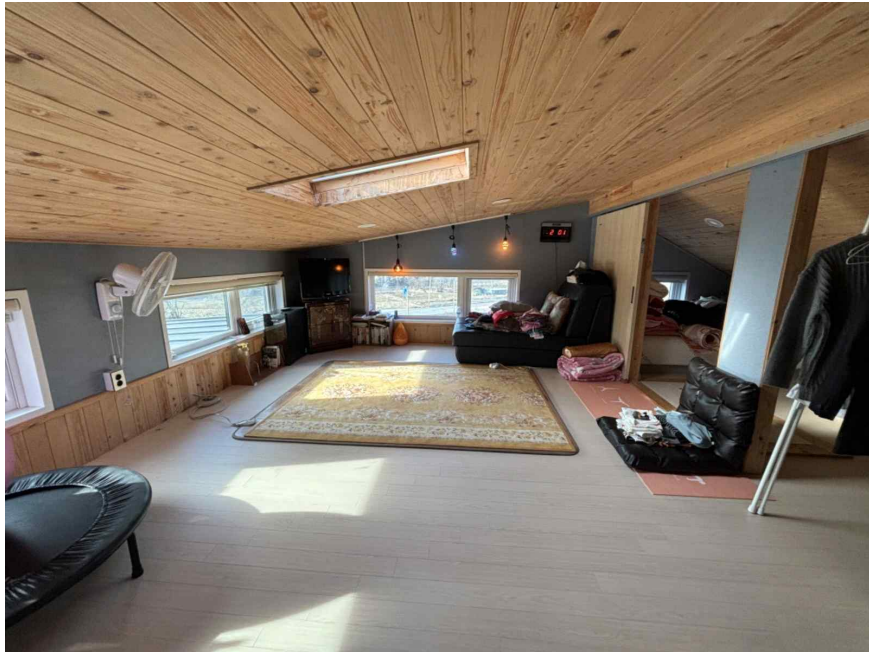


제시외 건물 (□)

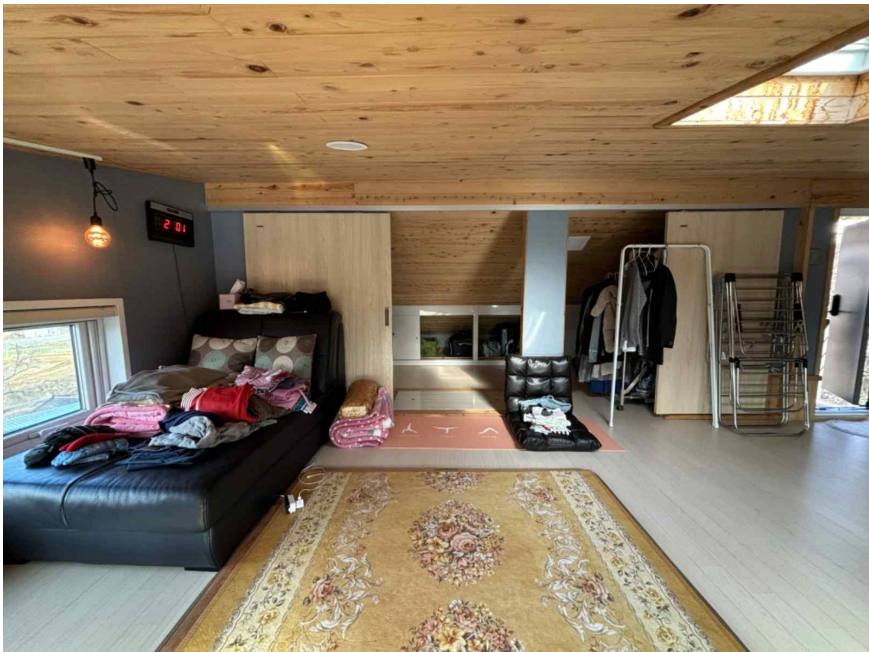


제시외 건물 (□)

사 진 용 지



제시외 건물 (㉠) 내부



제시외 건물 (㉠) 내부