

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김병근 소유물건(2024타경36386)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
최화선

감정평가서번호: 20240704-210142

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.

씨티감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
류윤표

(인)

감정평가액	오억칠백육십육만육천팔백원정 (₩507,666,800.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선		감정평가 목적	법원경매(임의)		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김병근 (2024타경36386)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.10	2024.07.09 ~ 2024.07.10	2024.07.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	346	토지	346	667,000	230,782,000
	건물	91.4	건물	91.4	-	240,564,800
	제시외 건물	(37.6)	제시외 건물	37.6	-	36,320,000
합계					₩507,666,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 양평군 서종면 정배리 소재 "정배초등학교" 남서측 직선거리 약800미터 지점에 위치하는 토지 및 건물에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점, 기준가치

(1) 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 7월 10일임.

(2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 개요

[토지]

물건기호	소재지	면적(m ²)	지목	용도지역	개별지가
2	정배리 494	346	대	보전관리	194,400

[건물]

물건기호	소재지	연면적(m ²)	층수	이용상황		사용승인일
				공부	현황	
1	정배리 494	91.40	2	단독주택	단독주택	2022.5.2.

6. 그 밖의 사항

- 본건 토지 및 건물에 부합하는 수목, 석축, 급·배수설비, 데크설비 등은 거래관행상 토지 및 건물에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 방법

-근거규정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제11조

1. 원가법

원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.

2. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

3. 공시지가기준법

공시지가기준법이란 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

4. 수익환원법

수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 물건별로 감정평가 하였으며, 「동 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 주된 방법으로 적용하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본건은 인근지역 내 사례자료 및 적정 가격수준 등을 고려하고 본건 토지의 제반 상황을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 토지가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 따른 토지단가 산출내역

가. 개요

공시지가기준법이란 법 제3조제1항 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 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	정배리 262-32	대	772	단독주택	보전관리	세로(가)	사다리완경사	196,400

다. 시점수정

(경기도 양평군 보전관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.05.31	0.161%	5월까지 누계
2024.05.01~2024.05.31	0.048%	5월분
누 계 (2024.01.01~2024.07.10)	0.223% (1.00223배)	$1.00161 \times (1+0.00048 \times 40/31)$

※ 2024년 6월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 5월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

표준지(가) 대비 대상 토지는 접근조건 약5%우세, 환경조건 약3%우세하여 대상이 약8.2%우세함.(1.082)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 등

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격

그 밖의 요인보정치 는 _____

기준시점 당시 비교표준지가격

(2) 인근지역 내의 평가전례

(출처:감정평가정보체계)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가액 (천원)	자료 출처	평가지점
		건물						
#1	정배리 251-1○	대	509	보전관리 (주거용)	323,000	164,407	담보 평가서	23.7.17
		건물	93.75					
#2	정배리 492-1○	대	330	보전관리 (주거용)	689,000	227,370	담보 평가서	23.6.2
		건물	84.9					
#3	정배리 492-○	대	552	보전관리 (주거용)	700,000	386,400	담보 평가서	22.10.27
		건물	133.8					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 유사물건의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원KAIS)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점
		건물					
#4	정배리 92-○	대	303	보전관리 (주거용)	585,660	245,000	24.3.9
		건물	75.05				
#5	정배리 394-○	대	530	보전관리 (주거용)	624,602	586,000	22.7.22
		건물	94.43				

※거래사례#4 토지단가 산출내역

$$[245,000,000\text{원} - (75.05\text{㎡} \times 900,000\text{원}/\text{㎡})] \div 303\text{㎡} \approx 585,660\text{원}/\text{㎡}$$

※거래사례#5 토지단가 산출내역

$$[586,000,000\text{원} - (94.43\text{㎡} \times 2,700,000\text{원}/\text{㎡})] \div 530\text{㎡} \approx 624,602\text{원}/\text{㎡}$$

(4) 인근지역 유사토지 호가수준

인근 유사토지	@550,000~650,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
---------	----------------------------------

(5) 그 밖의 요인보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

상기 비교사례 중 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 가장 높은 <거래사례#4>를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례 기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
가	#4	585,660	1.00	1.00214	1.00	1.051	616,846

사정보정:비교사례 #4는 정상적인 거래사례로 사료됨.

시점수정:거래사례#4기준-2024.3.9.~2024.7.10.(보전관리).

지역요인:비교표준지와 비교사례의 지역요인은 유사함.

개별요인:비교표준지(가)는 거래사례#4 보다 접근조건 약2%우세, 환경조건 약3%
우세하여 개별요인이 약5.1%우세함.(1.051)

3) 기준시점의 비교표준지 가격

2024.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지가격 (②, 원/㎡)
196,400(가)	1.00223	196,838

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지가격(①)	기준시점의 비교표준지가격(②)	보정치
가	#4	616,846	196,838	3.133

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 내 유사토지의
지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 참고할 때 그 밖의 요인으로 약213% 정도
상향보정함이 적정하다고 판단됨.(3.13)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

대상 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	196,400	1.00223	1.00	1.082	3.13	666,623	667,000

3. 가격결정

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되며, 다음과 같이 토지가격을 결정함.

대상기호	면적(㎡)	토지단가	결정가격
2	346	667,000	230,782,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

[출처: 2023년 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-2-5-9	고급주택	철근콘크리트조 평지붕	3	2,569,000	50 (45~55)
1-2-5-9	고급주택	철근콘크리트조 평지붕	2	2,990,000	50 (45~55)

(기본적인 전기설비 포함단가)

(2) 부대설비 보정단가 결정

[출처: 2023년 건물신축단가표]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	110,000
난방설비	보일러설비	
기타설비	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가 목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	재조달원가(원/m ²)
기호(1)	2,800,000

3. 감가수정

(1) 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업임.

(2) 「감정평가 실무기준」은 감가수정 방법으로 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정 하도록 규정하고 있음.

(3) 본건 평가대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액

(1) 건물 적용단가 산정

(본 건물 사용승인일 : 2022.5.2.)

구 분	재조달원가 (원/㎡)	(총)내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
기호(1)	2,800,000	50	3	-	47/50	2,632,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수 / (총)내용년수

(2) 건물가격 결정

대상기호	전체면적(㎡)	적용단가	결정가격
기호(1):1층	59.16	2,632,000	155,709,120
기호(1):2층	32.24	2,632,000	84,855,680
계	91.4	-	240,564,800

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	경기도 양평군 서종면 정배리 [도로명주소] 경기도 양평군 서종면	494	단독주택	철근콘크 리트구조 (철근)콘크 리트지붕 2층					
				1층	59.16	59.16	2,632,000	155,709,120	2,800,000 × 47/50
				2층	32.24	32.24	2,632,000	84,855,680	2,800,000 × 47/50
2	동소	494	대	보전관리지역	346	346	667,000	230,782,000	
소 계								₩471,346,800	
ㄱ	[제시외건물] 동소	494	주택일부	벽체이용 2층부속	(3.2)	3.2	600,000	1,920,000	
ㄴ	동소	494	다락방	2층옥상소재	(34.4)	34.4	1,000,000	34,400,000	
소 계								₩36,320,000	
합 계								₩507,666,800.-	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

경기도 양평군 서종면 정배리 소재 "정배초등학교" 남서측 직선거리 약800미터 지점에 위치하며, 인근일대는 야산지대로서 계곡을 따라 전원주택 및 농경지 등이 산재하고 있음.

(2) 교통상황

버스정류장이 소재하는 352번 지방도로(중미산로) 남측 근거리에 위치한 지역으로서 본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통여건은 보통 수준임.

(3) 형태 및 이용상태

제형에 유사한 토지로서 서하향의 완경사지를 축대를 조성하여 평탄화 하였으며, 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

동측으로 폭3미터 정도의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령제14조의3제1호)<수도법>, 하수처리구역(서종하수처리구역(정배소규모처리구역))<하수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>.

(6) 제시목록 외의 물건

토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층건으로서
 외벽 : 돌붙임 등 마감.
 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
 창호 : 하이샷시 및 칼라샷시 등 창호임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.
 (별첨 층별 내부구조도 참조)

(3) 설비내역

보일러설비에 의한 난방구조이며, 위생설비, 급.배수설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨"지적 및 건물개황도" 와 같이 제시외건물(ㄱ,ㄴ)이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.
 기 타 : 본건 내부이용상태는 관계인 부재로 인하여 건축물현황도 및 탐문조사에 의거

건물감정평가요항표

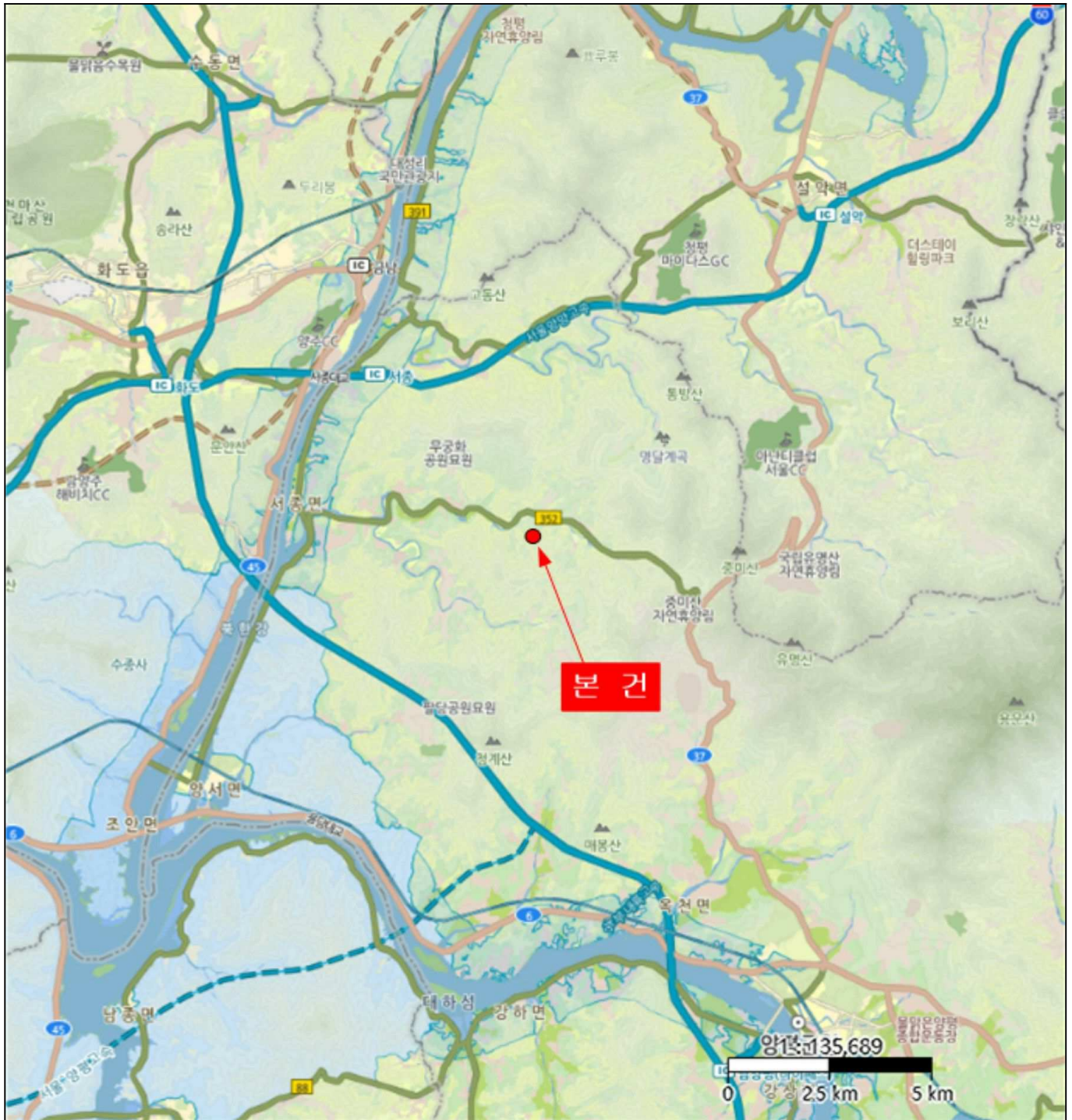
- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

광역위치도



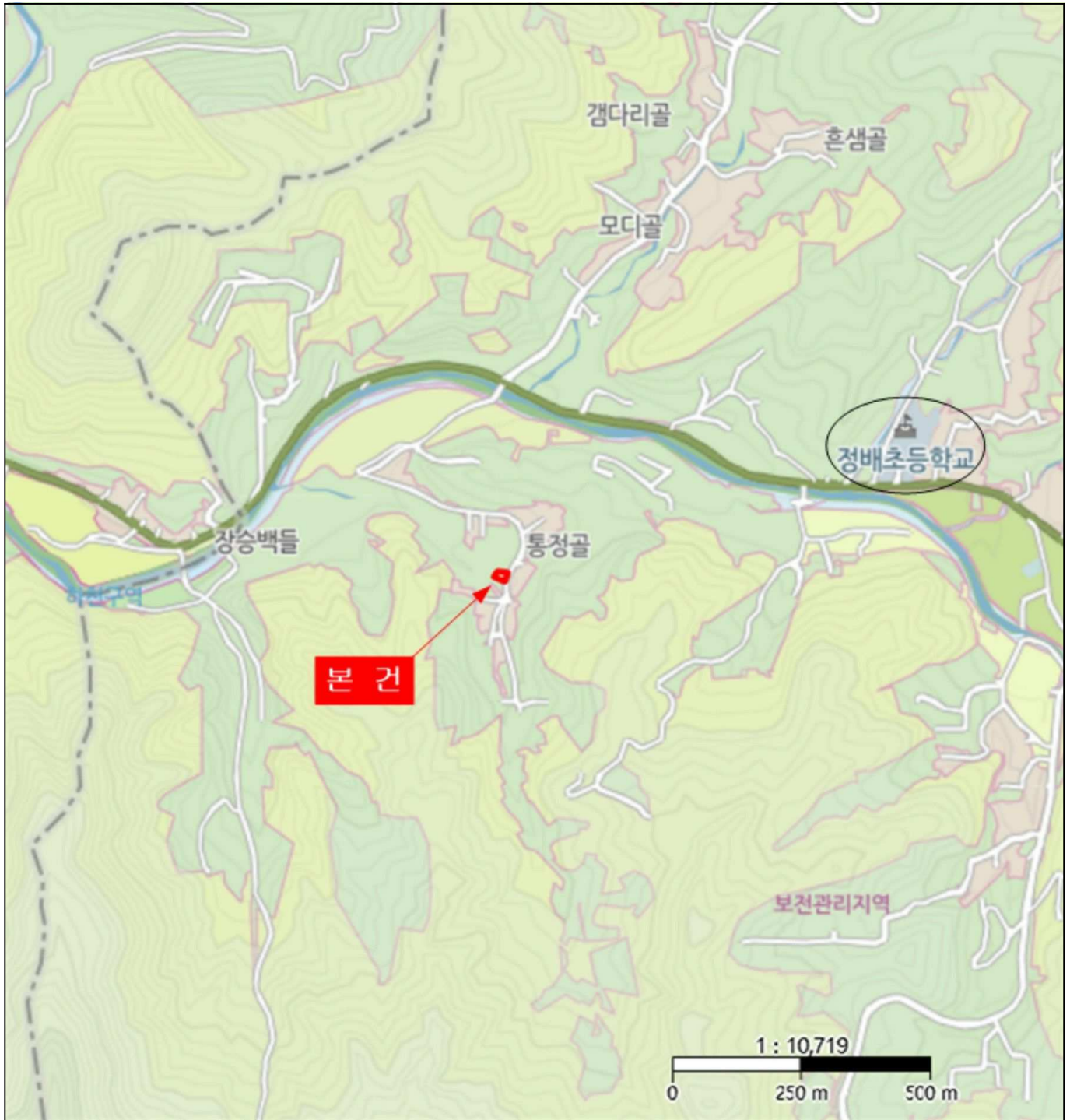
소재지	경기도 양평군 서종면 정배리 494
-----	---------------------



위치도



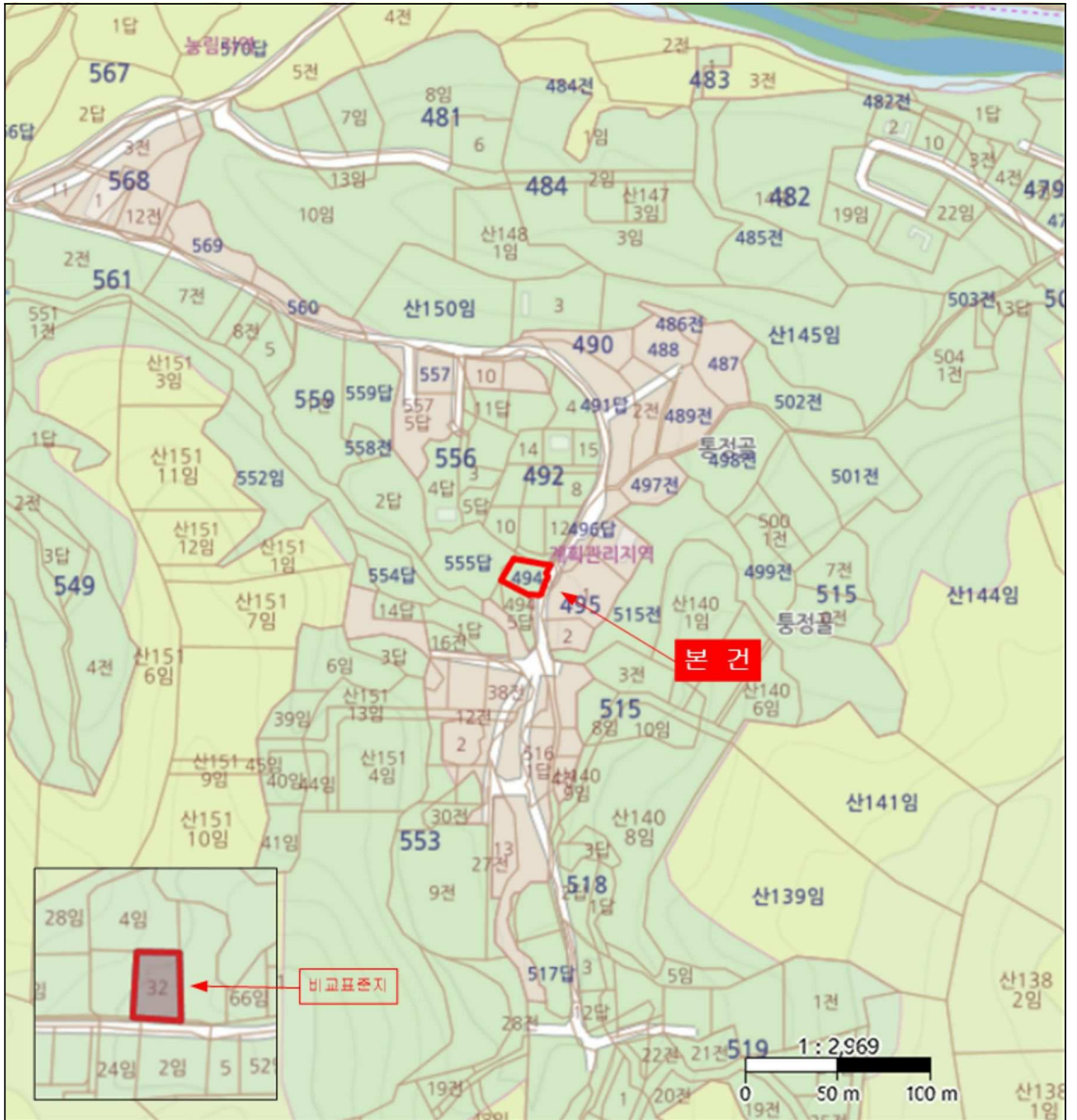
소재지 경기도 양평군 서종면 정배리 494



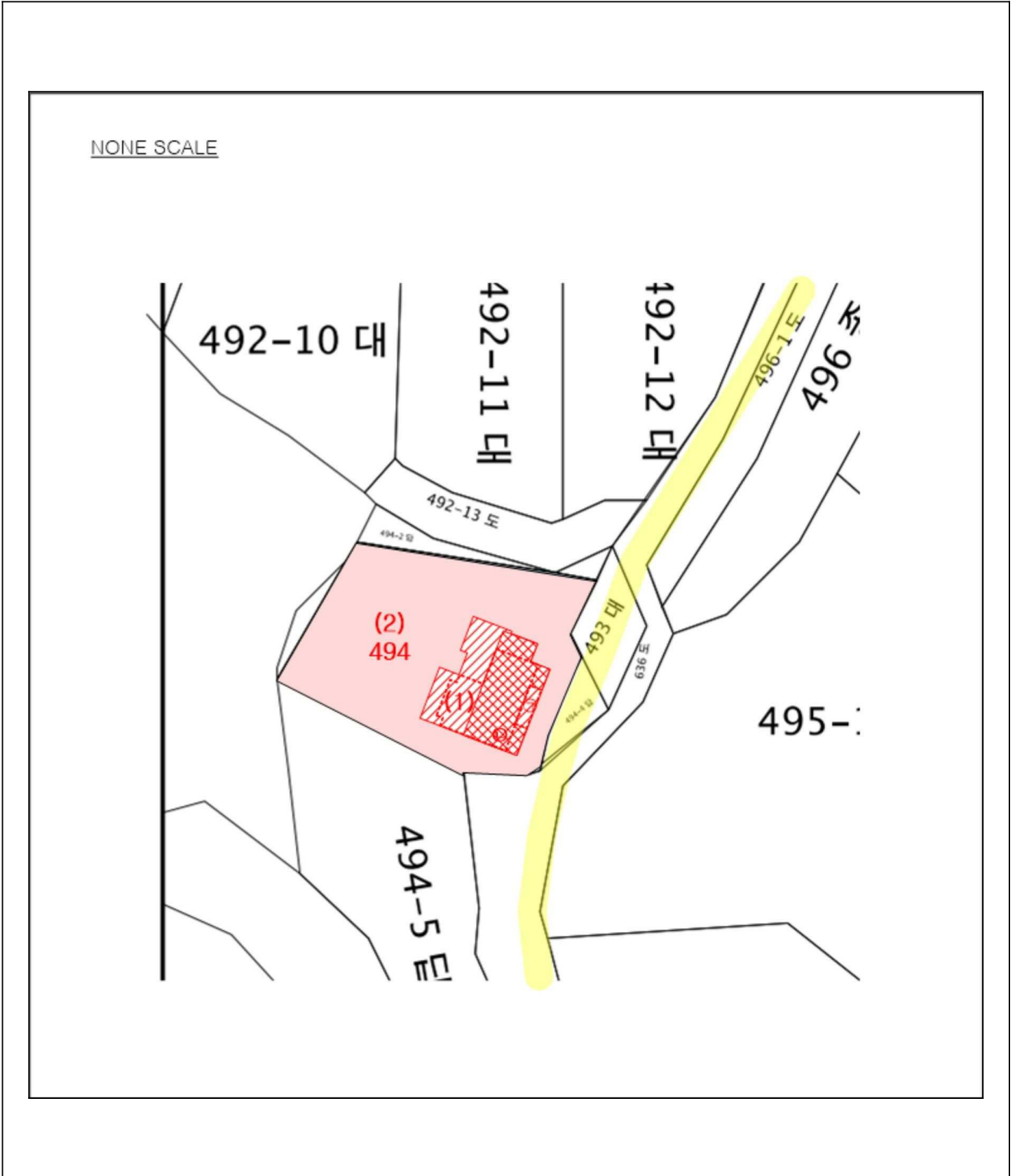
지 번 약 도



소재지 경기도 양평군 서종면 정배리 494

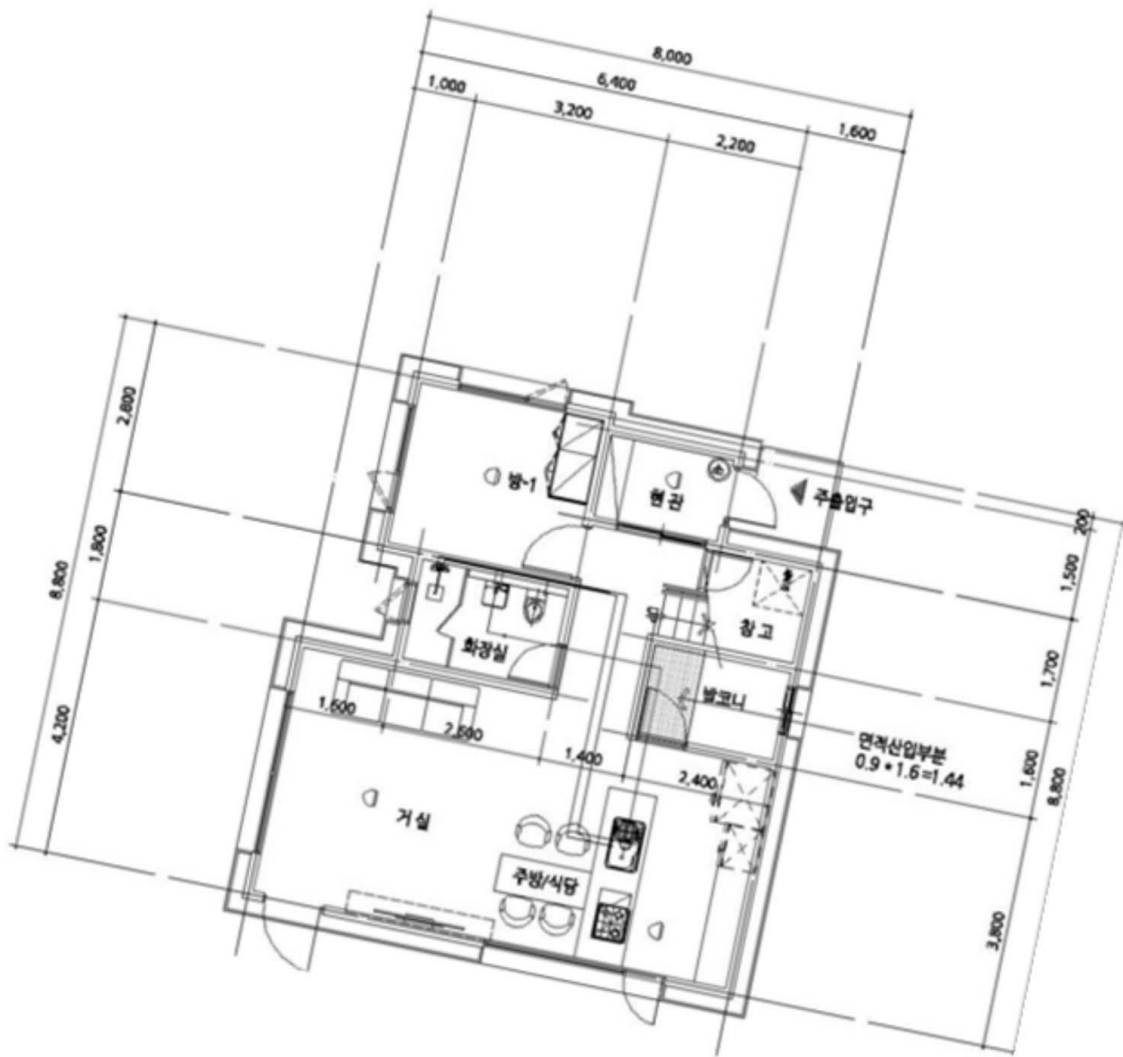


지 적 도



1층 건물개황도

NONE SCALE



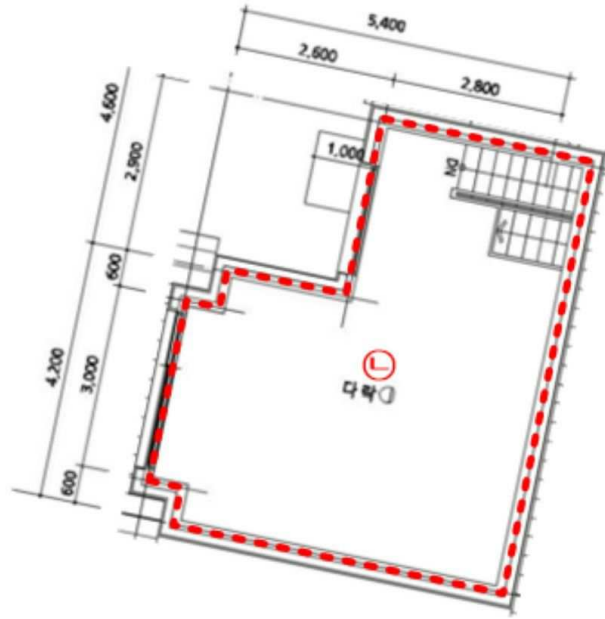
2층 건물개황도

NONE SCALE



옥탑층 건물개황도

NONE SCALE

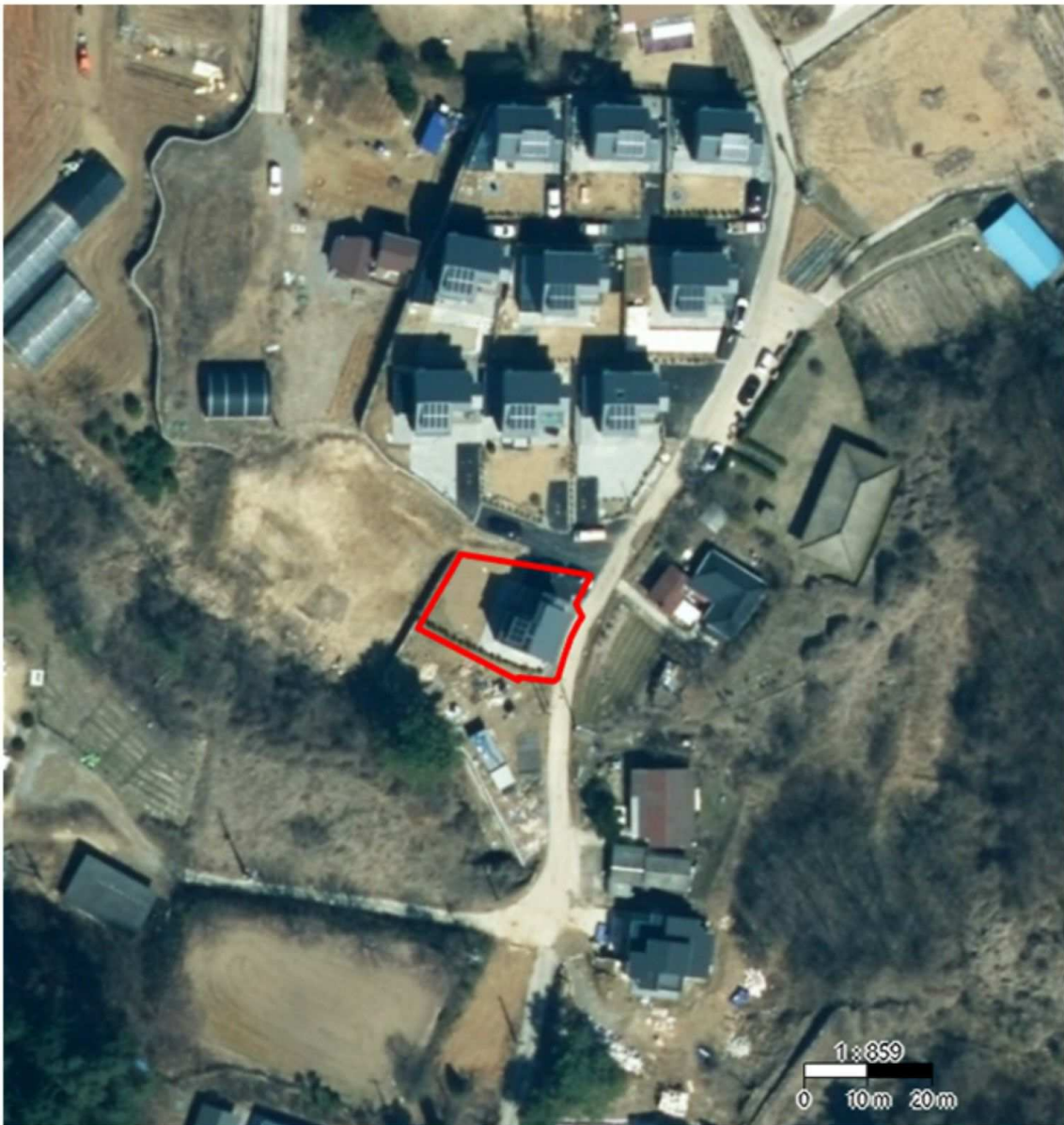


제시외건물

㉠ 옥상소재 다락방 약34.4㎡

항공 사진

NONE SCALE





<

>



<

>



<

>



<

>



<

>



<

>