

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 문병익 소유물건
(2024타경4891)

의뢰인 : 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현

감정서번호 : AM100-2024

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.

AM감정평가사사무소

TEL. 010-9227-1990

FAX. 0505-182-3341

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

이 정 익

(인)

감정평가액	이역삼천사백사십이만원정(₩234,420,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	문병익 (2024타경4891)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.09	2024.09.03 ~2024.09.09	2024.09.10	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	355	토지	355	-	82,230,000
	건물	145.79	건물	145.79	-	145,790,000
	제시외 물건((2식)	제시외물건	2식	-	6,400,000
합계					₩234,420,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양평군 단월면 명성리 소재 “분지울전원마을” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 『수원지방법원 여주지원』에서 의뢰한 「경매」 목적의 감정평임.

2. 대상물건의 개요

1) 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	단월면 명성리 135-1	120	대	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	112,100	
2	단월면 명성리 136-1	235	대	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	95,500	

2) 건물의 개요

기호	소재지	구조	용도	면적(㎡)	사용승인일
3(가)	단월면 명성리 136-1	경량철골구조 경량철골구조지붕 2층	단독주택	145.79	2016-01-13

※ 대상물건에 대한 구체적 사항은 '토지건물감정평가명세표, 토지감정평가요항표, 건물감정평가요항표' 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

1) 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 9월 9일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2024년 9월 3일부터 2024년 9월 9일까지 실지조사를 통해 대상물건의 존재여부, 공부 및 제시목록과의 동일성 확인 등 현황과 대상 부동산 가치에 영향을 미치는 제반사항에 대하여 조사하였음.

5. 감정평가방법의 적용 등

1) 감정평가 기준

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가방식(「감정평가에 관한 규칙」 제11조)

원가방식	원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 감정평가방식의 결정

(1) 토지평가방식

가. 주된 평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 그 밖의 요인 보정 등 제반 가격형성요인을 종합적으로 고려한 공시지가기준법으로 평가하였음.

나. 다른 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정으로 시산가액을 평가하는 거래사례비교법을 적용하였음.

다. 시산가액의 조정 및 평가가격의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 합리성을 검토하여 대상물건의 가격을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물평가방식

가. 주된 평가방법

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

나. 다른 평가방법

본건 건물은 시장성에 따른 유사한 거래사례를 포착하기 어렵고 대상 물건의 특성 등으로 인하여 수익성에 따른 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단됨.

다. 시산가액의 조정 및 평가가격의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였으며, 원가법으로 평가한 가격으로 결정하였음.

라. 감가수정 방법

감가수정은 정액법으로 하되, 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능 연수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

4) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 구조, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 토지대장, 일반건축물대장, 건물등기사항전부증명서, 토지등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서 등을 근거로 하였음.
- 2) 기호(1)과 기호(2) 토지 지상의 보강토옹벽, 석축, 정원수(단풍나무 등), 관정, 기타 부합물 등과 기호(3(가)) 지상의 건물면적에 포함되지 않는 창고, 데크 등은 거래관행 및 물건의 특성을 고려하여 토지와 건물에 포함하여 평가하였으니 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바람.
- 3) 기호(1)과 기호(2) 지상에 후첨 “지적도 및 사진용지”와 같이 제시외 물건은 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 경제적 내용년수와 현황을 감안하여 관참감가를 병용한 원가방식으로 평가하였으며, 면적은 개략적인 실측 및 목측에 의하였으므로 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바람.
- 4) 제시외 물건 기호(㉔)은 후첨 “지적도 및 사진용지”와 같이 기호(2)와 인접지(명성리 716번지)에 걸쳐 있는바 소유권 확인 등 경매 진행 및 참여시 유의 바람.
- 5) 본건은 현장조사시 소유자 거부 및 부재로 내부확인을 하지 못하였으며, 일반건축물대장상 현황도 및 외부에서의 관찰 등으로 내부구조를 조사하였으므로 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니 유의하시기 바람.
- 6) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가사례의 지번은 개인정보보호 관계로 별표(*)로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 토지 평가액 산정

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

<공시지가기준법에 의한 시산가액 산식>

$$\boxed{\text{토지단가 (원/㎡)}} = \boxed{\text{표준지 공시지가}} \times \boxed{\text{시점수정}} \times \boxed{\text{지역요인 비교}} \times \boxed{\text{개별요인 비교}} \times \boxed{\text{그 밖의 요인 보정}}$$

1. 비교공시지가 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 대상토지의 인근지역에 소재하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하여 평가대상 토지와 비교성이 있다고 인정되는 아래의 공시지가 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

[자료출처:한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS), 2024년 1월 1일 기준]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
A	단월면 명성리 116	409	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	116,900	1, 2

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조, 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

[자료출처:한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

기호	지역	용도지역	산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비 고
A	경기도 양평군	계획관리지역	2024.01.01. ~ 2024.09.06.	0.343 (1.00343)	경기도 양평군 (24.01.01~24.09.09) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.278 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.050 $(1 + 0.00278) * (1 + 0.00050 * 40/31)$ ≒ 1.00343

※ 2024년 8월 이후 지가변동률은 미고시되어 2024년 7월 지가변동률을 연장 적용함.

3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 대체·경쟁관계가 성립하는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도
		도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크
오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교

기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	비 고
1	A	0.95	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.874	본건이 표준지 대비 가로의 폭, 구조 및 상태 등 가로조건과 형상, 면적 등 획지 조건에서 열세함.
2	A	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903	본건이 표준지 대비 가로의 폭, 구조 및 상태 등 가로조건과 형상, 면적 등 획지 조건에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가 수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지 가격}}{\text{기준시점 표준지 가격}} : \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

3) 인근 유사토지의 감정평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[자료출처:한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	평가목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점	적용 표준지
㉠	단월면 명성리 9*	대	814	계획관리	법원경매	246,000	2023-11-03	A
㉡	단월면 명성리 134-*	대	465	계획관리	담보	209,000	2023-10-18	
㉢	단월면 명성리 184-*	대	640	계획관리	담보	238,000	2023-04-04	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례

[자료출처:등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	지목	용도 지역	면적 (㎡)	거래가액(원) 토지단가(원/㎡)	거래시점 (계약일자)	적용 토지
㉠	단월면 명성리 23-*	대	계획 관리	331	180,000,000 (274,834)	2023-12-19	1, 2
㉡	단월면 명성리 62*	대	계획 관리	381	97,000,000 (254,593)	2024-03-16	
㉢	단월면 명성리 134-**	대	계획 관리	385	292,000,000 (299,365)	2021-07-31	

※ 1) 기호(㉠) 토지건물에 대한 거래사례로서 토지배분법을 적용하여 토지단가를 산정하였음.

구 분	산 정 내 용
거래가격	180,000,000원
건물가격	$1,400,000\text{원}/\text{㎡} \times 29/35 \times 76.75\text{㎡} = 89,030,000\text{원}$
토지배분액	$180,000,000\text{원} - 89,030,000\text{원} = 90,970,000\text{원} (274,834\text{원}/\text{㎡})$

2) 기호(㉢) 토지건물에 대한 거래사례로서 토지배분법을 적용하여 토지단가를 산정하였음.

구 분	산 정 내 용
거래가격	292,000,000원
건물가격	$1,600,000\text{원}/\text{㎡} \times 31/50 \times 178.17\text{㎡} = 176,744,640\text{원}$
토지배분액	$292,000,000\text{원} - 176,744,640\text{원} = 115,255,360\text{원} (299,365\text{원}/\text{㎡})$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 격차율 산정

대상 표준지	기 준	① 단가(원/㎡)	② 시점수정	③ 지역요인	④ 개별요인	산정가격 (원/㎡)	격차율
A	평가사례@기준 표준지가격	246,000	1.00360	1.00	1.050	259,230	2.210
	기준시점의 표준지가격	116,900	1.00343	-	-	117,301	

① 사례의 선정

표준지가 소재하는 인근지역의 평가사례 및 거래사례 중 표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 동일 또는 유사하고 인근 유사토지의 적정지가수준을 반영하고 있는 비교적 최근 사례인 <평가사례 @>를 선정하였음.

② 시점수정

[자료출처:한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

사례 기호	지역	용도 지역	지가변동을 산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비 고
@	경기도 양평군	계획 관리 지역	2023.11.03. ~ 2024.09.09.	0.360 (1.00360)	경기도 양평군 (23.11.03~24.09.09) (계획관리) 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.009 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.009 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.278 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.050 $(1 + 0.00009 * 28/30) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00278) * (1 + 0.00050 * 40/31)$ ≒ 1.00360

※ 2024년 8월 이후 지가변동률은 미고시되어 2024년 7월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 지역요인

표준지(A)와 평가사례(ⓐ)는 용도지역 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.00)

④ 개별요인

표준지 기호	평가 사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	비 고
A	ⓐ	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	표준지는 평가사례 대비 형상 등 획지조건에서 우세함.

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준으로 산정된 가격과 비교표준지의 가격이 격차가 발생하고 있으며, 계산된 격차율과 최근의 지가동향, 인근의 정상적인 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.

표 준 지	산정 격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.210	2.21

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	A	116,900	1.00343	1.00	0.874	2.21	226,572	227,000	
3	A	116,900	1.00343	1.00	0.903	2.21	234,089	234,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 평가개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조제7항)

<거래사례비교법에 의한 시산가액 산식>

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{토지단가} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{거래사례} \\ \text{토지단가} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{사정보정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array}$$

2. 거래사례의 선정

1) 선정기준

본건의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 동일 또는 유사하여 가치형성요인 비교가 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례임.

2) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 유사지역에 소재하는 거래사례로 선정기준에 부합하고 본건과 비교 가능하며, 비교적 최근 거래사례인 <거래사례 ㉠>을 선정 하였음.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래 당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니하였음.[1.00]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

[자료출처:한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

사례 기호	지역	용도 지역	지가변동률 산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비 고
㉠	경기도 양평군	계획 관리 지역	2023.12.19. ~ 2024.09.09.	0.346 (1.00346)	경기도 양평군 (23.12.19~24.09.09) (계획관리) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.009 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.278 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.050 (1 + 0.00009 * 13/31) * (1 + 0.00278) * (1 + 0.00050 * 40/31) ≒ 1.00346

※ 2024년 8월 이후 지가변동률은 미고시되어 2024년 7월 지가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 가치형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사 지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.[1.00]

6. 개별요인 비교

기호	거래 사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	비 고
1	㉠	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855	본건은 거래사례 대비 도로의 폭, 구조 등 가로조건과 형상, 면적 등 획지조건에서 열세함.
2	㉠	0.95	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.884	본건은 거래사례 대비 도로의 폭, 구조 등 가로조건과 형상, 면적 등 획지조건에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	㉠	274,834	1.00	1.00346	1.00	0.855	235,796	236,000	
2	㉡	274,834	1.00	1.00346	1.00	0.884	243,794	244,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액(試算價額)

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비 고
1	227,000	236,000	
2	234,000	244,000	

2. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 합리성이 인정되는 것으로 판단되어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 토지감정평가액 결정

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	평가금액(원)	비 고
1	120	227,000	27,240,000	
2	235	234,000	54,990,000	
합 계			82,230,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 건물 평가액 산정

1. 건물가격 산출개요

본 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가

[자료출처:한국부동산연구원 2023 건축물 재조달원가자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-06-06	일반주택	철골조 철골지붕틀 아스팔트싱글	4	1,744,000	40 (35~45)

2) 재조달원가 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 상기 표준단가를 기준으로 본건 건물의 구조, 사용자재, 마감, 시공수준, 관리상태 등을 종합참작하고 부대설비를 포함하여 본건 평가에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

구분	층	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비고
기호 3(가)	1,2	단독주택	1,250,000	40	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서 대상물건의 가액을 적정화하는 작업으로서, 본건 건물의 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

기호	층	내용연수	경과연수	잔존연수	잔가율	비고
기호 3(가)	1,2	40	8	32	32 / 40	

※ 잔가율 = 잔존연수/내용연수

4. 건물단가 산정

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	결정단가 (원/㎡)	비고
기호 3(가)	1,2	1,250,000	32 / 40	1,000,000	

5. 건물가격 결정

기호	층	면적(㎡)	단가(원/㎡)	평가금액(원)	비 고
기호 3(가)	1,2	145.79	1,000,000	145,790,000	
합 계				145,790,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격의 적정성이 인정되는 바 이를 본건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

후면 “토지건물감정평가명세표” 참조.

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			
1	경기도 양평군 단월면 명성리	135-1	대	계획관리지역	120	120	227,000	27,240,000	
2	경기도 양평군 단월면 명성리	136-1	대	계획관리지역	235	235	234,000	54,990,000	
3 (가)	동소	136-1 제1동	단독주택	경량철골구조 경량철골 구조지붕 2층					[도로명주소] 경기도 양평군 단월면 분지울1길 30-15
				1층	91.03	145.79	1,000,000	145,790,000	1,250,000 × 32/40
				2층	54.76				
소 계								₩228,020,000	
	(제시외 물건)								
㉠	경기도 양평군 단월면 명성리	136-1	태양광설비	각관구조	(1식)	1식	-	4,000,000	
㉡	동소	135-1	건사	각관구조 판넬지붕	(24)	24	100,000	2,400,000	관찰감가
소 계								₩6,400,000	
합 계								₩234,420,000.-	
				이	하	여	백		

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양평군 단월면 명성리 소재 "분지울전원마을" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 전, 답, 임야 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 일반적인 교통사정은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형 토지로 주거나지임.

기호(2) : 부정형 토지로 주거용 건부지임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)과 기호(2) 남동측으로 노폭 약3m 내외 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 계획관리지역(계획관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 자연보전권역(수도권정비계획법)

기호(2) : 계획관리지역(계획관리지역), 가축사육제한구역(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 자연보전권역(수도권정비계획법)

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1)과 기호(2) 지상에 "지적도 및 사진"과 같이 제시외 물건(㉠과 ㉡)과 수목(조경수)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호3(가) : 경량철골구조 경량철골구조지붕 2층 건물로서
 외벽 - 사이딩판넬 마감 등.
 내벽 - 벽지, 일부 타일붙임 등.
 바닥 - 강화마루, 일부 타일 붙임 등.
 창호 - 샷시 창호 등.

(2) 이용상태

기호3(가) : 단독주택으로서 1층(방 1, 거실, 주방, 욕실 등), 2층(방 2, 욕실 등)으로 이용중임.

(3) 설비내역

기호3(가) : 급배수 및 위생설비, 난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

기호2(가) : 창고 및 데크 등.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

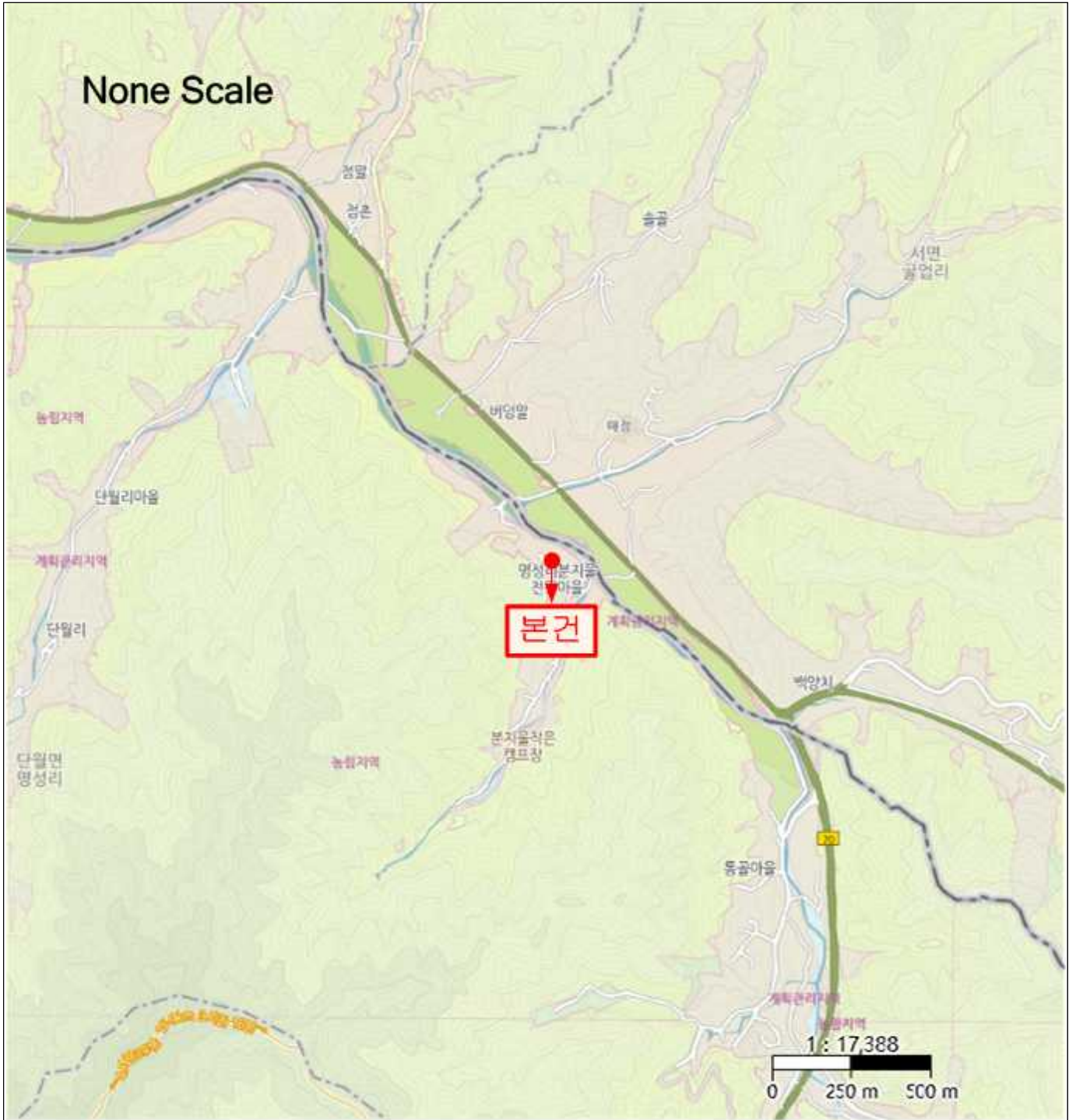
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 임대관계는 미상임.

광역 위치도



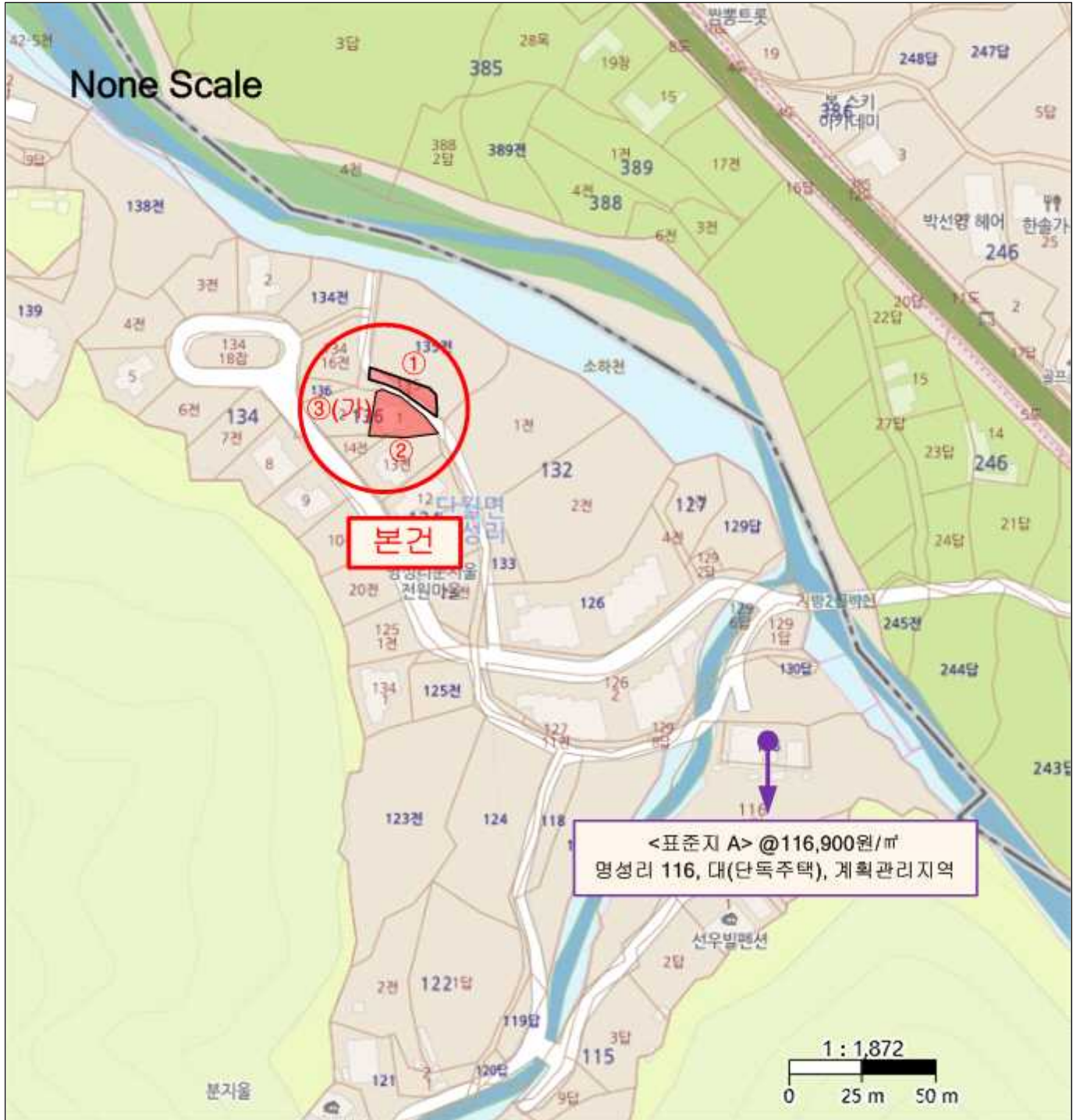
소재지	경기도 양평군 단월면 명성리 135-1
-----	-----------------------



위 치 도

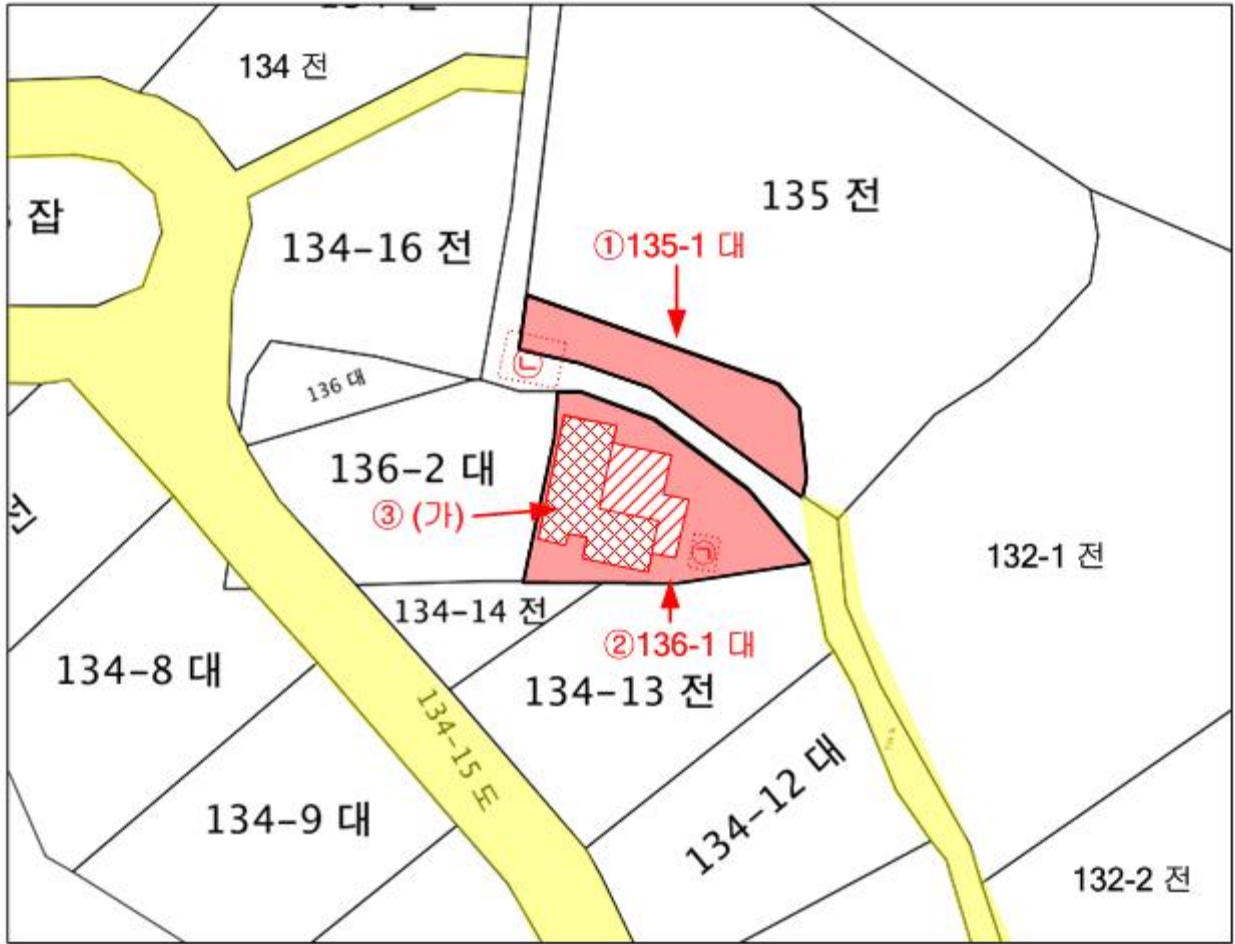


소재지 경기도 양평군 단월면 명성리 135-1



지 적 도

None Scale



범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로	평가건물 1층	평가 제외 건물
계획 도로선	평가건물 2층	제시 외 건물	

내 부 구조 도



소재지 경기도 양평군 단월면 명성리 135-1

None Scale



기호 3(가) 1층 : 공부상면적 91.03㎡

[제시외 물건]

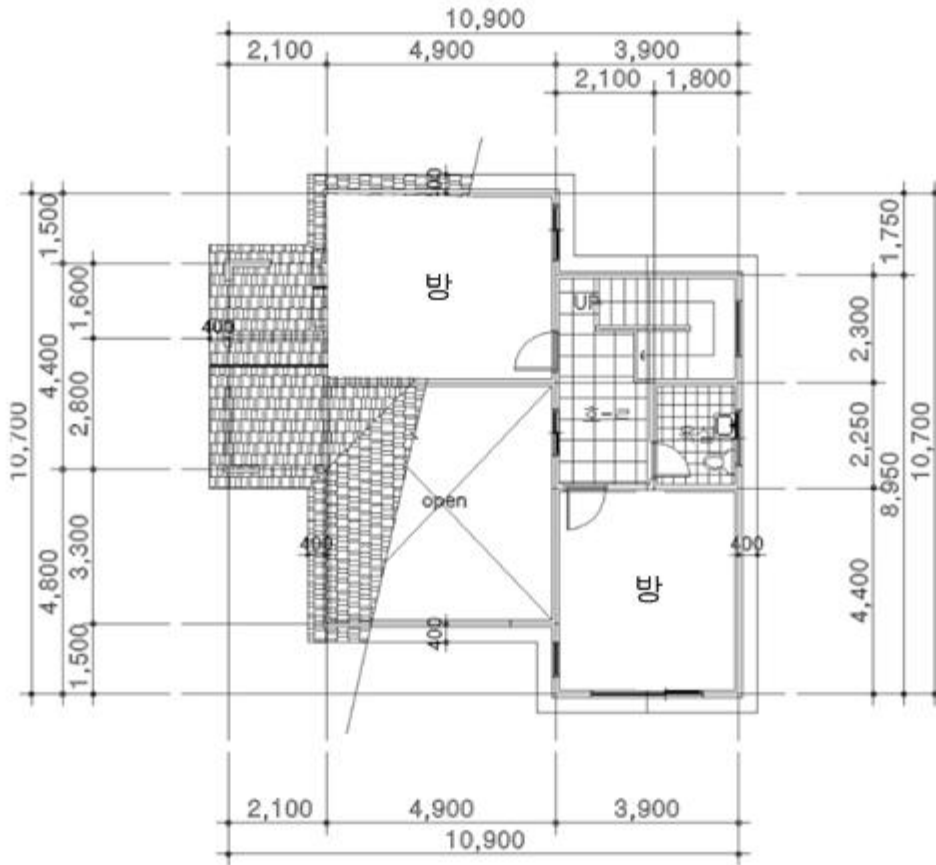
- ㉠ 각관구조 태양광설비 약12㎡
- ㉡ 각관구조 판넬지붕 견사 약24㎡

내 부 구조도



소재지 경기도 양평군 단월면 명성리 135-1

None Scale



기호 3(가) 2층 : 공부상면적 54.76㎡

사 진 용 지



주위전경



본건 진출입로

사 진 용 지



기호(3가) 전면



기호(3가) 후면

사 진 용 지



기호(3가) 내부



기호(3가) 보일러실 및 창고

사 진 용 지



기호(1) 출입구 데크



기호(2) 조경수

사 진 용 지



기호(1) 석축



기호(1) 보강토옹벽

사 진 용 지



제시외 기호(㉑) 태양광 설비



제시외 기호(㉒) 견사