

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 송경진 소유물건(2022타경3511)

의뢰인 : 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진

감정서번호 : 2022-3511옥천리빌라

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

동일감정평가사사무소

TEL. 031-882-4882

FAX. 0505-182-3109

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

차 건 환

(인)

감정평가액	일십팔억팔천일백만원정 (₩1,881,000,000.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매1계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	송경진 (2022타경3511)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.03.09	2024.03.09	2024.03.11	
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
	구분건물	12개호	구분건물	12개호	-	1,881,000,000
	합 계					₩1,881,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 양평군 옥천면 옥천리 소재 “옥천초등학교” 북동측 인근에 위치하는 대현시스타1동 101호외 7개호, 2동 101호외 3개호 로서, 수원지방법원 여주지원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

(1) 본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

(2) 본건의 평가는 수요성, 환가성, 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하되, 건물의 구분소유권과 그 대지권을 일체로 하여 일괄평가하였으며, 귀평가 명령에 의하여 집합건물의 일반적인 토지, 건물 배분비율 등을 참작하여 토지, 건물의 가액을 배분하였음.

(3) 본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 03월 09일임.

3. 감정평가의 조건

-

4. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 양평군 옥천면 옥천리 493-2 (도로명주소)경기도 양평군 옥천면 고읍로 218		
건물명, 층, 호수	대현시스타1동(8개호수) 및 2동(4개호수)		
유형	다세대주택	사용승인일	2020. 12. 14
건물구조	철근콘크리트구조 평지붕 4층		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구분	전유면적(㎡)	공용면적	공급면적	대지지분
2	1동 101호	66.19	10.18	76.37	93.0833
3	1동 102호	66.19	10.18	76.37	93.0833
4	1동 201호	66.19	10.18	76.37	93.0833
5	1동 202호	66.19	10.18	76.37	93.0833
6	1동 301호	66.19	10.18	76.37	93.0833
7	1동 302호	66.19	10.18	76.37	93.0833
8	1동 401호	66.19	10.18	76.37	93.0833
9	1동 402호	66.19	10.18	76.37	93.0833
10	2동 101호	66.19	20.36	86.55	93.0834
11	2동 201호	66.19	20.36	86.55	93.0834
12	2동 301호	66.19	20.36	86.55	93.0834
13	2동 401호	66.19	20.36	86.55	93.0834

5. 기타 참고사항

(1) 임대사항

임대관계 미상임.

(2) 기타사항

- 본건은 수차례 현장을 방문하였으나 폐문부재로 인하여 부득이 내부조사를 실시하지 못하였으며, 외부조사 및 탐문에 의하면 내부의 마감공사는 완료되었다고 하는바, 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였습니다.
다만, 실제 내부마감을 육안으로 확인치 못하여 탐문조사와 차이가 있을 수 있는바, 경매참여 시 유의하시기 바랍니다.
- 본건 중 기호8(1동401호), 기호9(1동402호), 기호13(2동401호)의 경우 전례자료에 의하면 각 호 현관에 1동 501호, 1동 502호, 2동 501호로 표기된 것으로 평가되었는바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 중 기호1 토지는 집합건물(공동주택) 12개호(기호2~기호13)대지권의 목적인 토지로서 집합건물(기호2~기호13)과 일체로 거래되므로 본건 기호2~기호13 공동주택가격에 포함하여 평가하였으며, 기호 1토지에 별도등기 있으므로 경매진행시 유의하시기 바랍니다.
- 본건 기호1 토지(옥천리 493-2)는 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 지목은 ‘전’ 면적은 1,117㎡로 등재되어 있으나, 토지대장에 의하면 본건 공동주택 사용승인일(2020.12.14.)이후인 2020.12.17.에 아래와 같이 분할되었고, 지목도 ‘대’로 변경되었으므로 유의하시기 바라며, 본건 평가시 대지권 면적은 등기사항전부증명서상 면적인 분할 전 면적을 기준으로 하였으므로 참고하시기 바랍니다.

분할 전			분할 후			비고
지번	지목	면적(㎡)	지번	지목	면적(㎡)	-
493-2	전	1,117	493-2	대	919	지목변경
			493-3	전	188	계획도로 저촉
			493-4	전	4	계획도로 저촉
			493-5	전	6	중로2류 저촉

- 본건 공동주택 외부 현관에 관리회사의 알림장이 부착되어 있는바, 참고하시기 바랍니다.

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 방법

평가방법에는 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 원가법과 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가격을 산정하는 거래사례비교법, 대상물건이 장래 산출 할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 수익환원법이 있음.

나. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 인근지역의 동류형 또는 유사형 구분건물의 거래시세와 위치, 교통, 접근성, 이용상황 및 성숙도 등 입지조건, 토지의 상황, 건물의 구조, 규모, 시공상태, 부대설비, 관리상태, 층.향.위치별 효용도 등을 종합 참작하여 토지의 소유권.대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하여 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 비교, 검토는 생략하고 인근 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례를 선정함

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
#1	옥천리 530	천수캐슬연립주택 주건축물제1	*/***	84.83	95	215,000	2023.04.12
#2	옥천리 615-19	보장하이츠빌	*/***	73.53	67.79	150,000	2023.11.07

가. 비교사례의 선정

본건과 위치적.물적 유사성이 있고 사례의 거래시점과 본건의 기준시점 사이의 시점수정이 가능하여 가치형성요인에서 비교 가능성이 높다고 판단되는 거래사례 #1을 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

본건의 거래사례는 조사일 현재의 본건의 아파트가격수준, 평가전례 등을 보아 정상적으로 거래된 거래사례로 사료됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정치의 경우 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 동부1권역 연립다세대매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

2023.03 가격지수	2024.01 가격지수	시점수정치	비고
99.9	98.4	0.98498	-

라. 지역요인

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인
본건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.00

마. 가치형성요인비교

구분	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계	내용
2	0.98	1.00	0.90	1.00	0.882	본건이 주변환경 및 1층으로 층별효용에서 열세함.
3	0.98	1.00	0.90	1.00	0.882	
4	0.98	1.00	1.00	1.00	0.980	본건이 주변환경 등에서 다소 열세함.
5	0.98	1.00	1.00	1.00	0.980	
6	0.98	1.00	1.00	1.00	0.980	
7	0.98	1.00	1.00	1.00	0.980	
8	0.98	1.00	0.97	1.00	0.950	본건이 주변환경 및 탑층으로 층별효용에서 열세함.
9	0.98	1.00	0.97	1.00	0.950	
10	0.98	1.00	0.90	1.00	0.882	본건이 주변환경 및 1층으로 층별효용에서 열세함.
11	0.98	1.00	1.00	1.00	0.980	본건이 주변환경 등에서 다소 열세함.
12	0.98	1.00	1.00	1.00	0.980	
13	0.98	1.00	0.97	1.00	0.950	본건이 주변환경 및 탑층으로 층별효용에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 비준가격

(1) 시산가격

본건	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
1동 101호	215,000,000	1.0000	0.98498	0.882	66.19/84.83	145,739,532
1동 102호	215,000,000	1.0000	0.98498	0.882	66.19/84.83	145,739,532
1동 201호	215,000,000	1.0000	0.98498	0.980	66.19/84.83	161,932,813
1동 202호	215,000,000	1.0000	0.98498	0.980	66.19/84.83	161,932,813
1동 301호	215,000,000	1.0000	0.98498	0.980	66.19/84.83	161,932,813
1동 302호	215,000,000	1.0000	0.98498	0.980	66.19/84.83	161,932,813
1동 401호	215,000,000	1.0000	0.98498	0.950	66.19/84.83	156,975,686
1동 402호	215,000,000	1.0000	0.98498	0.950	66.19/84.83	156,975,686
2동 101호	215,000,000	1.0000	0.98498	0.882	66.19/84.83	145,739,532
2동 201호	215,000,000	1.0000	0.98498	0.980	66.19/84.83	161,932,813
2동 301호	215,000,000	1.0000	0.98498	0.980	66.19/84.83	161,932,813
2동 401호	215,000,000	1.0000	0.98498	0.950	66.19/84.83	156,975,686

(2) 참고가격자료

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

유사부동산의 가격수준은 전유면적당 약 @2,000,000원/㎡ ~2,500,000원/㎡ 인
것으로 조사됨

2) 인근 평가선례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	기준시점	비고
1	옥천리 442-9	뉴타운하우스 에이동	*/***	57.56	115,000	2024.01.11	경매
2	옥천리 530	천수캐슬연립주택주건축물1동	*/***	84.83	176,000	2023.05.08	담보

3. 감정평가액의 결정

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 평가전례, 인근부동산의 가격수준을 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

본건	기준시점	평가액(원)
제1동 제1층 제101호	2024.03.09	146,000,000
제1동 제1층 제102호		146,000,000
제1동 제2층 제201호		162,000,000
제1동 제2층 제202호		162,000,000
제1동 제3층 제301호		162,000,000
제1동 제3층 제302호		162,000,000
제1동 제4층 제401호		157,000,000
제1동 제4층 제402호		157,000,000
제2동 제1층 제101호		146,000,000
제2동 제2층 제201호		162,000,000
제2동 제3층 제301호		162,000,000
제2동 제4층 제401호		157,000,000

- 끝 -

구분건물 감정평가명세서

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		
1	경기도 양평군 옥천면 옥천리	493-2	전	계획관리지역	1,117	1,117	집합건물에 포함 평가	현황'대' 대지권 토지대장상 493-2, 493-3 493-4, 493-5 로 분할
2	1동의 건물의 표시 경기도 양평군 옥천면 옥천리 [도로명주소] 경기도 양평군 옥천면 고읍로 218	493-2 대현 시스타 1동	공동주택	철근콘크리트구조 콘크리투구조평지붕 4층 1층 2층 3층 4층	153.86 153.86 153.86 153.86			
	전유부분의 건물	의 표시		1층 101호 철근콘크리트구조	66.19	66.19	146,000,000	비준가격
	대지권의 목적 1.경기도 양평군 옥천면 옥천리	인 토지의	표시 전		1,117			
	대지권의 종류	1.소유권			93.0833			
	대지권의 비율	1			----- 1,117	93.0833		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 58,400,000 87,600,000	
3	1동의 건물의 표시 경기도	493-2	공동주택	철근콘크리트구조				

구분건물 감정평가명세서표

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		
4	양평군 옥천면 옥천리 [도로명주소] 경기도 양평군 옥천면 고읍로 218	대현 시스타 1동		콘크리투구조평지붕 4층				
				1층	153.86			
				2층	153.86			
				3층	153.86			
				4층	153.86			
	전유부분의	건물의	표시	1층 102호 철근콘크리트구조	66.19	66.19	146,000,000	비준가격
	대지권의 목적	인 토지의	표시		1,117			
	1.경기도 양평군 옥천면 옥천리	493-2	전					
	대지권의 종류	1.소유권			93.0833			
	대지권의 비율	1			----- 1,117	93.0833		
						배분내역		
						토 지 : 58,400,000		
						건 물 : 87,600,000		
	1동의 건물의	표시	공동주택	철근콘크리트구조 콘크리투구조평지붕 4층				
경기도 양평군 옥천면 옥천리 [도로명주소] 경기도 양평군 옥천면 고읍로 218	493-2 대현 시스타 1동			1층	153.86			
				2층	153.86			
				3층	153.86			
				4층	153.86			

구분건물 감정평가명세서

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		
5	전유부분의	건물의	표시	2층 201호 철근콘크리트구조	66.19	66.19	162,000,000	비준가격
	대지권의 목적	인 토지의	표시		1,117			
	1.경기도 양평군 옥천면 옥천리	493-2	전					
	대지권의 종류	1.소유권			93.0833			
	대지권의 비율	1			----- 1,117	93.0833		
							배분내역	
							토지 : 64,800,000	
							건물 : 97,200,000	
	1동의 건물의	표시	표시	철근콘크리트구조 콘크리투구조평지붕 4층				
	경기도	493-2	공동주택					
	양평군	대현						
	옥천면	시스타						
	옥천리	1동						
	[도로명주소]			1층	153.86			
	경기도			2층	153.86			
	양평군			3층	153.86			
	옥천면			4층	153.86			
	고읍로							
	218							
	전유부분의	건물의	표시	2층 202호 철근콘크리트구조	66.19	66.19	162,000,000	비준가격
	대지권의 목적	인 토지의	표시		1,117			
	1.경기도 양평군 옥천면 옥천리	493-2	전					

구분건물 감정평가명세서

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			
6	대지권의 종류	1.소유권			93.0833		배분내역 토 지 : 64,800,000 건 물 : 97,200,000		
	대지권의 비율	1			----- 1,117	93.0833			
	1동의 건물의 표시								
	경기도 양평군 옥천면 옥천리 [도로명주소]	493-2 대현 시스타 1동	공동주택	철근콘크리트구조 콘크리투구조평지붕 4층					
	경기도 양평군 옥천면 고읍로 218			1층	153.86				
				2층	153.86				
				3층	153.86				
				4층	153.86				
	전유부분의 건물의 표시								
	3층 301호 철근콘크리트구조				66.19	66.19			162,000,000
대지권의 목적	인 토지의 표시								
1.경기도 양평군 옥천면 옥천리	493-2 전				1,117				
대지권의 종류	1.소유권				93.0833		배분내역 토 지 : 64,800,000 건 물 : 97,200,000		
대지권의 비율	1			----- 1,117	93.0833				
1동의 건물의 표시									
경기도	493-2	공동주택	철근콘크리트구조						

구분건물 감정평가명세서표

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		
8	양평군 옥천면 옥천리 [도로명주소] 경기도 양평군 옥천면 고읍로 218	대현 시스타 1동		콘크리투구조평지붕 4층				
				1층	153.86			
				2층	153.86			
				3층	153.86			
				4층	153.86			
	전유부분의	건물의	표시	3층 302호 철근콘크리트구조	66.19	66.19	162,000,000	비준가격
	대지권의 목적	인 토지의	표시		1,117			
	1.경기도 양평군 옥천면 옥천리	493-2	전					
	대지권의 종류	1.소유권			93.0833			
	대지권의 비율	1			----- 1,117	93.0833		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 64,800,000 97,200,000	
	1동의 건물의	표시	공동주택	철근콘크리트구조 콘크리투구조평지붕 4층				
경기도 양평군 옥천면 옥천리 [도로명주소] 경기도 양평군 옥천면 고읍로 218	493-2 대현 시스타 1동			1층	153.86			
				2층	153.86			
				3층	153.86			
				4층	153.86			

구분건물 감정평가명세서

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		
9	전유부분의	건물의	표시	4층 401호 철근콘크리트구조	66.19	66.19	157,000,000	비준가격
	대지권의 목적	인 토지의	표시					
	1.경기도	493-2	전		1,117			
	양평군							
	옥천면							
	옥천리							
	대지권의 종류	1.소유권						
	대지권의 비율	1			93.0833			
					-----	93.0833		
					1,117			
							배분내역 토 지 : 62,800,000 건 물 : 94,200,000	
	1동의 건물의	표시	표시	철근콘크리트구조 콘크리투구조평지붕 4층				
	경기도	493-2	공동주택					
	양평군	대현						
	옥천면	시스타						
	옥천리	1동						
	[도로명주소]			1층	153.86			
	경기도			2층	153.86			
	양평군			3층	153.86			
	옥천면			4층	153.86			
	고읍로							
	218							
	전유부분의	건물의	표시	4층 402호 철근콘크리트구조	66.19	66.19	157,000,000	비준가격
	대지권의 목적	인 토지의	표시					
	1.경기도	493-2	전		1,117			
	양평군							
	옥천면							
	옥천리							

구분건물 감정평가명세서

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			
10	대지권의 종류	1.소유권			93.0833		배분내역 토 지 : 62,800,000 건 물 : 94,200,000		
	대지권의 비율	1			----- 1,117	93.0833			
	1동의 건물의 표시								
	경기도 양평군 옥천면 옥천리 [도로명주소]	493-2 대현 시스타 2동	공동주택	철근콘크리트구조 콘크리투구조평지붕 4층					
	경기도 양평군 옥천면 고읍로 218			1층	87.67				
				2층	87.67				
				3층	87.67				
				4층	87.67				
	전유부분의 건물의 표시								
				1층 101호 철근콘크리트구조	66.19	66.19			146,000,000
대지권의 목적	인 토지의 표시								
1.경기도 양평군 옥천면 옥천리	493-2 전			1,117					
대지권의 종류	1.소유권				93.0834	배분내역 토 지 : 58,400,000 건 물 : 87,600,000			
대지권의 비율	1			----- 1,117	93.0834				
1동의 건물의 표시									
경기도	493-2	공동주택	철근콘크리트구조						

구분건물 감정평가명세서표

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		
12	양평군 옥천면 옥천리 [도로명주소] 경기도 양평군 옥천면 고읍로 218	대현 시스타 2동		콘크리투구조평지붕 4층				
				1층	87.67			
				2층	87.67			
				3층	87.67			
				4층	87.67			
	전유부분의	건물의	표시					
				2층 201호 철근콘크리트구조	66.19	66.19	162,000,000	비준가격
	대지권의 목적	인 토지의	표시					
	1.경기도	493-2	전		1,117			
	대지권의 종류	1.소유권						
	대지권의 비율	1			93.0834	93.0834		
					----- 1,117		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 64,800,000 97,200,000
1동의 건물의	표시							
경기도	493-2	공동주택	철근콘크리트구조 콘크리투구조평지붕					
양평군	대현		4층					
옥천면	시스타							
옥천리	2동							
[도로명주소]			1층	87.67				
경기도			2층	87.67				
양평군			3층	87.67				
옥천면			4층	87.67				
고읍로								
218								

구분건물 감정평가명세서

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		
13	전유부분의	건물의	표시	3층 301호 철근콘크리트구조	66.19	66.19	162,000,000	비준가격
	대지권의 목적	인 토지의	표시					
	1.경기도	493-2	전		1,117			
	양평군							
	옥천면							
	옥천리							
	대지권의 종류	1.소유권						
	대지권의 비율	1			93.0834			

					1,117			
							93.0834	
							토지·건물	배분내역
							토 지 :	64,800,000
						건 물 :	97,200,000	
	1동의 건물의	표시						
경기도	493-2	공동주택	철근콘크리트구조					
양평군	대현		콘크리투구조평지붕					
옥천면	시스타		4층					
옥천리	2동							
[도로명주소]				1층	87.67			
경기도				2층	87.67			
양평군				3층	87.67			
옥천면				4층	87.67			
고읍로								
218								
전유부분의	건물의	표시		4층 401호 철근콘크리트구조	66.19	66.19	157,000,000	비준가격
대지권의 목적	인 토지의	표시						
1.경기도	493-2	전			1,117			
양평군								
옥천면								
옥천리								

구분건물 감정평가명세서표

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		
	대지권의 종류	1.소유권			93.0834			
	대지권의 비율	1			----- 1,117	93.0834		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 62,800,000 94,200,000	
	합 계						₩1,881,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양평군 옥천면 옥천리 소재 '옥천초등학교' 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 면소재지로 학교, 상가, 주택, 관공서 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하며 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

1동(기호2~기호9), 2동(기호10~기호13)
 철근콘크리트구조 콘크리트구조평지붕 4층 공동주택으로서
 외벽: 외장석재붙임 마감 등
 내벽: 벽지 도배 및 일부 타일마감.
 창호: 알루미늄샷시 이중 창호임.

*내부상태는 폐문부재로 확인치 못하여 표준적인 이용상황을 상정하였으니 경매참여시 참고하시기 바랍니다.

(4) 이용상태

기호2~기호13 공히 건축물대장상 공동주택(다세대주택)으로 등재되어 있으며, 상제 내부구조는 후면 '내부구조도' 참고바랍니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재설비, LPG가스보일러에 의한 난방설비, 승강기설비 등 되어 있으나, 기준시점 현재 공실상태로서 각종 설비의 정상적인 작동여부는 경매참여시 재확인 바랍니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 왕복2차선 도로에 접함.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태 등	
(8) 토지이용계획 및 제한상태	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(8) 토지이용계획 및 제한상태

493-2

계획관리지역, 주거개발진흥지구(옥천), 제2종지구단위계획구역, 주거용지(주거용지), 종로2류(폭 15m~20m)(옥천 종로2-1)(접합), 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 하수처리구역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역(1권역)임.

493-3

계획관리지역, 주거개발진흥지구(옥천), 공공시설용지, 제2종지구단위계획구역, 주거용지(주거용지), 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 하수처리구역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역(1권역)임.

493-4

계획관리지역, 주거개발진흥지구(옥천), 공공시설용지, 제2종지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(옥천 종로2-1)(접합), 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 하수처리구역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역(1권역)임.

493-5

계획관리지역, 주거개발진흥지구(옥천), 공공시설용지, 제2종지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(옥천 종로2-1), 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 하수처리구역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역(1권역)임.

(9) 공부와의 차이

기호1토지는 등기사항전부증명서상 '전'으로 등재되어 있으나, 토지대장상 '대'로 지목 변경되어 있으며, 2020.12.17에 옥천리 493-3, 493-4, 493-5로 분할되어 있고, 분할 전 기준으로 기호2~기호13 공동주택 대지권의 목적인 토지입니다.

기호8(1동 401호)은 현관에 501호로, 기호9(1동 402호)는 502호로, 기호13(2동 401호)은 501호로 표기된 것으로 탐문조사 되니 참고하시기 바랍니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

구분건물 감정평가요항표

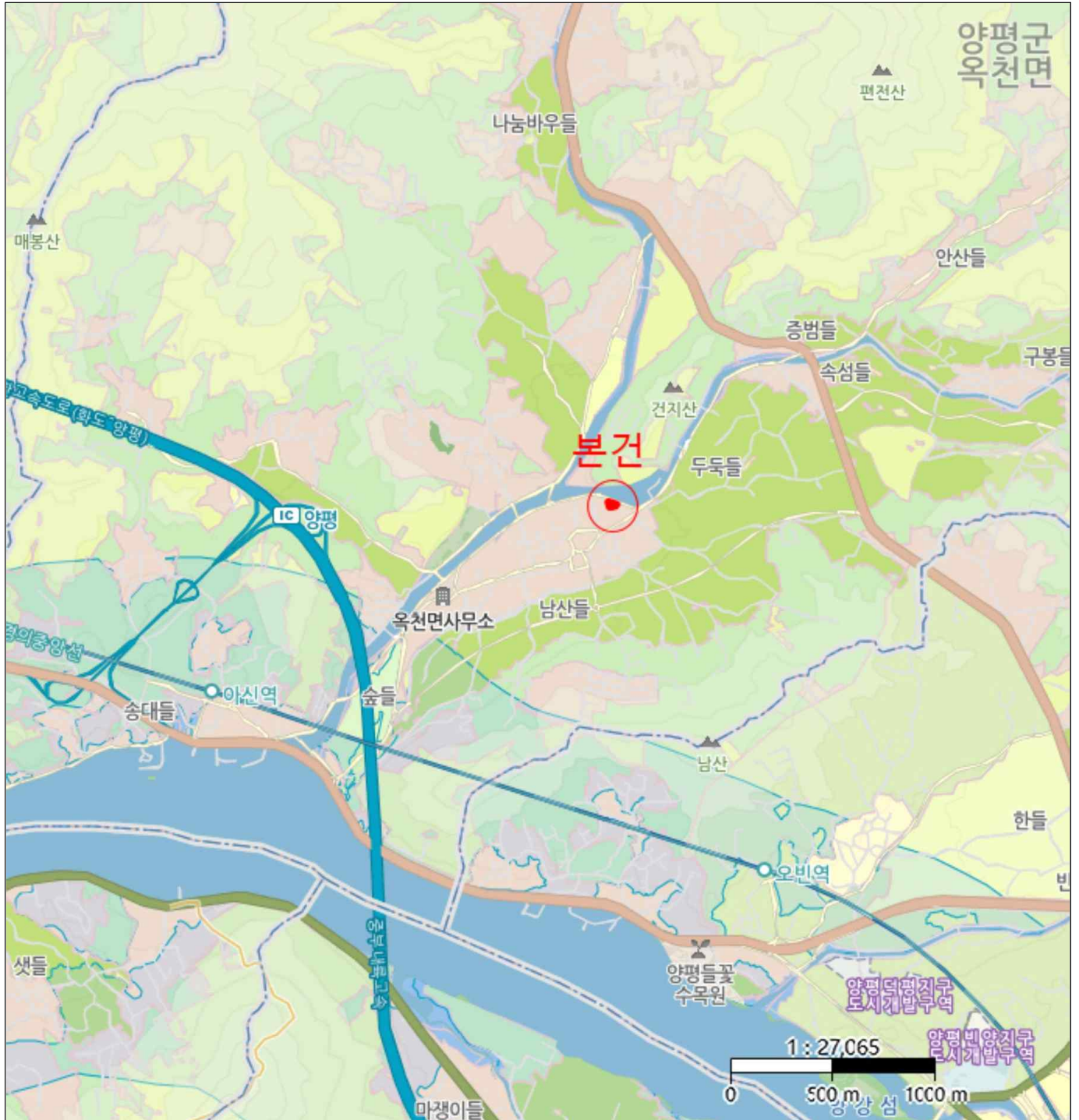
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

* 내부의 이용상태, 설비내역은 폐문부재로 확인치 못하여 표준적인 이용상황을 상정하였으니 경매참여시 참고하시기 바랍니다.

광역 위치도



소재지	경기도 양평군 옥천면 옥천리 493-2 대현시스타 1동 1층 101호외
------------	---



위 치 도



소재지	경기도 양평군 옥천면 옥천리 493-2 대현시스타 1동 1층 101호외
-----	---

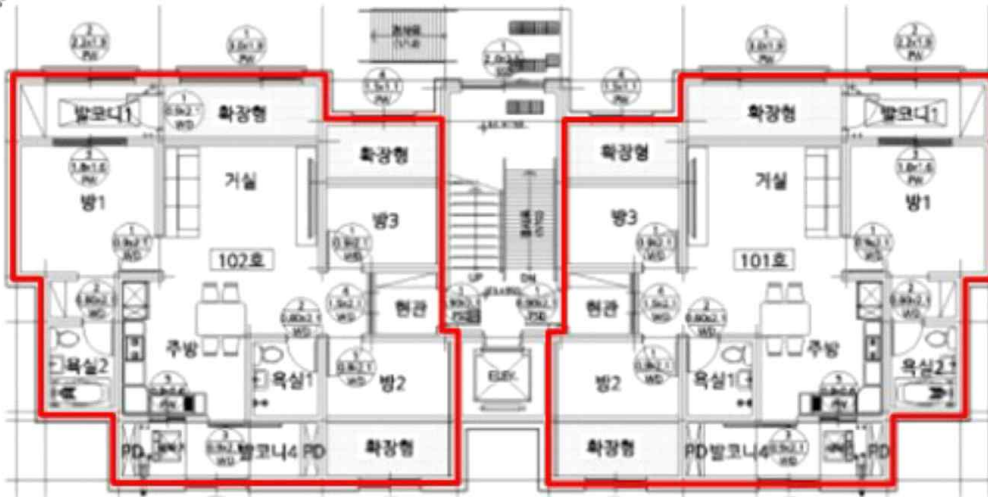
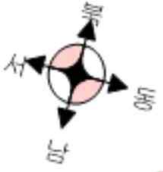


내부 구조도



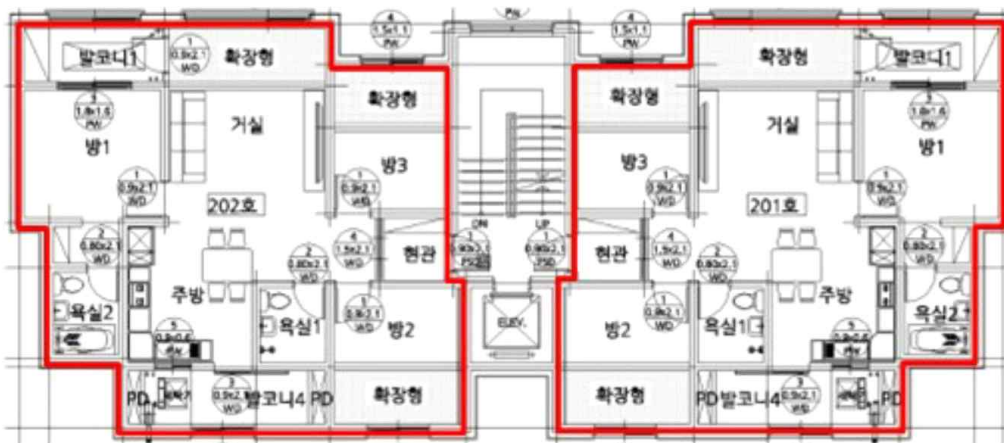
소재지

경기도 양평군 옥천면 옥천리 493-2 대현시스타 1동 1층 101호의



기호3: 1동 102호

기호2: 1동 101호



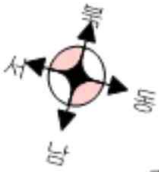
기호5: 1동 202호

기호4: 1동 201호

내부구조도



소재지 경기도 양평군 옥천면 옥천리 493-2 대현시스타 1동 1층 101호외



기호7: 1동 302호

기호6: 1동 301호



기호9: 1동 402호

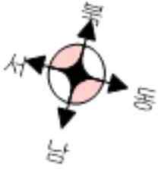
기호8: 1동 401호

내부구조도



소재지

경기도 양평군 옥천면 옥천리 493-2 대현시스타 1동 1층 101호외



기호10: 2동 101호



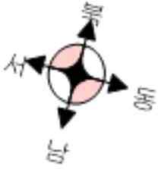
기호11: 2동 201호

내 부 구조 도



소재지

경기도 양평군 옥천면 옥천리 493-2 대현시스타 1동 1층 101호외



기호12: 2동 301호

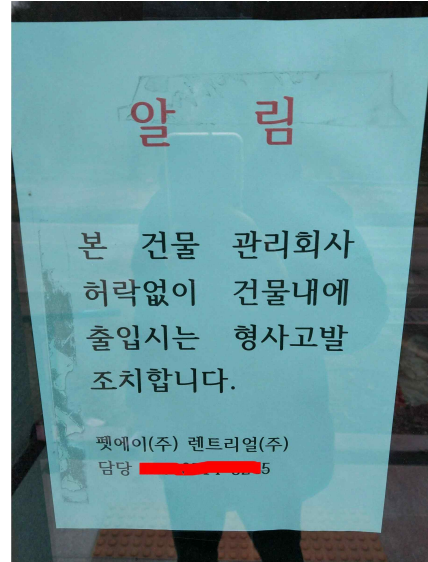


기호13: 2동 401호

사 진 용 지



동측에서 촬영



주출입구에 부착된 알림장



북서측에서 촬영

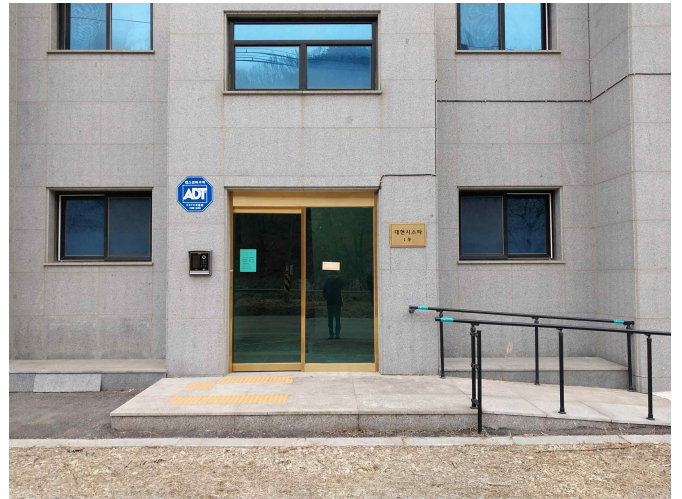


2동의 후면

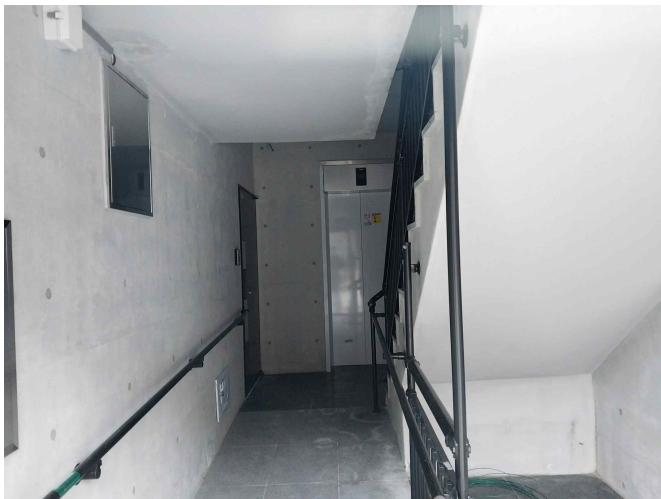
사 진 용 지



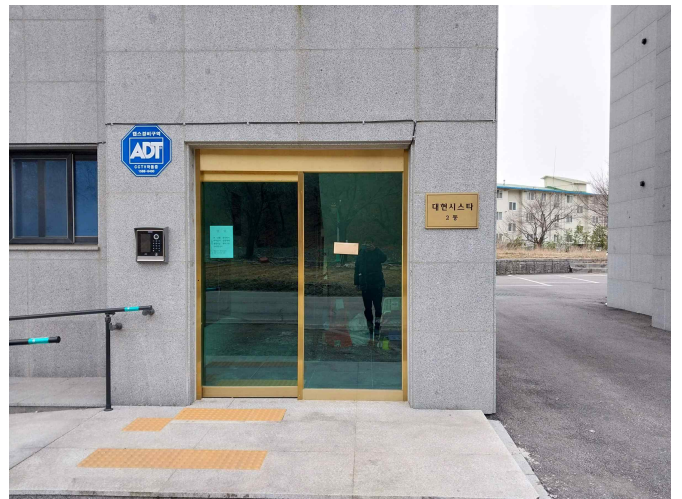
1동의 후면



1동 주출입구



1동 1층 내부



2동 주출입구

사 진 용 지



2동 1층 내부



1동 측면의 LPG통