

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 한지현 소유물건(2024타경4572)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 허찬

감정평가서번호: 다원2024-4572

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.

다원감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이동원

감정평가액	오억구천팔백팔십만육천육십원정 (₩598,806,060.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한지현 (2024타경4572)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등.		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.13	2024.09.04 ~ 2024.09.13	2024.09.19	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	301	토지	301	-	323,575,000
	건물	142.17	건물	142.17	-	234,329,780
	제시외건물	(20.72)	제시외건물	20.72	-	40,901,280
합계					₩598,806,060	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김재유			(인)		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건의 평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 가평군 가평읍 달전리 소재 “남이섬 가평선착장” 북서측 인근에 위치하는 부동산의 감정평가로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매를 위한 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상제한 등

#### (1) 토지

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	가평읍 달전리 133-86	301.0	대	단독주택	자연녹지	사다리 완경사	271,700

#### (2) 건물

기호	주용도	주구조
2	단독주택 외 1	철근콘크리트구조 경사지붕 (철근콘크리트구조)
	면적(㎡)	신축일자 (사용승인일)
	지1층 18.95 지1층 18.95 1층 57.94 2층 46.33	2020.11.19
		층수
		지상 2층

\* 일반건축물대상상 3층 철근콘크리트구조 단독주택 20.72㎡ 등재되어 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 13일로 하였습니다.

## 4. 실지조사 및 실시기간 및 내용

실지조사 기간은 2024년 09월 04일 ~ 2024년 09월 13일이며 사전조사 및 공부발급과 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 현황 등은 귀 제시목록 등에 의하였습니다.

(2) 본건 기호 2 건물 중 3층 부분(면적 : 20.72㎡)은 미등기 상태인바 전체 일반건축물 대장을 참고하여 제시외건물로 표시하여 평가에 포함 하였으니, 경매진행 및 참여시 참고 하시기 바랍니다.

(3) 본건에 소유자 미상의 제시외건물이 소재하는 바, 제시외건물은 그 구조, 용재, 시공 및 관리상태 경제적 내용년수 등을 고려하여 재조달원가를 기준한 원가법으로 평가하 되, 현황을 감안하여 관찰감가 하였으며, 제시외건물의 면적은 개략적인 목측 등에 의하였고, 토지는 이에 구매됨 없이 정상평가 하였으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

(4) 본건 현장조사 당시 기호 2 건물 등에 대하여 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부를 확인하지 못하여 건축물현황도와 평가전례 및 외부관찰 등을 통하여 내부구조를 표시하였는바, 실제 구조 및 이용상황 등이 상이할 수 있으니 경매 참여시 재확인 바랍니다.

(5) 본건 기호 1지상 및 기호 2 건물에 소재하는 데크와 테라스 및 계단 등은 일반적인 거래 관행에 따라 건물의 가치에 포함하여 평가하였으니, 경매진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

(6) 본건 기호 2건물 1층 중 건축물현황도상 창고부분은 외부관찰에 의하면 풀이 설치되어 있어(후첨 '내부구조도' 참조) 이를 감안하여 평가 하였으니 경매진행 및 참여시 참고 하시기 바랍니다.

(7) 본건 지상에 소재하는 옹벽, 석축, 수목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가 하였으니, 경매진행 및 참여시 참고 하시기 바랍니다.

(8) 본건 토지의 정상적인 통행을 위해서는 본건 토지와 접한 단지내 도로의 사용료 지불 등이 필요할 수 있는바, 경매진행 및 참여시 이에 유의 하시기 바랍니다.

(9) 본건 토지의 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주위토지 이용상황 등을 이용하여 확인 하였으며, 인접토지와 정확한 경계확인 등은 별도의 측량이 필요할 것이므로, 입찰 참여자가 별도확인 하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 결정하였습니다.

시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## Ⅲ. 토지의 평가

### 1. 감정평가방법의 적용

#### (1) 근거규정 등

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거 평가하였습니다.

#### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

##### 1) 주된 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 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 공시지가 기준법을 적용함.

##### 2) 다른 감정평가방법(감정평가에 관한 규칙 제12조 2항 - 합리성 검토)

주된 평가방법과 다른 감정평가방법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 대상토지가격의 합리성을 검토하였음.

#### (3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### (1) 비교표준지 선정기준 및 내역

비교표준지는 본건의 인근지역에 소재하며 평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위 환경 등 제반 가격형성요인이 동일하거나 유사하여 비교성이 높은 공시지가로서 최근에 공시된 공시지가인 2024년 공시지가 중 표준지 A를 선정함.

(2024.01.01 기준)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	달전리 133-15	317.0	대	단독 주택	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	271,700

### (2) 시점수정

(경기도 가평군 녹지지역 : 2024.01.01 ~ 2024.09.13)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.07.31	0.806	2024년 07월까지 변동률
2024.07.01. ~ 2024.07.31	0.146	2024년 07월 변동률
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.09.13.)	1.015(1.01015)	$(1 + 0.00806) * (1 + 0.00146 * 44/31) \approx 1.01015$

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률은 고시되지 않은 바, 2024년 07월 지가변동률을 연장적용 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

## (4) 개별요인

### 1) 기호 1 / 표준지 A

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.96	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 조 경 건	일조, 자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	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		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			0.960	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 그 밖의 요인

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

### 2) 사례선정

#### ① 인근 평가사례

[자료출처:한국감정평가사협회]

구분	소재지	용도지역	지목	평가액 (원/㎡)	기준시점	평가목적
a	달전리 133-***	자연 녹지	대	1,080,000	2024.04.18	경매
b	달전리 133-**	자연 녹지	대	1,100,000	2024.03.27	경매
c	달전리 133-**	자연 녹지	대	1,060,000	2023.10.16	기타
d	달전리 133-**	자연 녹지	대	1,050,000	2024.06.17	기타 담보

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 인근 거래사례

[자료출처:감정평가정보체계 등]

구분	소재지	용도지역	지목	거래금액(원)	거래시점
e	달전리 133-**-** 외	자연녹지	대	472,610,900 (@1,087,000)	2024.02.27
	1) 건물가격 : 238,140,000원 2) 토지가격 : (472,610,900원 - 238,140,000원) / (70+136+45.9/3)m <sup>2</sup> ≙ 1,087,000원/m <sup>2</sup> ※ 지목 및 현황 '도로'는 인접토지가격의 1/3 수준으로 판단하였음.				
f	달전리 133-**-** 외	자연녹지	대	1,220,000,000 (건물포함 거래)	2023.01.16

인근지역 및 동일수급권안의 유사지역 내 평가선례 및 거래사례로서 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 사례 중 본건과 유사하다고 인정되는 사례 중 평가사례 a를 선정하여 그 밖의 요인 격차율을 산정하였습니다.

## ③ 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\frac{\text{사례에 의한 표준지가격}}{\text{기준시점 표준지가격}} = \frac{\text{사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 그 밖의 요인 격차율 산정

### ① 사례(a)/ 표준지 (A)

사례단가	* <sup>1</sup> 사정	* <sup>2</sup> 시점	* <sup>3</sup> 지역	* <sup>4</sup> 개별	산출단가	그
공시지가	보정	수정	요인	요인	(원/㎡)	밖의요인
						보정치
1,080,000	1.00	1.00642	1.000	1.030	1,119,542	4.079
271,700	1.00	1.01015	-	-	274,458	

#### \*<sup>1</sup> 사정보정

거래사례 등에 거래사례 당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정 하는 것을 사정보정이라 하며, 상기의 평가사례는 객관적인 자료들에 의해 전문적인 평가기관이 평가한 사례이므로, 별도의 사정보정은 필요하지 않은 것으로 판단함.(1.00)

#### \*<sup>2</sup>시점수정

시.군.구 : 경기도 가평군 (24.04.18 ~ 24.09.13)		
녹지지역	0.642%	$( 1 + 0.00135 * 13/30 ) * ( 1 + 0.00139 )$ $* ( 1 + 0.00090 ) * ( 1 + 0.00146 )$ $* ( 1 + 0.00146 * 44/31 ) \approx 1.00642$

#### \*<sup>3</sup> 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

\*<sup>4</sup>개별요인비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
표준지(A)/ 평가선례(a)	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
비교표준지는 제반조건에서 대등하나, 형상 등 획지조건에서 우세함.							

#### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정치는 상기와 같이 산정되었으며, 인근 유사토지의 정상적인 지가수준, 인근지역 및 동일 수급권 내 유사지역의 거래사례 및 지가동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정 하였습니다.

표준지	지목	용도지역	그 밖의 요인결정
A	대	자연녹지	4.080

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

(5) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	271,700	1.01015	1.00	0.960	4.080	1,074,996	1,075,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### (1) 사례선정

거래사례의 선정은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건(위치적 유사성, 물적 유사성, 시점수정 및 사정보정의 가능성)의 거래사례 중 기호 거래사례(e)를 선정하였음.

[자료출처:감정평가정보체계 등]

구분	소재지	용도지역	지목	거래금액(원)	거래시점
e	달전리 133-**-** 외	자연녹지	대	472,610,900 (@1,087,000)	2024.02.27
	1) 건물가격 : 238,140,000원 2) 토지가격 : (472,610,900원 - 238,140,000원) / (70+136+45.9/3)m <sup>2</sup> ≒ 1,087,000원/m <sup>2</sup> ※ 지목 및 현황 '도로'는 인접토지가격의 1/3 수준으로 판단하였음.				
f	달전리 133-**-** 외	자연녹지	대	1,220,000,000 (건물포함 거래)	2023.01.16

### (2) 사정보정

거래사례 등에 거래사례당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 상기 채택된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 시점수정치

구분	기간	시점수정치
사례 e	2024.02.27. ~ 2024.09.13	0.800%(1.00800)

### (4) 지역요인비교

인근지역 내 소재하여 지역요인은 동일 유사함.(1.000)

### (5) 개별요인 비교

기호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	e	1.00	0.98	1.00	0.98	1.00	1.00	0.960
대상토지는 거래사례에 비해서 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건과 각지 등 획지조건에서 열세함.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

(6) 비준가액

기 호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	e	1,087,000	1.00	1.00800	1.00	0.960	1,051,868	1,052,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시산가액조정 관련사항

### (1) 시산가액 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가목적, 자료분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

### (2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 기준단가(원/㎡)	거래사례비교법 기준단가(원/㎡)	비 고
1	<u>1,075,000</u>	1,052,000	-

### (3) 시산가액 조정 검토의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 객관성 및 합리성이 인정되며, 공시지가 기준법에 의한 가격이 거래사례비교법에 의한 가격과 유사 또는 동일하게 산정되어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 지지되는 바, 공시지가 기준법에 의한 시산가액으로 평가액을 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 5. 토지 감정평가액

기호	단가(원/㎡)	사정 면적(㎡)	토지 평가액	비 고
1	1,075,000	301	323,575,000	-
합 계			<u>323,575,000</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물의 평가

### 1. 주된 방법에 따른 건물가격산출(원가법)

#### (1) 평가대상건물

기호	주용도		주구조
2	단독주택 외 1		철근콘크리트구조 경사지붕 (철근콘크리트구조)
	면적(m <sup>2</sup> )	신축일자 (사용승인일)	층수
	지1층 18.95 지1층 18.95 1층 57.94 2층 46.33	2020.11.19	지상 2층

\* 일반건축물대장상 3층 철근콘크리트구조 단독주택 20.72m<sup>2</sup> 등재되어 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 재조달원가결정

### 1) 유사건물 표준단가

(출처 :2023 건축물신축단가표-한국부동산원)

분류번호	용도	구 조	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
1-1-5-8	단독주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	2	1,978,000	50 (45~55)
1-1-5-8	단독주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,815,000	50 (45~55)

### 2) 재조달원가결정

재조달원가란 본건을 기준시점에서 원시적으로 재생산 또는 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액으로 유사건물의 표준단가 수준과 대상건물 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 검토하여, 일반적인 방법에 의한 건축비용을 기준으로 대상건물에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	층수	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
기 호 2	지1층	철근콘크리트 구조	단독 주택	800,000	50
	1층, 2층	경사지붕 (철근콘크리트구조)		2,100,000	50

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 감가수정

본건의 물리적, 기능적, 경제적 감가요인 등을 고려하여 정액법으로 감가수정 하였습니다.

구분	건축년도	내용 년수	경과 년수	관찰 감가	유효 경과년수	잔가율
기호 2	2020.11.19	50	3	-	3	47/50

\* 유효경과년수 = 경과년수 + 관찰감가

### (4) 건물단가 산정

구분	층수	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
기호 2	지1층	800,000	47/50	752,000
	1층, 2층	2,100,000	47/50	1,974,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 다른 방법에 따른 건물가격산출

건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 적정하지 아니 한 것으로 판단되는 바, 원가법으로 감정평가 하였습니다.

## 3. 건물 평가액 결정

상기 원가법에 의한 건물의 시산가액은 다른방법을 적용하는 것 보다 합리성이 인정되며 적정하다 판단되므로 원가법에 의한 시산가액을 평가액으로 결정하였습니다.

기호	구 조	층수	단가(원/㎡)	면적(㎡)	건물가격
2	철근콘크리트구조 경사지붕 (철근콘크리트구조)	지1층	752,000	37.9	28,500,800
		1층, 2층	1,974,000	104.27	205,828,980
계					<u>234,329,780</u>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

토지는 공시지가 기준법을 기준으로 인근에 소재하는 용도지역, 지목 및 이용 상태 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용 상태, 공법상제한사항 등 기타 가격형성상의 제 요인 등을 종합 참작하여 결정하였으며, 건물은 원가법을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액 결정

#### 1) 토지 감정평가액

기호	단가(원/㎡)	사정 면적(㎡)	토지 평가액	비 고
1	1,075,000	301	323,575,000	-
합 계			<u>323,575,000</u>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 건물 감정평가액

기호	구 조	층수	단가(원/m <sup>2</sup> )	면적(m <sup>2</sup> )	건물가격
2	철근콘크리트구조 경사지붕 (철근콘크리트구조)	지1층	752,000	37.9	28,500,800
		1층, 2층	1,974,000	104.27	205,828,980
계					<u>234,329,780</u>

### 3) 토지, 건물 등 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)
토지	323,575,000
건물	234,329,780
제시외건물 등	40,901,280
합 계	<u>598,806,060</u>

# 토지건물 감정평가명세표

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 가평군 가평읍 달전리	133-86	대	자연녹지지역	301	301	1,075,000	323,575,000	
2.	경기도 가평군 가평읍 달전리  [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 북한강변로 1027-75	133-86 제 102동 위 지상	단독주택, 제2종 근린생활 시설 (사무소)	철근 콘크리트구조 경사지붕 (철근 콘크리트구조) 2층  지1층 (연면적제외)  지1층 (연면적제외)  1층  2층	18.95  18.95  57.94  46.33	37.9   104.27	752,000   1,974,000	28,500,800   205,828,980	800,000 × 47/50  2,100,000 × 47/50
<b>소 계</b>								<b>₩557,904,780</b>	
ㄱ.	[제시외건물] 경기도 가평군 가평읍 달전리	133-86 위 지상	단독주택	철근 콘크리트구조 경사지붕 3층	(20.72)	20.72	-	40,901,280	일반건축물 대장 등재. 관찰감가.
<b>합 계</b>								<b>₩598,806,060.-</b>	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 가평군 가평읍 달전리 소재 "남이섬 가평선착장" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 숙박시설, 유원지시설, 임야 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여, 노선수 및 운행간격 등을 고려할 때 대중교통사정은 다소 불편함.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리 완경사 토지로 단독주택 등 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

북동측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2022-03-07)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>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

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조 하시기 바람.

## (7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견"의 "그 밖의 사항"란을 참조 하시기 바람.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕(철근콘크리트구조) 2층건으로서,  
외벽은 외장석재 및 석재무늬판넬 및 징크판넬 등 마감.  
내벽은 벽지 및 일부 타일 등 마감.  
창호는 샷시 등 창호임.

## (2) 이용상태

단독주택 등으로 이용중임. (후첨 "건물이용 및 내부구조도 참조)

## (3) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 난방시설 등 갖추었음.

## (4) 부합물 및 증물

후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "건물이용 및 내부구조도"와 "사진용지" 참조.

## (5) 공부와의 차이

본건 건물 3층은 '일반건축물대장'에 등재되어 있으나, '등기사항전부증명서'에는 미등재 상태임.  
본건 건물 1층의 건축물현황도상 참고부분은 현장조사 당시 외부관찰에 의하면 POOL이 설치되어 있음.

## 건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

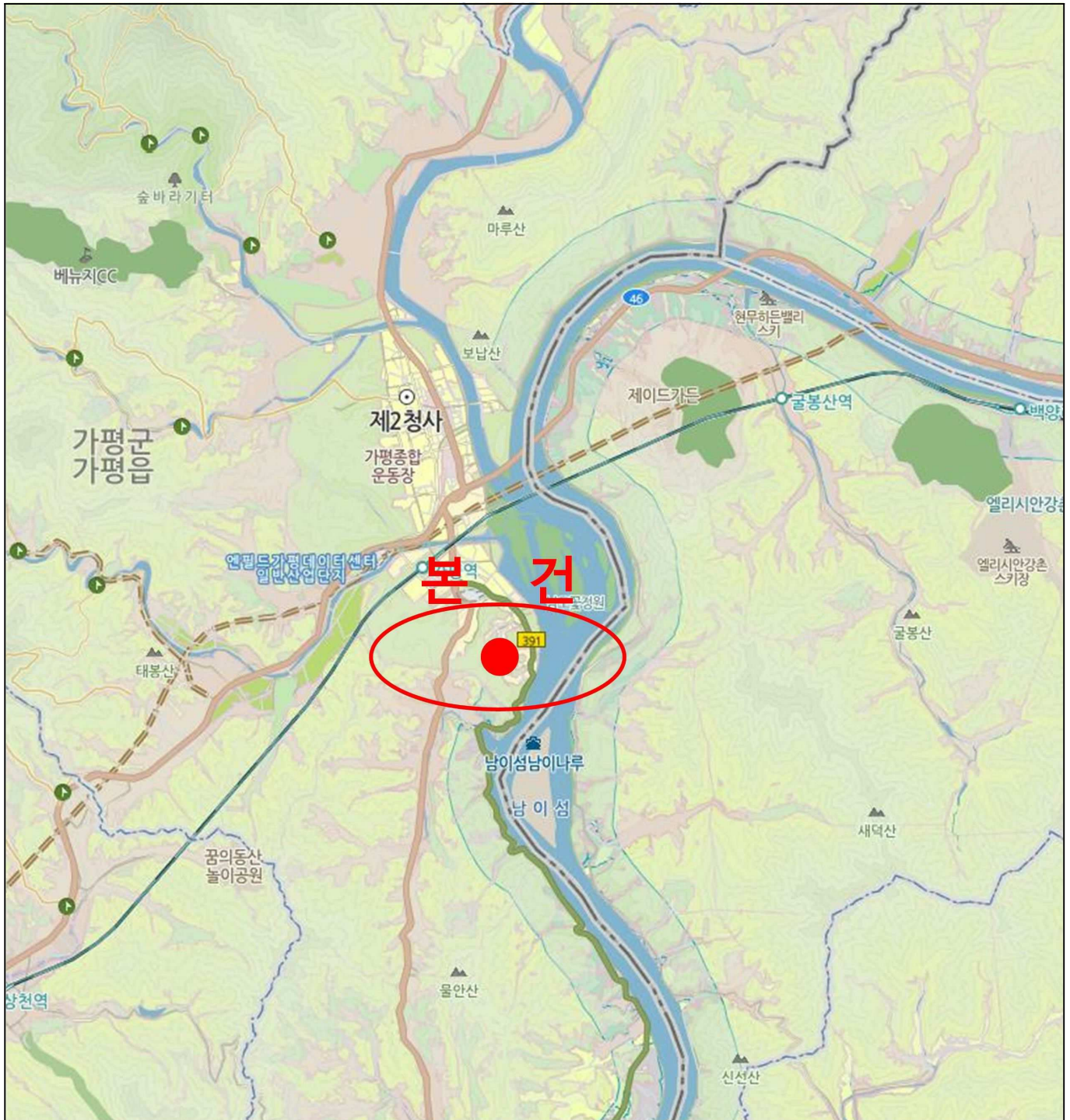
### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견"의 "그 밖의 사항"란을 참조 하시기 바람.

# 광역위치도



소재지 경기도 가평군 가평읍 달전리 133-86



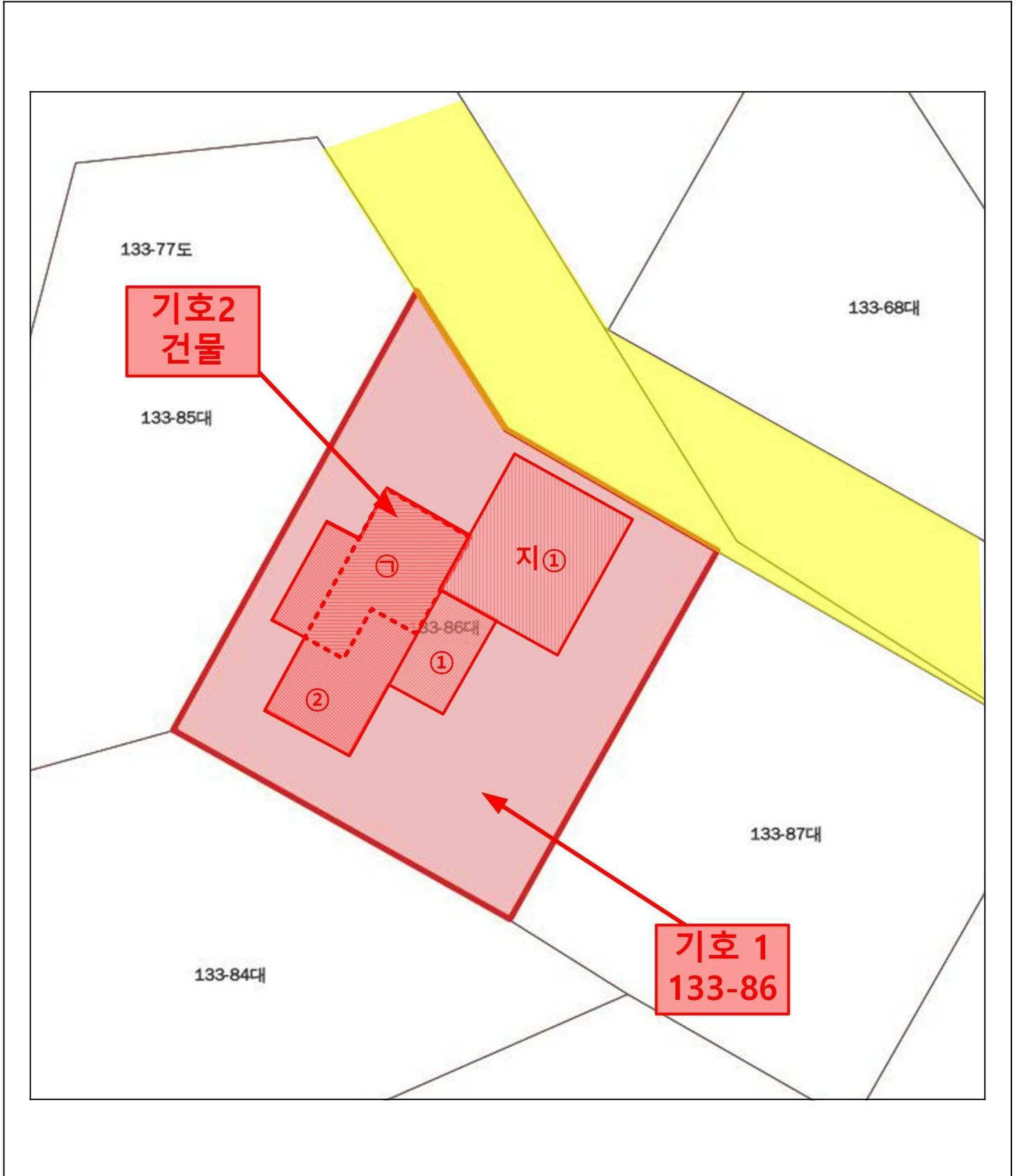
# 위치도



소재지 경기도 가평군 가평읍 달전리 133-86



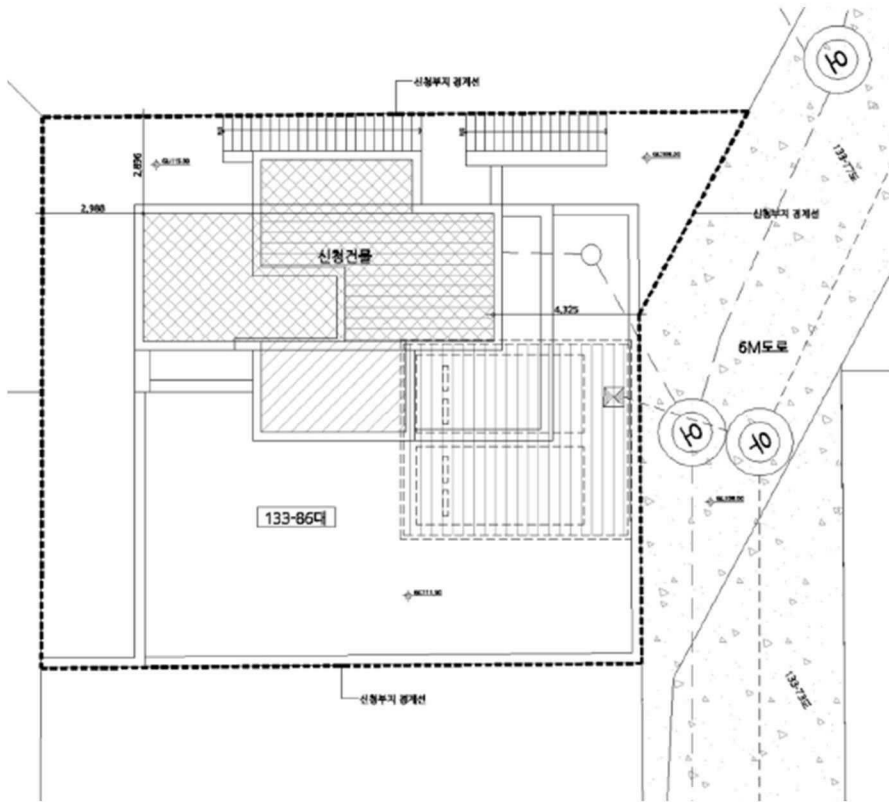
# 지 적 및 건물 개 황 도



# 건물 배치도

NO SCALE

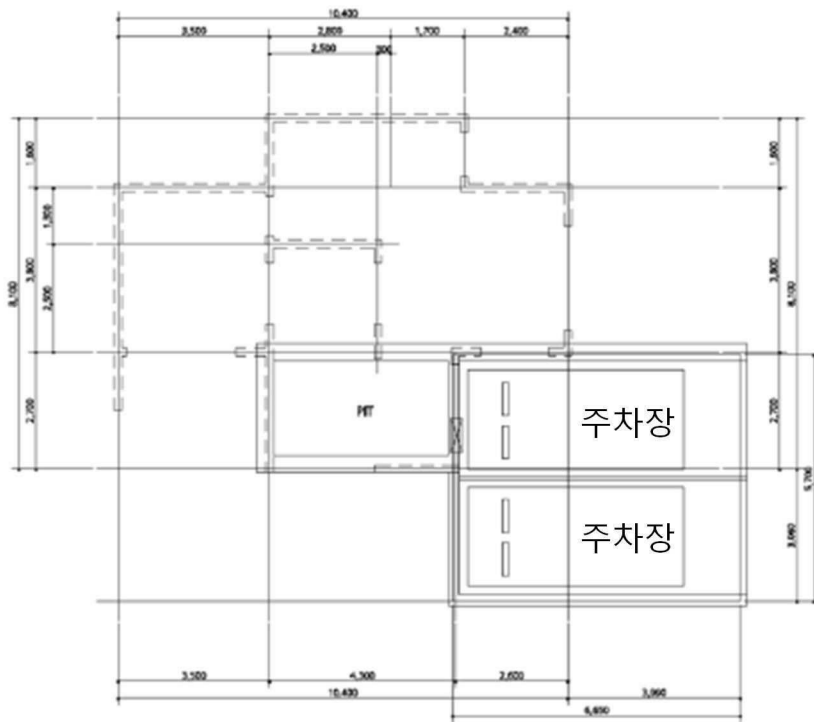
## [건물배치도]



# 건 물 이 용 및 내 부 구 조 도



## [지1층]



[면적산출근거]

<기호 2 >

지1층 : 공부상 면적으로 사정 18.95m<sup>2</sup>

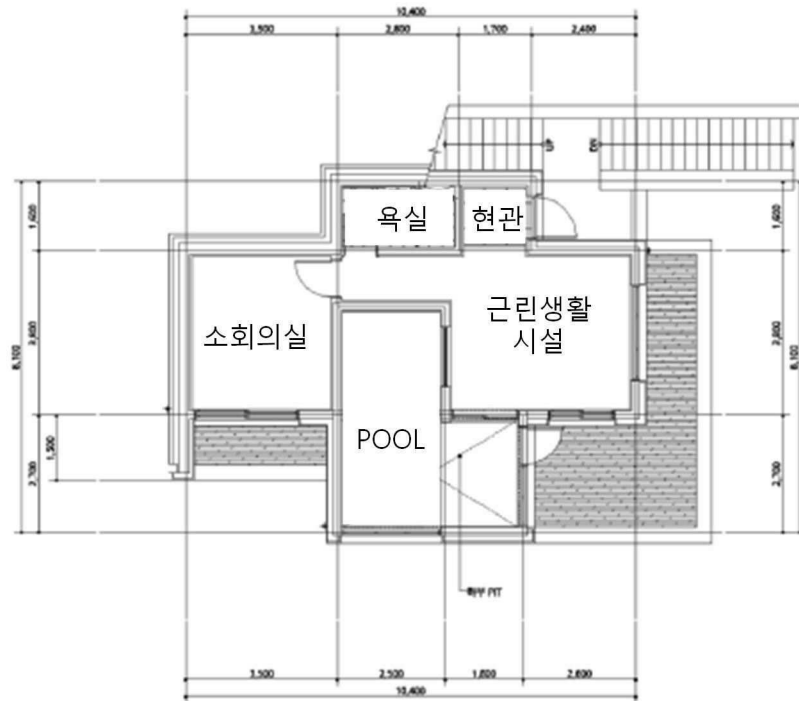
지1층 : 공부상 면적으로 사정 18.95m<sup>2</sup>

● 건축물대장(건축물현황도) 도면을 기준으로 도시함.

# 건 물 이 용 및 내 부 구 조 도



## [1층]



### [면적산출근거]

<기호 2 >

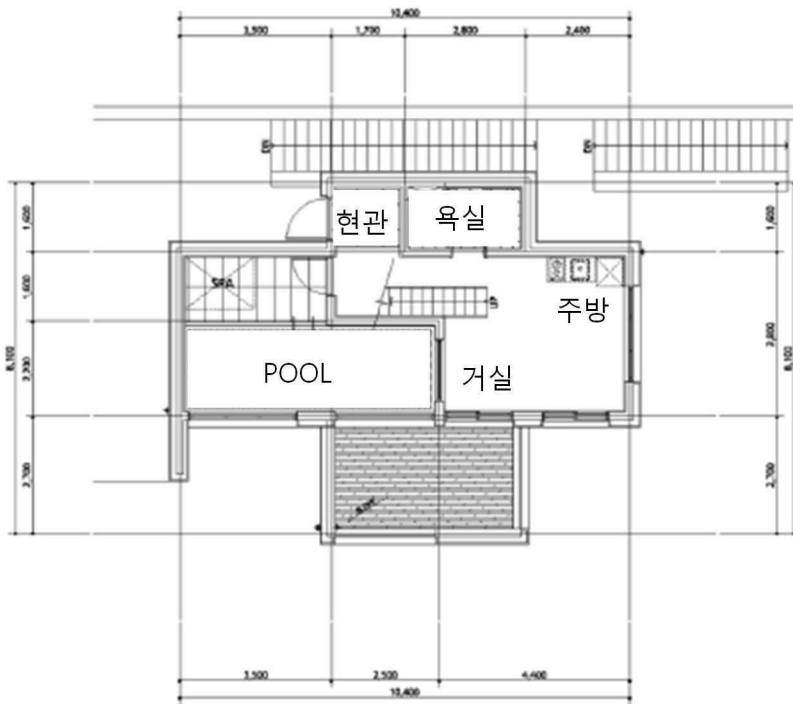
1층 : 공부상 면적으로 사정 57.94m<sup>2</sup>

● 건축물대장(건축물현황도) 도면을 기준으로 도시함.

# 건 물 이 용 및 내 부 구 조 도



## [2층]



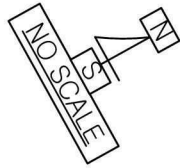
[면적산출근거]

<기호 2 >

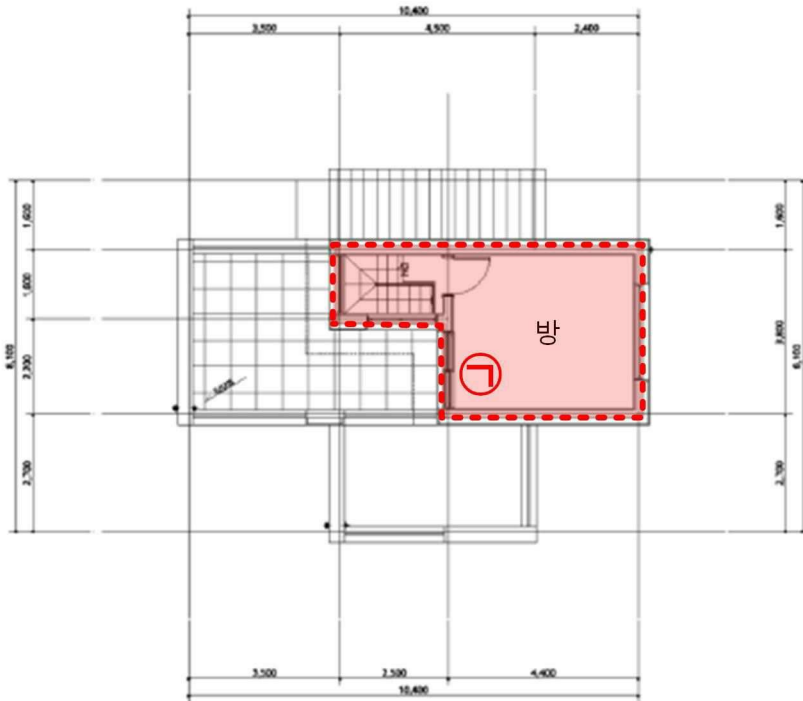
2층 : 공부상 면적으로 사정 46.33m<sup>2</sup>

● 건축물대장(건축물현황도) 도면을 기준으로 도시함.

# 건물이용및내부구조도



## [3층]

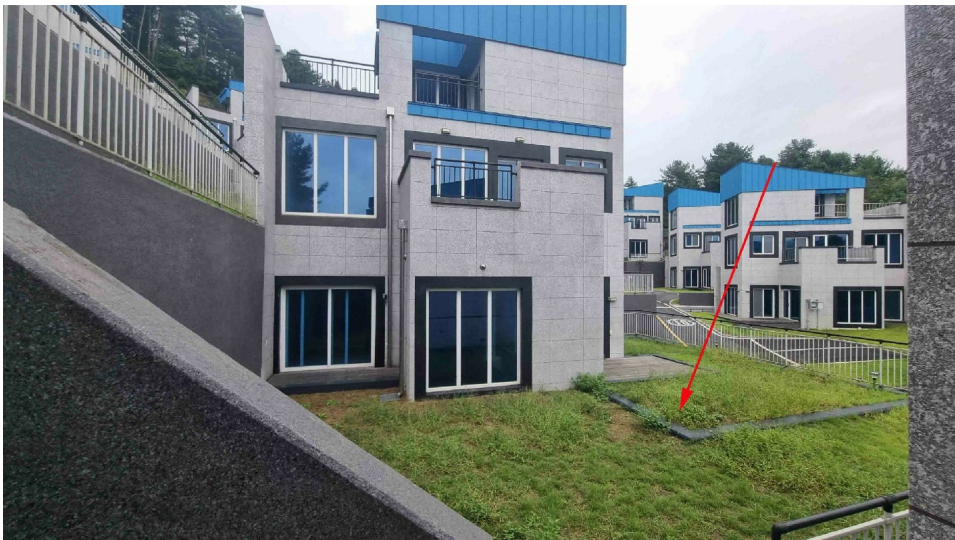


[면적산출근거]

<제시외건물 >

㉑3층 : 철근콘크리트구조 경사지붕 주택 약 20.72㎡

● 건축물대장(건축물현황도) 도면을 기준으로 도시함.





1

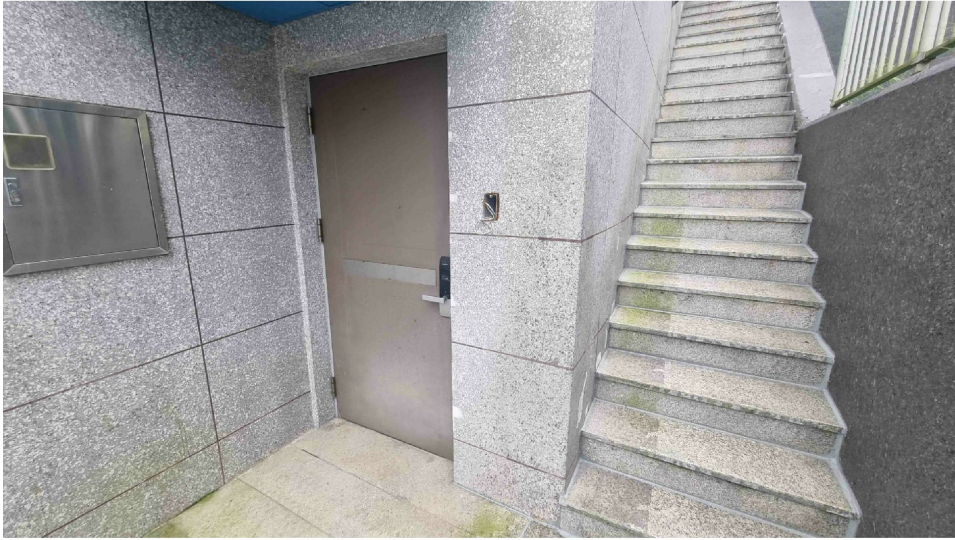


1 2 ( )

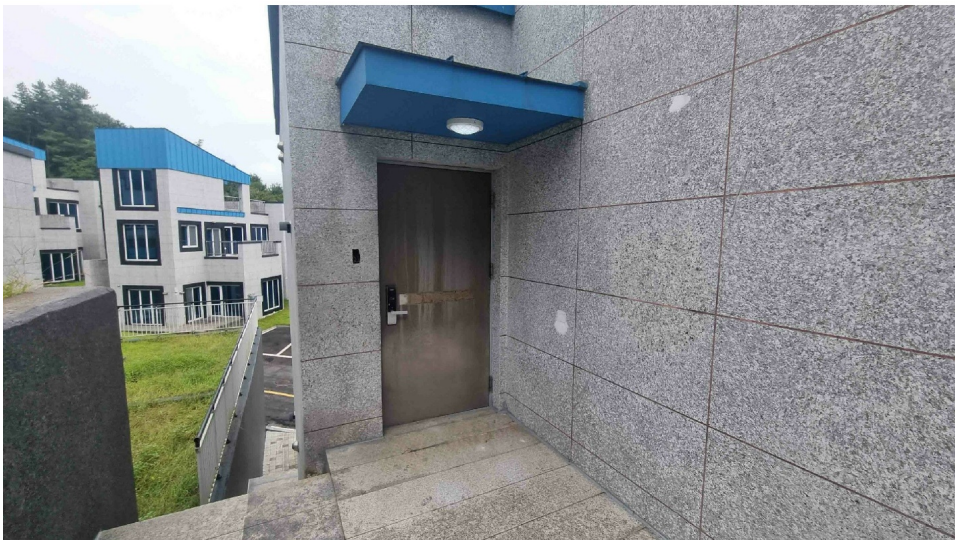


( )





1



2

