

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신창범의 파산관재인 강승호
소유물건(2024타경2772)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
이영진

감정평가서번호: HD240514-201

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.

감정평가사사무소 화담

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조 상 은

(인)

감정평가액	육억칠백팔십구만육천칠백원정 (₩607,896,700.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신창범의 파산관재인 강승호 (2024타경2772)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.31	2024.05.30 ~ 2024.05.31	2024.06.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	770	토지	770	-	307,230,000
	건물	266.84	건물	266.84	-	291,496,700
	제시외건물	(73)	제시외건물	73	-	9,170,000
합계						₩607,896,700
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양평군 옥천면 옥천리 소재 “옥천문화공원” 동측 인근에 위치하는 토지 및 건물에 대한 수원지방법원 여주지원 의뢰의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」· 「감정평가에 관한 규칙」· 「감정평가실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상 물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.05.31임.

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.05.31.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 방법

본건 토지의 평가는 상기 근거법령에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법 등)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

본건 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음. 본건 중 증축부분에 대해서는 기존부분의 잔존내용연수 안에서 감가수정하였으며, 일부 제시외 건물의 경우 관찰감가법을 병용하였음.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호(1),(2) 위 지상에 하나의 건축물이 소재하며 건축물대장상 관련지번으로서 등재되어 있는 등 일체로 이용되고 있는 상황을 고려하여 2필지를 일단지로서 감정평가하였음.
- 2) 본건 토지상에 제시외 건물㉠~㉡가 소재하며 그 구조 및 이용상황에 비추어 원가법 및 관찰감가법에 의해 감정평가하였으니 입찰진행시 소유권 및 일괄경매여부의 재확인에 유의바람.(후첨 “지적도 및 건물개황도”, “내부구조도”, “사진용지”등 참조).
- 3) 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하여었으며 지적경계는 주위지형, 지물, 인근토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였으니 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실이용상황 등은 측량 등 별도 확인을 요함.
- 4) 본건 건물의 경우 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 인해 내부출입이 불가하여 외부목측 및 탐문에 의하여었으니 정확한 내부구조 및 현실 이용상황 등은 별도 확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액

1. 대상토지 개요

(경기도 양평군 옥천면)

구분	소재지 지 번	지 목	면적 (㎡)	용도지역	도로교통	형상 및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	옥천리 331-7	대	568	보전관리	세로(가)	사다리형 완경사	252,300
2	옥천리 331-106	대	202	보전관리	세로(가)	사다리형 완경사	252,300

2. 공시지가기준법에 의한 토지평가액

(1) 비교표준지의 선정

1) 인근 비교표준지

(경기도 양평군 옥천면, 공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면적(㎡)	이용상황	공시지가 (원/㎡)	용도지역	도로교통	형상 및 지 세
A	옥천리 331-90	대	241	단독주택	252,300	보전관리	세로(가)	사다리형 완경사

본건과 비교가능성이 높은 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(경기도 양평군 보전관리지역 지가변동률)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.05.31	0.195% (1.00195)	$(1 + 0.00113) \times (1 + 0.00079 \times 31/30)$

※ 2024년 4월 이후의 지가변동률 미발표로 인하여 2024년 4월 지가변동률(0.079%)을 연장 적용하였음.

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 제반 지역요인은 대등함.

4) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			차 율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 포장 구조 등의상태	가로의 폭, 포장, 보도 등의 상태 계통의 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	0.95	인근 대중교통시설과의 거리 및 상가와의 거리 등에서 다소 열세함.
환경 조건	일조 등, 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	0.95	인근 토지의 이용상황 등에서 대체로 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개 별 요 인 비 교			차 율	비 고
조 건	항 목	세항목		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등, 접면도로상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율 계			0.903	

5) 그 밖의 요인 보정

① 취지

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권 해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.09.10.선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근 및 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위함임.

② 평가사례 및 거래사례 (경기도 양평군 옥천면)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[평가사례]

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	지목	용도지역	면적 (㎡)	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적
1	옥천리 33○-15○	대	보전관리	316	2023.05.11	360,000	담보
2	옥천리 33○-16○	대	보전관리	309	2022.02.15	385,000	담보
3	옥천리 33○-○	대	보전관리	496	2021.07.21	411,000	법원경매

[거래사례]

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지 번	용도 지역	지목 현황	면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래일자 사용승인
1	옥천리 33○-15○ 외	보전 관리	대,도로	84.34	258,000,000	450,000	2024.03.09
			단독	320			2018.07.25
□건물가격: $(1,500,000 \times 84.34) \times 45/50 \approx 14,000,000$ (철근콘크리트조, 단독주택) □토지단가: $258,000,000 - 114,000,000 \approx 144,000,000$ (@450,000원/㎡)							
2	옥천리 33○-12○	보전 관리	대	230	240,000,000	465,217	2023.03.13
			단독	106.38			2018.07.25
□건물가격: $\{(1,500,000 \times 84.34) + (800,000 \times 22.04)\} \times 46/50 \approx 33,000,000$ (철근콘크리트조, 단독주택, 주차장) □토지단가: $240,000,000 - 133,000,000 \approx 107,000,000$ (@465,217원/㎡)							
3	옥천리 33○-15○	보전 관리	대	278	250,000,000	442,446	2023.08.25
			단독	106.85			2017.05.02
□건물가격: $\{(1,500,000 \times 84.81) + (800,000 \times 22.04)\} \times 44/50 \approx 27,000,000$ (철근콘크리트조, 단독주택, 주차장) □토지단가: $250,000,000 - 127,000,000 \approx 123,000,000$ (@442,446원/㎡)							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 사례의 선정

표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 사례로서 비교가능성이 가장 높다고 사료되는 상기사례 중 거래사례(3)을 선택하여 비교하였음.

④ 시점수정(지가변동률)

(경기도 양평군 보전관리지역)

구 분	기 간	시점수정치
거래사례(3)	2023.08.25. ~ 2024.05.31.	0.169% (1.00169)

⑤ 지역요인 비교

비교표준지와 거래사례(3)은 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.(1.00)

⑥ 개별요인 비교 - 비교표준지와 거래사례(3)

개 별 요 인 비 교			차 율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 포장 구조 등의상태	가로의 폭, 포장, 보도 등의 상태 계통의 연속성	1.00	대체로 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 대등함.
환경 조건	일조 등, 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개 별 요 인 비 교			차 율	비 고
조 건	항 목	세항목		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등, 접면도로상대	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 대등함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 대등함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 대등함.
격 차 율 계			1.000	

⑦ 격차율 산정

구 분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
거래사례(3)기준 표준지(A)가격	442,446	1.00169	1.00	1.000	443,194	1.753
표준지(A)의 현재가격	252,300	1.00195	-	-	252,792	

⑧ 그밖의 요인 보정치의 결정

상기 거래사례 및 인근지역의 적정가격 등을 종합 참작한 후 그 밖의 요인 보정치를 비교표준지 (A) : 1.75로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	252,300	1.00195	1.00	0.903	1.75	399,475	399,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지평가액

(1) 비교 거래사례의 선정

1) 선정기준

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정되는 거래사례를 선정함.

2) 인근 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지 번	용도 지역	지목 현황	면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래일자 사용승인
1	옥천리 33○-15○ 외	보전 관리	대,도로	84.34	258,000,000	450,000	2024.03.09
			단독	320			2018.07.25
□건물가격: $(1,500,000 \times 84.34) \times 45/50 \approx 14,000,000$ (철근콘크리트조,단독주택) □토지단가: $258,000,000 - 114,000,000 \approx 144,000,000$ (@450,000원/㎡)							
2	옥천리 33○-12○	보전 관리	대	230	240,000,000	465,217	2023.03.13
			단독	106.38			2018.07.25
□건물가격: $\{(1,500,000 \times 84.34) + (800,000 \times 22.04)\} \times 46/50 \approx 33,000,000$ (철근콘크리트조,단독주택,주차장) □토지단가: $240,000,000 - 133,000,000 \approx 107,000,000$ (@465,217원/㎡)							
3	옥천리 33○-15○	보전 관리	대	278	250,000,000	442,446	2023.08.25
			단독	106.85			2017.05.02
□건물가격: $\{(1,500,000 \times 84.81) + (800,000 \times 22.04)\} \times 44/50 \approx 27,000,000$ (철근콘크리트조,단독주택,주차장) □토지단가: $250,000,000 - 127,000,000 \approx 123,000,000$ (@442,446원/㎡)							

3) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하고 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례(1)을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

(경기도 양평군 보전관리지역)

구분	기 간	시점수정치
거래사례(1)	2024.03.09. ~ 2024.05.31	0.190%(1.00190)

(3) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.(1.00)

(4) 개별요인 비교 - 대상토지와 거래사례(1)

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 포장 구조 등의상태	가로의 폭, 포장, 보도 등의 상태 계통의 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	인근 대중교통시설과의 거리 및 상가와의 거리 등에서 다소 열세함.
환경 조건	인근환경 자연환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	0.95	인근 토지의 이용상황 등에서 대체로 열세함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위,고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 방위,고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율 계			0.903	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	450,000	1.00	1.00190	1.00	0.903	407,122	407,000

3. 토지 감정평가액의 결정 및 의견

(1) 시산가액

구 분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1,2	399,000	407,000	-

(2) 시산가액 조정 및 감정평가액의 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(3) 토지 감정평가액의 결정

구 분	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)
1,2	770	399,000	307,230,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물 감정평가액

1. 대상건물 개요

구 분	소재지/지번	구조	연면적(㎡)	용 도 총 수	사용승인일
3	옥천리 331-7, 331-106	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕	266.84	단독주택 지상2층	2011.12.23.(신축) 2015.11.10.(증축) 2015.12.23.(증축)

2. 건물 재조달원가의 결정

(1) 건물 신축단가표

(출처: 한국부동산연구원, 2023년)

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-06-06	일반주택	철근콘크리트조 /박공지붕/아스팔트층	4	1,446,000	50 (45~55)

(2) 재조달원가의 결정

기 호	해당층	면적(㎡)	이용상황	구 조	재조달원가 (원/㎡)
3	1,2층	266.84	단독주택	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕	1,400,000

본건 건물의 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 표준단가에 포함하여 상기와 같이 재조달원가를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 적용단가

감가수정은 「감정평가에 관한 규칙」제15조 규정에 의한 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법·정률법 및 상환기금법의 감가수정방법 중 대상물건의 특성에 가장 적합한 정액법을 기준으로 하되 증축부분에 대하여는 기존부분의 잔존내용연수의 범위 안에서 감가수정하였음.

기호	층 및 비교사항	이용 상황	내용 연수	경과 연수	유효 경과연수	잔존 연수	적용단가(원/㎡)
3	1층(기존부분)	단독주택	50	12	12	38	1,060,000
	1층(2015.12.23.증축)	단독주택	46	8	8	38	1,150,000
	2층(기존부분)	단독주택	50	12	12	38	1,060,000
	2층(2015.11.10.증축)	단독주택	46	8	8	38	1,150,000

3. 건물 감정평가액

기 호	구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물 감정평가액(원)
3	1층(기존부분)	87.44	1,060,000	92,686,400
	1층(증축부분)	55.36	1,150,000	63,664,000
	2층(기존부분)	83.33	1,060,000	88,329,800
	2층(증축부분)	40.71	1,150,000	46,816,500
합 계		266.84	-	291,496,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

상기와 같이 평가사례 및 거래사례와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 시산가액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분	면 적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	770	399,000	307,230,000
건 물	266.84	-	291,496,700
제시외건물	73	-	9,170,000
합 계		-	607,896,700

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 양평군 옥천면 옥천리	331-7	대	보전관리지역	568	770	399,000	307,230,000	일단지
2	"	331-106	대	보전관리지역	202				
3	경기도 양평군 옥천면 옥천리	331-7, 331-106	단독주택	철근콘크리트 구조					
	[도로명주소] 경기도 양평군 옥천면 옥천돌고갯길 44-36	양지상 제1동		철근콘크리트 구조지붕 2층					
				1층	87.44	87.44	1,060,000	92,686,400	1,400,000 x 38/50
				1층	55.36	55.36	1,150,000	63,664,000	1,400,000 x 38/46 증축부분
				2층	124.04	83.33	1,060,000	88,329,800	1,400,000 x 38/50
						40.71	1,150,000	46,816,500	1,400,000 x 38/46 증축부분
소 계								₩598,726,700	
㉠	[제시외건물] 경기도 양평군 옥천면 옥천리	331-7 위지상	발코니	철골조 및 목재데크	(23.8)	23.8	130,000	3,094,000	
㉡	"	"	창고	판넬조 판넬지붕	(3)	3	120,000	360,000	

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	
㉔	경기도 양평군 옥천면 옥천리	331-7 위지상	창고	판널조 판널지붕	(3)	3	150,000	450,000	
㉕	"	"	창고	판널조 판널지붕	(3.8)	3.8	120,000	456,000	
㉖	"	"	발코니	철골조 및 목재데크, 판널지붕	(23.8)	23.8	130,000	3,094,000	
㉗	"	"	계단실	벽체이용 샷시조 랙산지붕	(15.6)	15.6	110,000	1,716,000	
소 계								₩9,170,000	
합 계								₩607,896,700.-	
				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 양평군 옥천면 옥천리 소재 "옥천문화공원" 동측 인근에 위치하며 부근은 단독주택, 농가주택, 농경지 및 자연림 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며 차량 10분 이내 거리에 경의중앙선 "오빈역" 및 "양평IC" 등이 소재하는 등 교통조건은 보통이나, 노선버스 정류장 및 운행빈도로 보아 대중교통 조건은 대체로 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

인접도로 대비 다소 완경사의 토지를 조성한 사다리형의 토지로서 단독주택 건부지로 이용중임

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 통해 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2): 보전관리지역(보전관리지역), 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령제14조의3제1호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조지붕 제2층건으로서(사용승인일: 2011.12.23, 증축 2015.11.10, 증축 2015.12.23)
외벽: 몰탈 위 치장벽돌쌓기 및 일부 타일붙임 마감,
창호: 하이샷시 창호 마감임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중이며
1층: 거실, 주방및식당, 창고, 욕실, 방2, 현관.
2층: 가족실, 방2, 간이주방, 다용도실, 욕실 등임.

(3) 설비내역

급배수 및 위생시설과 개별난방설비 구비됨.

(4) 부합물 및 종물

본건물 지상2층 및 2층 부분에 제시외건물 근방이 소재하며, 후첨 "지적 및 건물개황도"와 "내부구조도"를 참조바람.

(5) 공부와의 차이

없음.

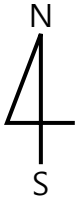
건물 감정평가요항표

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

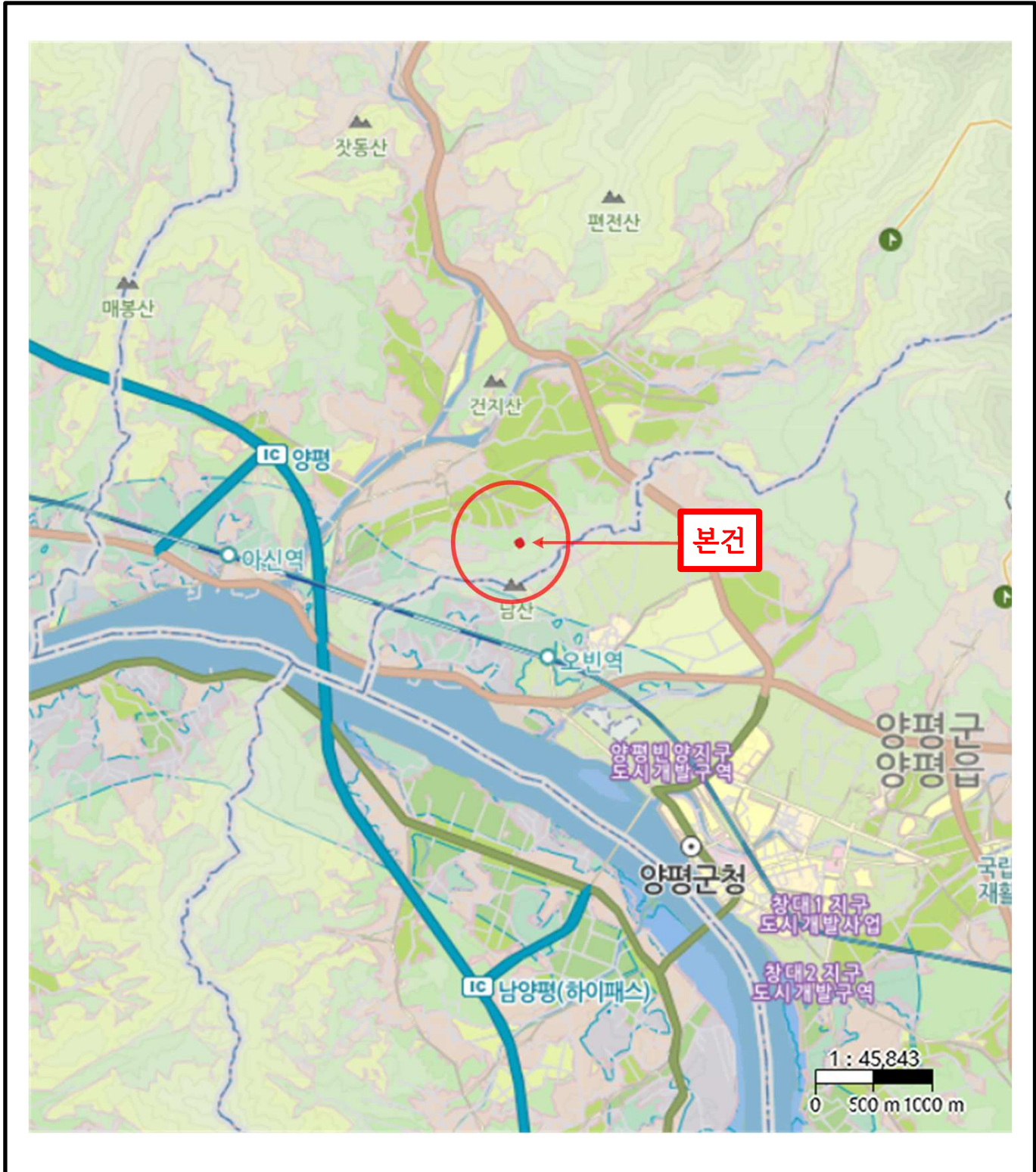
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

광역 위치도



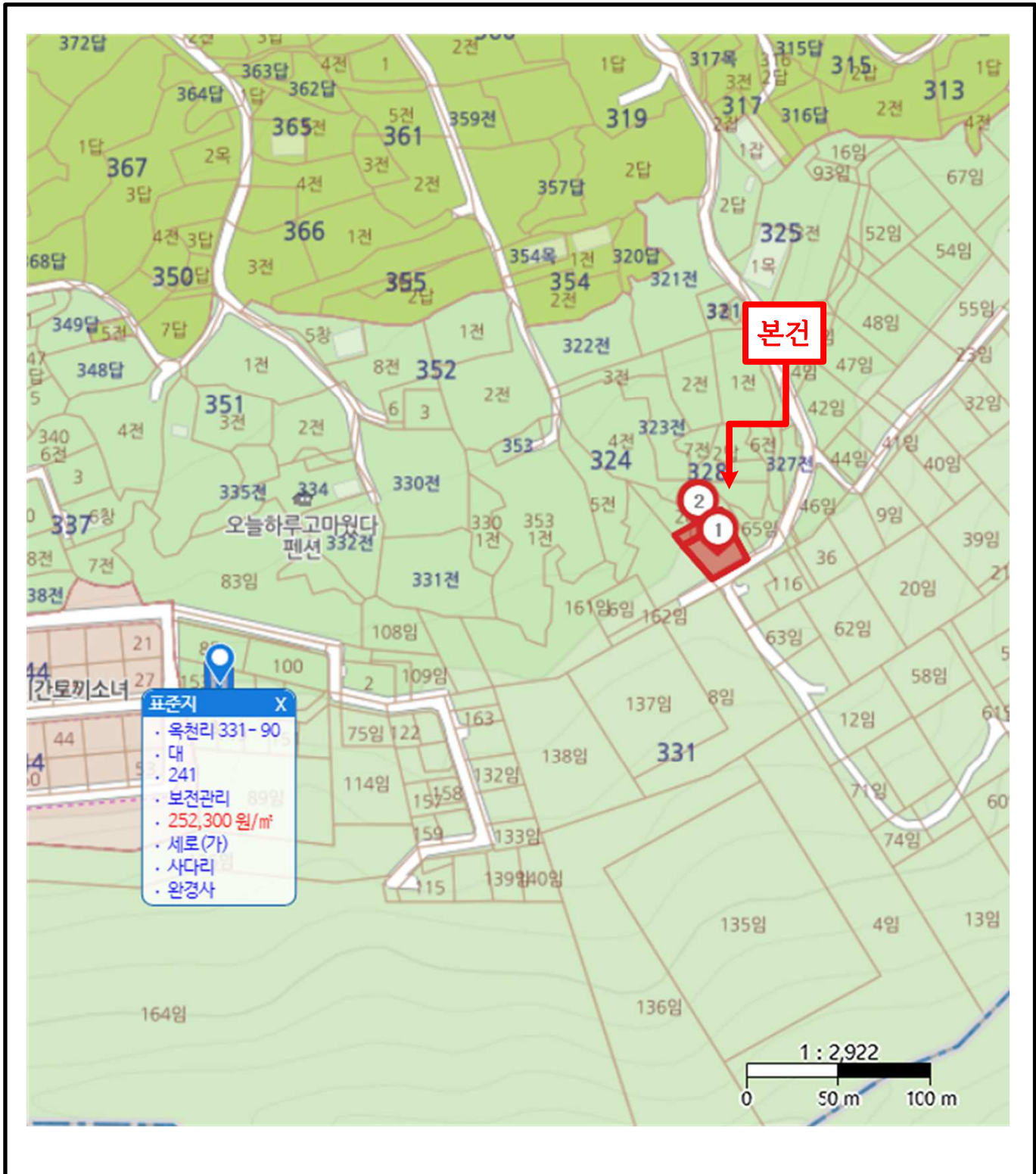
소재지	경기도 양평군 옥천면 옥천리 331-7외
-----	------------------------



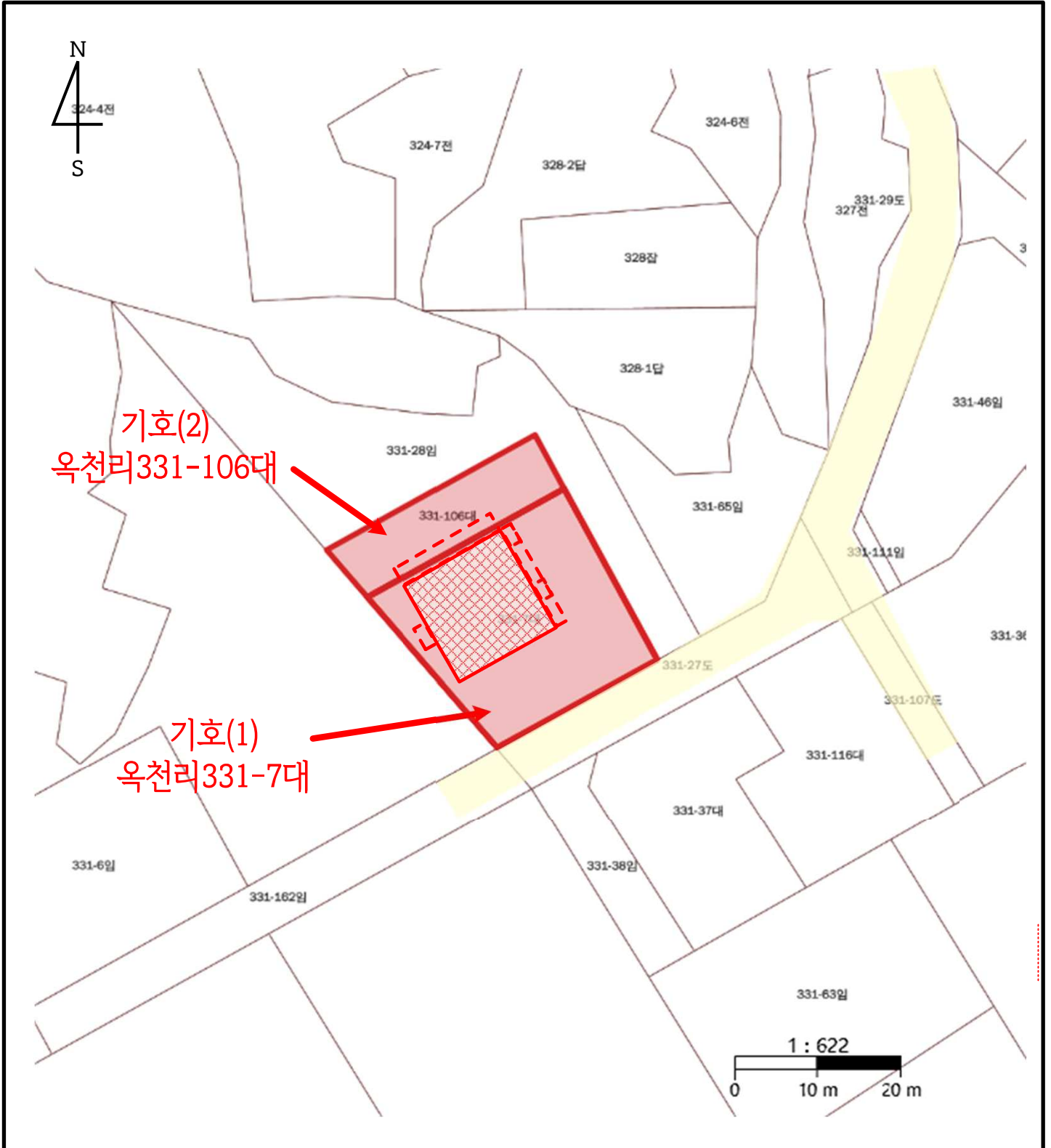
상세 위치도







소재지	경기도 양평군 옥천면 옥천리 331-7외
-----	------------------------



지적도 및 건물개황도



범례	 1층	 2층	 3층 이상	 제시외건물	 평가외건물
-----------	--	--	---	--	---





