

# 감정평가서

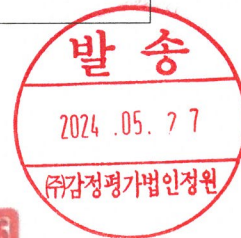
## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 수원지방법원 여주지원 경매4계  
사법보좌관 김 주 현  
건명 : 한 상 복 소유물건(2024타경34687)  
평가서번호 : JWD-240514-6001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은  
행이 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.

 **감정평가법인 정원**  
JungWon Appraisal & Consulting Co., Ltd

경기도 성남시 수정구 위례광장로 37, 503호  
T) 031-752-2990 F) 031-752-2991  
E-mail : jungwon4@kapaland.co.kr  
Home-page : www.appjw.co.kr



# (토지및건물)감정평가표

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

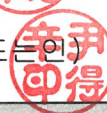
감정평가사  
이호준

이 호 준



(주)감정평가법인정원 경기동부지사 지사장 윤득신

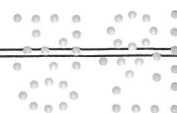
(서명또는인)



감정평가액	일천팔백사십팔만사천오백육십원정 (₩18,484,560.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한상복 (2024타경34687)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서(토지, 건물 등)		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.22	2024.05.22	2024.05.27	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2 162x--	토지	21.6	-	14,126,400
	건물	2 61.75x--	건물	8.23	-	2,814,660
	제시외건물	2 47.9x--	제시외건물	6.39	-	1,543,500
합 계					₩18,484,560	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 이계환		이 계 환			

# 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 강하면 왕창리	700	대	계획관리지역	2 162x-- 15	21.6	654,000	14,126,400	한상복 지분
2	동소  [도로명주소] 경기도 양평군 강하면 왕창로 35-7	700	주택	경량철골구조 (조립식) 판넬지붕 단층	2 61.75x-- 15	8.23	342,000	2,814,660	750,000 x 16/35 한상복 지분 현황 '강판지붕'
㉠	동소  [제시외건물]	700	창고 등	기존 벽체이용 판넬조 등 판넬지붕 단층	2 21.8x-- 15	2.91	250,000	727,500	한상복 지분
㉡	동소	700	주택 등	기존 벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층	2 18x-- 15	2.4	270,000	648,000	한상복 지분
㉢	동소	700	창고 등	판넬조 강판지붕 단층	2 4.5x-- 15	0.6	200,000	120,000	한상복 지분
㉣	동소	700	창고 등	기존 벽체이용 블럭조 슬래브지붕 단층	2 3.6x-- 15	0.48	100,000	48,000	한상복 지분
<b>합 계</b>								<b>₩18,484,560.-</b>	



# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가대상 물건개요

- 본 감정평가는 경기도 양평군 강하면 왕창리 소재 “왕창고개” 북서측 인근에 위치한 부동산에 대한 수원지방법원 여주지원 경매4계의 경매목적에 위한 감정평가입니다.
- 평가대상목록, 이용상황, 공법상 제한사항 등에 대하여는 토지·건물 감정평가명세표, 토지·건물감정평가요항표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

- 평가대상 토지

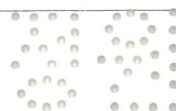
일련 번호	소재지	지목	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)	비고
1	왕창리 700	대	162	21.6	계획관리	세로(가)	부정형 평지	273,900	한상복 지분 (2/15)

- 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	주 용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	사용승인일	비고
2	왕창리 700	경량철골구조 (조립식) 판넬지붕 1층	주택	61.75	8.23	2004.06.24	한상복 지분 (2/15)

## II. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 현장조사를 완료한 날짜인 2024년 05월 22일을 기준시점으로 결정하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 05월 22일이며, 현장조사 내용은 각종 공부의 내용과 대체로 동일합니다.

## IV. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 “시장가치”를 기준으로 하였습니다.

### 2. 감정평가조건

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.

## V. 그 밖의 사항

- 본건 토지, 건물의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 공부서류 등에 의거 확인 하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 본 경매평가는 “한상복” 지분(2/15)만의 감정평가이며, 해당 지분의 위치를 특정할 수 없어 전체 면적을 기준으로 감정평가하였으며, 면적사정은 귀 제시 지분비율 및 등기사항전부증명서(토지, 건물)에 의하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 제시외건물 ㉠ ~ ㉢이 소재하며, 건물의 부합물 및 종물에 해당되는 바, 외관 및 목적 등으로 개략적으로 산출하여 “한상복 지분”만을 감정평가하였는바, 추후 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

## VI. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

- (1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.
- (2) 본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제7조(개별물건기준 원칙) 에 의거 토지 및 건물을 개별적으로 감정평가하였습니다.
- (3) 토지의 감정평가

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 공시지가기준법으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여



# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

## (4) 건물의 감정평가

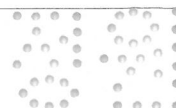
건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에 따라 구조·용재·시공의 정도 및 관리·이용상태 등을 종합적으로 참작하여 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 평가하는 원가법으로 감정평가하였으며, 감가수정은 정액법을 적용하였습니다

『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)에 따라 대상물건 별로 정한 주된 방법을 적용하여 감정평가하고, 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 건물의 경우 본건과 유사한 건물만의 거래사례를 찾기가 곤란하고, 본건 건물만의 수익자료나 본건과 유사한 건물만의 수익 자료를 확보하기 곤란하여 다른 감정평가방식에 따른 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 2. 토지 감정평가액 산출과정

### (1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

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 공시지가기준법에 의해 감정평가 하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지 “A”를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024.01.01.)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	왕창리 702	364	대	계획 관리	주거 나지	세로 (가)	부정형 평지	273,900

## 2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하고, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

[지가변동률 산정 : 경기도 양평군, 계획관리지역]

기간	용도지역	지가변동률(%)	비고
2024.01.01.~ 2024.05.22.	계획관리 지역	1.00177	경기도 양평군 (24.01.01~24.05.22 ) (계획관리)  2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.120 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.078  ( 1 + 0.00120 ) * ( 1 + 0.00078 * 22/30 ) ≒ 1.00177

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3) 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건을 종합하여 검토한 바, 본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 상호 대등합니다.(1.00)

## 4) 개별요인 비교

- 주택지대 [일련번호 1 /비교표준지 A]

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	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
환경 조건	일조, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등 접면도로 상태	방위, 고저, 경사지 각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타



# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 개별요인비교치

일련 번호	비표 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
(1)	A	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
본건은 비교표준지 대비 가로(가로의 계통 및 연속성 등)조건에서 우세합니다.								

## 5) 그 밖의 요인 보정

### ① 보정의 근거 및 필요성

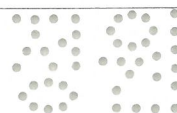
「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가선례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

### ② 감정평가선례 및 거래사례

#### ㄱ) 감정평가선례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
①	왕창리 696	대	502	계획 관리	담보	2022.04.20	586,000	-
②	왕창리 703-3	대	268	계획 관리	담보	2023.09.04	533,000	-
③	왕창리 719	대	496	계획 관리	담보	2021.02.08	530,000	-

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등



# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ㄴ) 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	토지거래 단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일 기준)	비고
가	왕창리 703-4	대	계획관리	569	주거나지	280,800,000	493,497	2022.08.30	토지만의 거래
나	왕창리 480-9	대	계획관리	352	단독주택	278,000,000	573,173	2021.06.03	토지건물 거래

<토지단가 산출개요>

■ 건물 개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 2011.10.20) 면적 : 86.64㎡

■ 토지 추정단가:  $\{278,000,000\text{원} - (1,100,000/\text{㎡} \times 36 \div 45 \times 86.64\text{㎡})\} / 352\text{㎡} \approx 573,173\text{원}/\text{㎡}$

다	왕창리 443-2	대	계획관리	620	단독주택	280,500,000	452,419	2021.06.18	토지만의 거래
---	-----------	---	------	-----	------	-------------	---------	------------	---------

출처: 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등

## ㄷ) 인근지역 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
계획관리 지역	대	세로변	600,000원/㎡ ~ 700,000원/㎡ 내외	일련번호 1과 유사

## ③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

### ㄱ) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 그 밖의 요인 보정치 =  $\frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

## ㄴ) 그 밖의 요인 보정치 산정

### a. 비교사례의 선정

선정 비교사례	거래사례 ㉑
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 위의 사례를 비교사례로 선정하였음.

### b. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있는 경우, 그러한 사정이 없는 상태의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 비교 거래사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.(1.000)

### b. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)
㉑	경기도 양평군 '계획관리지역'	2022.08.30. ~ 2024.05.22.	1.00584

### c. 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000



# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## d. 개별요인 비교

-주택지대([표준지 A / 거래사례 ㉔])

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	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
환경 조건	일조, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	각지, 2면 획지, 3면 획지
		용도지역, 지구, 구역 등
기타 조건	기 타	기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향, 기타

## - 개별요인비교치

표준지	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	㉔	1.05	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.260
비교표준지는 평가선례 대비 가로(가로의 폭, 계통 및 연속성 등) 및 획지(형상, 면적 등)조건에서 열세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

e. 거래사례 기준 비교표준지 단가

구분	거래사례 ㉔ 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 "A"	493,497	1.000	1.00584	1.00	1.260	625,438

f. 격차율 산정

$$\frac{\text{거래사례 ㉔ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가(계획관리)} \times \text{시점수정}} = \frac{625,438}{273,900 \times 1.00177} = 2.279$$

= 274,385

㉔) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.27

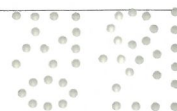


# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 토지 시산가액

일련 번호	표준지 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	A	273,900	1.00177	1.000	1.050	2.27	653,996	654,000	-

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	왕창리 700	162	21.6	654,000	14,126,400	한상복 지분 (2/15)



# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 산식은 아래와 같습니다.

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{사례가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

### 1) 거래사례의 선정

거래사례비교법 적용시 비교 거래사례는 사정 등이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로서, 비교적 최근에 거래되고, 인근지역에 소재하며 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 사례이어야 합니다.

인근지역에 있는 거래사례 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 거래사례 “나”를 선정하였습니다.

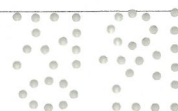
기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	토지거래 단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일 기준)	비고
나	왕창리 480-9	대	계획관리	352	단독주택	278,000,000	573,173	2021.06.03	토지만의 거래

<토지단가 산출개요>

■ 건물 개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 2011.10.20) 면적 : 86.64㎡

■ 토지 추정단가:  $\{278,000,000\text{원} - (1,100,000/\text{㎡} \times 36 \div 45 \times 86.64\text{㎡})\} / 352\text{㎡} \approx 573,173\text{원}/\text{㎡}$

출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등



# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있는 경우, 그러한 사정이 없는 상태의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 비교 거래사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.(1.000)

## 3) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하고, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

[지가변동률 산정 : 경기도 양평군, 계획관리지역]

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)
나	경기도 양평군 '계획관리지역'	2021.06.03. ~ 2024.05.14.	1.04727

## 4) 지역요인 비교

비교 거래사례와 대상 토지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건을 종합하여 검토한 바, 본건 토지는 비교 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인은 상호 대등합니다.(1.000)



# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 개별요인 비교

-주택지대([일련번호 1 / 거래사례 '나'])

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	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
환경 조건	일조, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등 접면도로 상태	방위, 고저, 경사지 각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타

- 개별요인비교치

일련 번호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	나	1.00	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103
본건은 거래사례 대비 접근(교통시설과의 접근성 등) 및 획지(형상 및 지세 등) 조건에서 우세합니다.								



# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 산정단가 결정

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	나 573,173	1.000	1.04727	1.000	1.103	662,094	662,000	-

## 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	왕창리 700	162	21.6	662,000	14,299,200	한상복 지분 (2/15)

## (3) 대상 토지의 시산가액

공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액 및 격차율은 다음과 같습니다.

구분	공시지가기준법(A)	거래사례비교법(B)	격차율(A/B)
토지 시산가액	14,126,400원	14,299,200원	0.992



# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 건물 감정평가액 산출과정

### (1) 건물 개요

일련 번호	주 용 도	구조 및 지붕	면적(㎡)	사용승인	비고(층수)
2	주택	경량철골구조(조립식) 판넬지붕	61.75	2004.06.24	지상1층

### (2) 재조달원가 결정

#### 1) 개요

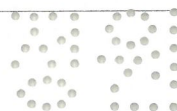
건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원의 건축물재조달원가 기준을 참고하  
되, 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고  
려하여 결정하였습니다.

#### 2) 표준단가

##### ■ 한국부동산원의 건물신축단가표(2022)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-8-9	일반 주택	샌드위치판넬, 조립식샌드위치판넬	3	699,000	35 (30~40)

상기 표준단가를 기준으로 대상물건 건물의 구조, 규모 및 주요 마감재, 감정평가 목적 등을  
감안하여 본건 표준단가를 다음과 같이 결정하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		면적 (㎡)	구조	표준단가 (원/㎡)	용도	비고
2	1층	61.75	경량철골구조 (조립식)	750,000	주택	-

### 3) 부대설비 보정단가

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상 건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 본건 건물에 설치된 전기설비 및 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 아래와 같이 산정하였습니다.

### 4) 재조달원가 결정

구분		면적 (㎡)	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	61.75	경량철골구조 (조립식)	750,000	표준단가에 포함.	750,000

### (3) 감가수정 및 건물 단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 및 「감정평가실무기준」 3.2.1.3 감가수정에 의거하여 대상 건물의 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법으로 감가수정 하였습니다.

일련 번호	층별	면적	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과 년수	조정 년수	잔가율	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
2	1층	61.75	750,000	35	19	-	16 / 35	342,857	342,000	2004.06.24



# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (4) 대상 건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	1층	61.75	8.23	342,000	2,814,660	한상복 지분 (2/15)

## (5) 제시외 건물의 감정평가액

제시외 건물	층별	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
㉠	1층	(21.8)	2.91	250,000	727,500	한상복 지분 (2/15)
㉡	1층	(18)	2.4	270,000	648,000	
㉢	1층	(4.5)	0.6	200,000	120,000	
㉣	1층	(3.6)	0.48	100,000	48,000	
합 계		(47.9)	6.39	-	1,543,500	

## 4. 토지 및 건물 감정평가액

### (1) 공시지가기준법에 의한 부동산의 감정평가액

구분	감정평가액(원)
토지	14,126,400
건물	2,814,660
제시외 건물	1,543,500
합 계	18,484,560



# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 부동산의 감정평가액

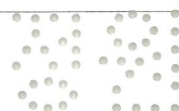
구 분	감정평가액(원)
토 지	14,299,200
건 물	2,814,660
제 시 외 건 물	1,543,500
합 계	18,657,360

## (3) 시산가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준법을 기준한 토지 및 건물의 시산가액은 **18,484,560원**이며, 거래사례비교법을 기준한 토지 및 건물의 시산가액은 **18,657,360원**으로 산출되었습니다.

감정평가에 관한 규칙 제14조 및 제12조에 따라 토지의 주된 평가방식인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정된다고 할 수 있으므로 공시지가기준법을 기준으로 한 부동산의 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액	18,484,560원
-------	-------------



# 토지 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경    (2) 교통상황    (3) 형상 및 이용상황    (4) 인접 도로 상태 등  
 (5) 토지이용계획 및 제한상태    (6) 제시외 물건    (7) 임대상황  
 (8) 공부와의 차이    (9) 기타참고사항

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양평군 강하면 왕창리 소재 "왕창고개" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 단독주택, 전, 답, 임야 등이 혼재된 지역으로 제반 환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형상 및 이용상황

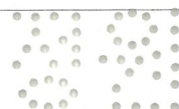
일련번호 1 : 인접 토지 및 도로 대비 대체로 자체지반 평탄하게 조성(1~1.5m 토목공사)한 부정형의 토지로서, 주거용(단독주택) 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태 등

일련번호 1 : 본건 동측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로에 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 계획관리지역(계획관리지역), 가축사육제한구역(2023-06-13)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령 제14조의3제1호)<수도법>, 하수처리구역(강하하수처리구역(강하공공하수처리구역))<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.



## 토지 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형상 및 이용상황 (4) 인접 도로 상태 등  
(5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시외 물건 (7) 임대상황  
(8) 공부와의 차이 (9) 기타참고사항

(6) 제시외 물건

해당사항 없음.

(7) 임대상황

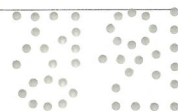
해당사항 없음.

(8) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(9) 기타참고사항

해당사항 없음.



# 건물 감정평가요항표

- (1) 건물의 구조 및 마감재 등    (2) 이용상황    (3) 부대설비    (4) 부합물 및 종물  
(5) 임대상황    (6) 공부와의 차이    (7) 기타참고사항

## (1) 건물의 구조 및 마감재 등

기호 2 : 경량철골구조(조립식) 1층

(사용승인일: 2004.06.24.)

외벽 : 벽돌 붙임 및 판넬 마감 등

창호 : PVC새시 창호 등임.

## (2) 이용상황

기호 2 : 단독주택으로 이용중인 것으로 탐문조사되었음.

※ 본건의 내부확인 현장조사시 이해관계인의 협조 등이 곤란하여, 집합건축물대장상 건축물 현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기준으로 하였는바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

## (3) 부대설비

기본적인 전기설비, 위생설비, 난방설비 등이 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 참고 바람.

## (5) 임대상황

본건의 임대관계는 미상임.



# 건물 감정평가요항표

- (1) 건물의 구조 및 마감재 등    (2) 이용상황    (3) 부대설비    (4) 부합물 및 종물  
(5) 임대상황    (6) 공부와의 차이    (7) 기타참고사항

(6) 공부와의 차이

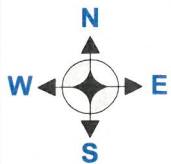
일련번호 2 건물은 공부상 '판넬지붕'이나 현황 '강판지붕'임.

(7) 기타참고사항

해당사항 없음.

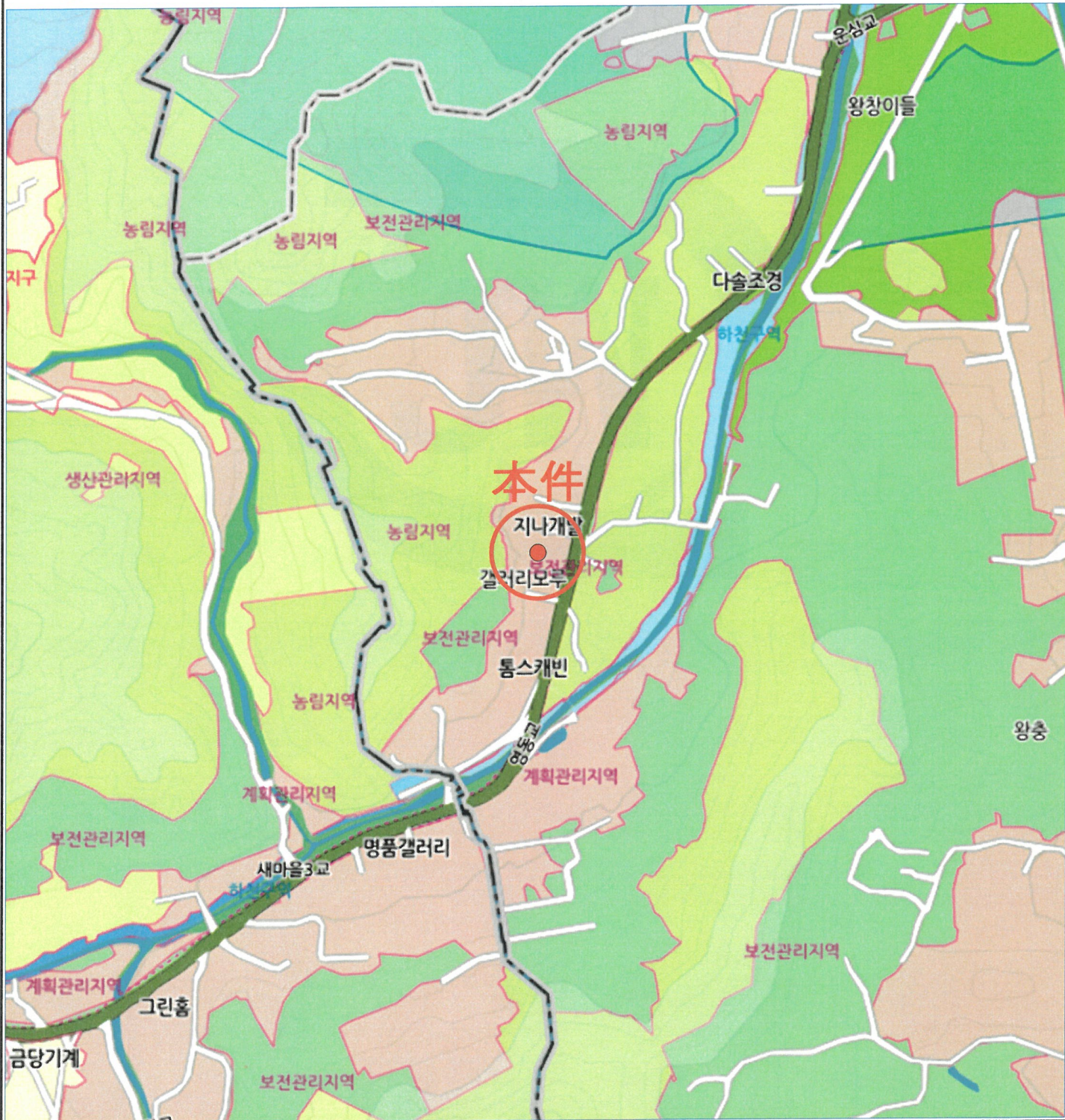


# 위 치 도



소재지지번

경기도 양평군 강하면 왕창리 700번지



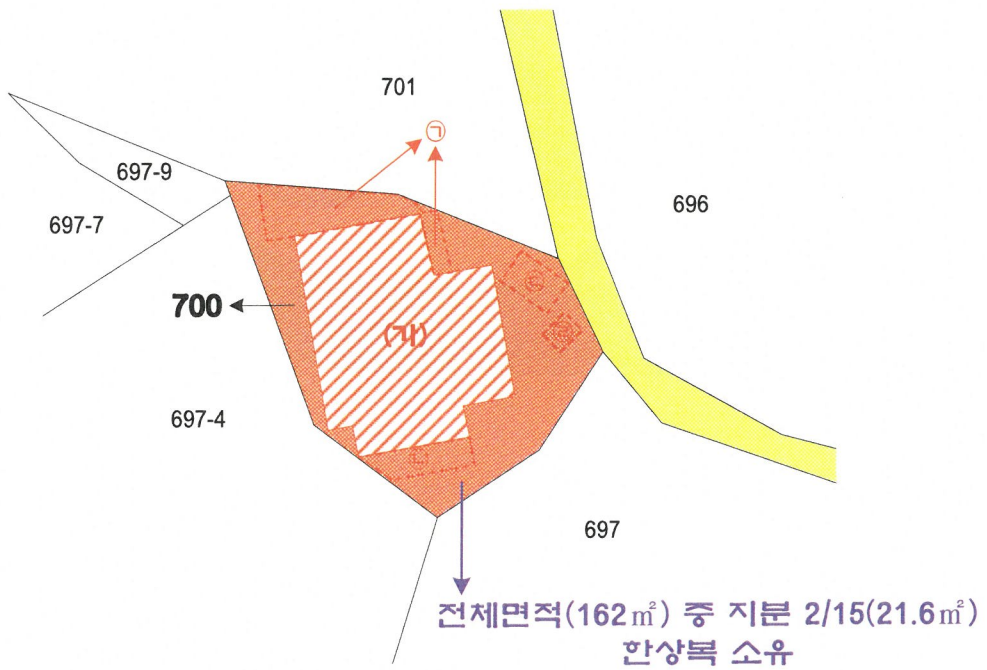
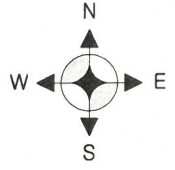
각 종 사 례  
표 시 도

- 본 건
- 공시지가
- 인근경락사례
- 인근평가사례
- 인근거래사례
- 인근참고사례



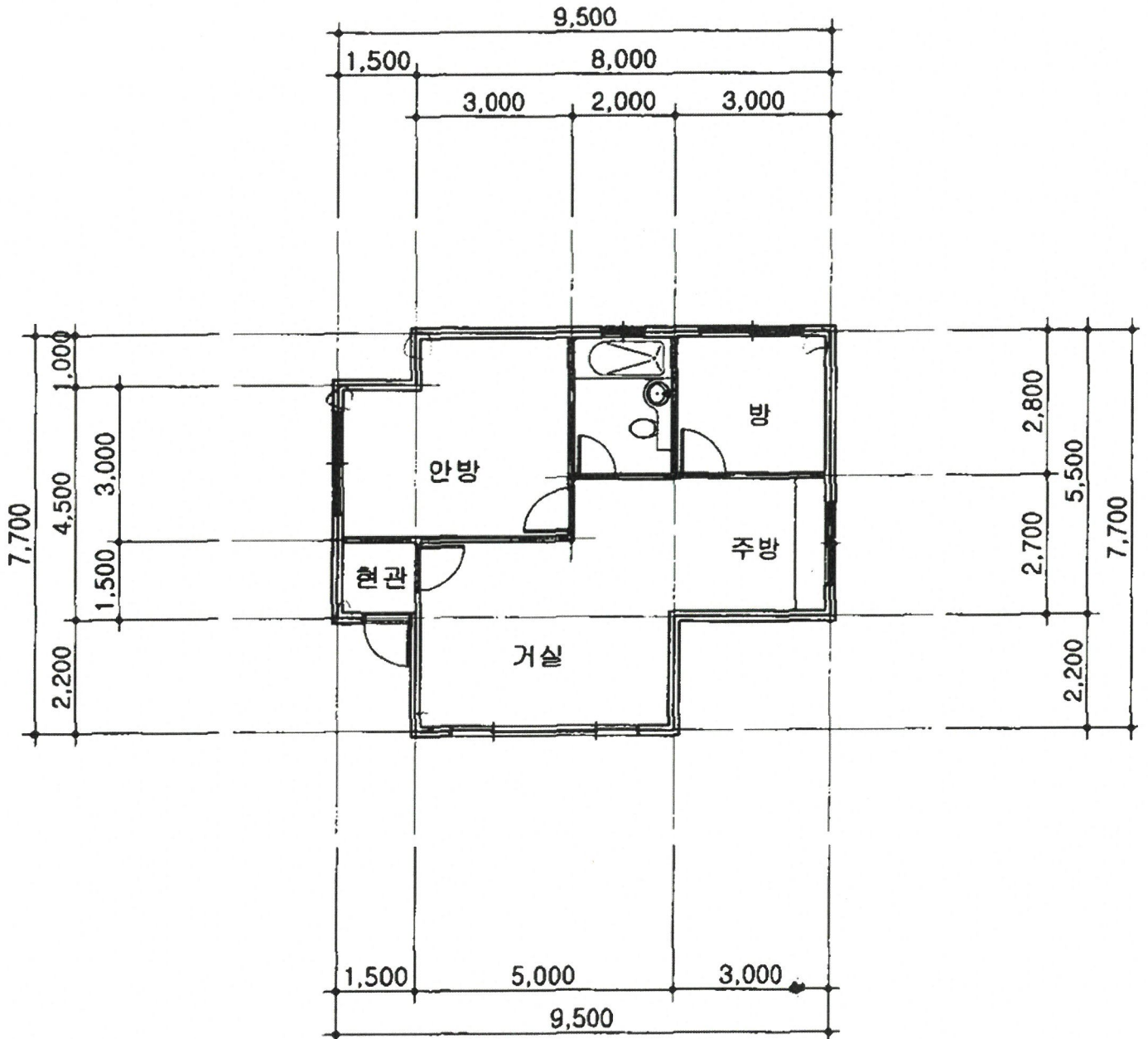
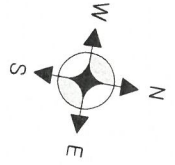
# 지 적 개 황 도

지적 개황도 : S= NO SCALE



# 건물 개황도

건물 개황도 : S= NO SCALE



**[ 기호(가)-1층 ]**

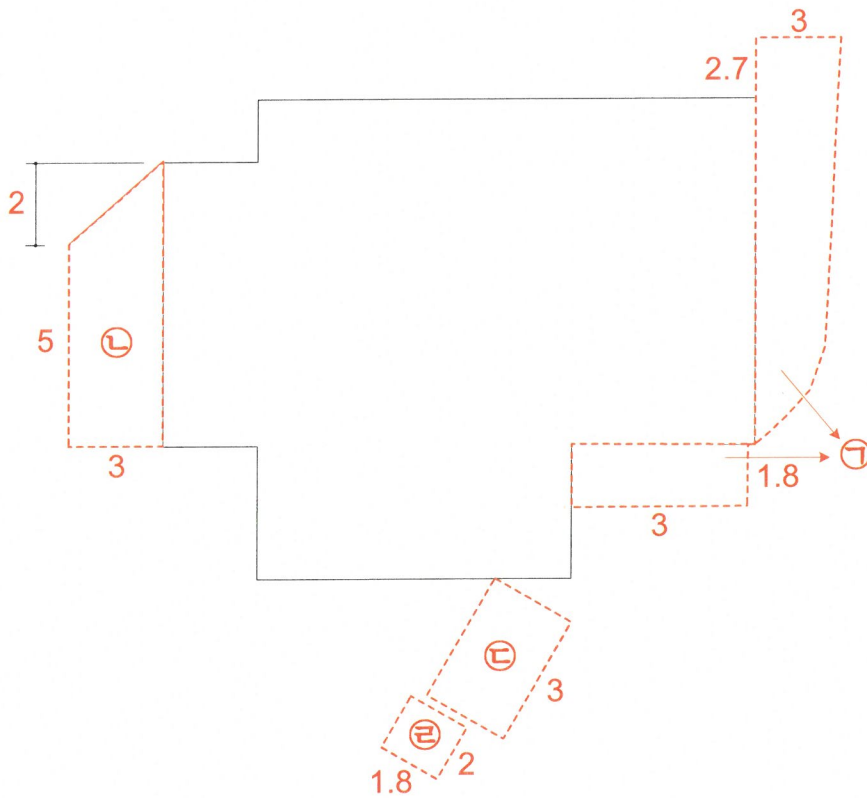
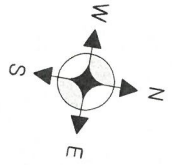
(공부상면적: 61.75㎡)

공부상면적(61.75㎡) 중 지분 2/15(8.23㎡)

한상복 소유

# 건물 개황도

건물 개황도 : S= NO SCALE



## [ 제시외면적 ]

- ㉑ 기존 벽체이용 판넬조 등 강판지붕 단층, 창고 등, 약 21.8㎡ 중 지분 2/15(2.91㎡)
- ㉒ 기존 벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층, 주택 등, 약 18㎡ 중 지분 2/15(2.4㎡)
- ㉓ 판넬조 강판지붕 단층, 창고 등, 약 4.5㎡ 중 지분 2/15(0.6㎡)
- ㉔ 기존 벽체이용 블록조 슬래브지붕 단층, 창고 등, 약 3.6㎡ 중 지분 2/15(0.48㎡)

# 사진용지

<본건 원경>



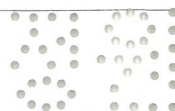
<본건 전경>



<본건 전경>



<제시외건물 ㉠ - 창고 등>



# 사진용지

<제시외건물 ㉠ - 창고 등>



<제시외건물 ㉡ - 주택 등>



<제시외건물 ㉢ - 창고 등>



<제시외건물 ㉣ - 창고 등>

