

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 정문수 외 2명 소유물건(2024타경35994)

의뢰인 : 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현

감정서번호 : k20240624-05-여주

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.

권영속감정평가사사무소

TEL. 070-8809-2755

FAX. 0505-182-3476

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

권 영 속

(인)

감정평가액	육억구천오백사십칠만이천일백삼십원정(₩695,472,130.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현	감정평가목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 여주지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정문수 외 2명 (2024타경35994)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.06.28	2024.06.28 ~2024.06.28	2024.06.28		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	$577+432 \times \frac{152}{432}$	토지	729	-	566,327,000
	건물	132.09	건물	132.09	533,000	70,403,970
	(제시외 건물)	(175.84)	(제시외 건물)	(175.84)	-	58,741,160
합계					₩695,472,130	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양평군 양서면 대심리 소재 '대심2리마을회관' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 수원지방법원 여주지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반 이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 6월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 6월 28일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

- ① 본건 토지의 부지조성을 위한 옹벽, 석축 등은 토지에 화체되었다고 판단되므로 토지가격에 포함하여 평가하였으니 경매시 참고하시기 바람.
- ② 본건 토지상의 수목, 조경석, 관정 등은 그 경제적 가치 및 토지와 일괄하여 거래되는 시장관행 등을 고려하여 토지가격에 포함하여 평가하였음.
- ③ 토지 기호3은 공유토지이며 본건은 이중 일부 지분만의 평가이므로 평가 대상지분의 위치 확인이 곤란하여 일필지 전체를 기준으로 평가하고 지분비율에 의거하여 면적사정하였으니 참고하시기 바람.
- ④ 본 건물은 후첨 '사진용지'와 같이 내부수리 중으로 현황을 감안하여 평가하였으며, 건물에 화체된 것으로 판단되는 목재테크 등은 그 경제적 가치 등을 고려하여 건물가격에 포함하여 평가하였으니 경매시 참고하시기 바람
- ⑤ 본건 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 제시외 건물이 소재하여 목측 및 보측 등으로 개략적으로 산정한 면적을 기준으로 관찰감가법을 병용한 원가방식으로 평가하였으니 경매시 참조하시기 바람.
- ⑥ 본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 본건의 위치확인은 지적도 등에 의하여 개략적으로 확인하였음. 정확한 지적경계 확인 등을 위하여는 정밀측량을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 양평군 양서면 대심리 1-11, 1-15	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	단독주택, 도로등
	지 목	대, 도로
	면 적	대 577 m ² , 도로 지분(432m ² *152/432)
건 물	구 조	연와조
	주 용 도	단독주택
	사용승인	2001.02.26
	연 면 적	132.09 m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 관찰감가를 병용한 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
2	양서면 대심리 1-11	577	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사지	390,200
3	양서면 대심리 1-15	432 X (152 / 432)	도로	도로등	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	128,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	양서면 대심리 1-8	804	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 환경사지	390,200

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 계획관리	0.219	경기도 양평균 (24.01.01~24.06.28) 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.172 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.052 (1 + 0.00172) * (1 + 0.00052 * 28/31) ≒ 1.00219

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호 3 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.33	본건은 비교표준지 대비 도로이용 등 획지조건에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.330	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	양서면 대심리 **_*	770	계획관리	대 주거나지	2024.04.25	법원경매	750,000	-
(2)	양서면 대심리 **_*	635	계획관리	대 단독주택	2023.06.27	법원경매	809,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	양서면 대심리 *_**	계획관리 대/주거나지	522,963,000원 (@ 862,000원/m ²)	2022.08.01 -	607m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 522,963,000원 / 607m ² ≒ 862,000원/m ²				
#2	양서면 대심리 *_**	계획관리 대/주거나지	310,000,000원 (@ 939,000원/m ²)	2023.09.22 -	330m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 310,000,000원 / 330m ² ≒ 939,000원/m ²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	양서면 대심리 **_**	계획관리 대/주거나지	697,554,000원 (@ 813,000원/m ²)	2024.02.21 -	858m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 697,554,000원 / 858m ² ≒ 813,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(라) 경매 동향

용도별	경기 양평군 2023년 07월 ~ 2024년 06월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	26,704,717,100	15,673,276,334	58.7	154	44	28.6
단독주택	26,155,652,300	15,493,276,334	59.2	152	43	28.3

(출처: 인포케어)

(마) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	809,000	1.00205	1.000	1.116	904,695		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.313	2.31
	390,200	1.00219	-	-	391,055		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.06.27 ~ 2024.06.28, 양평군 계획관리지역) : 0.205% (1.00205)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 가로조건에서 열세하고 자연환경 등 환경조건에서 우세하여 종합적으로 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.97	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.116

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
2	A	390,200	1.00219	1.000	1.000	2.31	903,335	903,000	
3	A	390,200	1.00219	1.000	0.330	2.31	298,100	298,000	

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 계획관리	0.233	경기도 양평군 (23.09.22~24.06.28) 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.007 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.002 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.009 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.009 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.172 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.052 $(1 - 0.00007 * 9/30) * (1 - 0.00002) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.00052 * 28/31) \approx 1.00233$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호2 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.97	본건은 사례 대비 가로조건 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	본건은 사례 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.10	본건이 사례 대비 획지상태 등 획지조건에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호3 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.97	본건은 사례 대비 가로조건 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	본건은 사례 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.36	본건이 사례에 비하여 도로이용 등 획지조건에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.314	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
2	#2	939,000	1.000	1.00233	1.000	0.960	903,540	904,000
3	#2	939,000	1.000	1.00233	1.000	0.314	295,532	296,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
2	903,000	904,000	-
3	298,000	296,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
1	2층	연와조 슬라브지붕	단독주택	132.09	2001.02.26	-

(2) 재조달원가 결정

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와)/슬라브지붕	3	1,632,000	45 (40~50)

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 연수	비고
1	연와조 슬라브지붕	1,200,000	-	1,200,000	45	1층 (주택)
		1,200,000	-	1,200,000	45	2층 (주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 현재상태 등을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
1	1층 (주택)	1,200,000	45	23	25	20	20/45	533,000	관찰 감가
1	2층 (주택)	1,200,000	45	23	25	20	20/45	533,000	관찰 감가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	566,327,000
	건 물	70,403,970
	제시외 건물	58,741,160
	합 계	695,472,130
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 낙찰가 율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가 액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.	

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 양서면 대심리 [도로명주소] 경기도 양평군 양서면 대심상심길 232	1-11 위 지상	주택	연와조 슬라브지붕 2층			533,000	70,403,970	1,200,000 x 20/45 관찰감가
					82.62	132.09			
					49.47				
2	경기도 양평군 양서면 대심리	1-11	대	계획관리지역	577	577	903,000	521,031,000	소유자 정문수 박종석 주식회사 골드개발 지분전부
3	동 소	1-15	도로	계획관리지역	72	72	298,000	21,456,000	매각지분 갑구17번 주식회사 골드개발 지분전부
					432 X --- 432				
					40	40			
					432 X --- 432				
					40	40	298,000	11,920,000	매각지분 갑구24번 정문수 지분전부
					40	40	298,000	11,920,000	매각지분 갑구25번 박종석 지분전부
	소 계							₩636,730,970	

토지건물 감정평가명세서표

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			
	(제시외물건)								
㉠	동 소 위 지상	1-11	(지하실)	철근콘크리트조 슬라브지붕	(82.62)	(82.62)	450,000	37,179,000	관찰감가
㉡	동 소 위 지상	1-11	(지하창고)	철근콘크리트조 슬라브지붕	(4.95)	(4.95)	300,000	1,485,000	관찰감가
㉢	동 소 위 지상	1-11	(현관)	경량철골조 판넬지붕 (1층 소재)	(5)	(5)	250,000	1,250,000	관찰감가
㉣	동 소 위 지상	1-11	(발코니)	경량철골조 판넬지붕 (2층 소재)	(48.35)	(48.35)	120,000	5,802,000	관찰감가
㉤	동 소 위 지상	1-11	(다락)	연와조 경사지붕 (2층 소재 층고이용)	(34.92)	(34.92)	373,000	13,025,160	관찰감가
	소 계							₩58,741,160	
	합 계							₩695,472,130.-	
				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 양서면 대심리 소재 "대심2리마을회관" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 전원주택, 임야 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 중소형 차량 진출입 가능시되고, 인근으로 간선도로가 소재하여 제반 광역적 도로 접근성은 보통이나, 원거리에 버스정류장이 위치하고 배차간격이 넓으므로 대중교통 이용상황은 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호2: 대체로 남측 하향 경사지를 석축,축대 등으로 조성한 사다리형지로 주거용(단독주택) 건부지로 이용중 임.

기호3: 남측 하향 경사의 부정형지로 현황 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호2는 서측으로 폭 약4m의 도로(기호3)을 통하여 출입함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히, 계획관리지역(계획관리지역), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령제14조의3제1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

"감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I.Ⅲ.1.참고사항" 참조

(7) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항 미상임.

본건 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 건축(폐)자재 등이 적치되어 있으므로 참고하시기 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

본건 기호1는 연와조 스라브지붕 2층 건물로서

외 벽 : 치장벽돌쌓기 마감 등

창 호 : 샷시 창호 등 임.

(사용승인 2001.02.26)

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중이며 후첨 '사진용지'와 같이 조사일 현재 내부수리 중임.

2층 내 일부는 층고를 이용하여 다락으로 이용중임.

(후면 "건물개황도"참조)

(3) 설비내역

현황 후첨 '사진용지'와 같이 주택 전체 내부 수리 중으로

기본 급배수, 위생, 전기설비 등의 제반 설비의 정상가동 여부는 재확인을 요함.

(4) 부합물 및 증물

"감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I.Ⅲ.1.참고사항" 및 후첨 '건물개황도' 참조

(5) 공부와의 차이

본건은 귀 제시목록 및 공부상 지상2층 건물이나 후첨 '사진용지'와 같이 지하층 소재함.

(후첨 '사진용지' 참조)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

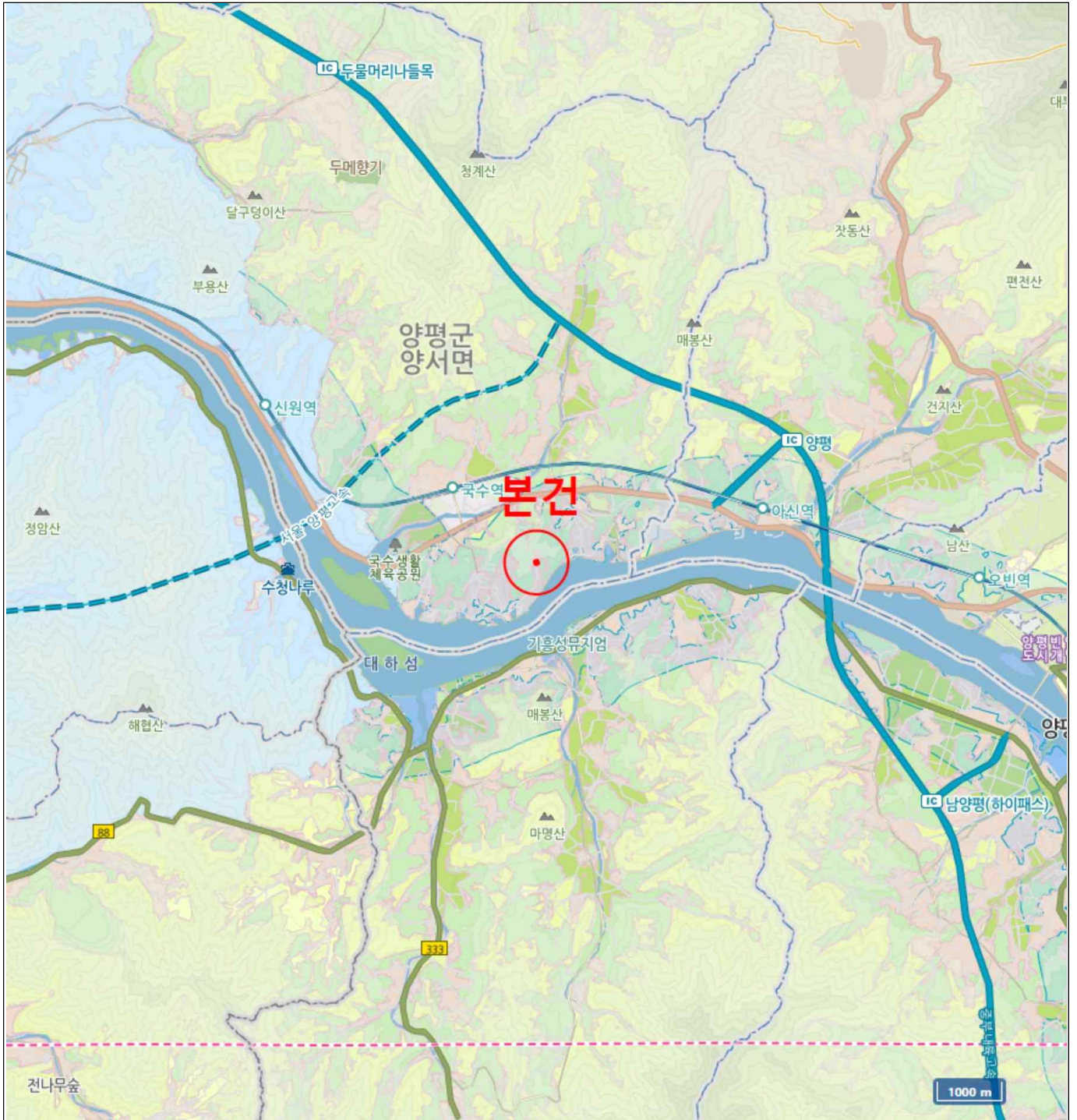
임대관계: 미상임.

본건은 조사일 현재 후첨 '사진용지'와 같이 내부 수리 중임.

광역 위치도



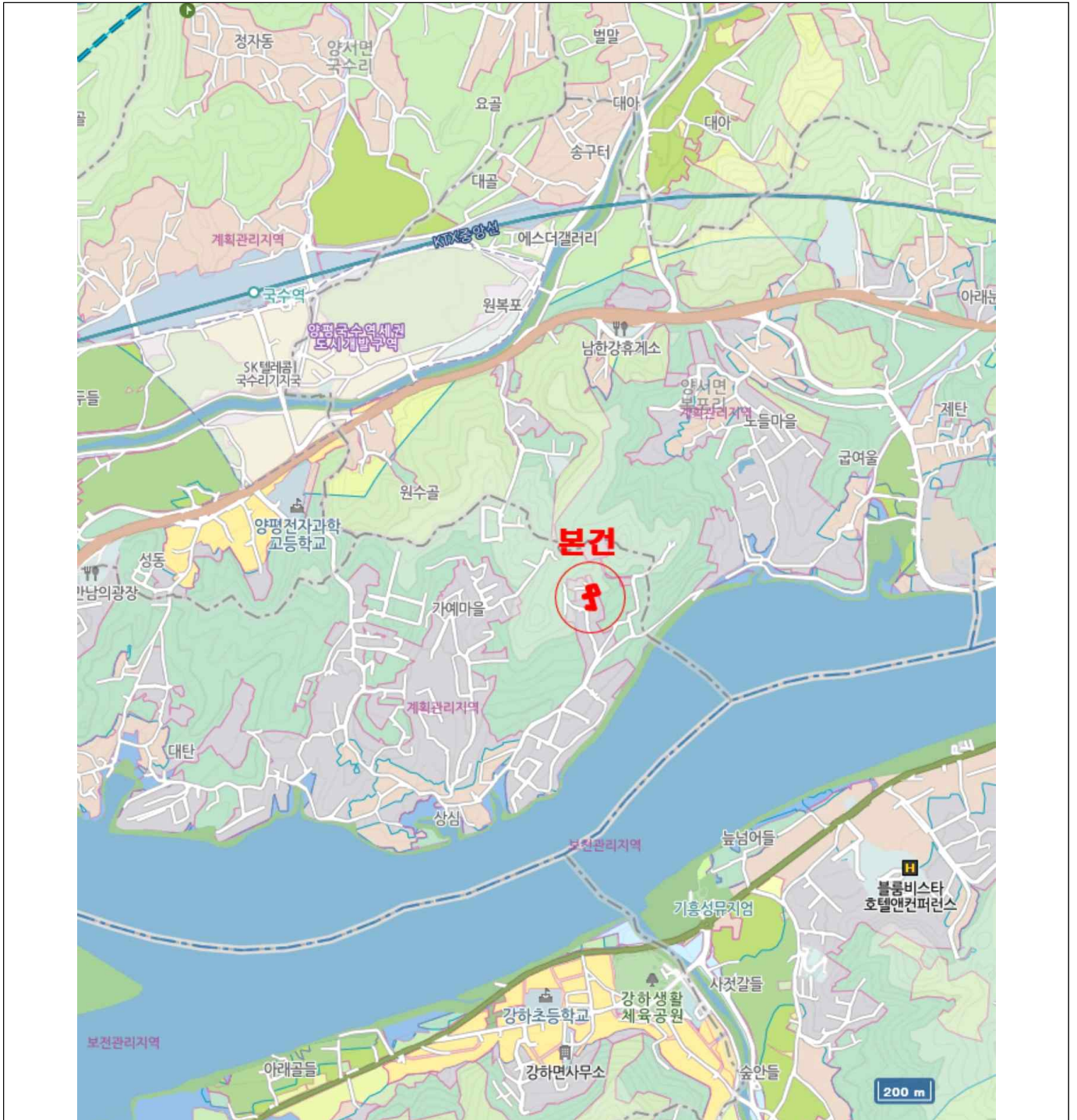
소재지	경기도 양평군 양서면 대심리 1-11외
-----	-----------------------



위 치 도



소 재 지	경기도 양평군 양서면 대심리 1-11외
-------	-----------------------



위 치 도



소재지

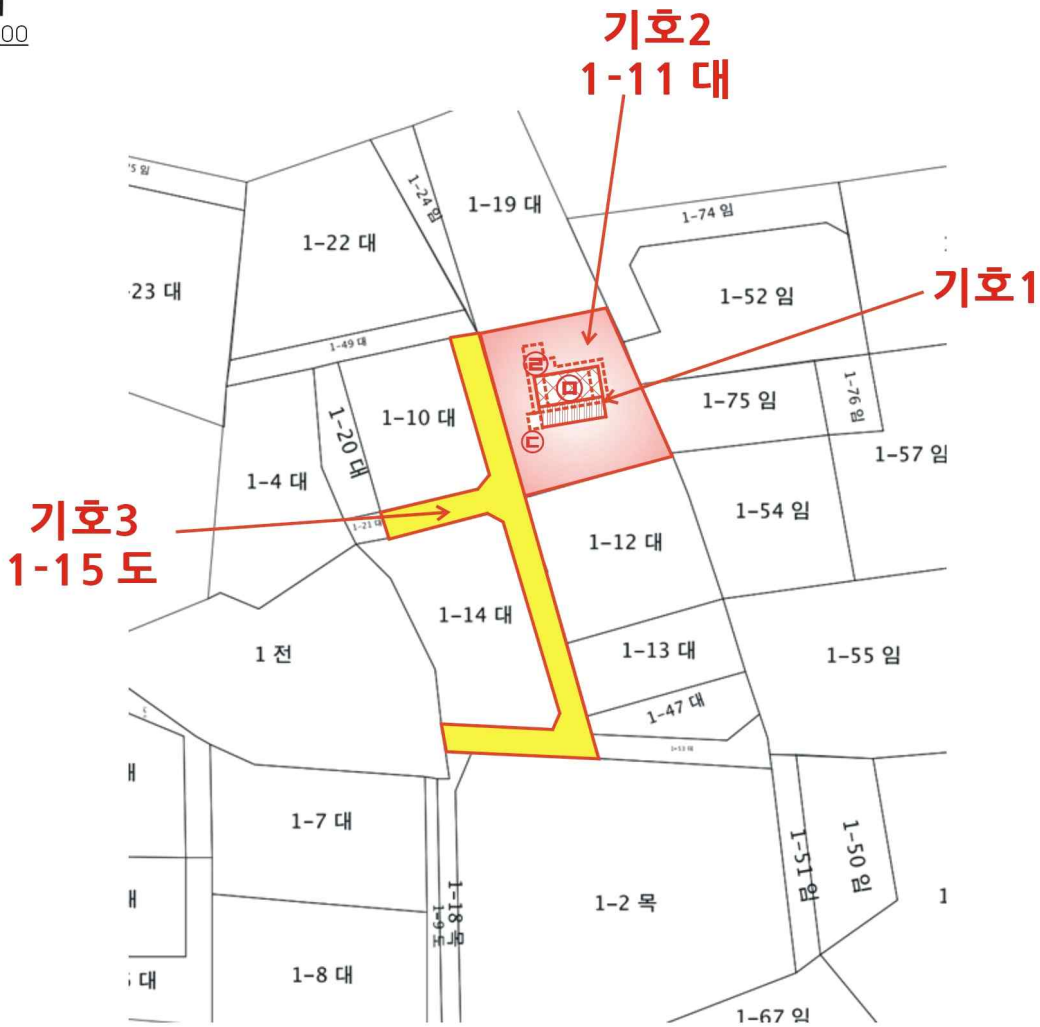
경기도 양평군 양서면 대심리 1-11외



지 적 도

4

1/1,200



<제시외 건물>

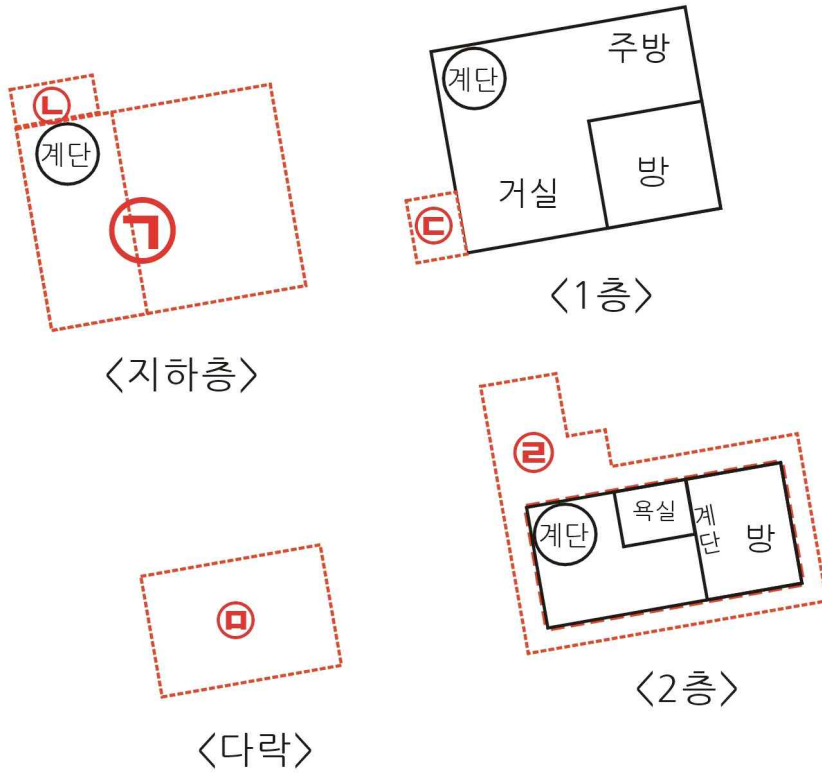
- ㉠ 철근콘크리트조 슬라브지붕(지하실) 약82.62㎡
- ㉡ 철근콘크리트조 슬라브지붕(지하창고) 약4.95㎡
- ㉢ 경량철골조 판넬지붕(현관), 1층소재, 약5㎡
- ㉣ 경량철골조 판넬지붕(발코니), 2층소재, 약48.35㎡
- ㉤ 연와조 경사지붕(다락), 2층소재, 약34.92㎡

건물개황도

4

1/300

기호1



<제시외 건물>

- ㉑ 철근콘크리트조 슬라브지붕(지하실) 약82.62㎡
- ㉒ 철근콘크리트조 슬라브지붕(지하창고) 약4.95㎡
- ㉓ 경량철골조 판넬지붕(현관), 1층소재, 약5㎡
- ㉔ 경량철골조 판넬지붕(발코니), 2층소재, 약48.35㎡
- ㉕ 연와조 경사지붕(다락), 2층소재, 약34.92㎡

사 진 용 지



기호1,2 (서측에서 촬영)



기호1,2 (남측에서 촬영)

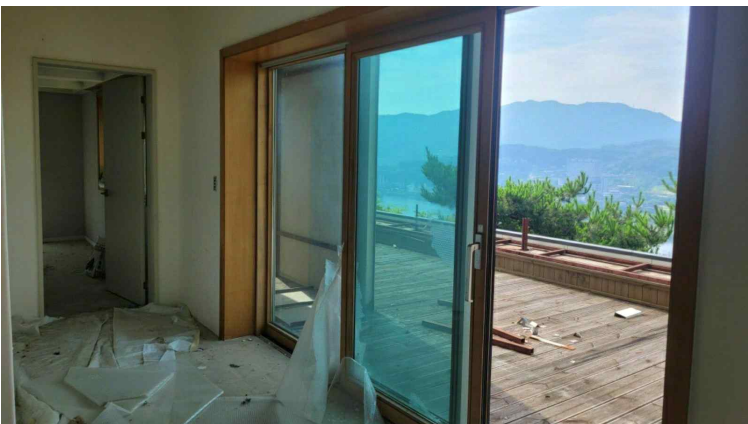
사 진 용 지



기호1(1층)



기호1(2층)

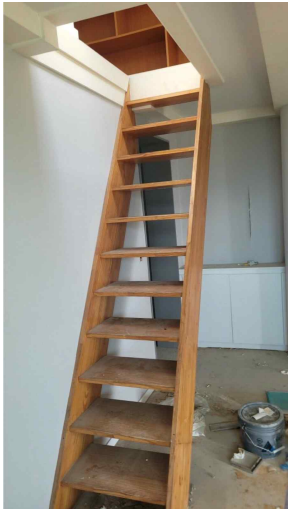


기호1(2층)

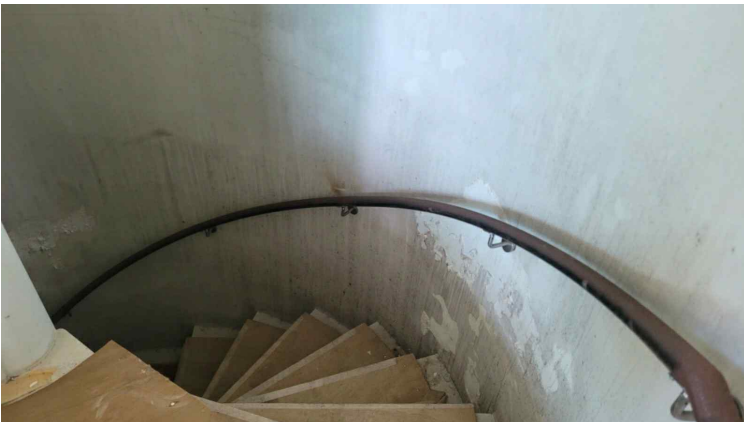
사 진 용 지



기호1(2층)



기호1(2층)



계단(지하)

사 진 용 지



제시외 ㉠(지하실)

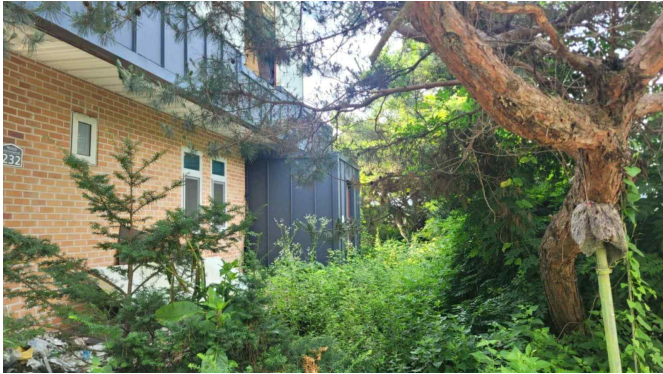


제시외 ㉠(지하실)



제시외 ㉠(지하창고)

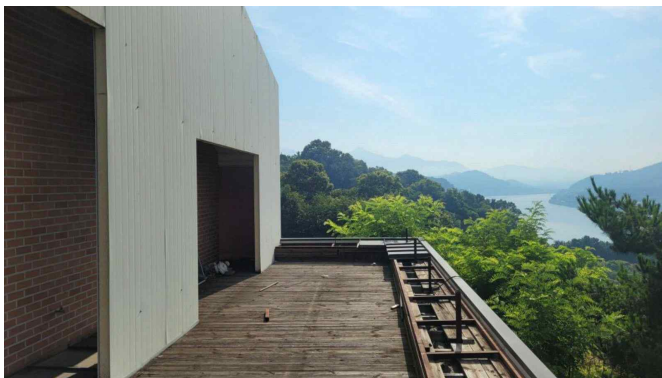
사 진 용 지



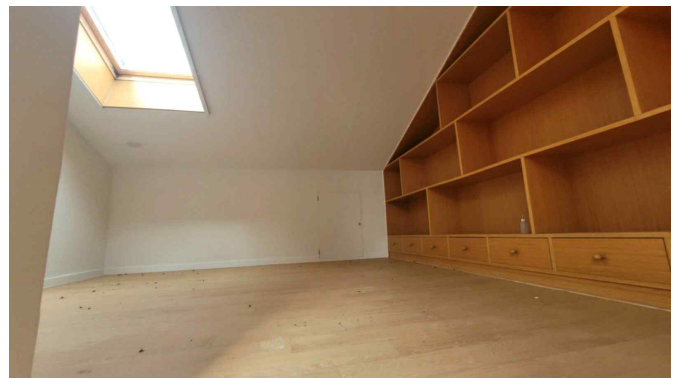
제시외 ㉔



제시외 ㉕



제시외 ㉖

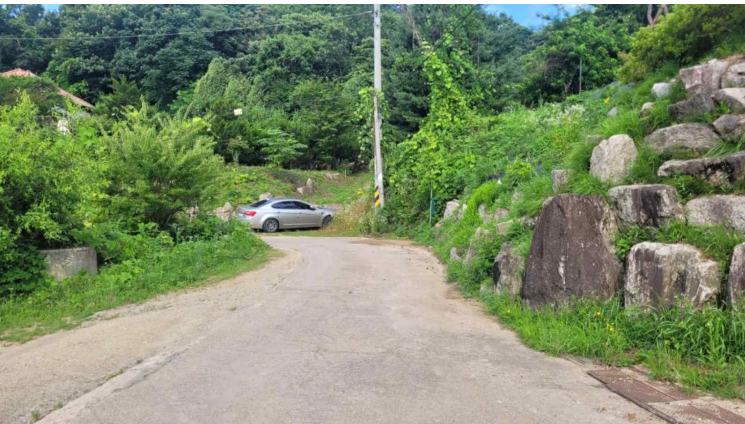


제시외 ㉗

사 진 용 지



기호3



기호3



주변전경 (남서측에서 촬영)