

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 손병화 소유물건(2023타경2645)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원

감정평가서번호: Y-0230704-001



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.

예인감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 현 진

감정평가액	육억일천육백칠십일만원정(₩616,710,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원	감정평가목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 여주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	손병화 (2023타경2645)	감정평가조건	-			
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.08.31	2023.07.24 ~ 2023.08.31	2023.09.02		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,402	토지	1,402	249,000	349,098,000
	건물	223.01	건물	223.01	1,200,000	267,612,000
		이	하	여	백	
합계					₩616,710,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양평군 지평면 송현리 ‘송현1리 마을회관’ 남서측 인근에 소재하는 토지에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상 물건에 대한 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 근거하여 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 말함.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정 평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시받지 아니하였음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 가격조사완료일인 2023년 08월 31일로 하였음.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

대상 물건의 확인을 위하여 2023년 07월 24일, 08월 31일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

(3) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가)에서는 “토지를 감정평가할 때에 공시지가기준법을 적용하여야 한다”라고 규정하고 있으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에서는 “건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다”라고 규정하고 있음.

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 토지

본건 토지는 조성, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 아니함. 또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 평가대상 토지는 비교방식의 의하여 평가하였음. 따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출하되, 다른 방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

나. 건물

본건 건물은 일반적으로 독립적인 거래대상이 되지 않는 바 비교방식은 적절하지 아니하며, 토지의 경우와 마찬가지로 수익방식 역시 적용하기가 적절치 아니하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 다른 방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음. 따라서 본건 건물은 상기 규정에 따른 주된 방법으로서 그 구조, 용재, 현상, 시공상태, 관리 및 이용상태, 유용성, 부대설비, 경과년수 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였고, 관찰감가법을 병용하였음.

(4) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서에 의하였고, 토지 경계 및 면적 등은 항공사진과 지적도 등을 기준으로 목적에 의하였는바, 정확한 경계 및 면적 확인은 측량을 통하여 확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 토지 일부 지상에 등기사항전부증명서 상에는 등재되어 있으나 건축물대장에는 등재되어 있지 아니한 무허가 단독주택 2층 건물 1개동(기호 2)이 소재하고, 주거용으로 사용되는 제시외건물 1개동과 컨테이너 2개동, 판넬조 차양, H빔 기둥 및 슬레이트 지붕 등이 소재하고 있어, 관할 기관인 양평군청 허가과에 문의결과 가설건축물 등의 신고 또는 허가 등이 없는 것으로 확인되었습니다. 또한 기호 2 무허가 단독주택은 101호, 102호, 201호, 202호로 이용되고 있으며 각 세입자가 거주중인 것으로 탐문 조사 되었으니 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

(3) 본건은 귀 제시목록 및 대법원 2003.5.30.자 2002다 21592 판결 등을 참조하여 본건 기호 1 토지와 기호 2 단독주택은 정상평가하고, 그 외 제시외건물은 평가제외하였으며, 토지소유권에 제한이 있는 경우 토지단가를 별도 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

(4) 본건 평가에 참고된 사례는 개인정보보호 등을 이유로 지번 표기시 ○○ 처리하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가격 산출

1. 대상 부동산 개요

기호	소재지	용도지역	지목/현황	면적 (㎡)	도로 접면	형상 지세	2023년 개별공시지가
1	양평군 지평면 송현리 276-7	계획관리	전/단독주택	1,402	세로(가)	사다리 완경사	151,800
기호	소재지	구조			면적 (㎡)	용도	사용승인일
2	양평군 지평면 송현리 276-7 위 지상	경량철골 및 목구조 기타지붕 (목구조)경사지붕 2층			1층 112.48 2층 110.53	단독주택	-

2. 공시지가 기준법

(1) 개요

공시지가기준법이란 법 제21조 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 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주위환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하며 비교가능성이 큰 표준지를 본건 토지 평가시 적용할 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	지평면 송현리 225-9	대	536	단독주택	계획관리	세각(가)	사다리 평지	173,900

(3) 시점수정

시점수정은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (미발표시 직전월 지가변동률 적용, 이하동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

용 도 지 역	계획관리지역
시군구(기간) 및 계산식	경기도 양평균 (2023.01.01. ~ 2023.08.31.) 2023.01.01. ~ 2023.07.31. : -0.167 2023.07.01. ~ 2023.07.31. : -0.022 $(1 - 0.00167) * (1 - 0.00022 * 31/31) \approx 0.99811$
시점수정치 결정	0.99811

(4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등시 됨. **(1.000)**

(5) 개별요인 비교

평가대상 토지 및 비교표준지의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 개별요인 비교치를 산정하였음.

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태 등.
- 접근조건 : 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등.
- 환경조건 : 일조, 통풍, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등.
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등.
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등.
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타 등.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접면 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	A	1.00	1.00	1.00	0.96	0.95	1.00	0.912
비교 내역		본건은 비교표준지 대비 획지조건(도로각지, 토지고저 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.						

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 다양한 목적에 활용되는 바, 실제 시장가치와는 다소 차이를 보임. 따라서 적정가격 산정을 위해 보정단계를 거치게 되며, 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 정상적인 거래 사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적정한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정의 근거

『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제21조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가. 산식

감정평가 기준시점에서 사례(평가사례 및 거래사례 등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가격과, 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(사례를 기준한 표준지가격)	사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
(기준시점에서의 표준지가격)	표준지공시지가 × 시점수정

나. 인근지역 내 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지 지번	지목/현황	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	사례 구분	기준시점
#1	송현리 ○○○	대/단독주택	944	계획관리	269,000	담보 평가	2022.04.05
#2	송현리 ○○○	대/단독주택	519	계획관리	228,000	담보 평가	2020.11.05

다. 그 밖의 요인 보정 산정

(가) 사례선정

본건이 속한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 거래사례 또는 평가사례 중 <사례 #1>을 선정하였음.

(나) 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 속한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

용 도 지 역	계획관리지역
사례 #1 시점수정치	경기도 양평군 (2022.04.05. ~ 2023.08.31.) 2022.04.01. ~ 2022.04.30. : 0.255 2022.05.01. ~ 2022.05.31. : 0.276 2022.06.01. ~ 2022.06.30. : 0.258 2022.07.01. ~ 2022.07.31. : 0.249 2022.08.01. ~ 2022.08.31. : 0.263 2022.09.01. ~ 2022.09.30. : 0.237 2022.10.01. ~ 2022.10.31. : 0.159 2022.11.01. ~ 2022.11.30. : 0.119 2022.12.01. ~ 2022.12.31. : 0.036 2023.01.01. ~ 2023.07.31. : -0.167 2023.07.01. ~ 2023.07.31. : -0.022 $(1 + 0.00255 * 26/30) * 1.00276 * 1.00258 * 1.00249 * 1.00263 * 1.00237 * 1.00159 * 1.00119 * 1.00036 * (1 - 0.00167) * (1 - 0.00022 * 31/31) \approx 1.01640$

(다) 지역요인 비교

사례는 비교표준지와 인근지역에 위치하여, 지역요인 비교시 대등함. (1.000)

(라) 개별요인 비교

사례	비교 표준지	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
#1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교내역		사례와 비교표준지는 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

기준	금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
사례#1	269,000	1.01640	1.000	1.000	273,412	≒ 1.575
표준지(A)	173,900	0.99811	1.000	1.000	173,571	

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서, 상기 참고자료(정상적인 거래사례 또는 평가사례) 및 대상 토지가 속한 인근지역 내 유사 토지의 정상지가수준 등을 종합적으로 고려하여 적절한 평가를 위해 증액 보정하였음.

그 밖의 요인 보정치 결정	표준지 A	1.57
----------------	-------	------

(7) 공시지가 기준법에 의한 시산가액(단가)

기호	비교표준지 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	173,900	0.99811	1.000	0.912	1.57	248,526	249,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법

(1) 개요

거래사례비교법이란 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 거래사례 선정

1) 인근지역 내 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

기 호	소재지 지번	지목/현황	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가격(원)	거래시점	비고
#a	송현리 ○○○	대/주거 나지	819	계획관리	283,272	232,000,000	2022.03.11	토지 만의 거래

2) 거래사례 선정

인근지역내 본건 토지와 면적 등 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등이 유사한 상기 거래사례 #a를 선정하였음.

(3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 이해관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 계약당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 거래가격 수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 거래사례는 별도의 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 속한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

용도지역	계획관리지역
사례 #a 기준 시점수정치	경기도 양평군 (2022.03.11. ~ 2023.08.31.)
	2022.03.01. ~ 2022.03.31. : 0.240
	2022.04.01. ~ 2022.04.30. : 0.255
	2022.05.01. ~ 2022.05.31. : 0.276
	2022.06.01. ~ 2022.06.30. : 0.258
	2022.07.01. ~ 2022.07.31. : 0.249
	2022.08.01. ~ 2022.08.31. : 0.263
	2022.09.01. ~ 2022.09.30. : 0.237
	2022.10.01. ~ 2022.10.31. : 0.159
	2022.11.01. ~ 2022.11.30. : 0.119
	2022.12.01. ~ 2022.12.31. : 0.036
	2023.01.01. ~ 2023.07.31. : -0.167
	2023.07.01. ~ 2023.07.31. : -0.022
	$(1 + 0.00240 * 21/31) * 1.00255 * 1.00276 * 1.00258 * 1.00249 * 1.00263 * 1.00237 * 1.00159 * 1.00119 * 1.00036 * (1 - 0.00167) * (1 - 0.00022 * 31/31) \approx 1.01840$

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. (1.000)

(6) 개별요인 비교

본건과 거래사례의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 개별요인 비교치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태 등.
- 접근조건 : 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등.
- 환경조건 : 일조, 통풍, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등.
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등.
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등.
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타 등.

본건 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	#a	1.00	0.98	1.00	1.00	0.95	1.00	0.931
비교 내역		본건은 사례대비 접근조건(주요도로와의 접근성 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.						

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	283,272	1.000	1.01840	1.000	0.931	268,579	269,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지단가 결정

(1) 인근지역 유사토지의 가격수준

구 분	지가 수준(원/㎡)	비고
인근 지역내 토지단가	인근지역내 유사토지의 정상 시세수준은 개별토지의 접면도로, 형상, 면적 등에 따라 차이를 보이고 있으며, ‘대(단독주택)’은 200,000~350,000원/㎡ 수준임.	-

(2) 시산가격 검토 및 토지단가의 결정

상기와 같이 산출된 가격은 상호간에 유사하며, 공시지가기준법에 의한 시산가격이 거래사례비교법에 의한 비준가격에 의해 합리성이 지지되어 아래와 같이 최종 토지 감정평가 단가를 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가격(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가격(원/㎡)	토지 결정단가 (원/㎡)
1	249,000	269,000	249,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물 가격의 산출

1. 개요

『감정평가에 관한 규칙』제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

- 재조달원가 : 대상 건물을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정하는 것을 원칙으로 함.
- 감가수정 : 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상 건물에 가장 적합한 방법인 정액법에 의하였음.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	2	1,309,000	50 (45~55)
01-01-06-01	일반주택	철골조/철골지붕틀 /시멘트기와	2	1,715,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	재조달원가 산정시 포함하여 단가 적용하였음.
위생설비, 급배수	기본적인 급배수시설	
기타설비	-	

(3) 건물 적용단가 결정

표준단가를 기준으로 대상 건물의 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 종합적으로 고려한 기본단가에, 부대설비 등을 감안하고, 관찰감가법을 적용하여 결정하였음.

기호	건물내역	용도	층수	사용승인일	건물단가 (원/㎡)
2	경량철골 및 목구조 기타지붕 (목구조)경사지붕	단독주택	2층	-	1,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

구 분	기 호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
토 지	1	249,000	1,402	349,098,000
건 물	2	1,200,000	223.01	267,612,000
합계		-	-	616,710,000

※ 토지소유권에 제한이 있는 경우 토지단가 : 174,300 원/㎡

※ 세부내역은 후첨 “부동산 감정평가명세표” 참조

인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

부동산 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 지평면 송현리	276-7	전	계획관리지역	1,402	1,402	249,000	349,098,000	토지소유권에 제한이 있는 경우 토지단가 @ 174,300
2	동 소	276-7 위 지상	단독주택	경량철골 및 목구조 기타지붕 (목구조) 경사지붕 2층 1층 2층	112.48 110.53	223.01	1,200,000	267,612,000	관찰감가
합 계								₩616,710,000.-	
				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 지평면 송현리 '송현1리 마을회관' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로 주위는 단독주택, 전원주택, 전, 답, 임야 등이 혼재하는 농경지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 사다리 완경사지로 단독주택, 전 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 폭 약 4미터 아스팔트 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 사진과 같이 주거용으로 이용되는 컨테이너 2개동과 무허가건축물 1개동이 소재함.

(7) 공부와의 차이

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) | |

본건은 공부상 지목은 '전'이나 현황은 주거용 단독주택으로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

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

본건은 경량철골 및 목구조 기타지붕(목구조) 경사지붕 2층 건물로 2023년 5월 26일 가압류등기 촉탁으로 등기사항전부증명서에는 등재되어 있으나, 건축물대장에 등재되어 있지 아니한 무허가건축물임.

외 벽 : 몰탈위페인팅 마감 등
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등
창 호 : 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

다가구용 단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수 시설, 가스시설 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

없음.

(5) 공부와의 차이

본건은 2023년 5월 26일 가압류등기 촉탁으로 등기사항전부증명서에는 등재되어 있으나, 건축물대장에 등재되어 있지 아니한 무허가건축물임.

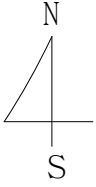
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물 감정평가요항표

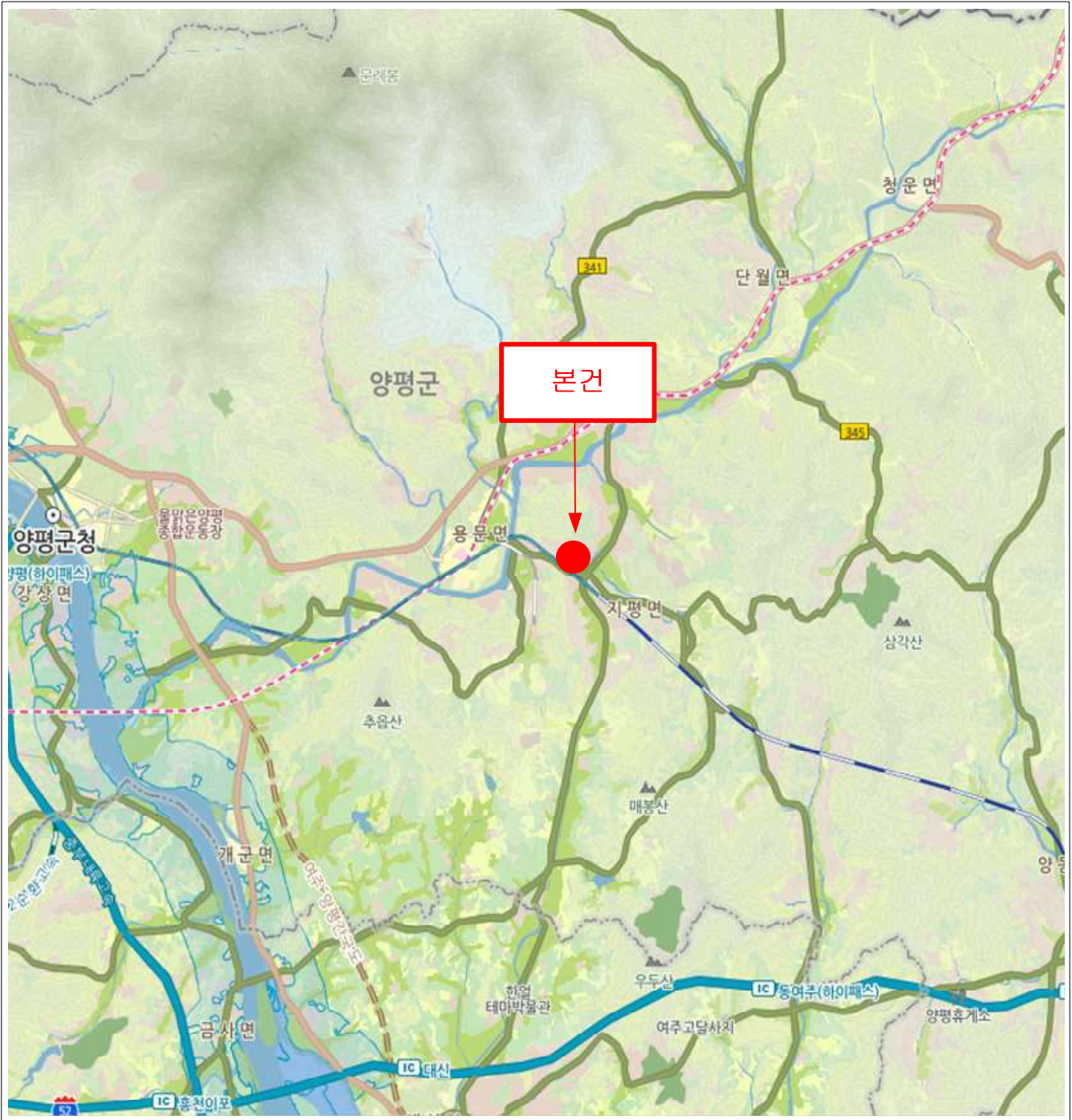
- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

임대관계는 이상임.

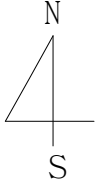
광역 위치도



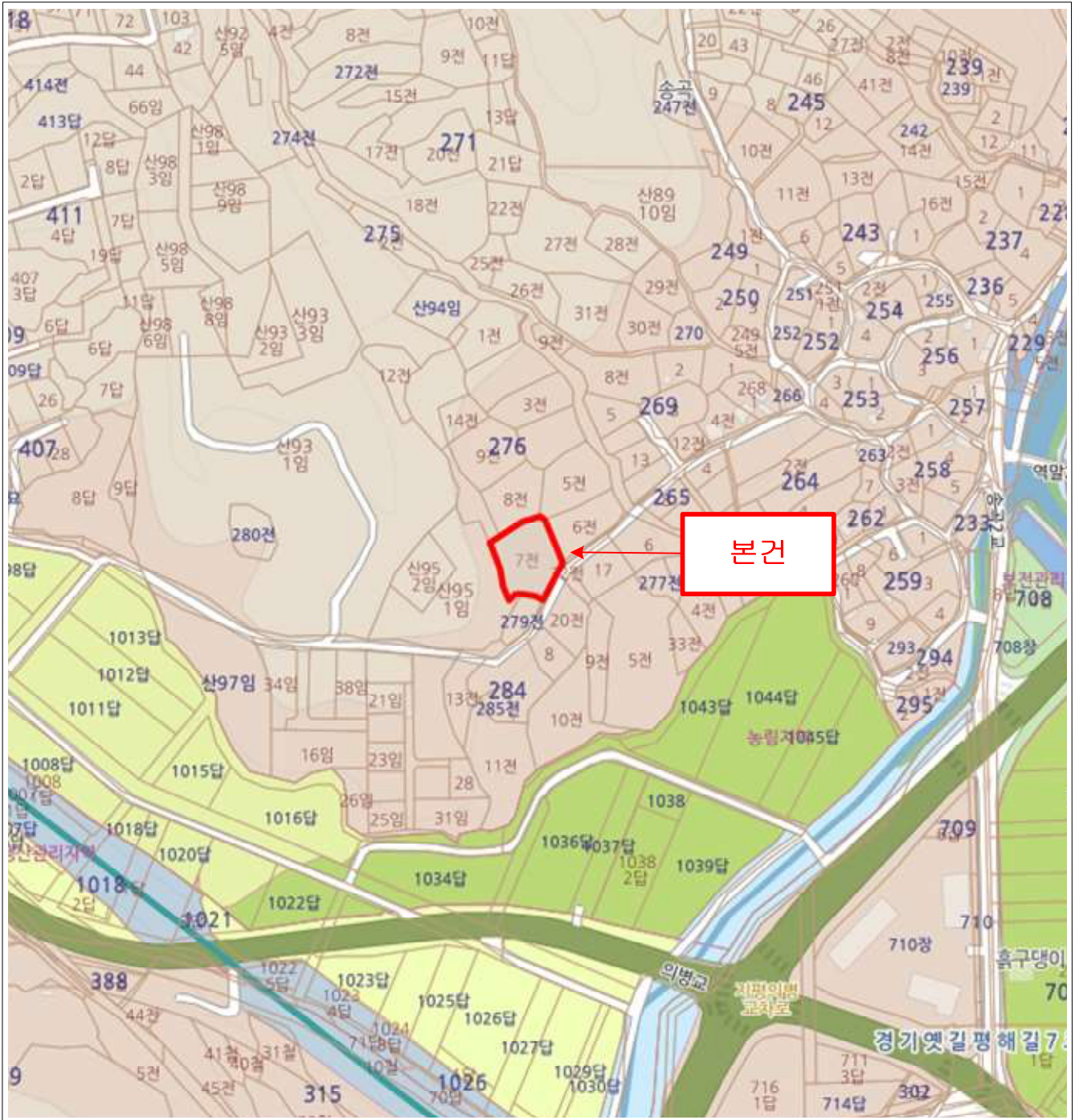
소재지	경기도 양평군 지평면 송현리 276-7 소재 부동산
-----	------------------------------



상 세 위 치 도



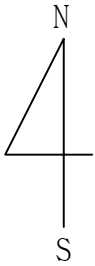
소재지	경기도 양평군 지평면 송현리 276-7 소재 부동산
-----	------------------------------



지 적 개 황 도

소 재 지

경기도 양평군 지평면 송현리 276-7 소재 부동산



No Scale



사 진 용 지



본건 전경



본건 기호 2 건물 전경



제시외건물 - 평가제외



제시외건물 - 평가제외

사 진 용 지



제시외건물 - 평가제외



본건 접면도로 및 주변 전경