

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 전순복 소유물건(2024타경36218)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
김주현

감정평가서번호: 240702여주1

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.

강인감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강윤철

감정평가액	팔억육천일백이만사천이백원정(₩861,024,200.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	전순복 (2024타경36218)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.08	2024.07.04 ~ 2024.07.08	2024.07.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,017	토지	1,017	-	750,449,000
	건물	67.98	건물	89.37	-	85,795,200
	제시외건물	135.70	제시외건물	135.70	-	24,780,000
합계						₩861,024,200
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상 부동산은 경기도 양평군 서종면 수입리 소재 “수입초등학교” 북측 인근에 위치한 부동산(토지, 건물)으로 수원지방법원 여주지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.
- 별도의 평가조건은 없음.

3. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.07.08.일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제11조, 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고 지적경계는 주위 지형, 지물, 주위 토지 이용상황 등을 이용하여 확인하였으나, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실 이용상황 등은 매수 신청인이 측량 등 별도 확인이 필요함.
- 본건 건물 및 제시외 건물 설비내역 및 내부구조 등은 외부육안관찰, 건축물현황도면 등을 종합 고려하여 평가하였으므로 경매 참여 시 매수신청인은 유의바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 또는 건물에 조경수, 펜스, 대문, 데크, 계단 등 소재하며 거래 관행에 따라 토지 또는 건물에 포함하여 평가하였으니 경매 진행 시 참조 바람.

II. 대상부동산의 개요

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	수입리 739-6	답	321	주거나지	계획관리	세각(가)	부정형 평지	540,200
3	수입리 739-7	대	356	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	547,900
4	수입리 739-8	답	340	주거나지	계획관리	세로(가)	가장형 평지	553,500

III. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액의 결정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 대상토지와 가격형성요인이 동일하거나 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가격을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지가

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	수입리 741	대	387	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	553,500

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 A를 선정함.

3 시점수정

(경기도 양평군 계획관리지역)

기 간	지가변동률 (%)	적용지수	지가변동률(%)
(2024.01.01.~ 2024.07.08.)	0.0236	1.00236	경기도 양평군 (24.01.01~24.07.08) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.172 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.052 $(1 + 0.00172) * (1 + 0.00052 * 38/31)$ ≒ 1.00236

※2024년 6월 이후의 지가변동률이 미발표되어 2024년 5월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교기준

개별요인 비교는 평가대상 토지의 공법상 제한(용도지역·지구·구역) 및 실제이용상황 등을 기준으로 각 토지별로 용도적 특성에 따라 해당 용도지대를 분류하고 각 지대별로 개별항목(조건, 항목, 세항목)비교를 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교항목

<기호 1, 4 토지 : 표준지 A>

조건	항 목	세 항 목	표준 지	대상 토지	비 고
① 가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	1.00	대등함.
		보도, 계통 및 연속성			
② 접근 조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등	인근대중교통시설, 인근상가와와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
		유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
③ 환경 조건	인근환경	인근토지의 이용상황	1.00	1.00	대등함.
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등			
	공급 및 처리시설 등의 상태	상·하수도, 도시가스 등			
	위험 및 협오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등, 특별고압선과의 거리			
④ 획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상등	면적, 너비, 깊이, 형상 등	1.00	1.00	대등함.
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
⑤ 행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등, 용적제한, 고도제한 등	1.00	0.90	지목이 답인 점에서 본건이 열세함.
⑥ 기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.98	주택관련 시설등에서 본건이 열세함.
		기타			
개별요인 비교치			1.00	0.882	①× ②× ③× ④× ⑤× ⑥

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교항목

<기호 3 토지 : 표준지 A>

조건	항 목	세 항 목	표준 지	대상 토지	비 고
① 가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	1.00	대등함.
		보도, 계통 및 연속성			
② 접근 조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등	인근대중교통시설, 인근상가와와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
		유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
③ 환경 조건	인근환경	인근토지의 이용상황	1.00	1.00	대등함.
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등			
	공급 및 처리시설 등의 상태	상·하수도, 도시가스 등			
	위험 및 협오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등, 특별고압선과의 거리			
④ 획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상등	면적, 너비, 깊이, 형상 등	1.00	1.00	대등함.
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
⑤ 행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등, 용적제한, 고도제한 등	1.00	1.00	대등함.
⑥ 기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
개별요인 비교치			1.00	1.000	①× ②× ③× ④× ⑤× ⑥

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 감정평가시 산정기준이 되는 지가체계로서 다양한 정책적 목적으로 활용이 되므로 실제 시장가격과는 다소 차이를 보이기 때문에 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가사례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정이 필요하며 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 대법원 판례(01두3808/2003.02.28., 00두10106/2002.03.29) 등에 근거함.

(2) 인근지역 가격자료

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	지 목	용도지역	면 적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	목 적
		이용상황	도로교통				기준시점
#1	수입리 73*~*외 (일단지)	대	계획관리	435	865,000	360,705,000	법원경매
		단독주택	세로(가)				2024.02.26.
#2	수입리 80*	대	계획관리	347	703,000	243,941,000	법원경매
		단독주택	세로(가)				2024.01.29.

(3) 격차율의 산정

상기 사례는 인근지역의 사례로서 본건과 비교가능성이 높은 바, 비교표준지 A는 사례 #1을 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 정함.

1) 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지가격} \quad (\text{사례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{기준시점까지의 표준지가격} \quad (\text{공시지가} \times \text{지가변동률})}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 격차율 산정

① 사례#1 / 표준지 A

구분	사례 단가	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가	격차율
	공시지가 (원/㎡)					
사례기준 표준지가격	865,000	주1) 1.00231	주2) 1.00	주3) 0.927	803,707	1.449
표준지가격	553,500	1.00236	-	-	554,806	

주1) 시점수정: 경기도 양평군 계획관리지역 지가변동률(2024.02.26. ~ 2024.07.08.)

주2) 지역요인: 인근지역으로 대등함.

주3) 개별요인:

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인
1.03	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.927

* 표준지 A는 사례 #1에 비해 가로조건(가로의 구조 계통 등)에서 우세하고,
환경조건(조망의 정도 등)에서 열세함.

(4) 인근지역 유사토지의 지가수준

인근지역 유사토지 (계획관리지역)	대지 : @750,000원/㎡ ~ @850,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사됨.
-----------------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 경매통계자료

[출처: 대법원 법원경매정보]

행정구역	기간	용도	매각가율(%)	매각건수
경기도 양평군	직전 1년	대지	70.3	9
경기도 양평군	직전 6개월	대지	81.3	5
경기도 양평군	직전 1년	답	60.7	34
경기도 양평군	직전 6개월	답	62.7	14
경기도 양평군	직전 1년	단독주택	64.3	26
경기도 양평군	직전 6개월	단독주택	71.4	12

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	상기 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정률을 결정하였음.
그 밖의 요인 보정률	A : 44%(1.44)

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,4	553,500	1.00236	1.00	0.882	1.44	704,648	705,000
3	553,500	1.00236	1.00	1.00	1.44	798,921	799,000

※ 산출단가 = 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

※ 적용단가 = 산출단가의 백원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 실거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 보정 및 개별요인 보정을 거쳐 산정하였음.

2. 비교사례의 선정

(1) 인근지역 거래사례 현황

[출처 : 한국감정원 감정평가정보체계]

구분	소재지	지 목	용도지역	면 적 (㎡)	토지 단가(원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
		이용상황	도로교통				
#1	수입리 69*-*	대	계획관리	298	604,026	180,000,000	2023.08.15.
		단독주택	세로(가)				
#2	수입리 70*-**	대	계획관리	137	1,240,875 (건물포함)	170,000,000 (건물포함)	2023.05.19.
		단독주택	세로(가)				

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 #1은 비교적 최근에 거래된 인근지역의 사례로서 인근지역 지가수준을 표준적으로 반영한다고 판단되는 바 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정을 위한 사례로 선정함.

3. 사정보정

상기 비교사례는 거래 당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

(양평군 계획관리지역)

기 간	지가변동률 (%)	적용지수	비 고
누 계 (2023.08.15. ~ 2024.07.08.)	0.243	1.00243	경기도 양평군 (23.08.15~24.07.08) (계획관리) 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.003 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 $(1 - 0.00003 * 17/31) * (1 - 0.00007) * (1 - 0.00002) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.00052 * 38/31)$ ≒ 1.00243

※2024년 6월 이후의 지가변동률이 미발표되어 2024년 5월 지가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인

본건은 거래사례 토지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인

(1) 개별요인 비교기준

개별요인 비교는 평가대상 토지의 공법상 제한(용도지역·지구·구역) 및 실제이용상황 등을 기준으로 각 토지별로 용도적 특성에 따라 해당 용도지대를 분류하고 각 지대별로 개별항목(조건, 항목, 세항목)비교를 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교항목

<기호 1, 4 토지 : 사례토지 #1>

조건	항 목	세 항 목	사 례 토지	대 상 토지	비 고
① 가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	1.00	대등함.
		보도, 계통 및 연속성			
② 접근 조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등	인근대중교통시설, 인근상가와와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
		유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
③ 환경 조건	인근환경	인근토지의 이용상황	1.00	1.25	인근환경 등에서 본건이 우세함.
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등			
	공급 및 처리시설 등의 상태	상·하수도, 도시가스 등			
	위험 및 협오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등, 특별고압선과의 거리			
④ 획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상등	면적, 너비, 깊이, 형상 등	1.00	1.03	형상 등에서 본건이 우세함.
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
⑤ 행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등, 용적제한, 고도제한 등	1.00	0.90	지목이 답인 점에서 본건이 열세함.
⑥ 기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.98	주택관련시설 등에서 본건이 열세함.
		기타			
개별요인 비교치			1.00	1.136	①× ②× ③× ④× ⑤× ⑥

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교항목

<기호 3 토지 : 사례토지 #1>

조건	항 목	세 항 목	사 례 토지	대 상 토지	비 고
① 가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	1.00	대등함.
		보도, 계통 및 연속성			
② 접근 조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등	인근대중교통시설, 인근상가와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
		유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
③ 환경 조건	인근환경	인근토지의 이용상황	1.00	1.25	조망 등에서 본건이 우세함.
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등			
	공급 및 처리시설 등의 상태	상·하수도, 도시가스 등			
	위험 및 협오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등, 특별고압선과의 거리			
④ 획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상등	면적, 너비, 깊이, 형상 등	1.00	1.03	인근환경 등에서 본건이 우수함.
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
⑤ 행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등, 용적제한, 고도제한 등	1.00	1.00	대등함.
⑥ 기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
개별요인 비교치			1.00	1.288	①× ②× ③× ④× ⑤× ⑥

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,4	604,026	1.00	1.00243	1.00	1.136	687,841	688,000
3	604,026	1.00	1.00243	1.00	1.288	779,876	780,000

※ 산출단가 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

※ 적용단가 = 산출단가의 백원 단위에서 반올림하였음.

다. 토지가격의 결정 및 의견

1. 시산가액 조정 의견

구 분	기호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가격	1,4	705,000	661	466,005,000	
	3	799,000	356	284,444,000	
거래사례비교법에 의한 시산가격	1,4	688,000	661	454,768,000	
	3	780,000	356	277,680,000	

거래사례비교법에 의한 시산가액과 공시지가기준법에 의한 시산가액의 차이가 크지 않아 두 가격의 합리성이 인정되며 감정평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격 자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상건물 개요

기호	구분	구 조	연면적 (㎡)	사용승인일
2	단독주택	목구조 판넬(경사)지붕 2층	89.37	2005.11.02.

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가의 수준

[출처:한국부동산연구원, 2023년 건물신축단가표]

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-01-07	일반주택	목조/목조지붕틀/오지기와	2	1,661,000	40 (35~45)
01-01-01-01	일반주택	목조/박공지붕/시멘트기와	3	1,474,000	40 (35~45)
01-01-01-01	일반주택	목조/박공지붕/시멘트기와	4	1,310,000	40 (35~45)
01-02-01-07	고급주택	목조/목조지붕틀/오지기와	2	3,022,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 부대설비 보정단가 결정

[출처:한국부동산연구원 건물신축단가표]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
급·배수 및 위생설비, 난방설비, 하수처리시설	일반 설비 수준	재조달원가에 포함

※ 한국부동산연구원의 건물신축단가표 보정단가를 참작하되, 대상건물의 현황에 맞게 보정단가를 산정함.

(3) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건 1동 건물의 전체에 적용할 평균적 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	구분(용도)	구조	사용승인일자	경제적내용년수	재조달원가(원/㎡)
2	단독주택	목구조 판넬(경사)지붕	2005.11.05.	45	1,600,000

4. 건물가액

기호	구분(용도)	재조달원가(원/㎡)	(총)내용년수	물리적경과년수	경제적경과년수	잔존가치율	적용단가(원/㎡)
2	단독주택	1,600,000	45	18	18	27/45	960,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/내용년수

※ 천원단위까지 반올림

※ 관찰감가법 병용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1,4	705,000	661	466,005,000	
	3	799,000	356	284,444,000	
건물	2 일반주택	960,000	89.37	85,795,200	
	제시외 건물(㉠ ~ ㉡)	-	135.7	24,780,000	
감정평가액(합계)				861,024,200	

2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물감정평가명세표

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 서종면 수입리	739-6	답	계획관리지역	321	321	705,000	226,305,000	의견란 참조
2	경기도 양평군 서종면 수입리	739-7 위지상	단독주택	목구조 판넬(경사)지붕 2층 1층 2층	67.98 21.39	89.37	960,000	85,795,200	의견란 참조 @1,600,000 원/㎡ x 27/45
3	경기도 양평군 서종면 수입리	739-7	대	계획관리지역	356	356	799,000	284,444,000	의견란 참조
4	경기도 양평군 서종면 수입리	739-8	답	계획관리지역	340	340	705,000	239,700,000	의견란 참조
소 계								₩836,244,200	
㉠	제시외 건물 "	739-7 위지상	창고	철근콘크리트조 슬래브지붕	(67.9)	67.9	200,000	13,580,000	의견란 참조
㉡	"	"	발코니	목구조 판넬지붕	(20.6)	20.6	200,000	4,120,000	"
㉢	"	"	차양막	철파이프조 목재 판넬지붕	(47.2)	47.2	150,000	7,080,000	"
합 계								₩861,024,200.-	
				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 서종면 수입리 "수입초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독 주택, 주거나지, 수상스키 선착장 등이 소재하는 북한강 주변지대임.

(2) 교통상황

남동측 인근으로 지방도로와 연계되고, 서종IC를 통하여 서울양양고속도로와 연계되어 간선 도로 상황은 보통시 되며, 남동측 인근거리에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1,4 토지는 사다리형 평지로 주거나지 상태이며, 기호3 토지는 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1 토지는 남동측 및 북동측으로 도로폭 약 4미터의 포장도로와 각각 접하며 기호3,4 토지는 북동측으로 도로폭 약 4미터의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,4 : 계획관리지역(계획관리지역),가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종)), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립제한지역, 하수처리구역(서종하수처리구역(서종공공하수처리구역)), 연안구역(홍수관리구역), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역(1권역)

기호3 : 계획관리지역(계획관리지역), 가축사육제한구역(전부제한구역), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립제한지역, 하수처리구역(서종하수처리구역(서종공공하수처리구역)), 연안구역(홍수관리구역), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지

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) | |

역(1권역)

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

기호1 및 기호4 토지는 공부상 지목 "답"이나, 현황 주거나지 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

목구조 판넬(경사)지붕 2층 건물로,
외벽 : 통나무판넬잇기 및 일부 세멘물탈위 페인팅,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등,
바닥 : 목재온돌마루판, 장판지 깔기 및 일부 타일 깔기 등,
창호 : 하이샷시 이중창호임.

(2) 이용상태

단독주택(후첨 '건물개항도' 참조)으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 전기설비, 난방설비 등이 구비 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "건물개항도" 참조.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

위성지도



소재지	경기도 양평군 서종면 수입리 739-6외
-----	------------------------

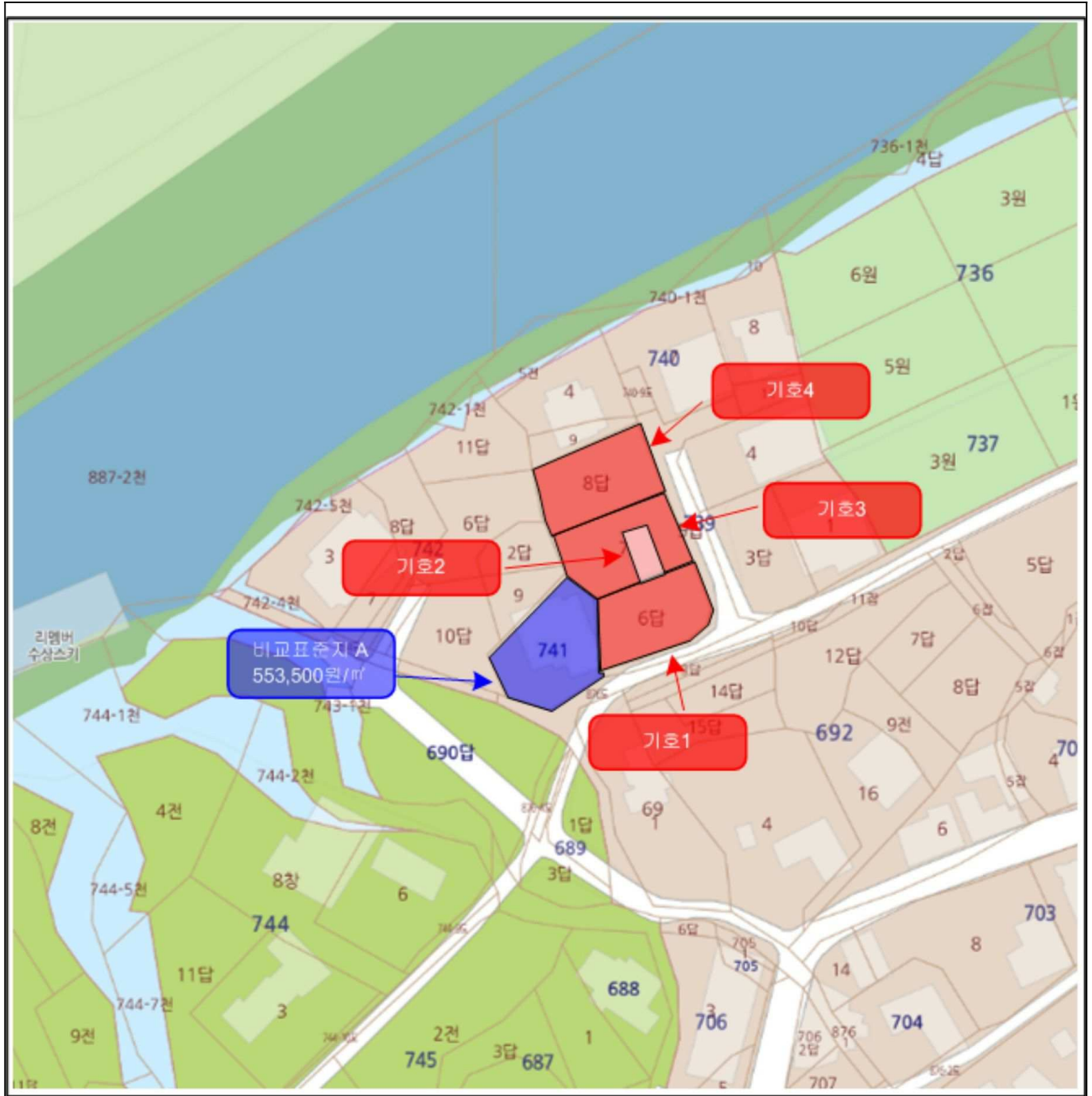


※ 본 위성지도는 이해를 돕기 위한 참고자료로서, 지형·지물·지번·용도지역 및 개별사업 표기 등은 지도 제공 회사가 제작한 것으로 현황과 다를 수 있음.

위치도

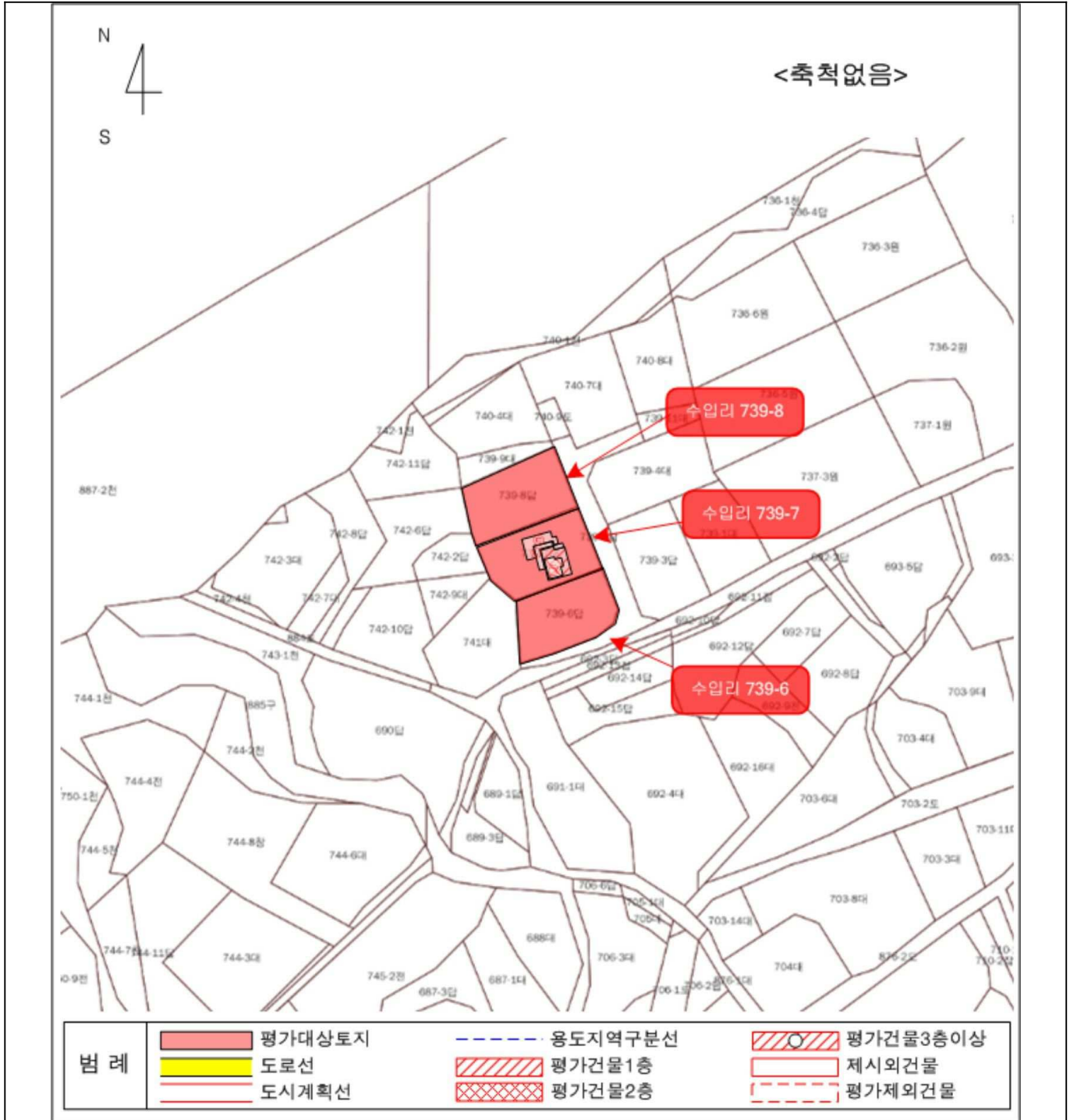


소재지	경기도 양평군 서종면 수입리 739-6외
-----	------------------------



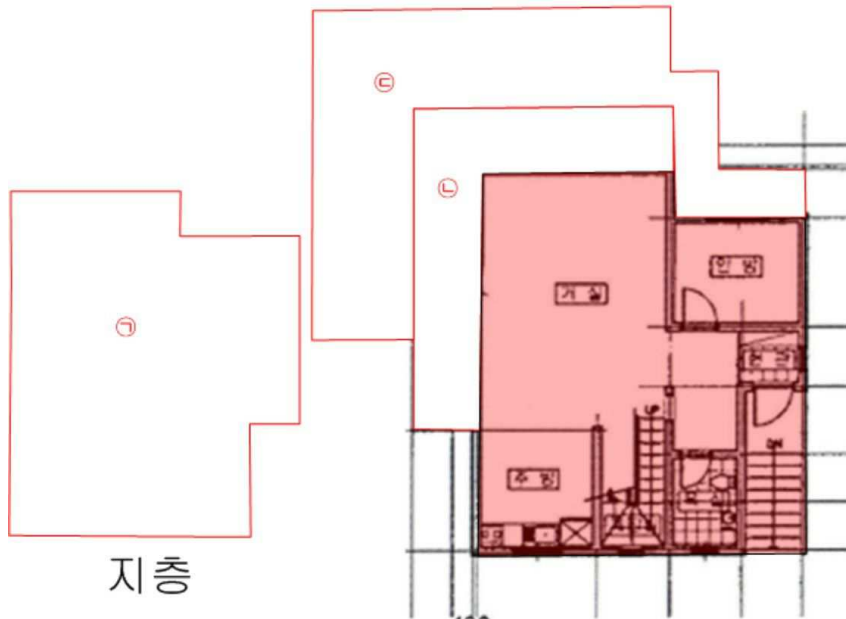
※ 본 위치도는 이해를 돕기 위한 참고자료로서, 지형·지물·지반·용도지역 및 개발사업 표기 등은 지도 제공 회사가 제작한 것으로 현황과 다를 수 있음.

지 적 도



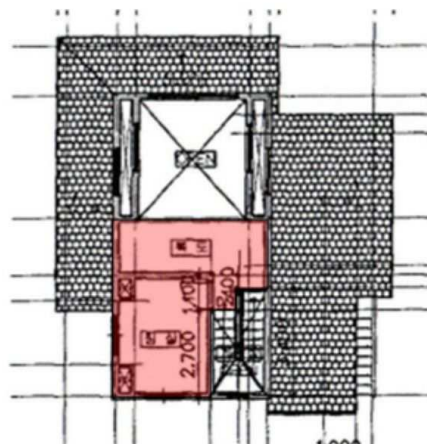
건물개황도

1층 평면도



지층

2층 평면도



<건축물현황도면에 의함>

<제시외 건물>

- ㉠ 외관상 층고를 이용한 철근콘크리트조 슬래브지붕 지층소재(창고) 약67.9㎡
- ㉡ 외관상 목구조 판넬지붕 1층 소재(발코니) 약20.6㎡
- ㉢ 철파이프조 목재 판넬지붕 1층소재(차양막) 약47.2㎡



()



()



()



1 ()



3 2 ()



3 2 ()



4 ()



()



()



()



