

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 임복식 소유물건(2024타경37761)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원
사법보좌관 김주현

감정평가서번호: Y-0240808-001



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	사억오천삼백사십만사천원정 (₩453,404,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임복식 (2024타경37761)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.09	2024.08.30 ~ 2024.10.09	2024.10.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	330	토지	330	630,000	207,900,000
	건물	84.96	건물	84.96	2,400,000	203,904,000
	제시외건물	58.40	제시외건물	58.40	-	41,600,000
합계					₩453,404,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양평군 서종면 정배리 “정배초등학교” 남서측 원거리에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서, 수원지방법원 여주지원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

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

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가지 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시받지 아니하였음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 가격조사완료일인 2024년 10월 09일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 확인을 위하여 2024년 08월 30일, 10월 09일에 실지조사를 실시하였음.

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 감정평가방법으로 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

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 방법으로 그 구조, 용재, 현상, 시공상태, 관리 및 이용상태, 유용성, 부대설비, 경과년수 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

(4) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등 및 건물의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였고, 토지 경계 및 면적 등은 항공사진 및 지적도 등을 기준으로 목측에 의하였는 바, 정확한 경계 및 면적 확정은 측량을 통하여 확인하시기 바랍니다.
- (2) 본건 토지 지상의 수목, 야외 정자, 야외 수전 등은 토지의 부합물로 보아 토지가격에 포함하여 평가하였고, 본건 기호 2 의 3층(다락층)은 제시외건물 ㉠로 건축물대장 및 등기사항전부증명서에도 등재되어 있지 아니하나, 건축물현황도의 면적을 기준으로 본건 유사 감정평가 사례 등을 참고하여 평가하였습니다.
- (3) 건물 서측 제시외건물 ㉡(창고 등)은 원가법에 관찰감가를 병용하여 탐문조사를 통해 평가하였습니다.
- (4) 본건 경매 평가시 참고된 사례는 개인정보보호 등을 위하여 지번 표기시 일부 ** 처리하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가격 산출

1. 대상 부동산의 개요

토 지	소재지	용도지역	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	도로교통	형상 지세	2024년 개별공시지가
기호 1	서종면 정배리 492-7	보전관리	대/ 단독주택	330	세로(가)	사다리 평지	192,400원/㎡
건 물	소재지	구조		면적(㎡)		층수	사용승인일자
기호 2	서종면 정배리 492-7	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단독주택		1층 52.36㎡ 2층 32.60㎡		2층	2021.12.14

2. 공시지가 기준법

(1) 개요

공시지가기준법이란 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항에 따라 인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역·이용 상황·지목·주위 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지 (A)를 본건 토지 평가시 적용할 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	서중면 정배리 471	대	466	단독주택	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	188,600

(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	보전관리지역
시군구(기간) 및 계산식	경기도 양평군 (2024.01.01. ~ 2024.10.09.) 2024.01.01. ~ 2024.08.31. : 0.338 2024.08.01. ~ 2024.08.31. : 0.075 $(1 + 0.00338) * (1 + 0.00075 * 39/31) \approx 1.00433$
시점수정치 결정	1.00433

(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.

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등.
- 접 근 조 건 : 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등.
- 환 경 조 건 : 일조, 통풍, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 등.
- 획 지 조 건 : 면적, 접면도로상태, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등.
- 행 정 적 조 건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등.
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타 등.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	A	1.00	0.98	1.05	1.00	1.00	1.00	1.029
비교내역		본건은 비교표준지 대비 접근조건(주요 도로와의 접근성 등)에서 열세하고, 환경조건(인근토지 이용상황 등)에서 우세함.						

(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, 적절한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정의 근거

『부동산 가격공시에 관한 법률』 제8조, 『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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

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

나. 인근지역 내 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	사례 구분	기준시점
#1	서종면 정배리 492-*	대	552	보전관리 (단독주택)	700,000	담보 평가	2022.10.27
#2	서종면 정배리 492-1*	대	330	보전관리 (단독주택)	689,000	담보 평가	2023.06.02
#3	서종면 정배리 49*	대	346	보전관리 (단독주택)	667,000	법원 경매 평가	2024.07.10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정 산정

(가) 사례선정

본건이 속한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 평가사례 중 최근사례인 <사례 #3>을 선정하였음.

(나) 시점수정

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

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#3	2024.07.10 ~ 2024.10.09	1.00208	경기도 양평군 보전관리지역

(다) 지역요인 비교

사례#3은 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인 대등함. (1.000)

(라) 개별요인 비교

사례	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
#3	A	1.00	1.02	0.90	1.00	1.00	1.00	0.918
비교내역		비교표준지 A는 사례#3 대비 접근조건(주요도로와의 접근성 등)에서 우세하고, 환경조건(인근토지 이용상황 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

① 비교표준지 A기준

기준	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례#3	667,000	1.00208	1.000	0.918	613,580	≒ 3.2393
표준지 A	188,600	1.00433	1.000	1.000	189,417	

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 보정으로, 상기 참고자료(정상적인 거래사례 또는 평가사례) 및 대상 토지가 속한 인근지역 내 유사 토지의 정상지가수준 등을 종합적으로 고려하여 적절한 평가를 위해 다음과 같이 보정하였음.

그 밖의 요인 보정치 결정	표준지 A	3.23
----------------	-------	------

(7) 공시지가 기준법에 의한 시산가액(단가)

기호	비교표준지 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	188,600	1.00433	1.000	1.029	3.23	629,558	630,000

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 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 거래사례 선정

1) 인근지역내거래사례

[출처:등기사항전부증명서,감정평가정보체계]

기 호	소재지 지번	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가격(원)	거래시점	비고
#1	서종면 정배리 492-1*	대	330	보전관리	752,175	498,000,000	2023.07.21	-

* 사례#1 건물가격 : 철근콘크리트구조, 84.96㎡ (사용승인일 : 2021.10.14.)

3,000,000x84.96x49/50 ≒ 249,782,400 원

* 사례#1 토지단가 : (498,000,000-249,782,400) ÷ 330 ≒ 752,175 원/㎡

2) 거래사례 선정

인근지역내 본건 토지와 면적 등 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 이용상황 등이 유사하고 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등이 유사한 비교적 최근의 거래사례로 토지만의 거래사례인 #1을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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)

(4) 시점수정

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

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2023.07.21 ~ 2024.10.09	1.00384	경기도 양평군 보전관리지역

(5) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

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

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등.
- 접 근 조 건 : 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등.
- 환 경 조 건 : 일조, 통풍, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 등.
- 획 지 조 건 : 면적, 접면도로상태, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등.
- 행 정 적 조 건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등.
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타 등.

본건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	#1	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.855
비교내역		본건은 사례대비 가로조건(접면도로의 폭 등), 환경조건(일조, 조망권 등)에서 열세함.						

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	752,175	1.000	1.00384	1.000	0.855	645,579	646,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 감정평가액 결정

(1) 인근지역 유사토지의 가격수준

구 분	지가 수준(원/㎡)	비고
인근 지역내 '대(단독주택)' 토지단가	인근지역내 유사토지의 정상 시세수준은 개별토지의 접면도로, 형상, 면적 등에 따라 차이를 보이고 있으나 주변 전원주택단지내 토지단가는 500,000 ~ 700,000원/㎡ 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	630,000	646,000	630,000

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.
- 감가 수정 : 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상 건물에 가장 적합한 방법인 정액법에 의하였음.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원 건물신축단가표]

대분류	중분류	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/평지붕	2	2,542,000	50 (45~55)
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/평지붕	3	2,225,000	50 (45~55)
01-02-05-11	고급주택	철근콘크리트조/박공지붕 /천연슬레이트	2	2,755,000	50 (45~55)

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) 재조달원가의 산정

표준단가를 기준으로 대상 건물의 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 종합적으로 고려한 기본단가에, 부대설비 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

기호	건물내역	사용승인일	층	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2021.12.14	1, 2층	2,500,000	50

3. 감가수정 후 건물 적용단가 결정

감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 대상 건물에 가장 적합한 정액법에 의하였고, 관찰 감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	경과년수		잔존 년수	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
			실제	유효				
2	2,500,000	50	2	2	48	48/50	2,400,000	2,400,000

IV. 감정평가액 결정

기 호	구 분	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	토지	630,000	330	207,900,000
2	건물	2,400,000	84.96	203,904,000
㉠	제시외건물 (3층 다락방)	1,000,000	(34.40)	34,400,000
㉡	제시외건물 (1층 외부창고 등)	300,000	(24.0)	7,200,000
감정평가금액 합계			-	453,404,000

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 서종면 정배리	492-7	대	보전관리지역	330	330	630,000	207,900,000	
2	동 소 [도로명주소] 경기도 양평군 서종면 통점골길 72-3	492-7 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2층 1층 2층	52.36 32.60	84.96	2,400,000	203,904,000	2,500,000 x48/50
소 계								₩411,804,000	
< 제시외건물 >									
㉠	동 소	492-7 위 지상	다락방	철근콘크리트 구조	(34.40)	34.40	1,000,000	34,400,000	관찰감가
㉡	동 소	492-7	창고 등	샷시조 칼라유리	(24)	24	300,000	7,200,000	관찰감가
소 계								₩41,600,000	
합 계								₩453,404,000.-	
				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 서종면 정배리 소재 '정배초등학교' 남서측 근거리에 위치하며, 주위로 단독주택, 전원주택, 전, 답, 임야, 하천 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

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

(3) 형태 및 이용상태

사다리 평지로 전원주택으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 폭 약 4미터 아스팔트 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령 제14조의3제1호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

(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 (철근)콘크리트지붕 2층 건물 단독주택
(사용승인일 : 2021.12.14)

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

(2) 이용상태

단독주택(전원주택)으로 이용중임. (후첨 내부구조도 참조)

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설, 난방시설(LPG 보일러), 냉방설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

제시외건물 ㉠ (3층 다락방), ㉡ (1층 외부 창고) 소재함.

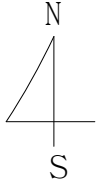
(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

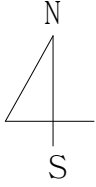
광역 위치도



소재지	경기도 양평군 서종면 정배리 492-7 소재 부동산
-----	------------------------------



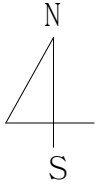
상 세 위 치 도



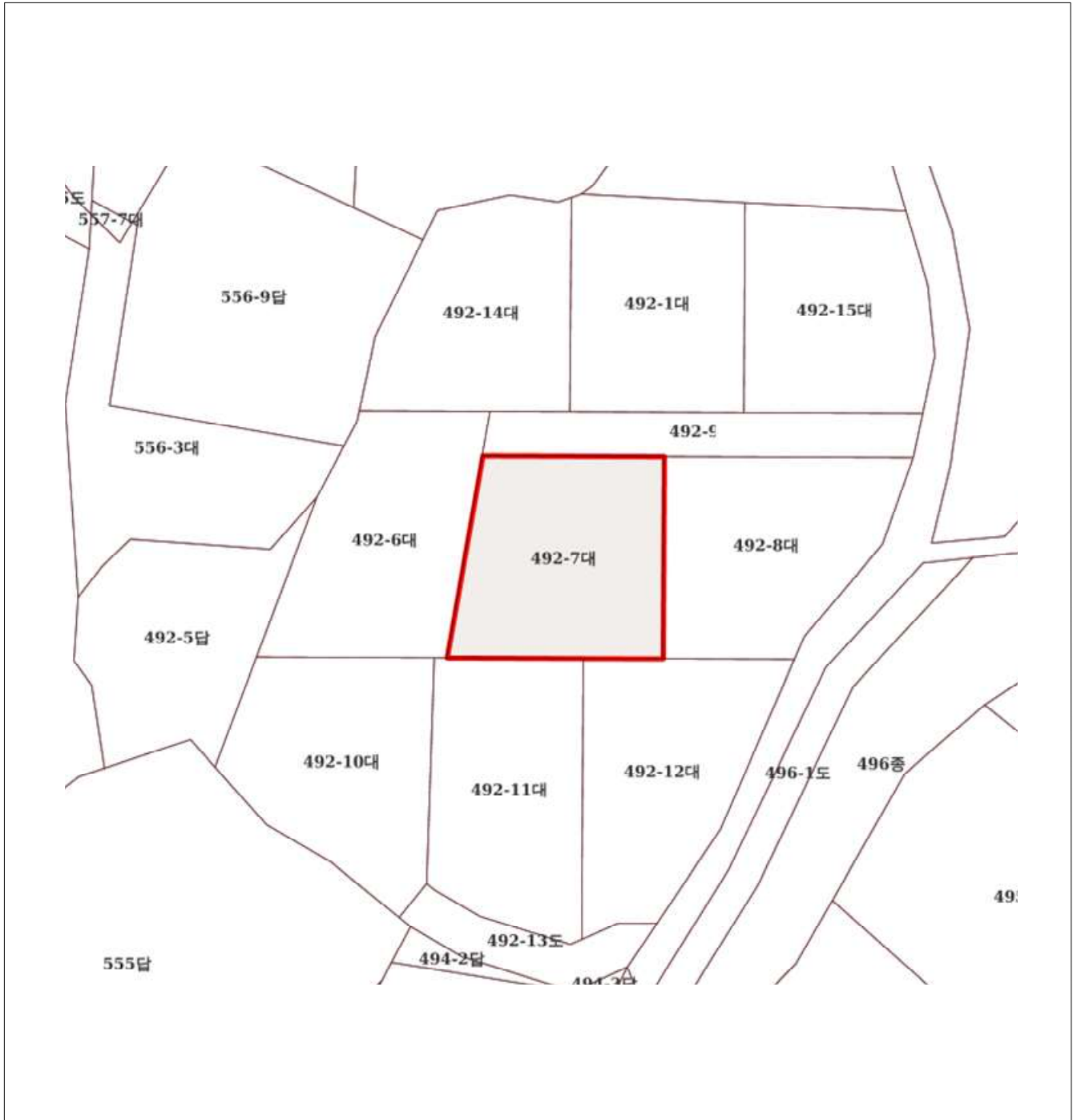
소재지	경기도 양평군 서종면 정배리 492-7 소재 부동산
-----	------------------------------



지 적 개 황 도



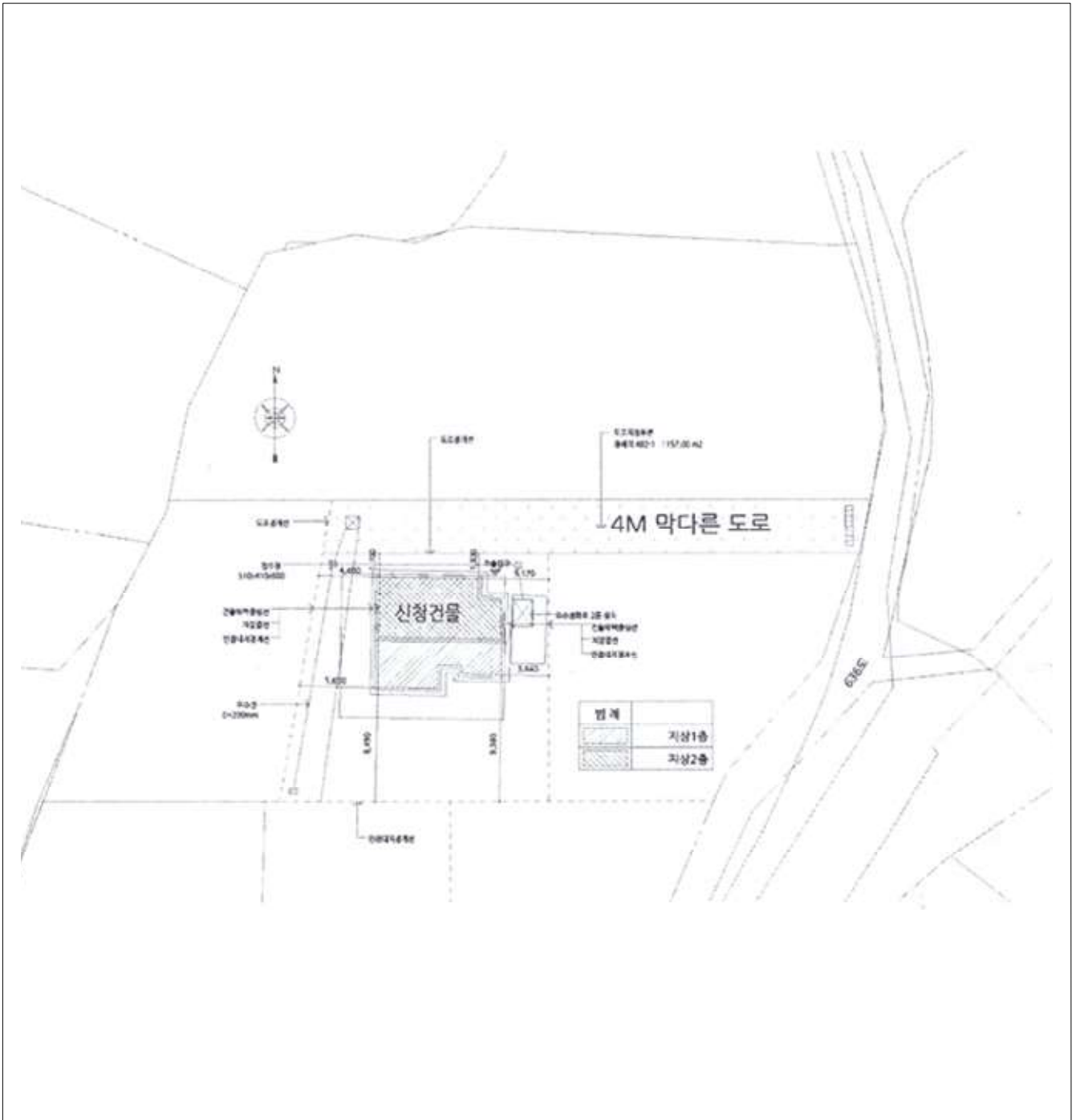
소재지	경기도 양평군 서종면 정배리 492-7 소재 부동산
-----	------------------------------



건물개황도

소재지

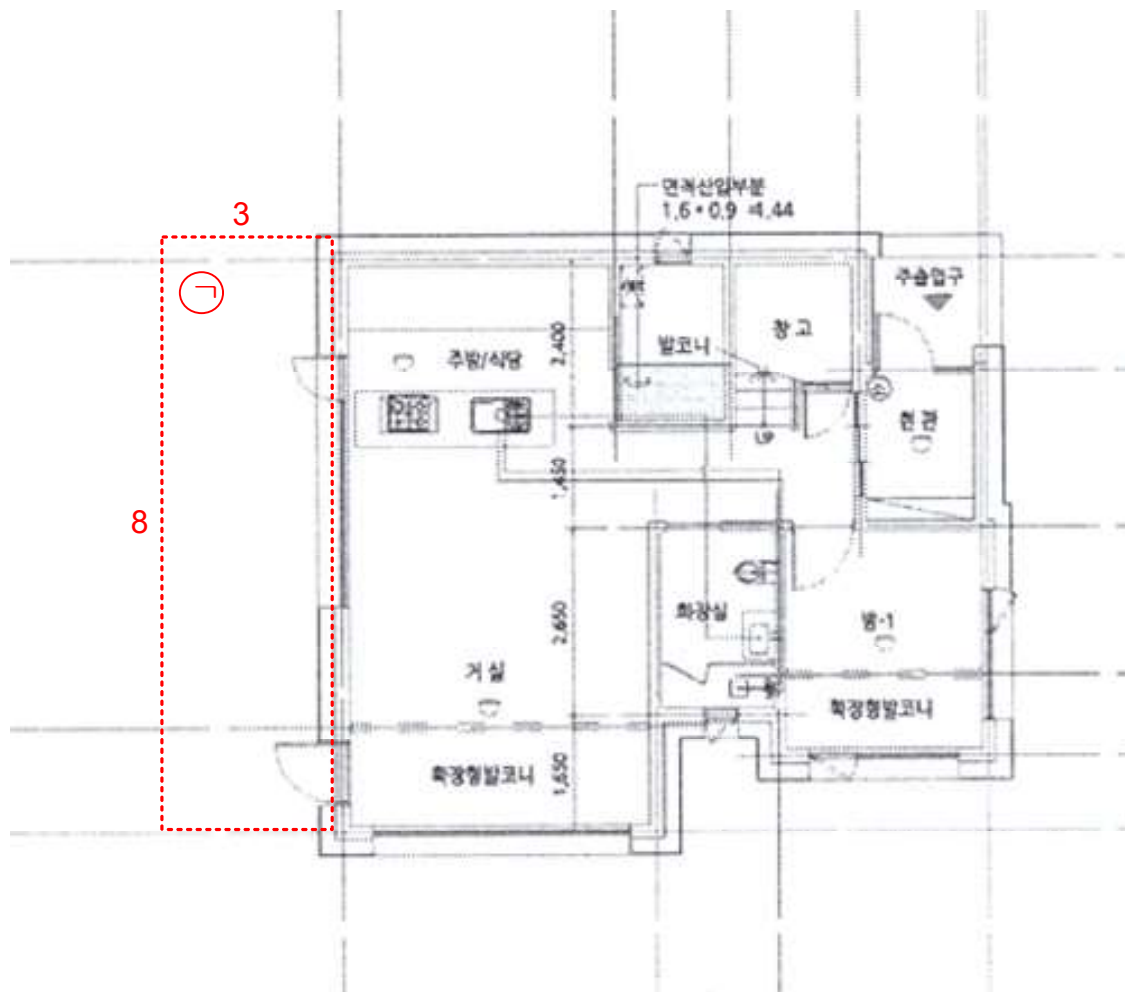
경기도 양평군 서종면 정배리 492-7 소재 부동산



건물개황도

소재지

경기도 양평군 서종면 정배리 492-7 소재 부동산



< 1층 평면도 >

건물개황도

소재지

경기도 양평군 서종면 정배리 492-7 소재 부동산

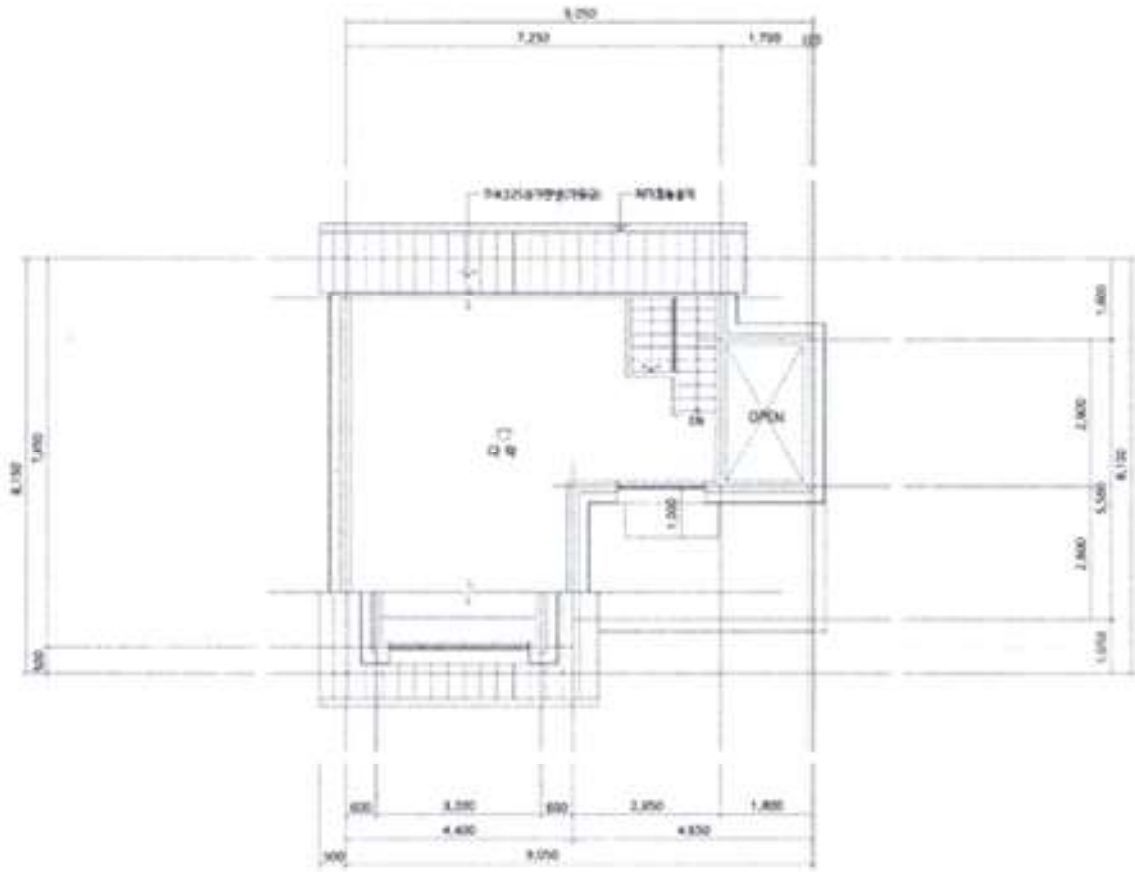


< 2층 평면도 >

건물개황도

소재지

경기도 양평군 서종면 정배리 492-7 소재 부동산



< 3층(다락방) 평면도 >

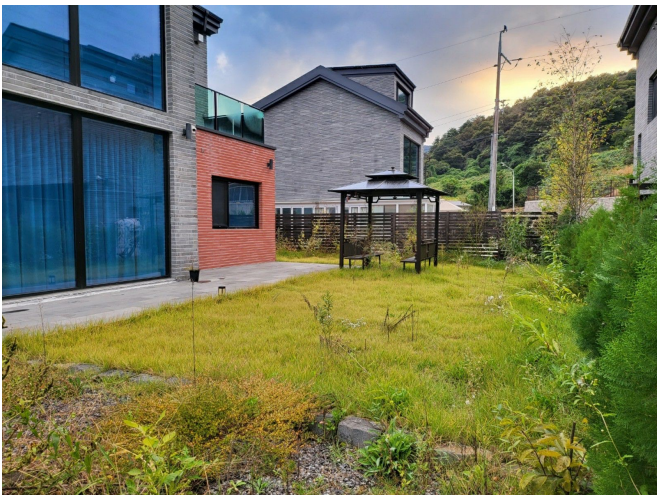
사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



본건 야외 정자 등 전경



본건 및 주변 전경