

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진
건명 : 권이용 외 1명 소유물건(2024타경36003)
감정평가서 번호 : 하나 240624-06-052

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),
전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지
않습니다.

(주)하나감정평가법인 동부지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel: 031-781-6464 Fax: 031-781-6465
경기 성남시 분당구 성남대로926번길 20, 401호(야탑동, 우송프라자 4층)

최고의 인재 최상의 팀워크 최적의 솔루션

HAAC (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 240624-06-052
시행일자 : 2024-07-08
수 신 : 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진
참 조 : 경매3계장
제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 동부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 지원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 06. 24자 귀 제 2024타경36003로 의뢰하신 "권이용 외 1명 소유물건(2024타경36003)"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	1. 감 정 평 가 서	1 부
첨	2. 청 구 서	1 부
	3. 공 부 서 류	1 부
	끝 .	

(주)하나감정평가법인 동부지사
지 사 장 문 제 상

담당감정평가사 : 황정준

우편 13506 경기 성남시 분당구 성남대로926번길 20, 401호(야탑동, 우송프라자 4층)

TEL 031-781-6464 FAX 031-781-6465 <http://www.haac.co.kr>

회계팀) 전화(031)781-6464 FAX (031)781-6465 E-mail : hana06@kapaland.co.kr

수수료 청구서

감정평가서번호 : 240624-06-052

수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진 귀하

일백일십일만삼천이백원정 (₩1,113,200.-)

2024-06-24 자 귀 제 『2024타경36003』호로 의뢰하신 『권이용 외 1명 소유물건(2024타경36003)』 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

구분	산출근거	금액		
감정평가 수수료	$(657,804,900 \times (9/10,000) + 245,000) \times 0.8$ = 669,619	669,619 원		
실비	자료			
	토지조사비	—		
	물건조사비	【물건조사비】3동 x 10,000원	30,000 원	
	공부발급비	4,000원 + 3,500원 + 700원	8,200 원	
	수집비	기타 실비	사진대	6,000 원
	특별응역비	—	—	
여비	(160,000원(일비,식대) + 교통비(시외권)) * 2인 2일	298,400 원		
합계	천원미만 절사	1,012,000 원		
정산액	부가가치세 포함	1,113,200 원		

* (주)하나감정평가법인 동부지사 동부지사 사업자등록번호 : 129-85-36640

송금처

◆ 농협은행

: 172-01-464218

예금주 [(주)하나감정평가법인 동부지사]

(주)하나감정평가법인 동부지사

지사장 문제상

(Tel : 031-781-6464 Fax : 031-781-6465)

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
주하나감정평가법인 동부지사	감정평가사	(인)	(인)
지사장	문제상	활정준	

감정평가액	육억오천칠백팔십만사천구백원정 (₩657,804,900.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진	감정평가 목적	법원경매			
채무자	-	제출처	경매3계			
소유자 (대상업체명)	권이용 외 1명 (2024타경36003)	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2024. 07. 01	2024. 07. 01	2024. 07. 04		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
		별	지	참조		

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.		
	심사자 감정평가사		(인)

(토지·건물) 감정평가 명세표

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 양서면 증동리	294-22	대	보전관리지역	781	781	478,000	373,318,000	
2-1	상동 [도로명주소] 경기도 양평군 양서면 충동길 274-48	294-22 위 지상 나동 주건축물 제1등	주택	일반목구조 기타지붕 2층	87.8	130.02	1,806,000	234,816,120	2,100,000 x 43/50
			1층	2층	42.22				
2-2			부속건물	1층	20.02	26.91	886,000	23,842,260	1,050,000 x 38/45 블록구조 활토방
			1층		6.89				
3	경기도 양평군 양서면 증동리	294-2	도로	보전관리지역	29.02 275x----- 275	29.02	158,000	4,585,160	권이용, 허광자 지분
4	상동	294-46	주차장	보전관리지역	742 133x---- 3450	28.60	406,000	11,611,600	권이용, 허광자 지분
5	상동	294-50	도로	보전관리지역	55.72 265x---- 265	55.72	158,000	8,803,760	권이용, 허광자 지분
소 계								₩656,976,900	

(토지·건물) 감정평가 명세표

페이지 : 2

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	
㉠	[제시외건물] 경기도 양평군 양서면 증동리	294-22 위 지상	정자	일반목구조 목구조지붕 단층	(9)	9	92,000	828,000	
	소 계							₩828,000	
	합 계							₩657,804,900.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양평군 양서면 증동리 소재 '대아초등학교' 북동측 원거리에 위치하는 부동산으로서, 수원 지방법원 여주지원 법원경매 목적의 감정평가 건임.

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 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 07월 01일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 07월 01일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 기호(1) 지상에 설치 또는 식재되어 있는 석축, 옹벽, 울타리 및 관상수 등은 일반적으로 토지와 일괄하여 거래되는 점 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- ② 본건 토지 기호(3~5)는 공유자 중 '권이용, 허광자'지분만의 평가로서, 면적은 귀 제시목록상 지분비율에 의거 사정하였고 위치가 특정되지 않아 전체 면적을 기준한 단가로 평가하되, 기호(3,5)는 지목 및 현황 '도로'로 이용중인 점을 고려하여 개별요인(행정적조건)에 반영하였음.
- ③ 본건 건물 기호(2-1,2-2)는 이해관계인의 거부 등으로 내부확인이 불가하였는 바, 일반건축물대장상 첨부된 도면을 기준으로 도시하였는 바, 경매 진행시 유의 바람.
- ④ 본건 기호(1) 지상에 소재하는 제시외건물○은 등기사항전부증명서상 미등재 상태이나, 일반건축물대장상 등재되어 있으며, 구조 및 이용상황 등을 고려하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고 바람.
- ⑤ 본건 기호(1,4)의 진입도로(동소재지 294-48번지)는 사도로서, 등기사항전부증명서상 본건 소유자의 지분은 없는 것으로 확인되었는 바, 사용권원 등에 따라 가격의 차이가 발생할 수 있으므로 경매 진행시 유의 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 양평군 양서면 증동리 294-22 외	
토 지	용도지역	보전관리지역
	이용상황	주거용, 도로, 주차장
	지 목	대, 도로, 주차장
	면 적	894.34 m ²
건 물	구 조	일반목구조, 블록구조
	주 용 도	주택, 황토방 등
	사용승인	2016.07.08
	연 면 적	165.93 m ² (제시외건물㉠ 포함)



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 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)
1	증동리 294-22	781	대	주거용	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	201,800
3	증동리 294-2	275× 29.02/275	도로	도로	보전관리	-	부정형 완경사	67,200
4	증동리 294-46	133× 742/3,450	주차장	주차장	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	191,600
5	증동리 294-50	265× 55.72/265	도로	도로	보전관리	-	부정형 완경사	67,200

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 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.

일련번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가(원/m ²)
A	증동리 448-19	520	대	단독주택	보전관리	세로(가)	세장형완경사	203,900

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(%)	비고
A) 보전관리 지역	0.209	경기도 양평균 (2024.01.01~2024.07.01) 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.161 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.048 $(1 + 0.00161) \times (1 + 0.00048 \times 31/31)$ ≒ 1.00209

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

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

① 주택지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경 및 자연환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급시설 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

② 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
3,5	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330	-
4	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.850	-

* 기호(1) - 비교표준지(A) 대비 전반적으로 대등함.

* 기호(3,5) - 비교표준지(A) 대비 행정적조건(지목 및 현황 도로)에서 열세함.

* 기호(4) - 비교표준지(A) 대비 행정적조건(지목 등)에서 열세함.

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 토지의 가격수준

구 분	이용상황	도로조건	지가수준(원/m ²)	비고
인 근	대지	세로변	450,000 ~ 480,000	보전관리
	주차장	세로변	약 390,000 내외	보전관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	청계리 1*-*외	보전관리	대	2023.05.03	경매	478,000	-
(2)	증동리 2**-*	보전관리	대	2022.09.26	경매	446,000	-
(3)	증동리 2**-*외	보전관리	대	2021.11.29	경매	441,000	-

(출처 : 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	증동리 3**-**	보전관리 대	520,000,000 원 (@ 459,028원/㎡)	2023.05.30 2018.12.28	531㎡ 136.49㎡	-
	의견	1) 철근콘크리트구조, 지상2층, 단독주택, 거래당시 현상 보통. 건물단가 : 2,200,000원/㎡ × 46년/50년 ≒ 2,024,000원/㎡ 건물가격 : 2,024,000원/㎡ × 136.49㎡ ≒ 276,255,760원 2) 토지가격 : (520,000,000원 - 276,255,760원) / 531㎡ ≒ 459,028원/㎡				

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

(바) 경매 동향

용도별	경기 양평군 2023년 07월 ~ 2024년 06월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	26,155,652,300	15,493,276,334	59.2	152	43	28.3
대지	3,579,204,000	2,274,955,000	63.6	40	13	32.5
도로	72,166,000	44,029,999	61	13	3	23.1

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 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.

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

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
	478,000	1.00158	1.000	1.000	478,755	2.343	2.34
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	203,900	1.00209	-	-	204,326		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.05.03 ~ 2024.07.01, 경기도 양평군 보전관리) : 0.158% (1.00158)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(1) 대비 전반적으로 대등함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

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 (원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	203,900	1.00209	1.000	1.000	2.34	478,123	478,000	-
3,5	A	203,900	1.00209	1.000	0.330	2.34	157,781	158,000	-
4	A	203,900	1.00209	1.000	0.850	2.34	406,405	406,000	-

※ 산출단가 : 원단위 미만 절사.

(4) 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.	#1

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

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 자가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	자가변동률(%)	비 고
#1 보전관리 지역	0.152	경기도 양평군 (2023.05.30~2024.07.01) 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.006 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.004 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.019 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.021 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.020 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.015 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.007 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.007 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.161 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.048 $(1 + 0.00006 * 2/31) * (1 + 0.00004) * (1 - 0.00019) * (1 - 0.00021) * (1 - 0.00020) * (1 - 0.00015) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00048 * 31/31)$ ≒ 1.00152

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

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
1	#1	1.00	1.06	1.00	0.98	1.00	1.00	1.039	-
3,5	#1	1.00	1.06	1.00	0.98	0.33	1.00	0.343	-
4	#1	1.00	1.06	1.00	0.98	0.85	1.00	0.883	-

* 기호(1) - 거래사례#1 대비 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.

* 기호(3,5) - 거래사례#1 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(접면도로상태 등) 및 행정적조건(지목 및 현황 도로)에서 열세하여 전반적으로 열세함.

* 기호(4) - 거래사례#1 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(접면도로상태 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	459,028	1.000	1.00152	1.000	1.039	477,655	478,000
3,5	#1	459,028	1.000	1.00152	1.000	0.343	157,686	158,000
4	#1	459,028	1.000	1.00152	1.000	0.883	405,938	406,000

※ 산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	478,000	478,000	-
3,5	158,000	158,000	-
4	406,000	406,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「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	건물관리상태		
2-1	-/2층	일반목구조	단독주택	130.02	2016.07.08	상	중	하
2-2	-/1층	블록구조	황토방 및 창고	26.91	2016.07.08	상	중	하

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
2-1 1,2층	○	-	○	○	-	-	-	-	-
2-2	○	-	○	○	-	-	-	-	-

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
2-1 1,2층	일반목구조	1,900,000	200,000	2,100,000	50	단독주택
2-2	블록구조	900,000	150,000	1,050,000	45	황토방 및 창고

※ 상기 단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유
사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-01-07	일반주택	목조/목조지붕틀/오지기와	1	1,799,000	40 (35~45)
01-03-01-06	통나무주택	목조/목조지붕틀/아스팔트싱글	3	2,193,000	40 (35~45)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
2-1 1,2층	단독주택	2,100,000	50	7	7	43	43/50	1,806,000
2-2	항토방 및 창고	1,050,000	45	7	7	38	38/45	886,000

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 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	398,318,520 원
	건 물	258,658,380 원
	제시외건물	828,000 원
	합 계	657,804,900 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

.

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 양서면 증동리 소재 '대아초등학교' 북동측 원거리에 위치하며, 인근은 임야, 농경지 및 단독주택 등이 혼재하는 지대로서, 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근 도로변에 마을버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

본건 기호(1,3~5)는 일부 완경사의 사다리형 및 부정형 토지로서, 현황 기호(1)은 '주거용 건부지', 기호(3,5)는 '도로', 기호(4)는 '주차장'으로 이용중임.

4. 인접 도로상태

- 기호(1)은 남동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.
- 기호(3,5)는 '도로'임.
- 기호(4)는 남서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,3~5) 공히 보전관리지역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역(1 권역)이며, 기호(3~5)는 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든 축종))임.

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) | |

6. 제시목록 외의 물건

○ 일반목구조 목구조지붕 약 9㎡(정자)

※ 등기사항전부증명서상 미등재 상태이나, 일반건축물대장상 등재되어 있는 건물임.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 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

- 기호(2-1) : 일반목구조 기타지붕 지상2층 건물로서,
외벽 : 드라이비트 및 일부 석재붙임 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등,
바닥 : 마루깔기 및 타일깔기 마감 등,
창호 : 하이새시 이중창호임.
- 기호(2-2) : 블록구조 기타지붕 단층 건물로서,
외벽 : 황토블록 마감 등,
창호 : 하이새시 창호임.

2. 이용상태

- 기호(2-1) : 단독주택으로 이용중임.
- 기호(2-2) : 황토방 및 창고로 이용중임.

3. 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 개별난방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 증물

·

5. 공부와의 차이

·

건물 감정평가요항표

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

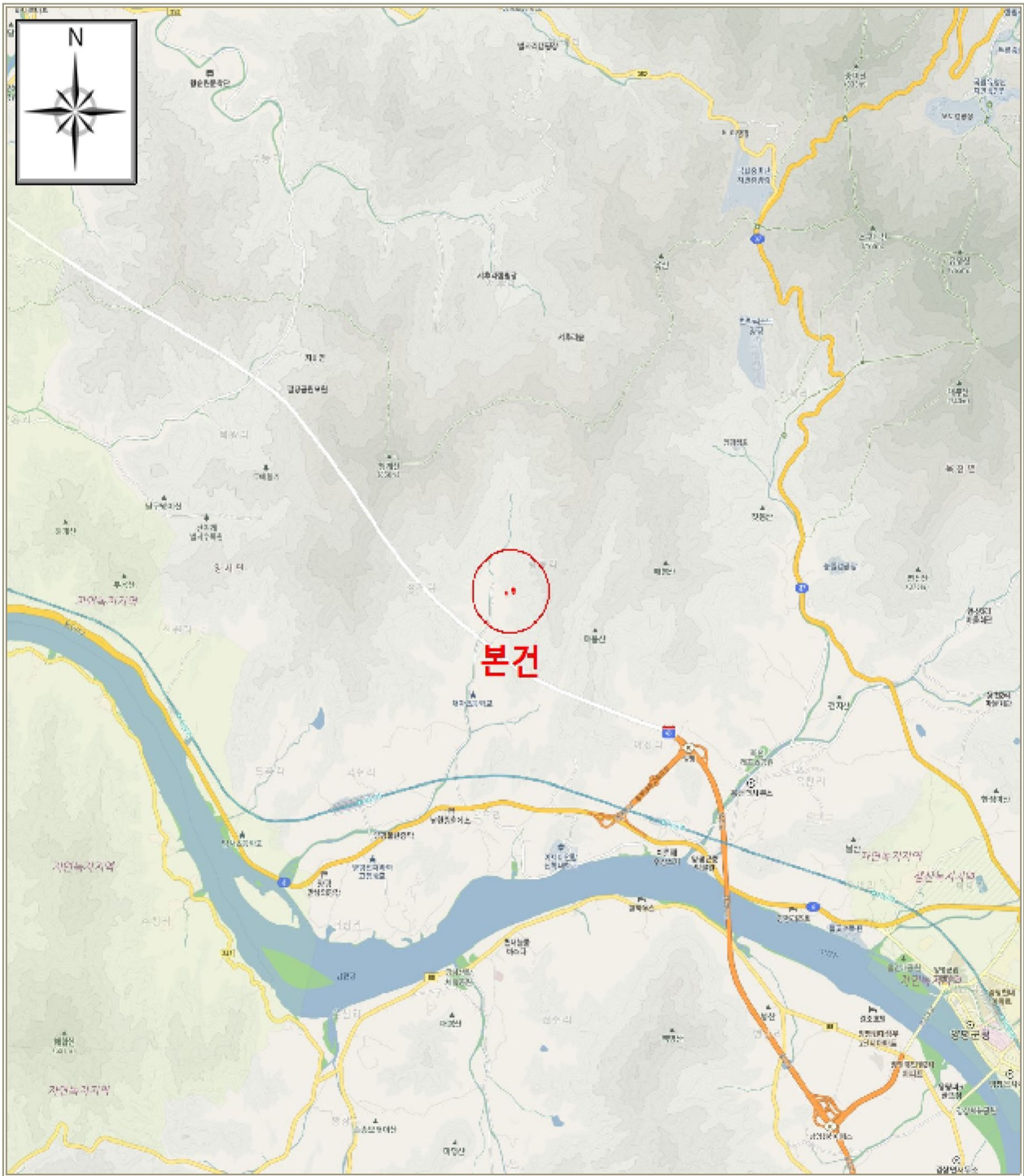
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

광역 위치도

소재지

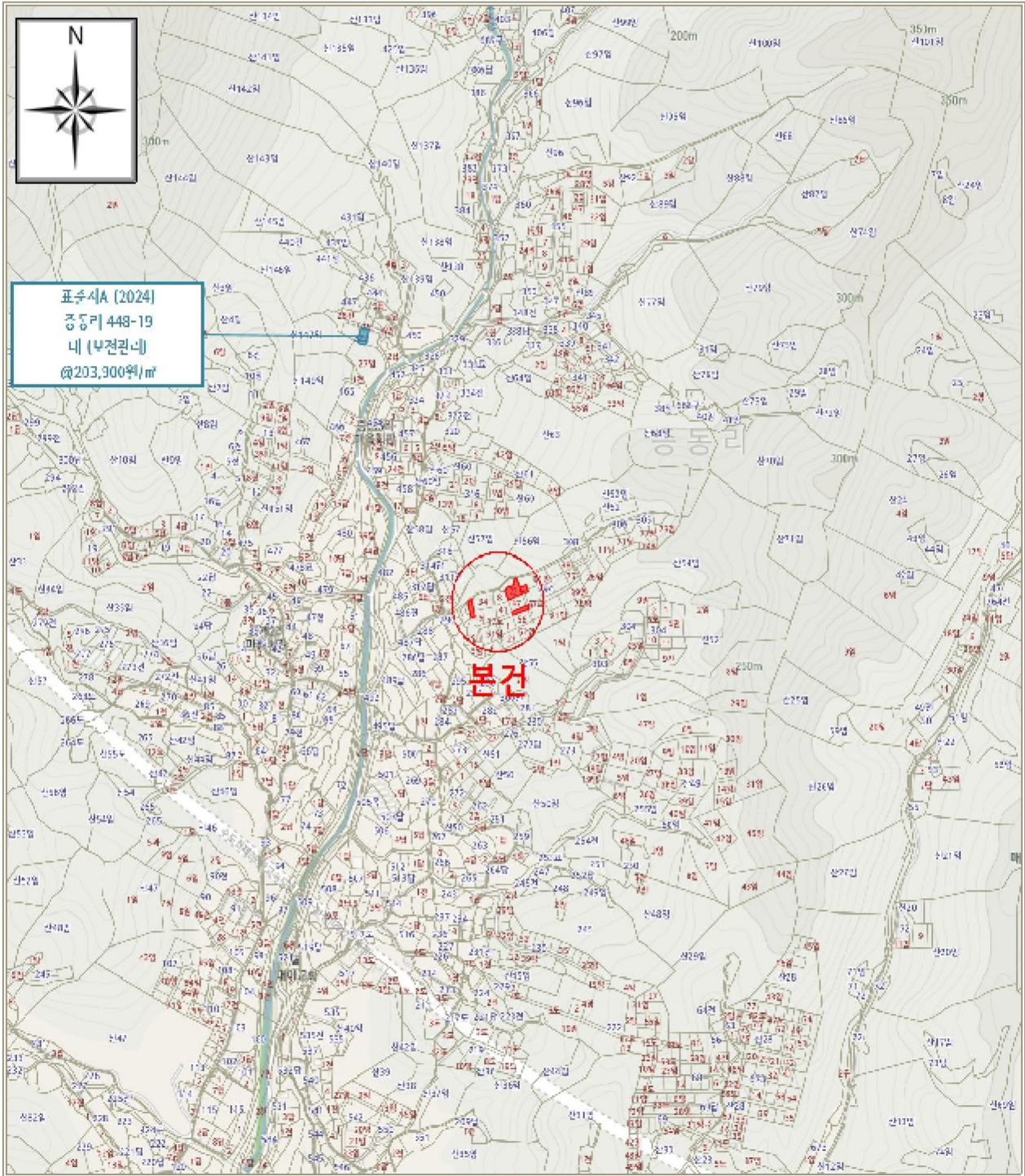
경기도 양평군 양서면 증동리 294-22 외



가 격 참 고 도

소재지

경기도 양평군 양서면 증동리 294-22 외



[범 례]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

사 진 용 지

소재지

경기도 양평군 양서면 증동리 294-22 외



기호(1,2) 및 주위환경(남동측 인근에서 촬영)



기호(1,2) 전경



기호(2-1) 전경



기호(2-2) 전경

사 진 용 지

소재지	경기도 양평군 양서면 증동리 294-22 외
-----	--------------------------



기호(3) 전경



기호(4) 전경



기호(5) 전경



제시외건물㉠ 전경

