

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 권우선 소유물건(2025타경1162)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: HC250502-2

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.

에이치씨감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
채 훈

|                            |  |                           |                         |                           |                       |               |
|----------------------------|--|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------|
| 감정평가액                      | 이십사억삼천오백오십육만칠천오백오십원정(W2,435,567,550.-) |                           |                         |                           |                       |               |
| 의뢰인                        | 수원지방법원<br>사법보좌관 노윤환                    | 감정평가<br>목적                | 법원경매                    |                           |                       |               |
| 제출처                        | 수원지방법원 경매2계                            | 기준가치                      | 시장가치                    |                           |                       |               |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 권우선<br>(2025타경1162)                    | 감정평가<br>조건                | -                       |                           |                       |               |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                                 | 기준시점                      | 조 사 기 간                 | 작 성 일                     |                       |               |
| 기타<br>참고사항                 | -                                      | 2025.05.15                | 2025.05.14 ~ 2025.05.15 | 2025.05.15                |                       |               |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                             |                           | 사<br>정                  |                           | 감 정 평 가 액             |               |
|                            | 종 류                                    | 면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량 | 종 류                     | 면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량 | 단 가                   | 금 액           |
|                            | 토지                                     | 1,410                     | 토지                      | 1,410                     | 1,580,000             | 2,227,800,000 |
|                            | 건물                                     | 276.55                    | 건물                      | 276.55                    | -                     | 162,906,550   |
|                            | (제시외<br>건물)                            | (175.5)                   | 제시외<br>건물               | 175.5                     | -                     | 44,861,000    |
| <b>합 계</b>                 |  |                           |                         |                           | <b>W2,435,567,550</b> |               |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |  |                           |                         |                           |                       |               |
| " 별 지 참 조 "                |  |                           |                         |                           |                       |               |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 오산시 세교동 소재 지하철 1호선 "세마역" 서측 근거리에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서, 수원지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 나. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 15일임.

#### 다. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 05월 14일 ~ 2025년 05월 15일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황 및 가격수준 등을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

가. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

나. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

다. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

라. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가조건

해당사항 없음.

## 6. 그 밖의 사항

가. 본건 평가시 소재지, 지번, 지목, 위치 및 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였으며, 토지의 위치, 이용상태, 경계 등은 지적도면에 의한 육안으로 대략적으로 확인한 것으로 인접 토지와 의 경계 등은 경매참여시 재확인하시기 바람.

나. 본건의 위치는 관련공부 및 점유현황 등을 참고하였으며, 지적개황도 상의 위치는 목측에 의한 것이며 정확한 경계 및 위치, 면적 등의 확인을 위해서는 별도의 측량 등을 요하는 사항이니 경매진행시 참고하시기 바람.

다. 본건 기호(2) 건물 일부의 내부구조도는 이해관계인의 거부 등으로 인하여 정확한 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황, 일반건축물대장상 건축물현황도, 본건 평가전례, 개략적인 외부관찰 등을 참조하여 작성하였는 바, 경매 입찰시 재확인하시기 바람.

라. 제시외 건물(기호 '㉠~㉡')은 개략적인 목측, 건축물현황도면 및 실측에 의하여 면적사정 하였으므로 향후 확정 측량시 다소 상이할 수 있으며, 본 감정에서는 원가법으로 평가하되 관리 및 상태 등을 종합 참작하여 관찰감가법을 적용하여 평가하였는 바, 소유권 여부 및 일괄경매 여부는 경매진행시 재확인하시기 바람.

마. 본건 지상에는 후첨 '사진용지'와 같이 펜스, 담장 및 설치물 등 부속물 등이 소재하며, 본 감정에서는 토지와 일체로 거래되는 일반적인 거래관행 및 단독효용가치 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

바. 본건 토지 지상에는 후첨 '사진용지'와 같이 수목 및 조경석 등이 소재하며, 본 감정에서는 토지와 일체로 거래되는 일반적인 거래관행 및 단독효용가치 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

사. 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부지번은 \*\*처리하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 물건 개요

### 1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2025]

| 기호 | 소재지       | 면적 (㎡) | 지목 | 용도 지역  | 이용 상황 | 도로 교통  | 형상 지세  | 개별공시지가 (원/㎡) |
|----|-----------|--------|----|--------|-------|--------|--------|--------------|
| 1  | 세교동 519-1 | 1,410  | 대  | 자연녹지지역 | 주상용   | 세로 (가) | 부정형 평지 | 680,600      |

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

### 2. 평가대상 건물

| 기호 | 소재지       | 구 조    | 용 도    | 연면적 (㎡) | 층수 (지상/지하) | 사용승인일      |
|----|-----------|--------|--------|---------|------------|------------|
| 2  | 세교동 519-1 | 경량철골구조 | 다가구주택  | 144.8   | 1층         | 2008.06.25 |
|    |           | 경량철골구조 | 근린생활시설 | 979.05  | 1층         |            |

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III . 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

#### 나. 비교표준지 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01]

| 기호 | 소재지        | 면적 (㎡) | 지목   | 용도지역  | 형상 지세   | 지리적위치      | 공시지가 (원/㎡) |
|----|------------|--------|------|-------|---------|------------|------------|
|    |            |        | 이용상황 | 도로교통  |         |            |            |
| A  | 세교동 528-53 | 200    | 대    | 자연녹지  | 사다리 완경사 | 세마교차로 서측인근 | 677,300    |
|    |            |        | 단독주택 | 세각(가) |         |            |            |

##### (2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도 지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

| 지역                                    | 지가변동률<br>(시점수정치)    | 지가변동률 산정   |
|---------------------------------------|---------------------|--|
| 경기도 오산시 녹지<br>2025.01.01 ~ 2025.05.15 | 1.174%<br>(1.01174) | 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.772<br>2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.275<br><br>$( 1 + 0.00772 ) * ( 1 + 0.00275 * 45/31 )$<br>$\approx 1.01174$ |

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

라. 지역요인 비교

| 기호 | 표준지기호 | 지역요인 | 비고                                |
|----|-------|------|-----------------------------------|
| 1  | A     | 1.00 | 본건과 비교표준지는 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 ( 주거지대 )

| 조건    | 항목  | 세부항목   |
|-------|---|--|
| 가로조건  | 가로의 폭, 구조 등의 상태                                     | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성  |
| 접근조건  | 교통시설과의 접근성<br>상가와의 접근성<br>공공 및 편의시설과의 접근성           | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성<br>인근상가와의 거리 및 편의성<br>유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성  |
| 환경조건  | 일조 등<br>자연환경<br>인근환경<br>공급및 처리시설의 상태<br>위험 및 혐오시설 등 | 일조, 통풍 등<br>조망, 경관, 지반, 지질 등<br>인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성<br>상수도 하수도 도시가스 등<br>변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무<br>특별고압선 등과의 거리 |
| 획지조건  | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등<br>방위, 고저 등<br>접면도로 상태           | 면적 접면너비 깊이 부정형지<br>삼각지 자루형획지 방위 고저<br>경사지 각지 2면획지 3면획지   |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도   | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)   |
| 기타조건  | 기타  | 장래의 동향, 기타   |

- 개별요인 비교치

| 기호        | 표준지기호 | 가로  | 접근   | 환경   | 획지   | 행정   | 기타   | 소계    |
|-----------|-------|---|------|------|------|------|------|-------|
| 1         | A     | 1.00  | 1.00 | 1.05 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 1.029 |
| <b>비고</b> |       | 본건은 표준지 대비 획지조건(경사도 및 수목 등에서 우세하나 형상 및 접면도로상태 등에서 열세)에서 열세하나, 환경조건(인근환경 등)에서 우세하여, 전체적으로 우세함. |      |      |      |      |      |       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」, 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

1) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

| 기호 | 소재지         | 면적 (㎡)  | 지목 | 용도지역   | 평가목적       | 토지단가 (원/㎡) | 비고      |
|----|-------------|---------|----|--------|------------|------------|---------|
|    |             |         |    | 이용상황   | 기준시점       |            |         |
| 선1 | 세교동 57**-*  | 4.9     | 대  | 자연녹지지역 | 공매         | 1,480,000  | 비교사례 선정 |
|    |             |         |    | 주거기타   | 2023-07-18 |            |         |
| 선2 | 세교동 528**-* | 206     | 대  | 자연녹지지역 | 담보         | 1,520,000  | -       |
|    |             |         |    | 단독주택   | 2024-03-20 |            |         |
| 선3 | 세교동 528**-* | 206     | 대  | 자연녹지지역 | 담보         | 1,520,000  | -       |
|    |             |         |    | 단독주택   | 2024-05-17 |            |         |
| 선4 | 세교동 42**-*  | 2,395.5 | 전  | 자연녹지지역 | 시가참고       | 1,230,000  | -       |
|    |             |         |    | 전      | 2024-02-20 |            |         |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS)

| 기호   | 소재지        | 면적 (㎡) | 지목 | 용도지역   | 거래시점       | 거래금액          | 토지단가 (원/㎡) | 비고      |
|--|------------|--------|----|--------|------------|---------------|------------|---------|
|  |            |        |    | 이용상황   |            |               |            |         |
| 거1   | 세교동 528-** | 206    | 대  | 자연녹지지역 | 2024.03.30 | 464,800,000   | 1,539,828  | 비교사례 선정 |
|  |            |        |    | 단독주택   |            |               |            |         |
| 철근콘크리트구조 / 단독주택 / 사용승인일 : 2016.05.30<br>◆ 토지배분단가 @317,204,650 / 206㎡ ≒ 1,539,828원/㎡<br>[(건물가격: 1,750,000 × 43/50 × 98.07㎡ = 147,595,350)(건물단가는 백원단위 절사),<br>(토지가격: 464,800,000 - 147,595,350 = 317,204,650)] |            |        |    |        |            |               |            |         |
| 거2   | 세교동 5**    | 1,263  | 답  | 자연녹지지역 | 2022.10.06 | 1,700,000,000 | 1,346,002  | -       |
|  |            |        |    | 답      |            |               |            |         |
| 토지만의 거래사례임<br>◆ 토지단가 @1,700,000,000 / 1,263㎡ ≒ 1,346,002원/㎡  |            |        |    |        |            |               |            |         |

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 산식

|  |
|--|
| $\text{사례기준 대상토지가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$ <hr/> $\text{공시지가기준 대상토지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$ |
|--|

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례(선1)를 선택하였음.

3) 비교사례를 기준한 산출 가액

㉠ 【 표준지A 와 선례1의 비교 】

| 구분   | 사례단가<br>(원/㎡)   | 사정보정 | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인  | 산정단가<br>(원/㎡) |       |
|------|---|------|---------|------|-------|---------------|-------|
| 선1   | 1,480,000   | -    | 1.06098 | 1.00 | 0.980 | 1,538,845     |       |
| 표A   | 677,300   | -    | 1.01174 | -    | -     | 685,252       |       |
| 시점수정 | 경기도 오산시 녹지 지가변동률(2023.07.18 ~ 2025.05.15) : 1.06098       |      |         |      |       |               |       |
| 지역요인 | 비교표준지와 선례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.00)                   |      |         |      |       |               |       |
| 개별요인 | 가로  | 접근   | 환경      | 획지   | 행정    | 기타            | 소계    |
|      | 1.00  | 1.00 | 1.00    | 0.98 | 1.00  | 1.00          | 0.980 |
|      | 비교표준지는 선례대비 획지조건(형상 및 접면도로 상태 등에서 우세하나, 경사도 등에서 열세)에서 열세함 |      |         |      |       |               |       |

4) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

| 기호 | 사례기준 단가<br>(원/㎡) | 공시지가기준 단가<br>(원/㎡) | 산출<br>보정치 |
|----|------------------|--------------------|-----------|
| 1  | 1,538,845        | 685,252            | 2.246     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

| 기호 | 사례<br>기호 | 사례기준 단가<br>(원/㎡) | 표준지<br>기호 | 공시지가기준 단가<br>(원/㎡) | 그밖의요인<br>보정치 | 비고 |
|----|----------|------------------|-----------|--------------------|--------------|----|
| 1  | 선1       | 1,538,845        | A         | 685,252            | 2.24         | -  |

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근 지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

사. 토지단가의 결정

| 기호 | 표준지<br>기호 | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그밖의<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----|-----------|---------------|---------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|
| 1  | A         | 677,300       | 1.01174 | 1.00     | 1.029    | 2.24      | 1,579,477     | 1,580,000     |

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 기호 | 소재지                  | 면적<br>(㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 금액<br>(원)     |
|----|----------------------|-----------|---------------|---------------|
| 1  | 경기도 오산시 세교동<br>519-1 | 1,410     | 1,580,000     | 2,227,800,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

### 나. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS)

| 기호   | 소재지        | 면적 (㎡) | 지목 | 용도지역   | 거래시점       | 거래금액          | 토지단가 (원/㎡) | 비고      |
|--|------------|--------|----|--------|------------|---------------|------------|---------|
|  |            |        |    | 이용상황   |            |               |            |         |
| 거1   | 세교동 528-** | 206    | 대  | 자연녹지지역 | 2024.03.30 | 464,800,000   | 1,539,828  | 비교사례 선정 |
|  |            |        |    | 단독주택   |            |               |            |         |
| 철근콘크리트구조 / 단독주택 / 사용승인일 : 2016.05.30<br>◆ 토지배분단가 @317,204,650 / 206㎡ ≒ 1,539,828원/㎡<br>[(건물가격: 1,750,000 × 43/50 × 98.07㎡ = 147,595,350)(건물단가는 백원단위 절사),<br>(토지가격: 464,800,000 - 147,595,350 = 317,204,650)] |            |        |    |        |            |               |            |         |
| 거2   | 세교동 5**    | 1,263  | 답  | 자연녹지지역 | 2022.10.06 | 1,700,000,000 | 1,346,002  | -       |
|  |            |        |    | 답      |            |               |            |         |
| 토지만의 거래사례임<br>◆ 토지단가 @1,700,000,000 / 1,263㎡ ≒ 1,346,002원/㎡  |            |        |    |        |            |               |            |         |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

다. 사정보정

| 기호 | 사례기호 | 사정보정 | 비고   |
|----|------|------|--|
| 1  | 거1   | 1.00 | 선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨. |

라. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

| 사례기호 | 기간                      | 대상지역    | 지가변동률<br>(시점수정치)     |
|------|-------------------------|---------|----------------------|
|      |                         | 용도지역    |                      |
| 거1   | 2024-03-30 ~ 2025-05-15 | 경기도 오산시 | 3.561%<br>(≒1.03561) |
|      |                         | 녹지      |                      |

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

마. 지역요인

| 기호 | 사례기호 | 지역요인 | 비고                               |
|----|------|------|----------------------------------|
| 1  | 거1   | 1.00 | 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함. |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인

- 개별요인 비교항목 ( 주거지대 )

| 조건    | 항목  | 세부항목   |
|-------|---|--|
| 가로조건  | 가로의 폭, 구조 등의 상태                                     | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성  |
| 접근조건  | 교통시설과의 접근성<br>상가와의 접근성<br>공공 및 편익시설과의 접근성           | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성<br>인근상가와의 거리 및 편의성<br>유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성  |
| 환경조건  | 일조 등<br>자연환경<br>인근환경<br>공급및 처리시설의 상태<br>위험 및 혐오시설 등 | 일조, 통풍 등<br>조망, 경관, 지반, 지질 등<br>인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성<br>상수도 하수도 도시가스 등<br>변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무<br>특별고압선 등과의 거리 |
| 획지조건  | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등<br>방위, 고저 등<br>접면도로 상태           | 면적 접면너비 깊이 부정형지<br>삼각지 자루형획지 방위 고저<br>경사지 각지 2면획지 3면획지   |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도   | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)   |
| 기타조건  | 기타  | 장래의 동향, 기타   |

- 개별요인 비교치

| 기호 | 사례기호 | 가로  | 접근   | 환경   | 획지   | 행정   | 기타   | 소계    |
|----|------|---|------|------|------|------|------|-------|
| 1  | 거1   | 1.00  | 1.00 | 1.05 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.061 |
| 비고 |      | 본건은 거래사례 대비 환경조건(인근 환경 등) 및 획지조건(형상 등에서 열세하나 경사도 및 수목 등에서 우세)에서 우세함 |      |      |      |      |      |       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 사례<br>기호 | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정보정 | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인  | 산정단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----|----------|---------------|------|---------|------|-------|---------------|---------------|
| 1  | 거1       | 1,539,828     | 1.00 | 1.03561 | 1.00 | 1.061 | 1,691,936     | 1,690,000     |

### 3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

| 지리적위치 | 용도지역   | 이용상황 | 도로교통      | 가격수준<br>(원/㎡)            | 비고                                  |
|-------|--------|------|-----------|--------------------------|-------------------------------------|
| 본건 인근 | 자연녹지지역 | 대    | 세로<br>(가) | 1,300,000 ~ 1,600,000원/㎡ | 형상, 지세, 도로조건,<br>이용상황에 따라<br>차등 있음. |

### 4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

| 기호 | 공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡) | 거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡) |
|----|-----------------------|-----------------------|
| 1  | 1,580,000             | 1,690,000             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 평가사례, 거래사례, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

| 기호           | 사정면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 감정평가액(원/㎡)    | 비고 |
|--------------|---------|-----------|---------------|----|
| 1            | 1,410   | 1,580,000 | 2,227,800,000 | -  |
| 토지 감정평가액(합계) |         |           | 2,227,800,000 |    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물가액 산출근거

### 1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 적용하였음.

### 2. 재조달원가의 산정

가. 건축물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산원 건물신축단가표 2024]

| 분류번호     | 용도      | 구조                   | 급수 | 표준단가(원)   | 내용연수          | 비고 |
|----------|---------|----------------------|----|-----------|---------------|----|
| 1-1-8-9  | 조립식 주택  | 샌드위치 패널 조립식샌드위치판넬    | 3  | 756,000   | 35<br>(30~40) | -  |
|          |         |                      | 4  | 609,000   |               | -  |
| 1-6-6-1  | 모듈러 주택  | (경량)철골조 철골지붕틀 칼라강판잇기 | 3  | 1,649,000 | 35<br>(30~40) | -  |
| 4-1-6-10 | 점포 및 상가 | 철골조 슬래브지붕            | 2  | 1,504,000 | 40<br>(35~45) | -  |
|          |         |                      | 3  | 1,214,000 |               | -  |

나. 표준단가

| 기호 | 구분 | 이용상황   | 구조     | 표준단가(원)   | 비고 |
|----|----|--------|--------|-----------|----|
| 2  | 1층 | 다가구주택  | 경량철골구조 | 1,200,000 | -  |
|    | 1층 | 근린생활시설 | 경량철골구조 | 960,000   | -  |

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 보정단가

| 기호 | 설비내역            | 보정단가 (원) | 비고        |
|----|-----------------|----------|-----------|
| 2  | 기본적인 위생 및 급배수설비 | -        | 표준단가에 포함. |

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

## 라. 재조달원가 결정

| 기호 | 구분 | 구조     | 이용상황   | 표준단가 (원)  | 보정단가 (원) | 재조달원가 (원) |
|----|----|--------|--------|-----------|----------|-----------|
| 2  | 1층 | 경량철골구조 | 다가구주택  | 1,200,000 | -        | 1,200,000 |
|    | 1층 | 경량철골구조 | 근린생활시설 | 960,000   | -        | 960,000   |

## 3. 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 또는 경제적 감가 등으로 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화 하는 작업을 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 대상건물의 내용연수를 기준으로 정액법을 적용하였으며, 제시외 건물은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

## 4. 건물가액 산출

### 가. 건물단가 결정

| 기호 | 구분 | 재조달원가 (원) | 내용연수 | 경과연수 | 잔존연수 | 산출단가 (원) | 적용단가 (원) |
|----|----|-----------|------|------|------|----------|----------|
| 2  | 1층 | 1,200,000 | 35   | 16   | 19   | 651,429  | 651,000  |
|    | 2층 | 960,000   | 35   | 16   | 19   | 521,143  | 521,000  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물가액 결정

| 기호  | 구분  | 면적(m <sup>2</sup> ) | 적용단가(원) | 건물가액(원)     | 비고     |
|-----|-----|---------------------|---------|-------------|--------|
| 2   | 1층  | 144.8               | 651,000 | 94,264,800  | 다가구주택  |
|     | 1층  | 131.75              | 521,000 | 68,641,750  | 근린생활시설 |
| ㉠   | 창고  | 6.2                 | 70,000  | 434,000     | -      |
| ㉡   | 창고  | 9.0                 | 100,000 | 900,000     | -      |
| ㉢   | 창고  | 23.4                | 100,000 | 2,340,000   | -      |
| ㉣   | 계단  | 3.3                 | 60,000  | 198,000     | -      |
| ㉤   | 창고  | 7.7                 | 70,000  | 539,000     | -      |
| ㉥   | 출입구 | 7.3                 | 160,000 | 1,168,000   | -      |
| ㉦   | 데크  | 33.0                | 130,000 | 4,290,000   | -      |
| ㉧   | 주방  | 45.6                | 500,000 | 22,800,000  | -      |
| ㉨   | 창고  | 24.6                | 120,000 | 2,952,000   | -      |
| ㉩   | 휴게실 | 15.4                | 600,000 | 9,240,000   | -      |
| 합 계 |     | 452.05              | -       | 207,767,550 |        |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V . 감정평가액의 결정

본건은 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법 등에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

| 구분     | 면적(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)      |
|--------|---------------------|---------------|
| 토지     | 1,410               | 2,227,800,000 |
| 건물     | 276.55              | 162,906,550   |
| 제시의 건물 | 175.5               | 44,861,000    |
| 합 계    |                     | 2,435,567,550 |

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호      | 소재지  | 지번            | 지 목<br>및<br>용 도                                  | 용도지역<br>및<br>구 조                                     | 면 적 (㎡)   |   | 감 정 평 가 액  |  | 비 고  |
|---------------|--|---------------|--|--|---|---|--|--|--|
|               |  |               |  |  | 공 부   | 사 정   | 단 가  | 금 액  |  |
| 1             | 경기도<br>오산시<br>세교동                                | 519-1         | 대  | 자연녹지지역   | 1,410   | 1,410   | 1,580,000  | 2,227,800,000  |  |
| 2             | 동 소<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>오산시<br>큰말길<br>15-18 | 519-1<br>위 지상 | 다가구주택<br>(1가구) 및<br>제2종<br>근린생활<br>시설(일반<br>음식점) | 경량철골구조<br>기타지붕<br><br>단층<br><br><br>1층<br><br><br>1층 | <br><br><br><br><br><br>144.8<br><br><br>131.75 | <br><br><br><br><br><br>144.8<br><br><br>131.75 | <br><br><br><br><br><br>651,000<br><br><br>521,000 | <br><br><br><br><br><br>94,264,800<br><br><br>68,641,750 | <br><br><br><br><br><br>1,200,000<br>x 19/35<br><br><br>960,000<br>x 19/35 |
| <b>토,건 소계</b> |  |               |  |  |   |   |  | <b>₩2,390,706,550</b>                                    |  |
| ㉠             | (제시외 건물)<br>경기도<br>오산시<br>세교동                    | 519-1<br>위 지상 | 창고   | 철파이프조<br>천막지붕<br>1층소재                                | (6.2)   | 6.2   | 70,000   | 434,000  | 관찰감가   |
| ㉡             | 동 소  | 519-1<br>위 지상 | 창고   | 스틸조<br>컨테이너<br>1층소재                                  | (9.0)   | 9.0   | 100,000  | 900,000  | 관찰감가   |
| ㉢             | 동 소  | 519-1<br>위 지상 | 창고   | 판넬조<br>판넬지붕<br>1층소재                                  | (23.4)  | 23.4  | 100,000  | 2,340,000  | 관찰감가   |
| ㉣             | 동 소  | 519-1<br>위 지상 | 계단   | 목조<br>1층소재   | (3.3)   | 3.3   | 60,000   | 198,000  | 관찰감가   |
| ㉤             | 동 소  | 519-1<br>위 지상 | 창고   | 목조 및<br>플라스틱<br>슬레이트조<br>판넬지붕<br>1층중층소재              | (7.7)   | 7.7   | 70,000   | 539,000  | 관찰감가   |

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호     | 소재지 | 지번            | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조            | 면 적 (㎡) |      | 감 정 평 가 액 |                         | 비 고  |
|--------------|-----|---------------|-----------------|-----------------------------|---------|------|-----------|-------------------------|------|
|              |     |               |                 |                             | 공 부     | 사 정  | 단 가       | 금 액                     |      |
| ㉞            | 동 소 | 519-1<br>위 지상 | 출입구             | 철골조 및<br>목조<br>철판지붕<br>1층소재 | (7.3)   | 7.3  | 160,000   | 1,168,000               | 관찰감가 |
| ㉟            | 동 소 | 519-1<br>위 지상 | 데크              | 목조<br>1층소재                  | (33.0)  | 33.0 | 130,000   | 4,290,000               | 관찰감가 |
| ㊱            | 동 소 | 519-1<br>위 지상 | 주방              | 경량철골구조<br>기타지붕<br>1층소재      | (45.6)  | 45.6 | 500,000   | 22,800,000              | 관찰감가 |
| ㊲            | 동 소 | 519-1<br>위 지상 | 창고              | 철골조<br>렉산지붕<br>1층소재         | (24.6)  | 24.6 | 120,000   | 2,952,000               | 관찰감가 |
| ㊳            | 동 소 | 519-1<br>위 지상 | 휴게실             | 경량철골구조<br>기타지붕<br>1층소재      | (15.4)  | 15.4 | 600,000   | 9,240,000               | 관찰감가 |
| <b>제시외소계</b> |     |               |                 |                             |         |      |           | <b>₩44,861,000</b>      |      |
| <b>합 계</b>   |     |               |                 |                             |         |      |           | <b>₩2,435,567,550.-</b> |      |
|              |     |               |                 | 이                           | 하       | 여    | 백         |                         |      |

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 오산시 세교동 소재 지하철 1호선 "세마역" 서측 근거리에 위치하고, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 근거리에 지하철 1호선 '세마역' 등이 소재하여 제반 대중교통상황은 보통인 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접 필지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 주상용(다가구주택 및 근린생활시설) 건 부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남서측 방향으로 노폭 약 5m 내외의 차량통행 가능한 포장도로에 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-10-21)(편키즈유치원(화성오산교육지원청 문의)) <교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 '건물 감정평가요항표' 참조.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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**

-.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

1) 본건 임대관계는 미상이며, 본건 평가시 소재지, 지번, 지목, 위치 및 면적 등은 귀 제시 목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였으며, 토지의 위치, 이용상태, 경계 등은 지적도면에 의한 육안으로 대략적으로 확인한 것으로 인접 토지와 경계 등은 경매참여시 재확인하시기 바람.

2) 본건의 위치는 관련공부 및 점유현황 등을 참고하였으며, 지적개황도 상의 위치는 목측에 의한 것이며 정확한 경계 및 위치, 면적 등의 확인을 위해서는 별도의 측량 등을 요하는 사항이니 경매진행시 참고하시기 바람.

3) 본건 지상에는 후첨 ‘사진용지’와 같이 펜스, 담장 및 설치물 등 부속물 등이 소재하며, 본 감정에서는 토지와 일체로 거래되는 일반적인 거래관행 및 단독효용가치 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

4) 본건 토지 지상에는 후첨 ‘사진용지’와 같이 수목 및 조경석 등이 소재하며, 본 감정에서는 토지와 일체로 거래되는 일반적인 거래관행 및 단독효용가치 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

경량철골구조 기타지붕 단층 다가구주택 및 근린생활시설로서,  
(사용승인일 : 2008.06.25)

외벽 : 목조붙임 및 판넬 마감 등,  
내벽 : 벽지도배, 일부 타일 및 내부 인테리어 마감 등,  
창호 : 하이샷시 마감 등임.

## (2) 이용상태

현황 다가구주택 및 근린생활시설로서,

1층 : 다가구주택 및 근린생활시설로 이용중임.

세부사항은 후첨 '건물개황도' 참조바람.

## (3) 설비내역

위생설비, 급·배수설비 등이 갖추어져 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 '건물개황도' 및 '지적도'와 같이 소유자 미상의 제시외 건물이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

-.

# 건물감정평가요항표

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

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상이며, 본건 기호(2) 건물 일부의 내부구조도는 이해관계인의 거부 등으로 인하여 정확한 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황, 일반건축물대장상 건축물 현황도, 본건 평가전례, 개략적인 외부관찰 등을 참조하여 작성하였는 바, 경매 입찰시 재확인하시기 바람.

2) 제시외 건물(기호 ‘㉠~㉡’)은 개략적인 목측, 건축물현황도면 및 실측에 의하여 면적사정 하였으므로 향후 확정 측량시 다소 상이할 수 있으며, 본 감정에서는 원가법으로 평가하되 관리 및 상태 등을 종합 참작하여 관찰감가법을 적용하여 평가하였는 바, 소유권 여부 및 일괄경매 여부는 경매진행시 재확인하시기 바람.



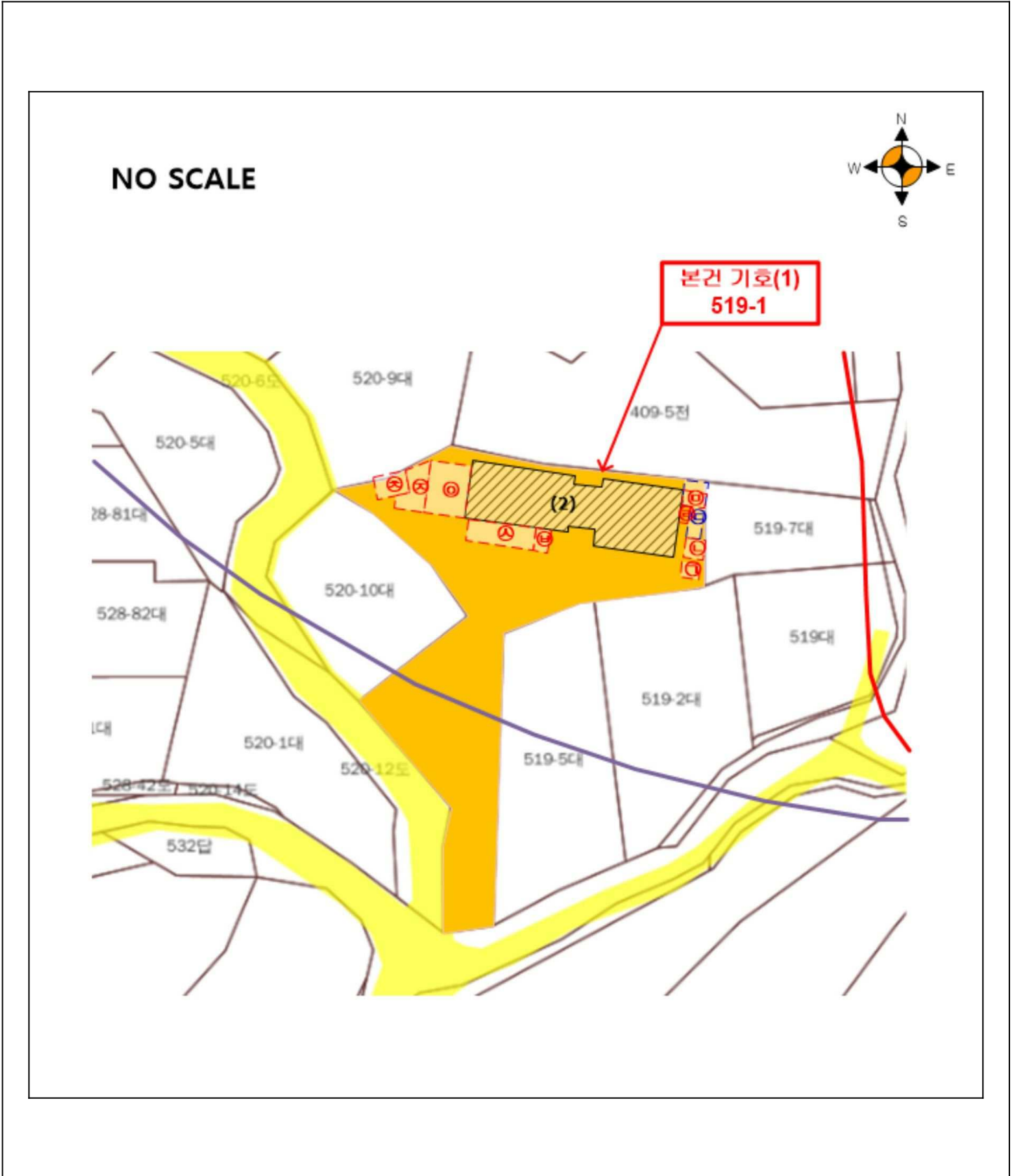
# 상세위치도



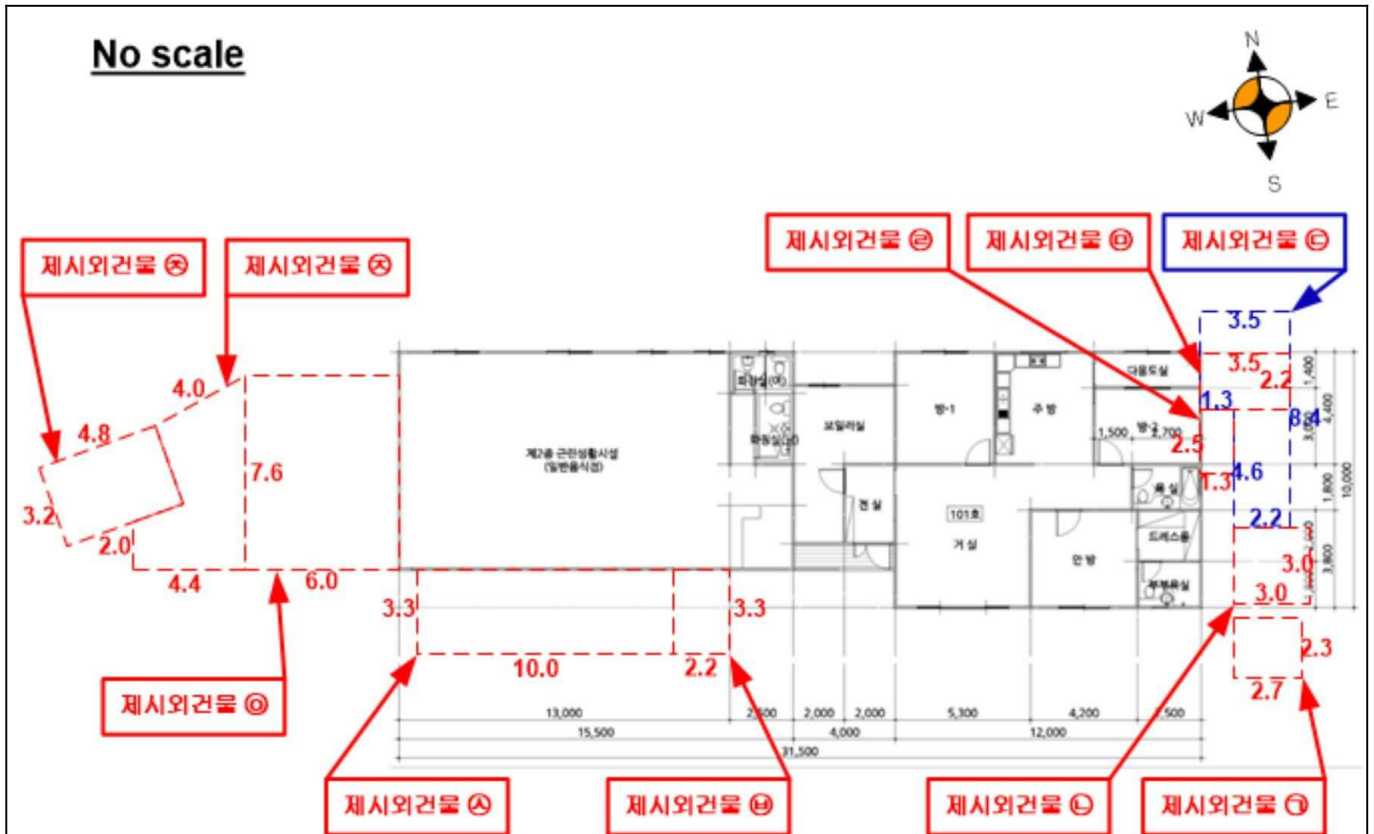
소재지 경기도 오산시 세교동 519-1



# 지 적 도



# 건물개황도



**<기호(2) 1층 (공부상면적 : 276.55㎡)>**

**<제시외 건물>**

- ㉠ 철파이프조 천막지붕 1층소재, 창고 : 약 6.2㎡
- ㉡ 스틸조 컨테이너 1층소재, 창고 : 약 9.0㎡
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 1층소재, 창고 : 약 23.4㎡
- ㉣ 목조 1층소재, 계단 : 약 3.3㎡
- ㉤ 목조 및 플라스틱슬레이트조 판넬지붕 1층중층소재, 창고 : 약 7.7㎡
- ㉥ 철골조 및 목조 철판지붕 1층소재, 출입구 : 약 7.3㎡
- ㉦ 목조 1층소재, 데크 : 약 33.0㎡
- ㉧ 경량철골구조 기타지붕 1층소재, 주방 : 약 45.6㎡
- ㉨ 철골조 렉산지붕 1층소재, 창고 : 약 24.6㎡
- ㉩ 경량철골구조 기타지붕 1층소재, 휴게실 : 약 15.4㎡

|           |  |        |
|-----------|--|--------|
| <b>범례</b> |  | 공거대상건물 |
|           |  | 제시외건물  |



1



2





