

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 수원지방법원 여주지원 경매3계

사법보좌관 이영진

건명 : 주식회사 무궁화신탁 외 1명

소유물건(2024타경33455)

평가서번호 : JWD-240408-6001

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



감정평가법인 정원

JungWon Appraisal & Consulting Co., Ltd

경기도 성남시 수정구 위례광장로 37, 503호

T) 031-752-2990 F) 031-752-2991

E-mail : jungwon4@kapaland.co.kr

Home-page : www.appjw.co.kr

발송

2024. 04. 22

주감정평가법인정원



감정평가법인 정원

JungWon Appraisal & Consulting Co., Ltd

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
이호춘

이 호 춘



(주)감정평가법인정원 경기지사 지사장 임의순

(서명또는인)

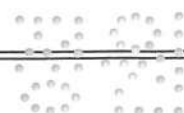


감정평가액	삼익팔천사십일만육천일백칠십원정 (₩380,416,170.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 무궁화신탁, 석명옥 (2024타경33455)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 (토지, 건물) 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.19	2024.04.18 ~ 2024.04.19	2024.04.19	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,031	토지	1,031	-	234,756,000
	건물	184.56	건물	208.29	-	125,315,170
	제시외건물	(160.4)	제시외건물	160.4	-	13,145,000
	제시외물건	(1식)	제시외물건	1식	-	7,200,000
합계						₩380,416,170
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 윤득신		윤 득 신		(인)	

(주)감정평가법인정원

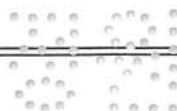
토지건물 감정평가명세표

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 용문면 오촌리	59-2	대	자연환경보전 지역	660	660	268,000	176,880,000	
2	동소	68-9	전	자연환경보전 지역	371	371	156,000	57,876,000	
3	동소 [도로명주소] 경기도 양평군 용문면 용문산로 347번길 57-1	59-2 제1호	단독주택	벽돌구조 아스팔트싱글 지붕 2층					
				1층	60.19	83.92	733,000	61,513,360	1,000,000 x 33/45
				2층	23.73				
4	동소 [도로명주소] 경기도 양평군 용문면 용문산로 347번길 57-1	59-2	주택	연와조 평스라브지붕 단층	124.37	124.37	513,000	63,801,810	1,100,000 x 21/45
소 계								₩360,071,170	
(제시외건물)									
㉠	경기도 양평군 용문면 오촌리	59-2	참고	기존 벽체이용 판빌조 판빌지붕	(6.2)	6.2	150,000	930,000	
㉡	동소	59-2	테라스 및 비가림막	목조	(29.7)	29.7	100,000	2,970,000	일련번호 4) 1층 소재
㉢	동소	59-2	이동식 참고	철재 등	(7)	7	80,000	560,000	



토지건물 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	
㉔	동소	68-9	이동식 컨테이너 박스	철재 등	(12)	12	200,000	2,400,000	
㉕	동소	59-2	차양	목조	(3)	3	20,000	60,000	
㉖	동소	59-2	이동식 저장고	철재 등	(6)	6	-	1,800,000	관찰감가
㉗	동소	59-2	비가림막	목조	(20)	20	30,000	600,000	
㉘	동소	59-2	테라스	목조	(76.5)	76.5	50,000	3,825,000	일련번호 3) 2층 소재
	(제시외물건)								
㉙	경기도 양평군 용문면 오촌리	59-2	태양광 설비	목조 모듈 size : 1.1m*2.4m 수량 : 6ea 기타 부대설비 일체	1식	1식	-	7,200,000	관찰감가
합 계								₩380,416,170.-	
				이	하	여	백		



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가대상 물건개요

- 본 감정평가는 경기도 양평군 용문면 오촌리 소재 “오촌리마을회관” 남동측 원거리에 위치한 부동산에 대한 수원지방법원 여주지원 경매3계의 경매목적에 위한 감정평가입니다.
- 평가대상목록, 이용상황, 공법상 제한사항 등에 대하여는 토지·건물 감정평가명세표, 토지·건물감정평가요항표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

- 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	형상 지세	개별공시지가 (2023년, 원/㎡)	비고
1	오촌리 59-2	대	660	자연환경 보전	세로(가)	부정형 평지	148,300	-
2	오촌리 68-9	전	371	자연환경 보전	세로(가)	부정형 평지	55,200	-
합계			<u>1,031</u>	-	-	-	-	-

- 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	주 용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
3	오촌리 59-2	벽돌구조 아스팔트싱글지붕 지상2층	주택	83.92	2011.09.06	-
4	오촌리 59-2	연와조 평스라브지붕 지상1층	주택	124.37	1999.12.30	-

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 현장조사를 완료한 날짜인 2024년 04월 19일을 기준시점으로 결정하였습니다.

III. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 04월 18일 ~ 2024년 04월 19일이며, 현장조사 내용은 각종 공부의 내용과 대체로 동일합니다.

IV. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하였습니다.

2. 감정평가조건

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 그 밖의 사항

- 본건 토지, 건물의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 공부서류 등에 의거 확인 하였으며, 후첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지'와 같이 제시외 건물 ㉠ ~ ㉡이 소재하는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지에 소재하는 수목, 관상수, 석축 및 소규모 인공 연못 등은 토지 부합물로서, 일체 로 거래되는 관행 및 평가목적 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
(※ 후첨: '사진용지' 참조)
- 본건 건물 일련번호 4) 옥상에 후첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지'와 같이 태양광설비 1식이 소재하여 제시외물건으로 감정평가하였는 바, 소유권 및 일괄 경매 여부 등은 별도 조사를 요합니다.

VI. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- (1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.
- (2) 본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제7조(개별물건기준 원칙) 에 의거 토지 및 건물을 개별적으로 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 토지의 감정평가

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 공시지가기준법으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여

대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

(4) 건물의 감정평가

건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에 따라 구조·용재·시공의 정도 및 관리·이용상태 등을 종합적으로 참작하여 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 평가하는 원가법으로 감정평가하였으며, 감가수정은 정액법을 적용하였습니다

『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)에 따라 대상물건 별로 정한 주된 방법을 적용하여 감정평가하고, 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 건물의 경우 본건과 유사한 건물만의 거래사례를 찾기가 곤란하고, 본건 건물만의 수익자료나 본건과 유사한 건물만의 수익 자료를 확보하기 곤란하여 다른 감정평가방식에 따른 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

(1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

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 공시지가기준법에 의해 감정평가 하였습니다.

1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지 "A, B"를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024.01.01.)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	오촌리 59-3	512	대	자연환경 보전	단독 주택	세로(가)	사다리 완경사	154,600
B	오촌리 19	2,655	답	자연환경 보전	전	세로(가)	부정형 평지	83,800

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하고, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[지가변동률 산정 : 경기도 양평군, 자연환경보전지역]

기간	용도지역	지가변동률(%)	비고
2024.01.01.~ 2024.04.19.	자연환경 보전지역	0.99982	경기도 양평군 (24.01.01~24.04.19) (자연환경보전) 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.001 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : -0.011 $(1 + 0.00001) * (1 - 0.00011 * 50/29)$ ≒ 0.99982

3) 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건을 종합하여 검토한 바, 본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 상호 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

- 주택지대 [일련번호 1) /비교표준지 A]

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등 접면도로 상태	방위, 고저, 경사지 각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타

- 개별요인비교치

일련 번호	비표 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1)	A	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 농경지대(전) [일련번호 2) /비교표준지 B]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인비교치

일련 번호	비표 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
2)	A	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
본건은 비교표준지 대비 접근(농로의 상태 등)조건에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

① 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가선례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

② 감정평가선례 및 거래사례

ㄱ) 감정평가선례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
①	오촌리 59-8	대	436	자연환경 보전	법원 경매	2024.02.02	291,000	-
②	오촌리 30	대	490	자연환경 보전	기타 담보	2023.11.16	246,000	-
③	오촌리 33	대	788	자연환경 보전	담보	2023.05.04	252,000	-
④	오촌리 5-12	전	4,319	자연환경 보전	법원 경매	2023.11.20	158,000	-
⑤	오촌리 22-6	전	563	자연환경 보전	법원 경매	2022.10.19	165,000	-
⑥	오촌리 24	전	595	자연환경 보전	담보	2021.04.20	139,000	-

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄴ) 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	토지거래 단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일 기준)	비고
가	오촌리 51	대	자연환경보전	813	주거기타	350,000,000	267,530	2022.01.10	토지, 건물 일괄거래

<토지단가 산출개요>

■ 건물 개요 : 일반목구조(사용승인일 : 2017.05.01) 면적 : 147.22㎡

■ 토지 추정단가: $[(350,000,000\text{원} - (1,000,000/\text{㎡} \times 36 \div 40 \times 147.22\text{㎡})) / 813\text{㎡}] \approx 267,530\text{원}/\text{㎡}$

나	오촌리 212	대	자연환경보전	777	주거나지	170,000,000	218,790	2022.12.19	토지만의 거래
다	오촌리 152	대	자연환경보전	694	주거나지	184,000,000	265,130	2021.10.15	토지만의 거래
라	오촌리 24-3	전	자연환경보전	828	전	140,000,000	169,082	2023.11.14	토지만의 거래
마	오촌리 268-5	전	자연환경보전	332	전	60,800,000	183,133	2023.09.02	토지만의 거래
바	오촌리 29-2	전	자연환경보전	496	전	91,800,000	185,081	2022.10.01	토지만의 거래

출처: 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등

ㄷ) 인근지역 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
자연환경보전	대	세로변	250,000원/㎡ ~ 300,000원/㎡ 내외	일련번호 1) 유사
자연환경보전	전	맹지	130,000원/㎡ ~ 170,000원/㎡ 내외	일련번호 2) 유사

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

ㄱ) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

ㄴ) 그 밖의 요인 보정치 산정

a. 비교사례의 선정

선정 비교사례	평가선례 ①, ④
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 위의 사례를 비교사례로 선정하였음.

b. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)
①	경기도 양평군 '자연환경보전지역'	2024.02.02. ~ 2024.04.19.	$(1 - 0.00011 * 28/29) * (1 - 0.00011 * 50/29) \approx 0.99970$
④	경기도 양평군 '자연환경보전지역'	2023.11.20. ~ 2024.04.19.	$(1 - 0.00020 * 11/30) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00001) * (1 - 0.00011 * 50/29) \approx 0.99987$

c. 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

d. 개별요인 비교

-주택지대([표준지 A / 평가선례 ①])

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타

- 개별요인비교치

표준지	평가 선례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	①	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
비교표준지는 평가선례 대비 획지(형상 등)조건에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 농경지대([표준지 B / 평가선례 ④])

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인비교치

표준지	평가 선례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
B	④	1.03	1.00	1.07	1.00	1.00	1.102
비교표준지는 평가선례 대비 접근(취락과의 접근성 등) 및 획지(형상 및 면적 등) 조건에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

e. 평가선례 기준 비교표준지 단가

구분	평가선례 ① 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 "A"	291,000	0.99970	1.00	1.030	299,640
구분	평가선례 ④ 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 "B"	158,000	0.99987	1.00	1.102	174,093

f. 격차율 산정

$$\begin{array}{l}
 \text{평가선례 ① 기준} \\
 \frac{\text{비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가(계획관리)}} = \frac{299,640}{154,600} \approx 1.939 \\
 \times \text{시점수정} \quad \times 0.99982 = 154,572
 \end{array}$$

$$\begin{array}{l}
 \text{평가선례 ④ 기준} \\
 \frac{\text{비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가(보전관리)}} = \frac{174,093}{83,800} \approx 2.078 \\
 \times \text{시점수정} \quad \times 0.99982 = 83,785
 \end{array}$$

ㄷ) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.93
	B	2.07

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 토지 시산가액

일련 번호	표준지 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	154,600	0.99982	1.00	0.900	1.93	268,492	268,000	-
2)	B	83,800	0.99982	1.00	0.900	2.07	156,091	156,000	-

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1)	오촌리 59-2	660	660	268,000	176,880,000	-
2)	오촌리 68-9	371	371	156,000	57,876,000	-
합계		1,031	1,031	-	234,756,000	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 산식은 아래와 같습니다.

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{사례가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

1) 거래사례의 선정

거래사례비교법 적용시 비교 거래사례는 사정 등이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로서, 비교적 최근에 거래되고, 인근지역에 소재하며 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 사례이어야 합니다.

인근지역에 있는 거래사례 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 거래사례 “가, 라”를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	토지거래 단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일 기준)	비고
가	오촌리 51	대	자연환경보전	813	주거기타	350,000,000	267,530	2022.01.10	토지, 건물 일괄거래

<토지단가 산출개요>

■ 건물 개요 : 일반목구조(사용승인일 : 2017.05.01) 면적 : 147.22㎡

■ 토지 추정단가: $\{[350,000,000\text{원} - (1,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 36 \div 40 \times 147.22\text{㎡})] / 813\text{㎡}\} \approx 267,530\text{원}/\text{㎡}$

라	오촌리 24-3	전	자연환경보전	828	전	140,000,000	169,082	2023.11.14	토지만의 거래
---	----------	---	--------	-----	---	-------------	---------	------------	---------

출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있는 경우, 그러한 사정이 없는 상태의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 비교 거래사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.(1.00)

3) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하고, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

[지가변동률 산정 : 경기도 양평군, 자연환경보전지역]

일련번호	대상지역	기 간	지가변동률(%)
1)	경기도 양평군 '자연환경보전지역'	2022.01.10. ~ 2024.04.19.	1.01638
2)	경기도 양평군 '자연환경보전지역'	2023.11.14. ~ 2024.04.19.	0.99983

4) 지역요인 비교

비교 거래사례와 대상 토지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건을 종합하여 검토한 바, 본건 토지는 비교 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인은 상호 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교

-주택지대([일련번호 1) / 거래사례 '가'])

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등 접면도로 상태	방위, 고저, 경사지 각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타

- 개별요인비교치

일련 번호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1)	가	1.00	1.03	1.00	0.95	1.00	1.00	0.979
본건은 거래사례 대비 접근(취락과의 접근성 등)조건에서 우세하나 획지(형상 등)조건에서 열세하여 종합적으로 개별요인이 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 농경지대((일련번호 2) / 거래사례 '라'))

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인비교치

일련 번호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
2)	라	-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
본건은 거래사례 대비 획지(형상 등)조건에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 산정단가 결정

일련번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	가 267,530	1.00	1.01638	1.00	0.979	266,202	266,000	-
2)	라 169,082	1.00	0.99983	1.00	0.900	152,148	152,000	-

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1)	오촌리 59-2	660	660	266,000	175,560,000	-
2)	오촌리 68-9	371	371	152,000	56,392,000	-
합계		1,031	1,031	-	231,952,000	

(3) 대상 토지의 시산가액

공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액 및 격차율은 다음과 같습니다.

구분	공시지가기준법(A)	거래사례비교법(B)	격차율(A/B)
토지 시산가액	234,756,000원	231,952,000원	1.012

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 건물 감정평가액 산출과정

(1) 건물 개요

일련 번호	주 용 도	구조 및 지붕	면적(㎡)	사용승인	비고(층수)
3)	주택	벽돌구조 아스팔트싱글지붕	83.92	2011.09.06	지상2층
4)	주택	연와조 평스라브지붕	124.37	1999.12.30	지상1층

(2) 재조달원가 결정

1) 개요

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원의 건축물재조달원가 기준을 참고하
되, 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고
려하여 결정하였습니다.

2) 표준단가

■ 한국부동산원의 건물신축단가표(2022)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-2-3	일반 주택	조적조(시멘트벽돌),목조지붕틀/ 대골슬레이트잇기	4	1,115,000	45 (40~50)
1-1-4-5	일반 주택	조적조(시멘트블록)/ 슬래브지붕	5	1,085,000	40 (35~45)

상기 표준단가를 기준으로 대상물건 건물의 구조, 규모 및 주요 마감재, 감정평가 목적 등을
감안하여 본건 표준단가를 다음과 같이 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	면적 (㎡)	구조	표준단가 (원/㎡)	용도	비고
3)	1,2층	벽돌구조	1,000,000	주택	-
4)	1층	연와조	1,100,000	주택	-

3) 부대설비 보정단가

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상 건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 본건 건물에 설치된 전기설비 및 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 아래와 같이 산정하였습니다.

4) 재조달원가 결정

구분	면적 (㎡)	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
3)	1,2층	벽돌구조	1,000,000	표준단가에 포함.	1,000,000
4)	1층	연와조	1,100,000	표준단가에 포함.	1,100,000

주) 기호 3) 1층 연면적 중 일부는 테크공간으로 구성되어 있으며, 이를 재조달원가 결정시 감안함

(3) 감가수정 및 건물 단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 및 「감정평가실무기준」 3.2.1.3 감가수정에 의거하여 대상 건물의 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법으로 감가수정 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	층별	면적	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과 년수	조정 년수	잔가율	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
3)	1,2층	83.92	1,000,000	45	12	-	33 / 45	733,000	733,000	2011.09.06
4)	1층	124.37	1,100,000	45	24	-	21 / 45	513,333	513,000	1999.12.30

(4) 대상 건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
3)	1,2층	83.92	83.92	733,000	61,513,360
4)	1층	124.37	124.37	513,000	63,801,810
합 계					125,315,170

(5) 제시외 건물의 감정평가액

제시외 건물	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
㉠	(6.2)	6.2	150,000	930,000	-
㉡	(29.7)	29.7	100,000	2,970,000	-
㉢	(7)	7	80,000	560,000	-
㉣	(12)	12	200,000	2,400,000	-
㉤	(3)	3	20,000	60,000	-
㉥	(6)	6	-	1,800,000	관찰감가
㉦	(20)	20	30,000	600,000	
㉧	(76.5)	76.5	50,000	3,825,000	
㉨	식	식	-	7,200,000	관찰감가, 1식
합 계	(160.4)	160.4	-	20,345,000	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 토지 및 건물 감정평가액

(1) 공시지가기준법에 의한 부동산의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)
토 지	234,756,000
건 물	125,315,170
제 시 외 건 물	20,345,000
합 계	380,416,170

(2) 거래사례비교법에 의한 부동산의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)
토 지	231,952,000
건 물	125,315,170
제 시 외 건 물	20,345,000
합 계	377,612,170

(3) 시산가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준법을 기준한 토지 및 건물의 시산가액은 380,416,170원이며, 거래 사례비교법을 기준한 토지 및 건물의 시산가액은 377,612,170원으로 산출되었습니다.

감정평가에 관한 규칙 제14조 및 제12조에 따라 토지의 주된 평가방식인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정된다고 할 수 있으므로 공시지가기준법을 기준으로 한 부동산의 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액	380,416,170원
-------	--------------

토지 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형상 및 이용상황 (4) 인접 도로 상태 등
(5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시외 물건 (7) 임대상황
(8) 공부와의 차이 (9) 기타참고사항

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양평군 용문면 오촌리 소재 "오촌리마을회관" 남동측 원거리에 위치하며, 부근은 단독주택, 전, 답, 임야 등이 혼재된 지역으로 제반 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형상 및 이용상황

일련번호 1) : 남동하향 완경사지대 내 대체로 자체지반 평탄하게 조성한 부정형의 토지로서, 주거용(단독주택) 건부지로 이용중임.

일련번호 2) : 남동하향 완경사지대 내 대체로 자체지반 평탄하게 조성한 부정형의 토지로서, 주거용(단독주택) 부속토지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태 등

일련번호 1) : 본건 동측으로 노폭 약 4m 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

일련번호 2) : 지적도상 맹지이나 인접 토지인 일련번호 1)을 통해 진출입이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1) : 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(용문하수처리구역(용문공공하수처리구역))<하수도법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>임.

토지 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형상 및 이용상황 (4) 인접 도로 상태 등
(5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시외 물건 (7) 임대상황
(8) 공부와의 차이 (9) 기타참고사항

일련번호 2) : 자연환경보전지역 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(용문하수처리구역(용문공공하수처리구역))<하수도법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>임.

(6) 제시외 물건

해당사항 없음.

(7) 임대상황

해당사항 없음.

(8) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(9) 기타참고사항

해당사항 없음.

건물 감정평가요항표

- (1) 건물의 구조 및 마감재 등 (2) 이용상황 (3) 부대설비 (4) 부합물 및 종물
(5) 임대상황 (6) 공부와의 차이 (7) 기타참고사항

(1) 건물의 구조 및 마감재 등

일련번호 3) : 벽돌구조, 아스팔트싱글지붕 2층
(사용승인일: 2011.09.06)
외벽 : 벽돌쌓기 등 마감
창호 : PVC새시 창호 등임.

일련번호 4) : 연와조, 스라브지붕 단층
(사용승인일: 1999.12.30.)
외벽 : 벽돌쌓기 등 마감
창호 : PVC새시 창호 등임.

(2) 이용상황

일련번호 3) : 단독주택으로 이용중인 것으로 탐문조사되었음.

일련번호 4) : 단독주택으로 이용중인 것으로 탐문조사되었음.

※ 본건의 내부확인 현장조사시 이해관계인의 협조 등이 곤란하여, 집합건축물대장상 건축물 현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기준으로 하였는바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

(3) 부대설비

기본적인 전기설비, 위생설비, 난방설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 참고 바람.

건물 감정평가요항표

- (1) 건물의 구조 및 마감재 등 (2) 이용상황 (3) 부대설비 (4) 부합물 및 중물
(5) 임대상황 (6) 공부와의 차이 (7) 기타참고사항

(5) 임대상황

본건의 임대관계는 미상임

(6) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(7) 기타참고사항

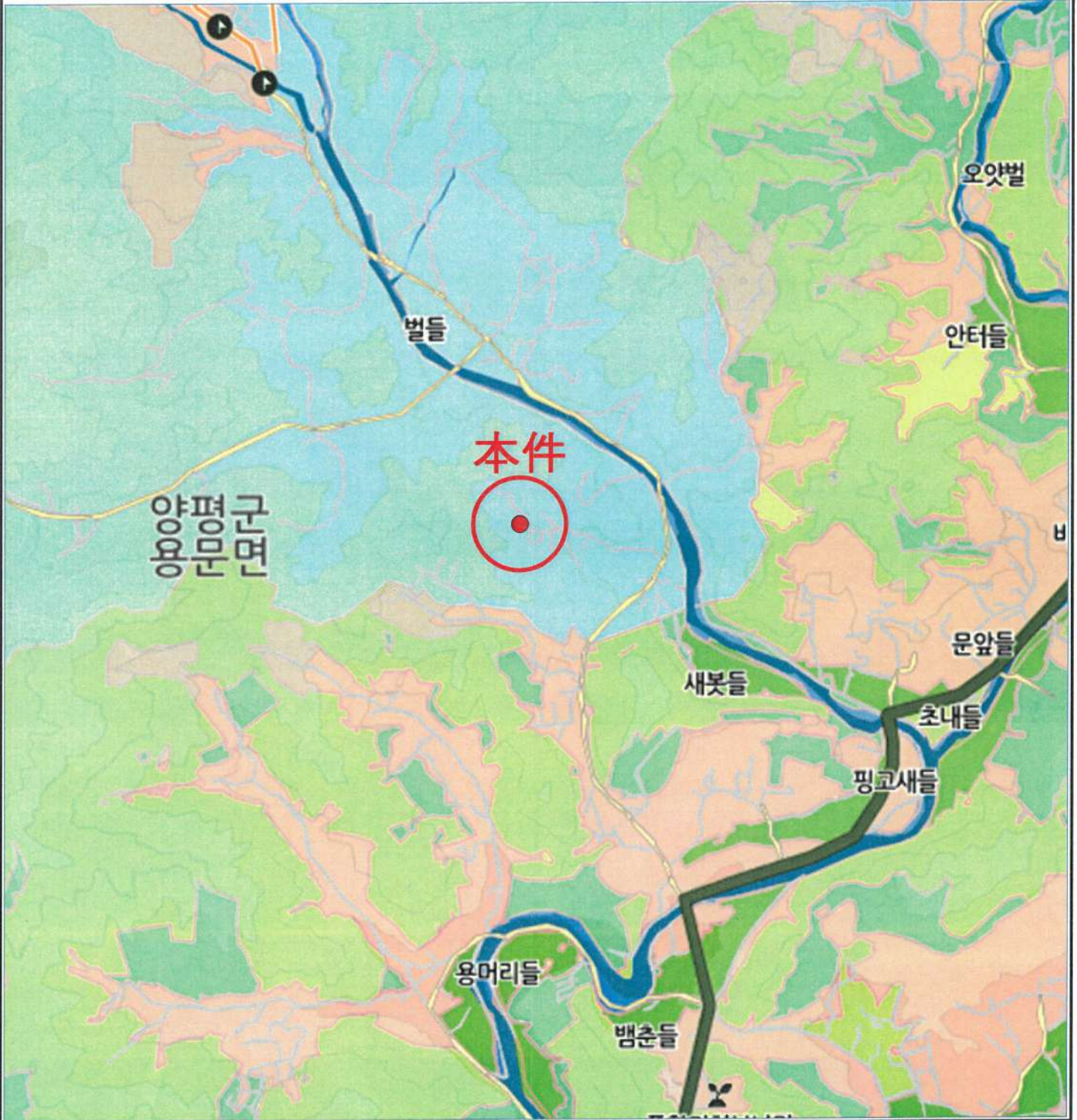
해당사항 없음.

위치도



소재지지번

경기도 양평군 용문면 오촌리 59-2외



각종 사례
표시도

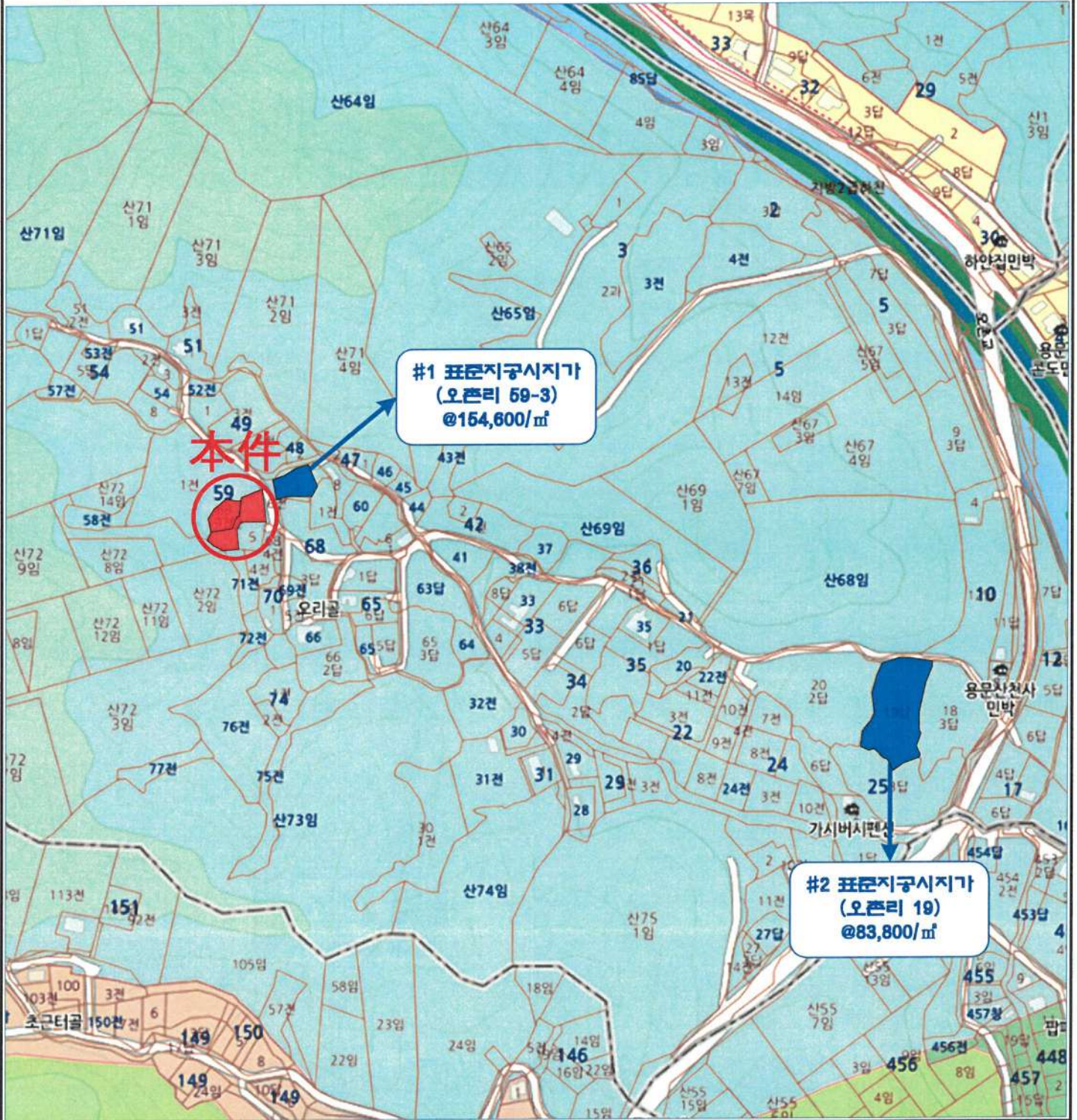
- 본 건
- 공시지가
- 인근경락사례
- 인근평가사례
- 인근거래사례
- 인근참고사례

위치도



소재지지번

경기도 양평군 용문면 오촌리 59-2외

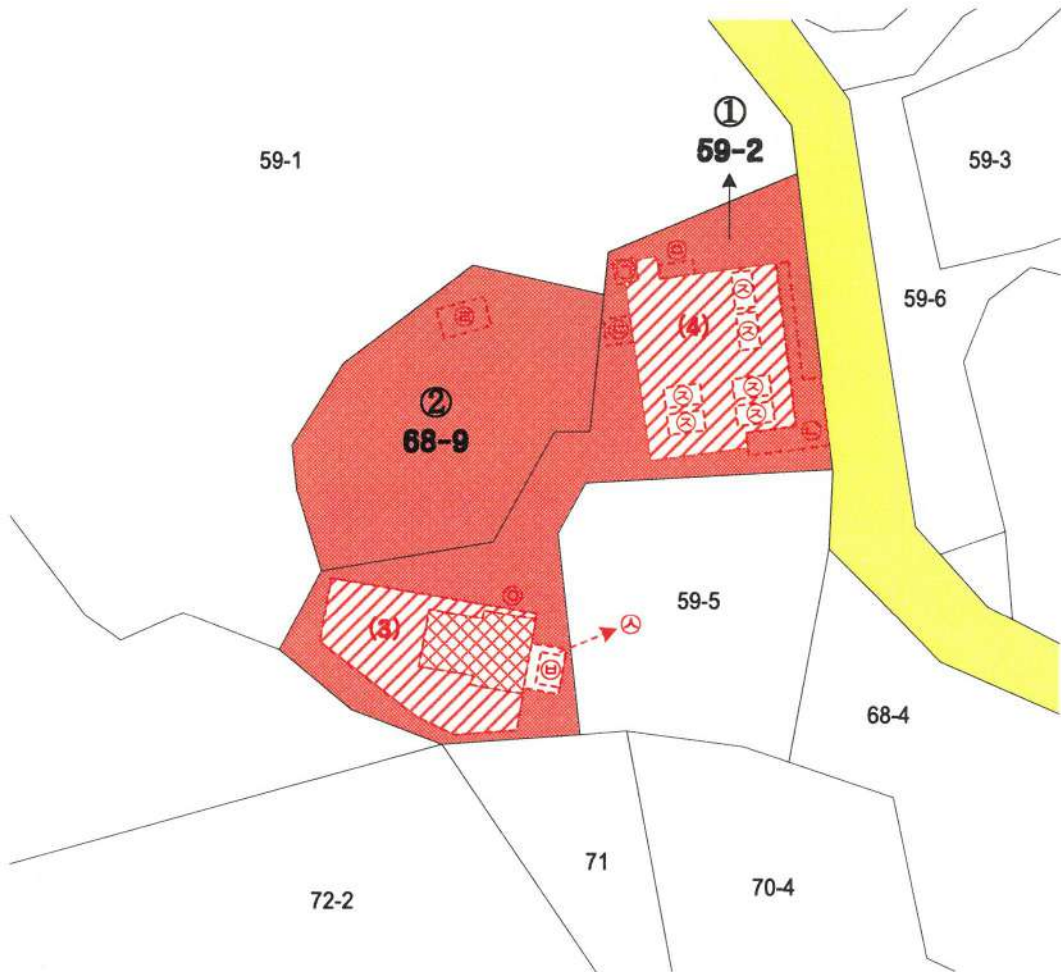


각종 사례
표시도

- 본 건
- 공시지가
- 인근경락사례
- 인근평가사례
- 인근거래사례
- 인근참고사례

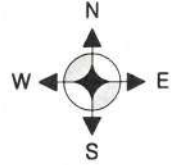
지 적 개 황 도

지적 개황도 : S= NO SCALE



건물 개황도

건물 개황도 : S= NO SCALE



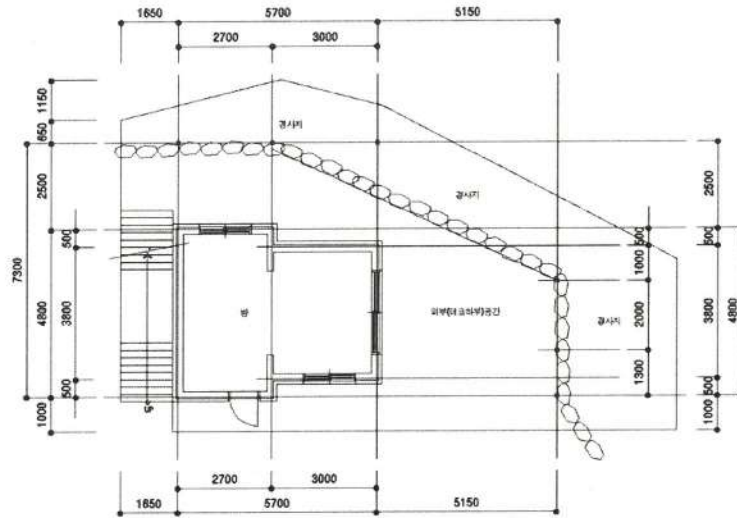
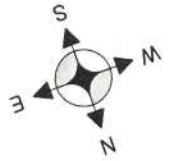
[기호(4)]
(공부상면적:124.37㎡)

[제시외건물]

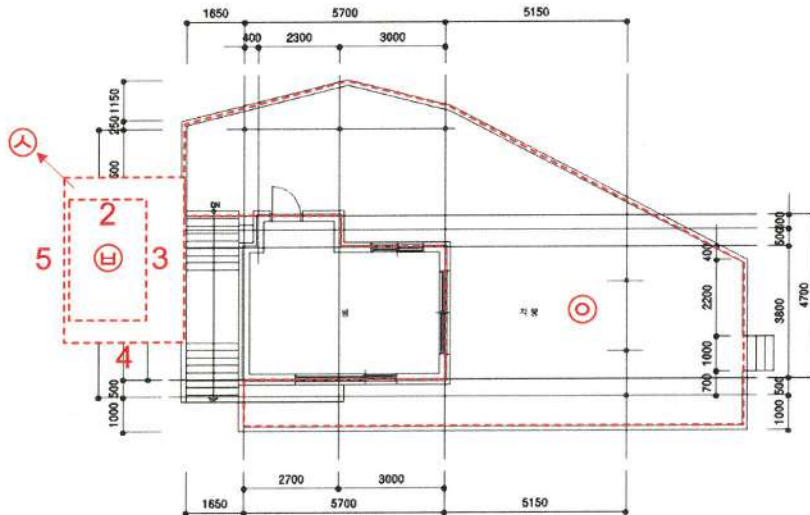
- ㉠ 기존 벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층, (창고) : 약 6.2㎡
- ㉡ 목조 단층, (테라스 및 비가림막) : 약 29.7㎡
- ㉢ 이동식 창고, (창고) : 약 7㎡
- ㉣ 이동식 컨테이너박스, (창고) : 약 12㎡
- ㉤ 기존 벽체이용 목조, (차양) : 약 3㎡

건물 개황도

건물 개황도 : S= NO SCALE



[기호(3)-1층]
(공부상면적:60.19㎡)



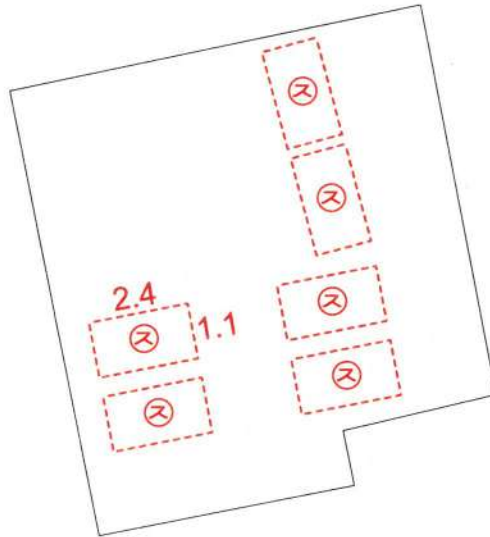
[기호(3)-2층]
(공부상면적:23.73㎡)

[제시외건물]

- ⊕ 이동식 저장고, (저장고) : 약 6㎡
- ⊙ 목조 단층, (비가림막) : 약 20㎡
- ⊙ 목조, 2층 소재, (테라스) : 약 76.5㎡

건물 개황도

건물 개황도 : S= NO SCALE



[기호(4)-옥상]

[제시외물건]

⊗ 목조, 기호(4) 옥상 소재, (태양광설비) : 1식



사진용지

<주위 전경>



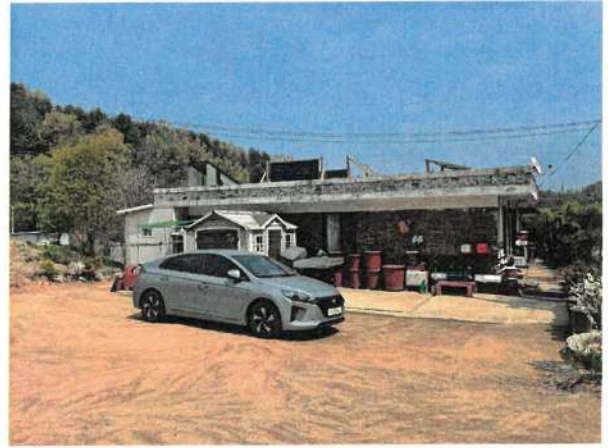
<주위 전경>



<일련번호 1) 전경>



<일련번호 1) 전경>



사진용지

<일련번호 2) 전경>



<건물 일련번호 3) 전경>



<건물 일련번호 4) 전경>



<제시외건물 ㉠ - 참고>



사진용지

<제시외건물 ㉠ - 테라스 및 비가림막>



<제시외건물 ㉠ - 이동식 창고>



<제시외건물 ㉡ - 컨테이너>



<제시외건물 ㉡ - 차양>



사진용지

<제시외건물 ㉔ - 이동식저장고>



<제시외건물 ㉕ - 비가림막>



<제시외건물 ㉖ - 일련번호 3)
2층 테라스>



<제시외건물 ㉖ - 일련번호 3)
2층 테라스>



사진용지

<제시외물건 ㉔ - 태양광설비>



<제시외물건 ㉔ - 태양광설비>



<인공 연못>



<석축>

