


감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|---------|---|
| 감정의뢰처 |  우리자산신탁(주) |
| 건명 | 경기도 양평군 양평읍 회현리 211-67외 소재 부동산 |
| 감정평가서번호 | DA254-111003 |

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

| | | | |
|---------|-------------------------|-----|---|
| 소재지 | 경기도 양평군 양평읍 회현리 211-67외 | | |
| 감정평가액 | \ 507,181,950.- | | |
| 부동산의 종류 | 토지·건물 | 채무자 | - |

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

| 순위 | 권리내용 | 채권최고금액(설정액) | 권리자 | 설정일자 | 비고 |
|----|------|-------------|-----|------|----|
| | | - 해당사항 없음 - | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

2. 지상권, 지역권, 압류 등

| 권리내용 | 권리자 | 설정일자 및 기간 | 비고 |
|------|-----------|-------------|--------------|
| 압류 | 양평군 | 2025년7월24일 | 일련번호 (1)~(6) |
| 압류 | 양평군 | 2025년10월13일 | 일련번호(가) |
| | - 이하 여백 - | | |
| | | | |
| | | | |

III. 기타 참고사항



공부서류 발급일자 : 2025.11.12

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 최지훈 

(주)감정평가법인 대일감정원 대표이사 김이건 

| | | | | | | |
|----------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| 감정평가액 | 오억칠백일십팔만일천구백오십원정(₩507,181,950.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 우리자산신탁(주) | | 감정평가목적 | 구매 | | |
| 제출처 | 우리자산신탁(주) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 국제자산신탁(주) | | 감정평가조건 | - | | |
| 목록표시근거 | 등기사항전부증명서(토지,건물), 일반건축물대장 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| (기타참고사항) | - | | 2025.11.12. | 2025.11.12 | 2025.11.14. | |
| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가(원/㎡) | 금액(원) |
| | 토지 | 586 | 토지 | 586 | 458,000 | 268,388,000 |
| | 건물 | 142.9 | 건물 | 142.9 | - | 238,793,950 |
| | 합계 | | | | | ₩507,181,950.- |
| | | - | 이 | 하 | 여 | 백 |
| | | | | | | |
| 심사확인 | <p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사  </p> | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양평군 양평읍 회현리 소재 "회현2리마을회관" 북동측 근거리 보전관리지역내에 위치하는 부동산으로서, 우리자산신탁(주)의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

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

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 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, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025. 11. 12. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025. 11. 12.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 제조달원가에 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"
- 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.
- 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 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.
5. 본건 토지 중 일련번호(1) ~ (6)은 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가하였음.
6. 본건 일련번호(나) 건물은 미 등기 상태인바, 일반건축물대장을 기준으로 감정평가하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI 그 밖의 사항

1. 본건 일련번호(가) 건물의 내부확인은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 확인이 불가하여 일반건축물대장상 건축물 현황도를 기준으로 감정평가하였으니 업무진행시 참고바람.
2. 본건 등기사항증명서(건물)상 신탁주의사항(이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년 07월11일 부기) 등기 되어 있는바, 업무진행시 참고바람.

(토지·건물)감정평가 명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|-------------|-----------------------------|---|------------|------------------------|---------|--------|-----------|---------------|---------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단가(원/㎡) | 금액(원) | |
| 1 | 경기도 양평군 양평읍 회현리 | 211- 67 | 대 | 보전관리지역 | 407 | 586 | 458,000 | 268,388,000 | 일단지 |
| 2 | " | 211- 61 | 대 | 보전관리지역 | 84 | | | | |
| 3 | " | 211- 68 | 대 | 보전관리지역 | 25 | | | | |
| 4 | " | 211- 69 | 대 | 보전관리지역 | 11 | | | | |
| 5 | " | 211- 71 | 대 | 보전관리지역 | 50 | | | | |
| 6 | " | 211- 72 | 대 | 보전관리지역 | 9 | | | | |
| 가 | 경기도 양평군 양평읍 회현리 | 211- 67, 211- 61, 211- 68, 211- 69, 211- 71, 211- 72 | 단독주택 | 일반목구조 경량목구조지붕 2층 | | | | | |
| | [도로명주소] | | | 1층 | 78.24 | 119.11 | 1,870,000 | 222,735,700 | 2,100,000 ×40/45 |
| | 경기도 양평군 회현길 72- 37 | 주건축물 제1동 | | 2층 | 40.87 | | | | |
| 나 | " | 211- 67, 211- 61, 211- 68, 211- 69, 211- 71, 211- 72 부1 | 지하 주차장 | 철근콘크리트 구조 | | | | | 일반건축물 대장기준 |
| | | | | 지1층 | 23.79 | 23.79 | 675,000 | 16,058,250 | 750,000 ×45/50 |
| 합 계 | | | | | | | | 507,181,950.- | |
| - 이 하 여 백 - | | | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

| 일련 번호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 이용상황 | 도로교통 | 형상 지세 | 개별공시지가 (2025년, 원/㎡) |
|----------|---------------|----|-----------|-------------------------|-------|------------|------------------------|
| 1 | 회현리 211-67 | 대 | 407 | 보전관리 단독주택 (6필일단지) | 세로(가) | 사다리 완경사 | 203, 300 |
| 2 | 회현리 211-61 | 대 | 84 | | | | 203, 300 |
| 3 | 회현리 211-68 | 대 | 25 | | | | 203, 300 |
| 4 | 회현리 211-69 | 대 | 11 | | | | 203, 300 |
| 5 | 회현리 211-71 | 대 | 50 | | | | 203, 300 |
| 6 | 회현리 211-72 | 대 | 9 | | | | 203, 300 |
| 합계 | | | 586 | | | | |

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

2. 평가대상 건물

| 일련 번호 | 소재지 | 구조 및 층수 | 용도 | 면적 (㎡) | 사용승인일 | 비고 |
|----------|----------------|---------------------|-------|-----------|--------------|-----|
| 가 | 회현리 211-67외 | 일반목구조 경량목구조지붕 2층 | 단독주택 | 119. 11 | 2019. 11. 18 | |
| 나 | 회현리 211-67외 | 철근콘크리트구조 지1층 | 지하주차장 | 23. 79 | 2019. 11. 18 | 미등기 |
| 합계 | | | | 142. 9 | | |

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025. 01. 01.]

| 일련번호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도지역 | 형상 | 지리적 위치 | 공시지가 (원/㎡) |
|--------------|--------------|-----------|------|-------|-----|--------------|---------------|
| | | | 이용상황 | 도로교통 | 지세 | | |
| 41830-410(A) | 회현리 171-2 | 565 | 대 | 보전관리 | 세장형 | 축동마을 동측인근 | 205,400 |
| | | | 단독주택 | 세로(가) | 완경사 | | |

(2) 선정사유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025. 01. 01. ~ 2025. 11. 12.
- 대상지역 : 경기도 양평군
- 용도지역 : 보전관리지역
- 지가변동내역

| 기 간 | 지가변동률 (시점수정치) | 비 고 |
|-------------------------------|--------------------------|---|
| 2025. 01. 01. ~ 2025. 09. 30. | 0. 608% | 9월까지 누계 |
| 2025. 10. 01. ~ 2025. 11. 12. | $0. 076\% \times 43/30$ | 9월 지가변동률 : 0. 076% |
| 누 계 | $0. 718\%$ (1. 00718) | $(1+0. 00608) \times (1+0. 00076 \times 43/30)$ |

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 10월, 11월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 9월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1. 00)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

| 조건 | 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 | 인근상가와의 거리 및 편의성 |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 |
|-----------|--------------------|--------------------------------------|
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 자연환경 | 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, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등) |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 |

- 개별요인 비교치

| 일련번호 | 비교표준지 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 계 |
|----------------|-----------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 1 ~ 6 (일단지) | (A) 회현리 171-2 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 0.970 |
| | 본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함. | | | | | | | |

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 이용상황 | 토지감정평가액 (원) | 토지단가 (원/㎡) | 평가목적 기준시점 |
|----|----------------------------|-----------------|-----------|--------------|----------------|---------------|--------------------|
| 1 | 회현리 211-35외 (211-31) | 대 | 481 | 보전관리 주거용 | 218,855,000 | 455,000 | 담보 2024. 04. 04 |
| 2 | 회현리 211-52 | 대 | 507 | 보전관리 주거용 | 228,150,000 | 450,000 | 담보 2023. 11. 01 |
| 3 | 회현리 174 | 대 | 549 | 보전관리 주거용 | 244,305,000 | 445,000 | 담보 2025. 03. 25 |
| 4 | 회현리 174-6외 (175) | 답, 전 (현황'대') | 542 | 보전관리 주거용 | 245,526,000 | 453,000 | 담보 2025. 05. 02 |

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지 | 토지 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 거래금액 (원) | 토지단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----|---|----|-----------|------|---------------|---------------|--------------|
| | | 건물 | | 이용상황 | | | 사용승인일 |
| 1 | 회현리 174외(174-16) | 대 | 527 | 보전관리 | 543, 290, 000 | 447, 000 | 2025. 02. 04 |
| | | 건물 | 190. 49 | 주거용 | | | 2023. 03. 31 |
| | 건물가액 산정 : 190. 49 × 1, 613, 000(1, 650, 000×44/45) = 307, 260, 370원 토지거래단가 산정 : { 543, 290, 000 - 307, 260, 370 = 236, 029, 630 } ÷ 527. 0 = 447, 000원/㎡ | | | | | | |
| | 일괄거래된 도로 지분(174-15번지 33㎡, 174-9번지 44㎡, 174-10번지 23㎡)에 해당하는 금액 및 면적을 제외하고 산정하였음. | | | | | | |
| 2 | 회현리 174-2 | 대 | 571 | 보전관리 | 634, 000, 000 | 468, 000 | 2023. 12. 02 |
| | | 건물 | 182. 64 | 주거용 | | | 2022. 12. 19 |
| | 건물가액 산정 : 182. 64 × 2, 006, 000(2, 100, 000×43/45) = 366, 375, 840원 토지거래단가 산정 : { 634, 000, 000 - 366, 375, 840 = 267, 624, 160 } ÷ 571. 0 = 468, 000원/㎡ | | | | | | |
| | 일괄거래된 도로 지분(174-9번지 31㎡, 174-10번지 44㎡)에 해당하는 금액 및 면적을 제외하고 산정하였음. | | | | | | |

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례(1), (2)는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용 승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

| 용도지역 | 도로조건 | 이용상황 | 지가수준 (원/㎡) | 비고 |
|------|-------|------|-------------------|------|
| 보전관리 | 세로(가) | 주거용 | 430,000 ~ 480,000 | 본건유사 |

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2025. 01. 01.]

| 일련번호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 개별공시지가 (원/㎡) | 금액 (원) |
|------|---------------|----|------------|-----------------|--------------------|
| 1 | 회현리 211-67 | 대 | 407 | 203,300 | 82,743,100 |
| 2 | 회현리 211-61 | 대 | 84 | 203,300 | 17,077,200 |
| 3 | 회현리 211-68 | 대 | 25 | 203,300 | 5,082,500 |
| 4 | 회현리 211-69 | 대 | 11 | 203,300 | 2,236,300 |
| 5 | 회현리 211-71 | 대 | 50 | 203,300 | 10,165,000 |
| 6 | 회현리 211-72 | 대 | 9 | 203,300 | 1,829,700 |
| 합계 | | | <u>586</u> | | <u>119,133,800</u> |

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

| 소재지 | 기간 | 구분 | 낙찰가율 (%) | 낙찰건수 | 비고 |
|--------|------|------|-------------|------|----------|
| 경기 양평군 | 최근1년 | 대지 | 37.58 | 9 | 총 39건 중 |
| | | 단독주택 | 54.17 | 62 | 총 237건 중 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

| | | | | | | | | | | |
|-------------------|---|------|---|------|---|------|---|------|---|------|
| 거래사례기준 표준지가액 | = | 거래사례 | × | 사정보정 | × | 시점수정 | × | 지역요인 | × | 개별요인 |
| 표준지의 기준시점 현재가액 | = | 공시지가 | × | 시점수정 | | | | | | |

(나) 거래사례의 채택

특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례(1)을 선택하였음.

(다) 거래사례를 기준한 표준지가액

| 비교 표준지 | 사례토지 기호 | 사례가격 (원/㎡) | 사정 [㉠] 보정 | 시점 [㉡] 수정 | 지역 [㉢] 요인 | 개별 [㉣] 요인 | 산정단가 (원/㎡) |
|-----------|------------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| A | 1 | 447,000 | 1.00 | 1.00667 | 1.00 | 1.050 | 472,481 |

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. (1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

| 기 호 | 기 간 | 사례지역 용도지역 | 지가변동률 (시점수정치) |
|---------|-------------------------------|-------------------|---------------------|
| 거래사례 #1 | 2025. 02. 04. ~ 2025. 11. 12. | 경기도 양평군 보전관리지역 | 0.667% (1.00667) |

㉢ 지역요인

표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉮ 개별요인

| 비교 표준지 | 사례토지 기호 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 계 |
|-------------------------------------|------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| A | 1 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.050 |
| 비교표준지는 거래사례와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 우세함. | | | | | | | | |

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

| 비교 표준지 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 산정단가 (원/㎡) |
|-----------|---------------|---------|---------------|
| A | 205,400 | 1.00718 | 206,875 |

(마) 거래사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

| 비교 표준지 | 거래사례 기준 표준지가액 (원/㎡) | 표준지의 기준시점 현재가액 (원/㎡) | 산출 보정치 |
|-----------|------------------------|-------------------------|-----------|
| A | 472,481 | 206,875 | 2.283 |

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 거래사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

| 비교표준지 일련번호 | 비교표준지 | 사례토지 기호 | 그 밖의 요인 보정치 | 적용 대상토지 (일련번호) |
|---------------|--------------|------------|----------------|-------------------|
| 41830-410(A) | 회현리 171-2 | 거래사례 #1 | 2.28 | 1 ~ 6 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사. 토지단가의 결정

| 일련번호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----------------|---------------|---------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|
| 1 ~ 6 (일단지) | (A)205,400 | 1.00718 | 1.00 | 0.970 | 2.28 | 457,524 | 458,000 |

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 일련번호 | 면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 시산가액 (원) | 비고 |
|-------|-----------|---------------|-------------|-----|
| 1 ~ 6 | 586 | 458,000 | 268,388,000 | 일단지 |

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]

| 사례 기호 | 소재지 | 토지 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 거래금액 (원) | 거래시점 |
|----------|---|----|-----------|------|-------------|--------------|
| | | 건물 | | 이용상황 | | 사용승인일 |
| 2 | 회현리 174-2 | 대 | 571 | 보전관리 | 634,000,000 | 2023. 12. 02 |
| | | 건물 | 182.64 | 단독주택 | | 2022. 12. 19 |
| | 일괄거래된 도로 지분(174-9번지 31㎡, 174-10번지 44㎡)에 해당하는 금액 및 면적을 제외하고 산정하였음. | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(2)를 비교 사례자료로 채택함.

다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

(1) 산정의견

건물신축단가표, 건축물 재조달원가 자료집 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

(2) 건물가액 산정

| 사례 기호 | 연면적 (㎡) | 재조달원가 (원/㎡) | 잔가율 | 적용단가 (원/㎡) | 건물가액 (원) |
|----------|------------|----------------|-------|---------------|-------------|
| 2 | 182.64 | 2,100,000 | 43/45 | 2,006,000 | 366,375,840 |

(3) 토지가액 산정

| 사례 기호 | (A) 거래금액 (원) | (B) 건물가액 (원) | (A) - (B) = 토지가액 (원) |
|----------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 2 | 634,000,000 | 366,375,840 | 267,624,160 |

(4) 비교 거래사례의 토지단가

| 사례 기호 | 면적 (㎡) | 토지가액 (원) | 토지단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|-----------|-------------|---------------|----|
| 2 | 571 | 267,624,160 | 468,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 토지단가의 산정

| 일련번호 | 사례기호 | 비교사례 단가(원/㎡) | 사정 [㉠] 보정 | 시점 [㉡] 수정 | 지역 [㉢] 요인 | 개별 [㉣] 요인 | 산정단가 (원/㎡) |
|----------------|------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| 1 ~ 6 (일단지) | 2 | 468,000 | 1.00 | 1.01267 | 1.00 | 0.980 | 464,000 |

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. (1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

| 사례기호 | 기 간 | 사례지역 용도지역 | 지가변동률 (시점수정치) |
|---------|-------------------------------|-------------------|---------------------|
| 거래사례 #2 | 2023. 12. 02. ~ 2025. 11. 12. | 경기도 양평군 보전관리지역 | 1.267% (1.01267) |

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

㉣ 개별요인

| 일련번호 | 사례기호 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 계 |
|----------------------------------|------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 1 ~ 6 (일단지) | 2 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.980 |
| 본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함. | | | | | | | | |

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 일련번호 | 면적 (㎡) | 산정단가 (원/㎡) | 시산가액 (원) | 비고 |
|-------|-----------|---------------|-------------|-----|
| 1 ~ 6 | 586 | 464,000 | 271,904,000 | 일단지 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

| 평가방법 | 시산가액 (원) | 비 고 |
|---------|-------------|-----|
| 공시지가기준법 | 268,388,000 | |
| 거래사례비교법 | 271,904,000 | |

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

| | |
|------------|--------------------|
| 토지감정평가액(원) | <u>268,388,000</u> |
|------------|--------------------|

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 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 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2024년]

| 분류기호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용 연수 |
|---------|------|----------------------------|----|---------------|---------------|
| 1-2-9-1 | 고급주택 | 목조(2*4구조) 목조 지붕틀 아스팔트청굴 | 4 | 1,933,000 | 45 (40~50) |

나. 건축물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원, 2024년]

| 분류기호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용 연수 |
|-------------|------|------------------|----|---------------|---------------|
| 01-01-01-07 | 일반주택 | 목조 목조지붕틀 오지기와 | 2 | 1,786,000 | 40 (35~45) |

다. 표준단가

| 일련 번호 | 해당층 | 면적 (㎡) | 이용상황 | 구조 | 표준단가 (원/㎡) |
|----------|--------|-----------|-------|----------|---------------|
| 가 | 1층, 2층 | 119.11 | 단독주택 | 일반목구조 | 2,100,000 |
| 나 | 지1층 | 23.79 | 지하주차장 | 철근콘크리트구조 | 750,000 |

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 보정단가

| 설비명 | 내역 | 보정단가 (원/㎡) |
|-----------|-------------|---|
| 전기설비 | 기본적인 전기설비 | <div> <div> <div>일련번호(가) 해당</div> <div>단독주택의 사용에 필요한</div> <div>설비로서 표준단가에 포함하여</div> <div>산정하였음.</div> </div> </div> |
| 위생, 급배수설비 | 기본적인 위생설비 등 | |
| 난방설비 | 보일러설비 | |
| 기타설비 | - | |

마. 재조달원가

| 일련 번호 | 해당층 | 면적 (㎡) | 이용상황 | 구조 | 재조달원가 (원/㎡) |
|----------|--------|-----------|-------|----------|----------------|
| 가 | 1층, 2층 | 119.11 | 단독주택 | 일반목구조 | 2,100,000 |
| 나 | 지1층 | 23.79 | 지하주차장 | 철근콘크리트구조 | 750,000 |

3. 감가수정

| 일련 번호 | 해당층 | 이용상황 | 구조 | 내용 연수 | 경과 연수 | 잔가율 | 비고 |
|----------|--------|-------|----------|----------|----------|-------|----|
| 가 | 1층, 2층 | 단독주택 | 일반목구조 | 45 | 5 | 40/45 | |
| 나 | 지1층 | 지하주차장 | 철근콘크리트구조 | 50 | 5 | 45/50 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 건물가액 산출

| 일련 번호 | 해당층 | 면적 (㎡) | 재조달원가 (원/㎡) | 잔가율 | 적용단가 (원/㎡) | 금액 (원) |
|----------|--------|--------------|----------------|-------|---------------|--------------------|
| 가 | 1층, 2층 | 119.11 | 2,100,000 | 40/45 | 1,870,000 | 222,735,700 |
| 나 | 지1층 | 23.79 | 750,000 | 45/50 | 675,000 | 16,058,250 |
| 합계 | | <u>142.9</u> | | | | <u>238,793,950</u> |

IV. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

| 구분 | 면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 감정평가액 (원) | 비고 |
|----|-----------|---------------|--------------------|----|
| 토지 | 586 | 458,000 | 268,388,000 | |
| 건물 | 142.9 | - | 238,793,950 | |
| 합계 | | | <u>507,181,950</u> | |

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 양평군 양평읍 회현리에 소재하는 토지로서, "회현2리마을회관"에서 북동측으로 약 850m 거리에 위치함.

2. 부근상황

본건 북동측 근거리 샘뜰길로변으로 일반음식점, 소규모점포 등이 형성되어 있으며, 본건 주변은 단독주택, 농경지 및 임야 등이 형성된 지역임.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 전철역(원덕역 - 경의중앙선)으로부터 약 2.6km 거리이고, 대중교통수단을 이용할 수 있는 간선도로(남동측 충신로)까지 약 460m 거리임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

본건 일련번호(1)~(6)은 남동하향 완경사의 토지를 남측 및 동측으로 석축을 쌓아 평탄하게 부지조성한 6필일단의 사다리형 토지임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

2. 이용상황

본건 일련번호(1)~(6)은 단독주택 용도의 건부지로 이용중임.

3. 접면도로 상황

북동측으로 노폭 약 6m의 콘크리트포장도로와 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1)~(6) 각 보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(2025-05-19)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역<수도법>, (한강) 폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>.

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조

일련번호(가) : 일반목구조 경량목구조지붕 지상2층 건물로서, (사용승인일 : 2019. 11. 18.)

외벽 : 드라이비트 마감.

창호 : 하이새시창호임.

일련번호(나) : 철근콘크리트구조 지하1층 건물로서, (사용승인일 : 2019. 11. 18.)

외벽 : 수성페인팅 마감.

내벽 : 수성페인팅 마감.

바닥 : 콘크리트 마감.

천장 : 수성페인팅 마감.

2. 이용상태

일련번호(가) : 1층 - 공부상 단독주택임.

2층 - 공부상 단독주택임.

일련번호(나) : 지1층 - 공부 및 현황 지하주차장으로 이용중임.

※ 일련번호(가) 건물의 내부확인은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 확인이 불가하여 일반건축물대장상 건축물 현황도를 기준으로 하였으니 업무진행시 참고바람.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

일련번호(가)는 위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비(개별난방, 유류보일러), 소방설비 등이 되어 있는 것으로 탐문조사 되었음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

건물감정평가요항표

5. 임대관계

미상임.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

가) 본건은 주택으로 상가건물임대차현황서 발급이 불가하나, 본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차는 없는 것으로 동안양세무서에서 2025. 11. 13. 자로 탐문조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

나) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 1세대[일련번호(가) 세대주: 이진옥, 전입일자: 2019. 12. 26, 동거인: 김진영, 전입일자: 2019. 12. 26.]인 것으로 2025. 11. 12. 자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

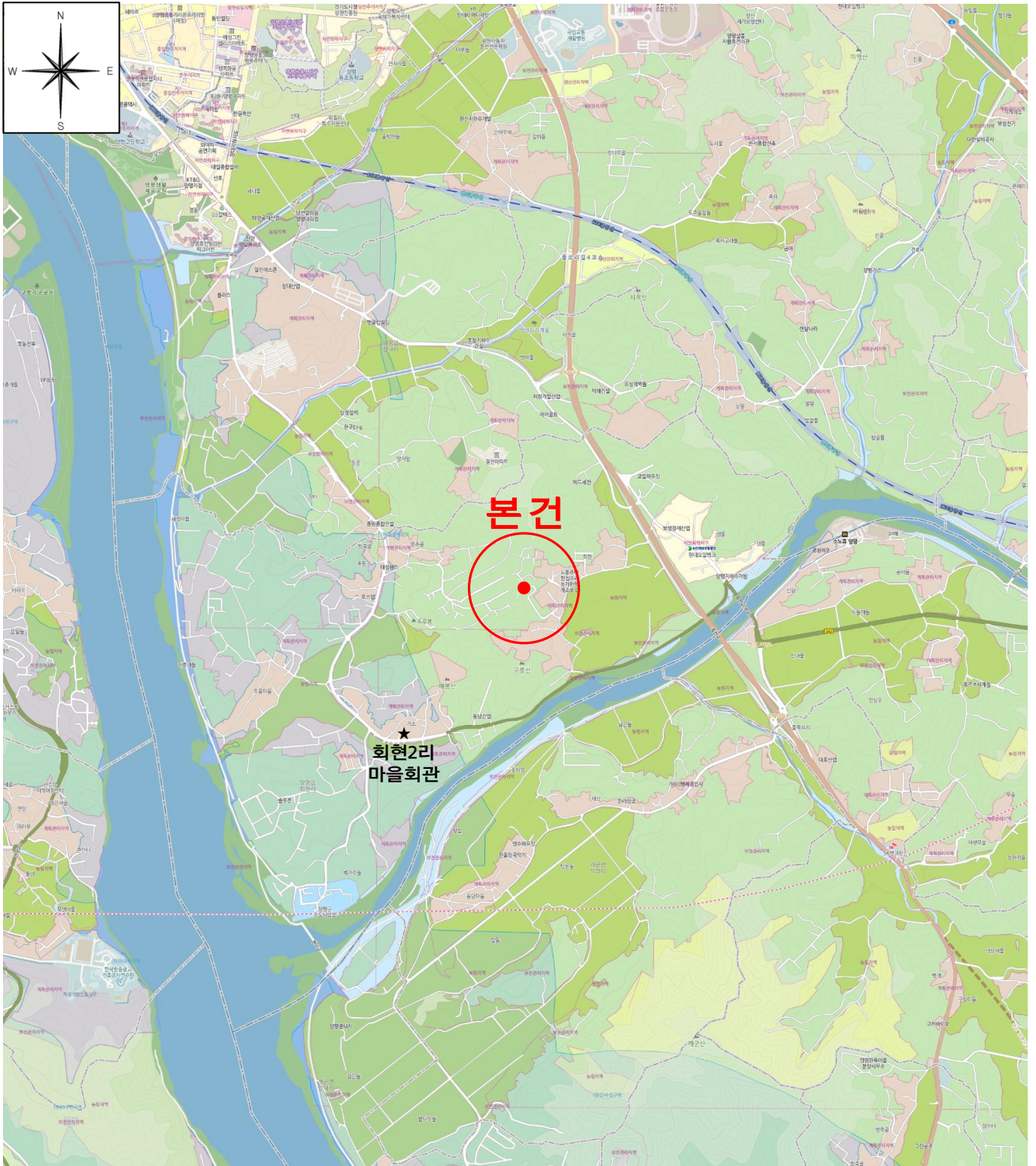
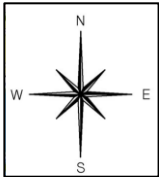
해당사항 없음.

위 치 도

일련번호 : ()

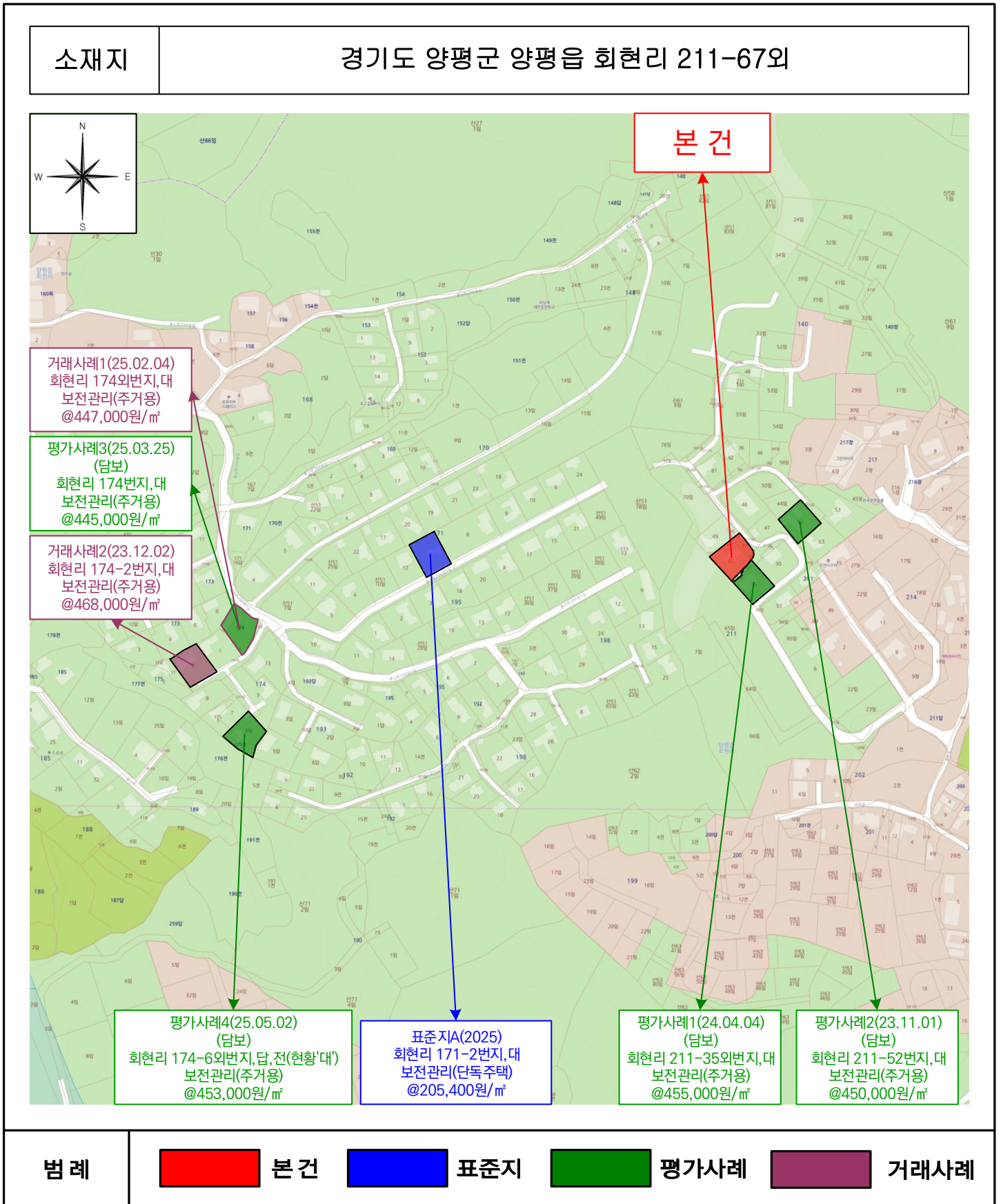
소재지

경기도 양평군 양평읍 회현리 211-67외



위 치 도

일련번호 : ()



본 건

거래사례1(25.02.04)
회현리 174외번지,대
보전관리(주거용)
@447,000원/㎡

평가사례3(25.03.25)
(담보)
회현리 174번지,대
보전관리(주거용)
@445,000원/㎡

거래사례2(23.12.02)
회현리 174-2번지,대
보전관리(주거용)
@468,000원/㎡

평가사례4(25.05.02)
(담보)
회현리 174-6외번지,담,전(현황'대')
보전관리(주거용)
@453,000원/㎡

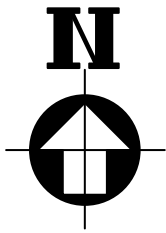
표준지A(2025)
회현리 171-2번지,대
보전관리(단독주택)
@205,400원/㎡

평가사례1(24.04.04)
(담보)
회현리 211-35외번지,대
보전관리(주거용)
@455,000원/㎡

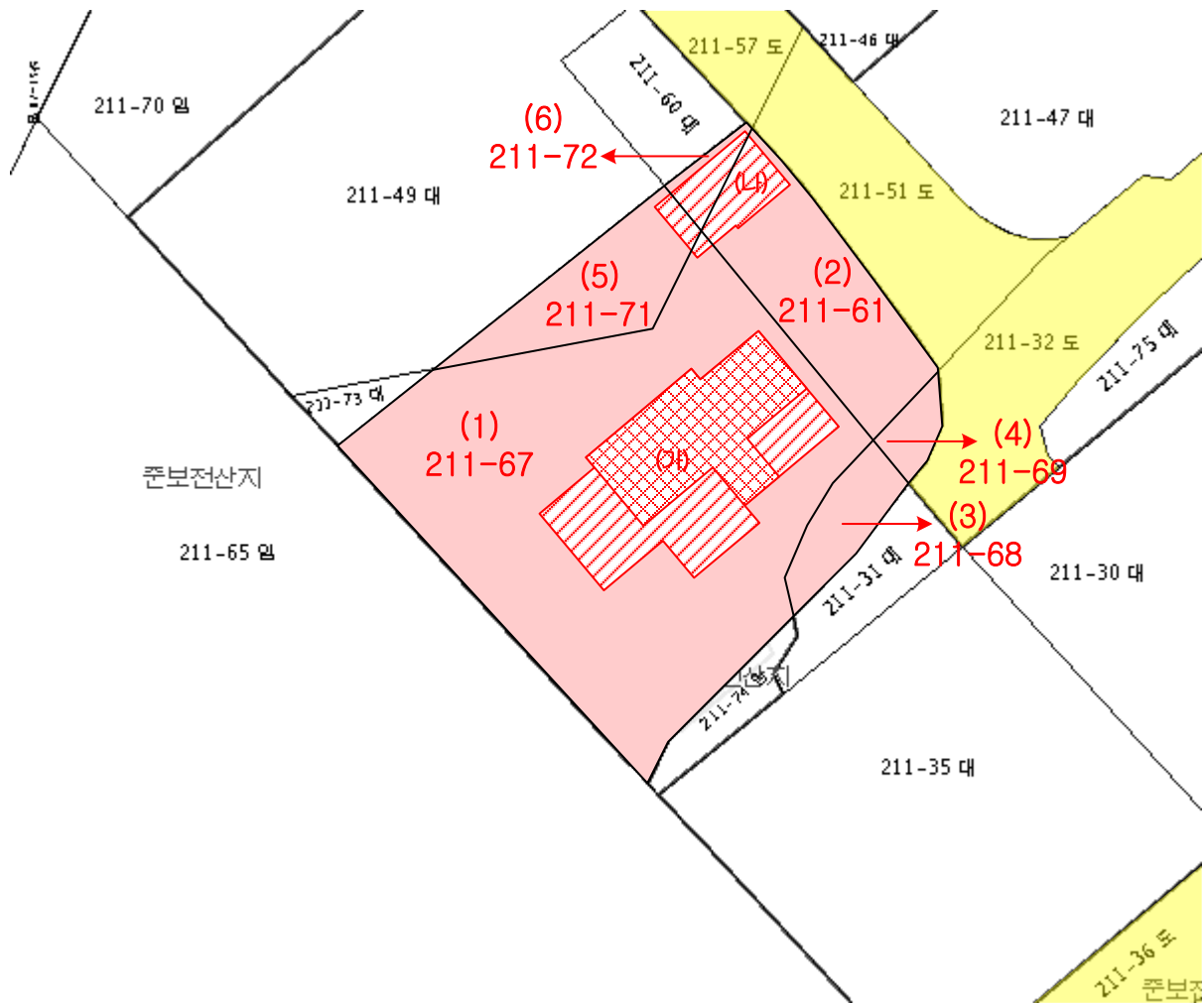
평가사례2(23.11.01)
(담보)
회현리 211-52번지,대
보전관리(주거용)
@450,000원/㎡

지 적 개 황 도

일련번호 : ()



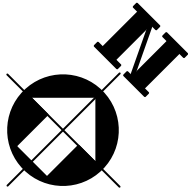
S : 1/600



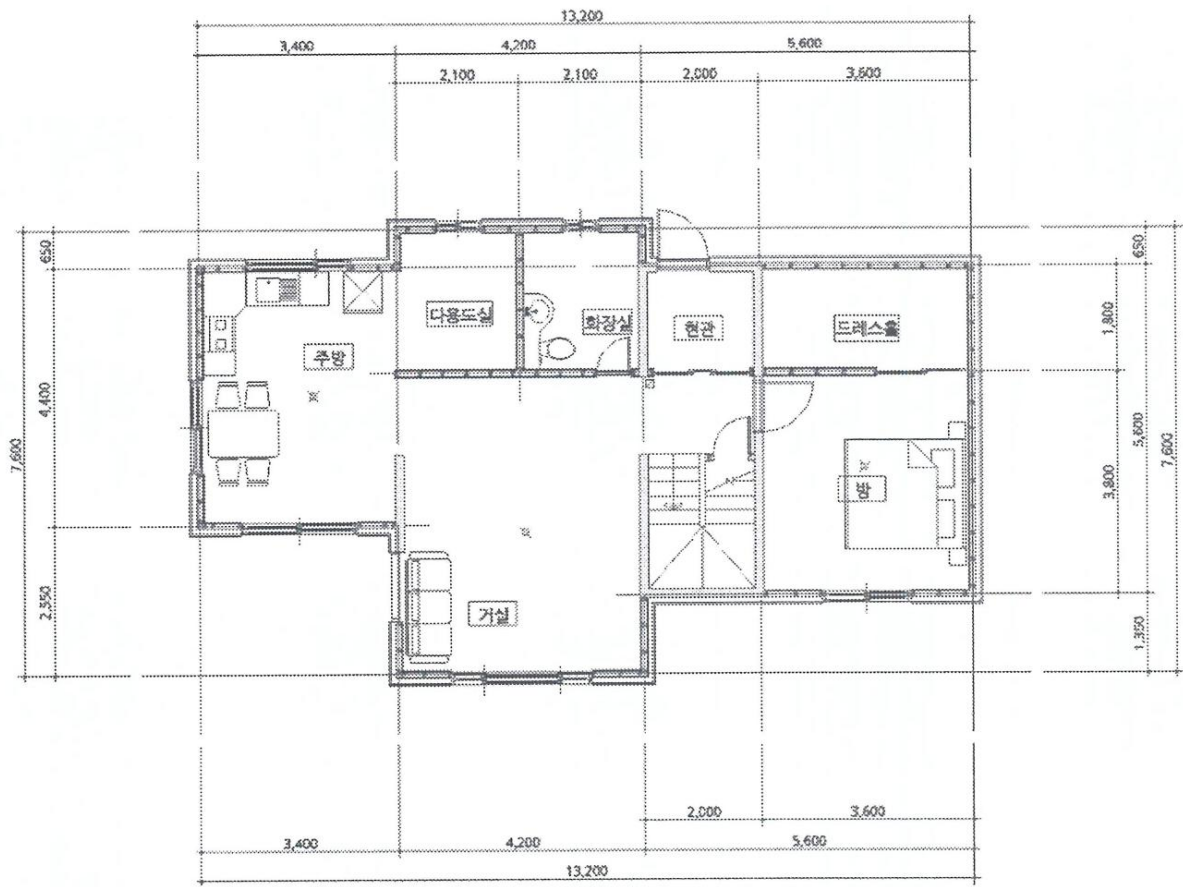
| 범 례 |  1층 |  2층 |  3층 이상 |  제시외건물 |  평가외건물 |
|-----|--|--|---|--|---|
|-----|--|--|---|--|---|

건물개황도

일련번호 : ()



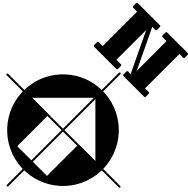
NO SCALE



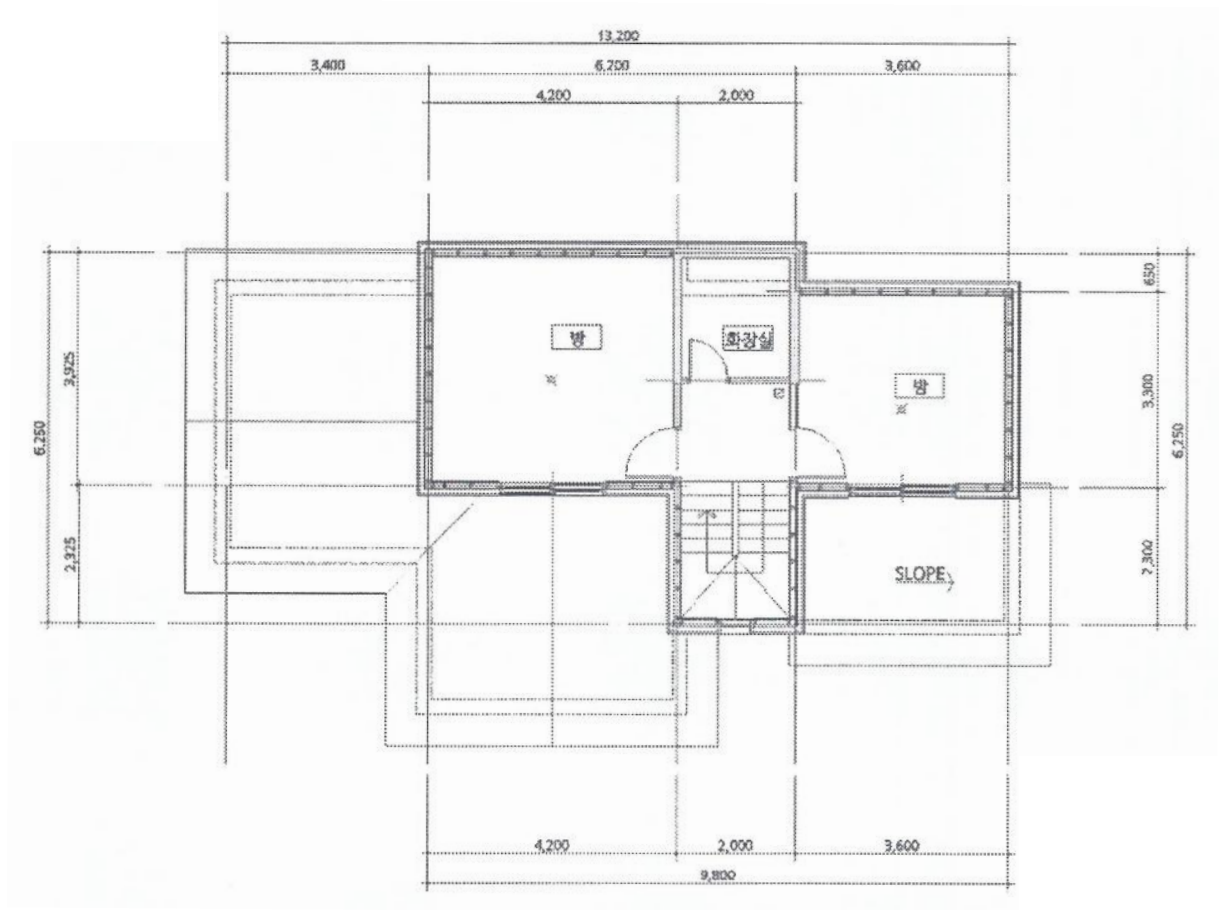
<(가)1층>
공부면적: 78.24㎡

건물개황도

일련번호 : ()



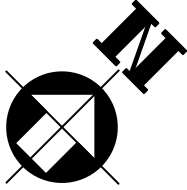
NO SCALE



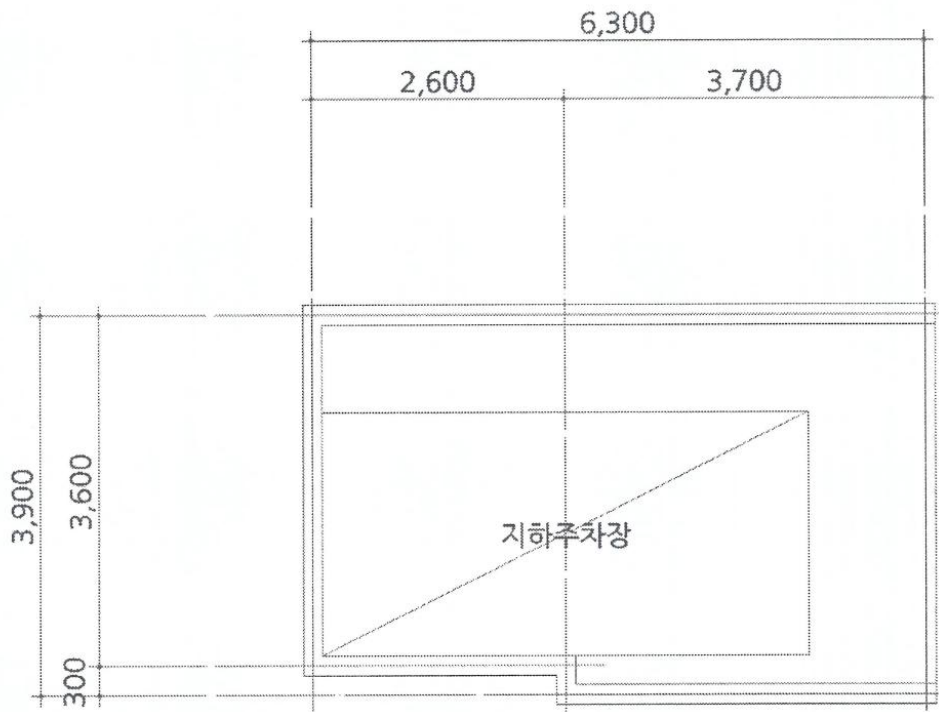
<(가)2층>
공부면적: 40.87㎡

건물개황도

일련번호 : ()



NO SCALE



<(나)지1층>
공부면적: 23.79㎡

현 황 사 진



본건 주위 환경



본건 전경

현 황 사 진



본건 일련번호(가) 전경



본건 일련번호(나) 전경

현 황 사 진



본건 일련번호(가) 전경



본건 전경