

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
건명	최재호 소유물건 (2025타경51969)
감정서번호	2025-3-016

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

이의규감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 의 규

감정평가액	이억삼천육백칠십사만이천원정 (₩236,742,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최재호 (2025타경51969)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.27	2025.03.26 ~ 2025.03.27	2025.03.27	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	대	371	대	371	522,000	193,662,000
	건물	84	건물	84	480,000	40,320,000
	제시외건물	(42)	제시외건물	42	-	2,760,000
합 계					₩236,742,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 대부남동 소재 “대남초등학교” 북측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 03월 27일임.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

-

4. 기타 참고사항

없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 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” 등이 있음.

2) 본건 감정평가지 적용한 감정평가방법

- ① 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건 평가에서는 공시지가기준법에 의하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 공시기준법 적용시 인근지역 내 정상적인 평가사례, 거래사례 및 시세 수준 등을 감안하여 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 감정평가 하였고 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- ② 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거, 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 원가법 외에 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된방법 외 다른방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지 평가액 산출과정

1. 대상토지의 개요

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024.01.01 기준 개별공시지가 (원/㎡)	비고
(1)	대부남동 349	371	대	단독 주택	자연 녹지	세로 (가)	부정형 평지	329,600	

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

1) 비교표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역이 동일하고 지목·이용상황·공법상 제한·주위환경 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하며, 평가대상토지의 인근지역에 위치하고 지리적으로 가까운 아래 표준지(A)를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일:2025.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(A)	대부남동 356-60	605	대	단독주택	자연녹지	세로 (가)	세장형 평지	355,600

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시점수정

① 개요

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고등에 관한법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

② 지가변동률

- 경기도 안산시 단원구 녹지지역

- 2025.01.01 ~ 2025.03.27

- 2025년 03월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태인 바, 직전월인 2025년 02월 지가변동률을 연장 적용하였음.

2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.342

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.082

$(1+0.00342) \times (1+0.00082 \times 27/28) \approx 1.00421$

3) 지역요인 비교

비교표준지와 평가대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.000).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

본건 평가대상 토지의 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

① 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성, 대중교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근토지의 이용상황등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태(2면각지등),
행정적조건	행정상 조장 및 규제 등
기타조건	장래동향 기타

② 격차율 산정

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인비교
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
(1)	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	대상이 비교표준지(A)대비 획지조건(형상)에서 열세함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인보정의 의의 및 근거

그 밖의 요인이라 함은 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인 외에 기타 토지가격형성요인에 영향을 미치는 요인을 말하며, 대법원 판례(2006두 11507 2007.07.12)등에서 인정되었으며 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 그 근거를 두고 있음. 그 밖의 요인 보정률은 인근 지가수준 및 인근 평가선례 등을 고려하여 산정함.

② 인근지역의 지가수준

구분	용도 지역	표준적 이용	주위 환경	도로 조건	지가수준 (원/㎡)
본건 인근	자연녹지	단독주택	전원 주택지대	세로(가) ~ 소로한면	@400,000 ~ @600,000

③ 인근 지역내 평가선례(출처:한국감정평가협회)

기호	소재지	지목	용도 지역	면적 (㎡)	이용 상황	단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비 고
#1	대부남동 352-33	대	자연녹지	240	단독주택	446,000	담보	2023.11.08	세로(가)
#2	대부남동 356-41	전	자연녹지	69	단독주택	445,000	담보	2024.03.12	세로(가)
#3	대부남동 364-25	대	자연녹지	911	단독주택	434,000	담보	2024.08.27	세로(가)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 인근 유사 토지의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료)

기호	소재지	지목	용도 지역	면적 (㎡)	거래시점	거래가격(원)	토지거래단가 (원/㎡)	비고
#4	대부남동 383-**-**	대	자연 녹지	705	2023.04.28	552,000,000	주1)601,000	건물(112.02㎡) 포함하여 거래됨

주1) 사례(#4) 거래시점 토지단가 산정

- ▶ 지상의 건물구조, 면적 및 용도 : 철근콘크리트조 단독주택 연면적 112.02㎡
거래시점 약6년 경과됨(사용승인일 2017.01월)
- ▶ 건물추정가액 : 1,300,000원/㎡ × 44/50 × 112.02㎡ ≒ 128,000,000원
- ▶ 토지배분가액 : 552,000,000 - 128,000,000 = 424,000,000원
- ▶ 토지추정단가 : 424,000,000 ÷ 705㎡ ≒ 601,000원/㎡

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 그 밖의 요인 보정을 위한 격차율 산정 산식

$$\text{격차율} \cong \frac{\text{사례기준 표준지가액(원/㎡)}}{\text{기준시점의 표준지가액(원/㎡)}} = \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나. 사례의 선택

비교표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 비교적 최근에 거래된 거래사례 기호(#4)를 비교사례로 선택함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치 산정

구 분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	그밖의요인 산정치
사례(#4) 기준 표준지 가격	601,000	1.000	1.02738	1.000	0.892	550,770	1.542
시점수정 반영 표준지(A) 가격	355,600	1.000	1.00421	-	-	357,097	

- * 사정보정 : 인근 시세 및 평가전례등으로 보아 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)
- * 시점수정(경기도 안산시 단원구 녹지지역)(2023.04.28 ~ 2025.03.27) : 1.02738
- * 지역요인 비교 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)
- * 개별요인 비교

조 건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지(A)	0.92	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.892
사례(#4)							

- 비교표준지(A)가 사례(#4)대비 가로조건(가로의 폭), 접근조건(교통시설과의 접근성)에서 열세함.

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지	용도지역	그 밖의요인 산정치	그 밖의 요인 보정치 결정
(A)	자연녹지	1.542	1.54

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기호	표준지 공시지가	지가 변동율	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	355,600	1.00421	1.000	0.950	1.54	522,433	522,000

※ 천단위에서 반올림하였음.

7) 대상토지가격 결정

기호	대상면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가격(원)
(1)	371	522,000	193,662,000
합 계			193,662,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물 평가액 산출과정

1. 대상건물 개요

구분	구 조	연면적(㎡)	용 도	사용승인일
(2)	조적조 슬라브지붕 단층	84	단독주택	1997. 10. 21

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 예시

[출처: 한국부동산원 2020년 01월 기준 건물신축단가표]

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수	비고
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬라브지붕	3	1,374,000	45 (40-50)	
1-1-3-1	다가구주택	조적조(연와) 슬라브위 아스팔트싱글	3	1,212,000	45 (40-50)	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 재조달원가의 결정

상기 표준단가 예시를 참고로 하고 대상건물 노후도 및 관리상태, 기본적인 급·배수설비, 난방설비등 부대설비를 포함하여 본건 건물에 적용할 재조달원가와 내용년수를 아래와 같이 결정함.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
(2)	단층	1,200,000	45

3. 건물단가 산정

기호 (2)	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
단층	단독주택	1,200,000	45	27	18/45	480,000

※ 잔존가치율=잔존년수/내용년수

4. 대상건물 가격결정

기호 (2)	대상연면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가격(원)
단층	84	480,000	40,320,000
합 계			₩40,320,000

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	
1	경기도 안산시 단원구 대부남동	349	대	자연녹지지역	371	371	522,000	193,662,000	
2	동소	349 위지상	단독주택	조적조 스라브지붕	84.00	84.00	480,000	40,320,000	1,200,000 x 18/45
소 계								₩233,982,000	
< 제시외건물 >									
㉠	경기도 안산시 단원구 대부남동	349 위지상	다용도실	철파이프조 및 벽체이용 판넬지붕	(30)	30	60,000	1,800,000	
㉡	"	"	창고	판넬조 판넬지붕	(12)	12	80,000	960,000	
소 계								₩2,760,000	
합 계								₩236,742,000.-	
				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 안산시 단원구 대부남동 소재 "대남초등학교" 북측 근거리에 위치하며 주위는 단독주택 및 전, 답, 임야등이 혼재하는 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는등 일반적인 대중교통여건 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 부정형의 평지로서 단독주택 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 노폭 약3~4m의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 대기관리권역, 도시교통정비지역, 생활소음진동관리지역, 성장관리권역임.

(6) 제시목록 외의 물건

후면 "건물평가요항표" 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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

조적조 스라브지붕 단층건으로서
외벽 : 적벽돌쌓기 및 외장판넬보강등
내벽 : 몰탈위 벽지, 타일등 마감
창호 : 알루미늄새시 창호등임.

(2) 이용상태

단독주택(방3, 거실, 주방, 화장실등)으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비가 되어있고 난방설비등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "내부구조도"와 같이 제시외부합물 및 종물 기호㉠,㉡이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없음.

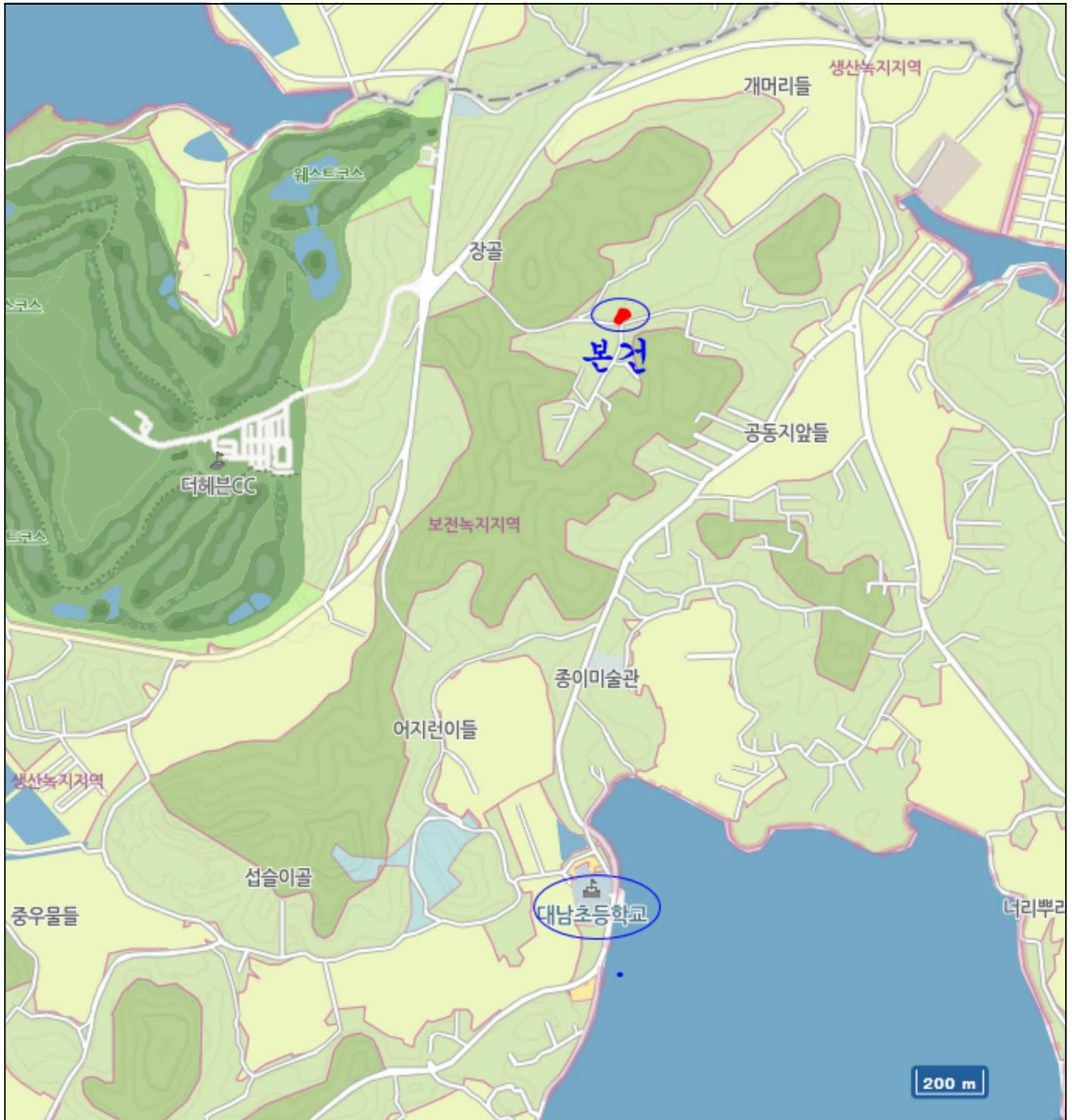
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 대부남동 349
-----	----------------------

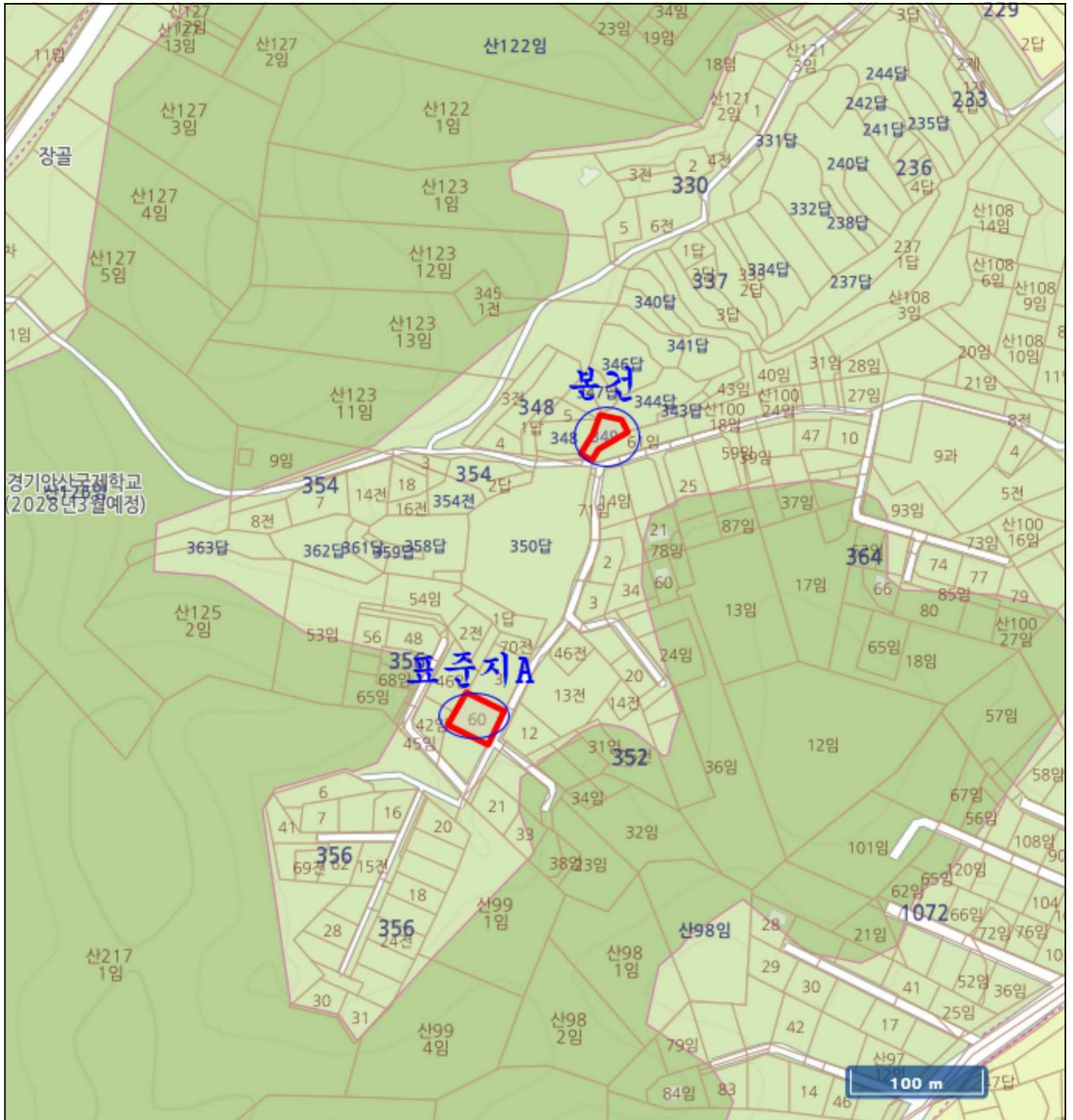


상세 위치도

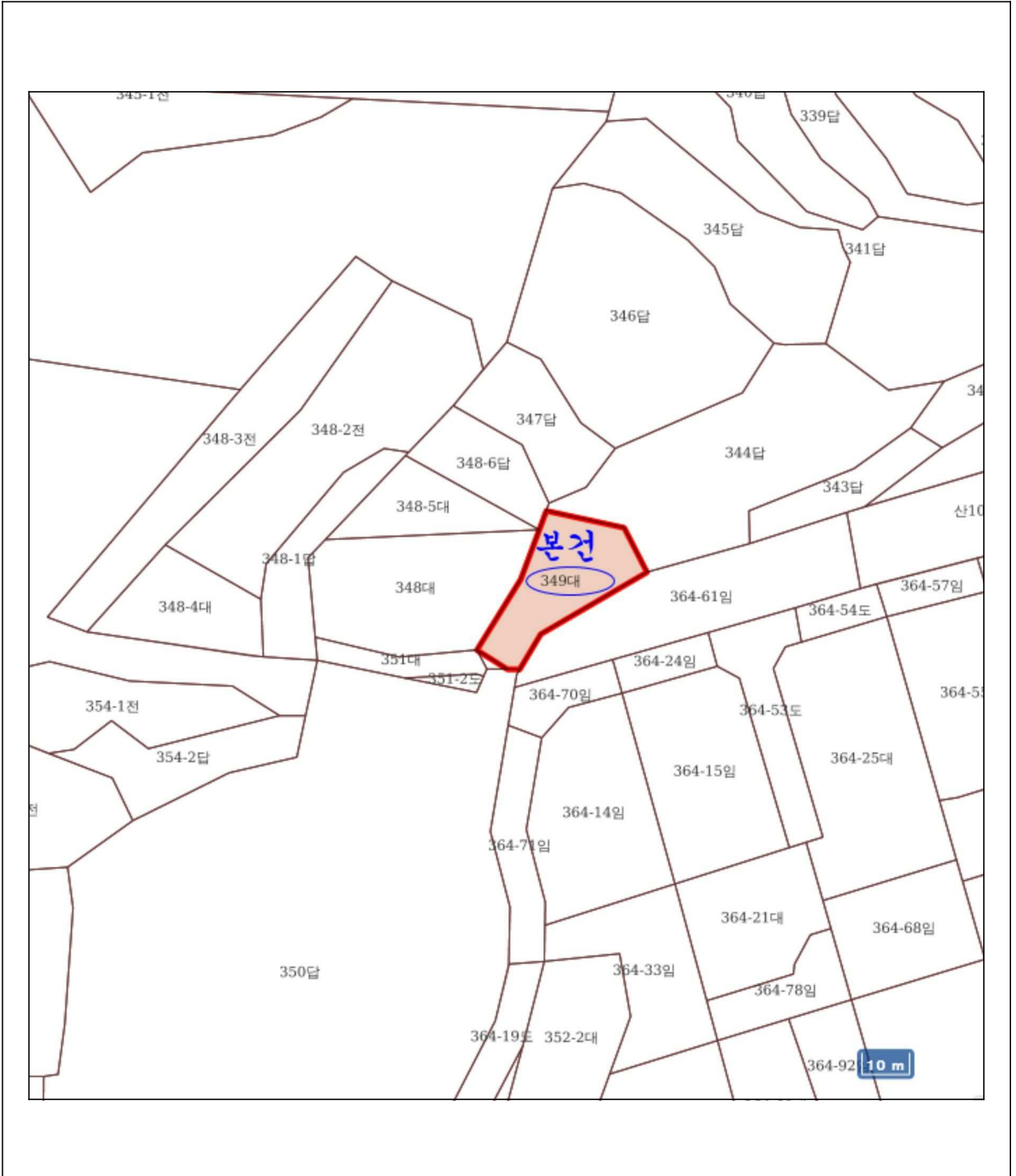


소재지

본건:경기도 안산시 단원구 대부남동 349(비교표준지A:대부남동 356-60)



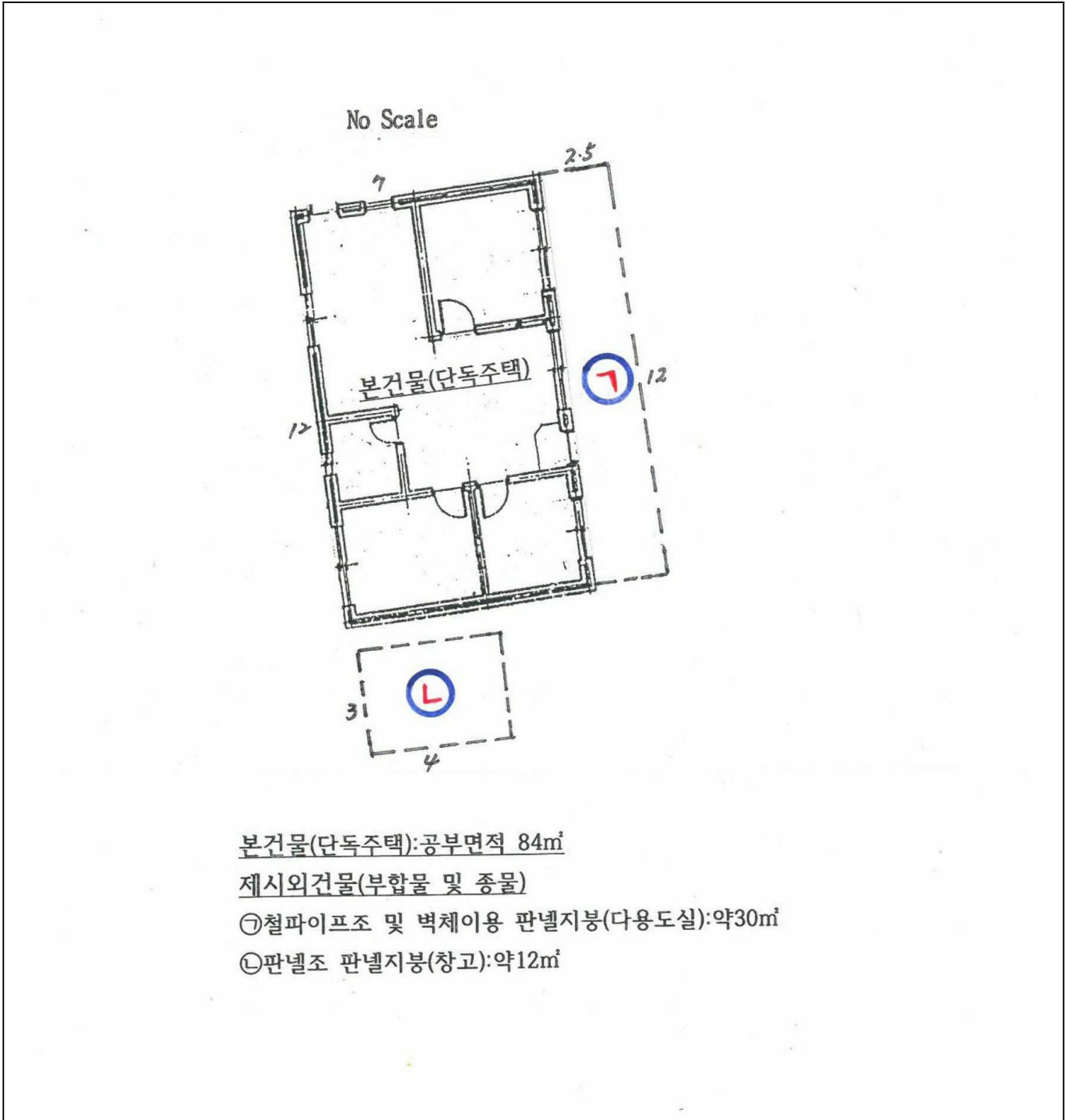
지 적 도



내부구조도



소재지 경기도 안산시 단원구 대부남동 349





()





():



():