

감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|-----------|----------------------------------|
| 건 명 | 박덕례 외 3명 소유물건 (2025타경56672) |
| 의뢰인 | 수원지방법원 판사 사법보좌관 채주석 |
| 평가서 번호 | 대화 13-2507-2-0033 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 동부지사



경기도 성남시 분당구 성남대로 925번길 37 한승베네피아오피스빌딩 205호

대표전화 : 031-603-5211 FAX : 031-603-9488

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 최승우

(주)대화감정평가법인

동부지사

지사장

장호근

| | | | |
|----------------|-----------------------------------|---------------|------------------------|
| 감정평가액 | 일억팔천칠백일십이만일천칠백원정 (₩187,121,700.-) | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 판사 사법보좌관 채주석 | 평가목적 (제출처) | 법원경매 (제출처 : 수원지방법원) |
| 소유자 (대상업체명) | 박덕례 외 3명 (2025타경56672) | 기준가치 | 시장가치 |
| | | 감정평가 조건 | - |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 |
| | | 2025. 07. 11 | 2025. 07. 11 |
| | | 작성일 | 2025.07.11 |

| 평가내용 | 공부公簿(의뢰) | | 사정 | | 감정가액 | |
|------|----------|----------|----|----------|---------|----------------|
| | 종류 | 면적 또는 수량 | 종류 | 면적 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| 평 | 토지 | 393 | 토지 | 393 | 297,000 | 116,721,000 |
| 가 | 건물 | 131.1 | 건물 | 131.1 | 537,000 | 70,400,700 |
| 내 | 합계 | | | | | ₩187,121,700.- |
| 용 | | 이 | 하 | 여 | 백 | |

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.
심사자 : 감정평가사 이주윤

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

경기도 화성시 우정읍 운평리 소재 “운평4리마을회관” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

| 경기도 화성시 우정읍 운평리 [도로명주소] 경기도 화성시 우정읍 발라곶1길 25-20 | | | | | | | | | |
|--|----|------|---------|------------|------|---------|-------|------------|---------------------|
| 토지 | 기호 | 지 번 | 면 적 (㎡) | 지 목 | 용도지역 | 이용상황 | 도로교통 | 형상지세 | 2025년도 개별공시지가 (원/㎡) |
| | 1 | 529 | 393 | 대 | 계획관리 | 주거용 | 세로(가) | 사다리 평지 | 172,300 |
| 건물 | 기호 | 용 도 | | 구조/지붕 | | 연면적 (㎡) | 층 수 | 사용승인일자 | |
| | 가 | 단독주택 | | 흙벽돌조기와지붕 | | 62.76 | 지상1층 | 2001.11.09 | |
| | 나 | 단독주택 | | 시멘트벽돌조함석지붕 | | 68.34 | 지상1층 | 2001.11.09 | |

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 7월 11일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 7월 11일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 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, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의사항

가. 대상물건 기호(가), (나)의 내부구조 및 이용상황은 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 인하여 일반건축물대상상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 확인하였는 바, 실제와는 차이가 있을 수 있으니 경매 진행 시 유의 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
- ② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
- ③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
- ④ 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가 방법을 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가 방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 원가법으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 토 지

(1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

(나) 비교표준지 선정

① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

② 위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<경기도 화성시 우정읍>

(공시기준일: 2025. 01. 01.)

| 기호 | 소재지 | 면적 (m ²) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세 | 공시지가 (원/m ²) | 비고 |
|----|---------|----------------------|----|------|------|-------|--------|--------------------------|----|
| A | 운평리 549 | 390 | 대 | 단독주택 | 계획관리 | 세로(가) | 사다리완경사 | 169,400 | 선정 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

<경기도 화성시 계획관리지역>

| 적용기간 | 지가변동률 (%) (시점수정치) | 비 고 |
|-------------------------------|-----------------------------|---|
| 2025. 01. 01. ~ 2025. 07. 11. | 1.749 (1.01749) | 경기도 화성시 (25.01.01~25.07.11) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 1.375 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.279 $(1 + 0.01375) * (1 + 0.00279 * 41/31)$ $\quad \quad \quad = 1.01749$ |

(라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별 요인 비교치는 다음과 같음.

대상토지 기호(1) / 비교표준지 (A)와의 비교

| 개별요인 비교 | | | 격차율 | 비 고 |
|--------------|--------------------|-------------------------------------|--------------|----------------------|
| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | | |
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 포장, 보도 | 1.00 | 비교표준지 대비 대체로 유사함. |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근조건 | 교통시설과의 거리 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 비교표준지 대비 대체로 유사함. |
| | 상가와의 접근성 | 인근 상가와의 거리 및 편의성 | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 비교표준지 대비 대체로 유사함. |
| | 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 | | | | |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 | 1.02 | 비교표준지 대비 지세 등에서 우세함. |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 비교표준지 대비 대체로 유사함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 비교표준지 대비 대체로 유사함. |
| | | 기타 | | |
| 격차율 계 | | | 1.020 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\begin{array}{l}
 \text{비교선례 기준} \\
 \text{대상토지 단가} \\
 \hline
 \text{공시지가 기준} \\
 \text{대상토지 단가}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{비교선례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치} \\
 \hline
 \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}
 \end{array}$$

③ 인근 평가선례

<경기도 화성시 우정읍>

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

| 구분 | 소재지 지번 | 면적 (㎡) | 지목 | 기준시점 | 평가단가 (원/㎡) | 개별 공시지가 (원/㎡) | 목적 | 이용 상황 | 용도 지역 | 비 고 |
|--------|-----------|--------|----|------------|------------|---------------|-------|-------|-------|---------------------|
| 평가 선례1 | 화산리 ○○ | 483 | 대 | 2023.07.28 | 301,000 | 102,300 | 법원 경매 | 주거 나지 | 계획 관리 | 선정 (세로(가), 사다리, 평지) |
| 평가 선례2 | 운평리 ○○○ | 476 | 대 | 2024.06.12 | 248,000 | 166,100 | 담보 | 주거 나지 | 계획 관리 | - |
| 평가 선례3 | 운평리 ○○○-○ | 395 | 대 | 2023.01.26 | 258,000 | 181,200 | 담보 | 주거용 | 계획 관리 | - |

※평가선례1(2023타경67110) 종국결과 : 대기

㉞ 비교선례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <평가선례1>을 비교선례로 선정하여 비교하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 보정치의 산정

| 구 분 | 기준단가 (원/㎡) | 시점 수정치 | 지역요인 비교치 | 개별요인 비교치 | 시산가격 (원/㎡) | 격차율 |
|------------------------|---------------|-----------|-------------|-------------|---------------|--------------|
| | 공시지가 (원/㎡) | | | | | |
| 평가선례(1) 기준 대상토지 단가 | 301,000 | 1.06757 | 1.000 | 0.930 | 298,845 | 1.699 |
| 비교표준지(A) 기준 대상토지 단가 | 169,400 | 1.01749 | 1.000 | 1.020 | 175,810 | |

산 정 내 역

| 시점수정 | 경기도 화성시 계획관리지역 (2023. 07. 28. ~ 2025. 07. 11.) : 1.06757 | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|------|------|------|-----------|--------------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| 지역요인 비교 | 인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000) | | | | | | | | | | | | | | |
| 개별요인 비교 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>가로조건</th> <th>접근조건</th> <th>환경조건</th> <th>획지조건</th> <th>행정적 조건</th> <th>기타조건</th> <th>격차율 계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.00</td> <td>0.93</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.930</td> </tr> </tbody> </table> | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적 조건 | 기타조건 | 격차율 계 | 1.00 | 0.93 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.930 |
| | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적 조건 | 기타조건 | 격차율 계 | | | | | | | | |
| 1.00 | 0.93 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.930 | | | | | | | | | |
| 평가선례(1) 대비 접근조건(교통시결과의 거리, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등)에서 열세함. | | | | | | | | | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 인근지역 정상지가 수준 등 검토

㉞ 인근지 호가수준

| 용도지역 | 토지용도 | 가격수준 | 비 고 |
|--------|------|-------------|------------------|
| 계획관리지역 | 주거용 | 300,000㎡ 내외 | 대상토지 인근지역 내 유사토지 |

㉟ 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024. 07. 01. ~ 2025. 06. 30.)

<자료출처: 인포케어>

| 용 도 | 소 재 지 | 낙찰가율 (%) (총 낙찰가/ 총 감정가) | 낙찰률 평균 (%) (총 낙찰건수/ 총 입찰건수) | 낙찰 건수 |
|-----------|--------|-------------------------------|-----------------------------------|-------|
| 주택 / 단독주택 | 경기 화성시 | 72.55 | 73.15 | 22 |
| | 우정읍 | 85.90 | 81.51 | 3 |

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

| 보 정 내 용 | 적용 보정치 |
|--|-------------|
| 인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 적용함이 타당시 됨. | 1.69 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

| 산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치 | | | | | | | |
|--|------------------------|---------|-------------|-------------|-------------------|---------------|----------------|
| 기호 | 비교표준지 공시지가 (원/㎡) | 시점수정치 | 지역요인 비교치 | 개별요인 비교치 | 그 밖의 요인 보정치 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
| 1 | 169,400 | 1.01749 | 1.000 | 1.020 | 1.69 | 297,119 | 297,000 |

(아) 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 구 분 | 사정면적 (㎡) | 단 가 (원/㎡) | 감정평가액 (원) |
|-----|-------------|--------------|--------------|
| 토지 | 1 | 393 | 297,000 |
| | | | 116,721,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

(나) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

<자료출처: 등기사항전부증명서>

| | | | | | | |
|------------------------------------|------|---|----------------------|---------------------|------------|-------------------------------------|
| 거래 사례 1 | 소재지 | | 경기도 화성시 우정읍 운평리 〇〇〇외 | | | |
| | 거래시점 | | 2025.05.20 | 거래가액(원) | | 135,000,000 |
| | 구분 | 토지 | 용도지역 | 면적(m ²) | 지목 | 거래시점기준 개별공시지가(원/m ²) |
| | | | 계획관리지역 | 289 (9) | 대 (도로) | 174,900 |
| | | 특성: 주거용, 세로(가), 완경사, 사다리 | | | | |
| | 건물 | 용도 | 연면적(m ²) | | 사용승인일자 | |
| | | 단독주택 | 99 | | 2008.09.22 | |
| | | 특성: 경량철골구조, 기타지붕, 지상1층 | | | | |
| 배분법에 의한 토지단가(원/m ²) | | 산식: {거래가액(원) - 건물가액(원)} / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²) | | | | |
| | | {135,000,000 - (900,000 X 24 / 40 X 99)} / 292 = @289,418원/m ² | | | | |
| 비고 | | 도로 면적은 1/3 사정하여 배분하였음. | | | | |

② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용
상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(1.000)

(라) 시점수정

- ① 거래사례가 소재하는 경기도 화성시 계획관리지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음.

- ② 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월(2025년 5월 분)의 지가변동률을 연장 적용하였음.

| 적용기간 | 지가변동률 (%) (시점수정치) | 비 고 |
|-------------------------------|---------------------------|---|
| 2025. 05. 20. ~ 2025. 07. 11. | 0.477 (1.00477) | $(1 + 0.00279 * 12/31) *$ $(1 + 0.00279 * 41/31)$ ≒ 1.00477 |

(마) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 개별요인 비교

① 대상토지 기호(1) / 거래사례 기호(1)과의 비교

| 개별요인 비교 | 격차율 | 비 고 |
|---------|--------------|-------------------|
| 가로조건 | 1.00 | 사례 대비 대체로 유사함. |
| 접근조건 | 1.00 | 사례 대비 대체로 유사함. |
| 환경조건 | 1.00 | 사례 대비 대체로 유사함. |
| 획지조건 | 1.02 | 사례 대비 지세 등에서 우세함. |
| 행정적조건 | 1.00 | 사례 대비 대체로 유사함. |
| 기타조건 | 1.00 | 사례 대비 대체로 유사함. |
| 격차율 계 | 1.020 | - |

(사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

| 산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 | | | | | | | |
|---|-----------------|-------|---------|----------|----------|------------|----------------|
| 기호 | 거래사례 토지단가 (원/㎡) | 사정보정치 | 시점수정치 | 지역요인 비교치 | 개별요인 비교치 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
| 1 | 289,418 | 1.000 | 1.00477 | 1.000 | 1.020 | 296,614 | 297,000 |

(아) 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 구 분 | 사정면적 (㎡) | 단 가 (원/㎡) | 감정평가액 (원) |
|-----|----------|-----------|-------------|
| 토지 | 1 | 393 | 297,000 |
| | | | 116,721,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시산가액 조정 관련 사항

(가) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

| 구 분 | 토지면적(m ²) | 토지단가(원/m ²) | 시산가액(원) |
|---------|-----------------------|-------------------------|-------------|
| 공시지가기준법 | 393 | 297,000 | 116,721,000 |
| 거래사례비교법 | 393 | 297,000 | 116,721,000 |

(나) 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(다) 토지 감정평가액 결정

| 구 분 | | 사정면적(m ²) | 단 가(원/m ²) | 감정평가액(원) |
|-----|---|-----------------------|------------------------|-------------|
| 토지 | 1 | 393 | 297,000 | 116,721,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건 물

(1) 원가법에 의한 산출내역

(가) 감정평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(나) 제조달원가 산정

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준 단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

① 건물 표준단가

< 한국부동산연구원 「건축물 제조달원가 자료집 (2024년)」의 표준단가 >

| 용 도 | 구 조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용연수 |
|---------------|--|----|------------|------|
| 일반주택 | 벽돌조 / 평지붕 | 4 | 1,227,000 | 45 |
| 일반주택 | 벽돌조 / 평지붕 | 3 | 1,501,000 | 45 |
| 표준단가 결정 (원/㎡) | 상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함. | | 기호(가),(나) | 45 |

※ 부대설비 보정단가는 표준단가에 포함하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 재조달원가의 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

| 기호 | 층 | 용도 | 구조 | 표준단가 (원/㎡) | 부대설비 보정단가 (원/㎡) | 재조달원가 (원/㎡) |
|----|------|------|--------|---------------|-----------------------|----------------|
| 가 | 지상1층 | 단독주택 | 흙벽돌조 | 1,100,000 | - | 1,100,000 |
| 나 | 지상1층 | 단독주택 | 시멘트벽돌조 | 1,100,000 | - | 1,100,000 |

(다) 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 정액법으로 감가수정하였음.

| 기호 | 사용승인일자 | 기준시점 | 경과연수 | 실제 잔존연수 | 유효 잔존연수 | 내용연수 | 비고 |
|-----|------------|------------|------|------------|------------|------|----|
| | | | | 정액법 | 관찰감가법 | | |
| 가,나 | 2001.11.09 | 2025.07.11 | 23 | 22 | - | 45 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 원가법에 의한 건물단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

| 결정단가 (원/㎡) = 재조달원가 (원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수 | | | | | | | |
|--|------|------|----------------|------|------|---------------|---------------|
| 기호 | 층 | 용도 | 재조달원가 (원/㎡) | 잔존연수 | 내용연수 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
| 가 | 지상1층 | 단독주택 | 1,100,000 | 22 | 45 | 537,777 | 537,000 |
| 나 | 지상1층 | 단독주택 | 1,100,000 | 22 | 45 | 537,777 | 537,000 |

(마) 원가법에 의한 시산가액 결정

| 구분 | | 사정면적 (㎡) | 단가 (원/㎡) | 감정평가액 (원) | |
|----|---|-------------|-------------|--------------|------------|
| 건물 | 가 | 지상1층 | 62.76 | 537,000 | 33,702,120 |
| | 나 | 지상1층 | 68.34 | 537,000 | 36,698,580 |
| 합계 | | 131.1 | - | 70,400,700 | |

(2) 그 밖의 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

| 구 분 | 공시지가기준법 | 거래사례비교법 | 비 고 |
|-----|--------------------|--------------------|-------------|
| 토 지 | 116,721,000 | 116,721,000 | - |
| 건 물 | 70,400,700 | 70,400,700 | 건물 : 원가법 적용 |
| 합 계 | 187,121,700 | 187,121,700 | - |

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

| 구 분 | | 사정면적 (m ²) | 단 가 (원/m ²) | 감정평가액 (원) | |
|------------|-----|------------------------|-------------------------|--------------------|------------|
| 토지 | 1 | 393 | 297,000 | 116,721,000 | |
| 건물 | 가 | 지상1층 | 62.76 | 537,000 | 33,702,120 |
| | 나 | 지상1층 | 68.34 | 537,000 | 36,698,580 |
| | 소 계 | | 131.1 | - | 70,400,700 |
| 합 계 | | | | 187,121,700 | |

토지, 건물 감정평가명세서

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (m ²) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|------------|--|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------|-------|-----------|----------------|--|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| 1. | 경기도 화성시 우정읍 운평리 | 529 | 대 | 계획관리지역 | 393 | 393 | 297,000 | 116,721,000 | |
| 2. | 경기도 화성시 우정면 운평리 [도로명주소] 경기도 화성시 우정읍 발라곳1길 25-20 | 529 위 지상 에이동 | 단독주택 | 흙벽돌조 기와지붕 | 62.76 | 62.76 | 537,000 | 33,702,120 | 토지대장상 2003.06.14 부로 우정면 운평리에서 우정읍 운평리 로 행정구역 명칭 변경 되었음. 1,100,000 x 22/45 |
| | | 비동 | 단독주택 | 시멘트벽돌조 함석지붕 | 68.34 | 68.34 | 537,000 | 36,698,580 | 1,100,000 x 22/45 |
| 합 계 | | | | 이 | 하 | 여 | | ₩187,121,700.- | |
| | | | | 백 | | | | | |

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

경기도 화성시 우정읍 운평리 소재 "운평4리마을회관" 남동측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 단독주택 및 농경지 등이 혼재하는 지역으로서, 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하나 운행횟수 및 배차간격 등으로 보아 전반적인 대중교통 이용편의도는 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 대체로 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북측으로 노폭 약 3~4 내외의 현황 포장된 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(중점관리/정온), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

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) | |

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

후첨 "건물 감정평가요항표" 참조

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(가) 2001년 11월 9일 사용승인된 흙벽돌조 기와지붕 지상1층 건물로서,
외벽 : 페인팅 마감 등,
창호 : 알루미늄 창호 등,

기호(나) 2001년 11월 9일 사용승인된 시멘트벽돌조 함석지붕 지상1층 건물로서,
외벽 : 페인팅 마감 등,
창호 : 알루미늄 창호 등임.

(2) 이용상태

기호(가) 단독주택(방2, 거실, 주방 등), 기호(나) 단독주택(방3, 창고, 마루 등)으로 이용중임.

(3) 설비내역

-

(4) 부합물 및 증물

-

(5) 공부와의 차이

-

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

상세 위치도



소재지

경기도 화성시 우정읍 운평리 529



표준지 공시지가 A
@169,400원/㎡
(2025.01.01.기준)

本件

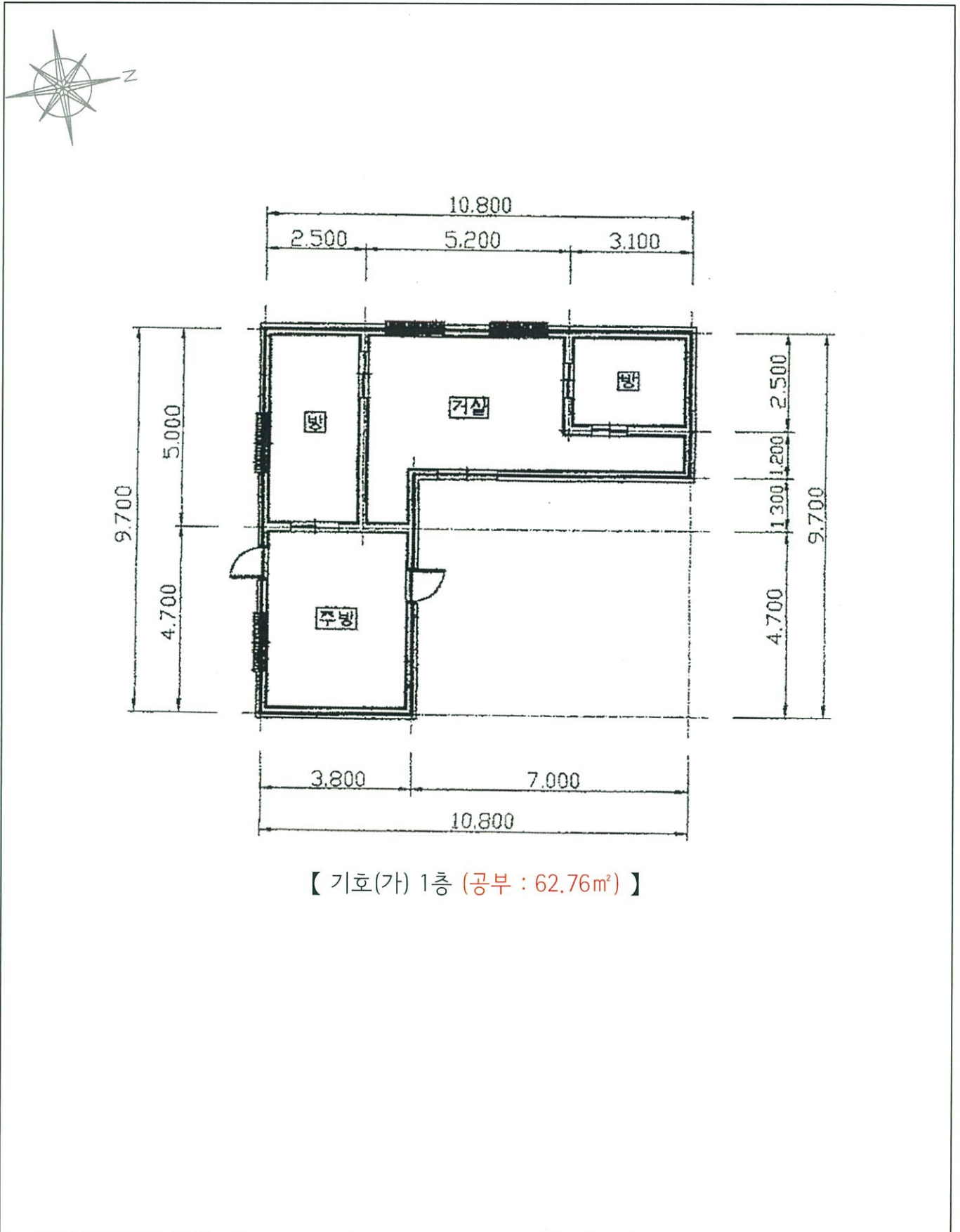
지적 및 건물개황도

S = 1/1000



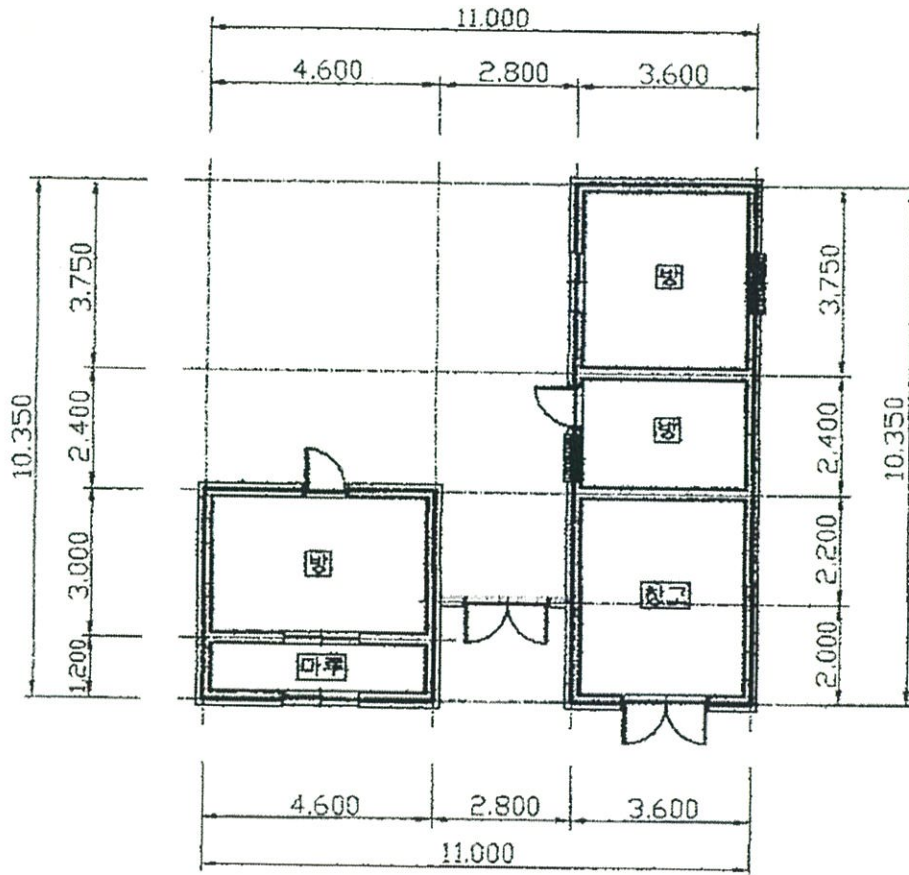
건물개황도

S = No Scale



건물개황도 및 임대상황

S = No Scale



【 기호(나) 1층 (공부 : 68.34㎡) 】

※임대상황 : 임대미상임.

현 황 사 진



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 주위환경 】

현 황 사 진



【 기호(가) 전경 】



【 기호(나) 전경 】