

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 김택창

건명 : 김옥기 소유물건
(2025타경55275)

감정평가서 번호 : SR2504-01-005



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載) 할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당해 감정평가사사무소는 책임을 지지 않습니다.



새로감정평가사사무소
SAERO APPRAISAL OFFICE



SAERO APPRAISAL OFFICE

Mobile : 010-9231-0816 FAX : 0505-182-3401

목 차

[감정평가 총괄표]	1
[(부동산) 감정평가표]	2
[감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I]	3
I. 감정평가목적	3
II. 감정평가기준 및 감정평가조건	3
1. 평가기준 및 기준가치	3
2. 기준시점	3
3. 실지조사 실시기간	3
4. 감정평가조건	3
III. 기타 참고사항	4
1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이	4
2. 기타 참고사항	4
[(부동산) 감정평가 명세표]	5

목 차

[감정평가액의 산출근거 및 결정의견]	6
I. 감정평가 대상물건의 개요	6
1. 대상물건의 개요	6
2. 광역위치도	7
3. 지적도 및 현황도	8
4. 건물개황도 및 내부구조도	9
5. 현황사진	10
6. (토지) 감정평가요항표	13
7. (건물) 감정평가요항표	15
II. 감정평가방법의 적용	16
1. 감정평가의 방식	16
2. 감정평가의 방법	16
3. 감정평가방법의 결정	17
III. 토지의 감정평가	19
1. 대상 토지의 현황	19
2. 산식	19
3. 토지 감정평가시 고려사항	20
4. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정	21
5. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정	30
6. 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정	32
IV. 건물의 감정평가	33
1. 대상 건물의 현황	33
2. 산식	33
3. 건물 감정평가시 고려사항	33
4. 재조달원가	34
5. 감가수정 및 적용단가의 결정	35
V. 감정평가액 결정에 관한 의견	36
1. 감정평가액의 결정	36
2. 기타 참고사항	36

감정평가 총괄표

1. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 세류동 879-1		
평가목적	법원경매	물건의 종류	토지·건물
소유자	김옥기	채무자	-

2. 감정평가액

감정평가액	구분	면적(m ²)		감정평가액(원)	비고
		공부	사정		
	토지	136	136	453,600,000	-
	건물	176.36	176.36	48,600,400	-
	합계	-	-	502,200,400	-

3. 권리내역

구분	일련번호	등기사항	권리자
근저당권	(1),(가)	채권최고액 금42,000,000원	*****새마을금고
전세권	-	-	-
지상권	-	-	-
압류, 기타	(가)	압류	*****공단

(출처 : 등기사항전부증명서)

4. 임대내역

구분	총 임대보증금(원)	총 월임대료(원)	비고
전체	-	-	미상임.

(부동산) 감정평가표

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

새로감정평가사사무소

감정평가사
정 성 원

정성원



감정평가액	오억이백이십만사백원정 (₩502,200,400.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매16계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김옥기 (2025타경55275)		감정평가조건	-		
			기준시점	조사기간	작성일	
물건목록 표시근거	귀제시목록 등, 등기사항전부증명서		2025.04.21	2025.04.16 ~ 2025.04.21	2025.04.22	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	136	토지	136	-	453,600,000
	건물	176.36	건물	176.36	-	48,600,400
		이	하	여	백	
	합계					₩502,200,400.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
"별지참조"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

I. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 세류동 소재 '신곡초등학교' 남동측 근거리에 위치하는 부동산으로서, '수원지방법원'의 경매목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가기준 및 감정평가조건

1. 평가기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반 이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제5조(감정평가방식)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2025년 4월 21일임.

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(감정평가방식)

- ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 16일 ~ 2025년 4월 21일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건의 위치, 경계, 면적 등은 토지이용계획확인서 및 토지대장을 기준으로 도면 및 주위 지형지물 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정되는 것으로 사료됨.

※ 정확한 지적경계 등은 지적측량을 요함.

2. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 등기사항전부증명서 등 본건 공부를 참조하여 평가하였음.
- ② 본건 현장조사는 이해관계인 등의 부재 및 시건장치 등으로 인하여 부득이 외부관찰, 탐문조사 등에 의거 내부구조 및 이용상황을 조사하였고 건축물대장상의 용도 등을 기준으로 표준적 이용상황을 상정하여 감정평가하였음.
- ③ 본건 토지의 일부는 도시계획시설'도로'에 저축되어 있으며 저축부분은 현황'도로'로 이용 중인 바, 이를 구분하여 평가하였으며 그 면적은 토지이용계획확인서 및 지적도를 기초로 개략적으로 산출하였음.
- ④ 본건 일련번호(가)에 부합물 및 종물(ㄱ)~(ㄹ)이 소재하며, 규모, 구조 및 이용상황 등으로 보아 본건의 사용, 수익, 처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨.
 - 부합물 및 종물(ㄱ) : 일련번호(가) 1층 소재 기존벽체구조 판넬지붕 (내부미상) 약 35㎡
 - 부합물 및 종물(ㄴ) : 일련번호(가) 옥탑 소재 판넬구조 판넬지붕 (내부미상) 약 81.4㎡
 - 부합물 및 종물(ㄷ) : 일련번호(가) 1층 소재 판넬구조 판넬지붕 (보일러실) 약 2㎡
 - 부합물 및 종물(ㄹ) : 일련번호(가) 2층 소재 판넬구조 판넬지붕 (보일러실) 약 1㎡(건물개황도 및 내부구조도, '현장사진' 참조)
- ⑤ 본건 토지 지상에 일부 수목이 존재하나, 명인방법 등 별도의 관리가 되지 아니한 상태로서 토지가 치에 미치는 영향이 미미하다고 사료되어 거래관행 등을 고려하여 토지만을 평가하였음.

(부동산) 감정평가 명세표

건 물 명		-							
일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(m ²)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
(1)	경기도 수원시 권선구 세류동	879-1	대	제1종 일반주거지역	136	116	3,700,000	429,200,000	현황 '도로', 도시계획시설 '도로'저촉
						20	1,220,000	24,400,000	
(가)	상동 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 세권로 108번길 28	위지상	주택및 소매점	벽돌조 슬래브지붕 2층 1층 2층 지층	79.14	155.7	280,000	43,596,000	1,400,000 x 9/45
				내역:1층:주택23.7m ² 소매점55.44m ² 2층:주택 지층:대피소	76.56				
				화장실	18.36	18.36	240,000	4,406,400	1,200,000 x 9/45
				벽돌조 슬래브지붕 단층	2.30	2.30	260,000	598,000	1,300,000 x 9/45
합 계								₩502,200,400.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 세류동 879-1	
토 지	용도지역	제1종일반주거지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	136 m ²
건 물	구 조	연와조,스라브
	주 용 도	주택 등
	사용승인	1989.04.14
	연 면 적	176.36 m ²

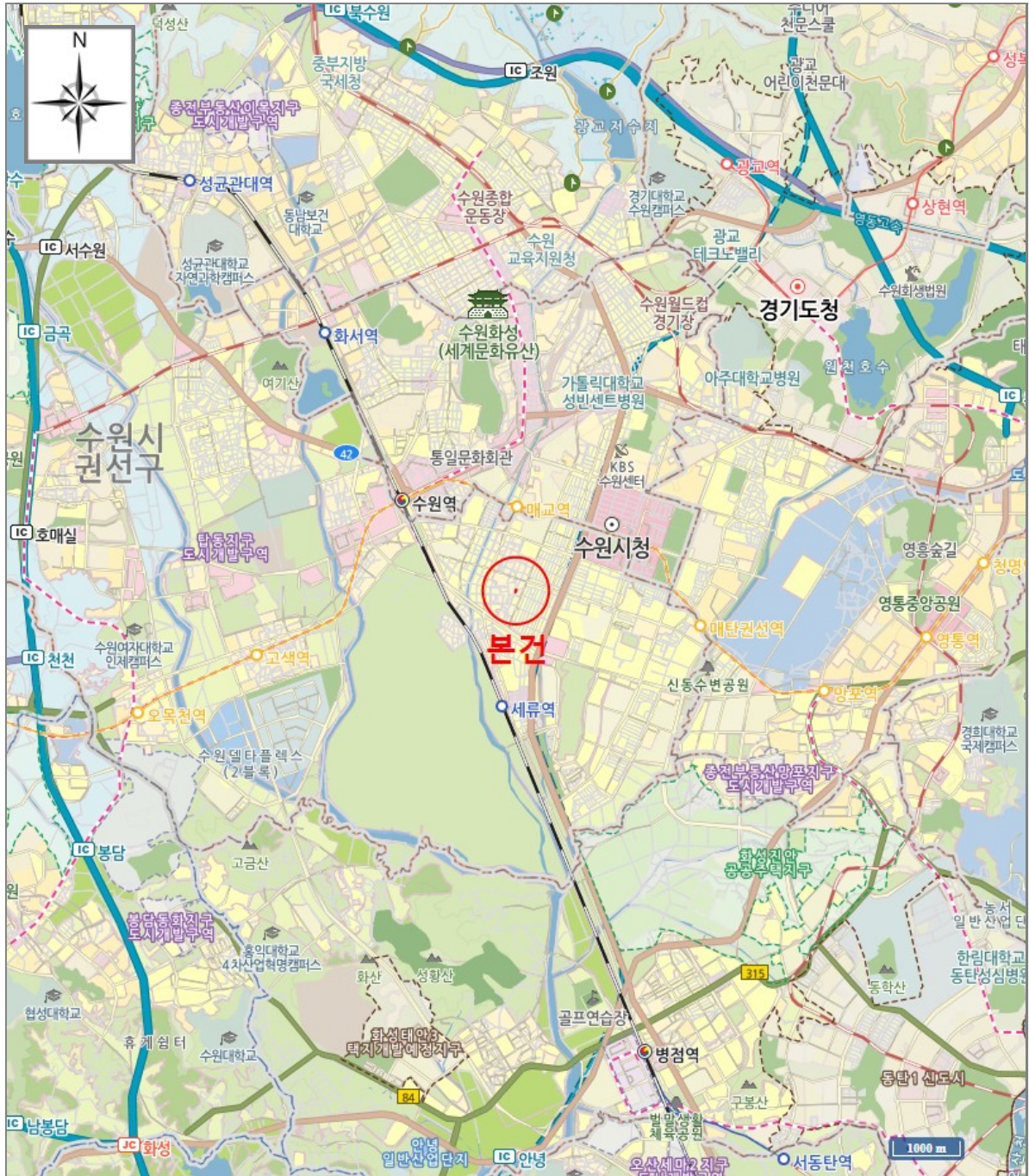


출처 : 일반건축물대장 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

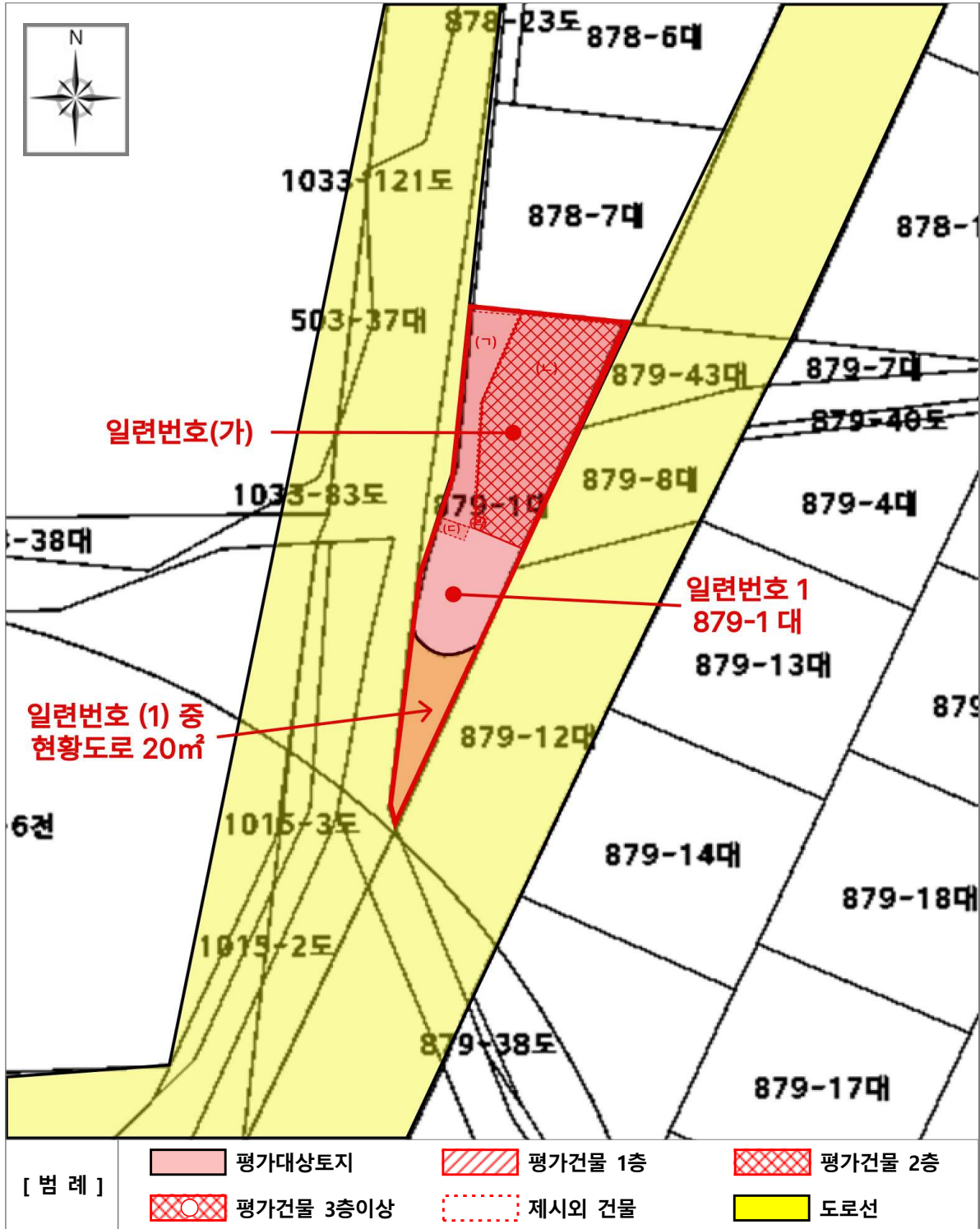
2. 광역위치도

본건은 경기도 수원시 권선구 세류동 소재하며 인근에 노선버스정류장 및 지방도(세화로), 원거리 전철역(세류역-1호선) 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.



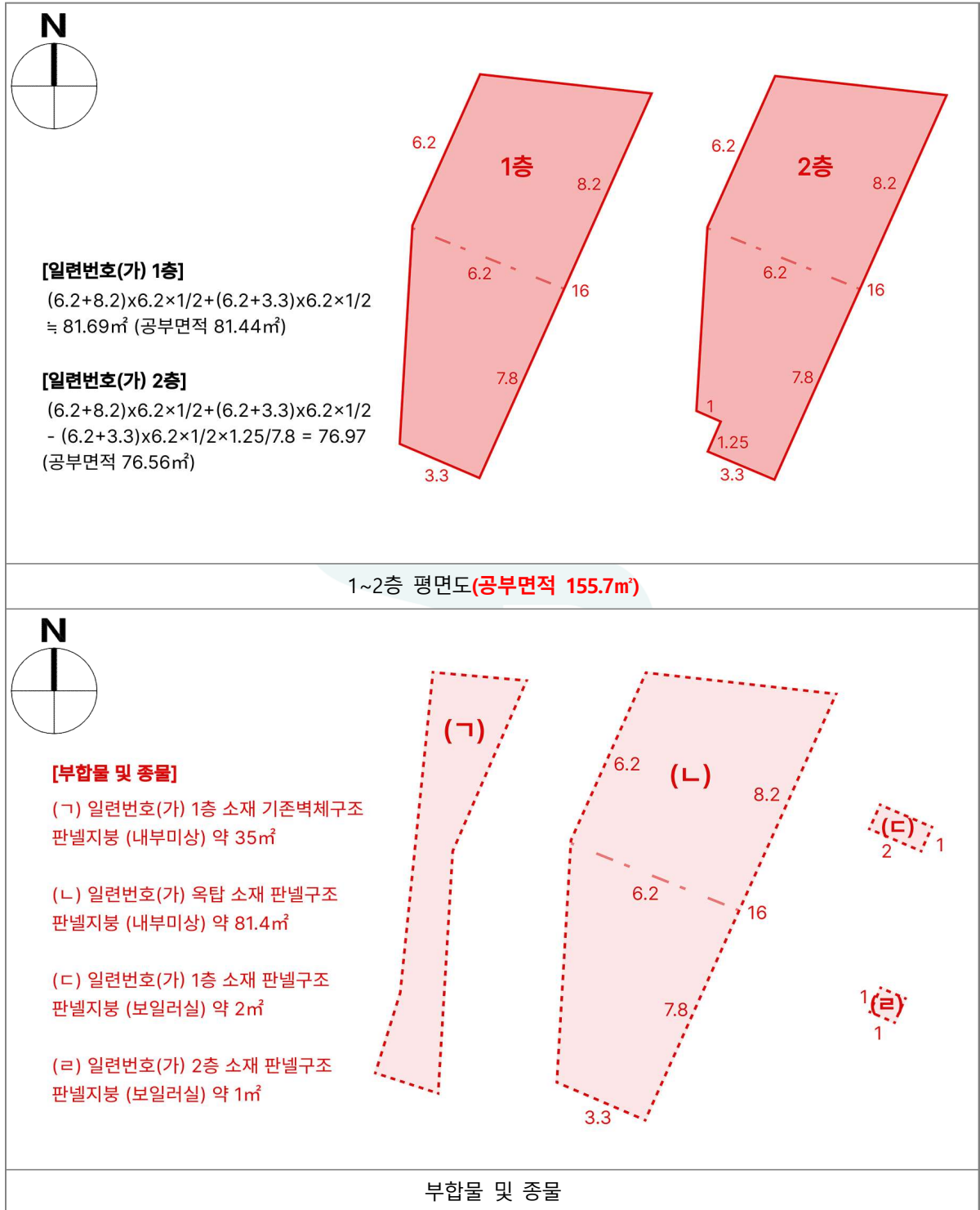
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

3. 지적도 및 현황도



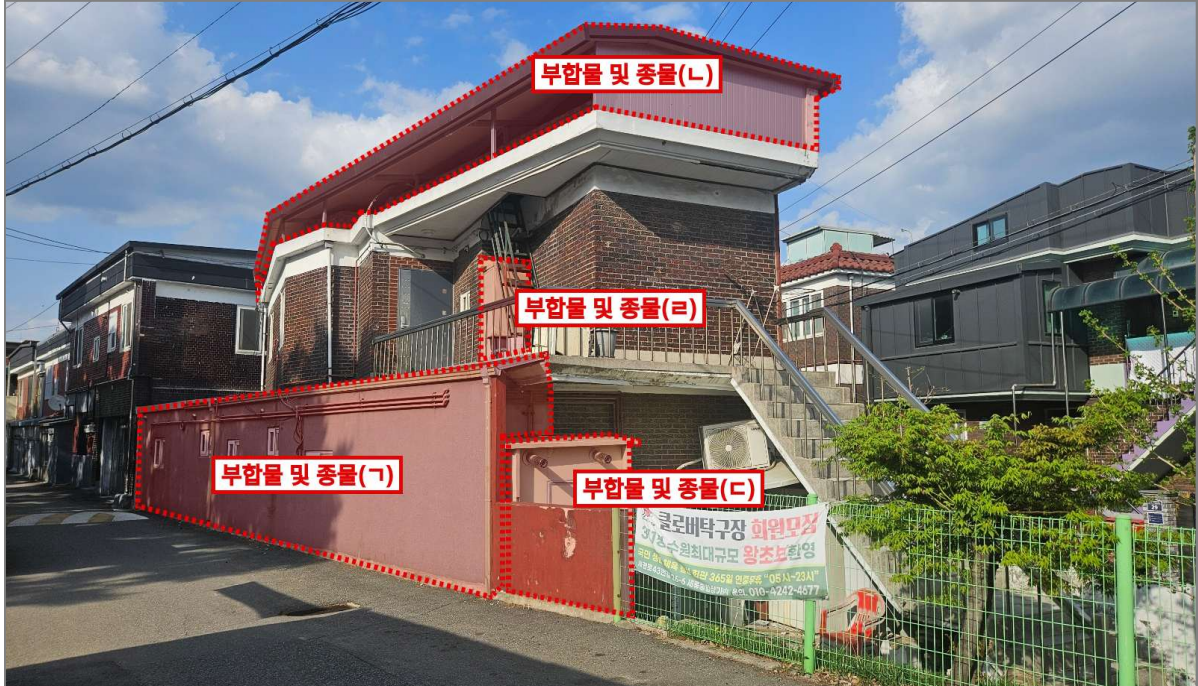
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

4. 건물개황도 및 내부구조도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

5. 현황사진



본건전경



본건전경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II



본건전경



본건입구



본건입구



본건입구



부합물 및 종물(ㄱ),(ㄴ),(ㄹ)



지하입구

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II



감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

6. (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. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

<p>1. 위치 및 주위환경 본건은 경기도 수원시 권선구 세류동 소재 '신곡초등학교' 남동측 근거리에 위치하는 부동산으로 주위는 단독주택, 다가구주택 및 다세대주택 등이 소재하는 주택지대로서, 제반 주위환경은 무난함.</p> <p>2. 교통상황 본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 지방도(세화로), 원거리에 전철역(세류역-1호선) 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.</p> <p>3. 형태 및 이용상태 인접지 및 접면도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서 주거용 부지로 이용 중임.</p> <p>4. 인접 도로상태 본건 남동측 및 남서측으로 노폭 약 8m 내외의 도로와 각각 접함.</p> <p>5. 토지이용계획 및 제한상태 일련번호(1) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(수원신곡초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(햇님유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

- | | | |
|--------------|-----------------------|---------------|
| 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. 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

7. (건물) 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상태	3. 설비내역
4. 부합물 및 종물	5. 공부와의 차이	6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
<p>1. 건물의 구조 일련번호(가)는 연와조 스라브지붕 지상 2층 건물로서, 외벽 : 몰탈위 페인트 및 벽돌쌓기 마감 등, 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등, 창호 : 샹시 프레임의 창호 등임.</p> <p>2. 이용상태 공부상 '주택, 소매점, 위험물취급소'로 표기되어 있으며, 현황 '주거용'으로 이용 중인 것으로 조사 되었음.</p> <p>3. 설비내역 도시가스시설 및 기본적인 위생 및 급배수시설 등이 되어 있음.</p> <p>4. 부합물 및 종물 본건 일련번호(가)에 부합물 및 종물(ㄱ)~(ㄹ)이 소재함. - 부합물 및 종물(ㄱ) : 일련번호(가) 1층 소재 기존벽체구조 판넬지붕 (내부미상) 약 35㎡ - 부합물 및 종물(ㄴ) : 일련번호(가) 옥탑 소재 판넬구조 판넬지붕 (내부미상) 약 81.4㎡ - 부합물 및 종물(ㄷ) : 일련번호(가) 1층 소재 판넬구조 판넬지붕 (보일러실) 약 2㎡ - 부합물 및 종물(ㄹ) : 일련번호(가) 2층 소재 판넬구조 판넬지붕 (보일러실) 약 1㎡</p> <p>5. 공부와의 차이 없음.</p> <p>6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타) 미상임.</p>		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방식

감정평가의 방법은 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법을 포함하는 비교방식, 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식 등이 있음.

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제2조(정의)

5. "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
6. "적산법(積算法)"이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제2조(정의)

7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

9. "공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

10. "수익환원법(收益還元法)"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

3. 감정평가방법의 결정

본건 토지·건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거 토지 및 건물을 각각 개별로 평가하였음.

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

※ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대 설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

(3) 감정평가액

감정평가액 = 토지감정평가액(공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액(원가법)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

III. 토지의 감정평가

1. 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
(1)	세류동879-1	136	116	대	단독주택	1종일주	소로각지	1,482,000
			20	대	현황'도로'	1종일주	소로각지	1,482,000

2. 산식

(1) 공시지가기준법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{비교표준지} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항(토지의 감정평가)

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

(2) 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항(토지의 감정평가)

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.

3. 토지 감정평가시 고려사항

‘감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I-III.기타 참고사항’ 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

4. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

(1) 비교표준지 선정

가. 선정기준

본건 비교표준지의 선정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호 및 「토지보상법」 시행규칙 제22조 제3항에 의거 아래와 같은 기준에 적합한 표준지를 선정하여야 함.

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 제1호(토지의 감정평가)

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

※ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제14조 제3항(취득하는 토지의 평가)

③ 제1항에 따른 표준지는 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 다음 각 호의 기준에 따른 토지로 한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조부터 제38조까지, 제38조의2 및 제39조부터 제42조까지에서 정한 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
2. 평가대상 토지와 실제 이용상황이 같거나 유사할 것
3. 평가대상 토지와 주위 환경 등이 같거나 유사할 것
4. 평가대상 토지와 지리적으로 가까울 것

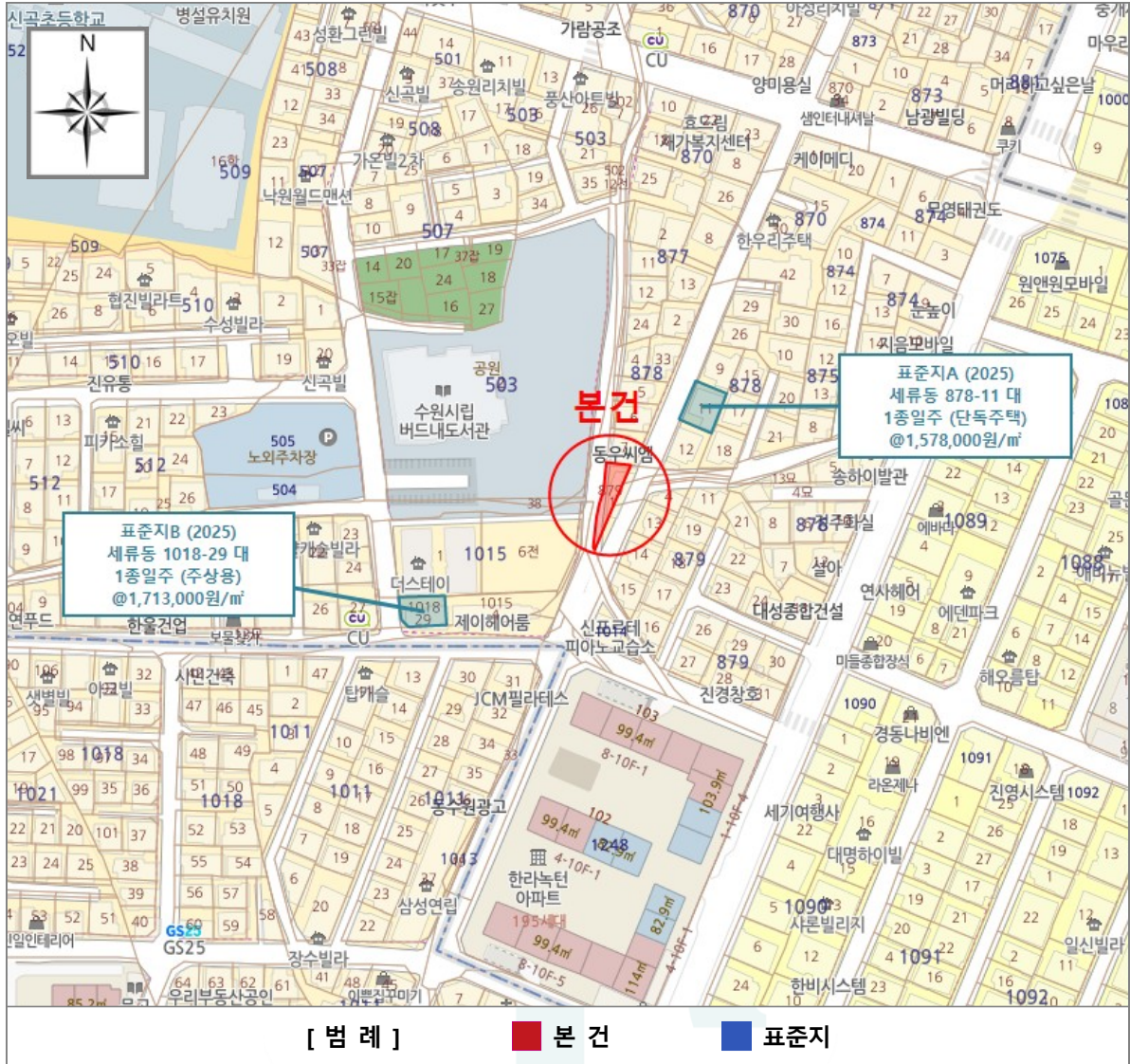
나. 비교표준지

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지는 다음과 같음.

(공시기준일 2025.01.01)

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
(A)	권선구 세류동 878-11	173	대	단독주택	1종일주	소로한면	가장형 평지	1,578,000	-
(B)	권선구 세류동 1018-29	149	대	주상용	1종일주	소로각지	가장형 평지	1,713,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II



다. 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지를 아래와 같이 선정함.

표준지	일련번호	비교사례 선정에 관한 의견
(A)	(1)	본건 인근지역 내 가장 인접한 표준지로서 선정함.
(B)	-	본건과 소재하는 노선 등에서 상이하여 배제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(2) 시점수정

가. 적용기준

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 제2호(토지의 감정평가)

2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

나. 지가변동률

시·군·구	용도지역	지가변동률	산출근거
경기도 수원시 권선구	1종일주	0.671% (1.00671)	경기도 수원시 권선구 (25.01.01~25.04.21) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.360 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.167 $(1 + 0.00360) * (1 + 0.00167 * 52/28) \approx 1.00671$

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

(3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(4) 개별요인 비교

가. 개별요인(주택지대)

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)	
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(출처 : 2024년 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

나. 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
(1)	(A)	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970	주택지대
(1)'도로'	(A)	1.00	1.00	1.00	0.97	0.33	1.00	0.320	주택지대

□ 일련번호(1) : 비교표준지(A) 대비 획지조건(접면도로의 상태에서 우세하나, 형상 등에서 열세)에서 열세하여 종합적으로 열세함.

□ 일련번호(1) '도로' : 비교표준지(A) 대비 획지조건(접면도로의 상태에서 우세하나, 형상 등에서 열세)에서 열세하며, 도시계획시설'도로'저촉 및 현황'도로'인 점을 행정적 조건에서 반영하였음.

(5) 그 밖의 요인 보정

가. 필요성

표준지 공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 지가체계로서 다양한 목적으로 활용되므로 실제 시장가격과는 다소 차이를 보임. 따라서 적정 지가수준, 인근 유사 토지의 거래사례 및 평가선례 등과 공시지가 수준을 상호 비교하여 가격의 형평성, 적정성 및 균형을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되는 바 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

나. 근거

① 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 제5호(토지의 감정평가)

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

② 대법원 판례(2001두3808(2003.2.28), 2000두10106(2002.3.29), 2003다38207(2004.05.14.), 2002두5054(2003.07.25) 및 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등도 그 밖의 요인 보정의 근거가 됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

다. 인근 토지의 가격수준

용도지역	주위환경	이용상황	도로조건	지가수준
1종일주	주택지대	단독주택	소로변	@3,500,000~4,000,000원/m ²
본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

라. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

마. 인근지역 평가사례

사례 기호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	기준시점 개별공시지가 (형상 등)	비고
(1)	권선구 세류동 507-*	126	1종일주	대 단독주택	2024.02.13	법원경매	3,600,000	1,588,000 (세장형)	2.27
(2)	권선구 세류동 503-**	180	1종일주	대 단독주택	2024.03.14	법원경매	3,350,000	1,463,000 (사다리)	2.29
(3)	권선구 세류동 873-*	167	1종일주	대 주상용	2023.01.14	일반거래	3,950,000	1,718,000 (사다리)	2.30
(4)	권선구 세류동 878-**	197	1종일주	대 단독주택	2024.05.07	담보	3,350,000	1,581,000 (가장형)	2.12

※. 사례의 지번은 개인정보 등의 사유로 (*)로 표기하였음.

※ 출처 : 한국감정평가사협회 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

바. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도지역 등 지목/이용상황	거래가액 (단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고 ^{※2}
#1	권선구 세류동 494-*	1종일주 대/단독주택	740,000,000원 (@ 3,840,000원/㎡)	2024.06.21 2014.09.22	116.7㎡ 229.99㎡	2.30
	의견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕 및 경사)지붕 4층 단독주택 건물단가 : 1,550,000원/㎡ X 41년/50년 ≒ 1,271,000원/㎡ 건물가격 : 1,271,000원/㎡ X 229.99㎡ ≒ 292,087,300원 2) 토지가격 : (740,000,000원 - 292,087,300원) / 116.7㎡ ≒ 3,840,000원/㎡				
#2	권선구 세류동 439-*외	1종일주 대/상업용	1,647,000,000원 (@ 3,300,000원/㎡)	2024.06.17 1997.01.29	402.33㎡ 493.3㎡	1.43
	의견	1) 철근콘크리트조 평스라브지붕 2층 근린생활시설 건물단가 : 1,400,000원/㎡ X 23년/50년 ≒ 644,000원/㎡ 건물가격 : 644,000원/㎡ X 493.3㎡ ≒ 317,685,200원 2) 토지가격 : (1,647,000,000원 - 317,685,200원) / 402.33㎡ ≒ 3,300,000원/㎡				
#3	권선구 세류동 583-*외	1종일주 답/상업나지	4,000,000,000원 (@ 3,980,000원/㎡)	2023.08.10 -	1,005㎡ -	1.82
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 4,000,000,000원 / 1,005㎡ ≒ 3,980,000원/㎡				

※2. 토지단가 / 거래시점 개별공시지가 ※ 출처 : 국토교통부 실거래가, 등기사항전부증명서 등

사. 경매동향

용도별	경기도 수원시 권선구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	5,538,596,270	4,441,379,998	80.2	12	4	33.3
단독주택	4,038,789,220	3,271,379,999	81.0	10	3	30.0
토지	8,850,874,200	6,704,860,000	75.8	25	9	36.0
대지	7,134,112,200	5,476,910,000	76.8	12	4	33.3

출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

아. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 표준지가} = \text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{기준시점 당시 표준지공시지가} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(나) 사례선정

선정기준	비교표준지와 비교성이 높은 사례를 선정함.
선정의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 지리적으로 근접한 비교성이 있는 아래의 사례를 선정하였음.
표준지	표준지(A)
선정사례	평가사례(1)

(다) 표준지(A)

사례번호	사례단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	격차율
표준지번호	공시지가(원/m ²)						
평가사례(1)	3,600,000	-	1.03045	1.000	1.030	3,820,908	2.405
표준지(A)	1,578,000	-	1.00671	-	-	1,588,588	
사정보정	-						
시점수정	(경기도 수원시 권선구, 주거지역) 2024.02.13 ~ 2025.04.21 : 3.045% (1.03045)						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)						
개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율
	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
비교표준지(A)는 평가사례(1) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 인근지역의 평가선례 및 거래사례, 인근 유사 물건의 지가수준 등을 종합적으로 분석·검토하고, 인근지와 가격균형 등을 고려하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의거하여 인근지역의 지가수준과 표준지 공시지가의 가격 균형을 종합적으로 감안하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지	선정사례	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
표준지(A)	평가사례(1)	2.405	2.40

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
(1)	(A)	1,578,000	1.00671	1.000	0.970	2.40	3,698,233	3,700,000	주택지대
(1)'도로'	(A)	1,578,000	1.00671	1.000	0.320	2.40	1,220,035	1,220,000	주택지대

※ 산출단가 : 원단위 미만 절사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 거래사례 선정

인근지역에 있는 거래사례 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 다음의 사례를 선정함.

거래사례	일련번호	비교사례 선정에 관한 의견
#1	(1)	인근지역 내 1종일주, '단독주택'의 거래사례로서 선정함.

기호	소재지	용도지역 등 지목/이용상황	거래가액 (단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고*2
#1	권선구 세류동 494-*	1종일주 대/단독주택	740,000,000원 (@ 3,840,000원/m ²)	2024.06.21 2014.09.22	116.7m ² 229.99m ²	2.30
	의견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕 및 경사)지붕 4층 단독주택 건물단가 : 1,550,000원/m ² X 41년/50년 ≒ 1,271,000원/m ² 건물가격 : 1,271,000원/m ² X 229.99m ² ≒ 292,087,300원 2) 토지가격 : (740,000,000원 - 292,087,300원) / 116.7m ² ≒ 3,840,000원/m ²				

(2) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

(3) 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례	시군구	용도지역	시점수정치
#1	경기도 수원시 권선구	주거지역	경기도 수원시 권선구 (24.06.21~25.04.21) 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.228 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.213 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.230 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.229

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

거래사례	시군구	용도지역	시점수정치
#1	경기도 수원시 권선구	1종일주	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.229 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.223 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.250 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.360 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.167 $(1 + 0.00228 * 10/30) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00230) * (1 + 0.00229) * (1 + 0.00229) * (1 + 0.00223) * (1 + 0.00250) * (1 + 0.00360) * (1 + 0.00167 * 52/28) \approx 1.02140$

(4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

(5) 개별요인 비교

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치	비고
(1)	#1	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	주택지대
(1)'도로'	#1	1.00	1.00	1.00	0.95	0.33	1.00	0.314	주택지대

일련번호(1) : 거래사례#1 대비 획지조건(형상 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.
 일련번호(1) '도로' : 거래사례#1 대비 획지조건(형상 등)에서 열세하며, 도시계획시설'도로'저촉 및 현황'도로'인 점을 행정적 조건에서 반영하였음.

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	일련번호	토지지가 (원/m ²)							
(1)	#1	3,840,000	1.000	1.02140	1.000	0.950	3,726,067	3,730,000	주택지대
(1)'도로'	#1	3,840,000	1.000	1.02140	1.000	0.314	1,231,563	1,230,000	주택지대

※ 산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

6. 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

(1) 토지 시산가액 검토

(단위 : 원/m²)

일련번호	공시지가기준가액	비준가액	비고
(1)	3,700,000	3,730,000	-
(2)	1,220,000	1,230,000	-

(2) 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교할 때 각 시산가액이 합리적인 가격 범위 내에 위치한다고 사료되어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 객관성, 합리성이 인정됨. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가 기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

IV. 건물의 감정평가

1. 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물관리상태		
(가)	지하1층 지상2층	벽돌조 슬래브지붕	단독주택	176.36	1989.04.14	상	중	하

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
(가)	○	-	○	○	-	-	-	○	-

※ 부대설비 특이사항 : 도시가스설비가 되어 있는 것으로 탐문조사됨.

2. 산식

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상 건물의 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가함.

$$\text{감정평가액} = \text{재조달원가} \times \text{감가수정}$$

3. 건물 감정평가시 고려사항

‘감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I-III.기타 참고사항’ 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

4. 재조달원가

(1) 건축물 재조달원가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	2	1,792,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	3	1,598,000	45 (40~50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	4	1,381,000	45 (40~50)

※ 출처 : 한국부동산연구원 건물신축단가표

(2) 재조달원가의 결정

재조달원가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동일·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
(가)	벽돌조 슬래브지붕	1,200,000	200,000	1,400,000	45	1층, 2층 (주택 및 소매점)
		1,200,000	-	1,200,000	45	지층 (대피소)
		1,200,000	100,000	1,300,000	45	단층 (화장실)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

5. 감가수정 및 적용단가의 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)
				실제	유효			
(가)	1층, 2층 (주택 및 소매점)	1,400,000	45	36	36	9	9/45	280,000
	지층 (대피소)	1,200,000	45	36	36	9	9/45	240,000
	단층 (화장실)	1,300,000	45	36	36	9	9/45	260,000

※ 적용단가 : 천원미만 내림.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	453,600,000 원
	건 물	48,600,400 원
	합 계	502,200,400 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

감사합니다.