

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 마승환 소유물건(2024타경73785)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: AE03-240613-201

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.

(주)감정평가법인 에이블 경기지사

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 철 수

(주)감정평가법인 에이블 경기지사 지사장 이동채 (서명또는인)

감정평가액	구억이천일백삼십구만삼천삼백오십원정(₩921,393,350.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	마승환 (2024타경73785)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.19	2024.06.17 ~ 2024.06.19	2024.06.20	
감 정 평 가 내 용	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
	토지	643.9	토지	643.9	-	534,810,600
	건물	385.89	건물	385.89	975,000	376,242,750
	제시외물건	(2식)	제시외물건	2식	-	10,340,000
합 계					₩921,393,350	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 이 동 채					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 장안면 수촌리 소재 '장수산업단지' 남측 근거리에 위치하는 부동산(토지·건물)에 대한 수원지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치' 를 기준으로 감정평가액을 결정하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 6월 19일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2024년 6월 19일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황을 실지조사 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 대상물건의 현황

가. 토지

【출처 : KAPA HUB(한국감정평가사협회)】

소재지					경기도 화성시 장안면 수촌리						
일련 번호	지번	지목	면적 (㎡)		용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	2024 공시지가 (원/㎡)	비고	
			공부	사정							
1	1007-9	대	1	1	계획 관리	상업용	부정형 평지	소로 한면	387,500	일단지	
2	1097-8	대	1	1	계획 관리	상업용	부정형 평지	소로 한면	387,500	일단지	
4	1007-8	답	25 x $\frac{19}{2,500}$	0.19	계획 관리	답	부정형 평지	소로 한면	94,200	마승환 지분	
5	1007-5	답	54 x $\frac{40}{5,400}$	0.40	계획 관리	답	부정형 평지	소로 한면	94,200	마승환 지분	
6	1009-3	답	43 x $\frac{31}{4,300}$	0.31	계획 관리	전	부정형 평지	소로 한면	106,800	마승환 지분	
7	1007-6	대	641	641	계획 관리	상업용	부정형 평지	소로 한면	387,500	일단지	
합 계			643.9	643.9							

나. 건물

【출처 : 일반건축물대장, 등기사항전부증명서, 귀 제시목록 등】

소재지/지번		경기도 화성시 장안면 수촌리 1007-6외 5필지 1동 [도로명주소 : 경기도 화성시 장안면 장안로227번길 163]								
일련 번호	주구조/지붕	일반철골구조 / 일반철골구조지붕								
	주용도	제2종근린생활시설				연면적 (㎡)		190.99		
	규모	지상1층				사용승인일		2023.02.08		
	층	구조	용도		면적 (㎡)		비고			
		공부	사정							
3	1층	일반철골구조	제2종근린생활시설 (일반음식점)		190.99	190.99	-			
합 계					190.99	190.99				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지/지번		경기도 화성시 장안면 수촌리 1007-6외 5필지 2동 [도로명주소 : 경기도 화성시 장안면 장안로227번길 163]				
일련 번호	주구조/지붕	일반철골구조 / 일반철골구조지붕				
	주용도	제2종근린생활시설			연면적(㎡)	194.9
	규모	지상2층			사용승인일	2023.02.08
	층	구조	용도	면적(㎡)		비고
				공부	사정	
8	1층	일반철골구조	제2종근린생활시설 (일반음식점)	97.45	97.45	-
	2층	일반철골구조	제2종근린생활시설 (일반음식점)	97.45	97.45	-
합 계				194.9	194.9	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

- 가. 본건 토지, 건물의 소재지, 위치, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.
- 나. 본건은 이해관계인의 폐문·부재로 내부조사가 불가하여 외부관찰, 본건 평가사례 및 건축물 현황도 등에 의하여 내부구조 및 이용상황 등을 파악 하였는바, 실제 사항과 상이할 수 있으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 다. 본건 토지 ‘일련번호 1, 2, 7’ 은 일단의 상업용 건부지로 이용 중이며, 일단으로 이용함이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 일단지로 평가하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 라. 본건 토지 ‘일련번호 2’ 는 ‘도로구역’ 에 저촉되는 바, 이를 고려하여 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 마. 본건 토지 ‘일련번호 4 ~ 6’ 은 각각 수인의 공동소유로 공유지분 중 마승환 지분만의 감정평가로서 감정평가대상 지분의 위치확인이 곤란하여 공유 부동산의 전체를 기준으로, 면적사정은 지분비율에 의하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 바. 건물 등기사항전부증명서상 대지(수촌리 1007-6, 1007-9, 1009-2, 1009-4, 1010-2, 1097-8)와 건축물대장상 대지(수촌리 1007-6, 1007-9, 1097-8) 표시가 상이하나, 수촌리 1007-6과 수촌리 1009-2, 1009-4, 1010-2의 합병(토지대장, 2023.02.14.)으로 인한 것인 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 사. 후첨 ‘지적도 및 사진용지’ 와 같이 제시외물건 ㉠, ㉡이 소재하고 있는 바, 제시외물건의 구조 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 관찰감가법을 병용하였음.
- 아. 제시외물건 ㉠, ㉡의 면적은 개략적인 실측면적이며, 후첨 ‘토지건물 감정평가명세표’ 에 평가금액을 병기하였으니, 경매 진행 시 소유권 및 기타 권리관계, 원상복구명령, 이행강제금 부과 여부 및 일괄 매각여부 등은 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

자. 본건은 ‘수촌지구’ 지구단위계획구역으로 지정되어 있어 용적률 및 행위제한 내용은 아래와 같음.

구분	내용								
지구단위계획 결정도									
도시관리 계획결정 (변경)조서	가구 번호	면 적(㎡)		획 지				비 고	
		기정	변경	번호	위 치	면 적(㎡)			
	4BL	2,721	2,716	소 계		2,721	감) 5	2,716	지원시설용지 (일련번호 1, 2, 7)
				4-1	장안면 수촌리 1009-2번지 일원	655	감) 12	643	
	4BL	2,721	2,716	4-2	장안면 수촌리 1011-12번지 일원	2,066	증) 7	2,073	지원시설용지 (일련번호 1, 2, 7)
				소 계		14,727	증) 190	14,917	
	5BL	14,727	14,917	5-1	장안면 수촌리 1098번지 일원	560	감) 2	558	완충녹지 (일련번호 4 ~ 6)
				5-2	장안면 수촌리 1028-52번지 일원	10,208	증) 227	10,435	
				5-3	장안면 수촌리 1011-13번지 일원	3,831	감) 32	3,799	
				5-4	장안면 수촌리 1007-5번지 일원	128	감) 3	125	
건축물 관련 결정	위 치	구 분	계획내용	비 고					
			허용용도	• 건축법 시행령 별표1의 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점					
	4-1	용도	불허용도	• 허용용도 이외의 시설					
			건폐율	• 60% 이하					
		용적률	• 200% 이하						
		높이	• 최고 4층 이하, 20m 이하 단, 송전선로 영향권(선로 가장자리로부터 8m이상)밖에 설치하여야 함						
		건축한계선	• 단지내 도로변(소로1-2호선)으로 건축한계선 2m 적용						
기타		• 단지내 조경녹지 10%이상 확보							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가 방법 및 감정평가 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 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 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조 (시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제2조 (정의)

1. “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 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 가액(價額)을 말한다.

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 (기준)

① 감정평가법인등은 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.

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 토지를 감정평가할 때에 법 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

(1) 토지의 감정평가방법

토지는 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 토지평가의 주된 방법인 ‘공시지가기준법’으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 ‘거래사례비교법’에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

(2) 건물의 감정평가방법

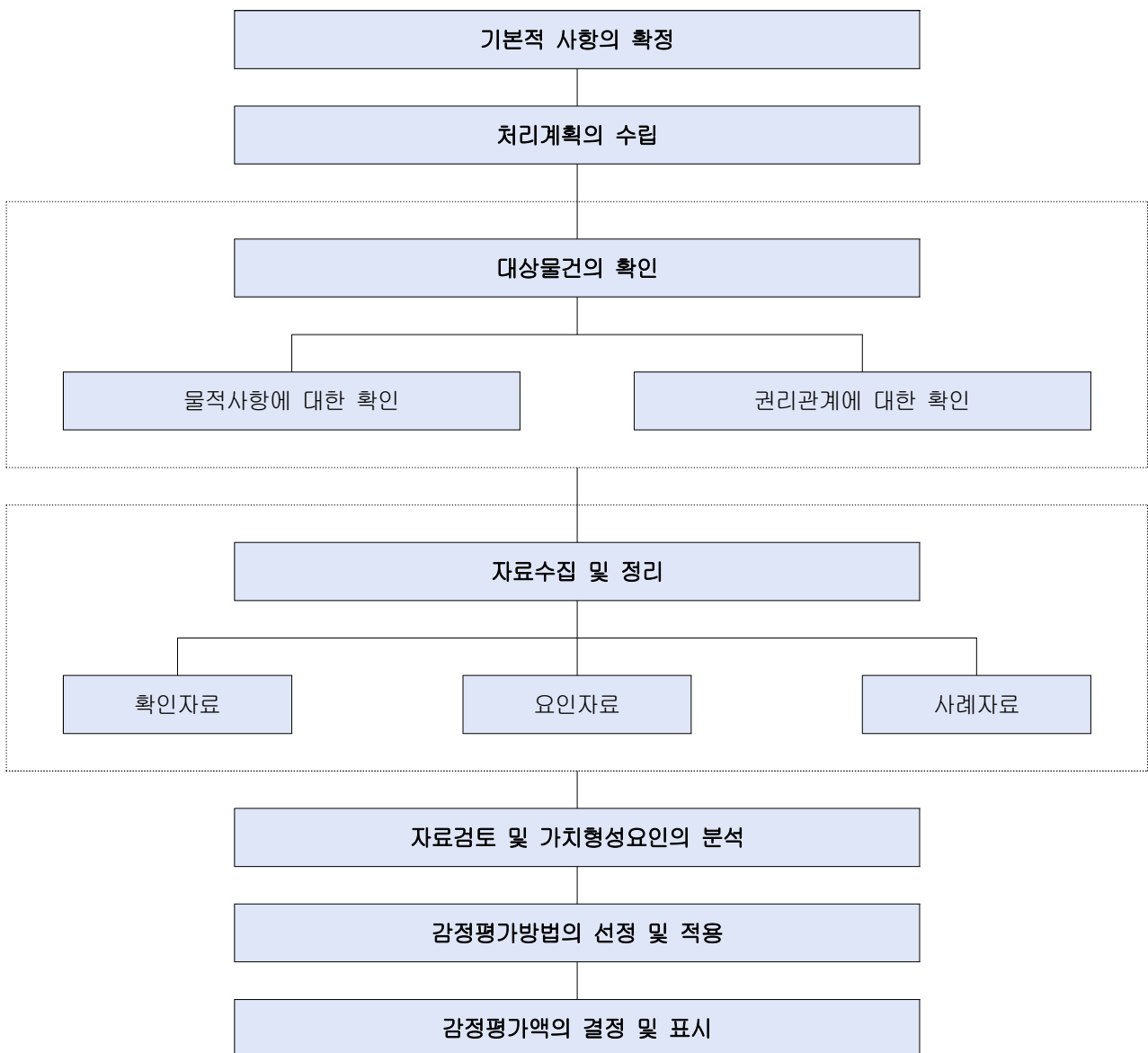
본건의 건물은 대상 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 정액법을 적용하였음.

대상 물건의 특성상 유사 거래사례의 포착이나, 수익환원법의 적용이 어려워 주된 평가방법인 ‘원가법’ 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 감정평가 [주된 방법에 따른 산출근거]

가. 공시지가기준법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역·지구·구역 등의 공법상제한, 이용상황, 주위환경 등 제반 가치형성요인이 같거나 유사하고, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 다음과 같이 선정하였음.

【출처 : KAIS (한국부동산원)】

소재지			경기도 화성시 장안면 수촌리					
기호	지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상 지세	도로교통	2024 공시지가 (원/㎡)
A	911-4	3,111	공장용지	계획관리	공업용	사다리완경사	소로한면	347,000
B	1005	3,301	답	계획관리	답	부정형완경사	소로한면	127,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

(1) 시점수정치의 산정

생산자물가상승률은 일반재화 전체에 대한 변동률로서 부동산 평가에 대한 상관관계 등에서 볼 때 지가변동률이 토지가격 변동과 관계가 깊으므로 시점수정치는 지가변동률을 적용함. 지가변동률은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 시·군·구의 용도지역별 토지가격의 변동률을 말하며, 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

구 분	지 역 (기 간)	지가변동률 (%)	계 산 식
표준지 A, B	경기도 화성시 (24.01.01~24.06.19) (계획관리)	1.599	$2024.01.01 \sim 2024.04.30 : 1.095$ $2024.04.01 \sim 2024.04.30 : 0.299$ $(1 + 0.01095) * (1 + 0.00299 * 50/30)$ ≈ 1.01599

※ 2024년 5월 이후의 지가변동률 미고시로, 2024년 4월의 지가변동률을 연장적용하였음.

(2) 시점수정치의 결정

상기의 산정과정을 거쳐 다음과 같이 시점수정치를 결정하였음.

표준지 A, B 시점수정치	1.01599
----------------	---------

라. 지역요인 비교

본건 대상토지는 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

지역요인비교치	1.000
---------	-------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

개별요인이란 부동산의 가격을 개별화, 구체화시키는 요인으로서, 대상토지와 비교표준지의 개별요인을 조건별 평점법을 활용하여 다음과 같이 격차율을 산정함.

(1) 일련번호 1, 2, 7 / 비교표준지 A

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대 상	표준지	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 포장	1.00	1.00	대체로 대등함
		계통 및 연속성			
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	0.90	1.00	대상이 표준지에 비해 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함
		판매 및 원료구입시장과의 접근성			
		인력수급의 난이도			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성					
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성			
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	1.00	대체로 대등함
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	1.05	1.00	대상이 표준지에 비해 형상 등에서 열세하나, 면적 등에서 우세하여 전반적으로 우세함
	고저	고저 (경사지 등)			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.20	1.00	대상이 표준지에 비해 행정상의 규제정도 (지구단위계획) 등에서 우세함
		규제의 정도			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함
		기타			
격 차 율			1.134	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 일련번호 4, 5, 6 / 비교표준지 B

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대 상	표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	대체로 대등함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부 일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	1.00	1.00	대체로 대등함
	고저	고저 (경사지 등), 경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	0.33	1.00	대상이 표준지에 비해 행정상의 규제정도 (지구단위계획 완충녹지) 등에서 열세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함
		기타			
격 차 율			0.330	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

(가) 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 및 「감정평가 실무기준」 400.2.1은 시장가치를 기준으로 평가함을 원칙으로 하고 있는바, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함. 한편 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항과 「감정평가 실무기준」에 의하면 토지의 평가에 있어서는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 하여 감정평가 하도록 하고 있음. 이 경우 토지 평가의 기준이 되는 표준지 공시지가가 시장가치와 괴리가 있거나 지가변동률의 적용 등에 있어 시장상황을 적정하게 반영하고 있지 못하면 표준지 공시지가를 시장가치 수준으로 보정할 필요성이 있는 것임.

(나) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.05.14 선고)", "2002 두 5054 (2003.07.25 선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28) 및 「감정평가 실무기준」 610.1.5.2.5는 “그 밖의 요인 보정” 을 인정하고 있음.

(다) 그 밖의 요인 보정의 필요성은 보상의 형평성, 정당보상 등을 위하여 인근지역의 정상 거래사례 및 보상사례, 기타 지가에 미치는 영향 등을 비교· 분석하여 보정하는 것임.

(라) 산정개요

상기에 적시한 사례와 비교표준지를 다음의 산식에 의해 사례기준의 기준시점 표준지가액-기준시점의 표준지가액간의 격차율을 산정하고 이를 그 밖의 요인 보정치 산정에 참작하고자 함.

$$\begin{aligned} \text{산식} &= \frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \\ &= \frac{\text{사례자료} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 가격 참고자료

인근지역의 사례는 다음과 같으며, 이를 통해 인근지역의 지가수준을 가늠할 수 있음.

【출처 : KAPA HUB(한국감정평가사협회), KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서】

기호	소재지 지 번	지목	기준시점 (거래시점)	용도지역		토지단가(원/㎡) [매매가격(원)]	비 고
				계획관리	이용상황		
1	수촌리 0000-00 외 1필지	장	2022. 12. 31	계획관리	공업용	648,000	평가사례 (자산재평가)
				공업용			
2	수촌리 000-00 외 1필지	장	2024. 04. 01	계획관리	공업용	764,000	평가사례 (담보)
				공업용			
3	수촌리 000	장	2024. 02. 01	계획관리	공업용	732,000	평가사례 (담보)
				공업용			
4	수촌리 000-0	장	2023. 04. 10	계획관리	공업용	694,000	평가사례 (담보)
				공업용			
5	수촌리 0000	장	2023. 01. 17	계획관리	공업용	676,000	평가사례 (담보)
				공업용			
6	수촌리 000	전	2023. 07. 03	계획관리	전	293,000	평가사례 (시가참고)
				전			
7	수촌리 000	전	2022. 09. 22	계획관리	건축신고지	375,000	평가사례 (담보)
				건축신고지			
8	수촌리 0000-0 외 2필지	대	2023. 02. 24	계획관리	상업용	640,000	평가사례 (담보)
				상업용			
9	수촌리 000-0 외 2필지	장	2023. 11. 15	계획관리	공업용	663,262 [2,408,000,000]	거래사례 (토지, 건물)
				공업용			
- 일반철골구조, 공업용 (사용승인일 : 2009.08.28, 2010.07.29) / 토지면적 : 총 2,972㎡, 건물연면적 : 총 820.8㎡ : [2,408,000,000원 - {(800,000원 × 322.4㎡) × 26/40 + (800,000원 × 498.4㎡) × 27/40}] ÷ 2,972㎡ ≒ 663,262원/㎡ - 관련지번 : 수촌리 000-00, 수촌리 000-00							
10	수촌리 0000-0 외 1필지	잡 대	2022. 08. 12	계획관리	공업기타	703,804 [4,740,400,000]	거래사례 (토지, 건물)
				공업기타			
- 일반철골구조, 공업기타 (사용승인일 : 2011.05.31) / 토지면적 : 총 5,597㎡, 건물연면적 : 총 1,578.74㎡ : [4,740,400,000원 - (700,000원 × 1,578.74㎡) × 29/40] ÷ 5,597㎡ ≒ 703,804원/㎡ - 관련지번 : 수촌리 0000-0							
11	수촌리 000	전	2022. 05. 07	계획관리	전	272,119 [529,000,000]	거래사례 (토지)
				전			
- 토지만의 거래사례임. 토지면적 : 1,944㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 지번	지목	기준시점 (거래시점)	용도지역	토지단가(원/㎡) [매매가격(원)]	비고
				이용상황		
12	수촌리 000	답	2022.04.29	계획관리	347,436 [311,650,000]	거래사례 (토지)
				답		
- 토지만의 거래사례임. 토지면적 : 897㎡						
13	수촌리 0000-0 외 41필지	전 답 구거 임야	2022.03.16	계획관리	439,782 [340,000,000]	거래사례 (토지)
				전기타		
- 토지만의 거래사례임. 토지면적 : 총 18,135㎡ 중 773.11㎡						

(3) 경매낙찰통계 (최근 1년 : 2023.06.19 ~ 2024.06.18)

【출처 : 부동산태인】

지역	물건	총건수	진행건수	낙찰건수	낙찰율 (%)	평균낙찰가율 (%)
경기도 화성시	근린	633	511	117	22.90	61.81
	공장	378	283	101	35.69	69.95
경기도 화성시 장안면	근린	15	12	4	33.33	69.71
	공장	25	22	9	40.91	80.24

(4) 사례의 선정

상기 사례자료 대상 및 표준지의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 높으며, 용도 지역, 이용상황 및 평가목적 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 사례인 「기호 1, 6 (평가사례)」을 선정하였음.

【출처 : KAPA HUB(한국감정평가사협회)】

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	기준시점
1	수촌리 0000-00 외 1필지	장	3,505	계획 관리	공업용	사다리 완경사	소로 한면	648,000	2022.12.31
6	수촌리 000	전	1,876	계획 관리	전	부정형 평지	세로 (가)	293,000	2023.07.03

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 사례기준 비교표준지가액

표준지	사례	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)														
A	1	648,000	1.02979	1.000	1.100	734,034														
시점수정	2022.12.31 ~ 2024.06.19 경기도 화성시 계획관리지역 자가변동을 적용 (1.02979)																			
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 동일함. (1.000)																			
개별요인	<table border="1"> <thead> <tr> <th>가로조건</th> <th>접근조건</th> <th>자연조건</th> <th>획지조건</th> <th>행정조건</th> <th>기타조건</th> <th>누계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.00</td> <td>1.10</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.100</td> </tr> </tbody> </table>						가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계													
1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100														
- 비교표준지는 사례에 비해 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세함																				

표준지	사례	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)														
B	6	293,000	1.02745	1.000	0.945	284,485														
시점수정	2023.07.03 ~ 2024.06.19 경기도 화성시 계획관리지역 자가변동을 적용 (1.02745)																			
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 동일함. (1.000)																			
개별요인	<table border="1"> <thead> <tr> <th>가로조건</th> <th>접근조건</th> <th>자연조건</th> <th>획지조건</th> <th>행정조건</th> <th>기타조건</th> <th>누계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.05</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.945</td> </tr> </tbody> </table>						가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계	1.05	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.945
	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계													
1.05	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.945														
- 비교표준지는 사례에 비해 가로조건(농로의 폭 등)에서 우세하나, 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세함																				

(6) 비교표준지의 공시지가 시점수정

구분	공시지가(원/㎡)	시점수정	산정단가(원/㎡)
표준지 A	347,000	1.01599	352,549
표준지 B	127,000	1.01599	129,031

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 그 밖의 요인 격차율의 산정

$$\begin{aligned} \text{산식} &= \frac{\text{사례 1 기준 비교표준지가액}}{\text{비교표준지A의 공시지가 시점수정}} \\ &= \frac{734,034}{352,549} \approx 2.082 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{산식} &= \frac{\text{사례 6 기준 비교표준지가액}}{\text{비교표준지B의 공시지가 시점수정}} \\ &= \frac{284,485}{129,031} \approx 2.205 \end{aligned}$$

(8) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 과정을 거쳐 본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 격차율이 상기와 같이 산정되었는바, 본건 평가에서는 평가 목적 등을 고려하여 아래와 같이 적용하는 것이 적정하다고 판단하였음.

구 분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	2.08
표준지 B	2.20

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

산 식		공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 시산가액					
일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 [결정단가] (원/㎡)
1, 2, 7	347,000	1.01599	1.000	1.134	2.08	831,563	832,000
4 ~ 6	127,000	1.01599	1.000	0.330	2.20	93,676	94,000

※ 본건 토지 '일련번호 2' 는 '도로구역' 저축 부분으로 상기 시산가액의 30% 감가하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가 [다른 감정평가방법에 따른 산출내역]

가. 거래사례비교법의 적용

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 하여 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 토지의 위치·형상·환경·이용상황 및 기타 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 대상 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

나. 거래사례의 선정

상기의 사례 중 대상토지의 인근에 위치하여 위치적 유사성이 인정되고, 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례 중 등기가 완료되어 실제 거래가 되었다고 판단되는 사례인 「기호 9, 11 (거래사례)」을 선정하였음.

【출처 : KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서】

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점
9	수촌리 000-0 외 2필지	장	2,972	계획 관리	공업용	사다리 완경사	세로 (가)	663,262	2023.11.15
11	수촌리 000	전	1,944	계획 관리	전	부정형 완경사	세로 (가)	272,119	2022.05.07

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는바, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.00
-------	------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

(1) 시점수정치의 산정

구 분	지 역 (기 간)	지가변동률 (%)	계 산 식
거래사례 9	경기도 화성시 (23.11.15~24.06.19) (계획관리)	2.038	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.225 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.312 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 1.095 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.299 $(1 + 0.00225 * 16/30) * (1 + 0.00312) * (1 + 0.01095) * (1 + 0.00299 * 50/30)$ ≒ 1.02038
거래사례 11	경기도 화성시 (22.05.07~24.06.19) (계획관리)	4.926	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.339 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.352 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.345 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.288 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.277 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.177 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.099 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.067 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.356 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 1.095 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.299 $(1 + 0.00339 * 25/31) * (1 + 0.00352) * (1 + 0.00345) * (1 + 0.00288) * (1 + 0.00277) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.01356) * (1 + 0.01095) * (1 + 0.00299 * 50/30)$ ≒ 1.04926

※ 2024년 5월 이후의 지가변동률 미고시로, 2024년 4월의 지가변동률을 연장적용하였음.

(2) 시점수정치의 결정

상기의 산정과정을 거쳐 다음과 같이 시점수정치를 결정하였음.

거래사례 9 시점수정치	1.02038
거래사례 11 시점수정치	1.04926

마. 지역요인 비교

지역요인이란 용도적, 기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준형성에 전반적인 영향을 미치는 요인임. 본건 대상토지와 사례토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

지역요인비교치	1.000
---------	-------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

개별요인이란 부동산의 가격을 개별화, 구체화시키는 요인으로서, 대상토지와 사례토지의 개별요인을 조건별 평점법을 활용하여 다음과 같이 격차율을 산정함.

(1) 일련번호 1, 2, 7 / 거래사례 9

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대 상	사 례	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 포장	1.05	1.00	대상이 사례에 비해 가로의 폭 등에서 우세함
		계통 및 연속성			
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함
		판매 및 원료구입시장과의 접근성			
		인력수급의 난이도			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성					
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성			
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	1.00	대체로 대등함
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	1.05	1.00	대상이 사례에 비해 형상 등에서 열세하나, 면적 등에서 우세하여 전반적으로 우세함
	고저	고저 (경사지 등)			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.20	1.00	대상이 사례에 비해 행정상의 규제정도 (지구단위계획) 등에서 우세함
		규제의 정도			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함
		기타			
격 차 율			1.323	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 일련번호 4, 5, 6 / 거래사례 11

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대 상	표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.15	1.00	대상이 사례에 비해 농로의 폭 등에서 우세함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.90	1.00	대상이 사례에 비해 인근 취락과의 접근성 등에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부 일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	1.00	1.00	대체로 대등함
	고저	고저 (경사지 등), 경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	0.33	1.00	대상이 사례에 비해 행정상의 규제정도 (지구단위계획 완충녹지) 등에서 열세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함
		기타			
격 차 율			0.342	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

산 식		사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 시산가액					
일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 [결정단가] (원/㎡)
1, 2, 7	663,262	1.00	1.02038	1.000	1.323	895,379	895,000
4 ~ 6	272,119	1.00	1.04926	1.000	0.342	97,649	98,000

※ 본건 토지 '일련번호 2' 는 '도로구역' 저축 부분으로 상기 시산가액의 30% 감가하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지평가액 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

일련번호	단가(원/㎡)		비고
	공시지가기준법	거래사례비교법	
1, 2, 7 (일단지)	832,000	895,000	-
	582,000	627,000	‘도로구역’ 저축
4 ~ 6	94,000	98,000	완충녹지

나. 시산가액의 검토 및 토지평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로, 공시지가기준법에 의하여 산정된 평가액을 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지평가액 결정

소재지		경기도 화성시 장안면 수촌리				
일련번호	지번	토지단가 (원/㎡)	면적(㎡)		평가액(원)	비고
			공부	사정		
1	1007-9	832,000	1	1	832,000	일단지
2	1097-8	582,000	1	1	582,000	일단지 ‘도로구역’ 저축
4	1007-8	94,000	$25 \times \frac{19}{2,500}$	0.19	17,860	마승환 지분
5	1007-5	94,000	$54 \times \frac{40}{5,400}$	0.40	37,600	마승환 지분
6	1009-3	94,000	$43 \times \frac{31}{4,300}$	0.31	29,140	마승환 지분
7	1007-6	832,000	641	641	533,312,000	일단지
합 계			643.9	643.9	534,810,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 건물가액의 산출근거

1. 대상 건물의 평가방법

대상 건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법을 적용하였으며, 관찰감가법을 병용하였음. 대상 물건의 특성상 유사 거래사례의 포착이나, 수익환원법의 적용이 어려워 주된 평가방법인 ‘원가법’ 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

2. 재조달원가

가. 의의

재조달원가란 대상물건을 가격시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말함.

나. 산정방법

본건 건물의 재조달원가는 ‘건물신축단가표(한국부동산원, 2023)’를 기준으로 대상 건물의 제상황과 구조, 시공의 질과 상태 및 이용상황 등을 종합 비교, 검토하여 본건 건물의 재조달원가를 결정함.

다. 표준단가

【출처 : 건물신축단가표(한국부동산원, 2023)】

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수 (년)
4-1-6-1	점포및상가	철골조 슬래브지붕	3	1,181,000	40 (35~45)
5-1-6-1	일반창고	철골조 철골지붕틀 대골슬레이트잇기	3	836,000	35 (30~40)
6-1-6-19	일반공장	철골조 철골지붕틀 그라스울판넬잇기 (층고 9m기준)	3	776,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 재조달원가의 결정

상기 신축단가표와 대상건물을 비교·검토하여 본건 건물의 재조달원가를 결정하되, 기준시점의 부대설비 등을 고려한 재조달원가를 다음과 같이 조정하여 결정하였음.

일련 번호	층	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수
3	1층	일반철골구조	제2종근린생활시설 (일반음식점)	1,000,000	40
8	1층	일반철골구조	제2종근린생활시설 (일반음식점)	1,000,000	40
	2층	일반철골구조	제2종근린생활시설 (일반음식점)	1,000,000	40

3. 감가수정

가. 의의

감가수정은 대상물건의 재조달원가에서 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 요인, 기능적 요인, 경제적 요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말함.

나. 감가수정의 방법

감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 따라 적절한 방법을 적용하여야 하며 건물의 현상 및 관리상태, 대상물건의 주위환경과의 적합성 및 시장성 등을 고려하여 정액법으로 평가하였음.

잔존가치율(법)	$1 - (\text{경과연수} / \text{경제적 내용연수})$ $= \text{잔존내용연수} / \text{경제적 내용연수}$
----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 적용단가의 산정

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡) [A]	경제적 내용년수 [B]	경과 내용년수 [C]		잔존 내용년수 [D=B-C]	잔존 가치율 (%) [E=D/B]	적용단가 (원/㎡) [A×E]
					실제	유효			
3	1층	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	1,000,000	40	1	1	39	0.975	975,000
8	1층	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	1,000,000	40	1	1	39	0.975	975,000
	2층	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	1,000,000	40	1	1	39	0.975	975,000

5. 건물평가액 결정

소재지/지번		경기도 화성시 장안면 수촌리 1007-6외 5필지			
일련번호	층	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	평가액(원)	비고
3	1층	975,000	190.99	186,215,250	-
8	1층	975,000	97.45	95,013,750	-
	2층	975,000	97.45	95,013,750	-
합 계			385.89	376,242,750	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 감정평가액의 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

소재지			경기도 화성시 장안면 수촌리				
종별	일련번호	지번	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
토지	1	1007-9	832,000	1	1	832,000	일단지
	2	1097-8	582,000	1	1	582,000	일단지 '도로구역' 저촉
	4	1007-8	94,000	25x $\frac{19}{2,500}$	0.19	17,860	마승환 지분
	5	1007-5	94,000	54x $\frac{40}{5,400}$	0.40	37,600	마승환 지분
	6	1009-3	94,000	43x $\frac{31}{4,300}$	0.31	29,140	마승환 지분
	7	1007-6	832,000	641	641	533,312,000	일단지
	토지 소계			643.9	643.9	534,810,600	
종별	일련번호	층	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
건물	3	1층	975,000	190.99	190.99	186,215,250	-
	8	1층	975,000	97.45	97.45	95,013,750	-
		2층	975,000	97.45	97.45	95,013,750	-
	건물 소계			385.89	385.89	376,242,750	
토지 · 건물 합계						911,053,350	
종별	일련번호	소재지	수량 (식)	감정평가액 (원)		비고	
제시외 물건	㉠	일련번호 3, 8 사이 소재	1	8,000,000		창고(약27.5㎡)	
	㉡	일련번호 8 2층 소재	1	2,340,000		차양(약12㎡)	
	제시외물건 소계			2	10,340,000		
총 계						921,393,350	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기 산정된 시산가격을 인근 유사지역의 감정평가사례, 거래사례 등을 통하여 인근지역에 형성된 가격수준 등을 종합적으로 검토해 볼 때, 적절한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

토지 · 건물 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 화성시 장안면 수촌리	1007-9	대	계획관리지역	1	1	832,000	832,000	일단지
2	동 소	1097-8	대	계획관리지역	1	1	582,000	582,000	일단지 '도로구역' 저촉
3	동 소 [도로명주소] 경기도 화성시 장안면 장안로 227번길 163	1007-6, 1007-9, 1009-2, 1009-4, 1010-2, 1097-8 1동	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 일반철골구조 지붕 단층 1층	190.99	190.99	975,000	186,215,250	1,000,000 x 39/40
4	동 소	1007-8	답	계획관리지역	19 25 x --- 2,500	0.19	94,000	17,860	완충녹지 매각지분 마승환 지분
5	동 소	1007-5	답	계획관리지역	40 54 x --- 5,400	0.4	94,000	37,600	완충녹지 매각지분 마승환 지분
6	동 소	1009-3	답	계획관리지역	31 43 x --- 4,300	0.31	94,000	29,140	완충녹지 매각지분 마승환 지분
7	동 소	1007-6	대	계획관리지역	641	641	832,000	533,312,000	일단지

토지 · 건물 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	
8	동 소 [도로명주소] 경기도 화성시 장안면 장안로 227번길 163	1007-6, 1007-9, 1009-2, 1009-4, 1010-2, 1097-8 2동	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 일반철골구조 지붕 2층 1층 2층	97.45 97.45	194.9	975,000	190,027,500	1,000,000 x 39/40
소 계								₩911,053,350	
㉠	[제시외물건] 동 소	1007-9, 1097-8, 1007-6	창고 (약27.5㎡)	벽체이용 판넬지붕	(1식)	1식	-	8,000,000	일련번호 3, 8 사이 소재 관찰감가
㉡	동 소	1007-9, 1097-8, 1007-6	차양 (약12㎡)	철골조 판넬지붕	(1식)	1식	-	2,340,000	일련번호 8 2층 소재 관찰감가
소 계								₩10,340,000	
합 계								₩921,393,350.-	
				이	하	여	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

본건은 경기도 화성시 장안면 수촌리 소재 '장수산업단지' 남측 근거리에 위치하며, 주위는 공장, 농경지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1, 2, 7 공히 대체로 등고평탄한 부정형 평지로서, 기준시점 현재 일단의 상업용 건부지로 이용 중임.

일련번호 4 ~ 6 공히 대체로 부정형 평지로서, 녹지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1, 2, 7 : 동측으로 포장도로와 접함.

일련번호 4 ~ 6 : 북측으로 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1 (수촌리 1007-9)

계획관리지역, 산업·유통개발진흥지구, 지구단위계획구역(수촌지구), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

일련번호 2 (수촌리 1097-8)

계획관리지역, 산업·유통개발진흥지구, 지구단위계획구역(수촌지구), 소로1류(폭 10m~12m)(수촌지구(03.14))(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(수촌지구(3.14))(접함), 가축사육제한구역

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역<도로법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임. 일련번호 4, 5, 6 (수촌리 1007-8, 수촌리 1007-5, 수촌리 1009-3)

계획관리지역, 산업·유통개발진흥지구, 지구단위계획구역(수촌지구), 소로1류(폭 10m~12m)(수촌지구(03.14))(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

일련번호 7 (수촌리 1007-6)

계획관리지역, 산업·유통개발진흥지구, 지구단위계획구역(수촌지구), 소로1류(폭 10m~12m)(수촌지구(03.14))(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(수촌지구(3.14))(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 : 미상임.
- ② 기타사항 : 없음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호 3
 일반철골구조 일반철골구조지붕 지상1층 건물로서,
 (사용승인일 : 2023.02.08)
 외벽 : 판넬잇기 마감 등,
 내벽 : 판넬잇기 마감 등,
 창호 : 샷시 창호 등임.

일련번호 8
 일반철골구조 일반철골구조지붕 지상2층 건물로서,
 (사용승인일 : 2023.02.08)
 외벽 : 판넬잇기 마감 등,
 내벽 : 판넬잇기 마감 등,
 창호 : 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

일련번호 3, 8 공히 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)으로 등재되어 있으나,
 이해관계인의 폐문 및 부재로 내부조사가 불가하여 이용상황은 미상임.

(3) 설비내역

일련번호 8 : 위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

① 후첨 ‘지적도 및 사진용지’ 와 같이 제시외물건 ㉠, ㉡이 소재하고 있는 바, 제시외물건의 구조 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 관찰 감가법을 병용하였음.

건물 감정평가요항표

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

② 제시외물건 ㉠, ㉡의 면적은 개략적인 실측면적이며, 후첨 ‘토지건물 감정평가명세표’에 평가금액을 병기하였으니, 경매 진행 시 소유권 및 기타 권리관계, 원상복구명령, 이행 강제금 부과 여부 및 일괄 매각여부 등은 재확인하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

없음.

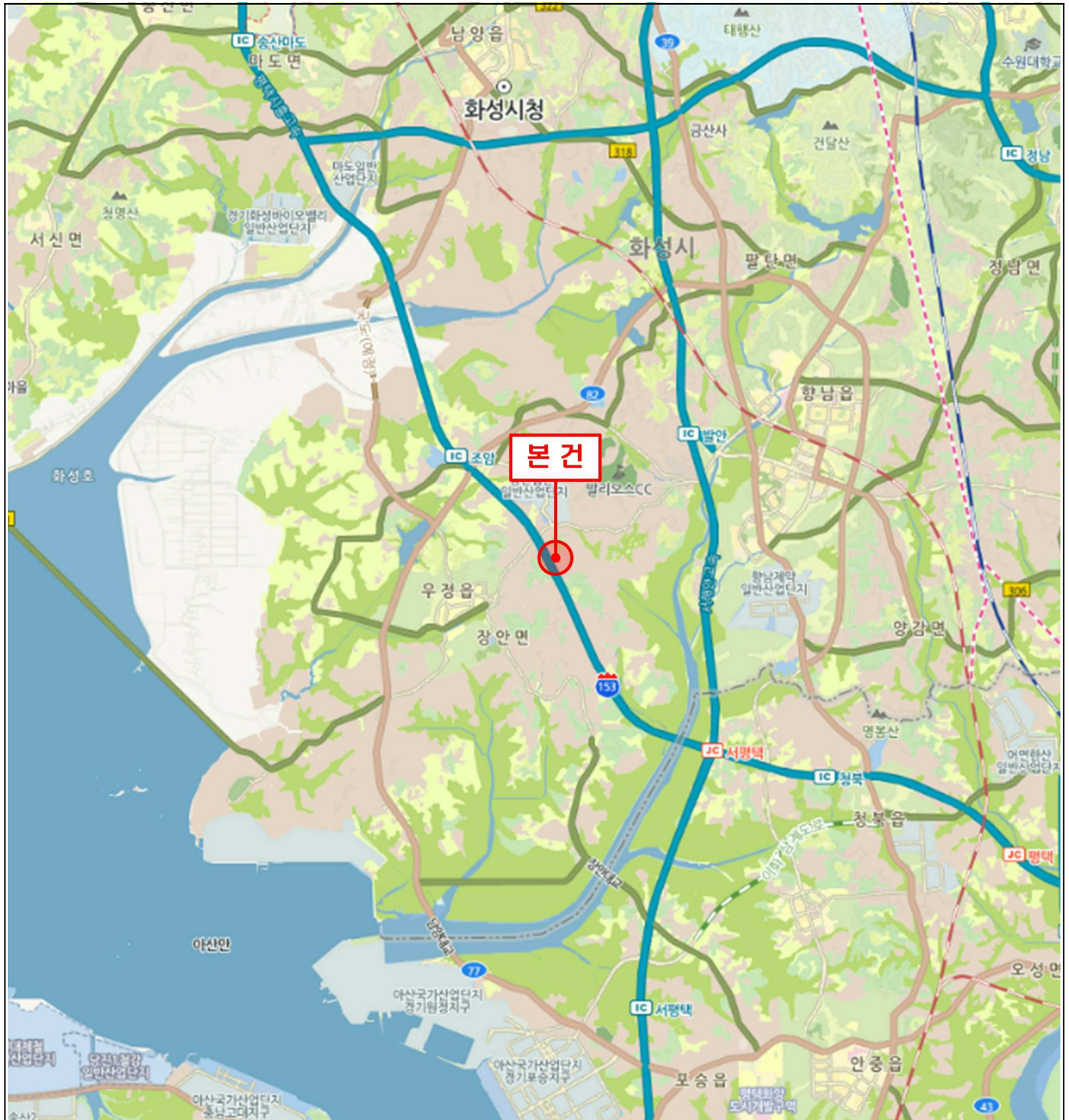
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 : 미상임.
- ② 기타사항 : 없음.

광역 위치도



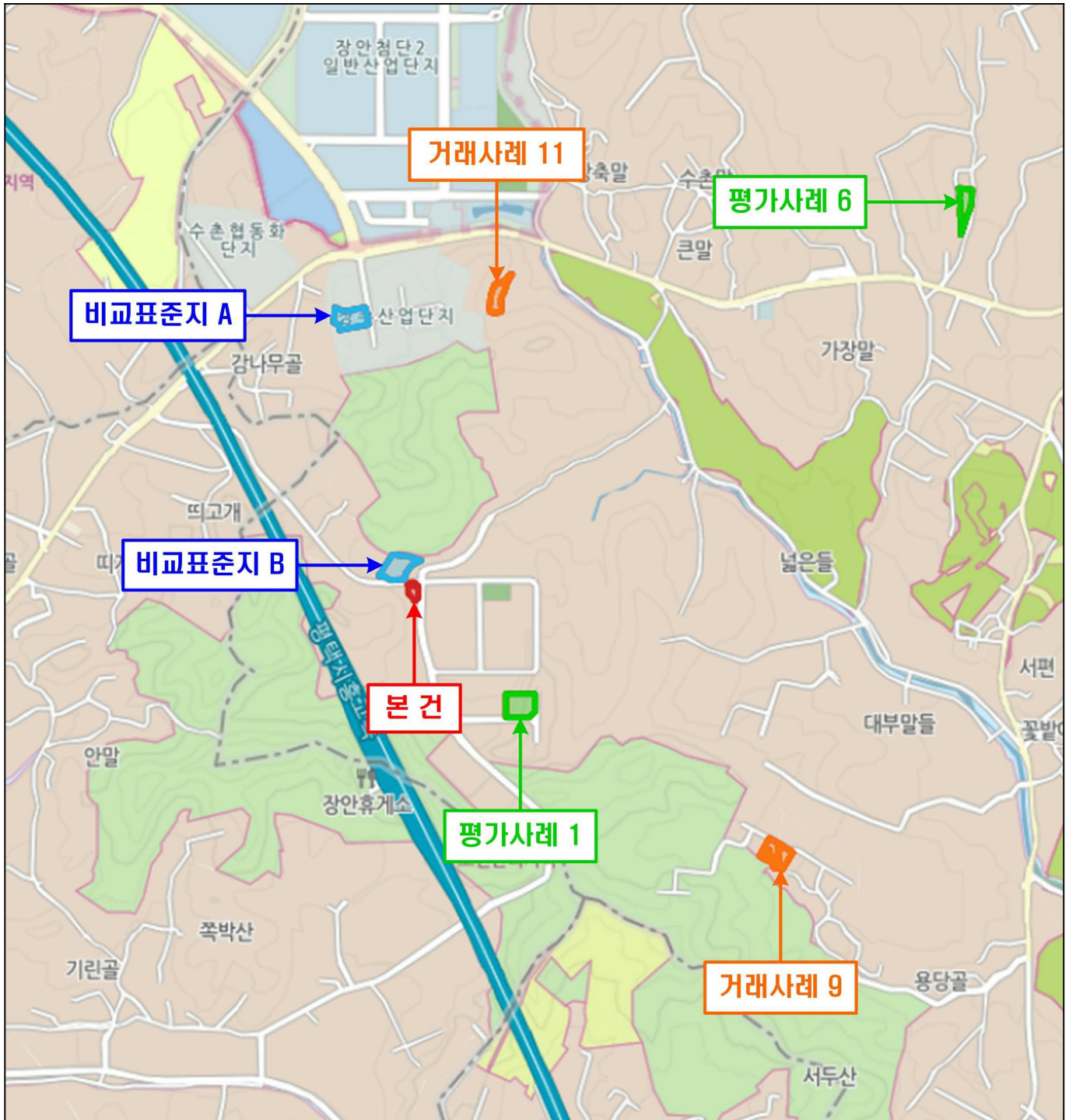
소재지	경기도 화성시 장안면 수촌리 1007-9 외 5필지
-----	------------------------------



상세위치도



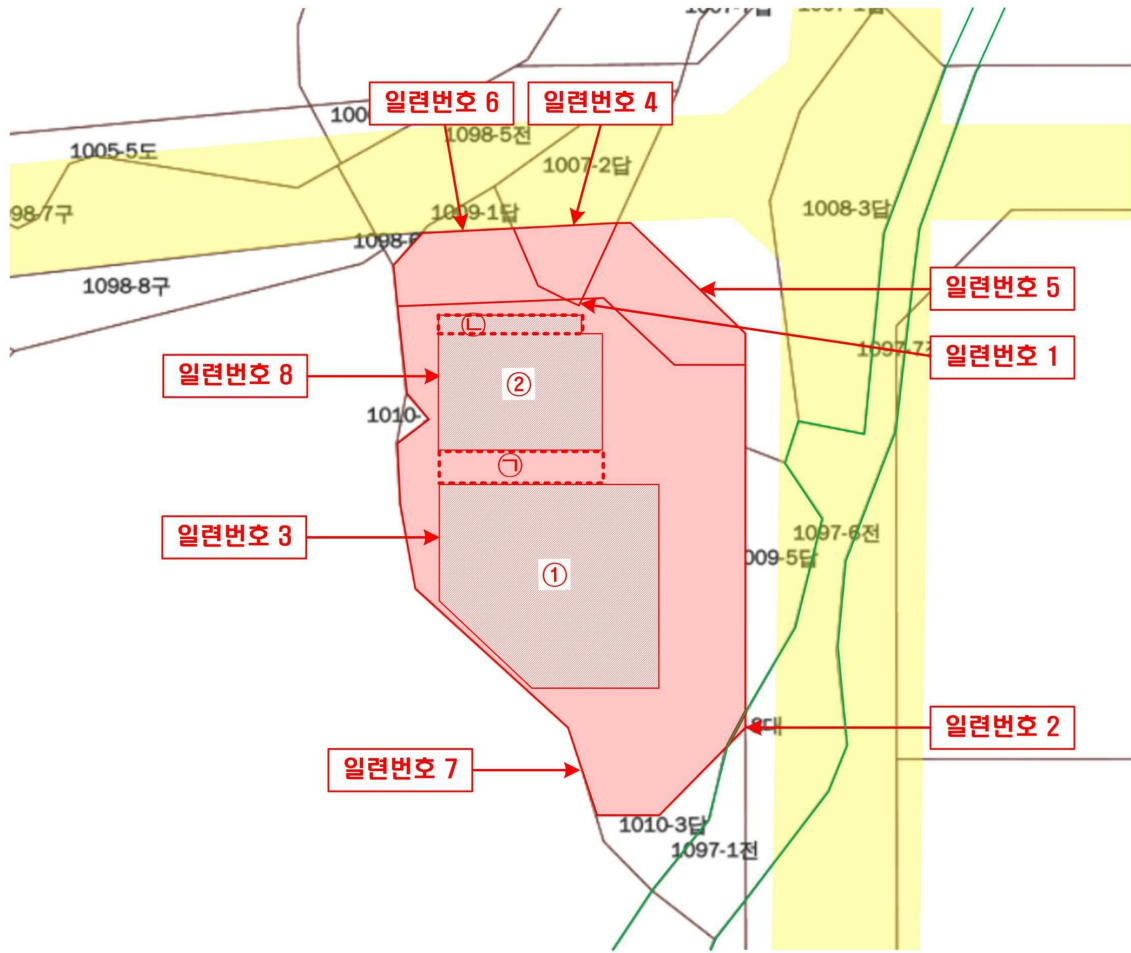
소재지 경기도 화성시 장안면 수촌리 1007-9 외 5필지



지적도 및 건물개황도



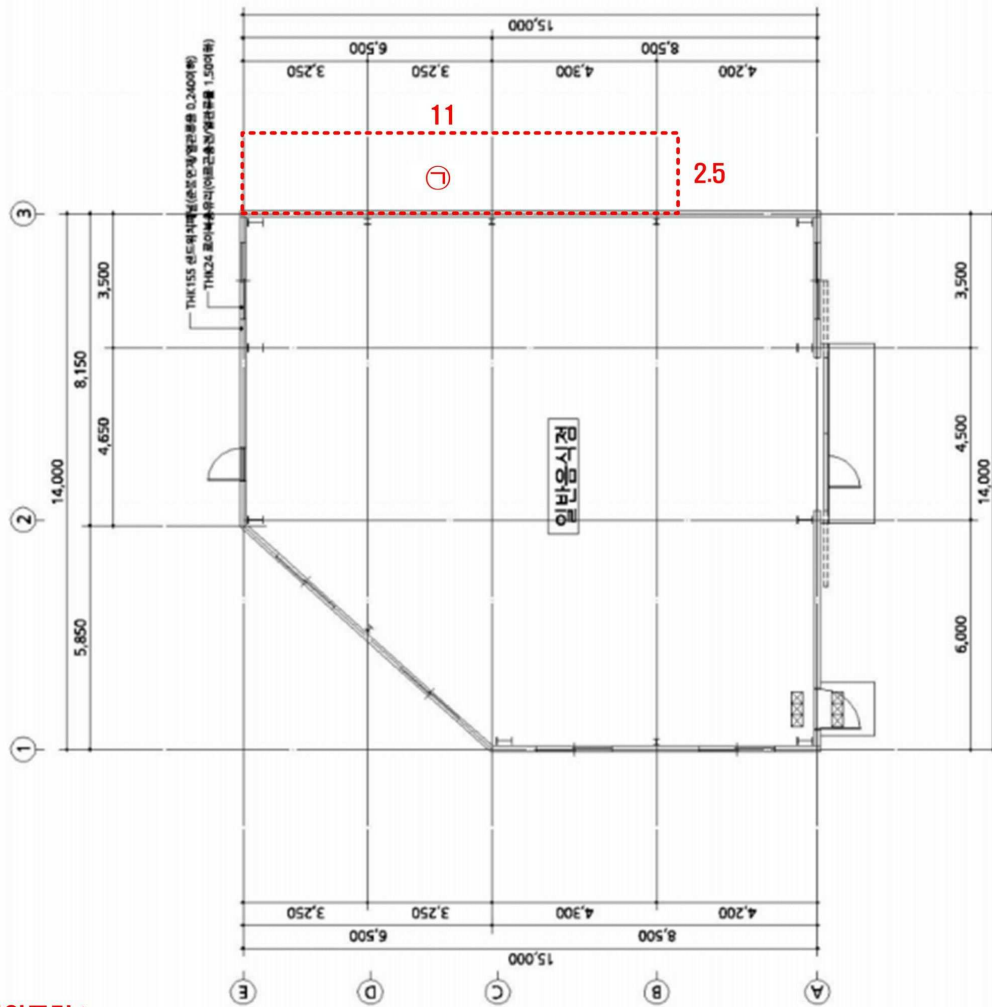
S = No Scale



	도로선		평가대상건물		도로구역선
	평가대상토지		부합물및종물		지적경계선

건물개황도

S = No Scale

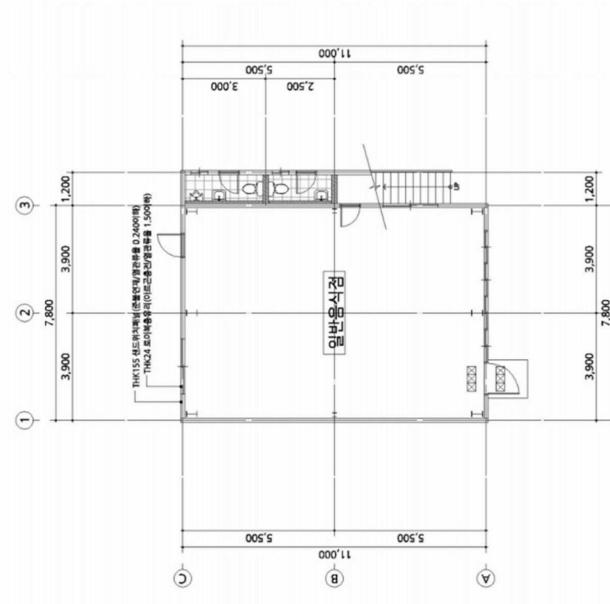


< 제시외물건 >

- ㉠ 벽체이용 판별지붕
일련번호 3.8 사이 소재 (참고)
약 27.5㎡

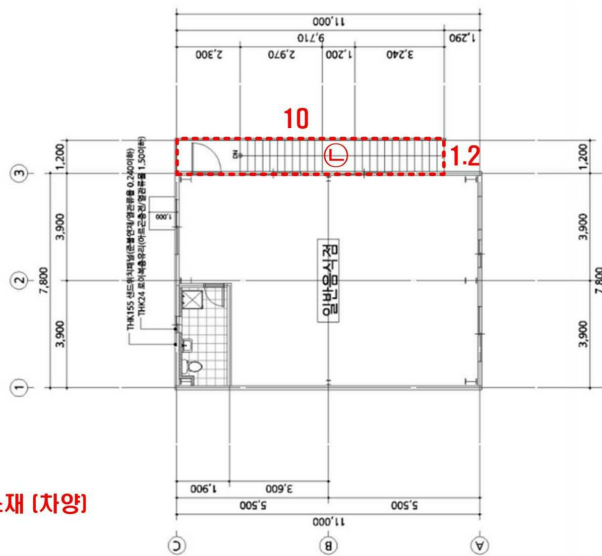
일련번호 3 - 1층
(공부상면적 : 190.99㎡)

건물개황도



S = No Scale

일련번호 8 - 1층
[공부상면적 : 97.45㎡]



< 제시외물건 >

- ① 철골조 판넬지붕
일련번호 8, 2층 소재 [차양]
약 12㎡

일련번호 8 - 2층
[공부상면적 : 97.45㎡]



4 ~ 6



3



8





(1)



(2)