

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박선복 소유물건(2025타경57525)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: 25-0828-57525

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.

JN감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

전제니

(인)

감정평가액	사역육천오백삼십삼만일천구백구십원정(₩465,331,990.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박선복 (2025타경57525)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.08	2025.08.29 ~2025.09.08	2025.09.08	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	720	토지	720	483,000	347,760,000
	건물	190.41	건물	190.41	-	116,830,740
	제시외건물		제시외건물	17.95	-	741,250
합계					₩465,331,990	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 장안면 금의리에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 수원지방법원 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

[토지]

기호	소재지	지번	면적(m ²)	지목	형상	도로교통	용도지역
1	경기도 화성시 장안면 금의리	73-4	720	대	자루형	세로(가)	계획관리

[건물]

기호	소재지 [도로명주소]	층명칭	구조	용도	면적(m ²)	사용승인일
2	경기도 화성시 장안면 금의리 73-4 위 지상 [경기도 화성시 장안공단로 208-11]	지하1층	철근콘크리트조	자동차 관련시설	22.23	2001-02-17
		1층	철근콘크리트조	단독주택	168.18	2001-02-17

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 (시장가치기준 원칙)

④ 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료 일자인 2025.09.08입니다.

5. 실지조사 및 실시기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2025.08.29~2025.09.30에 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황과 현황 등을 직접 확인하고 2025.08.29~2025.09.08에 가격자료를 수집 및 분석하였습니다.

6. 감정평가의 방법

(1) 개요

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

(2) 감정평가의 방법

① 본건 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 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 공시지가기준법으로 평가하되, 대상과 비교가능성이 인정되는 거래사례가 포착되는 토지의 경우 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

② 본건 건물의 평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 그 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용상태, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려한 원가법에 의하여 평가하였으며, 감가수정은 정액법과 관찰감가법을 병용하여 평가하였습니다. 건물의 경우 유사성있는 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 감정평가의 근거 법령 등

(1) 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

(2) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(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.

(3) 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

(4) 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

(5) 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 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

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

8. 그 밖의 참고사항

- 1) 본건 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.
- 2) 본건은 지적공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적 관련 사항, 이용 상황, 면적의 확인 및 구분을 위해서는 측량을 요합니다. 또한 건물의 구조와 이용상황 등은 건축물 대장 현황도면에 의거하여 도시하고 감정평가하였으니, 실제 이용상황과 내부구조 등은 경매 참가 시 재확인하시기 바랍니다.
- 3) 본건 기호 1 토지 일부에 소재하는 석축과 화단, 정원수 등은 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 4) 본건에 소재하는 제시외건물은 외부관찰에 의거 별도로 표시하고 그 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용상태, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려한 원가법으로 평가하여 명세표에 기재하였습니다. 실제 면적, 이용상황과는 상이할 수 있으니, 정확한 위치, 면적과 이용상황 등은 경매 참가 시 재확인하시기를 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지의 시산가액 산출 및 평가금액 결정

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용합니다.

$$\text{공시지가기준가격} = \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

2. 비교표준지의 선정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상토지와 인근지역에 위치하며 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	장안면 금의리	387	813	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리완경사	191,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

시점수정은 표준지 공시지가의 공시기준일과 본 감정평가의 기준시점의 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있는 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

시군구 (용도지역)	시점수정치
경기도 화성시 (25.01.01~25.09.08) (계획관리)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.884 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.210 $(1 + 0.01884) * (1 + 0.00210 * 39/31)$ = 1.02153

4. 지역요인

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말하며, 지역적 차이에 따른 가치수준의 격차를 보정하는 절차입니다. 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인을 비교하여 격차를 보정하는 절차를 말합니다.

(1) 개별요인비교표

<주택지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	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
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 비교

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.103
본건은 비교표준지 대비 주요 교통시설과의 접근성 등의 측면에서 접근조건 우세하고 인근환경 등 환경조건 우세함.								

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28.), 대법원판례(98두6067, 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역의 평가전례 및 거래사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

(2) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	토지단가(원/㎡)	평가 목적	비고
가	경기도 화성시 장안면 석포리 754-*	대	계획관리	2024-05-06	588,000	법원경매	-
나	경기도 화성시 장안면 금의리 142-**	대	계획관리	2023-02-25	448,000	조세	-

(3) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	토지단가(원/㎡)	비고
거1	장안면 석포리 6-*	대	계획관리	2024-03-15	504,032	토지만의 거래사례
거2	장안면 수촌리 5**	대	계획관리	2023-09-16	369,565	토지만의 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 기준 공시지가가액 (정상화된 비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 현재 공시지가가액 (공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

② 비교사례의 선정

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 인접하여, 본건 및 비교표준지와 비교가능성이 있다고 판단되는 비교사례를 선정하였습니다.

비교표준지 A : 사례 (가)

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

[비교표준지 A]

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)
					가로	접근	환경	획지	행정	기타	계	
사례 (가)	588,000	-	1.04786	1.000	1.00	0.88	0.85	0.95	1.00	1.00	0.711	438,077
비교표준지 (A)	191,300	-	1.02153	-	-	-	-	-	-	-	-	195,419
격차율 = 사례기준 비교표준지 가격 / 기준시점 비교표준지 가격												2.242
사정보정	-											
시점수정	사례(가) : 경기도 화성시 (24.05.06~25.09.08) (계획관리) ≙ 1.04786											
지역요인	인근지역 또는 유사지역 내 소재하여 대등함.											
개별요인	가로조건	대등함.										
	접근조건	표준지는 사례 대비 주요 도로 및 편의시설과의 접근성 등에서 열세함.										
	환경조건	표준지는 사례 대비 자연환경 등에서 열세함.										
	획지조건	표준지는 사례 대비 접면너비 등에서 열세함.										
	행정적조건	대등함.										
	기타조건	대등함.										

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기에서 산정된 그 밖의 요인 보정치, 인근 지역내 유사 부동산의 평가사례, 거래사례, 가격수준과 기타 참고자료를 종합 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교표준지	보정치
A	2.24

7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가(원/m ²)	시산가액(원 m ²)
1	191,300	1.02153	1.000	1.103	2.24	482,825	483,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나.거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용합니다.

2. 비교 거래사례의 선정

대상과 용도지역이 동일 또는 유사하고 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 본건 가치형성요인과 견주어 비교가능성이 있는 사례로 거래사정이 정상적인 것이라고 인정되는 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

본건 기호	비교거래사례
1	거1

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 비교거래사례는 인근지역의 지가수준, 거래동향 등을 검토할 때 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도 사정보정은 없습니다.

비교거래사례	사정보정치
거1	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 대상 물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 의미합니다. 시점수정은 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하며, 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

시군구 (용도지역)	시점수정치
경기도 화성시 (24.03.15~25.09.08) (계획관리)	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.304 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.299 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.374 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.306 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.308 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.273 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.324 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.339 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.353 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.332 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.884 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.210 $(1 + 0.00304 * 17/31) * (1 + 0.00299) * (1 + 0.00374) * (1 + 0.00306) * (1 + 0.00308) * (1 + 0.00273) * (1 + 0.00324) * (1 + 0.00339) * (1 + 0.00353) * (1 + 0.00332) * (1 + 0.01884) * (1 + 0.00210 * 39/31)$ ≈ 1.05338

5. 지역요인

"인근지역"이란 감정평가의 대상 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성 요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말하며, 본건과 거래사례는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인

본건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	거1	1.00	1.05	1.00	0.96	1.00	1.00	1.008
비교	본건은 거래사례 대비 주요 도로와의 접근성 등의 측면에서 접근조건 우세하나 형상 등의 측면에서 획지조건 열세함.							

7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	거래사례 토지단가(원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원m ²)
1	504,032	1.000	1.05338	1.000	1.008	535,185	535,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지 감정평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액의 합리성 검토 및 의견

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 검토에서 그 합리성이 인정된다고 판단되며, 평가전례 및 인근지가 등과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정됩니다. 본건 감정평가 목적을 고려할 때 적정한바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 “공시지가기준법”에 의한 가액으로 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	483,000	535,000

2. 토지 감정평가액 결정

기호	결정단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	483,000	720	347,760,000
합계		720	347,760,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 건물 감정평가액의 산출

1. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 검토

[출처 : 2024 건축물 재조달원가 자료집, 한국감정평가사협회]

분류	용도	구조	급수	표준단가(㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/ 평지붕	5	1,288,000	50 (45~55)

[출처 : 2024 건물신축단가, 한국부동산원]

분류	용도	구조	급수	표준단가(㎡)	내용연수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조/ 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,885,000	50 (45~55)

(2) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정합니다. 건물의 재조달원가에는 기본적인 부대설비 포함되어 있으며, 건물신축단가표상의 표준단가, 건물의 시공정도, 사용자재의 품질 및 시공방법, 용도, 부대설비 내역, 관리 및 이용상태, 유지, 보수의 정도 등을 종합적으로 고려하여 다음과 결정하였습니다.

기호	층수	구조	면적	내용연수	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)
2	지하 1층	철근콘크리트조	22.23	50	2001-02-17	650,000
	1층	철근콘크리트조	168.18	50	2001-02-17	1,250,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

(1) 감가수정

"감가수정"이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 정액법, 정률법, 상환기금법 중에서 대상 물건에 가장 적합한 방법을 적용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적, 기능적, 경제적 감가 요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법으로 감가수정할 수 있습니다. 본건은 대상 물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

(2) 건물단가의 산정

기호	층수	재조달원가	내용연수	잔존내용연수	잔가율	산정단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
2	지하1층	650,000	50	26	26/50	338,000	338,000
	1층	1,250,000	50	26	26/50	650,000	650,000

3. 건물 감정평가액

기호	층수	적용단가	면적(㎡)	감정평가액(원)
2	지하1층	338,000	22.23	7,513,740
	1층	650,000	168.18	109,317,000
합계			190.41	116,830,740

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적, 감정평가전례와 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

기호	구분	평가대상면적(m ²)	결정단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	토지	720	483,000	347,760,000
2	건물	190.41	-	116,830,740
합계				464,590,740

토지건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 화성시 장안면 금의리	73-4	대	계획관리	720	720	483,000	347,760,000	
2	동소 [도로명주소] 경기도 화성시 장안공단로 208-11	73-4 위 지상	단독주택 및 자동차 관련시설	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 1층					
				지하1층	22.23	22.23	338,000	7,513,740	650,000 x26/50
				1층	168.18	168.18	650,000	109,317,000	1,250,000 x26/50
소 계								₩464,590,740	
ㄱ	(제외건물) 동소	73-4 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(11.7)	11.7	50,000	585,000	
ㄴ	동소	73-4 위 지상	바베큐실	목조 철판지붕 단층	(6.25)	6.25	25,000	156,250	
합 계								₩465,331,990.-	
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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 화성시 장안면 금의리에 소재하며, 주위로는 농경지, 단독주택, 근린생활시설, 제조업소 등이 혼재하여 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고 인근 대중교통 정류장까지의 거리 등을 고려한 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

자루형의 토지로 주거용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 노폭 약4-5m의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리) 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트)

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 경사슬라브지붕으로

외벽 : 적벽돌 쌓기 마감 등.

내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등.

창호 : 하이샷시임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

난방, 위생, 급배수, 위생 설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

건물개황도에 도시한 바와 같이 제시외건물(ㄱ),(ㄴ)이 소재함.

(항공사진으로 볼 때 제시외건물(ㄱ),(ㄴ)의 일부는 인접한 타인 토지에 소재하고 있으며, 정확한 위치를 확인 하기 위해서는 측량을 요함)

(5) 공부와의 차이

-

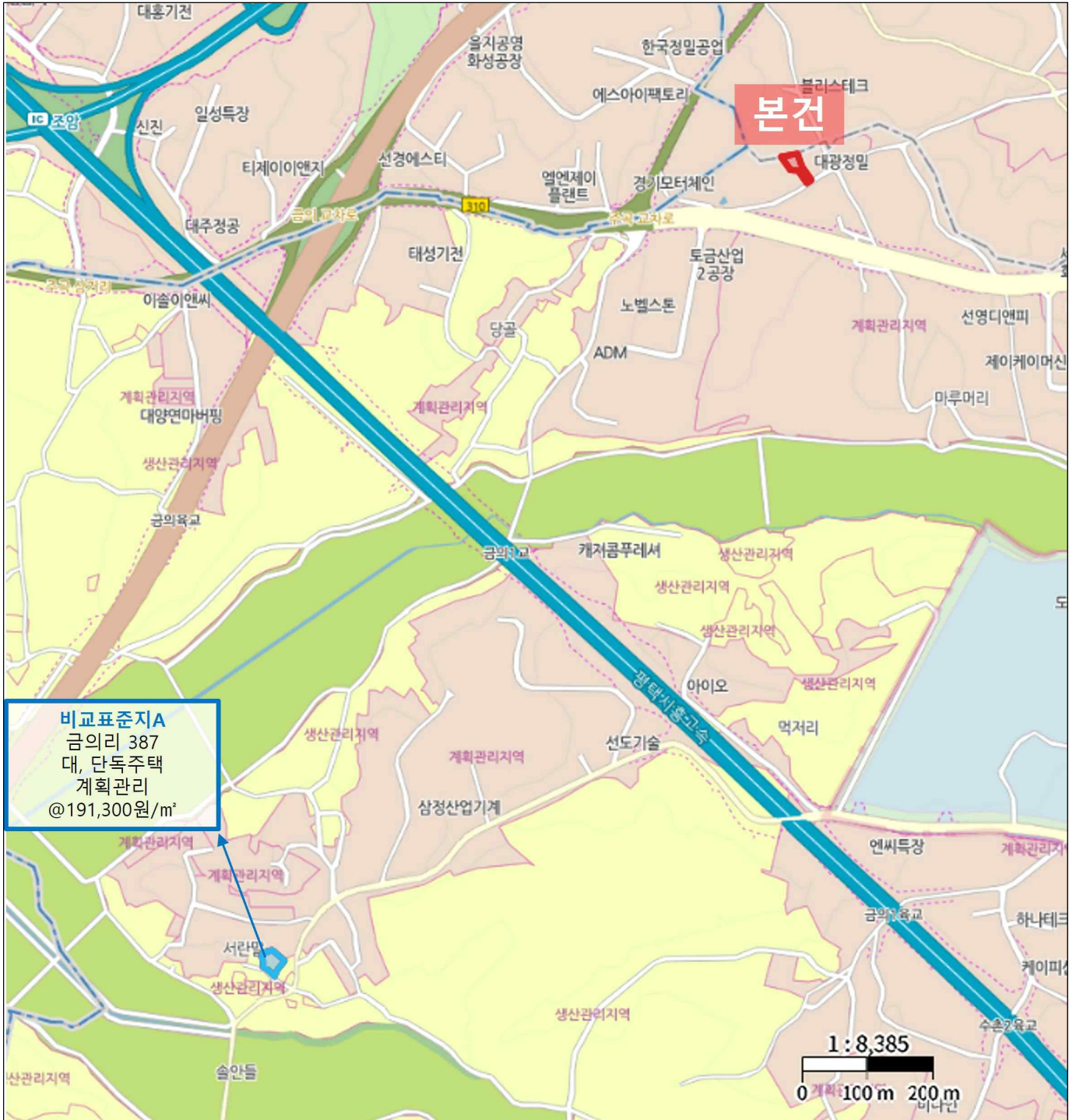
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

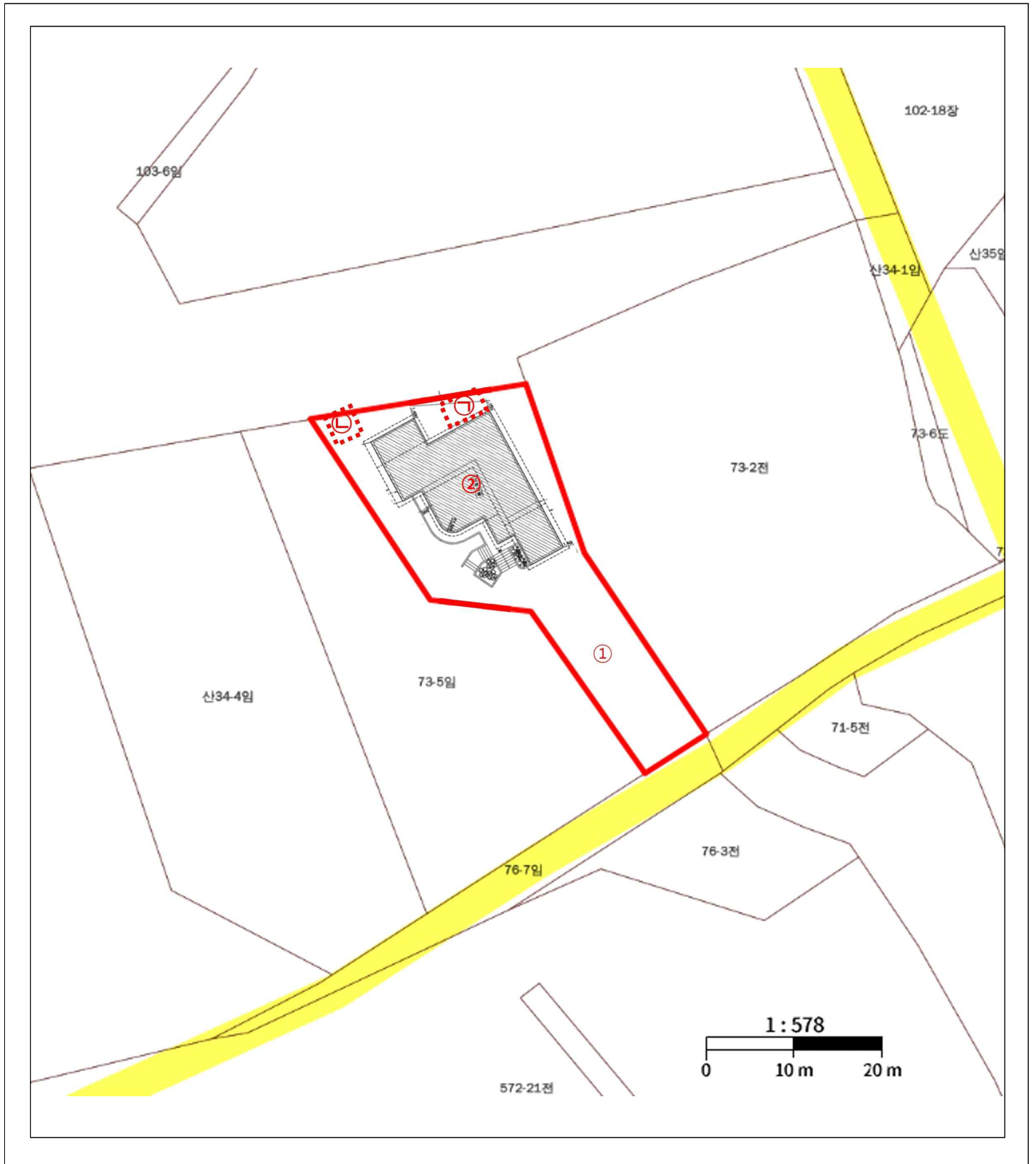
위 치 도



소재지	경기도 화성시 장안면 금의리 73-4
-----	----------------------

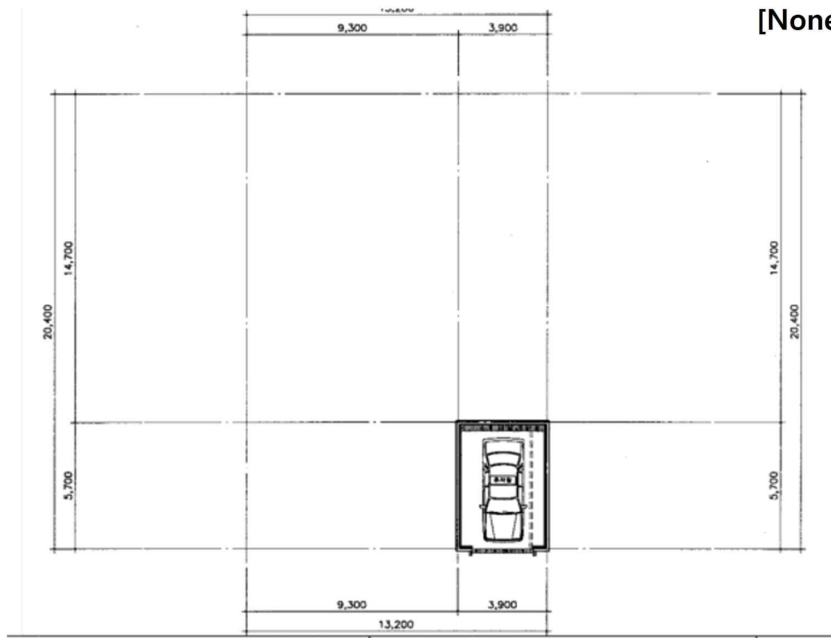


지 적 도

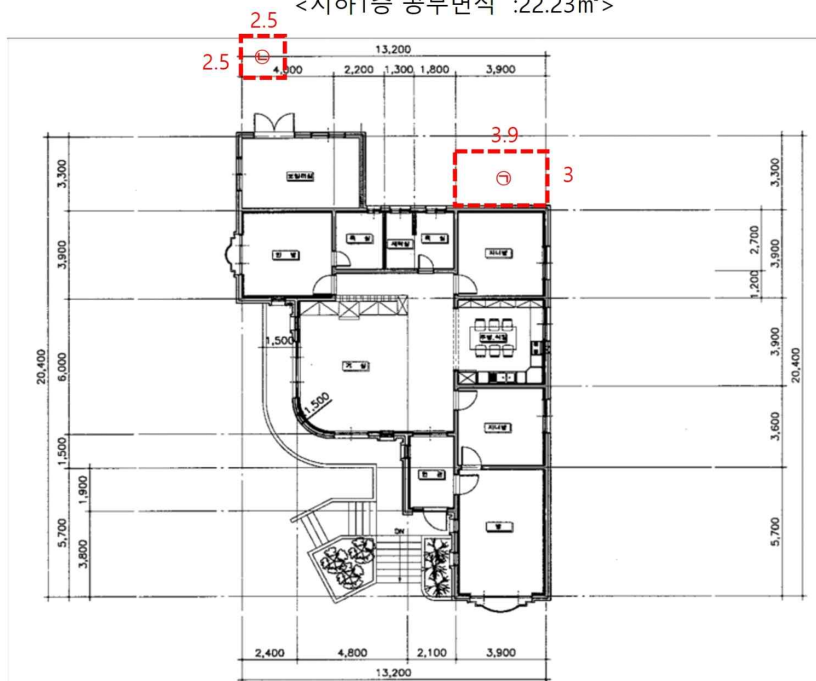


건물개황도

[None Scale]



<지하1층 공부면적 : 22.23㎡>



<1층 공부면적 : 168.18㎡>

<제시외건물>

- ⊕ 판넬조 판넬지붕 단층 창고 약 11.7㎡
- ⊕ 목조 철판지붕 단층 바베큐실 약 6.25㎡

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



기호 2 건물



기호 2 건물

사진용지



기호 2 건물 지하 1층



제시외건물(ㄱ),(ㄴ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ)