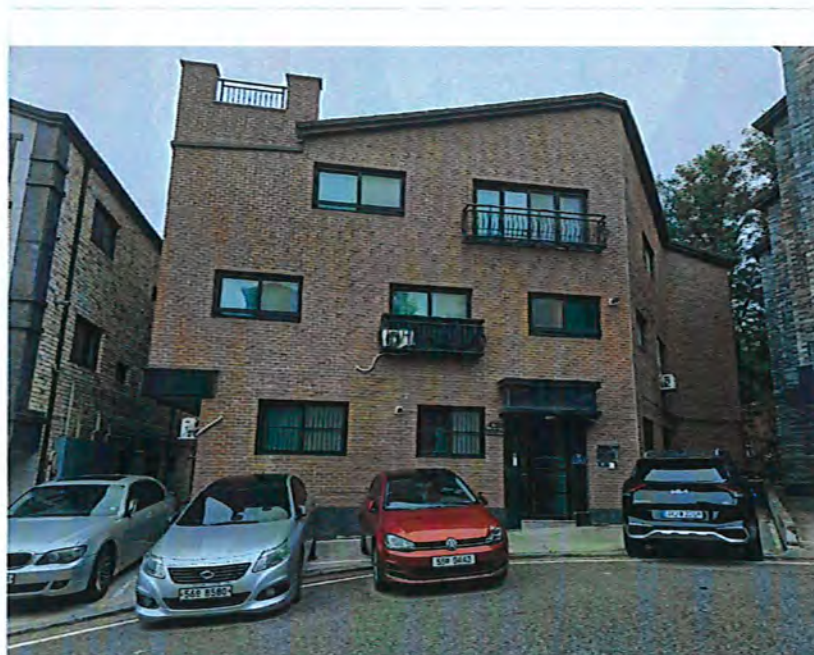


감 정 평 가 서

건 명	박인순 외 1명 소유물건(2024타경87777)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
감정서번호	DY7-240911-301



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.

(주)두요감정평가법인 경기지사



(토지및건물)감정평가표

Page : 1

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

감 정 평 가 사
임 형 수

임

형

수

(인)

(주)두요감정평가법인 경기지사 지사장 임형수

(서명또는인)

감정평가액 일십일억구천구백오십칠만삼천육백팔십원정(W1,199,573,680.-)

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박인순 외 1명 (2024타경87777)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024.09.21	2024.09.20 ~ 2024.09.21	2024.09.24

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	290	토지	290	1,840,000	533,600,000
	건물	441.25	건물	441.25	-	599,177,480
	제시외건물	(86.3)	제시외건물	86.3	774,000	66,796,200
합 계						W1,199,573,680

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

김

정

석

(인)

(주)두요감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 수원지방법원에서 의뢰한 경기도 화성시 향남읍 상신리에 소재하는 토지·건물에 대한 경매(2024타경87777) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건

가. 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경기도 화성시 향남읍 상신리 1307-3	대	290	단독주택	제1종일반 주거지역	980,000	-

나. 건물

소재지 [도로명주소]		경기도 화성시 향남읍 상신리 1307-3 지상 [경기도 화성시 향남읍 손개1길 29]			
기호	구조 및 층	연면적(㎡)	주용도	사용승인일	비고
가	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1~3층/옥탑1층	441.25	단독주택 (다가주택)	2017.09.21	일반건축물 대장 기준

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 09월 21일을 기준시점으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 실지조사기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 09월 20~21일에 실시하여 대상물건의 현황 등을 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 평가기준 및 평가방법

1. 평가기준

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가이론 등에 의거하여 평가하였음.

2. 평가방법

가. 평가방식은 대상물건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식, 수익성의 원리에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 "원가법", 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 "적산법" 등이 있음.

다. 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 "거래사례비교법(임대사례비교법)", 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 "공시지가기준법" 등이 있음.

라. 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 "수익환원법", 일반기업경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 "수익분석법" 등이 있음.

마. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 바. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.
- 사. 본건 건물은 현장조사시 대부분 폐문상태로 내부구조/이용상태는 외부관찰 및 일반건축물 개장상의 도면을 참고하였으며 제시외건물은 현황에 의거 평가하였으나 정확한 용도 및 소유권·기타 권리관계는 별도의 확인을 요함.

3. 참고사항

- 가. 본건 건물의 옥탑층은 등기사항전부증명서 및 제시목록에는 미기재 되어있으나 일반건축물대장상 기재되어 있는 바, 일반건축물대장을 기준으로 표시하였음.
- 나. 본건 건물의 1층은 일반건축물대장상 다가구주택-2가구이나 현황 다가구주택-4가구이며 2층은 일반건축물대장상 다가구주택-2가구이나 현황 다가구주택-4가구이며 3층은 일반건축물대장상 다가구주택-1가구이나 현황 다가구주택-2가구로 이용중인 바, 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 공시지가기준법의 의의

공시지가기준법이란 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 감정평가방법을 말한다.

나. 비교표준지의 선정

비교표준지는 ① 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상 제한사항이 같거나 유사할 것, ② 평가대상 토지와 실제 이용상황이 같거나 유사할 것, ③ 평가대상 토지와 주위환경 등이 같거나 유사할 것, ④ 평가대상 토지와 지리적으로 가까울 것 등의 선정기준을 충족하는 인근 지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 대상토지와 비교가능성이 높으며, 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)
A	상신리 1306-1	대	264.8	단독주택	1종일주	소로한면	가장형 평지	981,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

(1) 지가변동률

지가변동률은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조의 규정에 따라 국토교통부에서 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

(경기도 화성시 주거지역)

기간	변동률(%)	비고
2024.01.01. ~ 2024.07.31.	2.101	2024년 07월까지 누계
2024.07.01. ~ 2024.07.31.	0.281	2024년 07월분
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.09.21.)	2.573 (1.02582)	$(1 + 0.02101) * (1 + 0.00281 * 52/31)$

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률은 미고시된 바, 2024년 07월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(2) 생산자물가지수

시점	생산자물가지수	생산자물가상승률
2024.07	119.56	$(119.56 - 117.56) / 117.56 = 1.701\% (1.01701)$
2023.12	117.56	

(3) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 상품 및 서비스의 총물가지수인 바 당해지역의 지가변동추이를 적절하게 반영하지 못하므로, 당해 지역의 지가변동추이를 보다 잘 반영하고 국토교통부장관이 조사, 발표하는 당해지역의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 위치하므로 지역요인이 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

(1) 본건 토지 기호(1) : 비교표준지(A)

개별요인			비교내용	비교치
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	대등함.	1.00
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	교통시설과의 거리 및 편의성	대등함.	1.00
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	대등함.	1.00
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오 시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적	본건이 형상/접면너비에서 열세함.	0.95
		접면너비		
		깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위/고저/경사		
	접면도로상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등	대등함.	1.00
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	대등함.	1.00
		기타		
비교치				0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정사유

토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누 16300, 2004.05.14 선고 2003다38207)등의 취지에 따라 정상가격 산정을 위해 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지 가격} : \text{사례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{기준시점 표준지 가격} : \text{공시지가} \times \text{지가변동률}}$$

(3) 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가선례 및 거래사례

※출처 : 감정평가정보센터/정보체계/등기사항전부증명서

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	평가/거래단가 (원/㎡)	기준시점 /거래시점	목적	비고
가	상신리 1312-*	대	272	1종일주	1,840,000	2022.03.31	경매	-
나	상신리 1316-*	대	267.2	1종일주	1,800,000	2021.08.09	경매	-
다	상신리 1303-1*	대	275.3	1종일주	1,980,000	2023.01.04	경매	-
라	상신리 131*	대	265.1	1종일주	2,026,252	2023.08.04	거래	배분법 적용
※ 토지단가산정 : $(1,090,000,000 - 552,840,640) \div 265.1 \approx 2,026,252$ ※ 건물내역 : 철근콘크리트조 1~3층/옥탑층(주택), 연면적 400.08㎡, 2017년 04월 26일 승인, ※ 건물가격추정 $552,840,640 \text{원} \approx 386.08 \times (1,600,000 \times 44/50) + 14 \times (750,000 \times 44/50)$								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정을 위한 사례 선정

비교표준지와 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 위치하는 사례로서, 용도지역 등 공법상제한이 같거나 비슷하며, 실제 이용상황 및 주위환경이 같거나 유사하여 비교가능성이 있는 상기 사례(가)를 그 밖의 요인 보정을 위한 사례로 선정함.

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 비교표준지(A) : 사례(가)

구분		기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율	
사례기준 표준지가격		1,840,000	1.05476	1.00	1.000	1,940,758	1.929	
기준시점 표준지가격		981,000	1.02582	-	-	1,006,329		
사례기준 산정내역	시점 수정	경기도 화성시 주거지역 지가변동률 (2022.03.31. ~ 2024.09.21. : 1.05476)						
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 위치하여 제반 지역요인 대등함(1.00).						
	개별 요인	가로	접근	환경/ 자연	획지	행정적	기타	누계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		표준지는 사례 대비 전체적인 개별요인 대등함.						

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 평가 선례 및 인근시세 등을 고려하여 평가의 적정성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용하는 것이 적정하다고 판단됨.

비교표준지	그 밖의 요인 산정치	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.929	1.92

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액 결정

기호	비교표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	981,000	1.02582	1.00	0.950	1.92	1,835,545	1,840,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례비교법의 의의

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

나. 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가선례 및 거래사례

※출처 : 감정평가정보센터/정보체계/등기사항전부증명서

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	평가/거래단가 (원/㎡)	기준시점 /거래시점	목적	비고
가	상신리 1312-*	대	272	1종일주	1,840,000	2022.03.31	경매	-
나	상신리 1316-*	대	267.2	1종일주	1,800,000	2021.08.09	경매	-
다	상신리 1303-1*	대	275.3	1종일주	1,980,000	2023.01.04	경매	-
라	상신리 131*	대	265.1	1종일주	2,026,252	2023.08.04	거래	배분법 적용
※ 토지단가산정 : $(1,090,000,000 - 552,840,640) \div 265.1 \approx 2,026,252$ ※ 건물내역 : 철근콘크리트조 1~3층/옥탑층(주택), 연면적 400.08㎡, 2017년 04월 26일 승인, ※ 건물가격추정 $552,840,640 \text{원} \approx 386.08 \times (1,600,000 \times 44/50) + 14 \times (750,000 \times 44/50)$								

다. 거래사례선정

본건과 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 위치하는 사례로서, 용도지역 등 공법상제한이 같거나 비슷하며, 실제 이용상황 및 주위환경이 같거나 유사하여 비교가능성이 있는 상기 사례(라)를 비교 거래사례로 선정함.

라. 사정보정

거래사례는 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 시정수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조의 규정에 따라 국토교통부에서 고시한 비교거래사례가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

거래사례	용도지역	변동률(%)	비고
라	주거지역	3.618 (1.03618)	2023.08.04 ~ 2024.09.21

바. 지역요인 비교

본건과 비교거래사례는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 위치하므로 지역요인이 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 개별요인 비교

(1) 본건 토지 기호(1) : 거래사례(라)

개별요인			비교내용	비교치
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	대등함.	1.00
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	교통시설과의 거리 및 편의성	본건이 공공 및 편익시설과의 접근성에서 열세함.	0.97
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	대등함.	1.00
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오 시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면 너비, 길이, 형상 등	면적	본건이 형상/접면너비에서 열세함.	0.95
		접면너비		
		길이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위/고저/경사		
	접면도로상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
		행정 조건		
용적제한				
고도제한				
기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	대등함.	1.00
		기타		
비교치				0.922

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	라	2,026,252	1.00	1.03618	1.00	0.922	1,935,796	1,940,000

3. 시산가액 조정 및 적용단가 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 그 합리성이 지지된다고 판단되며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 관련 규정에 의하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 결정함.

기호	공시지가기준법에의한 시산가액	거래사례비교법에의한 시산가액	적용단가 결정
1	1,840,000	1,940,000	1,840,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가격 산출

1. 재조달원가의 결정

가. 개요

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며 본건은 건축물 재조달원가 자료집 및 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려한 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

표준단가 (원/㎡)		보정단가 (원/㎡)		
용도, 구조, 급수 등을 고려하여 산정	+	기계설비+전기설비+ 기타 부대설비 등	=	재조달원가 (원/㎡)

나. 표준단가

(1) 표준단가 참고자료

① 한국부동산연구원-건축물 재조달원가 자료집(2023년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구 주택	철근콘크리트조/ 평지붕	2	1,845,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구 주택	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,606,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구 주택	철근콘크리트조/ 평지붕	4	1,408,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 한국부동산원-건물신축단가표(2023년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-3-5-2	다가구 주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	2	1,779,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구 주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,509,000	50 (45~55)

(2) 부대설비 내역

부대설비	구분	비고
	기호(가)	
위생 및 급배수설비	○	-
난방설비	○	-
기타설비	-	-

다. 제조달원가의 결정

상기 건축물 제조달원가 자료집 및 건물신축단가표상의 표준단가를 기준으로 비교/검토하고 부대설비 등을 반영하여 본건 건물의 기준시점에 적용할 제조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	구조	구분	주용도	제조달원가 (원/㎡)	비고
가	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	1~3층	단독주택 (다가구주택)	1,600,000	-
		옥탑1층	계단실	750,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감가수정 및 적용단가 결정

가. 감가수정

(1) 의의

감가수정은 대상물건의 재조달원가에서 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적요인, 기능적요인, 경제적요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준 시점에 있어서 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.

(2) 감가수정의 방법

감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되 건물의 현상 및 관리상태, 대상물건의 주위환경과의 적합성 및 시장성 등을 고려하여 관찰감가법을 병용할 수 있음.

나. 감가수정 결정

기호	사용승인일	내용연수	잔존내용연수		감가수정	비고
			경과연수 적용시	관찰감가 적용시		
가	2017.09.21	50	43	-	43/50	-

다. 적용단가 결정

기호	구분	주용도	재조달원가 (원/㎡)	감가수정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	1~3층	단독주택 (다가구주택)	1,600,000	43/50	1,376,000	1,376,000
	옥탑1층	계단실	750,000	43/50	645,000	645,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. **감정평가액 결정**

물건 종류	기호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액
		공부	사정		
토지	1	290	290	1,840,000	533,600,000
건물	가	441.25	441.25	-	599,177,480
제시외 건물	ㄱ~ㅎ	(86.3)	86.3	774,000	66,796,200
합계					1,199,573,680

토지건물감정평가명세표

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 향남읍 상신리	1307-3	대	제1종 일반주거지역	290	290	1,840,000	533,600,000	
가	동소 [도로명주소] 경기도 화성시 향남읍 손개1길 29	1307-3 지상 1동	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 지상3층					일반건축물 대장 기준
				1층	140.46	430.33	1,376,000	592,134,080	1,600,000 x 43/50
				2층	143.24				
				3층	146.63				
				옥탑1층	10.92	10.92	645,000	7,043,400	750,000 x 43/50
				소 계				₩1,132,777,480	
㉠	경기도 화성시 향남읍 상신리	1307-3 지상	발코니	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 단층	(5.9)	5.9	774,000	4,566,600	
㉡	"	"	발코니	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 단층	(7.6)	7.6	774,000	5,882,400	
㉢	"	"	발코니	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 단층	(5.6)	5.6	774,000	4,334,400	
㉣	"	"	발코니	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 단층	(5.8)	5.8	774,000	4,489,200	

토지건물감정평가명세표

Page : 2

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	
㉠	"	"	발코니	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 단층	(4.7)	4.7	774,000	3,637,800	
㉡	"	"	발코니	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 단층	(7.2)	7.2	774,000	5,572,800	
㉢	"	"	발코니	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 단층	(12.3)	12.3	774,000	9,520,200	
㉣	"	"	발코니	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 단층	(5.8)	5.8	774,000	4,489,200	
㉤	"	"	발코니	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 단층	(4.7)	4.7	774,000	3,637,800	
㉥	"	"	발코니	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 단층	(3.6)	3.6	774,000	2,786,400	
㉦	"	"	발코니	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 단층	(2.4)	2.4	774,000	1,857,600	
㉧	"	"	발코니	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 단층	(10.2)	10.2	774,000	7,894,800	

(주)두요감정평가법인

토지건물감정평가명세표

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	
㉞	"	"	발코니	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 단층	(5.8)	5.8	774,000	4,489,200	
㉟	"	"	발코니	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 단층	(4.7)	4.7	774,000	3,637,800	
소 계								₩66,796,200	
합 계								₩1,199,573,680.-	
				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 향남읍 상신리 소재 "상신초등학교" 북동측에 위치하고 부근은 단독주택 및 다세대주택, 아파트단지, 공장, 농경지 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 주위로 도로가 인접해 있고 서측으로 서해안고속도로가 지나며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(향남2지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 상대보호구역(2017-07-19)(화성오산교육지원청문의), 상대보호구역(제이라온유치원), 성장관리권역, 택지개발지구(향남2지구).

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
(1) 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1~3층/옥탑1층 건물로서, 외 벽: 벽돌마감, 내 벽: 벽지 및 타일마감, 창 호: 샷시창임. (2) 이용상태 1~3층: 단독주택(다가구주택)으로 이용중임. 옥탑1층: 계단실로 이용중임. (3) 설비내역 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어있음. (4) 부합물 및 종물 후첨 "지적 및 건물개황도"에 표시한 바와 같이 14동(기호㉠~㉤)이 소재함. (5) 공부와의 차이 가. 본건 건물의 옥탑층은 등기사항전부증명서 및 제시목록에는 미기재 되어있으나 일반건축물대장상 기재되어 있는 바, 경매진행시 참고바람. 나. 본건 건물의 1층은 일반건축물대장상 다가구주택-2가구이나 현황 다가구주택-4가구이며 2층은 일반건축물대장상 다가구주택-2가구이나 현황 다가구주택-4가구이며 3층은 일반건축물대장상 다가구주택-1가구이나 현황 다가구주택-2가구로 이용중인 바, 경매진행시 참고바람.		

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타) 본건의 임대관계는 미상임.		

광역위치도

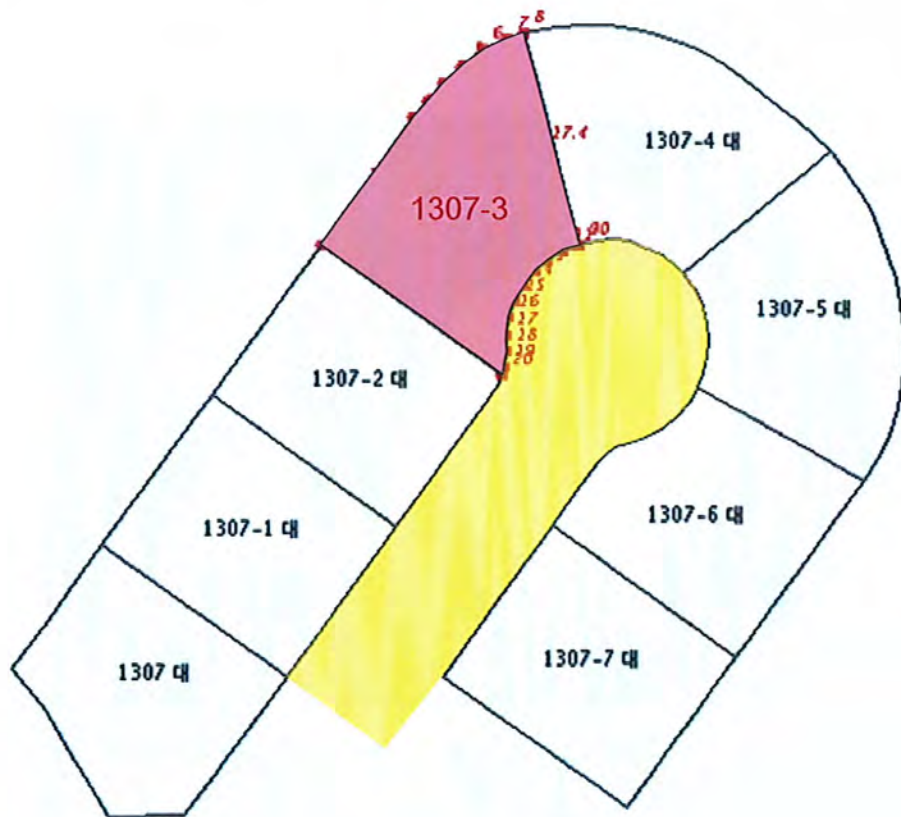
경기도 화성시 향남읍 상신리 1307-3
 [도로명주소 : 경기도 화성시 향남읍 손개1길 29]



지 적 개 황 도



S=1/600

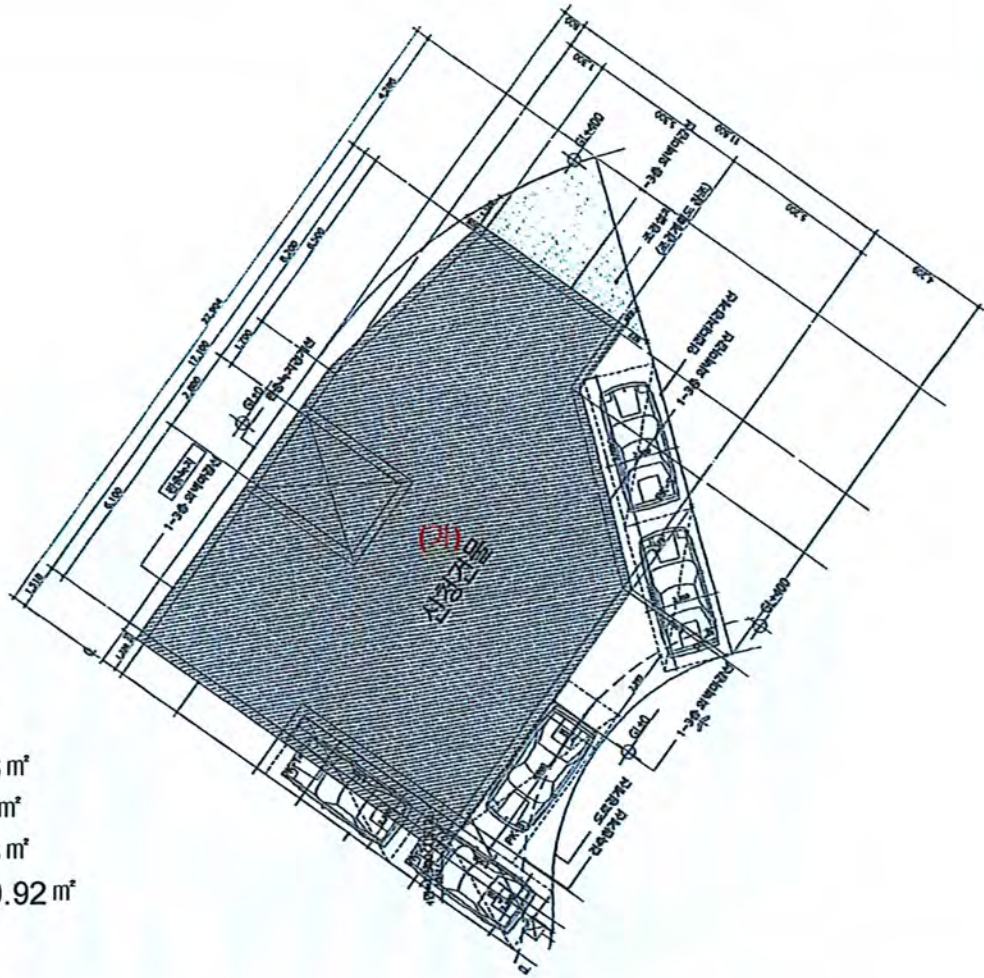


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물개황도



No Scale



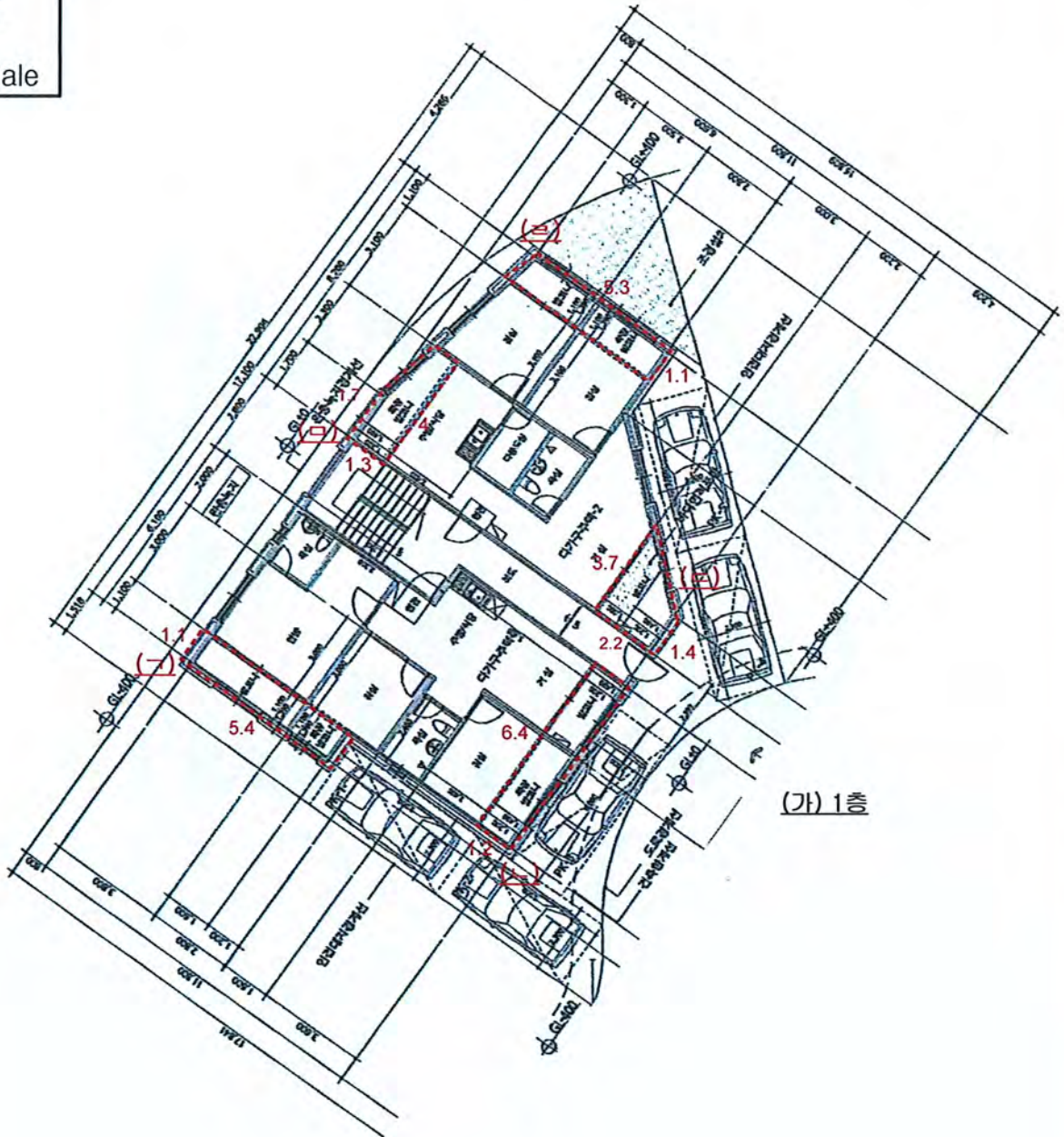
<공부상면적>

- (가) 1층 140.46 m²
- 2층 143.24 m²
- 3층 146.63 m²
- 옥탑1층 10.92 m²

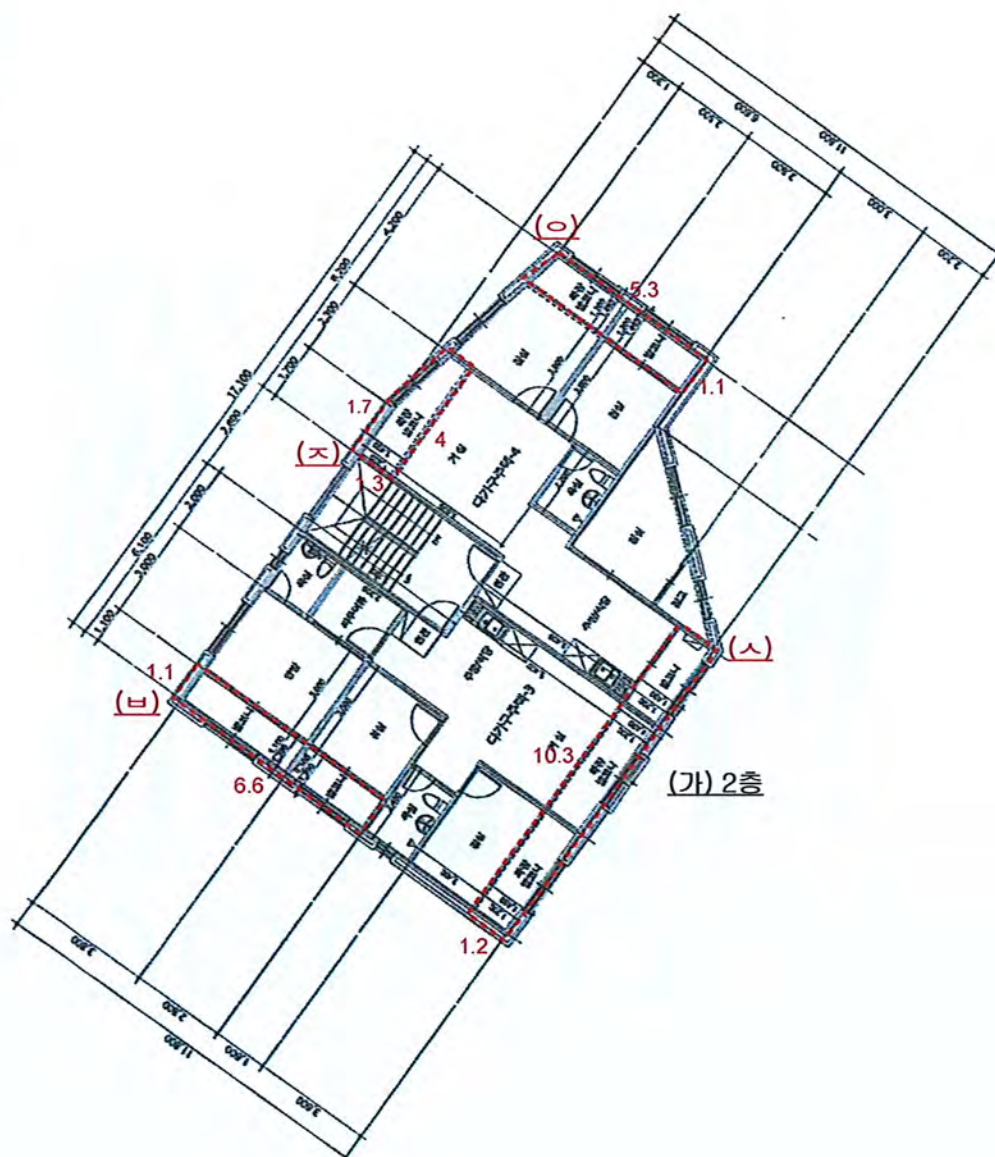
<제시외 건물>

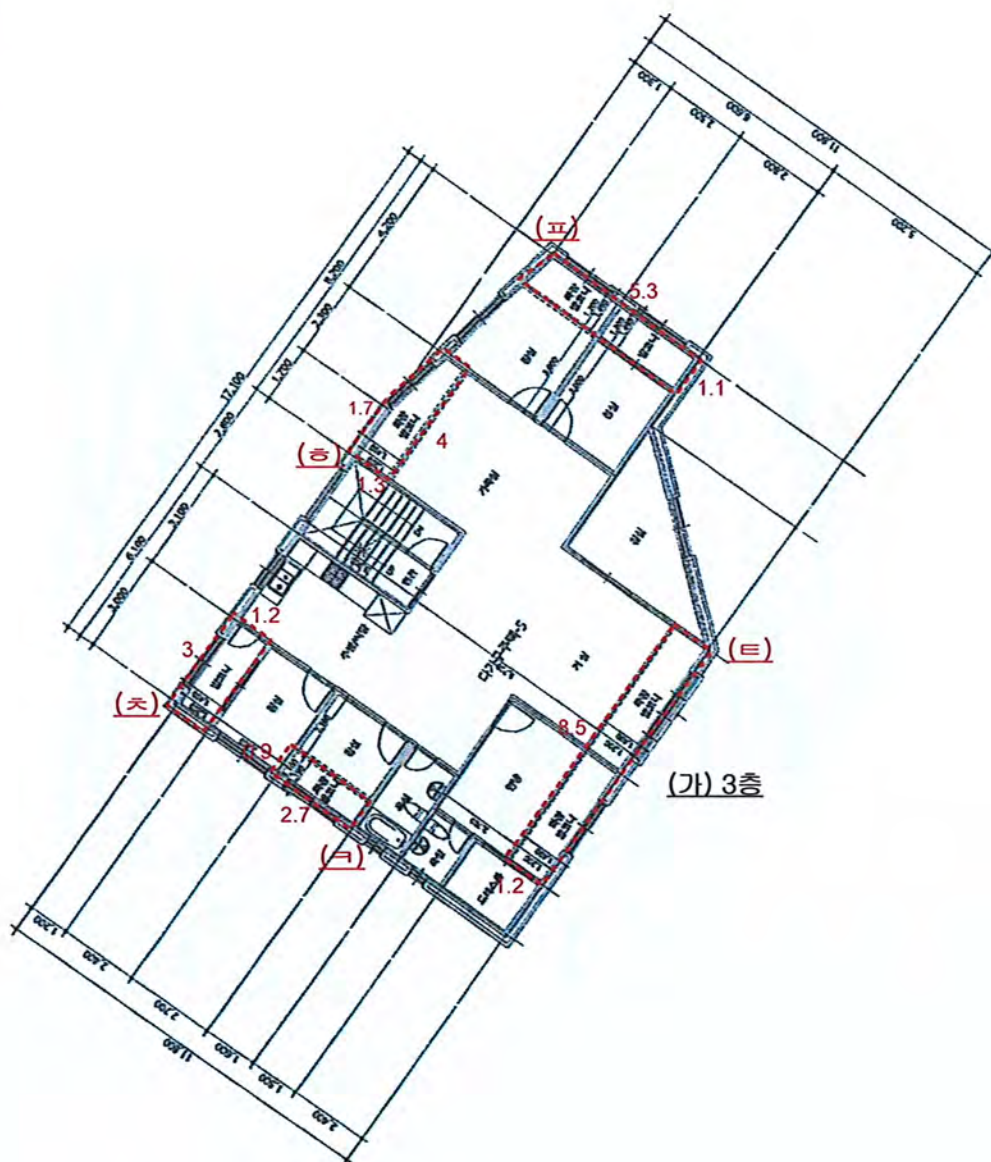
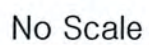
- ㄱ) 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 단층 (발코니) 약 5.9 m²
- ㄴ) 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 단층 (발코니) 약 7.6 m²
- ㄷ) 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 단층 (발코니) 약 5.6 m²
- ㄹ) 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 단층 (발코니) 약 5.8 m²
- ㅁ) 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 단층 (발코니) 약 4.7 m²
- ㅂ) 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 단층 (발코니) 약 7.2 m²
- ㅅ) 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 단층 (발코니) 약 12.3 m²
- ㅇ) 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 단층 (발코니) 약 5.8 m²
- ㅈ) 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 단층 (발코니) 약 4.7 m²
- ㅊ) 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 단층 (발코니) 약 3.6 m²
- ㅋ) 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 단층 (발코니) 약 2.4 m²
- ㅌ) 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 단층 (발코니) 약 10.2 m²
- ㅍ) 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 단층 (발코니) 약 5.8 m²
- ㅎ) 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 단층 (발코니) 약 4.7 m²

건물개황도



(가) 1층

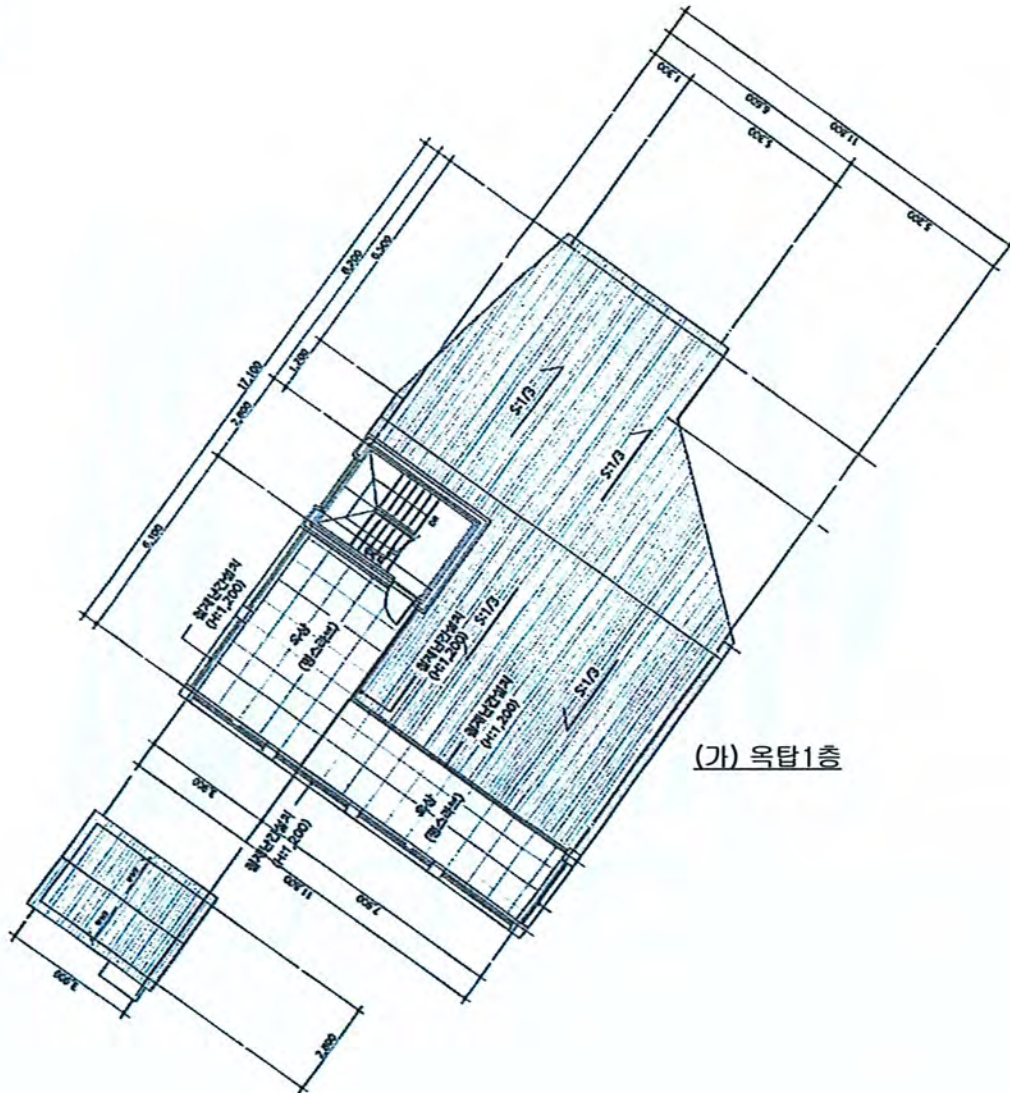




건물개황도



No Scale



사 진 용 지

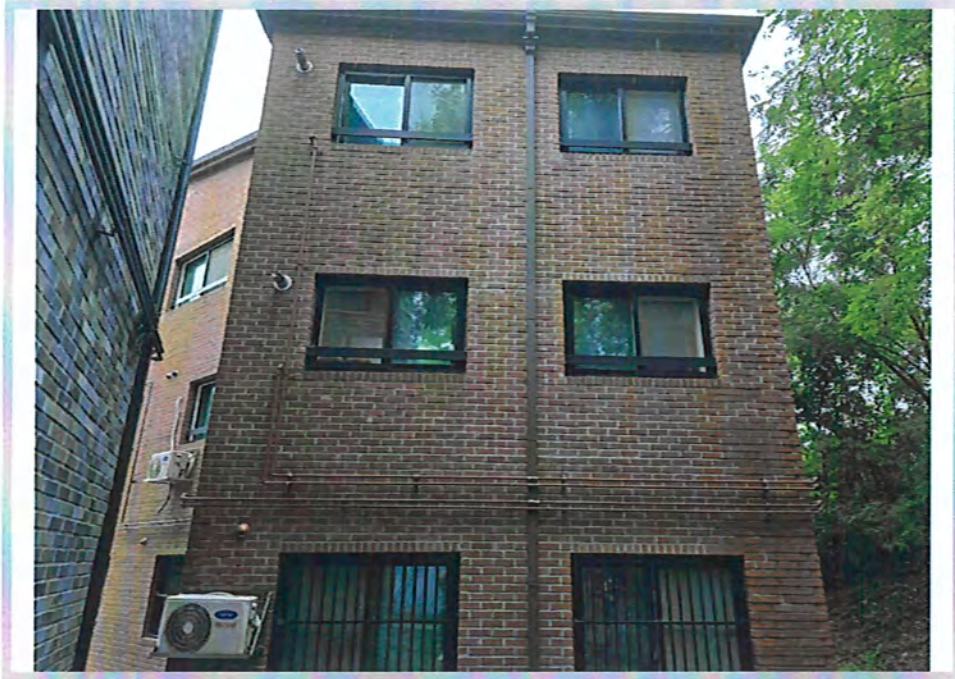


본건전경



본건전경

사 진 용 지



본건전경

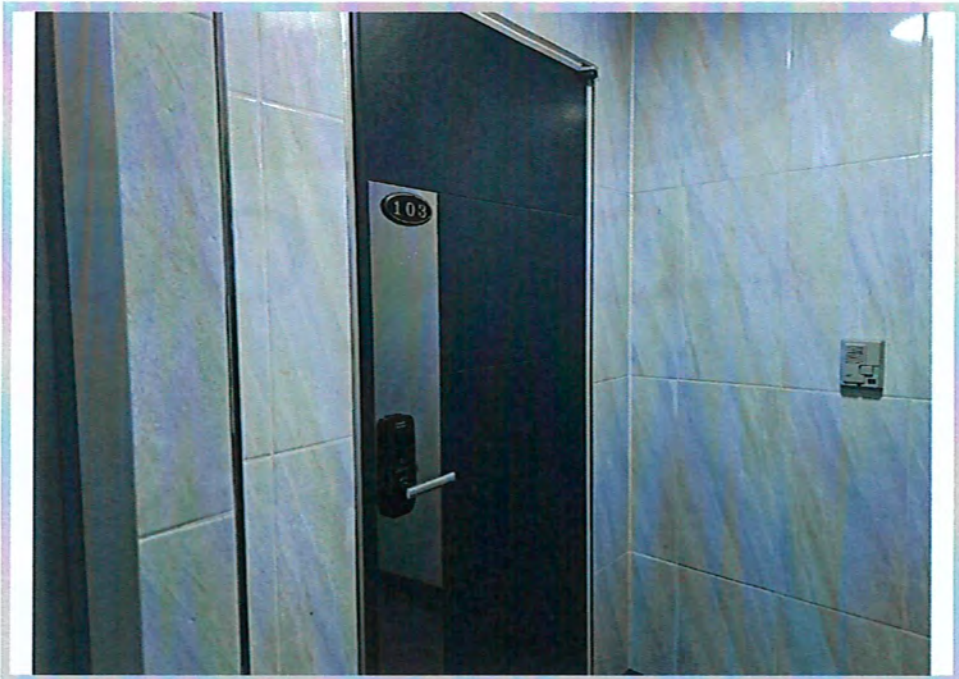


건물내부(1층)

사 진 용 지



건물내부(1층)



건물내부(1층)

사 진 용 지



건물내부(1층)

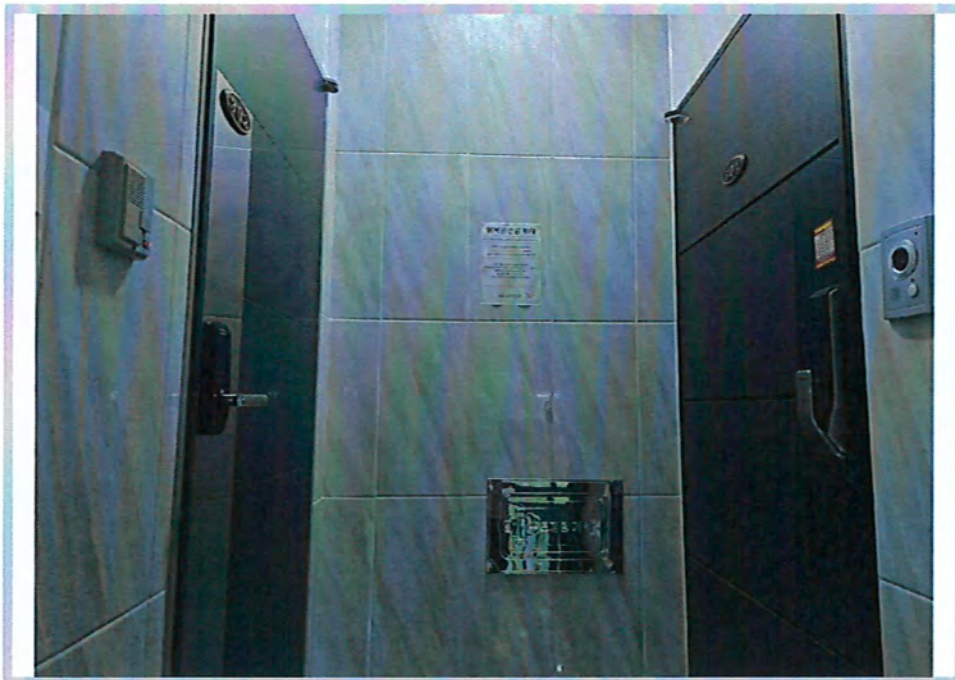


건물내부(2층)

사 진 용 지



건물내부(2층)



건물내부(3층)

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



주변전경