감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 최현숙 소유물건(2024타경96894)

의 뢰 인 : 수원지방법원 사법보좌관 김택창

감정평가서번호 : 2411-09

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.

중도감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
전 영 운

감정평가액	이억삼천육십팔만육천칠백육십원정(₩230,686,760.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 김택창	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 경매15계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최현숙 (2024타경96894)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.06	2025.01.06	2025.01.09

감정평가내용	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	134	토지	134	1,320,000	176,880,000
	건물	147.62	건물	147.62	-	53806760
		이	하	여	백	
	합 계					₩230,686,760

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 우정읍 조암리 소재 “조암우체국” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 수원지방법원의 경매를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 기준시점 및 실지조사

1) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 06일임.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 <2025년 01월 06일> 실지조사를 하여 대상물건에 대한 상황을 조사·확인하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 감정평가방법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하였음. 본건 토지 평가 시 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 규정에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하였음.

2) 건물의 평가

건물에 대한 평가는「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태,마감재의 상태, 부대설비, 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「감정평가규칙」제12조 제2항 단서 규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

6. 그 밖의 사항

1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였음.

2) 본건 기호(2)는 조사시점 당시 폐문 및 이해관계인이 부재하여 내부 이용상황은 외부 목측 및 탐문에 의하여 추정 조사하였는바, 경매 진행시 재확인 및 유의바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지평가액 산출근거

1. 대상물건의 개요

기호	소 재 지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	조암리 229-2	134	대	단독 주택	2종 일주	소로 한면	사다리 평 지	767,500	-

2. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2024.01.01.)

기호	소 재 지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)
A	조암리 229-11	132	대	단독 주택	2종 일주	소로 한면	가장형 완경사	656,600

2) 시점수정

국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되,

기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

기간	용도지역	지가변동률 및 산정치	비고
2024.01.01. ~ 2025.01.06.	주거지역	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 3.108 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.284 (1 + 0.03108) * (1 + 0.00284 * 37/30) ≒ 1.03469	화성시

3) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일함. (1.000)

4) 개별요인 비교

(1) 비교항목

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

주 거 지 대		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 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, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인비교치

구분		가로조건	접근조건	환경/ 자연조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	누계
본건	표준지							
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

- 본건 기호(1)은 표준지 A 대비 제조건에서 대등함.

5) 그 밖의 요인 보정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 3항 5호, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

(2) 인근지역 거래사례

(출처 :등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	토지 면적(㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가
a	조암리 81O-O	대	285.8	2종 일주	2024.01.08	390,000,000	1,364,591	1,299,000
b	조암리 215-OO	대	427	2종 일주	2023.11.01	1,290,000,000	1,082,019	616,400
	거래사례 토지·건물 배분내역 구조(사용승인일자): 철근콘크리트구조 지상4층(2019.01.31) 용도: 다가구주택 건물연면적: 642.84㎡ 건물가격산정: 1,400,000*642.84*46/50=827,977,920 토지가격배분: (1,290,000,000-827,977,920)/427=1,082,019원/㎡							

(3) 인근지역 평가선례

(출처 :한국감정평가협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소 재 지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	비 고
가	조암리 220-O	대	778	2종일주	업무용	매입매각	2024.08.08	1,700,000	-
나	조암리 210-O	대	393	2종일주	상업용	경매	2022.03.03	1,400,000	-

(4) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건 인근 대지 : 900,000~1,500,000원/㎡ 수준

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가. 적용사례의 선정 및 산식

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가선례 중 **기호(가)**를 선정하여 아래와 같이 그 밖의 요인보정치를 산정함.

$$\frac{\text{적용사례기준 표준지가격}}{\text{기준시점 현재 표준지가격}} = \frac{\text{사례단가}\times\text{시점수정}\times\text{지역요인}\times\text{개별요인}}{\text{공시지가}\times\text{시점수정}} \fallingdotseq \text{그 밖의 요인 보정치}$$

나. 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률	비 고
2024.08.08 ~ 2025.01.06.	1.294% (1.01294)	화성시, 주거지역

다. 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일함(1.000).

라. 개별요인 비교

적용사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

구분		가로조건	접근조건	환경/ 자연조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	누계
표준지	적용사례							
A	가	0.90	1.00	0.95	0.90	1.00	1.00	0.770

다. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

적용 표준지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	격차율	보정치
A	1,700,000	1.01294	1.000	0.770	1,325,938	1.952	1.95
	656,600	1.03469	1.000	1.000	679,377		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	656,600	1.03469	1.00	1.000	1.95	1,324,786	1,320,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

1) 개요

대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

2) 거래사례의 선정

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 **사례(a)**를 선정함.

3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

4) 시점수정

국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

(화성시)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기간	용도지역	지가변동률(%)
2024.01.08. ~ 2025.01.06.	주거지역	3.404 (1.03404)

5) 지역요인비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

6) 개별요인비교

기호		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
본건	사례							
1	a	1.00	0.95	0.97	0.98	1.00	1.00	0.903

7) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	1,364,591	1.000	1.03404	1.000	0.903	1,274,171	1,270,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지의 시산가액 조정

1) 대상토지의 시산가액

기호	공시지가 기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,320,000	1,270,000	1,320,000

2) 대상 토지의 감정평가액 결정

상기와 같이 토지의 경우 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는바 본건의 가격결정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」제12조,「감정평가 실무기준」, 실물 및 부동산 경기 등을 감안하여 공시지가 기준법으로 산출된 시산가액을 평가가격으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물평가액 산출근거

1. 대상물건의 개요

기호	소재지	안성시 보개면 구사리 213-3				
	구조 및 층수	연면적(㎡)	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	사용승인일
2	벽돌조 슬래브지붕 단층	147.62	주택	51.78	100.09	1985.(2층 증축:1994.)

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가

본건 건물의 표준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 건물구조, 용재, 내·외부 기자재, 바닥재 및 실내인테리어 등 시공의 정도 및 관리수준, 유지보수정도, 경제성, 환가성 등을 고려하여 본건 건물의 표준단가를 결정함.

[건물신축단가표 (한국부동산원 발행, 2023년)]

분류번호	용 도	구 조	급수	단가(원/㎡)	내용년수
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와), 슬래브지붕	3	1,632,000	45 (40~50)
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌), 슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40~50)

2) 부대설비 보정단가

본건 건물에는 표준단가 산정에 고려되지 않은 부대설비가 설치되어 있어 이에 대한 보정이 필요한바 주요 부대설비로 난방설비, 위생 및 급배수설비 등이 설치되어 있으며, 당해 부대설비 설치비용 등을 고려한 보정단가를 결정함.

기호	층수	부대설비내역	비 고
2	주택	위생 및 급배수설비 등	-

3) 재조달원가의 산정

기 호	구 분	재조달원가 (원/㎡)	비 고
2	지층	900,000	부대설비 포함
	1,2층	1,200,000	

3. 감가수정 및 산출단가

1) 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업임.

2)「감정평가 실무기준」 400.3.2.1.3.② 및 ③에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용년수를 표준으로 하여 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적정한 방법에 따르되, 감가누계액이 적정하지 아니할 경우 관찰감가법을 병용할 수 있도록 규정하고 있는바, 본건 평가대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	구 분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용 년수	잔존내용년수			산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
				실제 경과 년수	유효 경과 년수	잔존 내용년수			
2	지층	900,000	45	40	31	14	280,000	280,000	1985.(2층 증축:1994.)
	1층	1,200,000	45	40	31	14	373,333	373,000	
	2층	1,200,000	45	31	31	14	373,333	373,000	

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 화성시 우정읍 조암리	229-2	대	제2종 일반주거지역	134	134	1,320,000	176,880,000	
2	"	229-2 위 지상	주택	벽돌조 슬래브지붕 단층					
	[도로명	주소]							
	경기도 화성시 우정읍 조암북로 57번길	10		지층	13.5	13.5	280,000	3,780,000	900,000 x 14/45 관찰감가
				1층	69.38	69.38	373,000	25,878,740	1,200,000 x 14/45 관찰감가
				2층	64.74	64.74	373,000	24,148,020	1,200,000 x 14/45 증축
	합 계							**₩230,686,760.-**	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

(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 우정읍 조암리 "조암우체국" 북동측 인근에 위치하며,
주위는 근린생활시설, 다세대주택, 단독주택 등으로 형성된 기존 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 간선도로와의 접근성 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형 평지이며, 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

서측으로 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지감정평가요항표

(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)

임대관계 미상이며 기타 없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2): 벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서,
외 벽 : 적벽돌쌓기 등,
내 벽 : 벽지 및 타일 등,
창 호 : 샷시창호 등,

(2) 이용상태

단독주택임.

(3) 설비내역

단독주택에 위생 및 급배수설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 화성시 우정읍 조암리 **229-2**

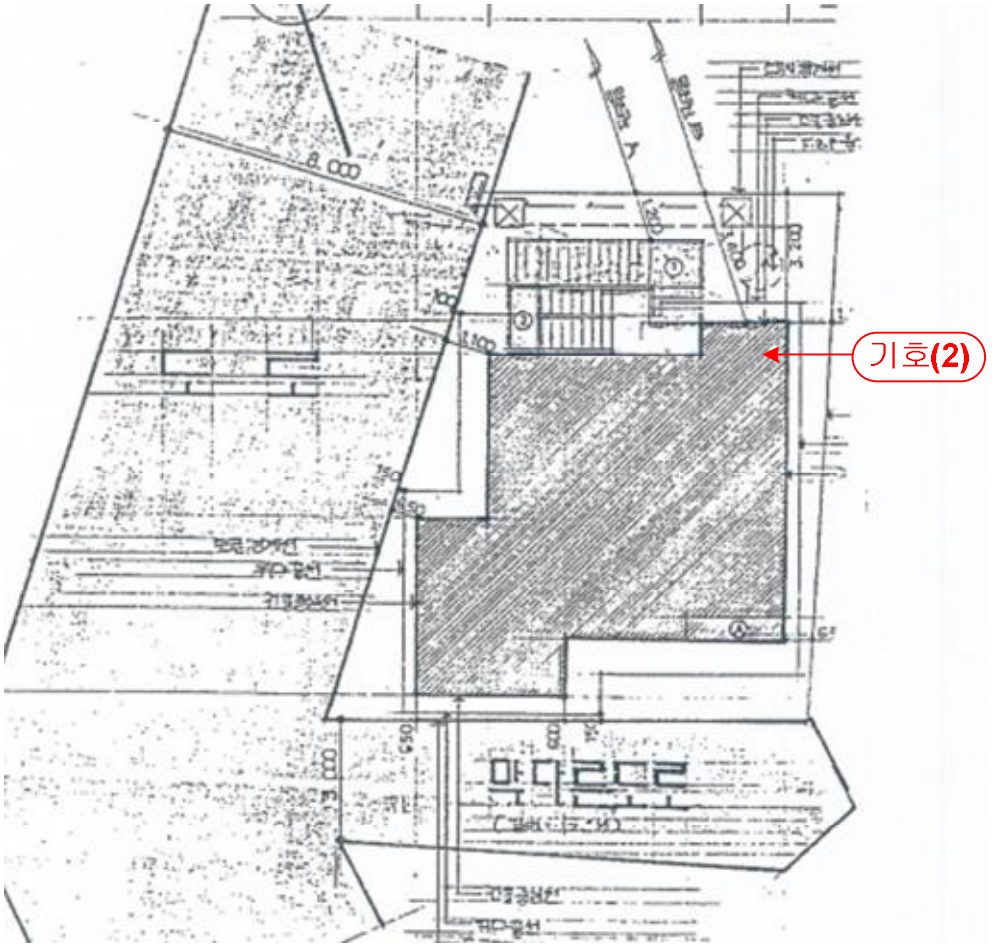
상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 화성시 우정읍 조암리 **229-2**

본 건 ●	공시지가 ⊘	평가전례 ●	거래사례 ●

건물 개황도

S : No Scale



범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

(2)