

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김경현 소유물건(2024타경67967)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 조영수

감정평가서번호: RB241014-04-3101

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)리얼티뱅크감정평가법인 경기동부지사

경기도 성남시 분당구 탄천상로 164, B동 625호(구미동, 시그마2오피스텔)

TEL. 031-778-7140 FAX. 0505-182-3140

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
강신철

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기동부지사 지사장 강신철 (서명또는인)

감정평가액	칠억육천육백삼십팔만이천구백육십원정(₩766,382,960.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김경현 (2024타경67967)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.16	2024.10.14 ~ 2024.10.16	2024.10.16	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	681	토지	681	508,000	345,948,000
	건물	199.26	건물	199.26	-	412,434,960
	(제시외 물건)	(16)	(제시외 물건)	16	-	8,000,000
합계					₩766,382,960	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

경기도 광주시 곤지암읍 열미리 소재 '로제비앙GC 곤지암' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, '수원지방법원 성남지원'이 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2024년 10월 16일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 실시기간은 2024년 10월 14일부터 2024년 10월 16일이며, 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 기준가치

대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 면적, 구조 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.
- 2) 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부조사가 불가하여 내부구조 및 이용상황 등은 외부관찰, 탐문조사 및 기평가내역, 건축물현황도 등에 의하여 작성하였으니 귀 원의 업무 진행시 참고바람.
- 3) 후첨 '건물개황도 및 내부구조도'와 같이 제시외물건㉠이 소재하고 있으며, 면적은 개략적인 실측 및 목측에 의하여 기재하였고, 관찰감가법을 적용하여 감정평가하였음. [제시외물건의 소유권 및 기타 권리관계는 경매 진행시 별도의 확인을 요함.]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

1. 대상물건의 확정

가. 토지

[경기도 광주시 곤지암읍]

기호	소재지	면적(㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년개별지가 (원/㎡)	비고
1	열미리 74-33	681	보전관리	대	단독	세로(가)	사다리 완경사	259,900	-

나. 건물

기호	내 용					
2	소재지	경기도 광주시 곤지암읍 열미리 74-33 [도로명주소]: 경기도 광주시 곤지암읍 열미길 442-21			구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕
	용도	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층수	사용승인일
	단독주택	199.26	18.99%	22.83%	지하: 1층, 지상: 2층	2023.1.10.

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 일반건축물대장.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 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 작업임.
수익 환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가 목적을 고려하여 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 공시지가기준법으로 감정평가하였음.
- 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에 근거하여 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.
 감가수정은 현상, 관리상태, 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
 - ① 건물은 토지를 제외한 건물만의 정상적인 거래사례 및 임대사례의 포착이 곤란하여 비교방식 및 수익방식의 적용이 불가능함.
 - ② 토지의 비교방식에는 비교표준지 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 시장가치 산정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.
 - ③ 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 토지는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하고, 건물은 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토를 제외하였음.

2. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

대상토지 인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 본건과 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 표준지공시지가 (가)를 비교표준지로 선정하였음.

[경기도 광주시, 공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	초월읍 학동리 289-1	965	보전관리	대	상업용	세로(불)	사다리 완경사	246,100	적용
나	곤지암읍 열미리 산55	65,256	보전관리	임야	자연림	맹지	부정형 급경사	18,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

[경기도 광주시, 보전관리지역 : 2024.01.01 ~ 2024.10.16]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.08.31.	1.242	2024년 08월까지 누계분
2024.08.01. ~ 2024.08.31.	0.192	2024년 08월분
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.10.16.)	1.530% (1.01530)	$(1+0.01242) \times (1+0.00192 \times 46/31) \approx 1.01530$

※ 2024년 09월 이후 지가변동률이 미고시 되어 2024년 08월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

3) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

4.1) 개별요인 비교항목(주거지대)

조건	항 목	세 항 목
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, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	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

4.2) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	1.05	0.90	1.00	1.02	1.00	1.00	0.964
대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(형상 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

5.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두 5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

5.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$
※ 사례 기준 표준지 가격 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인		
※ 표준지의 기준시점 현재 가격 = 표준지공시지가 × 시점수정		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.2.1) 인근 감정평가사례 및 거래사례

[경기도 광주시 곤지암읍]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	장심리 ○○○	보전관리	대	주거용	520,000	2021.06.22.	경매평가사례
②	오향리 ○○○	보전관리	대	주거용	643,000	2023.08.21.	경매평가사례
A	열미리 ○○○	보전관리	대	주거용	554,538	2024.04.05.	토지건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 700,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2020.08.14 사용승인] 2,200,000원/㎡x47년/50년x155.88㎡ ≒ 322,359,840원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷681.0㎡ ≒ 554,538원/㎡						
B	열미리 ○○○	보전관리	대	주거용	456,933	2023.12.04.	토지건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 750,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2023.05.10 사용승인] 2,200,000원/㎡x50년/50년x199.26㎡ ≒ 438,372,000원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷682.0㎡ ≒ 456,933원/㎡						
C	장심리 ○○○	보전관리	대	주거용	579,889	2024.01.15.	토지건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 855,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2021.12.28 사용승인] 2,200,000원/㎡x48년/50년x196.13㎡ ≒ 414,226,560원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷760.1㎡ ≒ 579,889원/㎡						

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.3) 그 밖의 요인 보정치 산정

5.3.1) 적용 사례 선정

대상토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 사례① 을 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

5.3.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
①사례	520,000	-	1.07026	1.000	0.950	528,708	2.116
(가)표준지	246,100	-	1.01530	-	-	249,865	
※ 시점수정 (경기도 광주시 보전관리지역, 2021.06.22 ~ 2024.10.16) : 1.07026							
※ 지역요인 : 지역요인은 대체로 대등함.(1.000)							
※ 개별요인	가로조건	표준지는 사례대비 가로의 폭 등에서 열세함.					0.95
	접근조건	표준지는 사례와 대체로 유사함.					1.00
	환경조건	표준지는 사례와 대체로 유사함.					1.00
	획지조건	표준지는 사례와 대체로 유사함.					1.00
	행정적조건	표준지는 사례와 대체로 유사함.					1.00
	기타조건	표준지는 사례와 대체로 유사함.					1.00
	계	-					0.950

5.3.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	그 밖의 요인 보정치	
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	가	2.11

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	246,100	1.01530	1.000	0.964	2.11	508,236	508,000

나. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

대상토지의 인근 및 유사지역에 소재하는 거래사례들 중에서 대상토지와 용도지역·주위환경 등에 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례(A)를 선정함.

[경기도 광주시 곤지암읍]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
A	열미리 ○○○	보전관리	대	주거용	554,538	2024.04.05.	토지건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 700,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2020.08.14 사용승인] 2,200,000원/㎡x47년/50년x155.88㎡ ≒ 322,359,840원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷681.0㎡ ≒ 554,538원/㎡						
B	열미리 ○○○	보전관리	대	주거용	456,933	2023.12.04.	토지건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 750,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2023.05.10 사용승인] 2,200,000원/㎡x50년/50년x199.26㎡ ≒ 438,372,000원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷682.0㎡ ≒ 456,933원/㎡						
C	장심리 ○○○	보전관리	대	주거용	579,889	2024.01.15.	토지건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 855,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2021.12.28 사용승인] 2,200,000원/㎡x48년/50년x196.13㎡ ≒ 414,226,560원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷760.1㎡ ≒ 579,889원/㎡						

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음.(1.000)

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

[경기도 광주시, 보전관리지역 : 2024.04.05 ~ 2024.10.16]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.04.01. ~ 2024.04.30.	0.220	2024년 04월분
2024.05.01. ~ 2024.05.31.	0.198	2024년 05월분
2024.06.01. ~ 2024.06.30.	0.135	2024년 06월분
2024.07.01. ~ 2024.07.31.	0.187	2024년 07월분
2024.08.01. ~ 2024.08.31.	0.192	2024년 08월분
누 계 (2024.04.05. ~ 2024.10.16.)	1.193% (1.01193)	$(1+0.00220 \times 26/30) \times (1+0.00198) \times (1+0.00135) \times$ $(1+0.00187) \times (1+0.00192) \times (1+0.00192 \times 46/31)$ ≒ 1.01193

※ 2024년 09월 이후 지가변동률이 미고시 되어 2024년 08월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

4) 지역요인 비교

대상토지는 사례와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

5.1) 개별요인 비교항목(주거지대)

조건	항 목	세 항 목
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 접합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	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

5.2) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1/ 사례(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상토지는 사례와 대체로 유사함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	554,538	1.000	1.01193	1.000	1.000	561,153	561,000

다. 토지단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 규정한 공시지가기준법에 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 단가로 대상토지의 단가를 결정함.

기호	공시지가기준법	거래사례비교법	결정단가 (㎡/원)
1	508,000	561,000	508,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물가액의 산출근거

가. 재조달원가

1) 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-2-2-1	고급주택	조적조(시멘트벽돌), 슬래브위 동성골	2	3,622,000	45(40~50)
1-2-2-1	고급주택	조적조(시멘트벽돌), 슬래브위 아스팔트싱글	3	2,584,000	45(40~50)

※ 자료출처 : 한국부동산원 발행 건물신축단가표, 2023년

2) 재조달원가의 결정

대상건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 관리 및 이용상태, 감정평가목적 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정하였음.

기호	층	이용상황 (공부)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	지1층	주택	1,800,000	-
	1층	주택	2,200,000	-
	2층	주택	2,200,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 감가상각은 정액법을 적용하였음.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	유효 경과연수	잔존연수	건물단가 (원/㎡)
2	지1층	1,800,000	50	1	49	1,764,000
	1층	2,200,000	50	1	49	2,156,000
	2층	2,200,000	50	1	49	2,156,000

다. 제시외물건 단가의 결정

기호	소재층	이용상황	실측면적(㎡)	건물단가 (원/㎡)	비고
㉠	1층	창고	16	500,000	관찰감가

4. 인근 유사 토지의 가격수준

용도지역	주위환경	표준적 이용	접면도로	형상	가격수준(원/㎡)	비고
보전관리지역	주택지대	주거용	세로	가장형	450,000 ~ 550,000임.	실거래가격 및 현장조사 등

5. 평가사례

소재지	구분	평가가액(원)	기준시점	비고
경기도 광주시 곤지암읍 열미리 74-33	토지, 건물	755,466,000	2023.08.18	담보

※ 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적(㎡)		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
토지	1	681.0	681.0	508,000	345,948,000	-
건물	2	43.80	43.80	1,764,000	77,263,200	지1층
		101.88	101.88	2,156,000	219,653,280	1층
		53.58	53.58	2,156,000	115,518,480	2층
	소 계	199.26	199.26	-	412,434,960	-
소 계		-		-	758,382,960	-
제시외물건	㉠	(16)	16	500,000	8,000,000	관찰감가
합 계		-		-	766,382,960	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

감정평가액은 공시지가, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였으므로 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 광주시 곤지암읍 열미리	74-33	대	보전관리지역	681	681	508,000	345,948,000	
2	동 소 [도로명주소] 경기도 광주시 곤지암읍 열미길 442-21	74-33 위지상	단독주택	철근 콘크리트구조 철근 콘크리트지붕 2층 지1층	43.8	43.8	1,764,000	77,263,200	1,800,000 X49/50
				1층	101.88	155.46	2,156,000	335,171,760	2,200,000 X49/50
				2층	53.58				
(ㄱ)	(제시외건물) 동소	74-33 위지상	창고	판넬조 판넬지붕	(16)	16	500,000	8,000,000	관찰감가
합 계								₩766,382,960.-	
					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

대상물건은 경기도 광주시 곤지암읍 열미리 소재 '로제비앙GC 곤지암' 서측 인근에 위치하며 주위는 전, 답, 임야, 단독주택 등이 소재하며 제반여건은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량접근이 가능하며, 대중교통상황은 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

서하향 완경사지를 평탄하게 조성한 사다리형 토지이며, '주거용' 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역(보전관리), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(허용기준구역(4구역))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 특별대책지역<환경정책기본법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

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

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하 1층, 지상 2층임.
외벽: 치장벽돌 붙임 마감 등
창호: 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



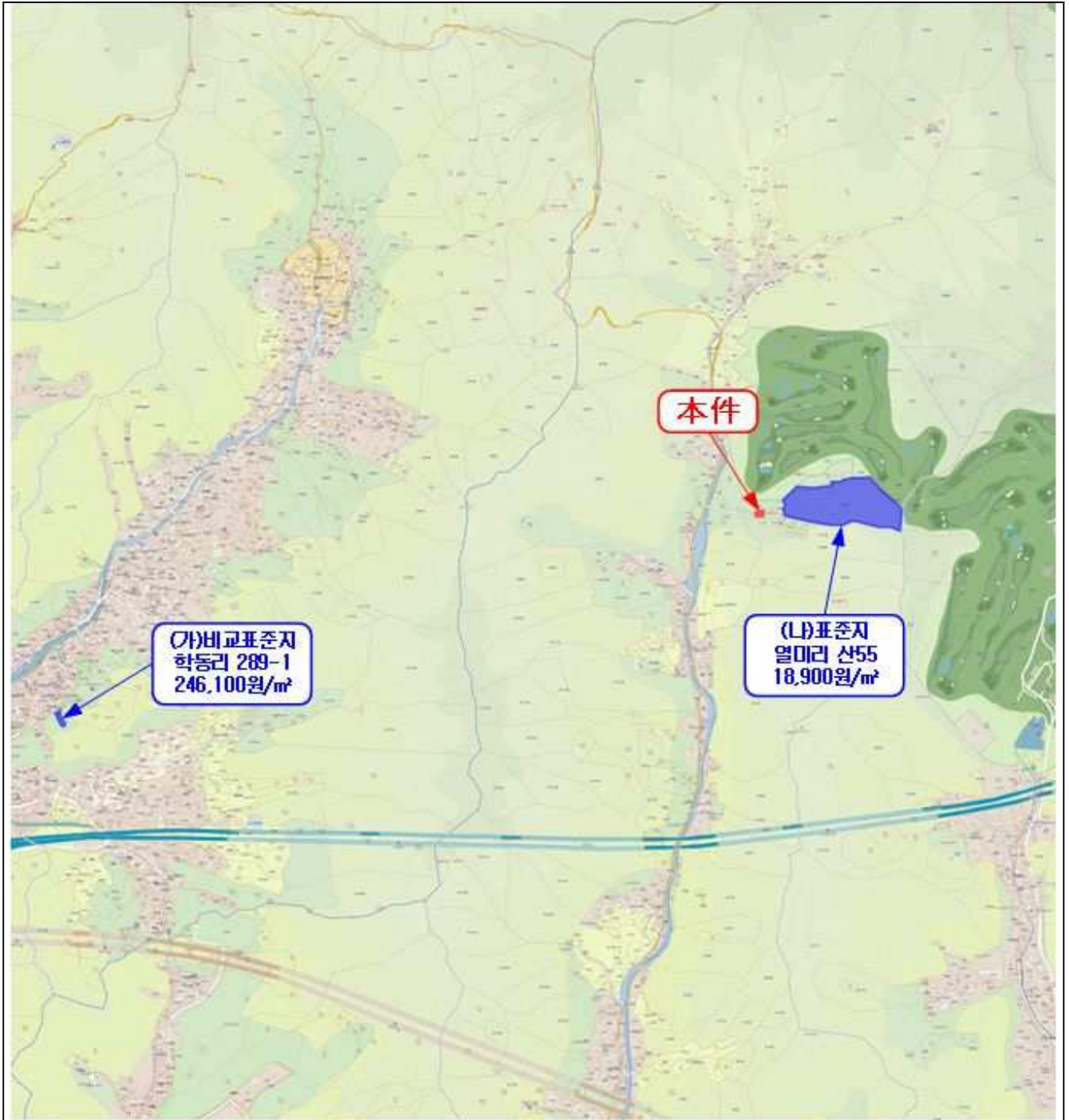
소재지	경기도 광주시 곤지암읍 열미리 74-33
-----	------------------------



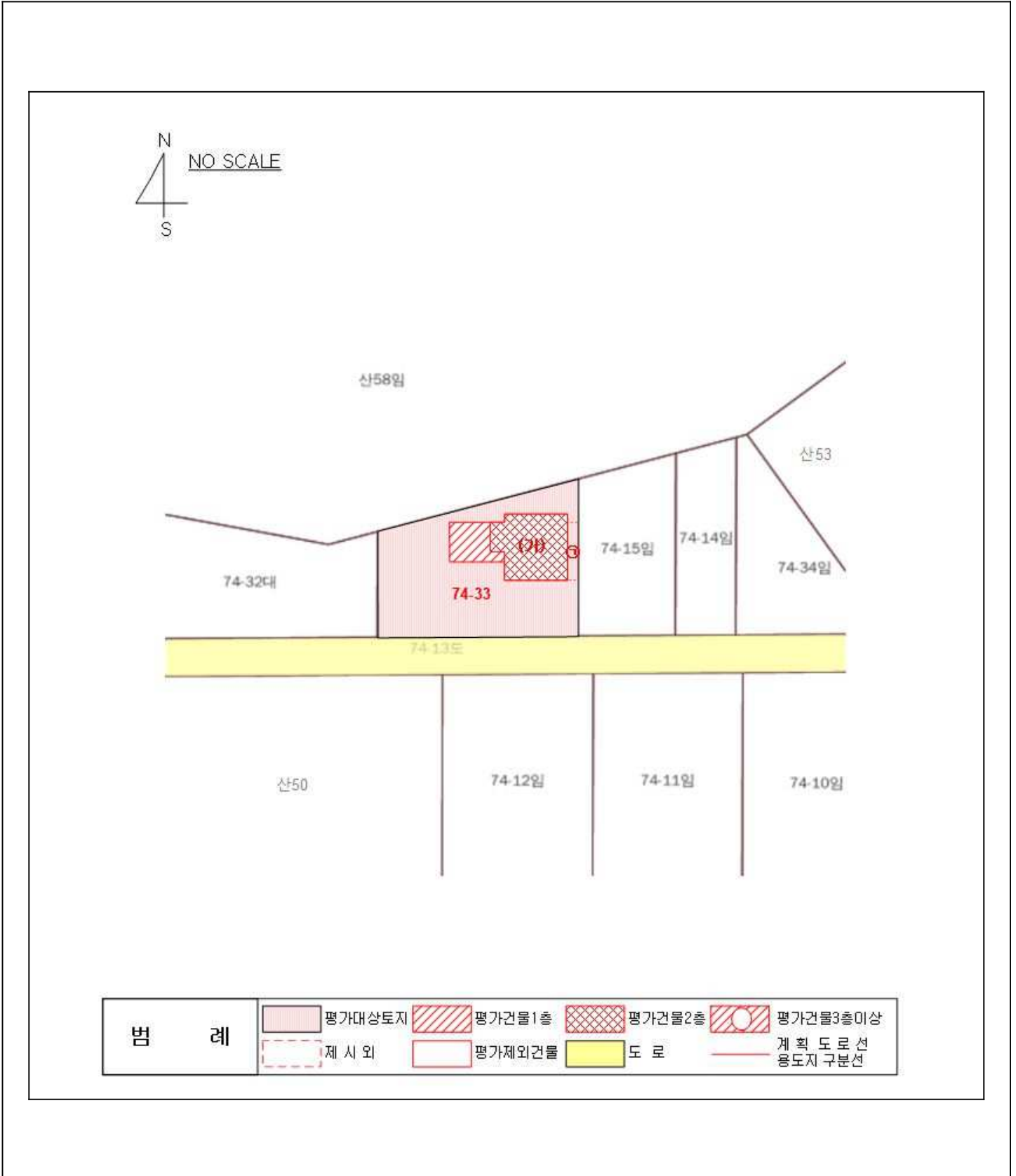
위 치 도



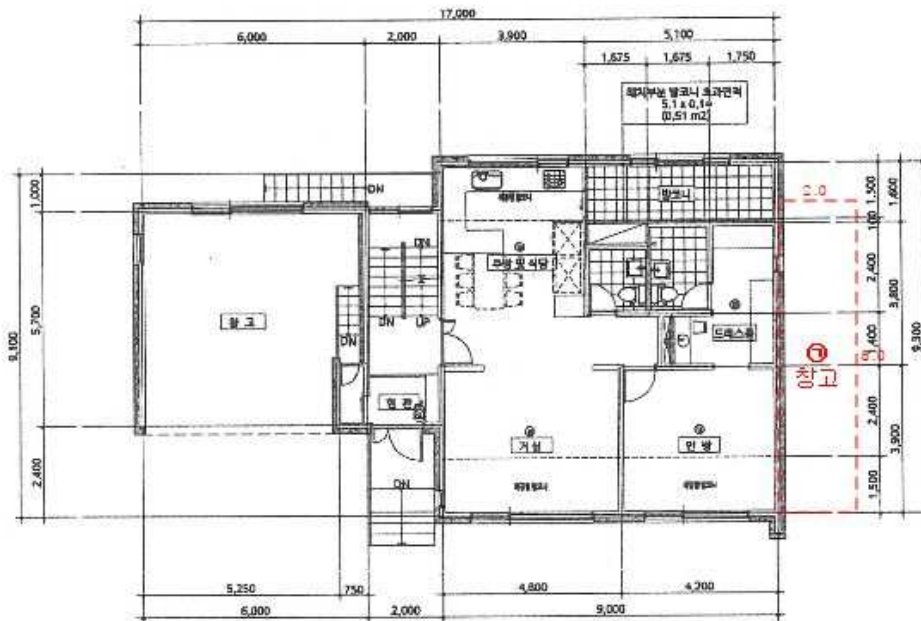
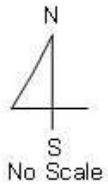
소재지	경기도 광주시 곤지암읍 열미리 74-33
-----	------------------------



지 적 도



건물개황도 및 내부구조도

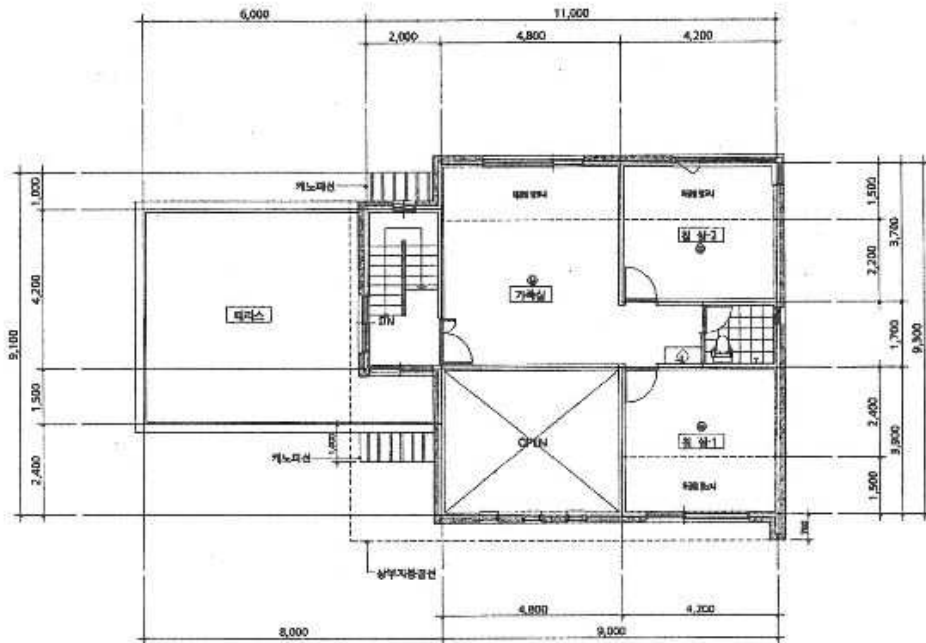
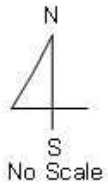


(가) 1층
(공부면적: 101.88 m²)

[제시외물건]

⊙ 판넬조 판넬지붕 1층(참고): 약 16m²

건물개황도 및 내부구조도



(가) 2층
(공부면적: 53.58㎡)



()



()

()

