

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정윤희 소유물건(2025타경2806)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
최미나

감정평가서번호: 공간1-2507-01

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.

공간감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
선 병 채

감정평가액	일십이억이천사백구십팔만육천오백이십원정(₩1,224,986,520.-)
-------	---

의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 최미나	감정평가 목 적	법원경매
제출처	수원지방법원 성남지원 경매9계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	정윤희 (2025타경2806)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간 작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.16	2025.07.15 ~ 2025.07.16 2025.07.17

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	440	토지	440	-	580,800,000
	건물	451.38	건물	451.38	-	640,466,520
	제시외건물	(30)	제시외건물	30	-	3,720,000
합 계					₩1,224,986,520	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 초월읍 도평리 소재 “광주도평초등학교” 동측 인근에 위치한 부동산(토지 및 건물)에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 “대상물건”)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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 16일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 07월 15 ~ 16일자로 실지조사 및 공부조사 등 대상물건에 대한 현황 및 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사·확인함.

6. 감정평가방법

가. 감정평가방법

구분	내용
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
공시지가기준법	「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지("대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지("비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

나. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 토지

토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 본건 토지의 경우 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 공시지가기준법으로 평가하되 거래사례비교법으로 합리성을 검토함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 건물

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 건물만의 거래사례 포착이 어렵고, 수익환원법의 적용이 어렵게 때문에 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 평가함.

7. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거함.

나. 본건 건물(기호 2)은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인이 어려워 건축물현황도 등 공부를 기준으로 외부 관찰, 감정평가 전례를 참고하여 평가하였으니 경매 진행 및 참여시 참고하기 바람.

다. 본건 건물(기호 2)의 건축물현황도 2, 3층에는 확장형 발코니가 소재하는 점을 감안하여 평가하였으니 경매 진행 및 참여시 참고하기 바람.

라. 후첨 “사진용지”와 같이 공부에 미기재되어 있는 지하실(현관표시는 303) 및 옥상에 설치되어 있는 태양광 시설은 본건 건물(기호 2)에 포함하여 평가하였으니 경매 진행 및 참여시 참고하기 바람.

마. 본건 건물(기호 2)은 후첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”에서와 같이 제시외 건물 ㉠, ㉡이 소재하며 이를 별도 평가하였으니 경매 진행 및 참여시 참고하기 바람.

바. 본건 토지에 대한 지적경계, 제시외 물건의 위치 등은 도면 및 목측 등에 의해 판단하였으며, 후첨 “지적 및 건물개황도” 등에서는 개략적인 위치와 면적 등을 표기하였으니 정확한 지적경계, 위치, 면적 등에 대한 확인은 측량 등이 필요하므로 경매 진행 및 참여시 참고하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 토지

기호	소재지 지번	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가(원/m ²) (2025)
1	경기도 광주시 초월읍 도평리 66-6	440	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	440,700

2. 건물

기호	소재지	층	구조	용도	면적(m ²)	사용승인일
2	경기도 광주시 초월읍 도평리 66-6	1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사지붕)	다가구주택(4가구)	159.36	2013-10-17
		2		다가구주택(4가구)	135.12	
	3	다가구주택(3가구)		143.64		
	옥탑1층	계단실		13.26		
	[도로명주소] 경기도 광주시 초월읍 도평길 115-15					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 토지가액 산정기준

본건 토지가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제1항 등에 따라 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토함.

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

가. 평가개요

공시지가기준법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 대상토지와 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 감정평가방법으로 산식은 아래와 같음.

$$\text{공시지가기준법} = \text{비교표준지} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

나. 비교표준지의 선정

기준시점 당시 공시된 공시지가 중 기준시점과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가인 2025년 공시지가를 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

(경기도 광주시 초월읍, 공시기준일 : 2025-01-01)

기호	소재지 지번	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
A	도평리 65	232	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	454,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가 변동률을 적용함.

구분	기간	지가변동률 (시점수정치)	산출근거
광주시 계획관리지역	2025.01.01. ~ 2025.07.16.	1.147% (1.01147)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.887 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.174 $(1 + 0.00887) * (1 + 0.00174 * 46/31) \approx 1.01147$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인비교

■ [기호 (1) / 표준지 "A"]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지는 유사함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지는 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지는 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등		
		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지는 유사함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지는 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지는 유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 대법원판례(2003다38207(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고)) 및 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 산정방법

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 비교사례(평가사례 또는 거래사례)를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

3) 비교사례의 선정

① 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	용도지역	면적(m ²)	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적	비고
가	도평리 17*	대	계획관리	169	1,400,000	2024-11-01	담보	-
나	도평리 19*	대	계획관리	348	1,420,000	2024-08-08	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기 호	소재지 지번	지목	용도지역	면적(m ²)	거래시점	거래금액(원)	토지거래단가 (원/m ²)	비고
	도평리 194-*	대	계획관리	701	2024-06-13	2,570,000,000	2,174,781	토지건물 일괄거래
a	※ 토지단가 산정 - 건물내역 : 철근콘크리트구조, (철근)콘크리트 지붕, 근린생활시설 주택, 694.67m ² (사용승인일 : 2016-09-09) - 건물가격 : (1,505,000 × 694.67m ²) = 1,045,478,350원 [@1,750,000 × 43/50] - 토지단가 : (2,570,000,000-1,045,478,350)/701m ² ≒ 2,174,781원/m ²							

③ 비교사례의 선정

인근지역 내 유사토지의 평가사례 및 거래사례 중 비표표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하고, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 다음의 사례를 비교사례로 선정함.

표준지	표준지 "A"
비교사례	평가사례 "가"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

■ 비교표준지 “A” / 평가사례 “가”

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	
사례기준 표준지가격(a)	1,400,000	1.01522	1.000	0.931	1,323,238	2.879	
기준시점 현재 표준지가격(b)	454,400	1.01147	-	-	459,612		
산 출 내 역	① (2024.11.01. ~ 2025.07.16.) 경기도 광주시 계획관리지역 : 1.01522 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.193 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.177 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.887 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.174 $(1 + 0.00193) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00887) * (1 + 0.00174 * 46/31)$ ≈ 1.01522						
	② (2025.01.01. ~ 2025.07.16.) 경기도 광주시 계획관리지역 : 1.01147 표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함 (1.000)						
	지역요인	표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함 (1.000)					
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
	1.00	0.95	1.06	1.00	0.98	1.00	0.931
표준지는 사례 대비 접근조건(편의시설과의 접근성 등), 행정적 조건(사례 : 자연취락지구)에서 열세함.							

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가사례, 거래사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로 비교사례를 기준한 표준지 가격과 보정전 표준지가격과의 격차율을 참작하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지	비교사례	산정된 격차율	그 밖의 요인 보정치
A	평가사례 “가”	2.879	2.87

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	454,400	1.01147	1.000	1.000	2.87	1,319,086	1,320,000	-

※ 적용단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하되 반올림함.

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

가. 평가개요

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교(지역요인 및 개별요인) 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 산식은 아래와 같음.

$$\text{거래사례비교법} = \text{거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

나. 비교거래사례의 선정

거래사례비교법 적용시 비교거래사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하고, 위치적·물적 유사성 등이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제12의2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단하는 기호 “a”를 비교거래사례로 선정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기 호	소재지 지번	지목	용도지역	면적(m ²)	거래시점	거래금액(원)	토지거래단가 (원/m ²)	비고
a	도평리 194-*	대	계획관리	701	2024-06-13	2,570,000,000	2,174,781	토지건물 일괄거래
※ 토지단가 산정 - 건물내역 : 철근콘크리트구조, (철근)콘크리트 지붕, 근린생활시설 주택, 694.67m ² (사용승인일 : 2016-09-09) - 건물가격 : (1,505,000 × 694.67m ²) = 1,045,478,350원 [@1,750,000 × 43/50] - 토지단가 : (2,570,000,000 - 1,045,478,350) / 701m ² ≒ 2,174,781원/m ²								

다. 사정보정

비교거래사례의 경우 실거래신고된 사례로서 유사부동산의 거래가격 등을 고려시 정상적으로 거래된 것으로 판단됨. (1.000)

라. 시점수정

구분	기간	지가변동률 (시점수정치)	산출근거
경기도 광주시 계획관리지역	2024.06.13. ~ 2025.07.16.	2.514% (1.02514)	2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.246 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.243 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.220 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.175 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.188 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.193 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.177 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.887 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.174 $\frac{(1 + 0.00246 * 18/30) * (1 + 0.00243) * (1 + 0.00220) * (1 + 0.00175) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00193) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00887) * (1 + 0.00174 * 46/31)}{1.02514}$

마. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인비교

■ [기호 (1) / 거래사례 “a”]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.80	본건이 비교사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.86	본건이 비교사례 대비 상가, 공공 및 편익시설 등과의 접근성에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건이 비교사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	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		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.97	본건이 비교사례 대비 접면너비 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.98	본건이 비교사례(자연취락지구 등) 대비 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교사례는 유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.589	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

기호	비교거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기호	토지단가 (원/㎡)							
1	a	2,174,781	1.00	1.02514	1.000	0.589	1,313,149	1,310,000	-

※ 적용단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하되 반올림함.

4. 토지가액의 결정

가. 토지단가 비교

기호	공시지가기준법(A)	거래사례비교법(B)	격차율(B/A)
1	1,320,000	1,310,000	1.008

나. 토지가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제1항에 따른 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 토지가격은 동 규칙 제12조제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 토지가격과 비교시 그 합리성이 인정되므로 동 규칙 제12조제1항에 의거 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지가격을 대상 토지가액으로 결정함.

기호	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	토지가액(원)
1	440	1,320,000	580,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

$$\text{원가법(건물가액)} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

2. 재조달원가 산정

가. 재조달원가 의의

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말함.

나. 산정방법

본건 건물의 재조달원가는 건물신축단가표(한국부동산연구원 발행)를 기준으로 대상건물의 제 상황과 구조, 시공의 질과 상태, 노후화의 정도 및 이용상황 등을 종합 비교·검토하여 산정함.

1) 표준단가

(출처 : 건축물재조달원가자료집, 2024, 한국감정원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조, 슬래브위 아스팔트침글	2	1,846,000	50(45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조, 슬래브위 아스팔트침글	3	1,561,000	50(45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 보정단가의 산정

본건 건물에 설치된 위생 및 급배수설비, 전기설비내역 등을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정함.

3) 재조달원가의 결정

상기 신축단가표와 대상 건물을 비교·검토하여 본건 건물의 재조달원가를 결정하되 기준시점 당시의 부대설비, 외장재, 확장발코니 등을 포함하여 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

기호	층수	구조	용도	재조달원가(원/㎡)	내용년수	비고
2	1~3층	철근코크리트구조 (철근)콘크리트 (경사지붕)	다가구주택	1,850,000	50	-

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. 감가수정방법

감가수정을 할 때에는 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법, 정률법이나 상환기금법 중에서 대상물건에 따라 적절한 방법을 적용할 수 있으며, 대상물건의 감가수정 방법으로는 정액법을 적용하되, 건물의 현상 및 관리상태, 대상물건의 주위환경과의 적합성 및 시장성 등을 고려하여 관찰감가법을 병용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 잔존내용년수 결정

기호	기준시점	사용승인일자	내용년수	유효경과년수	잔존내용년수
2	2025-07-16	2013-10-17	50	11	39

4. 건물가액의 결정

가. 건물단가 산정

기호	층수	재조달원가(원/㎡)	잔존내용년수	내용년수	산정단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
2	1~3층	1,850,000	39	50	1,443,000	1,440,000
	옥탑1층 계단실	925,000	39	50	721,500	722,000

※ 적용단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하되 반올림함.

나. 건물가액의 결정

기호	층수	용도	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
2	1	다가구주택	159.36	1,440,000	229,478,400
	2	다가구주택	135.12	1,440,000	194,572,800
	3	다가구주택	143.64	1,440,000	206,841,600
	옥탑1층	계단실	13.26	722,000	9,573,720
	합계				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액의 결정

기호	구분	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
1	토지	440	1,320,000	580,800,000	-
2	건물	451.38	-	640,466,520	-
합계				1,221,266,520	-

토지건물 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 광주시 초월읍 도평리	66-6	대	계획관리지역	440	440	1,320,000	580,800,000	
2	동 소 [도로명주소] 경기도 광주시 초월읍 115-15	66-6 위지상 리화 하우스		철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 (경사지붕) 3층 단독주택					
			다가구주택	1층 (4가구)	159.36	159.36	1,440,000	229,478,400	
			다가구주택	2층 (4가구)	135.12	135.12	1,440,000	194,572,800	
			다가구주택	3층 (3가구)	143.64	143.64	1,440,000	206,841,600	
			계단실	옥탑1층	13.26	13.26	722,000	9,573,720	
소 계								₩1,221,266,520	
㉠	[제시외 건물] 동 소	66-6 위지상 1층	창고 등	판넬조 판넬지붕	(18)	18	-	2,160,000	
㉡	동 소	66-6 위지상 옥탑층	창고 등	판넬조 판넬지붕	(12)	12	-	1,560,000	
소 계 합 계								₩3,720,000 ₩1,224,986,520.-	
				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 광주시 초월읍 도평리 소재 "광주도평초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 창고, 공장, 학교, 농경지, 임야 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하고 있음.

(3) 형태 및 이용상태

인접도로와 대체로 평탄한 사다리형의 토지로서, 단독주택(다가구주택) 건부지로 이용중임

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 , 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)),
가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법> , 자연보전권역<수도권정비계획법>,
공장설립승인지역<수도법> , 특별대책지역<환경정책기본법>

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조

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

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

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

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사지붕) 3층건으로서
외벽 : 돌붙임 및 치장벽돌 쌓기 마감 등,
창호 : 샷시 이중창호임.

(2) 이용상태

단독주택(다가구주택)으로 이용중임.
후첨 "내부구조도" 참조

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 설치되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물(㉠,㉡)이 소재하고 있으며, 옥상에 설치되어 있는 태양광 시설은 본건 건물(기호 2)에 포함하여 평가하였음.

(5) 공부와의 차이

후첨 "사진용지"와 같이 공부에 미기재되어 있는 지하실(현관표시는 303)이 소재하며, 본건 건물(기호 2)에 포함하여 평가하였음.

건물 감정평가요항표

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

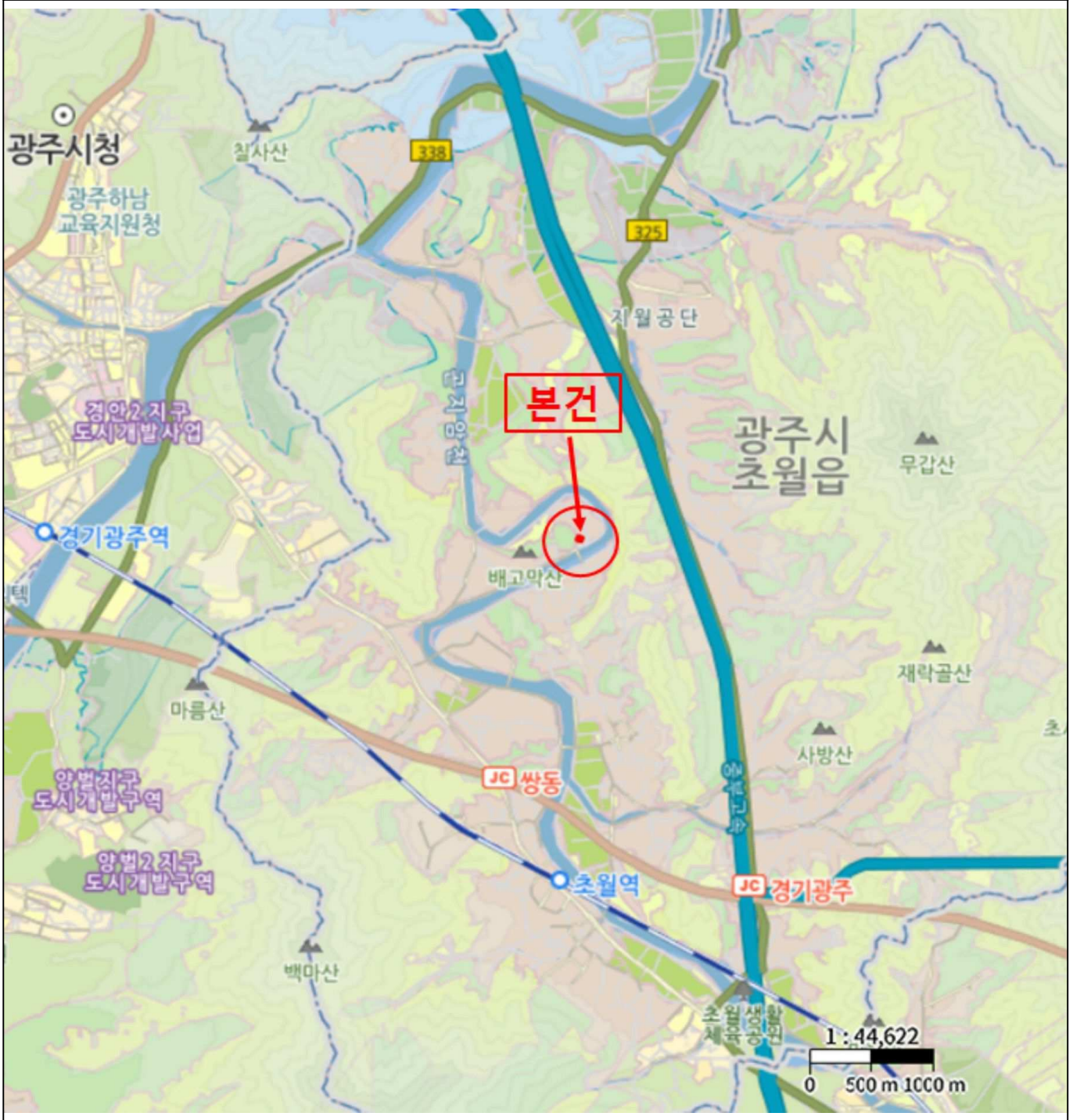
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

광역위치도



소재지	경기도 광주시 초월읍 도평리 66-6
-----	----------------------



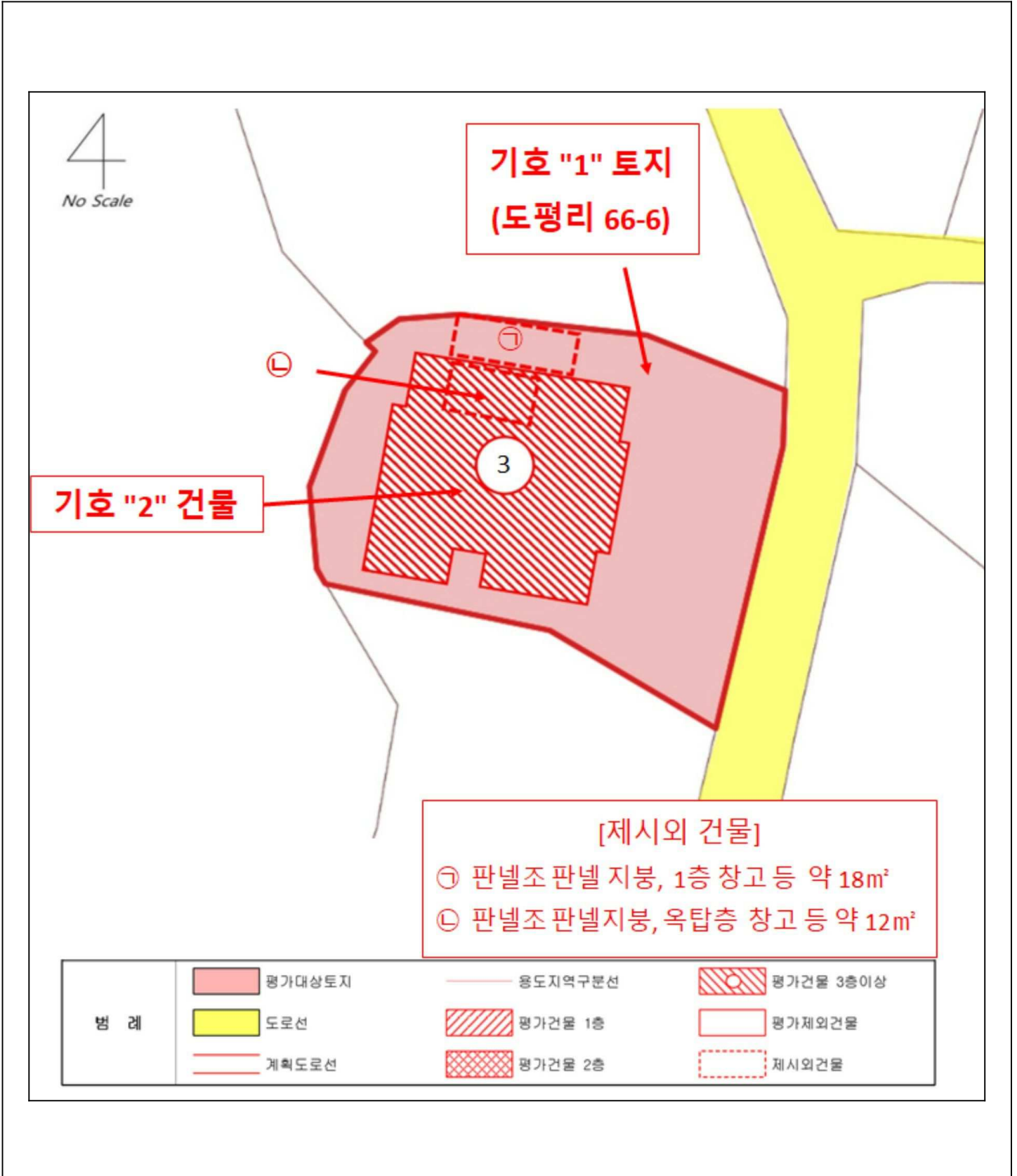
상세 위치도



소재지 경기도 광주시 초월읍 도평리 66-6



지적 및 건물개황도



내부구조도



소재지 경기도 광주시 초월읍 도평리 66-6

4
No Scale

제시외건물 ㉠

[1층]



[2층]



※ 내부구조도는 건축물현황도를 참고한 것으로 실제와 차이가 있을 수 있음.

내부구조도



소재지 경기도 광주시 초월읍 도평리 66-6

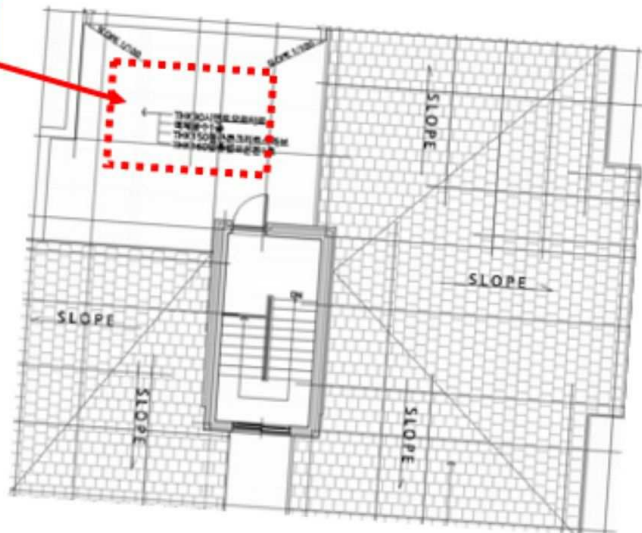
4
No Scale

[3층]



[옥탑층]

제시외 건물 ㉠



※ 내부구조도는 건축물현황도를 참고한 것으로 실제와 차이가 있을 수 있음.



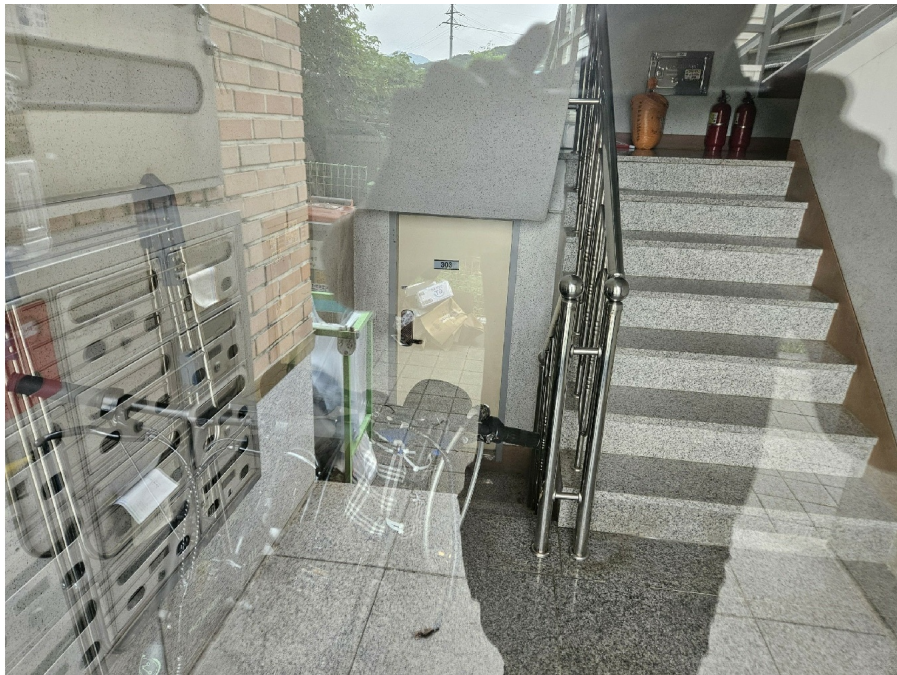
()



()



1



(303)



