

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이영석 소유물건(2024타경67592)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
주연중

감정평가서번호: 241014-4-001

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.

박규만감정평가사사무소



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
박규만

차 호 晚 (인)

감정평가액	사익삼천이만육천삼백원정 (₩430,026,300.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이영석 (2024타경67592)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.20	2024.10.20	2024.10.24	
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	330	토지	330	689,000	227,370,000
	건물	191.46	건물	191.46	995,000	190,502,700
	제시외건물	(44.4)	제시외건물	44.4	-	12,153,600
합 계					₩430,026,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 초월읍 용수리 소재 '용수1리 마을회관' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 수원지방법원 성남지원 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반 이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

제7조(개별물건)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

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

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.

제14조(토지의 감정평가)

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

제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 토지

본건 토지는 조성, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 않음. 또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 평가대상 토지는 비교방식으로 평가하였음. 따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출하되, 다른 방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

2) 건물

본건 건물은 일반적으로 독립적인 거래대상이 되지 않는 바 비교방식은 적절하지 아니하며, 토지의 경우와 마찬가지로 수익방식 역시 적용하기가 적절치 아니하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 다른 방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음. 따라서 본건 건물은 상기 규정에 따른 주된 방법으로서 그 구조, 용재, 현상, 시공상태, 관리 및 이용상태, 유용성, 부대설비, 경과년수 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 20일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2024년 10월 20일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

※ 개별공시지가의 공시기준일 : 2024년 1월 1일

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
					이용상황				
1	용수리 67-19	330	330	대	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	416,400	-
					단독주택				
합계	-	330	330	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련 번호	소재지	경기도 광주시 초월읍 용수리 67-19 (경기도 광주시 초월읍 무들로 147번길 85-35)					
	주구조	철근콘크리트		주용도		단독주택	
2	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		126.74	38.41	191.46	58.02	2층	2011.05.11
기타		후첨과 같이 건물내부에 제시외 건물 (발코니, 확장발코니, 계단실) 소재함.					

6. 그 밖의 사항

- 대상물건 건물은 공부와의 물적동일성이 인정되나 등기상 도로명주소가 상이함(본건 도로명주소 85-35).
- 본건은 전체 (이영석 소유 단독) 평가로서 전체를 기준하되 귀 제시면적의 일치함을 확인 후 평가하였음.
- 폐문부재로 실내 현장조사 불가로서 제시외건물은 건축물현황도에의거 개략적으로 추정산정 하였기에 경매 진행시 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 개요

공시지가기준법이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

나. 비교표준지 선정

인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역·이용 상황·지목·주위 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.01.01.)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	용수리 66-5	660	대	계획관리	단독 주택	세로 (가)	세장형 환경사	416,400

다. 시점수정

시점수정은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (미발표시 직전월 지가변동률 적용)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경기도 광주시 계획관리지역 (2024.01.01 ~ 2024.10.20)	2.131% (1.02131)	$(1 + 0.01770) * (1 + 0.00220 * 50/31) \approx 1.02131$

※ 미고시된 월의 자가변동률은 고시된 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

결정 의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 일련번호 1 / 표준지 기호 A

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 점면 너비, 형상 등	면적, 점면너비, 형상, 깊이 등	0.90	본건은 형상등에서 대체로 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	점면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치				0.900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 다양한 목적에 활용되는 바, 실제 시장가치와는 다소 차이를 보임. 따라서 적정가격 산정을 위해 보정단계를 거치게 되며, 인근지역 및 동일수급권 내 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적절한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다38207판결 (2004.5.14.선고)”, “2002두5054(2003.7.25.선고)” 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

2) 평가사례 및 거래사례

가) 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
1)	용수리 67-24	대	943	계획관리	단독 주택	담보	2023.06.30	827,000	413,000	2.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
가	용수리 66-3	대	계획관리	660	단독 주택	500,000,000 (건물포함)	642,194	2023.02.22	417,100
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 기타조적구조(사용승인일 : 2006.09.14), 면적 : 195.26㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(500,000,000\text{원} - (650,000\text{원}/\text{㎡} \times 24/40 \times 195.26\text{㎡})) / 660\text{㎡}] \approx 642,194\text{원}/\text{㎡}$								
나	용수리 67-17	대	계획관리	760	단독 주택	598,000,000 (건물포함)	650,433	2023.06.01	417,100
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 2007.04.25), 면적 : 215.98㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(598,000,000\text{원} - (800,000\text{원}/\text{㎡} \times 24/40 \times 215.98\text{㎡})) / 760\text{㎡}] \approx 650,433\text{원}/\text{㎡}$								

3) 인근지역 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준
계획관리	주택지대	세로(가)	630,000~850,000원/㎡ 내외

4) 경매낙찰가율

용도별 · 지역별 매각통계 분석(최근 1년)

구분	낙찰율(%)	낙찰가율(%)
수원지방법원 성남지원 (단독주택)	35.35%	65.41%
경기도 광주시 (단독주택)	36.14%	65.17%

출처 : 법원경매정보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

감정평가 기준시점에서 사례(평가사례 및 거래사례 등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가격과 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함.

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 평가사례의 선정

선정 비교사례	감정평가사례 1)
사례 선정의견	본건이 속한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 사례(사정이 개입되지 아니한 거래사례 또는 평가사례) 중 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
평가사례 1)	경기도 광주시 '계획관리지역'	2023.06.30~2024.10.20	2.881	1.02881	2024년 09월 연장적용

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

(3) 지역요인 비교

결정 의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

■ 표준지A / 평가사례1)

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A / 평가사례1))	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.90	비교표준지가 사례 획지조건 등에서 다소 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치				0.900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 사례기준 표준지평가 -평가사례기준 비교표준지 단가

구분	사례번호	평가사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	평가사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	1)	827,000	1.02881	1.000	0.900	765,743

(6) 그 밖의 요인 보정치 산정 - 격차율산정

$$\frac{\text{평가사례1) 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{765,743}{416,400 \times 1.02131} \approx 1.800$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.80

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	A	416,400	1.02131	1.000	0.900	1.80	688,943	689,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 나
비교사례 선정의견	인근지역내 본건 토지와 용도지역·이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 비교가능성이 높아 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단되는 거래사례를 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
나	용수리 67-17	대	계획 관리	760	단독 주택	598,000,000 (건물포함)	650,433	2023.06.01	417,100
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 2007.04.25), 면적 : 215.98㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{598,000,000\text{원} - (800,000\text{원}/\text{㎡} \times 24/40 \times 215.98\text{㎡})\} / 760\text{㎡} \approx 650,433\text{원}/\text{㎡}$								

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
거래사례 나	경기도 광주시 '계획관리지역'	2023.06.01~2024.10.20	2.946	1.02946	2024년 09월 연장적용

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

결정 의견	대상토지와 거래사례는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 일련번호 1 / 거래사례 기호 나

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/거래사례1)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	나	650,433	1.000	1.02946	1.000	1.000	669,595	670,000	-

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	689,000	670,000	689,000

나. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가 기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	경기도 광주시 초월읍 용수리 67-19	330	330	689,000	227,370,000	-
합 계		330	330	-	227,370,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 개요

대상건물 감정평가액의 산출은 건축물의 구조, 시공상태, 사용자재, 마감상태 및 부대시설 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 건물만의 거래사례 포착이 어려워 거래사례비교법에 의한 합리성 검토는 생략하였음. 원가법이란 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 방법을 말하여 산출방법은 아래와 같음.

산 식	$\begin{aligned} \text{건물 적용단가} &= \text{재조달원가} - \text{감가수정(단가)} \\ \text{건물 적산가액} &= \text{적용단가} \times \text{건물 면적} \end{aligned}$
------------	---

2. 대상건물의 개황

일련번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
2	단독주택	철근콘크리트조	191.46	1, 2층
제시외 건물 ㉠	확장형발코니	샷시조	(9.0)	1층소재
제시외 건물 ㉡	발코니	샷시조	(4.5)	1층소재
제시외 건물 ㉢	확장형발코니	샷시조	(16.2)	2층소재
제시외 건물 ㉣	발코니	샷시조	(6.3)	2층소재
제시외 건물 ㉤	계단실캐노피	샷시조	(8.4)	1층과2층사이

3. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원의 2023년 자료집을 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-5-9	단독주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,434,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보정 항목	비고
위생/급배수/도시가스설비 등	재조달원가에 포함

※ 기타 기본적인 부대설비는 표준단가에 포함함.

다. 재조달원가 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비고
2	1층	주택	1,400,000	중	-
	2층	주택	1,400,000	중	-
제시외 건물 ㉠	1층소재	확장형발코니	450,000	중	-
제시외 건물 ㉡	1층소재	발코니	300,000	중	-
제시외 건물 ㉢	2층소재	확장형발코니	450,000	중	
제시외 건물 ㉣	2층소재	발코니	300,000	중	
제시외 건물 ㉤	1층과2층 사이	계단실캐노피	300,000	중	

4. 감가수정 및 건물단가의 결정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 가치 하락요인 등(감가요인)을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함. 본 감정평가에서는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 하되, 감가수정 방법인 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상 건물에 가장 적합한 방법인 “정액법”으로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감가수정하였음.

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
2	1층	1,400,000	32	45	995,555	995,000	2011.05.11
	2층	1,400,000	32	45	995,555	995,000	
제시외 건물 ㉠	1층소재	450,000	32	45	320,000	320,000	2011.05.11
제시외 건물 ㉡	1층소재	300,000	32	45	213,333	213,000	2011.05.11
제시외 건물 ㉢	2층소재	450,000	32	45	320,000	320,000	2011.05.11
제시외 건물 ㉣	2층소재	300,000	32	45	213,333	213,000	2011.05.11
제시외 건물 ㉤	1층과2층 사이	300,000	32	45	213,333	213,000	2011.05.11

※ 확장형발코니 및 발코니등 신축일 미상인바, 주 건물의 사용승인일로 간주

5. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
2	1층	87.38	87.38	995,000	86,943,100	-
	2층	104.08	104.08	995,000	103,559,600	-
합 계		191.46	191.46	-	190,502,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층별	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
제시외 건물 ㉠	1층소재	(9.0)	9.0	320,000	2,880,000	-
제시외 건물 ㉡	1층소재	(4.5)	4.5	213,000	958,500	
제시외 건물 ㉢	2층소재	(16.2)	16.2	320,000	5,184,000	
제시외 건물 ㉣	2층소재	(6.3)	6.3	213,000	1,341,900	
제시외 건물 ㉤	1층과2층 사이	(8.4)	8.4	213,000	1,789,200	
합 계		(44.4)	44.4	-	12,153,600	-

IV. 감정평가액 결정의견

인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정됨. 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가목적(경매)등을 고려하여 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	227,370,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	190,502,700	
제시외 건물	12,153,600	
합 계	430,026,300	-

끝.

토지, 건물 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 용수리	67-19	대	계획관리지역	330	330	689,000	227,370,000	
	소 계							₩227,370,000	
2	동소 [도로명 주소] 경기도 광주시 초월읍 무들로 147번길 85-35	67-19	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕2층 1층 2층	87.38	87.38	995,000	86,943,100	1,400,000 x32/45 ≈995,000
	소 계				104.08	104.08	995,000	103,559,600	
	소 계							₩190,502,700	
	[제시의 건물]								
㉠	동소	67-19	확장형 발코니	샷시조	(9.0)	9.0	320,000	2,880,000	450,000 x32/45 ≈320,000
㉡	동소	67-19	발코니	샷시조	(4.5)	4.5	213,000	958,500	300,000 x32/45 ≈213,000
㉢	동소	67-19	확장형 발코니	샷시조	(16.2)	16.2	320,000	5,184,000	450,000 x32/45 ≈320,000
㉣	동소	67-19	발코니	샷시조	(6.3)	6.3	213,000	1,341,900	300,000 x32/45 ≈213,000

토지, 건물 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	
㊸	동소	67-19	계단실 캐노피	샛시조	(8.4)	8.4	213,000	1,789,200	300,000 x32/45 =213,000
	소 계							₩12,153,600	
	합 계							₩430,026,300.-	
				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

경기도 광주시 초월읍 용수리 소재 "용수1리 마을회관" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 공장 및 임야 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 이용편의도는 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

완경사 지대 내 자체지반은 대체로 평탄하게 조성된 사다리형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

동측에서 서측으로 이어지는 폭 약 6m 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

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

(6) 제시목록 외의 물건

후면 '건물감정평가요항표' 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

일반건축물대장(갑)에 무들로 147번길 85-35로 되어있는바,
 이는 건물등기사항전부증명서(말소사항 포함) 표제부(건물의 표시, 무들로 147번길 85-37)와
 불일치 함.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

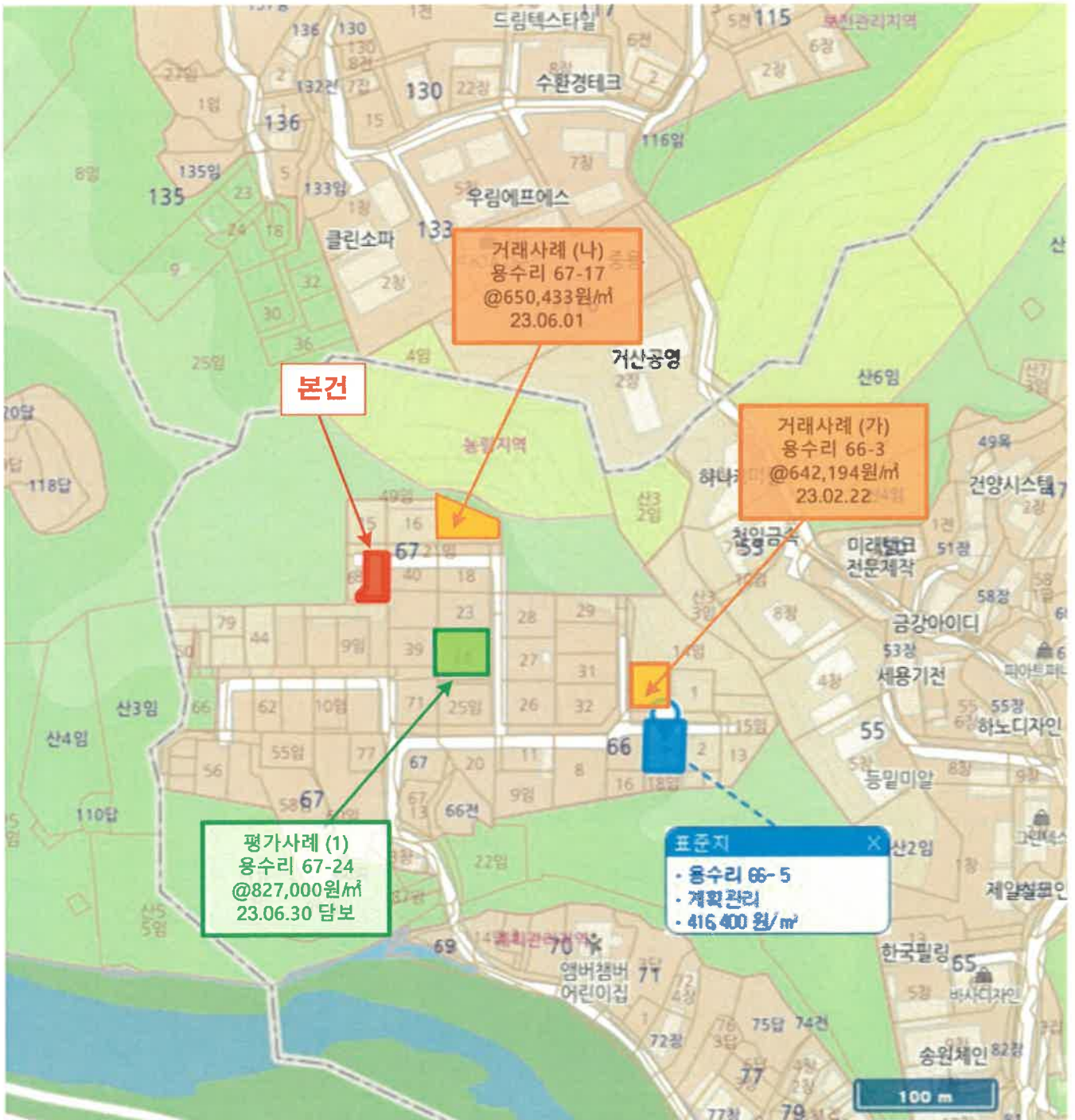
건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
<p>(1) 건물의 구조</p> <p>2011년 05월 11일 사용승인된 철근콘크리트구조 2층 건물로서, 외벽: 외벽 페인팅 마감 창호: 하이새시 창호 등임.</p>	<p>(2) 이용상태</p> <p>단독주택(방, 거실, 욕실, 주방 및 식당 등)으로 이용중임.</p>	<p>(3) 설비내역</p> <p>위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.</p>
<p>(4) 부합물 및 종물</p> <p>후면 '건물개황도 및 내부구조도' 참조</p>	<p>(5) 공부와의 차이</p> <p>도로명 주소 상이(일반건축물대장과 건물등기사항전부증명서상 도로명 주소 상이)</p>	<p>(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> <p>1) 임대관계: 미상 2) 기타: 현장조사시 폐문 부재로 내부조사 불가로 공부 기준하여 작성하였음.</p>

상세위치도



소재지 **경기도 광주시 조월읍 용수리 67-19**




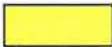







지적 및 건물개황도



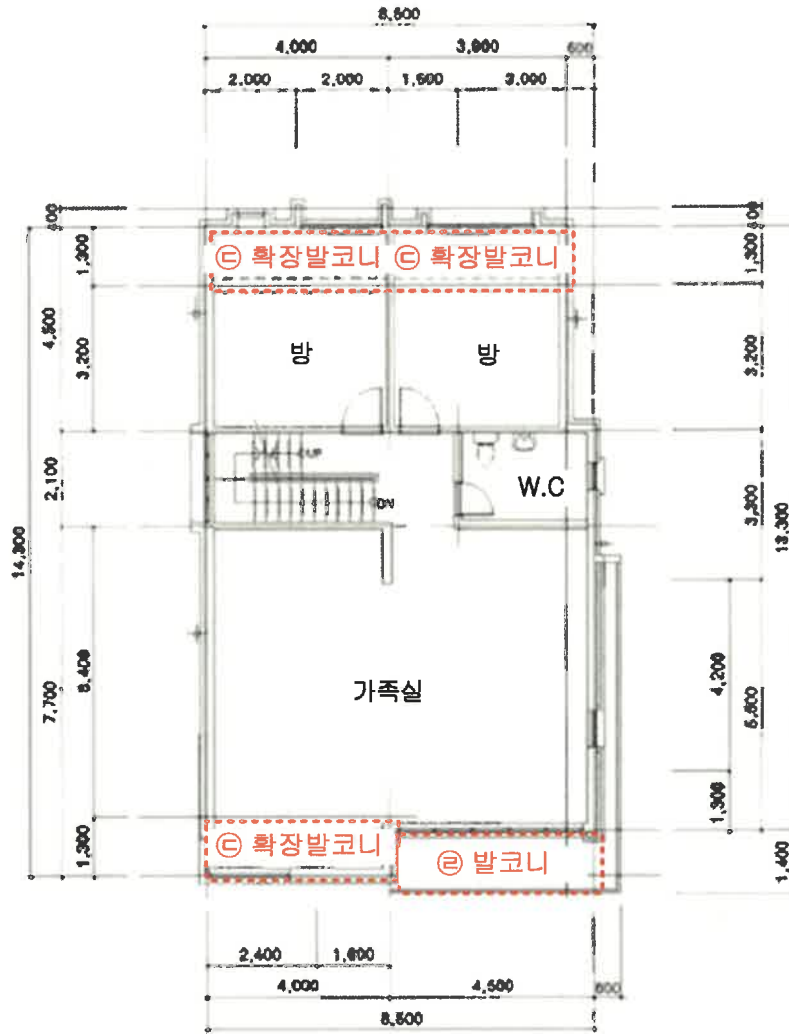
1:1200



범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

건물개황도 및 내부구조도

1:200



<공부상면적>

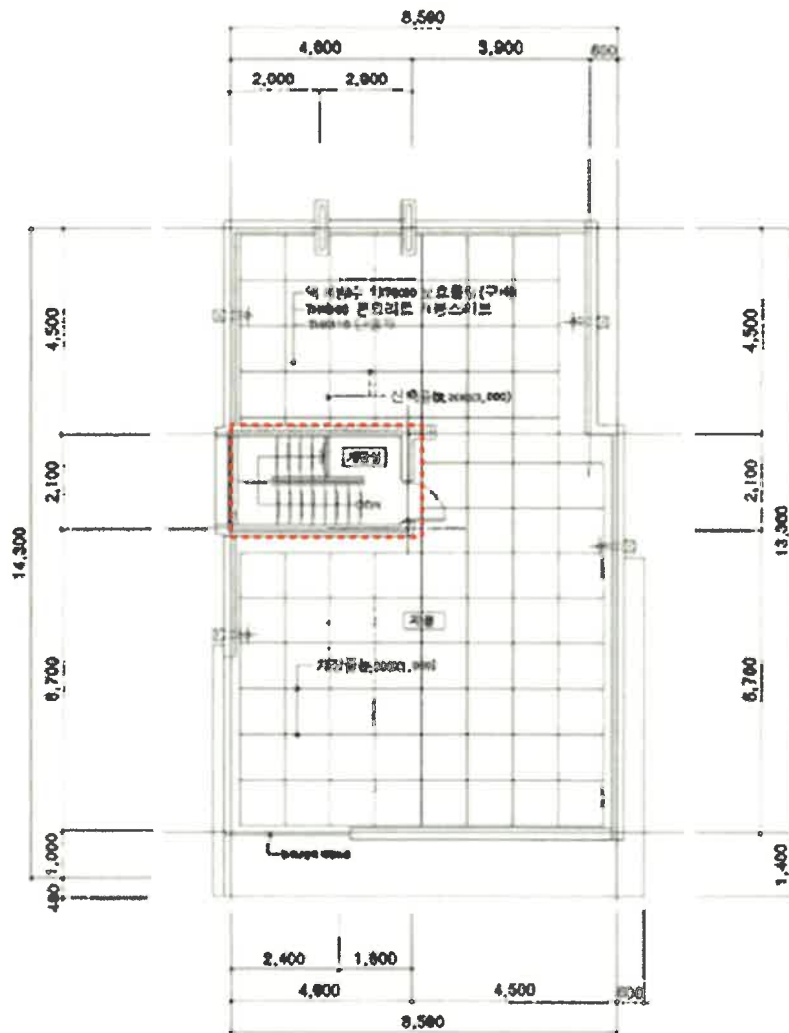
2층 : $(14.3-1.3) \times (8.5+0.6) - (0.6 \times 4.5) - (4.5 \times 1.4) \approx 109.3 \text{ m}^2$
 공부상면적 : 104.08 m²

<제시외 건물>

㊸ 샷시조 2층 소재 (확장발코니) : 약 16.2 m²
 ㊸ 샷시조 2층 소재 (발코니) : 약 6.3 m²

건물개황도 및 내부구조도

1:200



<제시외 건물>

Ⓣ 샷시조 1층과2층 사이 소재 (계단실캐노피) : 약8.4㎡

사 진 용 지



본건 사진



본건 주소 사진

사 진 용 지



본건 남서측 전경



본건 북서측 전경

사 진 용 지



본건 동서측 전경



본건 동서측 전경