

# 감정평가서

건명	김광묵 소유물건(2024타경48894)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정서번호	TNB-2407-3-0501

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)티앤비감정평가법인 경기지사

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

최현희

(인)

(주)티앤비감정평가법인 경기지사 지사장  
권기현

(인)

감정평가액	일억일천사백오십팔만일천이백사십원정(₩114,581,240.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김광목 (2024타경48894)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.13	2024.07.19 ~ 2024.08.13	2024. 08. 13	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	403	토지	403	85,000	34,255,000
	건물	160.94	건물	160.94	496,000	79,826,240
	제시외 건물	(약 9)	제시외 건물	(약 9)	-	500,000
합계					₩114,581,240	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 권기현 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안성시 일죽면 화곡리 소재 "죽화초등학교" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로 수원지방법원 평택지원 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

- 1) 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준 방법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 2) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9에 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 8월 13일 임.

### 5. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 7월 19일부터 2024년 8월 13일까지이며, 실지조사 내용은 대상물건의 요향표 및 사진용지 등을 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 기타사항

- 1) 본건의 내부구조는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여, 외부관찰 및 건축물대장상 현황도면, 유선상 탐문조사 등에 의거 작성되어 실제 내부구조 및 이용상황과 다소 상이 할 수 있으니, 경매 진행시 재확인하시기 바람.
- 2) 본건은 건축물대장상 용도는 버섯재배사로 되어 있으나 일부는 관리사로 이용중인 것으로 외부 관찰 및 유선상 탐문조사 되었으며 관리사 내부 및 외부에 소유자 미상(타인점유)의 집기류 및 잡자재 등은 평가 목적을 고려하여 평가외 하였으며 이에 구매됨이 없이 평가하였으니 경매진행시 재확인 및 유의하시기 바람.
- 3) 본건 토지 지상 위 소재하는 부대시설인 바닥포장 등은 거래관행 등을 참작하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- 4) 본건 토지 지상 위 소재하는 이동이 용이한 컨테이너 및 잡자재 등이 소재하나 감정평가 목적을 고려하여 평가외 하였으며 이에 구매됨이 없이 평가하였으니 경매진행시 재확인 및 유의하시기 바람.
- 5) 본건 건물의 기본적인 설비인 위생설비, 급배수설비, 전기설비, 기타 부대설비 관정 등은 주된 건물에 포함하여 평가하였으며 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 6) 본건 토지에 대한 지적경계 및 면적, 이용 상황 등에 대한 판단은 관련공부 및 탐문조사, 목측 등을 통하여 판단 하였는바 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량 등을 요하는바, 경매진행시 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

#### <대상토지의 개요>

[경기도 안성시]

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도 로 교 통	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	일죽면 화곡리	672-1	403.0	답	답축사	농림지역	세로(가)	28,600	-

### 1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

[경기도 안성시]

(공시기준일 : 2024.01.01 기준)

구분	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도 로 교 통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
가	일죽면 화곡리	916- 4	5,299.4	답	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	30,500

※ 표준지(가)는 농업진흥구역 내에 소재함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	용도지역	자가변동률 (시점수정치)	비 고 ( 2024.01.01 ~ 2024.08.13 )
안성시	농림지역	1.771% ( 1.01771배 )	경기도 안성시 (24.01.01~24.08.13 ) (농림)  2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 1.488 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.190  $( 1 + 0.01488 ) * ( 1 + 0.00190 * 44/30 )$ $\quad \quad \quad = 1.01771$

\*2024년 07월 이후 자가변동률은 미고시된 바, 2024년 06월 자가변동률을 연장적용하였음. (이하동일)

## 3. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 개별요인 비교치의 산정

대상토지 기호		1	비교표준지 기호	가
조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.05	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 우세함.
자연조건	일조 등	일조 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사	1.03	본건은 비교표준지 대비 토지형상, 면적, 지형, 지세 등에서 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.10	본건은 비교표준지 대비 버섯재배사로서 행정상의 규제 정도 등에서 우세함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
<b>비교치</b>	<b>1.05×1.00×1.03×1.10×1.00</b>		<b>1.190</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 2항 5호에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

### (1) 인근지역 내의 평가사례

[경기도 안성시]

(자료출처 : 한국감정평가사협회 등)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	목적
A	일죽면 화곡리 5**-*	3,403.0	농림지역	답	답축사	81,000	2021.08.25	담보
B	일죽면 화곡리 9**-*	4,576.0	농림지역	답	답축사	82,000	2020.04.01	담보
C	일죽면 화곡리 5**-*	5,758.0	농림지역	답	답축사	80,000	2022.08.16	담보
D	일죽면 화곡리 9**-*	1,785.1	농림지역	답	답축사	82,000	2020.05.14	담보
<b>E</b>	<b>일죽면 화곡리 9**-*</b>	<b>3,717.0</b>	<b>농림지역</b>	<b>답</b>	<b>답</b>	<b>69,000</b>	<b>2024.01.31</b>	<b>시가참고</b>
F	일죽면 화곡리 9**-*	3,625.7	농림지역	답	답	69,000	2024.01.11	담보

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 인근지역 유사물건의 거래사례

[경기도 안성시]

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )		용도지역	지목	이용상황	거래금액 (원)	거래시점
		토지	건물					
#1	일죽면 화곡리 9**-*	2,058.5	-	농림지역	답	답	130,380,000	2023.03.24
#2	일죽면 화곡리 9**-*	3,149.8	-	농림지역	전	전	190,520,000	2022.11.24
#3	일죽면 화곡리 9**-*	3501.5	-	농림지역	답	답	217,093,000	2022.11.02

### (3) 인근지역 유사토지 지가수준

지리적 위치	이용상태	이용상황 (용도지역)	가격수준 (원/m <sup>2</sup> )
평가대상 인근	세로(가)	농경지 (농림지역)	60,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준
평가대상 인근	세로(가)	답축사 등 (농림지역)	80,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준

도로접면, 면적, 형상, 위치 등에 따라 차이가 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성 높은 평가사례(E)를 선정함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 표준지(가)와 사례(E) 비교

구분	사례/ 표준지 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개 별 요 인							산정단가 (원/㎡)	
					가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	계		
사례기준 표준지 가격	69,000	-	1.01488	1.000	-	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020	71,427
비교 표준지 가격	30,500	-	1.01771	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,040
<b>그 밖의 요인 보정치 = 사례기준 비교표준지 가격 / 가격시점 비교표준지 가격</b>												2.301	
시점수정	( 2024.01.31 ~ 2024.08.13 ) ( 경기도 안성시 농림지역 ) : 1.01488												
지역요인	인근지역 또는 유사지역 내 소재하여 대등함.												
개별요인	접근조건 : 표준지는 사례 대비 취락과의 접근성 등에서 우세함.												
	자연조건 : 대등함.												
	획지조건 : 대등함.												
	행정적조건 : 대등함.												
	기타조건 : 대등함.												

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정은 다음과 같이 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됨.

비교표준지	보정치
가	2.30

### 6. 공시지가 기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 비교표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인								
기호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	가	30,500	1.01771	1.000	1.190	2.30	84,957	85,000

### 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」제2조 제7호)

#### 1. 비교거래사례의 선정

##### (1) 인근지역 유사물건의 거래사례

[경기도 안성시]

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	면적(㎡)		용도지역	지목	이용상황	거래금액 (원)	거래시점
		토지	건물					
#1	일죽면 화곡리 9**_*	2,058.5	-	농림지역	답	답	130,380,000	2023.03.24

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위 환경 등에서 더욱 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례(#1)를 비교거래사례로 선정 함.

거래사례 #1	소재지	경기도 안성시 일죽면 화곡리 9**.*				
	토지	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별지가 *1) (원/m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)
		농림지역	답	2,058.5	31,100	130,380,000
	건물	건축물용도		연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
-		-	-	2023.03.24		
토지단가		63,330원/m <sup>2</sup> 거래 금액 / 토지면적 = 토지단가				
토지특성 등		세로(가), 평지, 사다리				
비고		-				

※ \*1) 거래당시 개별공시지가임.

## 2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

#### (1) 자가변동률

사례	시군구 용도지역	자가변동률 (시점수정치)	비 고 ( 2023.03.24 ~ 2024.08.13 )
#1	안성시 농림지역	3.144% ( 1.03144배 )	경기도 안성시 (23.03.24~24.08.13) (농림)  2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.037 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.043 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.063 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.039 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.088 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.203 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.171 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.214 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.273 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.238 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 1.488 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.190  $( 1 + 0.00037 * 8/31 ) * ( 1 + 0.00043 ) * ( 1 + 0.00063 ) * ( 1 + 0.00039 ) * ( 1 + 0.00088 ) * ( 1 + 0.00203 ) * ( 1 + 0.00171 ) * ( 1 + 0.00214 ) * ( 1 + 0.00273 ) * ( 1 + 0.00238 ) * ( 1 + 0.01488 ) * ( 1 + 0.00190 * 44/30 )$ $\approx 1.03144$

### 4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 개별요인 비교치의 산정

대상토지 기호		1	거래사례 기호	#1
조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.07	본건은 거래사례 대비 취락과의 접근성 등에서 우세함.
자연조건	일조 등	일조 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사	1.12	본건은 거래사례 대비 토지형상, 면적, 지형, 지세 등에서 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.10	본건은 거래사례 대비 버섯재배 사로서 행정상의 규제 정도 등에서 우세함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
<b>비교치</b>	<b>1.07×1.00×1.12×1.10×1.00</b>		<b>1.318</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

산식 = 비교사례 토지가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기호	비교사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가 (원/㎡)						
1	#1	63,330	1.000	1.03144	1.000	1.318	86,093	86,000

## 다. 토지 감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

구분	기호	토지면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)
공시지가기준법	1	403.0	85,000	34,255,000
거래사례비교법	1	403.0	86,000	34,658,000

### 2. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

[경기도 안성시]

구분	소재지	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)
		공부	사정		
기호(1)	일죽면 화곡리 672-1	403.0	403.0	85,000	34,255,000
합 계			403.0	-	34,255,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 원가법으로 산정하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

### <대상건물의 개요>

기호	소재지	층	용도	구조	연면적 (㎡)	사용승인일자	비고
2	경기도 안성시 일죽면 화곡리 672-1	1층	동물 및 식물 관련시설 (버섯재배사)	경량철골구조	160.94	2016.12.29	가동

※ 일반건축물대장 기준함.

## 가. 재조달원가의 산정

### 1. 표준단가 결정

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
18-01-06-10	축사 (육계사)	철골조/PPE/철골지붕틀/샌드위치패널	3	627,000	25 (20~30)
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트싱글/5.5m	3	714,000	35 (30~40)
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트싱글/5.5m	4	588,000	35 (30~40)

※ 출처 : 한국부동산연구원, 건축물 재조달원가 자료집 (2023년 기준) (이하동일)

### 2. 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	비고
전기설비	기본적인 전기설비 등	대상건물의 평가시 재조달원가에 포함함.
위생설비,급배수	기본적인 위생설비 등	
기타설비	관정 등	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정하였음.

구분	용도	층	구 조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
1	동물 및 식물 관련시설 (버섯재배사)	1층	경량철골구조	35	620,000

### 나. 감가수정 및 적용단가의 결정

구분	용도	층	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	실제 경과 년수	유효 경과 년수	잔존 내용 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
1	동물 및 식물 관련시설 (버섯재배사)	1층	620,000	35	7	7	28	0.80 (28/35)	496,000	-

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수 / 내용년수

### 다. 건물가액의 결정

구 분	층	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비고
1	동물 및 식물 관련시설 (버섯재배사)	1층	160.94	496,000	79,826,240
<b>합계</b>		<b>160.9</b>	-	<b>79,826,240</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 가. 감정평가액

[경기도 안성시]

구분	면적(m <sup>2</sup> )		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가금액 (원)	비고	
	공부	사정				
기호(1)	일죽면 화곡리 672-1	403.0	403.0	85,000	34,255,000	토지
기호(2)	(1) 위치상	160.94	160.94	496,000	79,826,240	건물
기호 (㉠)	(1) 위치상	(약 9)	(약 9)	-	500,000	제시외 건물
<b>합계</b>					<b>114,581,240</b>	

### 나. 결정의견

상기의 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

[ 이 하 여 백 ]

# 토지건물 감정평가 명세표

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 안성시 일죽면 화곡리	672-1	답	농림지역	403	403	85,000	34,255,000	
2	경기도 안성시 일죽면 화곡리	672-1 위 지상	단층 동물 및 식물 관련시설 가동	경량철골구조 판넬지붕					
	[도로명주소] 경기도 안성시 일죽면 죽화로 264-15			1층	160.94	160.94	496,000	79,826,240	620,000 x 28/35
㉠	[제시외 건물] 동 소	672-1 위 지상	가추	파이프조 판넬지붕	(약 9)	약 9	식	500,000	
<b>합 계</b>								<b>₩114,581,240.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 안성시 일죽면 화곡리 소재 "죽화초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 축사부지 등이 소재하는 지대로 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 근거리 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접필지와 등고 평탄한 장방형의 토지로서 현황 버섯재배사 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 서측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

# 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

## (6) 제시목록 외의 물건

제시외건물 ㉠ 이 소재함.(후첨 "건축물현황도" 참조)

제시외건물은 실측사정 및 목적에 의하여 위치 및 면적을 개략적으로 판단하였는바, 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량 등을 요하는바, 경매진행시 유의하시기 바라며, 평가대상 및 일반거래 관행 등을 참작하여 평가하였음.

## (7) 공부와의 차이

-

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 건물 감정평가 요항표

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

## (1) 건물의 구조

경량철골구조 판넬지붕 가동 1층 건물로서 (사용승인일:2016년 12월 29일)

외벽: 판넬 마감 등.

창호: 새시 창호마감 임.

## (2) 이용상태

버섯재배사 및 관리사 등으로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 전기설비 등을 갖추고 있는 것으로 탐문 조사됨.

## (4) 부합물 및 증물

제시외건물 (㉠ 파이프조 판넬지붕 (가추)) 이 소재함.(후첨 "명세표" 및 건축물현황도"참조)

## (5) 공부와의 차이

건물 등기사항전부증명서 및 일반 건축물 대장상 동물 및 식물 관련시설(버섯재배사)로 등재되어 있으나 일부 관리사로 이용중인 것으로 유선상 탐문 조사되었는바 경매 진행시 재확인 및 유의하시기 바람.

# 건물 감정평가 요항표

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

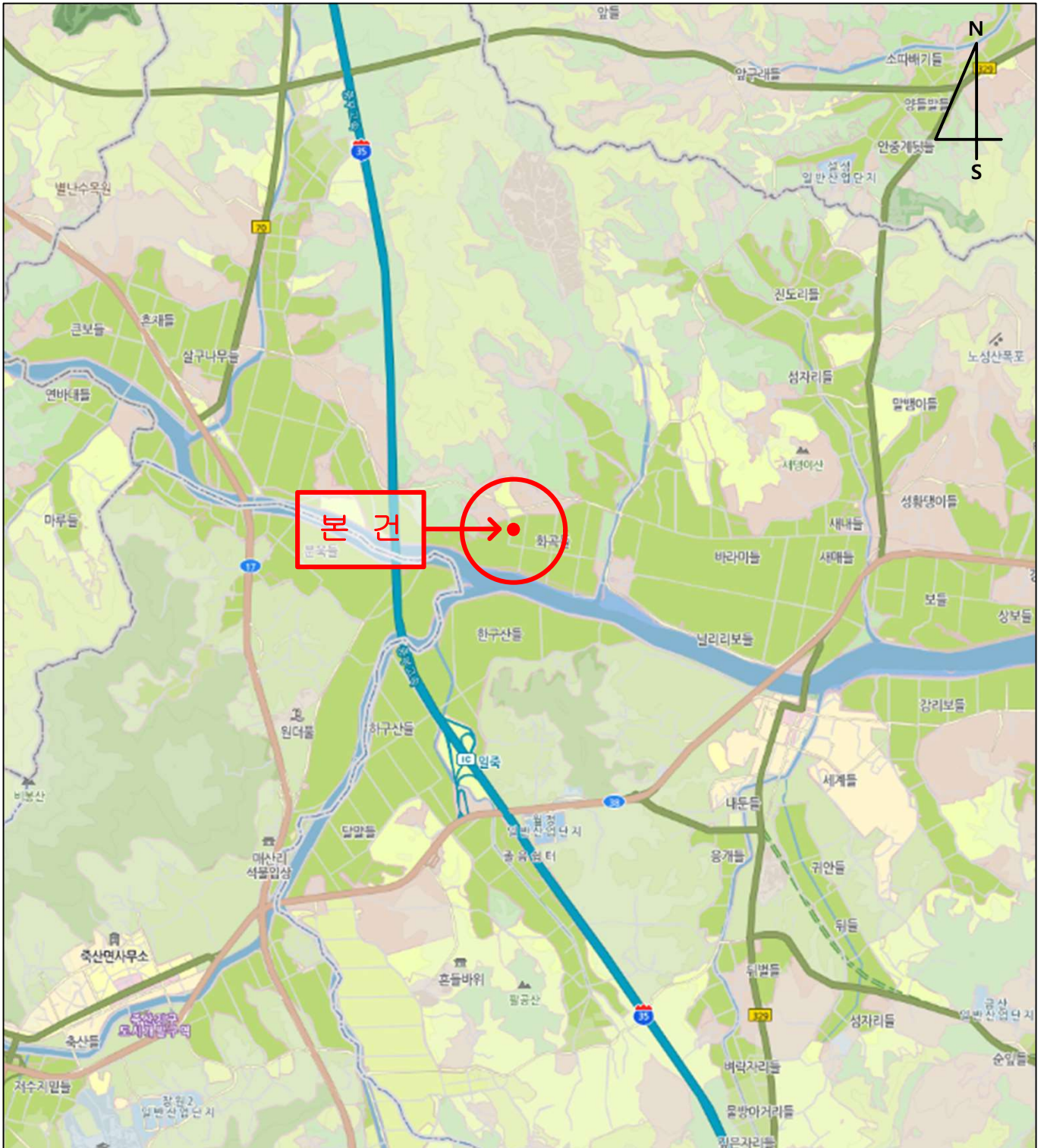
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

# 광역 위치도

소재지

경기도 안성시 일죽면 화곡리 672-1



# 상세 위치도

소재지

경기도 안성시 일죽면 화곡리 672-1

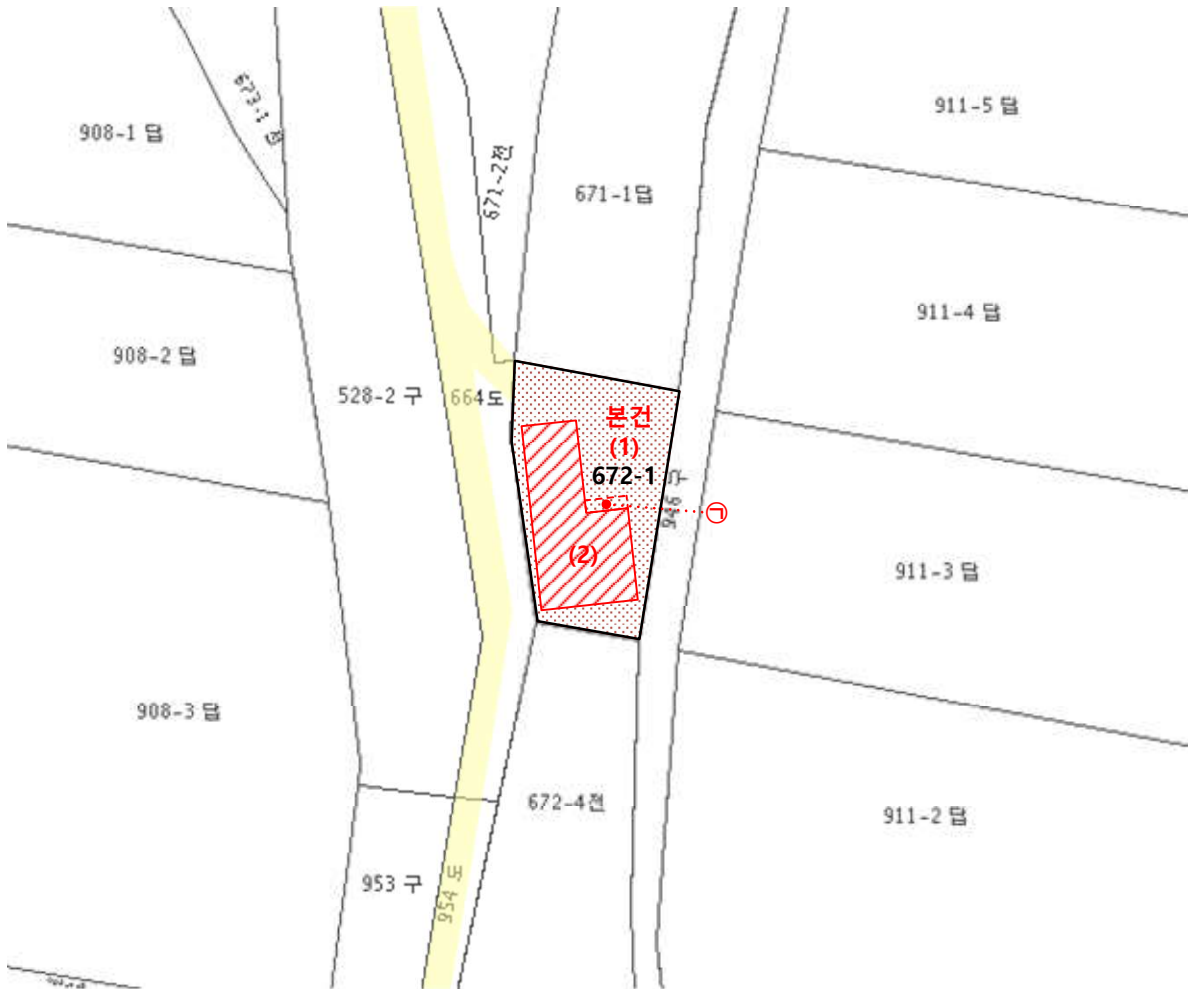
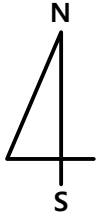


# 지 적 개 황 도

소재지

경기도 안성시 일죽면 화곡리 672-1

NO SCALE



범 례



평가대상토지



용도지역구분선



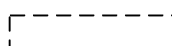
평가건물3층이상



도 로



평가건물1층



평가제외건물



도시계획선



평가건물2층



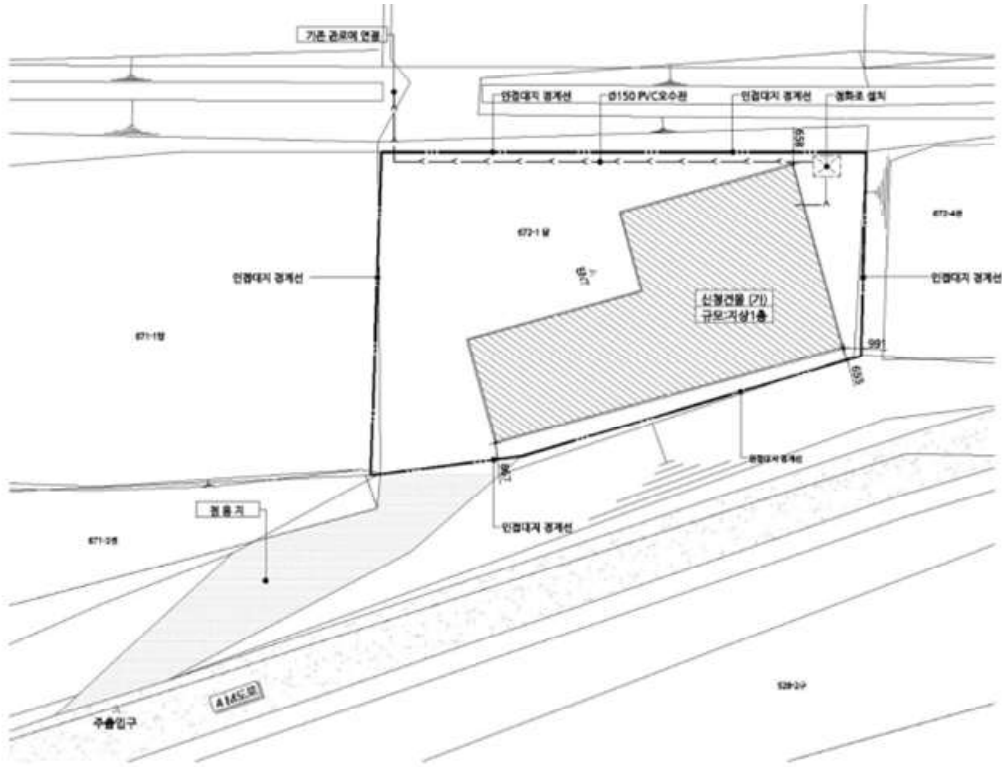
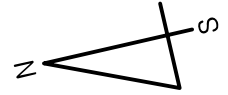
제시외건물

# 건물개황도

소재지

경기도 안성시 일죽면 화곡리 672-1

NO SCALE



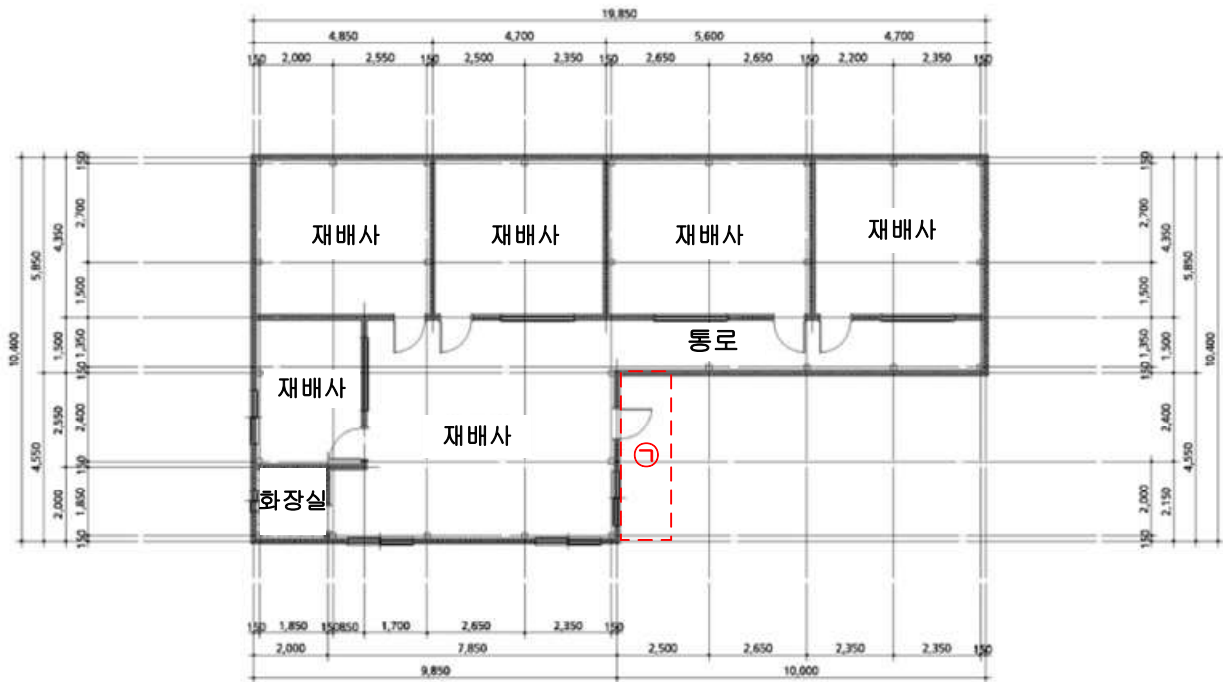
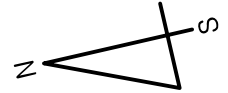
건물배치도

# 건물개황도

소재지

경기도 안성시 일죽면 화곡리 672-1

NO SCALE



본 건 (2)

1층

(공부상면적 : 160.94㎡)

<제시외 건물>

㉠ 파이프조 판넬지붕(가추) 약 9㎡

# 사 진 용 지



본건(1),(2) 전경



본건(1),(2) 전경

# 사 진 용 지



본건(2) 전경

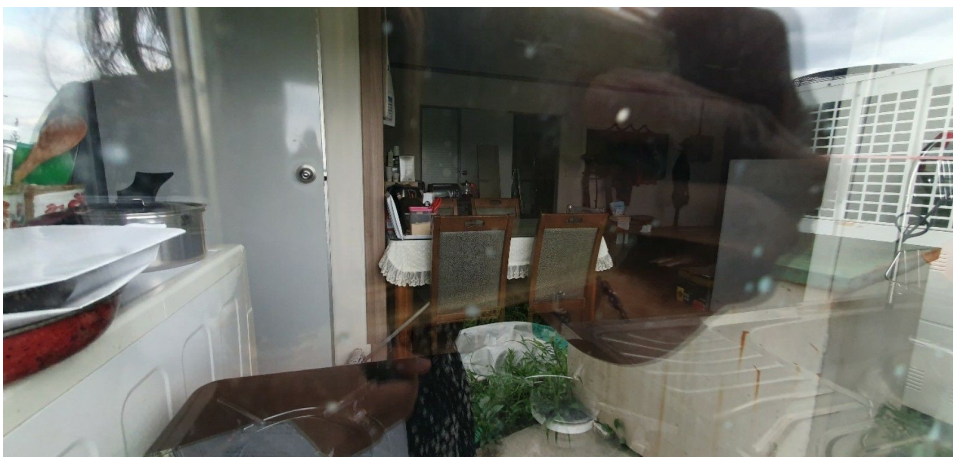


본건(2) 전경

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 내부 전경

# 사 진 용 지



본건 관정 전경



제시외 (↖) 전경 등

# 사 진 용 지



제시외 컨테이너 등 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



본건 주위전경



본건 주위전경