

# 감정평가서

건명	조명상 소유물건 (2024타경54714)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환
감정서번호	하일2411-01-03

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.

하일감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
박 하 일

(인)

감정평가액	삼억오천팔백육십삼만칠천사십원정(₩358,637,040.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	조명상 (2024타경54714)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 일반건축물대장, 토지대장 등.		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.20	2024.11.19 ~ 2024.11.20	2024.11.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	285	토지	285	-	168,720,000
	건물	109.62	건물	109.62	-	185,477,040
	(제시외 물건)	수목 외 3건	제시외 물건	수목 외 3건	-	4,440,000
합 계					₩358,637,040	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1 -

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 진위면 마산리 소재 "마산1리 다목적회관" 남서측 인근에 위치한 부동산(토지, 건물)으로서 수원지방법원 평택지원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항에 따라 "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 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 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 합리성 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.11.20을 기준시점으로 하였음.

### 5. 기타

- 본건 중 건물에 대하여는 현장조사시 거주인의 의견제시로 내부조사는 평면도, 외부관찰, 탐문 등을 기준하였으므로 경매진행에 참고바람.
- 본건 토지와 인접지의 경계 및 타인 점유관계 등을 확인하시기 바람.
- 본건 중 건물은 공부상의 면적을, 제시외 건물 등은 목측 및 도면에 의한 개략적인 실측면적을 각각 기준하여 평가하였으므로 경매진행에 참고바람.
- 본건 중 건물은 공부상 지하1층, 지상1층이나 건물 전면을 기준하면 지상2층으로 보이는 상황이므로 경매진행에 참고바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 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 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

#### <대상토지의 개요>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)	비고
2	마산리 844-46	285.0	대	단독주택	보전관리지역	세로 (가)	삼각형 완경사	305,300 (2024.01.01.기준)	

### 1. 비교표준지의 선정

- 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사하고 가급적 본건과 근접하여 소재하는 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.
- 본건의 기준시점이 2024.11.20이므로 2024.01.01.기준하여 고시된 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.01.01. 경기도 평택시 진위면)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	마산리 839-24	596.0	대	단독주택	보전관리	소로 각지	세장형 완경사	385,100

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 경기도 평택시의 용도지역별 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

기 간	결정 자가변동률	산정내역
2024.01.01. ~ 2024.11.20 평택시 보전관리지역	<b>2.691%</b> <b>(1.02691배)</b>	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 2.373 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.183 <b><math>(1+0.02373)*(1+0.00183*51/30) \approx 1.02691</math></b>

※2024년 10월 이후의 자가변동률이 미고시되어 2024년 09월분을 연장적용하였음.

## 3. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 개별요인 비교치의 산정

- 본건(마산리 844-46)과 비교표준지(마산리 839-24)의 비교

조건	개별요인		비교내용	비교치	
	항목	세항목		표준지	본건
가로 조건	가로의 폭, 구조, 접면도로 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성 2면각지, 3면각지 등	표준지는 소로각지인데 본건은 세로(가)로 본건이 열세임.	1.00	0.90
접근 조건	대중교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 학교,관공서 등과의 거리 및 편의성	상호 동일함.	1.00	1.00
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조 등 조망, 경관, 지반 등 인근토지의 이용상황 인근토지 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도 도시가스 등 변전소 등 유무 특고압선과의 거리	상호 동일함.	1.00	1.00
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 지세 등 이용상황 등	면적 접면너비, 깊이 형상 지목 방위 지세 이용상황 등	접면너비 및 폭, 형상 등에서 본건이 열세임.	1.00	0.97
행정 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	상호 동일함.	1.00	1.00
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	상호 동일함.	1.00	1.00
비교치	0.90 x 1.00 x 1.00 x 0.97 x 1.00 x 1.00 ≒ 0.873			1.00	0.873

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300), 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위해 보정이 필요한 것으로 판단하였음.

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

### 1). 인근지역 내 평가사례

기호	소재지	토지 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
A	마산리 000-0	232.0	보전 관리	대	주거 나지	570,000	2024.05.28	담보	소한, 세장형, 완경사
B	마산리 000-00	661.0	보전 관리	대	단독 주택	613,000	2023.09.07	담보	세로(가), 사다리, 완경사
C	마산리 000-00	223.0	보전 관리	대	단독 주택	612,000	2023.04.18	법원 경매	세로(가), 세장형, 완경사

### 2). 인근 유사물건의 거래사례

기호	소재지	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)	거래시점	자료출처
		토지	건물						
D	마산리 000-00	222.0	109.62	보전관리	단독주택	345,430,000	1,555,990 (건물포함)	2024.07.30	한국부동산원 세각(가),세장형
E	마산리 000-0	201.0	109.62	보전관리	단독주택	515,900,000	2,566,666 (건물포함)	2023.04.18	한국부동산원 소로각,사다리형

### 3). 인근지역 유사토지 지가수준

지리적 위치	도로조건	이용상황(용도지역)	호가수준
평가대상 인근	소로변	단독주택(보전관리)	@700,000원/㎡ 내외 수준.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

### (1). 비교사례의 선정

위 사례중 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성 높다고 판단되는 평가사례 B를 선정하였음.

기호	소재지	토지 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
B	마산리 000-00	661.0	보전 관리	대	단독 주택	613,000	2023.09.07	담보	세로(가), 사다리, 완경사

### (2). 시점수정치의 산정 및 결정

기 간	결정 지가변동률	산정내역
평택시 보전관리지역 2023.09.07 ~ 2024.11.20 사례 B	<b>3.335%</b> <b>(1.03335배)</b>	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.139 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.191 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.152 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.171 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 2.373 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.183 $(1+0.00139*24/30)*(1+0.00191)*(1+0.00152)*(1+0.00171)*(1+0.02373)$ $*(1+0.00183*51/30) \approx 1.03335$

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률은 미고시상태로 2024년 09월분을 연장적용하였음.

### (3). 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4). 개별요인 비교치의 산정

- . 평가사례(마산리 000-00)와 비교표준지(839-24)의 비교

조건	개별요인		비교내용	비교치	
	항목	세항목		사례	표준지
가로 조건	가로의 폭, 구조, 접면도로 등의 상태	폭	사례는 세로(가)인데 표준지는 소로각지로 표준지가 우세임.	1.00	1.05
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성 2면각지, 3면각지 등			
접근 조건	대중교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성	상호 동일함.	1.00	1.00
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	학교,관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과 의 적합성 등	고객의 유동성과 의 적합성 등	상호 동일함.	1.00	1.00
	자연환경	조망, 경관, 지반 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도			
		도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등 유무 특고압선과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	사례는 사다리형인데 표준지는 세장형으로 표준지가 우세임.	1.00	1.02
		접면너비, 깊이			
	방위, 지세 등	형상			
		지목			
이용상황 등	방위	이용상황 등			
	지세				
행정 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	상호 동일함.	1.00	1.00
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	상호 동일함.	1.00	1.00
		기타			
비교치	1.05 x 1.00 x 1.00 x 1.02 x 1.00 x 1.00 ≒ 1.071			1.00	1.071

(5). 평가사례기준 비교표준지가격 (기준시점 : 2024.11.20)

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
가	B	613,000	1.03335	1.00	1.071	678,418

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6). 기준시점(2024.11.20) 당시의 비교표준지 가격

비교표준지	비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
마산리 839-24	385,100	1.02691	1.00	1.00	395,463

(7). 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

비교표준지 기호	사례기호	사례기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차 (= ①/②)
가	B	678,418	395,463	1.715

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여, 그 밖의 요인 보정은 1.715로 상향보정하는 것이 적정하다고 판단하였음.(1.715)

## 6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
본건 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	385,100	1.02691	1.00	0.873	1.715	592,085	592,000

※ 적용단가는 백원단위에서 사사오입하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 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 제7항)

### 1. 비교거래사례의 선정

#### 1). 인근지역 유사물건의 거래사례

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )		용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	자료출처
		토지	건물						
D	마산리 000-00	222.0	109.62	보전관리	단독주택	345,430,000	1,555,990 (건물포함)	2024.07.30	한국부동산원 세각(가),세장형
E	마산리 000-0	201.0	109.62	보전관리	단독주택	515,900,000	2,566,666 (건물포함)	2023.04.18	한국부동산원 소로각,사다리형

#### 2). 비교사례의 선정

위 사례중 본건 토지와 용도지역 및 위치 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 사례 D를 선정하였음.

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )		용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	자료출처
		토지	건물						
D	마산리 000-00	222.0	109.62	보전관리	단독주택	345,430,000	1,555,990 (건물포함)	2024.07.30	한국부동산원 세각(가),세장형

\*.토지단가의 산정

-.건물가액 : 1,800,000원/m<sup>2</sup>x47/50(관찰감가)x109.62m<sup>2</sup> = 185,477,040원

<구조 : 철근콘크리트구조 스텝지붕 2층, 사용승인일자 : 2021.01.14>

-.토지단가 : (345,430,000원-185,477,040원)/222.0m<sup>2</sup> = 720,508원/m<sup>2</sup>

### 2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 거래시 개별적인 사정을 제3자인 감정인이 상세하게 조사할 수는 없으나 사례 D는 적정 수준으로 판단하였음.(사례D : 1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 경기도 평택시의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

기 간	결정 지가변동률	산정내역
평택시 보전관리지역 2024.07.30 ~ 2024.11.20 사례 D	<b>0.708%</b> <b>(1.00708배)</b>	2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.388 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.187 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.183 $(1+0.00388*2/31)*(1+0.00187)*(1+0.00183)*(1+0.00183*51/30)$ ≒ <b>1.00708</b>

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 09월분을 연장적용하였음.

### 4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 개별요인 비교치의 산정

- 거래사례(마산리 000-00)와 본건(마산리 844-46)의 비교

조건	개별요인		비교내용	비교치	
	항목	세항목		사례	본건
가로 조건	가로의 폭, 구조, 접면도로 등의 상태	폭	사례는 세각(가)인데 본건은 세로(가)로 본건이 열세임.	1.00	0.93
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성 2면각지, 3면각지 등			
접근 조건	대중교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성	상호 동일함.	1.00	1.00
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교,관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과 의 적합성 등	고객의 유동성과 의 적합성 등	상호 동일함.	1.00	1.00
	자연환경	조망, 경관, 지반 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도			
		도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소 등 유무				
	특고압선과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	접면너비 및 폭, 형상 등에서 본건이 열세임.	1.00	0.90
		접면너비, 깊이			
		형상			
	방위, 지세 등	지목			
		방위			
		지세			
이용상황 등	이용상황 등				
행정 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	상호 동일함.	1.00	1.00
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	상호 동일함.	1.00	1.00
		기타			
비교치	0.93 x 1.00 x 1.00 x 0.90 x 1.00 x 1.00 ≒ 0.837			1.00	0.837

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정하였음.

산식 = 사례토지가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	720,508	1.00	1.00708	1.00	0.837	607,334	607,000

※ 적용단가는 백원단위에서 사사오입하였음.

## 다. 토지감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	기호	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)	기준시점
공시지가기준법	2	285.0	592,000	168,720,000	2024.11.20
	합계	<b>285.0</b>		<b>168,720,000</b>	"
거래사례비교법	2	285.0	607,000	172,995,000	2024.11.20
	합계	<b>285.0</b>		<b>172,995,000</b>	"

### 2. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 적정수준 범위 내에서 유사하게 산출되었는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건 토지가액으로 결정하였음.

기호	소재지	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)	기준시점
2	마산리 844-46	285.0	592,000	168,720,000	2024.11.20
	합계	<b>285</b>		<b>168,720,000</b>	"

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

### 2. 대상건물의 개요

소재지	평택시 평택시 진위면 마산리 844-46			사용승인일자	2021.01.11				
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			용도	공부	단독주택			
					사정	단독주택			
연면적	109.62㎡			규모	지하1층 : 69.62㎡ 지상1층 : 40㎡				
설비현황	냉방설비	난방설비	위생 및 급·배수	소화전설비	화재탐지설비	승강기설비	주차설비	변전설비, 발전설비	기타
	x	0	0	x	x	x	x	x	-
특이사항	*조사당시 거주인의 의견제시로 내부조사 하지 못하였음. *건물 전면기준시 지상2층으로 조사됨. *다락층이 소재하는 것으로 탐문됨.								

### 3. 재조달원가의 산정 및 내용년수의 결정

#### (1). 표준단가 선정

기호	분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1	01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50 (45~55)
1	01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/평지붕	3	2,569,000	50 (45~55)

※ 출처 : 한국감정평가사협회, 2023년 건축물재조달원가 자료집.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2).부대설비 보정단가 검토

기호	설비종류	설비내역	보정단가(원/m <sup>2</sup> )
2	전기설비 등	기본적인 전기설비 등	기본적인 전기설비 및 위생설비, 급배수, 난방시설, 등은 재조달원가에 포함된 것으로 하였음.
2	위생설비, 급배수 등	기본적인 위생설비 등	
2	난방시설 등	기본적인 난방설비 등	

※ 출처 : 한국감정평가사협회, 2023년 건축물재조달원가.

## (3).재조달원가 및 내용년수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리 상태와 장래 효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정하였음.

구분	층	용도	구조	경제적 내용년수	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )
2	1~2층	단독주택	철근콘크리트조	50	160,000 (다락층)	1,640,000	1,800,000

## 4. 감가수정 및 적용단가의 결정

기호	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	전체 내용년수 (년)	잔존 내용년수 (년)	잔존가치율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
2	1,800,000	50	47	47/50	1,692,000

※ 잔존가치율 = 잔존경제적내용년수 / 경제적내용년수

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 건물가액의 결정

기호	건물면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	건물가액(원)	비 고
2.(지하1층, 지상1층)	109.62	1,692,000	185,477,040	현)지상 2층. 공부상 1층의 다락층 포함
<b>합 계</b>	<b>109.62</b>		<b>185,477,040</b>	

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 (기준시점 : 2024.11.20)

구 분	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
2(토지)	285.0	592,000	168,720,000	
1(건물)	109.62	1,692,000	185,477,040	
		<b>소 계</b>	<b>354,197,040</b>	
(제시외 부합물 등)	(ㄱ) 수목 등 (78주)	일괄	3,320,000	반송 외 78주. 잔디 포함
	(ㄴ)창고 (1.12)	식	50,000	강판벽 강판지붕
	(ㄷ)데크 (6.96)	식	150,000	방부목
	(ㄹ)용도미상 (20)	식	920,000	파이프조 천막지붕
		<b>소 계</b>	<b>4,440,000</b>	
	<b>합 계</b>		<b>358,637,040</b>	

### 2. 결정의견

상기의 평가사례와 거래사례의 가격, 인근의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액 등을 합산한 가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단하여 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음. 끝.

# 토지건물감정평가명세표

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 평택시 진위면 마산리 [도로명주소] 경기도 평택시 진위면 마산1길 68-7	844-46 위 지상	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕. 단층 지1층 1층	69.62 40	109.62	1,692,000	185,477,040	1,800,000 ×47/50 관찰감가비용 현)2층. 1층의 다락층 포함(공부상)
2	경기도 평택시 진위면 마산리	844-46	대	보전관리지역	285	285	592,000	168,720,000	
<b>소 계</b>								<b>₩354,197,040</b>	
(ㄱ)	(제시외 물건) 경기도 평택시 진위면 마산리	844-46	수목 등	반송 외	(80주)	80주	일괄	3,320,000	잔디 포함
(ㄴ)	동소	844-46	창고	강판벽강판지붕	(1.12)	1.12	식	50,000	
(ㄷ)	동소	844-46	데크	방부목	(6.96)	6.96	식	150,000	
(ㄹ)	동소	844-46	용도미상	파이프조 천막지붕	(20)	20	식	920,000	
<b>소 계</b>								<b>₩4,440,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩358,637,040.-</b>	
				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 평택시 진위면 마산리 소재 "마산1리 다목적회관" 남서측 인근에 위치하며, 본건 주변은 전원주택단지, 단독주택, 임야 등이 혼재된 지대로서 주변환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

·본건까지 소형차량정도 접근 가능하며 대중교통 이용의 편의성 등은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

·삼각형의 완경사지로서 조사일 현재 "건부지(단독주택)"로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

·본건 남서측에서 노폭 약3m정도의 포장도로와 접함.(막다른 도로)

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

·보전관리지역,  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)  
<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>.

## (6) 제시목록 외의 물건

·

# 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)**

- 임대관계는 미상임.
- 경매 진행시 인접지와의 경계를 확인하시기 바랍니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

- 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 1층, 지1층의 건물로서
- 외벽 : 벽돌형 타일 붙임, 몰탈위 페인트 등 마감.(별지 사진 참조)
- 내벽 : 도배, 타일 등 마감.
- 창호 : 하이샤시 및 칼라샤시 창호임.(사용승인일 : 2021.01.11)

## (2) 이용상태

- 조사일 현재 단독주택으로 이용중임.
- 거주인의 의견제시로 내부조사를 못하였으므로 경매진행시 참고바랍니다.

## (3) 설비내역

기본적인 급·배수설비, 위생설비, 개별 난방시설 등이 설비되어 있는 것으로 탐문됨.

## (4) 부합물 및 종물

- 건물개황도 참조 바람.

## (5) 공부와의 차이

- 본건 건물은 공부상 지1층, 지상1층으로 표기되어 있으나 현황은 건물의 전면을 기준하면 2층임.

# 건물감정평가요항표

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

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 부합물 및 종물의 소유관계를 확인하시기 바랍니다.
- 제시외 물건에 대하여는 목측 및 도면에 의한 개략적인 면적을 산정하였으므로 경매진행에 참고 바람.
- 본건 건물에 대하여 2023.04.12자 임차권이 설정되어 있으므로 경매진행에 참고바람.  
(임차보증금 380,000,000원)

# 광역위치도



<b>소재지</b>	경기도 평택시 진위면 마산리 844-46
------------	------------------------



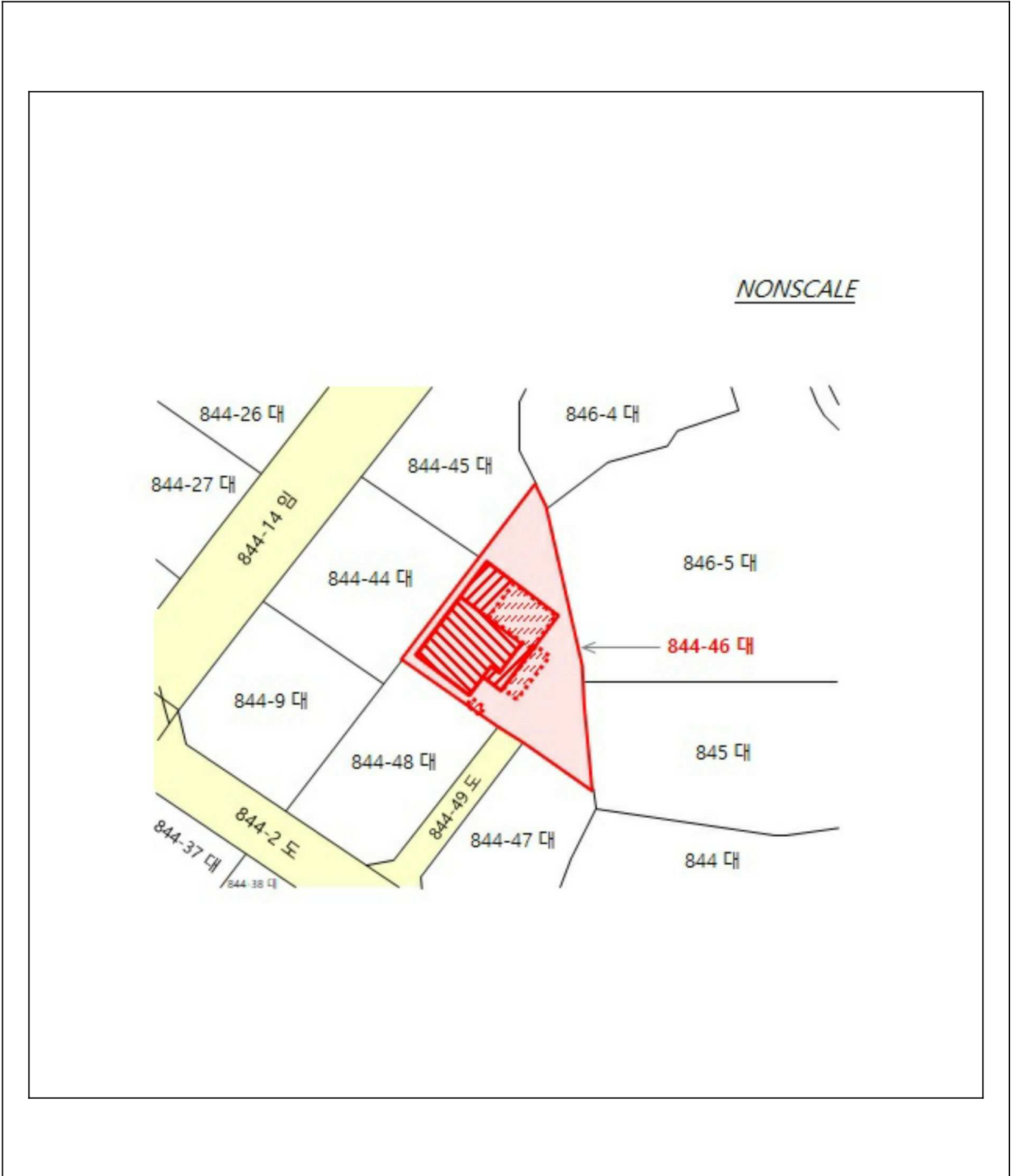
# 지 번 약 도



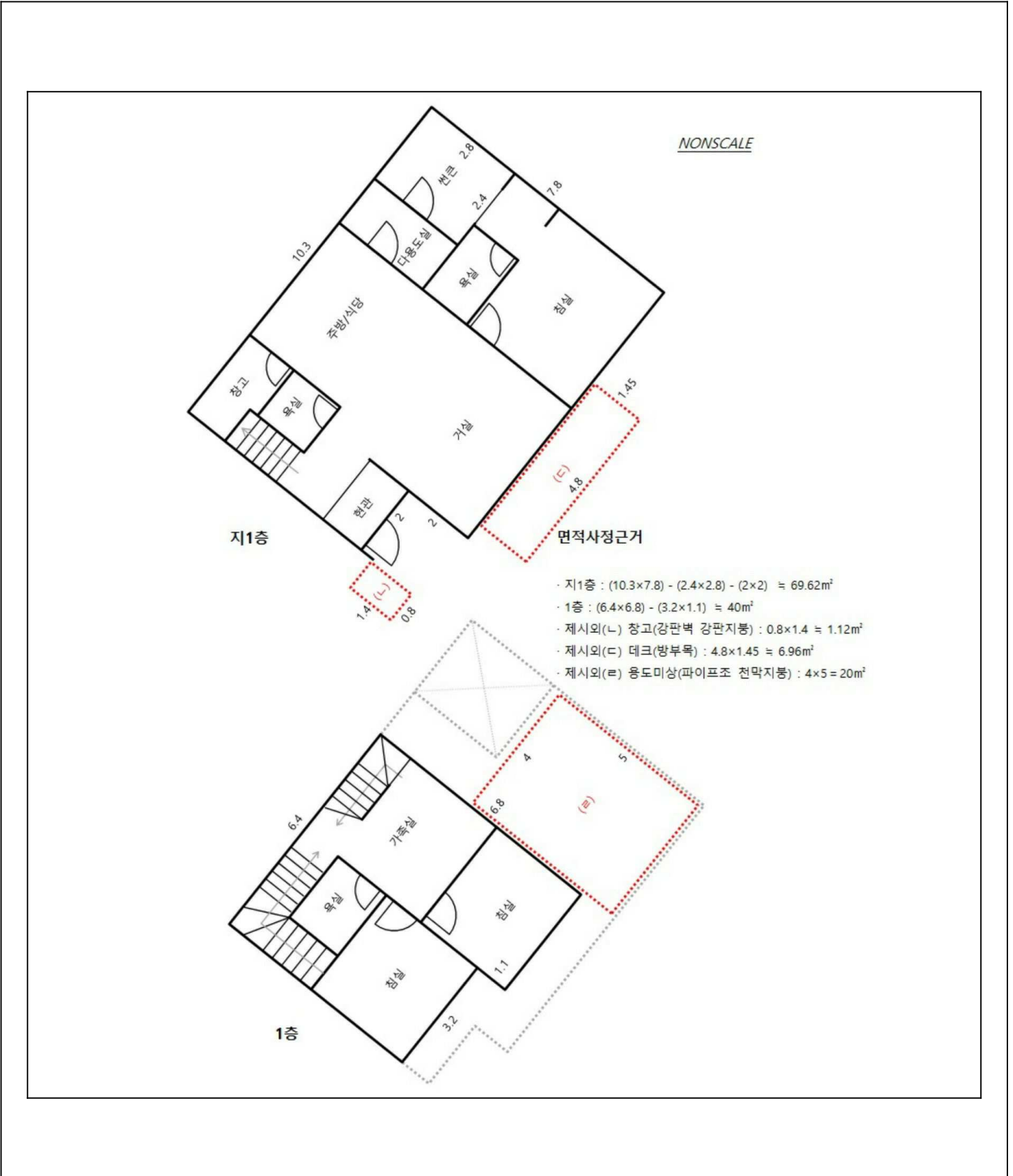
**소재지** 경기도 평택시 진위면 마산리 844-46



# 지 적 개 황 도



# 건물개황도







( ) ,



( ) ,



( )



( )



( )



( )