

감정평가서

APPRAISAL REPORT

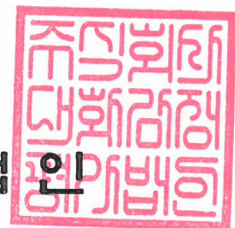
건 명	경기도 화성시 정남면 수면리 31-1 외 -3, -4, -5 소재 부동산
의뢰인	신영부동산신탁주식회사
평가서 번호	대화 01-2305-4-0231

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대 화 감 정 평 가 법 인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



(부동산)감정평가표

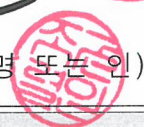
이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 성지연

(주)대 화 감정평가법인

대표이사 조근렬 (서명 또는 인)

성지연



감정평가액	일십삼억사백육십삼만이천육백원정 (₩1,304,632,600.-)			
의뢰인	신영부동산신탁주식회사	감정평가 목적	일반거래(구매)	
제출처	신영부동산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장등본, 일반건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2023. 05. 22	2023. 05. 22	2023.05.24

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	1,389	토지	1,389	-	800,179,000
	건물	605.88	건물	605.88	-	504,453,600
	합 계					₩1,304,632,600.-
		이	하	여	백	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이
감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사

김형식

김형식



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

경기도 화성시 정남면 망월리 소재 “정림초등학교” 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

경기도 화성시 정남면 수면리									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡) (2023년도)
	1	31-1	935	대	계획관리	주상용	세로(가)	부정형 평 지	375,300
	2	31-3	399	대	계획관리	주상용	세로(가)	사다리형 완경사	399,400
	3	31-4	12	도로	계획관리	도로등	-	-	80,400
	4	31-5	43	도로	계획관리	도로등	-	-	107,800
건물	기호	용 도		구조/지붕		연면적 (㎡)	층 수	사용승인일자	
	가	제1종근린생활시설 및 단독주택		일반철골구조 / 판넬지붕		406.20	지상 2층	2007. 04. 10	
	나	단독주택, 제1종근린생활시설 (소매점)		일반철골구조 / 기타지붕		199.68	지상 2층	2020. 11. 04	

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 **2023년 05월 22일**임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 **2023년 05월 22일**임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)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 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의사항

가. 물적 동일성이 인정됨.

나. 대상물건의 기호(가)~(나)는 이해관계인의 폐문 부재 및 비협조 등의 사유로 출입이 불가하여 내부 확인이 어려운 바, 내부 구조 확인은 생략하였으며, 외부관찰 등으로 확인하였으니 업무진행시 참고바람.

다. 후면 지적 및 건물개황도와 같이 제시외건물 기호㉠~㉡이 소재하나 구조, 규모 및 이용상황, 철거 등을 고려했을 때, 사용·수익 및 처분에 미치는 영향이 미미할것으로 판단되는 바, 이에 구매됨 없이 감정평가하였으니 업무진행시 참고바람.(후첨 “지적 및 건물개황도” 참조.)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
- ② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
- ③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
- ④ 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 **원가법**으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 토 지

(1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

(나) 비교표준지 선정

① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2023년 01월 01일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

② 위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<경기도 화성시 정남면>

(공시기준일: 2023. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	수면리 14-1	1,147	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리형 평 지	243,900	선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

<경기도 화성시 계획관리지역>

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2023. 01. 01 ~ 2023. 05. 22	0.152 (1.00152)	경기도 화성시 (23.01.01~23.05.22) (계획관리) 2023.01.01 ~ 2023.03.31 : 0.110 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.025 $(1 + 0.00110) * (1 + 0.00025 * 52/31)$ ≒ 1.00152

(라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지(A)의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.
(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별 요인 비교치는 다음과 같음.

대상토지 / 비교표준지 (A)와의 비교

개별요인 비교								
조 건	항 목	세 항 목						
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도						
		계통 및 연속성						
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성						
	상가와의 접근성	인근 상가와의 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						
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등						
		기타규제(입체이용제한 등)						
기타조건	기타	장래의 동향						
		기타						

대상 토지	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
1	A	1.01	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.990
2		1.01	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.000
1	가로조건 : 가로의 폭 등에서 우세함. 획지조건 : 형상 및 접면너비 등에서 열세함.							
2	가로조건 : 가로의 폭 등에서 우세함. 획지조건 : 형상 및 접면너비 등에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

비교사례 기준 대상토지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
공시지가 기준 대상토지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

③ 인근 평가선례

<경기도 화성시 정남면>

<자료출처: 한국감정평가사협회>

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비 고
평가 선례 1	수면리 24-9	468 중 234	대	2022. 08. 09	569,000	309,500	법원 경매	단독 주택	계획 관리	(선정) 세로(가) 사다리형 완경사
평가 선례 2	수면리 41	966	공장 용지	2022. 09. 16	689,000	355,700	담보	공업용	계획 관리	-
평가 선례 3	수면리 73	998 중 995	대	2022. 05. 24	580,000	401,000	담보	상업용	계획 관리	-
평가 선례 4	내리 81-3	1,004	공장 용지	2022. 06. 17	654,000	341,000	담보	공업용	계획 관리	-

※ 상기 개별공시지가는 선례의 기준시점 연도 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉗ 비교선례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <평가선례1>을 비교선례로 선정하여 본건 중 기호(1)과 비교하였음.

④ 보정치의 산정

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율
	공시지가 (원/㎡)					
평가선례(1) 기준 대상토지(1) 단가	569,000	1.00990	1.000	1.029	591,297	2.445
비교표준지(A) 기준 대상토지(1) 단가	243,900	1.00152	1.000	0.990	241,828	

산 정 내 역

시점수정	경기도 화성시 계획관리지역 (2022. 08. 09. ~ 2023. 05. 22.) : 1.00990																				
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)																				
개별요인	<table><tr><td>가로조건</td><td>접근조건</td><td>환경조건</td><td>획지조건</td><td>행정적 조건</td><td>기타조건</td><td>격차율 계</td></tr><tr><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>0.98</td><td>1.05</td><td>1.00</td><td>1.029</td></tr></table>							가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계	1.00	1.00	1.00	0.98	1.05	1.00	1.029
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계														
	1.00	1.00	1.00	0.98	1.05	1.00	1.029														
	가로조건 : 가로의 폭 등에서 열세하나 계통 및 연속성 등에서 우세하여 전반적인 가로조건에서 대등함.																				
획지조건 : 형상 및 접면너비 등에서 열세함.																					
행정적조건 : 자연취락지구 등 행정상의 규제정도 등에서 우세함.																					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 인근지역 정상지가 수준 등 검토

㉔ 인근지 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
계획관리지역	주상용	@550,000 ~ 650,000 원/㎡내외	대상토지 인근지역 내 유사토지

㉕ 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2022. 05. 01. ~ 2023. 04. 30.)

<자료출처: 인포케어>

용 도	소 재 지	낙찰가율 (%) (총 낙찰가/ 총 감정가) * 100	낙찰률 평균 (%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
상가 / 근린상가	경기	78.32	76.96	283
	화성시	76.16	76.44	17
주택 / 단독주택	화성시	78.02	79.71	30
	정남면	81.46	82.87	2

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됨.	2.44

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	243,900	1.00152	1.000	0.990	2.44	590,060	590,000
2	243,900	1.00152	1.000	1.000	2.44	596,020	596,000
3, 4	590,000 * 0.33 ※ 현황 도로로서 인근토지의 1/3 가격으로 감정평가하였음.					194,700	195,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

(나) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

<자료출처 : 등기사항전부증명서>

거래 사례 1	소재지		경기도 화성시 정남면 수면리 24-13			
	거래시점		2021. 07. 12		거래가액(원)	598,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m ²)
			계획관리지역	579	대	271,000
		특성 : 단독주택, 세로(가), 가장형, 완경사				
	건물	용 도		연면적 (m ²)	사용승인일자	
		단독주택		182.33	2012. 06. 13	
		특성 : 철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕, 지상 2층				
	배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)			
{598,000,000 - (1,400,000 × 41 / 50) × 182.33} / 579 ≒ @671,000						

거래 사례 2	소재지		경기도 화성시 정남면 수면리 24-24			
	거래시점		2021. 09. 11		거래가액(원)	510,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(㎡)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/㎡)
			계획관리지역	543	대	271,000
		특성 : 단독주택, 세로(가), 사다리형, 완경사				
	건물	용 도		연면적 (㎡)	사용승인일자	
		단독주택		175.14	2012. 09. 17	
		특성 : 철근콘크리트구조, 경사스라브지붕, 지상 2층				
배분법에 의한 토지단가(원/㎡)		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)				
		{510,000,000 - (1,400,000 × 42 / 50) × 175.14} / 543 ≙ @560,000				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 3	소재지	경기도 화성시 정남면 내리 95-2			
	거래시점	2021. 12. 24		거래가액(원)	272,629,051
	토지	용도지역	면적(㎡)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/㎡)
		계획관리지역	516	대	201,800
		특성 : 주거기타, 세로(가), 부정형, 평지			
토지단가(원/㎡)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)			
		272,629,051 / 516 ≒ @528,000			
비 고		토지만의 거래사례임.			

② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용
상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 2>를 선정하였음.

(다) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사
자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가
액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의
시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도 의 사정보정은 필요하지 아니함.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시점수정

① 거래사례가 소재하는 경기도 화성시 계획관리지역의 경우 거래일자(2021. 09. 11)로부터 기준시점(2023. 05. 22.)까지 지가변동률은 다음과 같음.

② 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월(2023년 03월 분)의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2021. 09. 11. ~ 2023. 05. 22.	4.458 (1.04458)	경기도 화성시 (21.09.11~23.05.22) (계획관리) 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.326 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.263 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.283 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.267 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.232 2023.01.01 ~ 2023.03.31 : 0.110 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.025 $(1 + 0.00326 * 20/30) * (1 + 0.00263) * (1 + 0.00283) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.03232) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00025 * 52/31)$ ≈ 1.04458

(마) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 개별요인 비교

① 대상토지 / 거래사례 기호(2)와 비교

대상 토지	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
1	2	1.03	1.00	1.00	0.99	1.05	1.00	1.071
2		1.03	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.082
1	가로조건 : 계통 및 연속성 등에서 우세함. 획지조건 : 형상 및 접면너비 등에서 열세함. 행정적조건 : 자연취락지구 등 행정상의 규제정도 등에서 우세함.							
2	가로조건 : 계통 및 연속성 등에서 우세함. 행정적조건 : 자연취락지구 등 행정상의 규제정도 등에서 우세함.							

(사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	560,000	1.000	1.04458	1.000	1.071	626,497	626,000
2	560,000	1.000	1.04458	1.000	1.082	632,931	633,000
3, 4	626,000 * 0.33 ※ 현황 도로로서 인근토지의 1/3 가격으로 감정평가하였음.					206,580	207,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시산가액 조정 관련 사항

(가) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법
토지	800,179,000	849,262,000

(나) 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(다) 토지 감정평가액 결정

대상토지 일련번호	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	935	590,000	551,650,000	-
2	399	596,000	237,804,000	-
3	12	195,000	2,340,000	-
4	43	195,000	8,385,000	-
합 계	1,389		800,179,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건 물

(1) 원가법에 의한 산출내역

(가) 감정평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(나) 재조달원가 산정

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준 단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

① 건물 표준단가

< 한국부동산연구원 「건축물 재조달원가 자료집 (2022년 1월)」의 표준단가 >

용 도	구 조		급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
일반주택	철골조 / 철골지붕틀 / 오지기와		2	2,223,000	40 (35~45)
일반주택	철골조 / 철골지붕틀 / 시멘트기와		3	1,903,000	40 (35~45)
점포및상가	철골조 / 평지붕		2	1,478,000	40 (35~45)
점포및상가	철골조 / 평지붕		3	1,232,000	40 (35~45)
교회 및 성당	철근콘크리트조 / 평지붕		2	1,861,000	55 (50~60)
교회 및 성당	철근콘크리트조 / 평지붕		3	1,647,000	55 (50~60)
표준단가 결정 (원/㎡)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대 상 건물의 시공의 질 등 을 고려하여 결정함.	기호(가)	1층~2층	1,100,000	50
			1층	1,300,000	50
		기호(나)	1층	1,100,000	50
			2층	1,300,000	50

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 건물 부대설비 보정단가

부대설비	보정단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	적용 대상
보정단가 결정 (원/㎡)	위생 및 급배수설비 등은 표준단가에 포함하였음.		

③ 재조달원가의 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

기호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	1층~2층	근린생활시설	일반철골구조	1,100,000	-	1,100,000
	1층	단독주택		1,300,000	-	1,300,000
나	1층	근린생활시설		1,100,000	-	1,100,000
	2층	단독주택		1,300,000	-	1,300,000

(다) 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 정액법으로 감가수정하였음.

기호	사용승인일자	기준시점	경과 연수	실제 잔존연수	유효 잔존연수	내용 연수	비고
				정액법	관찰감가법		
가	2007. 04. 10	2023. 05. 22	16	24	0	40	-
나	2020. 11. 04		2	38	0	40	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 원가법에 의한 건물단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

결정단가 (원/㎡) = 재조달원가 (원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수							
기호	층	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	1층~2층	근린생활시설	1,100,000	24	40	660,000	660,000
	1층	단독주택	1,300,000	24	40	780,000	780,000
나	1층	근린생활시설	1,100,000	38	40	1,045,000	1,045,000
	2층	단독주택	1,300,000	38	40	1,235,000	1,235,000

(마) 원가법에 의한 건물 감정평가액 결정

구 분		사정면적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가	1층~2층	333.48	660,000	220,096,800	근린생활시설
	1층	72.72	780,000	56,721,600	단독주택
나	1층	99.84	1,045,000	104,332,800	근린생활시설
	2층	99.84	1,235,000	123,302,400	단독주택
합 계		605.88	-	504,453,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지	800,179,000	890,767,000	-
건 물	504,453,600	504,453,600	-
합 계	1,304,632,600	1,395,220,600	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정 하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

구 분			사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	1		935	590,000	551,650,000	-
	2		399	596,000	237,804,000	-
	3		12	195,000	2,340,000	-
	4		43	195,000	8,385,000	-
토지 소계			1,389	-	800,179,000	-
건물	가	1층~2층	333.48	660,000	220,096,800	근린생활시설
		1층	72.72	780,000	56,721,600	단독주택
	나	1층	99.84	1,045,000	104,332,800	근린생활시설
		2층	99.84	1,235,000	123,302,400	단독주택
건물 소계			605.88	-	504,453,600	건물분 부가가치세(VAT) : 50,445,360원
합 계			-	-	1,304,632,600	-

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 가	경기도 화성시 정남면 수면리	31-1	대	계획관리지역	935	935	590,000	551,650,000	
	동 소	31-1	제1종근린 위 지상 생활시설및 단독주택	일반철골구조 판넬지붕 2층					근린생활시설 부분
	[도로명주소] 경기도 화성시 정남면 수면길 46			1층 (제1종근린 생활시설)	138.12	333.48	660,000	220,096,800	1,100,000 x 24/40
				1층 (단독주택)	72.72				
2 나	동 소	31-3	대	계획관리지역	399	399	596,000	237,804,000	
	동 소	31-3	단독주택 (단독주택)	일반철골구조 기타지붕					
	[도로명주소] 경기도 화성시 정남면 수면길 44		제1종근린 생활시설 (소매점)	2층					근린생활시설 부분
				1층	99.84	99.84	1,045,000	104,332,800	1,100,000 x 38/40
				2층	99.84	99.84	1,235,000	123,302,400	주택 부분 1,300,000 x 38/40

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 2

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	
3	동 소	31-4	도로	계획관리지역	12	12	195,000	2,340,000	
4	동 소	31-5	도로	계획관리지역	43	43	195,000	8,385,000	
	합 계							₩1,304,632,600.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 경기도 화성시 정남면 망월리 소재 "정림초등학교" 북동측 근거리에 위치하며, 전원주택 및 제조장, 농경지, 임야 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

기호(1)

완경사 지대 내 자체지반은 등고 평탄한 부정형의 토지로서, '주상용' 건부지로 이용중임.

기호(2)

북동측 하향으로 완만한 경사를 이루는 사다리형의 토지로서, '주상용' 건부지로 이용중임.

기호(3)~(4) 공히

'도로'로 이용중임.

4. 인접 도로상태

기호(1)~(2) 공히

북동측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

기호(3)~(4) 공히

지목 및 현황 '도로'임.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1)~(4) 공히

계획관리지역, 자연취락지구, 개발행위허가제한지역(화성시 고시 2023-1호, 2023.1.2.), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황
2. 교통 상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태
6. 제시목록외의 물건
7. 공부와의 차이
8. 임대관계 및 기타

6. 제시목록외의 물건

-

7. 공부와의 차이

-

8. 임대관계 및 기타

후면 건물 감정평가 요항표 제7항 "임대관계 및 기타"란 참조.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이 용 상 태
3. 위생 및 냉난방설비

4. 기 타 설 비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이

7. 임대관계 및 기타

1. 건물의 구조

기호(가)

2007년 04월 10일에 사용승인된 일반철골구조 판넬지붕 2층 건물로서,

외벽 : 적벽돌 쌓기 마감 등,
내벽 : 페인팅, 벽지도배 및 인테리어 마감 등,
바닥 : 타일 깔기 마감 등,
창호 : 하이새시창호 등임.

기호(나)

2020년 11월 04일에 사용승인된 일반철골구조 기타지붕 2층 건물로서,

외벽 : 드라이비트 및 적벽돌 쌓기 마감 등,
내벽 : 페인팅, 벽지도배 및 인테리어 마감 등,
바닥 : 타일 깔기 마감 등,
창호 : 알루미늄 새시창호 등임.

2. 이 용 상 태

기호(가)~(나) 공히 : 근린생활시설 및 단독주택 등으로 이용중임.

3. 위생 및 냉난방설비

위생설비 및 급·배수설비, 도시가스 보일러에 의한 난방설비 등이 되어있음.

4. 기 타 설 비

-

5. 부합물 및 종물관계

후면 지적 및 건물개황도와 같이 제시외건물 기호㉠~㉡이 소재하나 구조, 규모 및 이용상황, 철거 등을 고려했을 때, 사용·수익 및 처분에 미치는 영향이 미미할것으로 판단되는 바, 이에 구매됨 없이 감정평가하였으니 업무진행시 참고바람.
(후첨 “지적 및 건물개황도” 참조.)

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이 용 상 태
3. 위생 및 냉난방설비

4. 기 타 설 비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이

7. 임대관계 및 기타

6. 공부와의 차이

대상물건 기호(가)의 일반건축물대장등본상 1층 및 2층의 용도는 근린생활시설이나 현황 '교회'인 바, 업무진행시 참고바람.

7. 임대관계 및 기타

1) 임대관계 : 임대미상임.

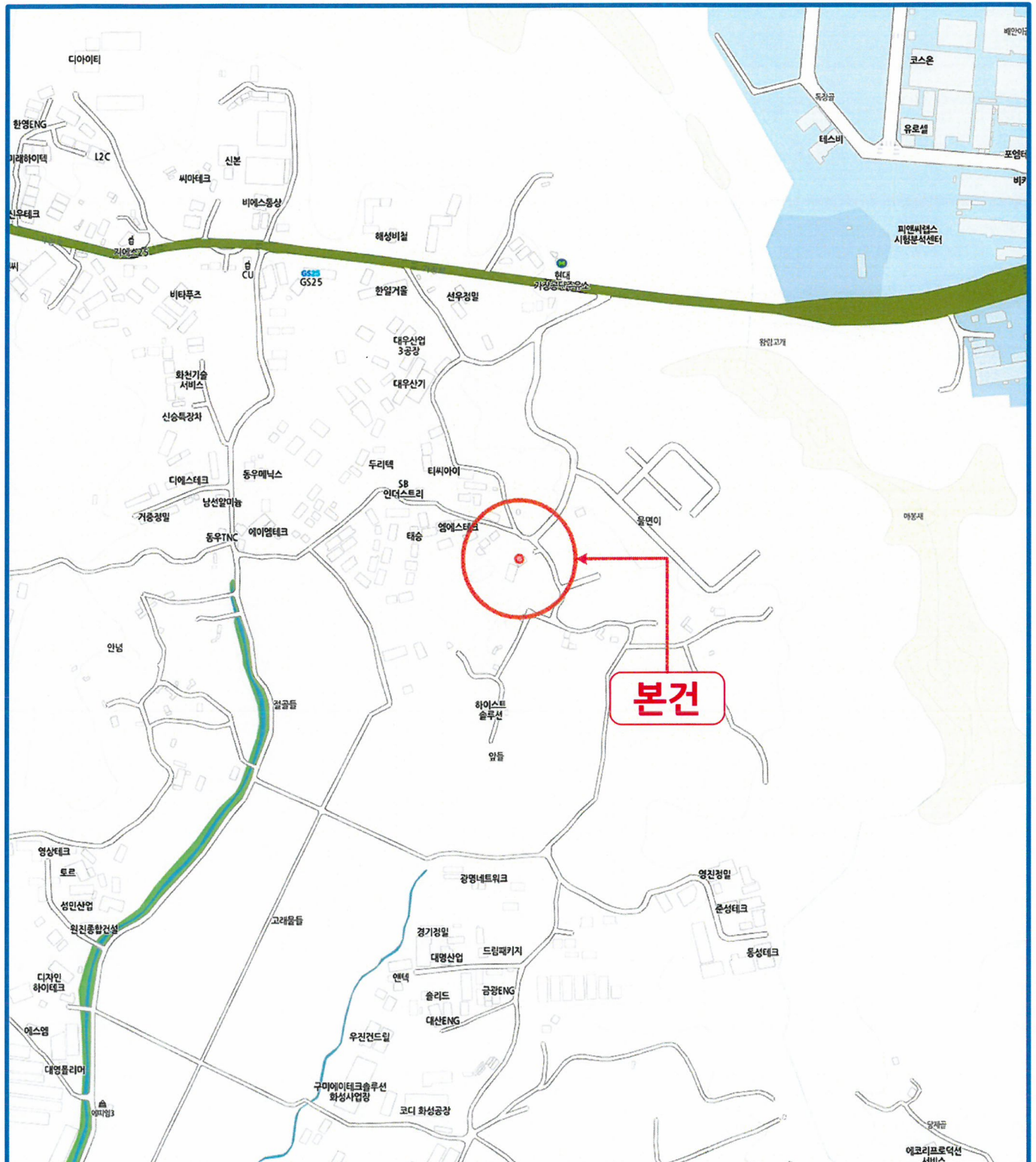
2) 소유관계 : 2023년 05월 18일자 등기사항전부증명서상 "신영부동산신탁주식회사" 소유임.

광역위치도



소재지

경기도 화성시 정남면 수면리 31-1 외

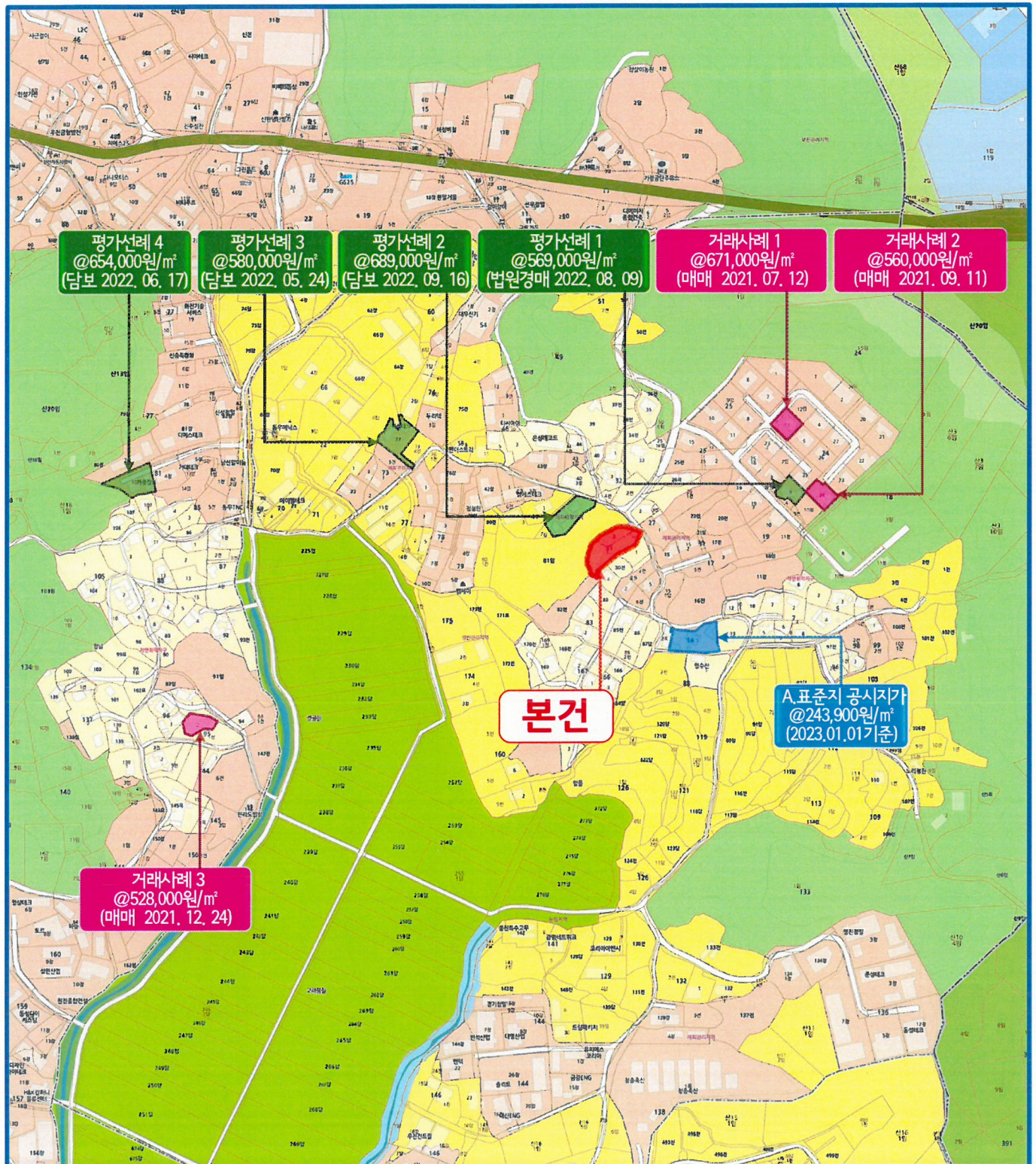


상 세 위 치 도



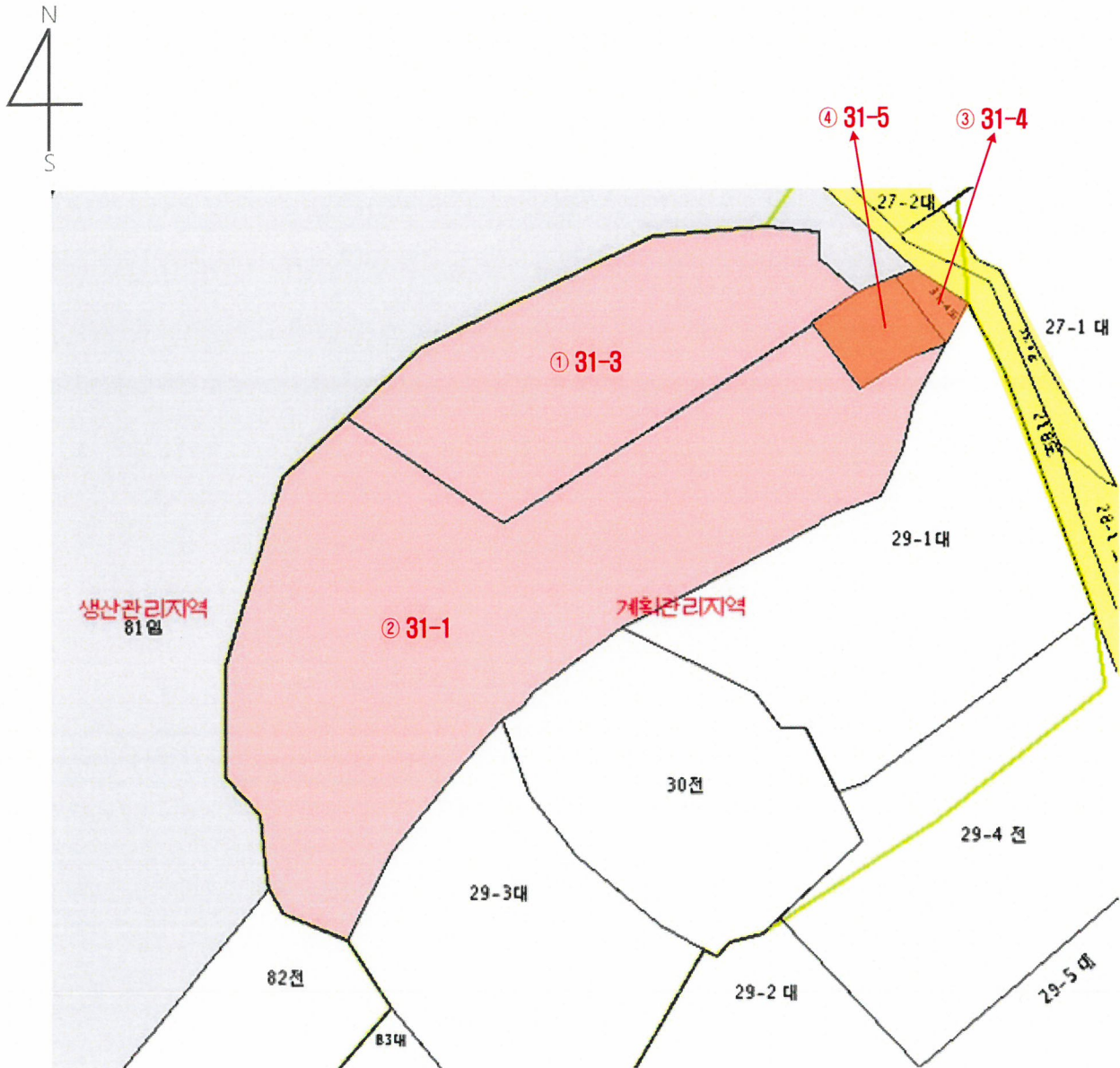
소재지

경기도 화성시 정남면 수면리 31-1 외



지 적 도

S = 1/600

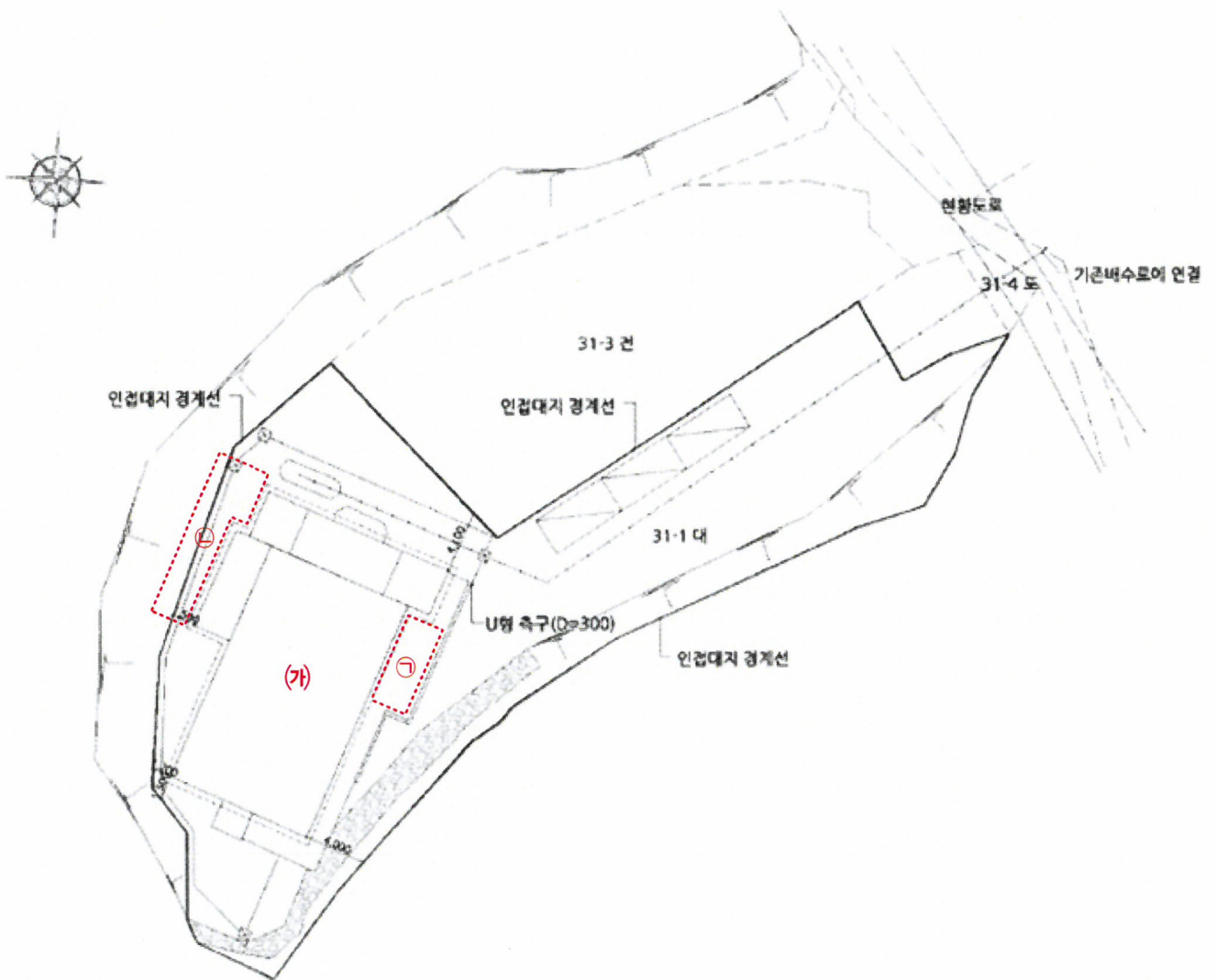


※ 후면 “건물배치도” 참조



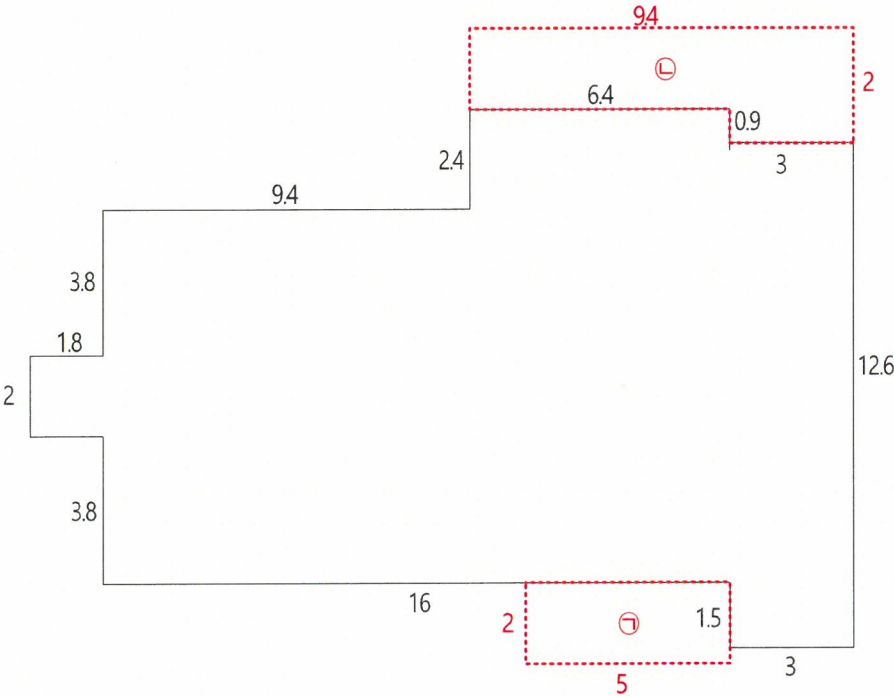
S = No Scale

건 물 배 치 도



S = No Scale

건물이용상태 및 임대상황



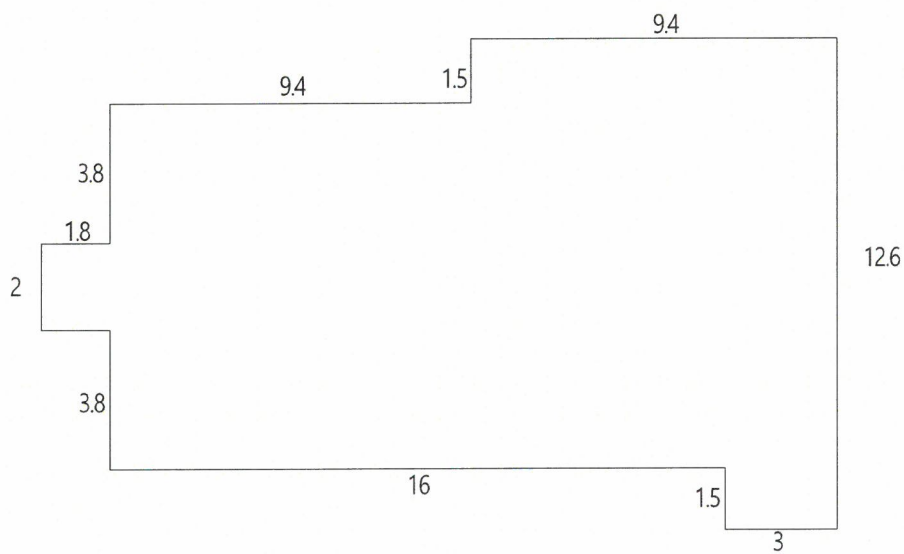
【(가) 1층 (공부면적: 210.84㎡)】
【(가) 1층 (실측면적: 210㎡)】

【제 시 외 건 물】

- ㉠ 철골조 판넬지붕(식당) 약 10㎡
- ㉡ 판넬조 판넬지붕(창고) 약 18㎡

S = No Scale

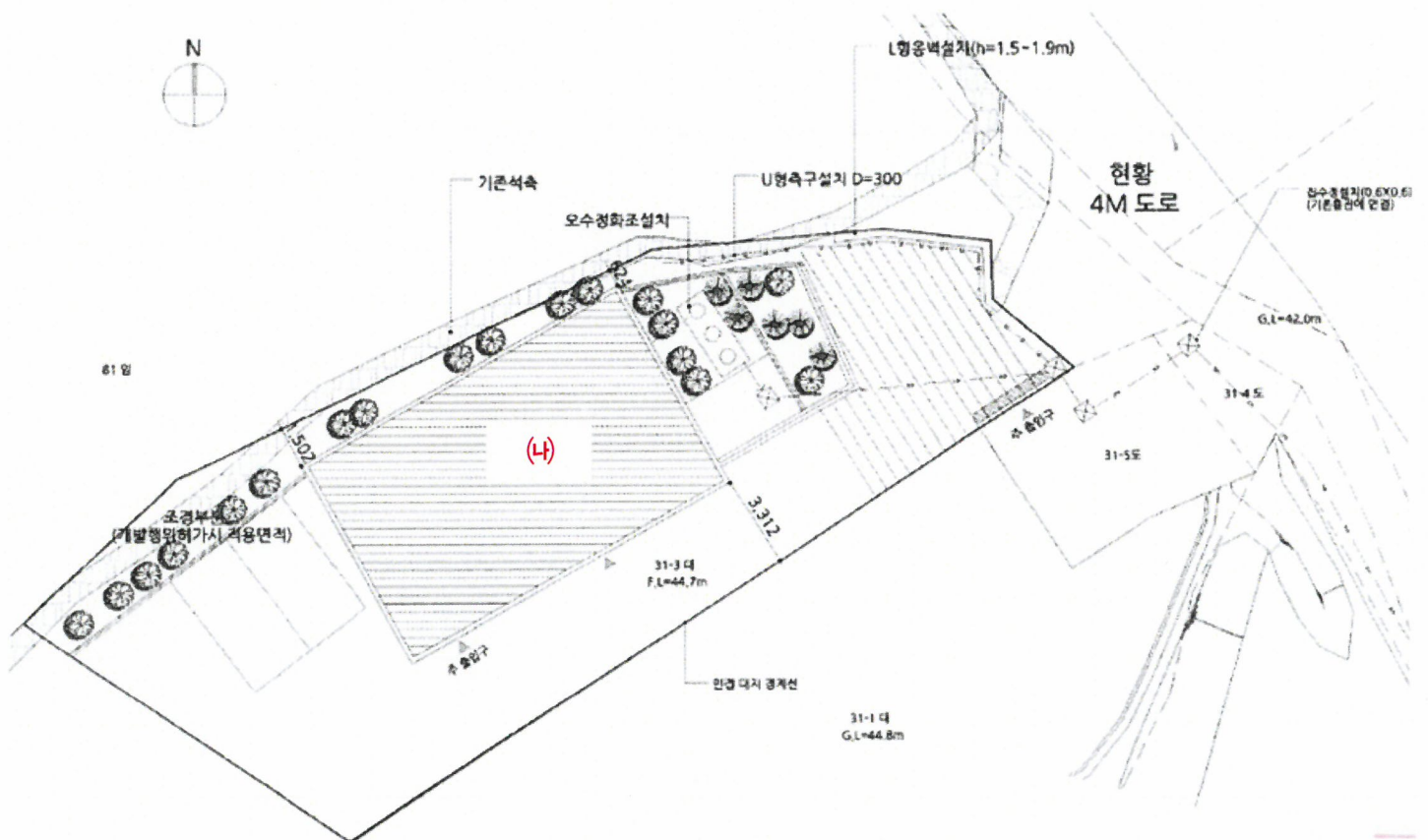
건물이용상태 및 임대상황



【(가) 2층 (공부면적: 195.36㎡)】
【(가) 2층 (실측면적: 196㎡)】

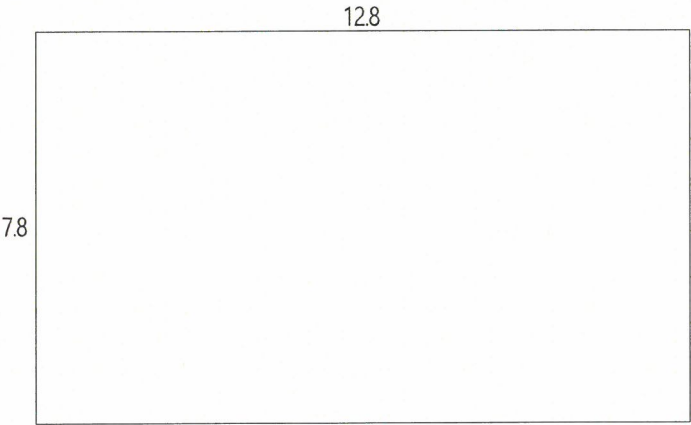
S = No Scale

건물 배치도



S = No Scale

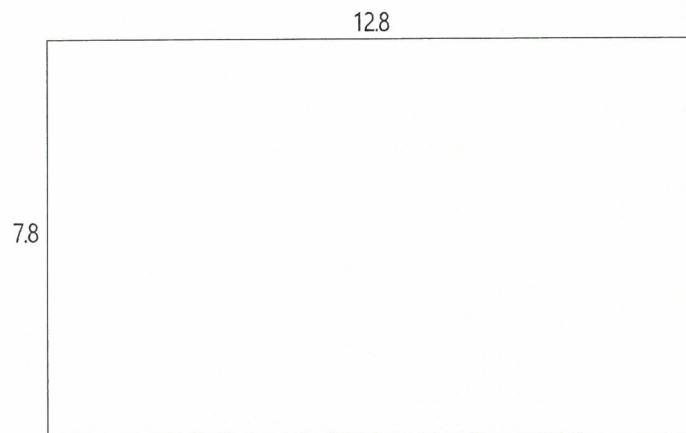
건물이용상태 및 임대상황



【 (나) 1층 (공부면적 : 99.84㎡) 】
【 (나) 1층 (실측면적 : 99.84㎡) 】

S = No Scale

건물이용상태 및 임대상황



【 (나) 2층 (공부면적 : 99.84 m^2) 】
【 (나) 2층 (실측면적 : 99.84 m^2) 】

임대상황

임대미상임.

현 황 사 진



【 대상토지 전경 】



【 주위환경 】

현 황 사 진



【 주위환경 】



【 대상물건 기호(가) 전경 】

현 황 사 진

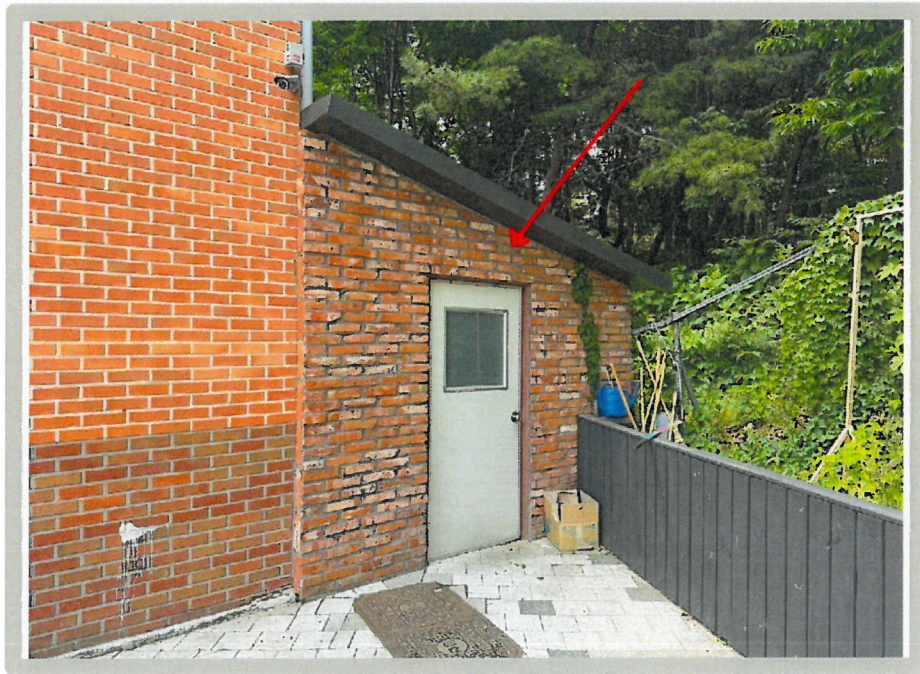


【 대상물건 기호(나) 전경 】



【 제시외건물㉠ 】

현 황 사 진



【 제시외건물㉠ 】