

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12511-7-0301
건명	김지선 소유물건(2024타경84952)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 홍주현

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.

 (주)태평양감정평가법인 경기지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

경기도 수원시 영통구 인계로 260, 5층 501호(매탄동,우영프라자)

대표전화 : (031)268-4855 FAX : (0505)182-4575



대 상 물 건 현 황

건 명	김지선 소유물건(2024타경84952)
소 재 지	경기도 화성시 서신면 광평리 351-21 외



(부동산) 감정 평가 표

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

감정평가사
(윤수연)

(주)태평양감정평가법인 경기지사
지사장

윤수연 (인)

성경기

(서명 또는 인)

감정평가액	이십사억오백칠십칠만구천칠백원정 (₩2,405,779,700.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 홍주현		감정평가목적	경매		
제출처	수원지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김지선 (2024타경84952)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2024. 9. 6.	2024. 9. 6.	2025.11.17.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,145	토지	3,145	571,000	1,795,795,000
		1 390x 2		195	188,000	36,660,000
	건물	1,243.30	건물	1,243.30	-	505,809,800
	제시외건물	355.85	제시외건물	(355.85)	-	62,482,900
	기계기구	1식	기계기구	1식	-	5,032,000
					₩2,405,779,700.-	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다					
	심사자: 감정평가사		김우호 (인)			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 서신면 광평리 “광평삼거리” 북측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제4항에 따라 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 부분감정평가를 할 수 있습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 9월 6일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 9월 6일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’, ‘건물 감정평가 요항표’, ‘건물이용상태 및 임대내역’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- (1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 관련 공부서류 및 귀 제시목록을 기준으로 감정평가하였습니다.
- (2) 본건 기호(4)토지는 공유지분토지로서 “김지선” 지분 전체를 평가하였으며, 평가대상부분의 위치확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 평가하되, 면적사정은 귀 제시목록상 지분비율에 의하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- (3) 본건 기호(1)토지 지상에 제시외 물건 ㉠~㉡이 소재하는 바, 원가법으로 평가하되 관리 및 설비 상태 등을 종합참작하여 관찰감가법을 적용하여 개략적인 실측면적을 기준으로 사정 평가하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다. (후첨 “ 건물개황도 및 사진용지” 참조)
- (4) 본건 일련번호(1) 지상 위 계근대 1식이 소재하나 장기간 방치된 상태이며 정상작동여부, 설치 시기 및 용량 등에 관한 정보를 구득하지 못하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.(후첨 “사진용지” 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	서신면 광평리	351-21	3,145	계획관리	공업용	공장용지	세로(가)	부정형 완경사지	242,200
4	서신면 광평리	351-47	390 X (1 / 2)	계획관리	도로 등	도로	세로(가)	부정형 완경사지	81,900

■ 공법상 제한사항

일련번호(1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(중점관리/정온), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(2): 계획관리지역, 성장관리계획구역(중점관리/정온), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2018-03-30)(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

2. 건물

일련 번호	소재지	지 번	건축면적(㎡)	건폐율(%)	주용도	구 조	층 수	사용승인일
			연 면 적(㎡)	용적률(%)				
2	서신면 광평리	351-21	542.42	-	공장	철골조 그라스울판넬	1층	2004.01.16
			542.42	-				
3	서신면 광평리	351-21	700.88	-	공장	일반철골구조 기타지붕	1층	2008.11.20
			700.88	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황 지 목	거래일자		총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)				사용승인일	토지거래가액(원) ¹⁾			
ㄱ	서신면 광평리	2,166		계획관리	공업용	2024.01.04		1,850,000,000	676,000	
	320 외	496			장	2022.12.14		1,464,608,000		
ㄴ	서신면 매화리	995		계획관리	공업용	2024.03.23		900,000,000	673,000	
	760	296.4			장	2022.09.21		669,697,200		
ㄷ	서신면 상안리	391		계획관리	공업용	2024.04.03		330,000,000	645,000	
	430-0 외	135.8			장	2013.08.05		252,458,200		
ㄹ	서신면 광평리	1,037		계획관리	단독	2024.06.30		564,000,000	543,000	
	340	-			대	-		564,000,000		
ㅁ	서신면 광평리	3,145		계획관리	공업용	2021.12.23		2,120,000,000	473,000	
	350-0 외	1,256.95			장	2008.11.20		1,489,011,100		

[출처: KIAS 및 등기사항전부증명서]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	서신면 매화리 91○	2,685	계획관리	공업용 장	2022.03.16	경매	442,000	-
b	서신면 상안리 23○-○	1,593	계획관리	공업용 대	2024.07.16	경매	503,000	-
c	서신면 장외리 53○-○	2,714	계획관리	공업용 장	2022.01.21	경매	409,000	-
d	서신면 광평리 35○-○	3,145	계획관리	공업용 장	2022.03.25	담보	484,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 원가방식의 적용

1.1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2024.01.01]

일련 번호	비 교 표준지	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m ²)
1, 4	A	서신면 전곡리	429-10	2,386	계획관리	공업용	장	세로(가)	사다리 완경사지	260,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	경기도 화성시	계획관리지역	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 2.097 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.308

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1, 4	A	2024.01.01 ~ 2024.09.06	$(1 + 0.02097) \times (1 + 0.00308 \times 37/31)$	1.02472

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [공업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선, 전용부두
환 경 조 건	공급시설 및 처리시설의 상태 자연환경	동력자원, 공업용수, 공장배수 지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
		본건은 표준지와 비교시 접근조건(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세합니다.						
4	A	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	0.33	0.363
		본건은 표준지와 비교시 접근조건(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세하며, 기타조건(현황 도로)에서 하향 조정했습니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/m ²)
					지 목			
평가 사례	b	서신면 상안리 230-0	1,593	계획관리	공업용지 대	2024.07.16	경매	503,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	b	503,000	1.00527	1.000	1.030	520,820	1.953
기준시점 비교표준지가액	A	260,200	1.02472	-	-	266,632	

산출내역	시점수정	화성시 계획관리지역 지가변동률 (2024.07.16 ~ 2024.09.06)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
	표준지는 평가사례와 비교시 접근조건(국도 접근성 등)에서 우세합니다.							

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
1, 4	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	1.95

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	260,200	1.02472	1.000	1.100	1.95	571,000
4	260,200	1.02472	1.000	0.363	1.95	188,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	571,000	3,145	1,795,795,000
4	188,000	195	36,660,000
합계		3,340	1,832,455,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		이용상황	거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)	용도지역			지 목	토지거래가액(원)	
1, 4	□	서신면	2,166	계획관리	공업용	2024.01.04	1,850,000,000	676,000	
		광평리 32○ 외	496			장	2022.12.14		1,464,608,000
- 배분법에 의한 토지단가 산정 건물적용단가: 800,000원/㎡ X 34/35 ≒ 777,000원/㎡(유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만(이상) 절사) 건물추정가액: 777,000원/㎡ X 496㎡ = 385,392,000원									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	경기도 화성시	계획관리지역	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.205
			2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.283
			2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.304
			2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.299
			2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.374
			2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.306
			2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.308

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1, 4	ㄱ	2024.01.04 ~ 2024.09.06	$(1 + 0.00205 \times 28/31) \times (1 + 0.00283) \times$ $(1 + 0.00304) \times (1 + 0.00299) \times$ $(1 + 0.00374) \times (1 + 0.00306) \times$ $(1 + 0.00308) \times (1 + 0.00308 \times 37/31)$	1.02453

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지 역 요 인 비 교 치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [공업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선, 전용부두
환 경 조 건	공급시설 및 처리시설의 상태 자연환경	동력자원, 공업용수, 공장배수 지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄱ	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
		본건은 거래사례와 비교시 가로조건(도로의 폭 등), 획지조건(경사도 등)에서 열세합니다.						
4	ㄱ	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	0.33	0.282
		본건은 거래사례와 비교시 가로조건(도로의 폭 등), 획지조건(경사도 등)에서 열세하며 기타요인(현황 도로)에서 하향보정하였습니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	676,000	1.000	1.02453	1.000	0.855	592,000
4	676,000	1.000	1.02453	1.000	0.282	195,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	592,000	3,145	1,861,840,000
4	195,000	195	38,025,000
합계		3,340	1,899,865,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

1.2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

가. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조 및 지붕	급수	표준단가(원/m ²)	내용년수
6-1-6-11	일반공장	철골조 철골지붕틀 칼라피복철판잇기 (층고9m이하)	3	1,076,000	35 (30~40)
6-1-6-11	일반공장	철골조 철골지붕틀 칼라피복철판잇기 (층고9m이하)	4	973,000	35 (30~40)
6-1-6-12	일반공장	철골조 철골지붕틀 칼라피복철판잇기 (층고 9m초과 ~ 20m)	3	1,308,000	35 (30~40)
6-1-6-12	일반공장	철골조 철골지붕틀 칼라피복철판잇기 (층고 9m초과 ~ 20m)	4	1,148,000	35 (30~40)

[한국부동산원 건물신축단가표, 2023]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

일련번호	전기	위생·급배수	냉난방	소화설비	자동제어	승강기	기타
2, 3	○	-	-	-	-	-	-

다. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공 방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호	층	구 조	용 도	재조달원가(원/㎡)
2	1층	철골조	공장	800,000
3	1층	일반철골구조	공장	800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

$$\text{감가누계액} = \text{재조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)
					실제	유효		
2	1층	공장	800,000	35	20	20	20 / 35	457,142
3	1층	일반공장	800,000	35	15	15	15 / 35	342,857

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.3. 원가법에 의한 시산가액

가. 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	층	용도	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
2	1층	공장	800,000	457,142	342,000
3	1층	일반공장	800,000	342,857	457,000

나. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	층	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
2	1층	342,000	542.42	542.42	185,507,640
3	1층	457,000	700.88	700.88	320,302,160
합	계	-	1,243.3	1,243.3	505,809,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 원가방식에 의한 시산가액

1.3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1, 4	1,832,455,000	1,899,865,000	1,832,455,000
합 계	-	-	1,832,455,000

1.3.2. 건물 시산가액

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상건물의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	건물 시산가액(원)
2	185,507,640	185,507,640
3	320,302,160	320,302,160
합 계		505,809,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	1,832,455,000
건 물	505,809,800
합 계	2,338,264,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	1,832,455,000
건 물	505,809,800
합 계	2,338,264,800

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	2,338,264,800
합 계	2,338,264,800

토 지 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 화성시 서신면 광평리	351-21	공장용지	계획관리지역	3,145	3,145	571,000	1,795,795,000	
2	동소	위지상	공장	철골조 그라스올판넬 지붕 1층					
			공장	1층	542.42	542.42	342,000	185,507,640	800,000 x15/35
3	동소	위지상	공장	일반철골구조 기타지붕지붕 1층					
			일반공장	1층	700.88	700.88	457,000	320,302,160	800,000 x20/35
4	동소	351-47	도로	계획관리지역	1 390 X - 2	195	188,000	36,660,000	'김지선' 지분 전부
소 계								₩2,338,264,800	
㉠	(제시외) 동소	물건 등) 351-21 위지상	화장실	경량철골구조 기타지붕 1층 소재	(13.65)	13.65	266,000	3,630,900	400,000 x20/30

토 지 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉠	경기도 화성시 서신면 광평리	351-21 위지상	창고	철골조 판넬지붕 1층 소재	(98)	98	457,000	44,786,000	800,000 x20/35 관찰감가
㉡	동소	"	창고	파이프조 천막지붕 1층 소재	(208)	208	45,000	9,360,000	100,000 x9/20 관찰감가
㉢	동소	"	통로	판넬조 판넬지붕	(36.2)	36.2	130,000	4,706,000	200,000 x20/30 관찰감가
㉣	동소	"	수변전 설비	국산 2012.01 250kw	(1식)	1식	-	5,032,000	37,000,000 x0.136(2/15)
소 계								₩67,514,900	
합 계								₩2,405,779,700.-	
					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 화성시 서신면 광평리 소재 "광평삼거리" 북측 인근에 위치하며, 본건 주위는 소규모공장, 창고, 농경지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 용이하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황 및 제반 교통환경은 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

인근도로 또는 주위의 지형지세 대비 완만한 사다리형이며, 현황 공업용 건부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 서측폭 약 6m 내외의 포장도로(본건 기호(4))와 접하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(중점관리/정온), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

기호(2): 계획관리지역, 성장관리계획구역(중점관리/정온), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2018-03-30)(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

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)	

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(1)토지 지상에 제시외 물건 ㉠~㉡이 소재하는 바, 원가법으로 평가하되 관리 및 설비상태 등을 종합참작하여 관찰감가법을 적용하여 개략적인 실측면적을 기준으로 사정 평가하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다. (후첨 “ 건물개황도 및 사진용지” 참조)

(7) 공부와의 차이

해당 사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호(1)토지 지상에 계근대 및 수변전설비 등이 소재하고 있는 바, 소유권 및 권원관계 등을 확인하시어 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

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

기호(2)

철골조 그라스올판넬지붕 1층 건물로서,

(사용승인일: 2004.01.16)

외벽 : 판넬 붙임 마감 등,

내벽 : 판넬 붙임 마감 등,

창호 : 샷시 창호 등으로 마감하였습니다.

기호(3)

일반철골구조 기타지붕 1층 건물로서,

(사용승인일: 2008.11.20)

외벽 : 판넬 붙임 마감 등,

내벽 : 판넬 붙임 마감 등,

창호 : 샷시 창호 등으로 마감하였습니다.

(2) 이용상태

공장 및 창고로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

위생·급배수·전기설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.

(4) 부합물 및 종물

해당사항 없습니다.

건물 감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

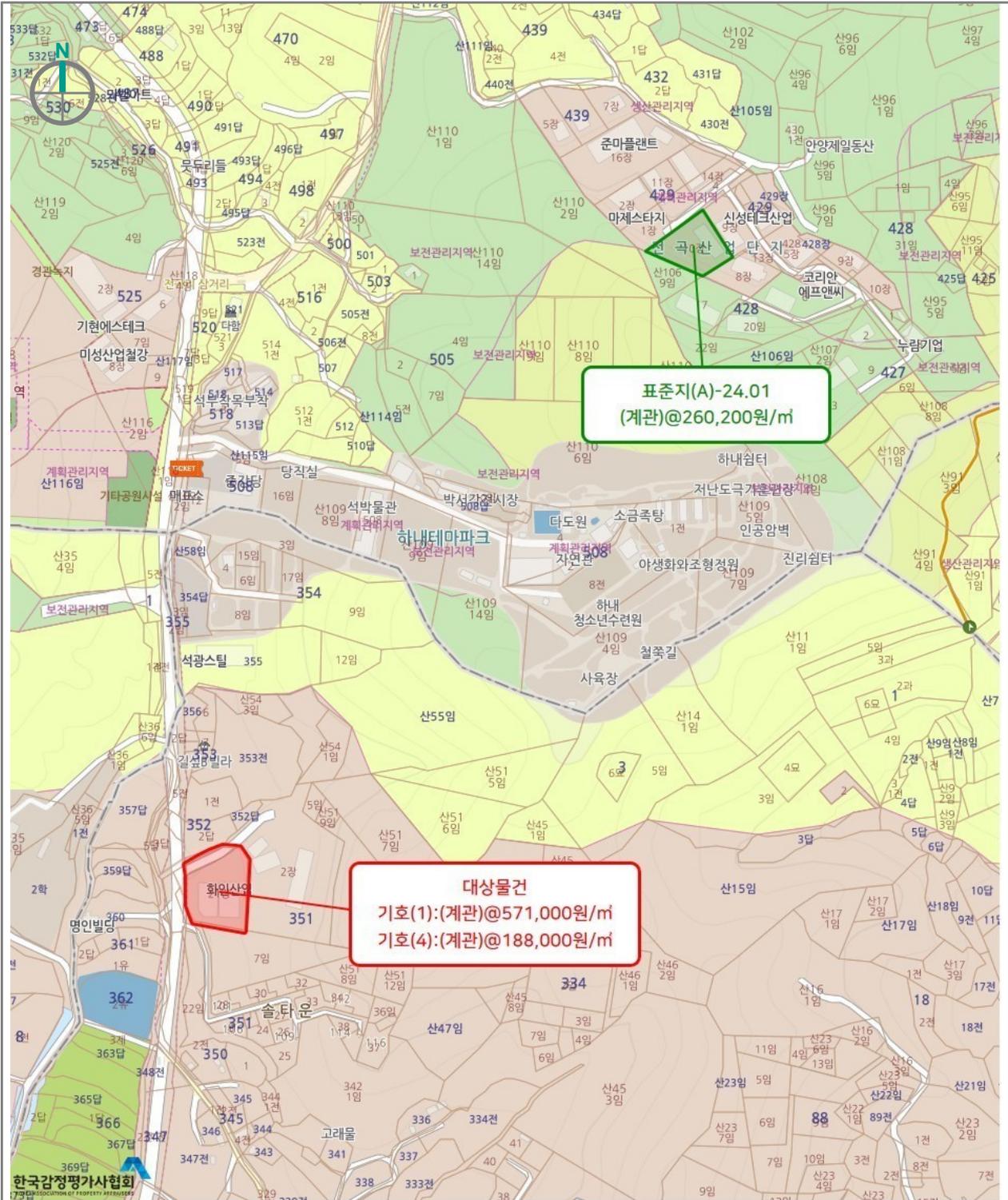
해당사항 없습니다.

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없습니다.
임대관계는 미상입니다.

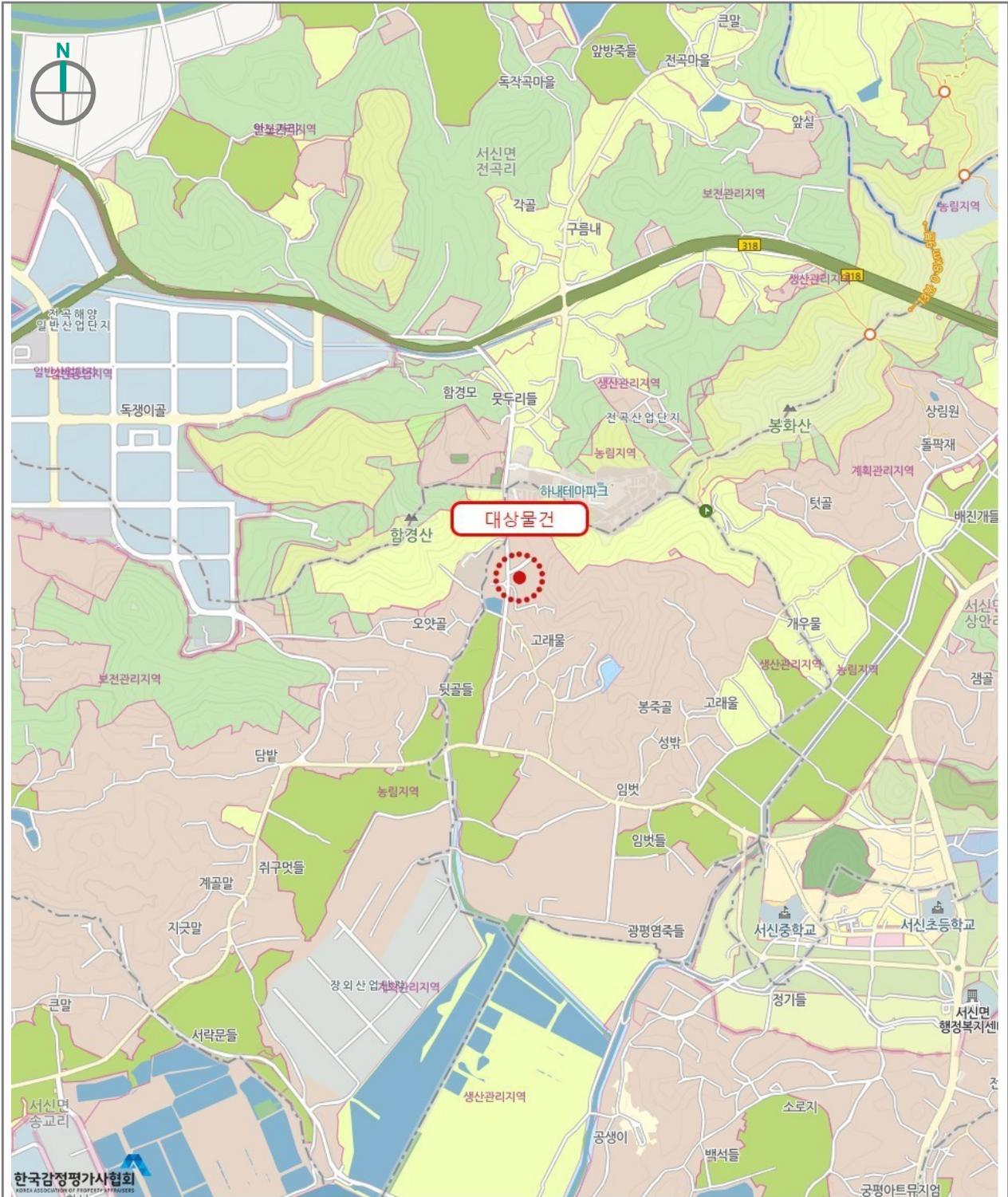
상 세 위 치 도

소재지 경기도 화성시 서신면 광평리 351-21



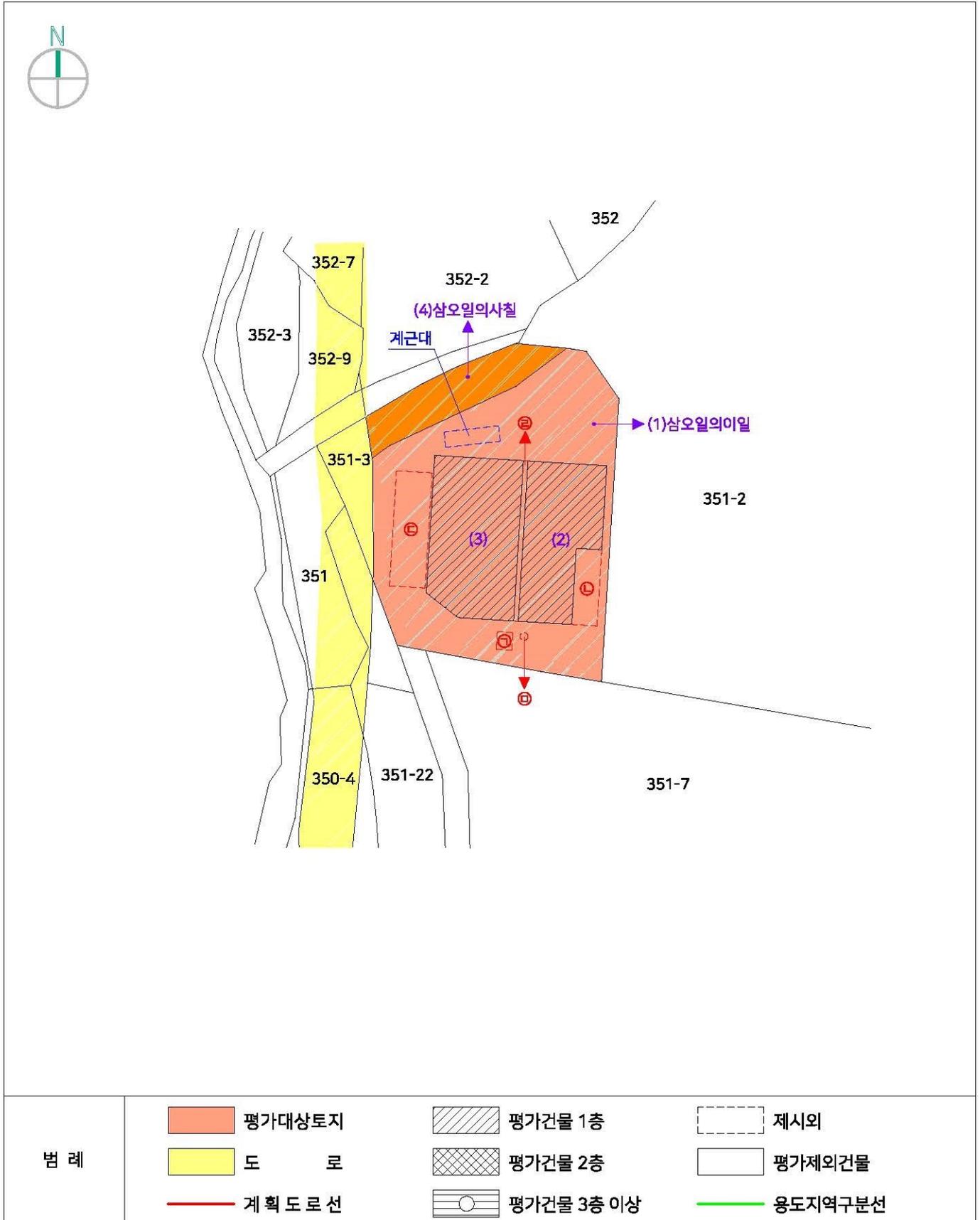
광역위치도

소재지	경기도 화성시 서신면 광평리 0351-0021
-----	---------------------------



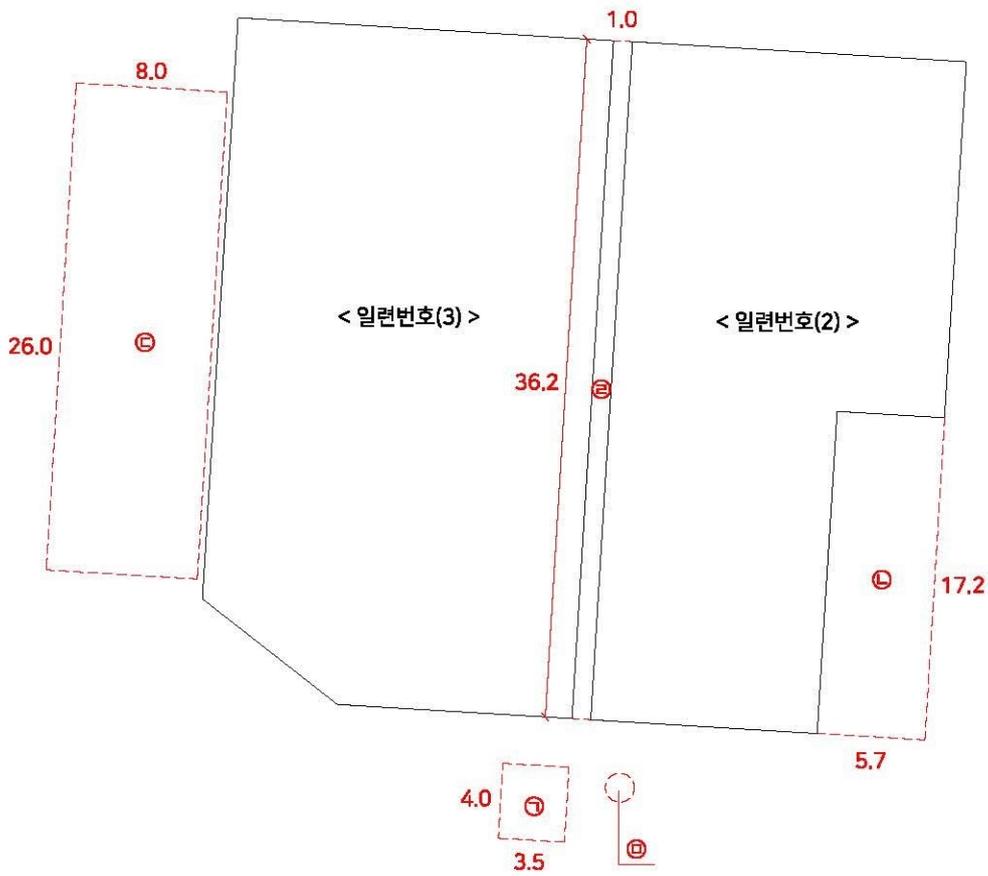
한국감정평가사협회
Korea Association of Professional Appraisers

지적 및 건물 개황도



범례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 3층 이상	 용도지역구분선

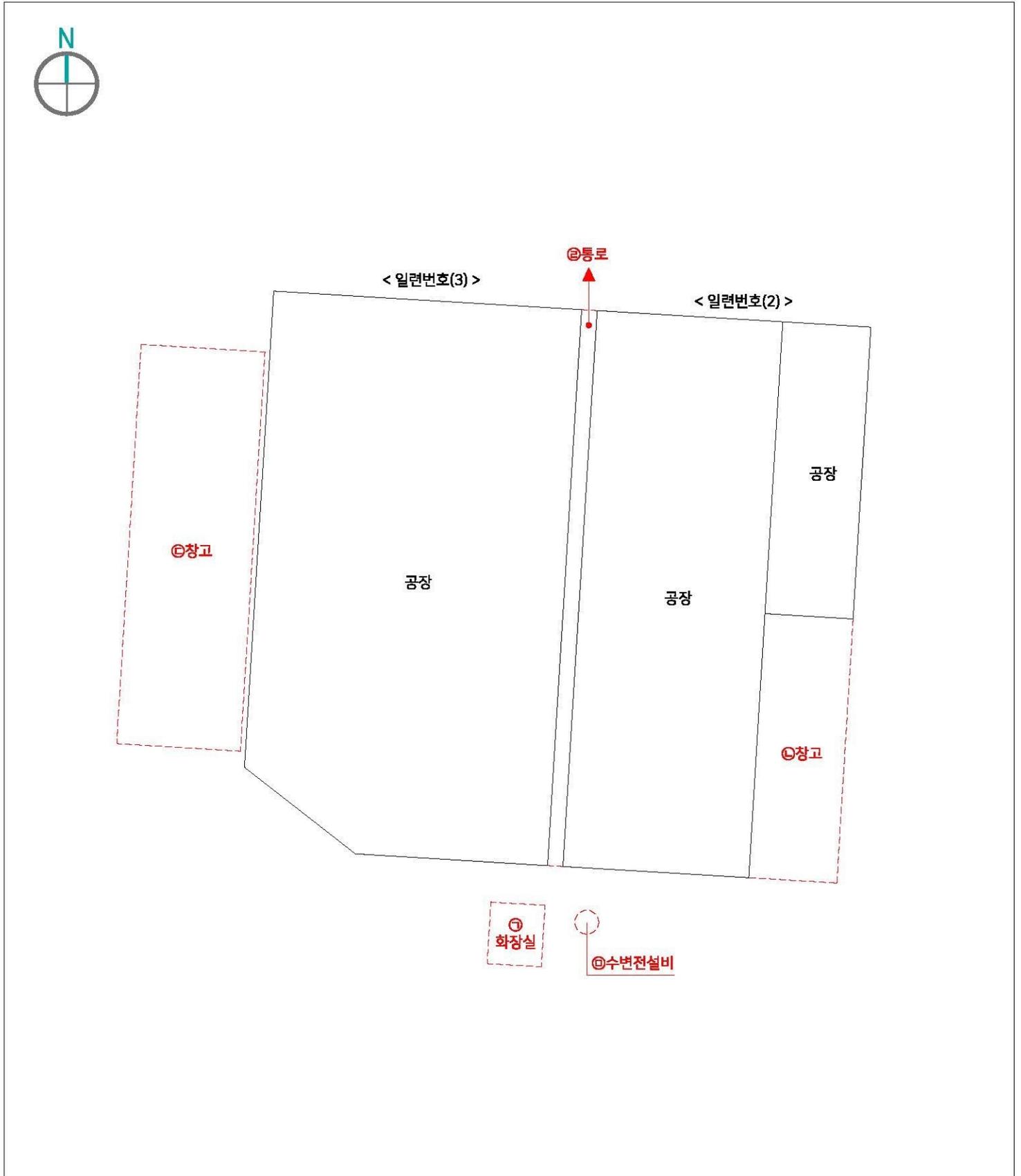
건물 개황도



< 제시의 건물 >

- ① 경량철골구조 기타지붕 단층 (화장실) 약 14.0㎡
- ② 철골조 판넬지붕 단층 (창고) 약 98.0㎡
- ③ 파이프조 천막지붕 단층 (창고) 약 208.0㎡
- ④ 판넬조 판넬지붕 (통로) 약 36.2㎡
- ⑤ 수변전설비

건물 이용상태 및 임대내역



사 진 용 지



【본건 전경(남동측에서 촬영)】



【본건 전경(북동측에서 촬영)】

사 진 용 지



【일련번호(1) 전경】



【일련번호(2) 전경】

사 진 용 지



【일련번호(2) 내부】



【일련번호(3) 전경】

사 진 용 지



【일련번호(3) 내부】



【일련번호(4) 전경】

사 진 용 지



【제시외건물㉠】



【제시외건물㉠ 내부】

사 진 용 지



【제시외건물㉠】



【제시외건물㉡】

사 진 용 지



【제시외건물㉸】



【제시외건물㉸】

사 진 용 지



【계근대】