

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경기도 화성시 우정읍 원안리 362-3 소재 부동산
평가서 번호	대화 01-2101-4-0045
의뢰인	기복교회신용협동조합장

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 윤정주

윤정주



(주)대화감정평가법인

대표이사

서완석

(서명 또는 인)



감정평가액	이억팔천구백삼십일만오천이백원정 (₩289,315,200.-)					
의뢰인	기복교회신용협동조합장	감정평가 목적		일반거래(구매)		
		제출처		기복교회신용협동조합		
채무자	-	기준가치		시장가치		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사(수탁자)	감정평가조건		-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장등본, 일반건축물대장등본	기준시점		조사기간	작성일	
		2021. 01. 21		2021. 01. 21	2021.01.21	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	701	토지	701	322,000	225,722,000
	건물	178.9	건물	178.9	-	56,663,200
	제시외 건물	(1식)	제시외 건물	1식	-	6,930,000
	합계					₩289,315,200.-
	이		하	여	백	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김태우					

김태우



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

경기도 화성시 우정읍 원안리 소재 “원안2리마을회관” 서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

경기도 화성시 우정읍 원안리									
토지	기 호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	2020년 개별공시 지가(원/㎡)
	1	362-3	701	대	계획관리	단독주택	세로(가)	사다리 완경사	156,000
건물	기호	용 도	구조/지붕		연면적 (㎡)	층 수	사용승인일자		
	가	단독주택	연와조/슬라브지붕		95.5	지상 1층	1990		
	나	창고시설	시멘트블록조/ 슬라브지붕		70.2	지상 1층	1990		
	다	창고시설	연와조/슬라브지붕		13.2	지상 1층	1990		

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2021년 1월 21일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2021년 1월 21일임.

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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의사항

가. 본건 기호(1) 토지 위 제시외건물㉠(연와조, 약 115.5㎡, 담장)이 소재하며, 제시외건물의 면적 사정은 개략적인 실측에 의하였음(후첨 “지적 및 건물개황도” 참조).

나. 본건 건물 기호(가)~(다)의 경우 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 확인이 어려워 내부 조사는 생략하였는바, 업무 진행시 참고 바람.

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

없음.

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 2021년 표준지 공시지가가 미공시되어, 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2020년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.

② 위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<경기도 화성시 우정읍>

(공시기준일: 2020. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	원안리 360	807	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	156,000	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
2020. 1. 1.~2021. 1. 21.	4.366 (1.04366)	2020.01.01 ~ 2020.11.30 : 3.699 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.371 $(1 + 0.03699) * (1 + 0.00371 * 52/30)$ ≒ 1.04366

(라) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 개별요인 비교

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도	1.00	대등함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	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	1.00	대등함.
	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	1.02	대상토지는 표준지에 비하여 경사 등 획지조건에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 계			1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 그 밖의 요인 보정의 필요성

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 우정읍>

(출처: 한국감정평가사협회 등)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비 고
선례 1	원안리 362-3	701	대	2019-05-07	312,000	150,000	공매	주거용	계획 관리	본건
선례 2	원안리 249-1	758	대	2020-12-10	331,000	162,200	시가참고	주거용	계획 관리	선정 (세각(가), 사다리, 완경사)
선례 3	원안리 374	303	대	2020-05-01	288,000	151,500	법원경매	주거 기타	계획 관리	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉞ 비교선례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 <평가선례 2>를 비교선례로 선정하였음.

④ 보정치의 산정

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가 (원/㎡)					
평가선례(2) 기준 대상토지 단가	331,000	1.00532	1.000	0.970	322,778	1.944
비교표준지(A) 기준 대상토지 단가	156,000	1.04366	1.000	1.020	166,067	

산 정 내 역

시점수정	경기도 화성시 계획관리지역(2020. 12. 10.~2021. 1. 21.): 1.00532						
지역요인 비교	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.00)						
개별요인 비교	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
대상토지는 선례에 비하여 접면도로 상태(한면/각지) 및 형상 등에서 열세함.							

⑤ 인근지역 정상지가 수준 등 검토

㉞ 인근지 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
계획관리	대지	300,000원/㎡~350,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉞ 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2020. 1. 1.~2020. 12. 31.)

<자료출처: 인포케어>

용 도	소 재 지	낙찰가율 (%) (총 낙찰가/ 총 감정가)	낙찰률 평균 (%) (총 낙찰건수/ 총 입찰건수)	낙찰 건수
상가 / 전체	화성시	61.20	70.53	8
	우정읍	-	-	-

㉞ 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.	1.94

(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	156,000	1.04366	1.000	1.020	1.94	322,170	322,000

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 등>

거래 사례 1	소재지		경기도 화성시 우정읍 원안리 359-1				
	거래시점		2020. 7. 8.		거래가액(원)		110,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)		지목	거래시점기준 개별공시지가(원/m ²)
			계획관리	332		대	154,200
		특성: 주거용, 세각(가), 사다리, 완경사					
		건물	용도	연면적(m ²)		사용승인일자	
			-	-		-	
			특성: 토지만의 거래사례임.				
토지단가(원/m ²)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)					
		110,000,000 / 332 = @331,000					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<자료출처 : 등기사항전부증명서 등>

거래 사례 2	소재지		경기도 화성시 우정읍 화수리 390-11				
	거래시점		2020. 9. 25.		거래가액(원)		41,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(㎡)	지목	거래시점기준 개별공시지가(원/㎡)	
			계획관리	123	대	152,600	
			특성: 주거용, 세로(가), 세장형, 평지				
		건물	용 도	연면적(㎡)	사용승인일자		
			-	-	-		
			특성: 토지만의 거래사례임.				
토지단가(원/㎡)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)					
		41,000,000 / 123 = @333,000					

② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용
상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 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 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시점수정

① 거래사례가 소재하는 경기도 화성시 계획관리지역의 경우 거래일자(2020. 7. 8.)로부터 기준시점(2021. 1. 21.)까지 지가변동률은 다음과 같음.

② 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월(2020년 11월 분)의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2020. 7. 9.~2021. 1. 21.	2.179 (1.02179)	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00339 * 24/31) * (1 + 0.00260) \\ & \quad * (1 + 0.00316) * (1 + 0.00307) \\ & * (1 + 0.00371) * (1 + 0.00371 * 52/30) \\ & \quad \approx 1.02179 \end{aligned} $

(마) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 개별요인 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
가로조건	1.00	대등함.
접근조건	1.00	대등함.
환경조건	1.00	대등함.
획지조건	0.97	접면도로 상태(한면/각지) 및 형상 등에서 열세함.
행정적조건	1.00	대등함.
기타조건	1.00	대등함.
격차율 계	0.970	

(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	331,000	1.000	1.02179	1.000	0.970	328,066	328,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시산가액 조정 관련 사항

(가) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	시산가액(원)
공시지가기준법	701	322,000	225,722,000
거래사례비교법	701	328,000	229,928,000

(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(m ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	701	322,000	225,722,000

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 (2019년 4월)」의 표준단가 >

용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
일반주택	벽돌조 / 평지붕	2	1,139,000	45 (40~50)
		3	1,037,000	45 (40~50)
		4	931,000	45 (40~50)
일반창고	벽돌조 / 평지붕	3	740,000	40 (35~45)
		3	740,000	40 (35~45)
	블록조 / 평지붕	4	639,000	40 (35~45)
		5	595,000	40 (35~45)
표준단가 결정 (원/㎡)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 등 을 고려하여 결정함.	기호(가) 단독주택	1,100,000	45
		기호(나) 창고	650,000	45
		기호(다) 창고	750,000	45

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 건물 부대설비 보정단가

부대설비	보정단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	적용 대상
위생설비	65,000 ~ 84,000	70,000	기호(가)
냉난방설비	26,000 ~ 33,000	30,000	기호(가)
보정단가 결정 (원/㎡)	위 형식, 용량 및 현상 등을 고려하여 결정하되, 기타 경미한 설비 등은 표준단가에 포함하였음.	기호(가)	100,000

③ 재조달원가의 결정

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

기호	층	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	단독주택	연와조	1,100,000	100,000	1,200,000
나	1층	창고	시멘트블록조	650,000	-	650,000
다	1층	창고	연와조	750,000	-	750,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(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	경과연수	실제 잔존연수	유효 잔존연수	내용연수	비고
				정액법	관찰감가법		
가~다	1990	2021. 1. 21.	30	15	-	45	-

(라) 원가법에 의한 건물단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

결정단가 (원/㎡) = 재조달원가 (원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수							
기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	1층	단독주택	1,200,000	15	45	400,000	400,000
나	1층	창고	650,000	15	45	216,666	216,000
다	1층	창고	750,000	15	45	250,000	250,000

(2) 그 밖의 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

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 결정하였으며, 감정평가목적상 적절한 것으로 판단됨.

구 분		사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	
토지	1	701	322,000	225,722,000	
건물	가	1층	95.5	400,000	38,200,000
	나	1층	70.2	216,000	15,163,200
	다	1층	13.2	250,000	3,300,000
	소 계		83.4	-	56,663,200
제시외 건물	㉠		115.5	-	6,930,000
합 계		-	-	289,315,200	

토지, 건물 감정평가명세서

페이지 : 1

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 화성시 우정읍 원안리	362-3	대	계획관리지역	701	701	322,000	225,722,000	
가	동 소 [도로명주소] 경기도 화성시 우정읍 원안동길 7-1	362-3	단독주택	연와조 및 시멘트블록조 슬라브지붕 1층	95.5	95.5	400,000	38,200,000	1,200,000 x 15/45
나	동 소	362-3	창고시설	연와조 및 시멘트블록조 슬라브지붕 1층	70.2	70.2	216,000	15,163,200	650,000 x 15/45
다	동 소	362-3	창고시설	연와조 및 시멘트블록조 슬라브지붕 1층	13.2	13.2	250,000	3,300,000	750,000 x 15/45
㉠	동 소	362-3	담장	연와조	1식	1식	-	6,930,000	
	합 계							₩289,315,200.-	
				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 | 8. 임대관계 및 기타 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 화성시 우정읍 원안리 소재 "원안2리마을회관" 서측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 단독주택 및 전, 답 등이 혼재하여 제반 주위 환경은 보통임.

2. 교통 상황

본건까지 차량의 진입이 가능하며, 근거리 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 이용편의도는 보통임.

3. 형태 및 이용상황

인접지 및 인접도로 대비 남서측 하향 완경사지 내 사다리형 토지로서, 주거용 및 창고시설 건부지로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

본건 서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에 관한허가구역((2020-10-31)외국인, 법인, 단체 대상, 주택용 토지로 한정)임.

6. 제시목록외의 물건

본건 기호(1) 토지 위 제시외건물㉠(연와조, 약 115.5㎡, 담장)이 소재하며, 제시외건물의 면적사정은 개략적인 실측에 의하여었음(후첨 "지적 및 건물 개황도" 참조).

7. 공부와의 차이

없음.

8. 임대관계 및 기타

후면 건물감정평가요항표 제7항 '임대관계 및 기타' 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

(1) 기호 가

1990년 사용승인된 연와조 슬라브지붕 1층건으로서,

외벽: 적벽돌 쌓기 마감 등,

창호: 알루미늄새시창호 등임.

(2) 기호 나

1990년 사용승인된 시멘트블록조 슬라브지붕 1층건으로서,

외벽: 블록조 쌓기 마감 등임.

(3) 기호 다

1990년 사용승인된 연와조 슬라브지붕 1층건으로서,

외벽: 적벽돌 쌓기 마감 등임.

2. 이 용 상 태

기호(가) : 단독주택,

기호(나), (다) : 창고로 이용 중임.

3. 위생 및 냉난방설비

기호(가)에 기본적인 위생 급배수설비 및 개별난방설비 있음.

4. 기 타 설 비

없음.

5. 부합물 및 종물관계

없음.

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
없음.

7. 임대관계 및 기타

(1) 임대관계
임대 미상임.

(2) 전입세대열람내역(2021년 1월 21일 서초3동 주민센터)
후첨 "전입세대열람내역" 참조.

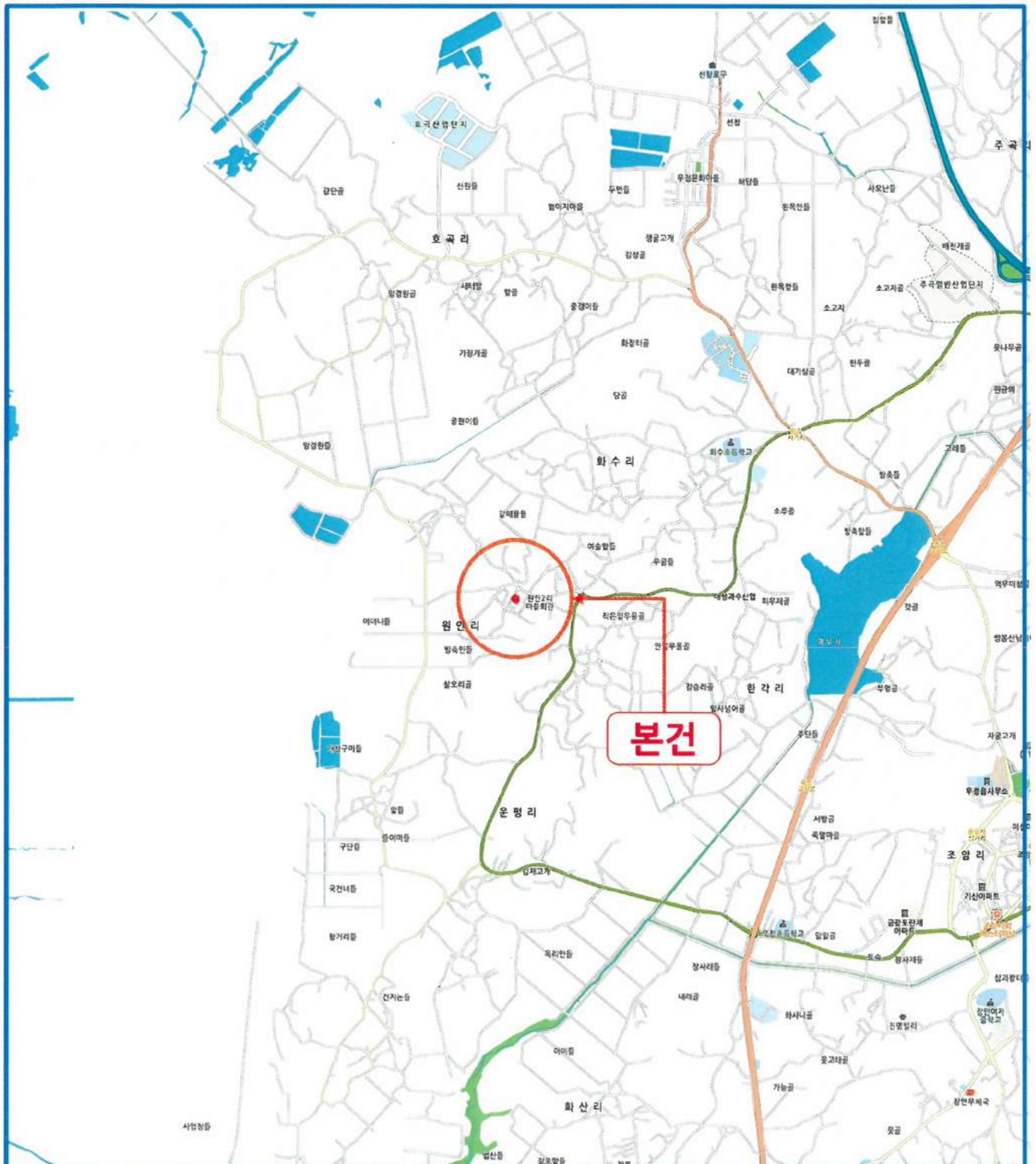
(3) 소유관계
2021년 1월 19일자 등기사항전부증명서상 본건 전체의 소유자는 "대한토지신탁주식회사(수탁자)"임.

광역위치도



소재지

경기도 화성시 우정읍 원안리 362-3

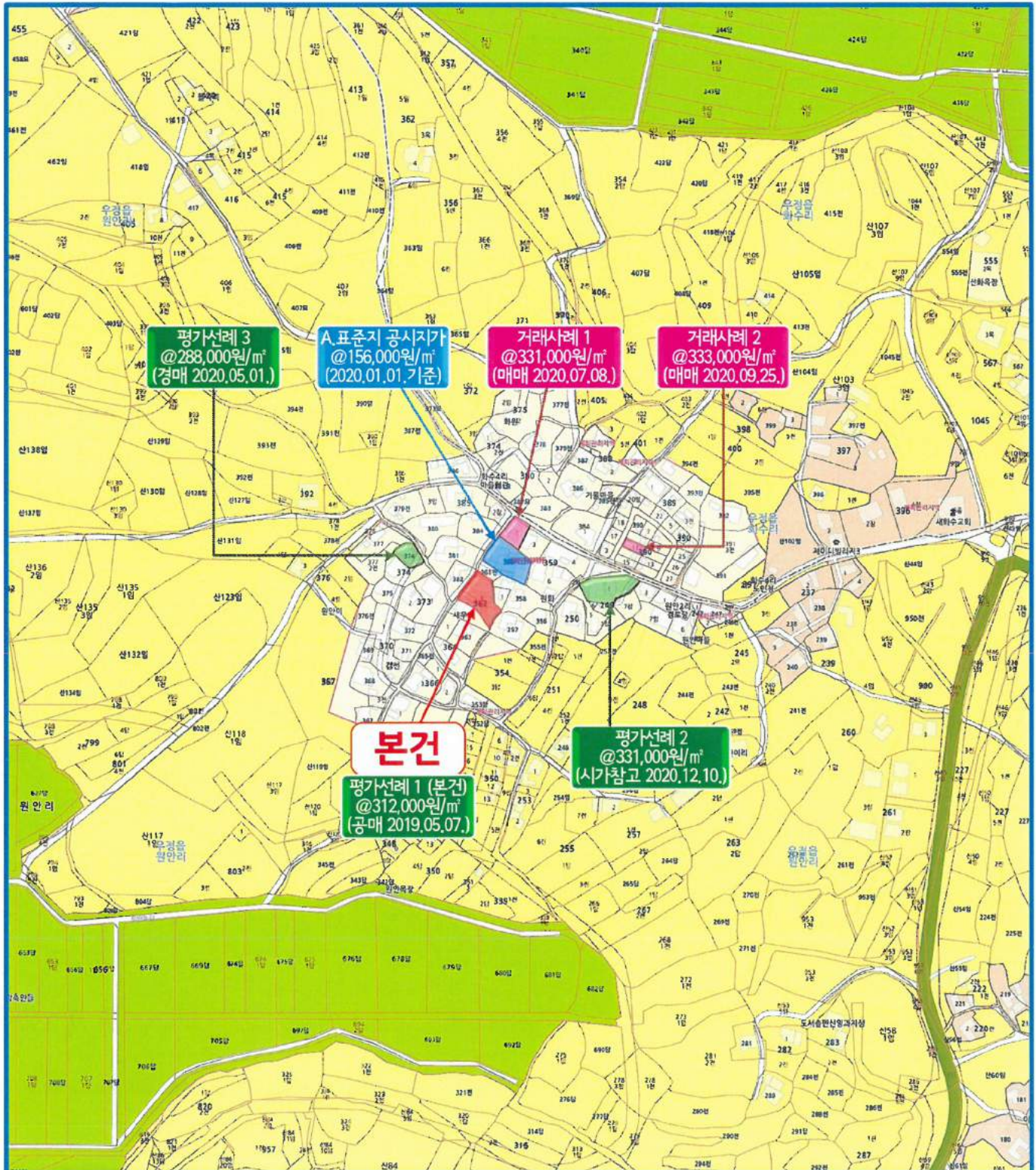


상 세 위 치 도



소재지

경기도 화성시 우정읍 원안리 362-3



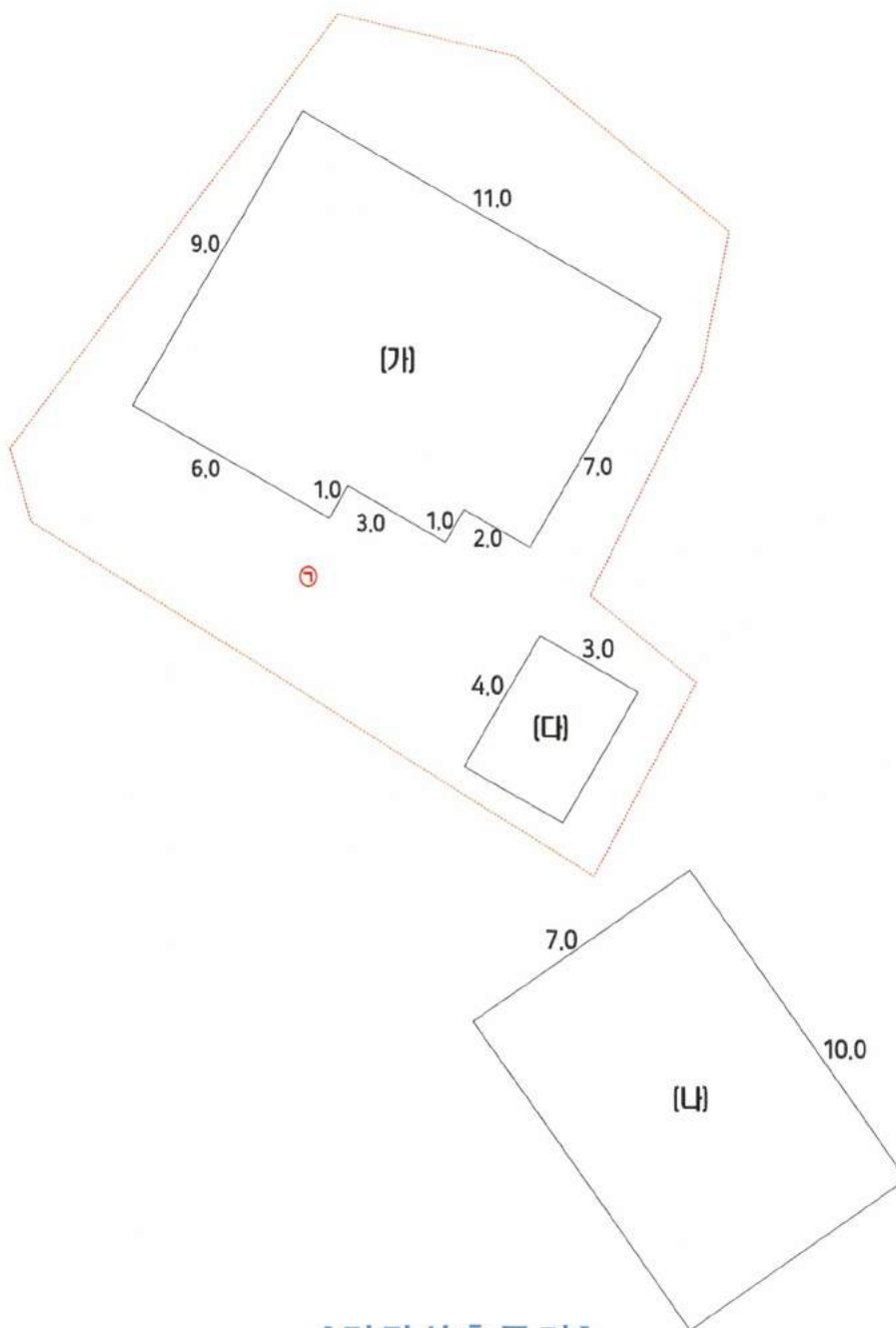
지적 및 건물개황도

S = 1/1,200



$$S = 1/200$$

지적 및 건물개황도



【면적산출근거】

(가) 1층 : $(9 \times 11) - (3 \times 1) - (2 \times 1) = 94\text{m}^2$ (공부 : 95.5m^2)

(나) 1층 : $10 \times 7 \approx 70\text{m}^2$ (공부 : 70.2m^2)

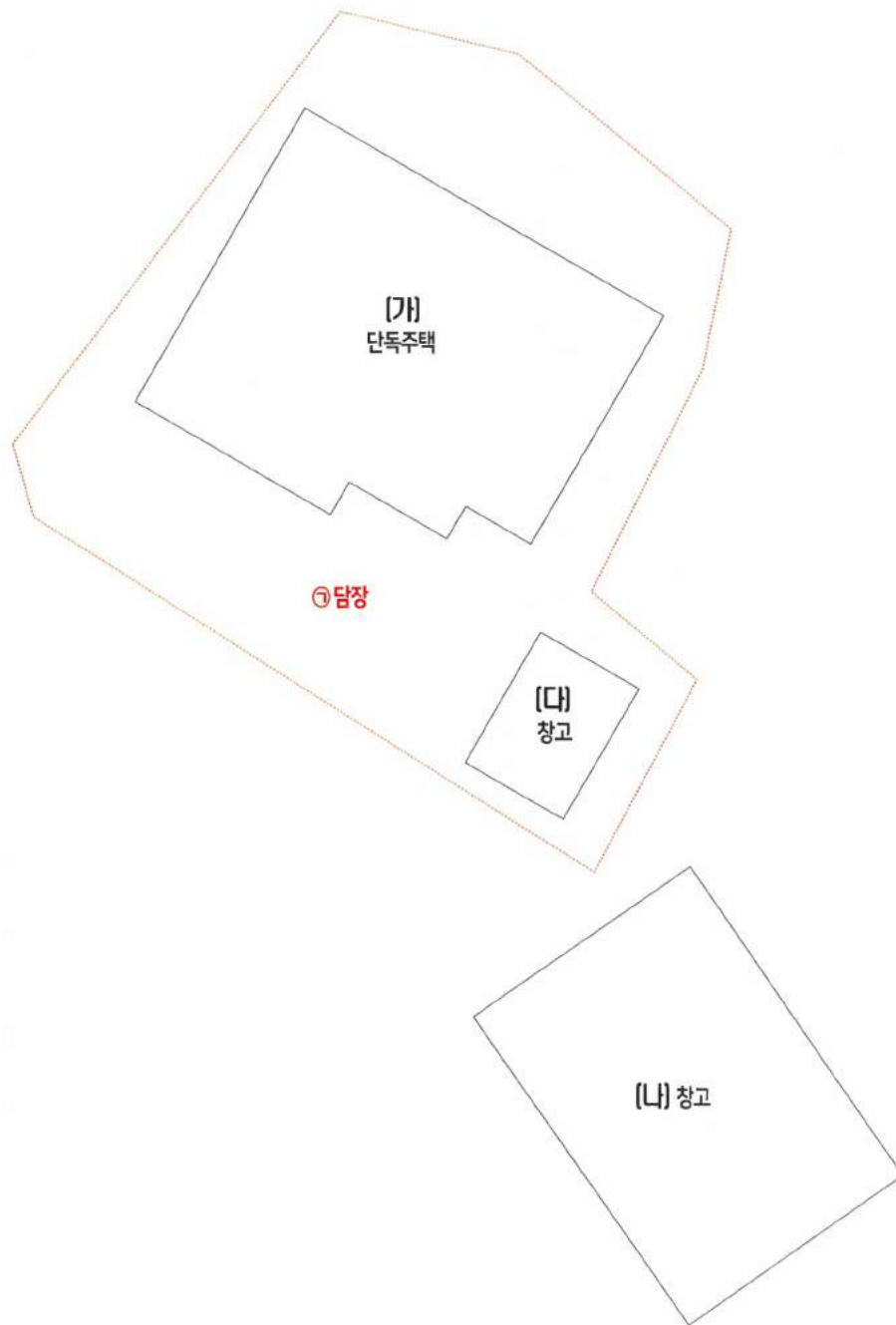
(나) 1층: $3 \times 4 = 12\text{m}^2$ (공부: 13.2m^2)

【제시외건물】

㉓ 조적조 (담장) 약 115.5㎡

S = No Scale

건물이용상태 및 임대상황



임대상황

임대미상임.

현 황 사 진



【 본건 전경 】



【 주위환경 】

현 황 사 진



【 기호 (가) 】



【 기호 (나) 】

현 황 사 진



【 기호 (다) 】



【 주위환경 및 제시외건물㉠ 】