# 감정평가서

의 뢰 인 : (주)하나자산신탁

건 명 : 경기도 안성시 공도읍 만정리 301-10 외

소재 부동산

번 호: F2231218-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

### ㈜ 감정평가법인 이산 경기동부지사

경기도 성남시 분당구 황새울로 196, 608호(수내동, 퍼스티플러스) TEL. (031)702-2788 FAX. (031)702-2790 감정평가액

의 뢰 인

채 무 자

사 확

21

## ( 부동산 )감정평가표

01	감정평가서는	감정평가에	관한	법규를	준수하고	감정평가이론에	따라	성실하고	공정
하게	작성하였기에	서명날인합니	니다.						

삼십구억육천일백육십칠만사백원정(₩3,961,670,400.-)

감정평가 목적

제 출 처

감 정 평 가 사

일반거래(공매)

(주)하나자산신탁

㈜감정평가법인 이산 경기동부지사 지 사 장 문 현 진

(주)하나자산신탁

(서명 또는 인)

			16								
소유자	<b>(</b> 주)하나자산 <i>(</i>	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		기 준				시징	가치		
(대상업체명	)			감정된	불가조	건		-	_		
				기준	٨	점	조 사	기 간		작	성 일
목록표시근기	거 제시를	목록 등		2023.	12.	26	2023. ~ 2023	12. 18 12. 26			. 12. 26
	감	정 평	가		-122	내	용				
공부	(公簿)(의뢰)	사		<b>A</b>	1			감 정	평	가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적	# ( m* )	또는	수량	단	가		3	액
토지	2,300	토지				2,300		-		3,816	,400,000
건물	377.02	건물				377.02		-		145	,270,400
		< 0  5	ōŀ	여	백	>					
					-			- 1			
합계									₩	<del>/</del> 3,961	,670,400
심	본인은 이 감정평가서	에 제시된 자료	료를	기준의	2로 성	성실하.	고 공정	하게 심시	나한	결과	01

是她也

감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

### 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

#### 1. 대상 물건의 개요

#### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 공도읍 만정리 소재 "만정초등학교" 남동측 인근에 위치하는 토지, 건물에 대한 (주)하나자산신탁의 일반거래(공매)목적의 감정평가임.

#### 2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

#### 1) 토지개요

	경기도 안성시 공도읍 만정리											
기호	지번	지목	면적(㎡) 용도지역 2023년 공시지가 비고									
기오	시킨	N =	23(")	ラエバゴ	(원/㎡)	01.77						
1	301-10	대	1,832	자연녹지	868,200	_						
2	297-1	대	468	자연녹지	648,800	_						

#### 2) 건물개요

#### 가) 기호 가

소재지		경기도 안성시 공도읍 만정리 301-10									
주구조	일반철골	구조 샌드위치	판넬지붕	공부상 주용도	제2종근린생활시설						
건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일					
265.40	14.49	342.41	18.69	-/2층	2002.06.07	-					

#### 나. 평가대상 물건 개요

#### 1) 입지조건

#### 가) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안성시 공도읍 만정리 소재 "만정초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주 위는 공동주택, 근린생활시설, 농경지 등이 소재하고 있음.

#### 나) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 등이 소재하는 등 교통 여건은 양호한편임.

#### 2) 토지상황

#### 가) 형상 및 지세 등

기호 1은 대체로 평탄한 자루형, 기호 2는 대체로 평탄한 부정형 토지임.

#### 나) 인접 도로상태

기호 1은 북측으로 노폭 약 20m 내외, 남측으로 노폭 약 6m 내외의 도로에 각각 접하며, 기호 2는 남측으로 노폭 약 6m 내외의 도로에 접함.

#### 다) 이용상황

기호 1은 근린생활시설 건부지로, 기호 2는 나지상태임.

#### 라) 토지이용계획사항

#### - 만정리 301-10

도시지역, 자연녹지지역(2019-06-12), 자연취락지구(안성시 고시 제2012-200호(2012-09-2 8) / 안성시 고시 제2023-103호(2023-03-31)), 대로3류(폭 25m~30m)(안성시 고시 제2001-25호(2001-03-26) / 안성시 고시 제2023-103호(2023-03-31))(접합), 가축사육제한구역 (전부제한구역), 성장관리권역, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)임.

#### - 만정리 297-1

도시지역, 자연녹지지역(2019-06-12), 가축사육제한구역(일부제한구역), 성장관리권역, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)임.

#### 3) 건물의 구조 등

기호 가)는 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 2층건으로서.

외벽 :판넬붙임마감 등,

창호 :샷시 창호 등임.

공부상 주용도는 제2종근린생활시설로 되어 있으나, 현재 공실 상태임.

#### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023.12.26일자를 기준시점으로 정함.

#### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2023.12.26일자 실지조사를 실시하였음.

#### 5. 기타 참고사항

- 가. 본건의 전입세대열람결과 현황
- 성남시 분당구 수내1동 주민 센터 (2023년 12월 19일 기준)

소재지	기호	세대	세대주/	성명	전입일자	등록구분	
エ세시	기포	순번	최초 전입자	최초 전입자의 전입일자			
경기도 안성시 공도읍 만정리 301-10	1		해당주:	소의 세대주가 존지	배하지 않음.		
경기도 안성시 공도읍 서동대로 4306	가		해당주소의 세대주가 존재하지 않음.				
경기도 안성시 공도읍 만정리 297-1	2		해당주:	소의 세대주가 존지	배하지 않음.		

나. 등기사항전부증명서상 가처분, (가)압류, 가등기 등 제한물권 현황 해당사항 없음.

(발행일 : 2023년 12월 18일)

- 다. 본건의 상가건물임대차 현황 열람결과 해당사항 없음. (2023년 12월 26일 기준)
- 라. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록 등에 의하였음.
- 마. 본건의 지적경계, 이용상황 등은 목측과 항공사진 등에 의하여 판단 후 평가하였으니 이해관계인은 필요시 측량을 통하여 정확한 지적경계 및 이용상황을 확인하시기 바람.
- 바. 건물 평가시, 현재의 관리상태 등을 감안하여, 관찰감가법을 병행하여 평가하였음.
- **사.** 난방기, 온수기, 심야보일러 등이 실제 작동하는지 여부는 확인할 수 없어, 확인하지 못하였으니, 공매 시 재확인하시기 바람.
- 아. 후첨 사진과 같이 화장실 출입문, 벽 등이 일부 철거되어 있으나, 건축물현황도의 도면을 기준으로 도면을 기재하였으니, 공매시 재확인하시기 바람.

#### 경기를 208시 공통을 208리 30나0 외 문제, 관등 208만

- 자. 건축물 대장상 옥탑1(제2종근린생활시설(사무소-계단실, 물탱크실), 옥탑2(제2종근린생활시설(사무소-종탑)) 등의 내부 출입구를 찾으려 했으나, 찾을 수 없어 외관상 옥탑1, 옥탑2로 추정되는 부분의 외부관찰 및 건축물 현황도의 도면을 기준으로 평가하였으니, 공매시 참고하시기 바람.
- **차.** 건축대장상에는 지붕이 샌드위치판넬지붕으로 기재되어 있으나, 현황은 아스팔트슁글지붕 등임.

#### **카.** 건축인허가 정보 조회

허가구분	증축허가	허가/신고일	20230411			
건축면적(㎡)	259.21	대지면적(㎡)	2300			
연면적(㎡)	579.15					
주용도	제2종근린생활시설	기타용도	일반음식점			
착공구분	미착공	착공예정				
실착공일						
사용승인구분		사용승인일				

<sup>※</sup> 상기 건축인허가 정보는 세움터에서 조회한 내역을 그대로 표기한 것으로, 공매 시 인허가 유효 여부, 변경여부 등을 재확인하시기 바람.

#### Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

#### Ⅲ. 감정평가방법의 적용

#### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

#### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

#### 경기도 21성시 공료을 모장되 301시0 21 로지, 관람 관광당가

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항의 대상물 건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

#### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가 방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 본건 건물은 구조, 용재, 시공의 정도 및 관리, 이용 상태 등을 종합 참작하여 건물의 재조달 원가에 감가수정을 하여 평가하는 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병행하였으며, 물건의 특성상 다른 감정 평가 방법의 적용이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 하지 아니하였음.

#### 4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

#### Ⅳ. 토지 감정평가액의 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

#### 가. 비교표준지 선정

#### 1) 인근지역 표준지 현황

(공시기준일: 2023. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	만정리 302-21	939	대	상업용	자연녹지	중로한면	사다리 평지	913,900

<sup>\*</sup> 표준지 A는 자연취락지구임.

#### 2) 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도 지역, 이용 상황, 주변 환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 표준지를 선정하되, 인근에 동일 용도지역의 표준지인 "기호 A"를 본 감정평가에 적용하였음.



#### 나. 시점수정 (2023.01.01 ~ 2023.12.26)

#### 1) 경기도 안성시 녹지지역

기간	지가변동률 (%)	비고
2023.01.01 ~ 2023.11.30	1.114	2023년 11월 누계
2023.11.01 ~ 2023.11.30	0.198	2023년 11월 변동율
2023.01.01 ~ 2023.12.26	1.288 (1.01288)	( 1 + 0.01114 ) * ( 1 + 0.00198 * 26/30 )

<sup>※</sup> 평가시점 현재 2023년 12월 이후 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태이므로, 2023년 11월의 지가변 동률을 기준으로 추정하였음.

#### 2) 생산자물가지수 (한국은행 2010=100기준)

#### 3) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반재화의 종합적인 가격변동을 나타내는 통계지수로 부동산의 지역적 인 특성에 따른 지가변동추이를 적절하게 반영한다고 볼 수 없으므로 국토교통부에서 조 사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

#### 다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 공히 인근 지역에 소재하는 바, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

#### 라. 개별요인 비교 (상업지대)

본건 평가 대상 토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교 치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

	개별요인			
조건	항목	세항목		
		폭		
וחפדש	기르이 표 그곳 등이 사데	포장		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성		
	영답시작중암 ᆾ 교중시설파의 현의영	인근교통시설과의 거리 및 편의성		
	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성		
환경조건	인근환경	인근토지의 이용상황		
환경소신	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
		면적		
		접면너비		
	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	깊이		
	전력, 답전, 나비, 표어, 용영 중	부정형지		
		삼각지		
획지조건		자루형 획지		
		방위		
	방위, 고저 등	고저		
		경사지		
		각지		
	접면도로 상태	2면획지		
		3면획지		
		용도지역, 지구, 구역 등		
행정적조건	행정상의 규제정도	용적제한		
00711	000- IIMIOT	고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향		
기니끄킨	기니	기타		

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치			
1	A	1.000	1.000	1.000	0.920	1.000	1.000	0.920			
	본건은 비교표준지대비 획지조건(접면도로 상태 등에서는 우세하나, 형상 등에서 열세하여, 종합적으로 열세함)에서 열세함.										
2	A	0.860	1.000	1.000	0.990	0.950	1.000	0.809			
2							도건(형상 등 ))에서 열세				

#### 마. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14.선고)", "2 002두5054(2003.7.25.선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.2 8) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

#### 2) 인근 지역의 감정평가 선례

(자료출처 : 감정평가협회)

기호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1	만정리 302-*	자연녹지	대	2022.07.12	당보	1,930,000	_
2	마정리 147-**외	자연녹지	대	2023.10.24	경매	1,698,000	-

#### 경기도 20성시 공료을 모장되 301-10 외 토지, 관물 관광명기

기호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
3	만정리 301-**	자연녹지	대	2022.04.06	ᅜ	1,600,000	기호1
4	만정리 297-*	자연녹지	대	2022.04.06	당보	1,470,000	기호2

#### 3) 인근지역의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래시점	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	만정리 ***	자연녹지	대	2,232	2021.09.17	3,600,000,000	1,284,946	1

1) 건물가격 : 철근콘크리트구조, 가동

사용승인일 : 2008.09.22

1,000,000원/㎡ x 38년 / 50년 x 481.58㎡ ≒366,000,800원(1~2층)(근린생활시설)

철근콘크리트구조, 나동

사용승인일 : 2008.09.22

1,000,000원/㎡ x 38년 / 50년 x 481.58㎡ ≒366,000,800원(1~2층)(근린생활시설)

2) 토지가격 : (3,600,000,000원 - 732,001,600) / 2,232㎡ ≒ 1,284,946원/㎡

#2	마정리	자연녹지	창고	6,138	2021 11 16	9,014,396,920	1,468,621	l _
#4	***	시신국시	용지	0,130	2021.11.10	9,014,090,920	1,400,021	

토지가격 : 9,014,396,920원 / 6,138㎡ ≒ 1,468,621원/㎡

#### 4) 그 밖의 요인 보정치 결정

#### 가) 비교사례의 선택

본건 인근지역 및 유사지역에서 평가목적, 위치, 주위환경, 기준시점 등을 감안하여 본건 평가 시 비교하여 참작할 필요가 있는 비교사례를 아래와 같이 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
2	마정리 147-**외	자연녹지	대	2023.10.24	1,698,000	-

#### 나) 산출 산식

그 밖의 요인 보정률 = 선례(사례) 기준 표준지의 가격 표준지공시지가 기준시점의 가격

= 선례(사례)단가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 표준지공시지가 × 시점수정

#### 다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 (사례기준/ 공시지가기준)
비교 사례	2	1,698,000	1.00435	1.000	1.091	1,860,576	2.009
비교 표준지	A	913,900	1.01288	-	1	925,671	2.009

#### ※ 시점수정 (경기도 안성시 녹지지역)

기간	변동률	มอ
2023.10.24 ~ 2023.12.26	0.435% (1.00435)	( 1 + 0.00253 * 8/31 ) * ( 1 + 0.00198 ) * ( 1 + 0.00198 * 26/30 ) ≒ 1.00435

<sup>※ 2023</sup>년 12월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 2023년 11월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

#### ※ 개별요인

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인
표준지A /사례2	1.000	1.020	1.030	0.980	1.060	1.000	1.091

표준지는 사례대비 접근조건(상업지역중심과의 편의성 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등), 행정적조건(행정상의 규제정도(사례 도시계획시설 도로저촉, 표준지 자연취락지구 등))에서 우세하나, 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.

#### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가전례, 기타 가격 형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인치를 아래와 같이 결정하였음.

표준지	그 밖의 요인 보정치
А	2.00

#### 바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	913,900	1.01288	1.000	0.920	2.00	1,703,235	1,700,000
2	913,900	1.01288	1.000	0.809	2.00	1,497,736	1,500,000

### 사. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

구분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)			
토지	토지 1 1,832		1,700,000	3,114,400,000			
토지	2	468	1,500,000	702,000,000			
	합계						

#### 2. 거래사례비교법에 의한 토지가격

#### 가. 비교거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 "거래사례 기호 #1"을 선정하였음.

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래시점	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	만정리 ***	자연녹지	대	2,232	2021.09.17	3,600,000,000	1,284,946	-

#### 나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개 별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상 기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

#### 다. 시점수정 (경기도 안성시 녹지지역)

기간	변동률	비고
2021.09.17 ~ 2023.12.26 (기호 #1)	5.696% (1.05696)	(1+0.00311*14/30)*(1+0.00292)* $(1+0.00285)*(1+0.00317)*(1+0.03275)$ $*(1+0.01114)*(1+0.00198*26/30)$ $= 1.05696$

<sup>※ 2023</sup>년 12월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 2023년 11월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

#### 라. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상 토지는 공히 인근 지역에 소재하는 바, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

#### 마. 개별요인 비교

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인
기호1/사례#1	1.100	1.080	1.100	0.920	1.050	1.000	1.262

본건은 거래사례대비 가로조건(가로의 폭, 계통성 등), 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등), 행정적조건(행정상의 규제정도(본건 자연취락지구 등))에서 우세하나, 획지조건(접면도로 상태 등에서는 우세하나, 본건이 형상 등에서 열세하여, 종합적으로 열세함)에서 열세함.

기호2/사례#1	0.930	1.080	1.100	1.000	1.000	1.000	1.105

본건은 거래사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(상업지역중심과의 접근성등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세함.

#### 바. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,284,946	1.000	1.05696	1.000	1.262	1,713,968	1,710,000
2	1,284,946	1.000	1.05696	1.000	1.105	1,500,741	1,500,000

#### 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

7	분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	
토지	1	1,832	1,710,000	3,132,720,000	
토지	2	468	1,500,000	702,000,000	
		3,834,720,000			

#### 3. 토지 감정평가액의 결정

#### 가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	토지평가액의 결정
토지	3,816,400,000	3,834,720,000	₩3,816,400,000

#### 나. 토지 감정평가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

#### V. 건물 감정평가액 산정

#### 1. 건물 신축 단가 예시

(한국부동산원 발행 2022년 건물신축단가표)

분류번호	구조	용도	등급	표준단가(원/㎡)	내용년수
4-1-6-10	철골조 슬래브지붕	점포 및 상가	2	1,397,000	40 (35~45)
4-1-6-10	철골조 슬래브지붕	점포 및 상가	3	1,128,000	40 (35~45)

#### 2. 건물 단가 결정

상기에 예시된 "건물 신축단가표"를 참고로 하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재수준, 경제적특성 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정하고, 경제적 내용년수, 경과년수 및 현상 등을 감안하여 건물단가(원/㎡)를 산정하였음.

기 호	구분	적용표준 단가(원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 내용년수	경제적 내용년수	건물단가 (원/㎡)	비고
가	제2종근린 생활시설 (사무소)	950,000	50,000	1,000,000	21	24	16	40	400,000	1,2층
가	제2종근린 생활시설 (사무소- 계단실, 물탱크실)	600,000	-	600,000	21	24	16	40	240,000	옥탑1
가	제2종근린 생활시설 (사무소- 종탑)	600,000	-	600,000	21	24	16	40	240,000	옥탑2
	부대설비내역									
	위생설비, 급배수설비 등									

#### 3. 건물 감정평가액

#### 가. 건물평가액 상세내역

별첨 「토지, 건물 감정평가명세표」 참조.

#### 나. 전체 건물가격의 평가액

기호	층수	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	มอ
	1~2층	400,000	342.41	136,964,000	-
가	옥탑1	240,000	25.43	6,103,200	-
	옥탑2 240,000		9.18	2,203,200	-
합계			377.02	145,270,400	-

#### VI. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액

구 분	감정평가액	н ച
토지	₩3,816,400,000	_
건 물	₩145,270,400	-
합 계	₩3,961,670,400	-

#### 2. 종합의견

#### 가. 토지

본건은 경기도 안성시 공도읍 만정리 소재 "만정초등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동 산으로서, 공시지가기준법에 의한 감정평가금액을 기준으로 거래사례비교법에 의한 감정평 가금액 등을 종합 고려하여 위와 같이 감정평가액을 결정함.

#### 나. 건물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 평가 대상건물 중 일부 건물은 현상, 관리상태 등을 감안하여 평가하였음.

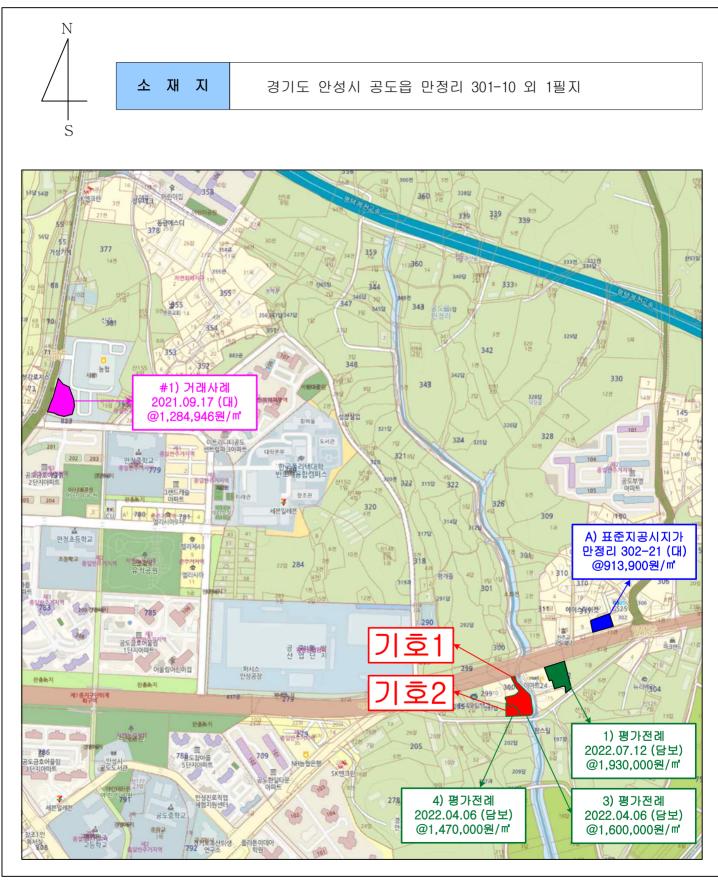
## <u>토지·건물 감정평가명세표</u>

일련	A TILTI	тын	지 목	용도지역	면 적	( m² )	감정	형평가액	비고
번호	소재지	지 번	용 도	및 구조	공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	01 17
1	경기도 안성시 공도읍 만정리	301-10	대	자연녹지지역	1,832	1,832	1,700,000	3,114,400,000	-
2	п	297-1	대	자연녹지지역	468	468	1,500,000	702,000,000	_
가	[도로명주소]	301-10	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 샌드위치판넬지붕 2층					
	경기도 안성시 서동대로 4306			1층	265.40	342.41	400,000	136,964,000	1,000,000 x 16/40 (관찰감가)
				2층	77.01				
				옥탑1 계단실, 물탱크실 (연면적제외)	25.43	25.43	240,000	6,103,200	600,000 x 16/40 (관찰감가)
				옥탑2 종탑 (연면적제외)	9.18	9.18	240,000	2,203,200	600,000 x 16/40 (관찰감가)
	[합계]							₩3,961,670,400	
				이 하	여 백				

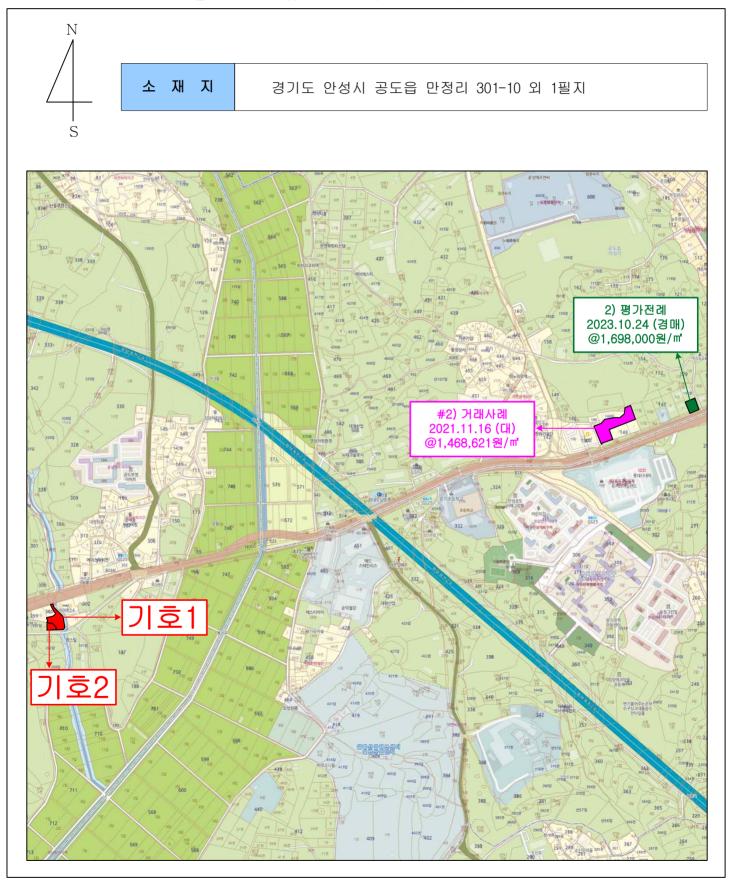
### 광 역 위 치 도



### 상 세 위 치 도



## 상 세 위 치 도



지 도 적 Ν S 대로3류 302-13

300-3

<mark>기호 (2)</mark> 二九七의 — (공부 : 대 468㎡)

(공부 : 대 1832㎡) 299-10 302-15 297 298-1 676-1

범 례

평가대상토지

용도지역구분선

평가건물3층이상

→ 기호 (1) 三O-의 -O

도 로 선

평가건물 1층



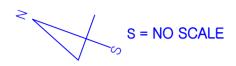
평가제외건물

계획도로선

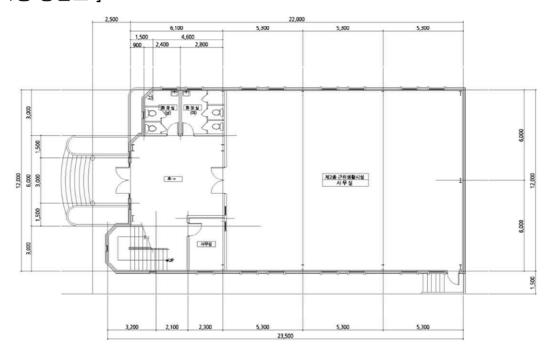
평가건물 2층

제시외건물

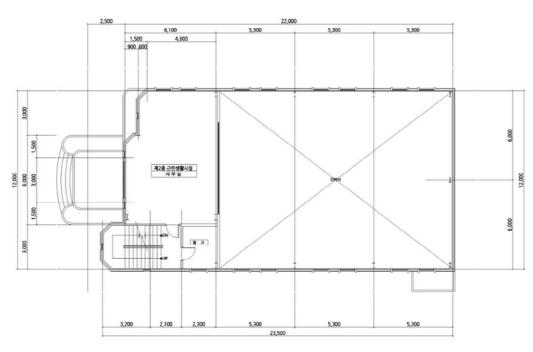
## 건 물 개 황 도



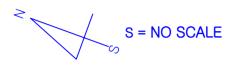
#### [기호가 1층 평면도]



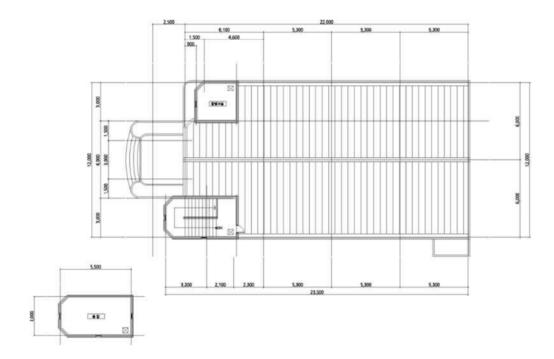
### [ 기호 가 2층 평면도 ]



## 건 물 개 황 도



### [ 기호 가 옥탑1, 2층 평면도 ]





【 기호 1 전경 】



【 기호 2 전경 】



【 기호 가 전경 】



【 기호 가 전경 】



【 1층 내부 】



【 1층 내부 】



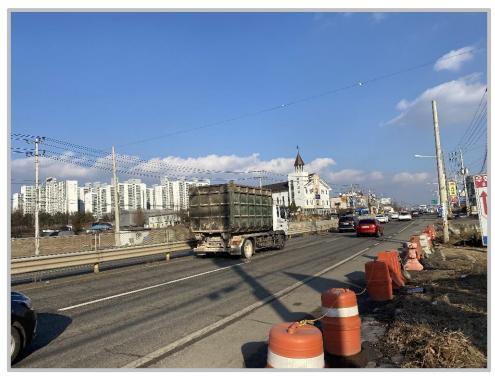
【 1층 내부 】



【 2층 내부 】



【 2층 내부 】



【 주위 환경 】



【 주위 환경 】