

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 박준의
건명	채해숙 소유물건(2023타경84108)
감정서번호	231129-401639-0001

계산감정평가사사무소

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.

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	일십팔억팔천이백사십삼만삼천구백오십원정(₩1,882,433,950.-)		
-------	--	--	--

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 박준의	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 경매14계
소유자 (대상업체명)	채해숙 (2023타경84108)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2023.12.19	2023.11.30 ~ 2023.12.19
			작성일
			2023.12.20

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	487.81 720x----- 720	토지	487.81	-	807,878,150	
건물	656.1	건물	656.1	-	1,074,555,800	
	이	하	여	백		
합계					₩1,882,433,950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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 오산시 은계동 [도로명주소] 경기도 오산시 현충로72번길 16-17	25-13 지상	단독주택	철근콘크리트구 조 철근콘크리 트 슬라브지붕 4층					
				1층	21.34	21.34	888,000	18,949,920	1,010,000 x 44/50
				2층	212.02				
				3층	212.02	634.76	1,663,000	1,055,605,880	1,890,000 x 44/50
				4층	210.72				
2	경기도 오산시 은계동	25-13	대	제1종 일반주거지역	425	425	1,810,000	769,250,000	
3.	경기도 오산시 은계동	25-14	도로	제1종 일반주거지역	784 295x---- 3,682	62.81	615,000	38,628,150	
합 계								₩1,882,433,950.-	
				이	하	여	백		

감정평가액산출근거및결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 오산시 은계동 ‘오산시립미술관’ 북서측 인근에 위치하는 토지와 건물에 대한 경매 목적 감정평가 건임.

2. 감정평가 대상물건(토지) 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로 교통	형상 지세	매각지분
2	오산시 은계동 25-13	대	425	1종일주	단독주택	세각(가)	사다리 평지	
3	오산시 은계동 25-14	도로	295	1종일주	도로	세로(가)	부정형 평지	3,682분의 784

3. 감정평가 대상물건(건물) 개요

기호	소재지 명칭 도로명주소	구조/층수	용도	공부면적(㎡)	사용승인일
1	기호(2) 지상 [도로명주소] 경기도 오산시 현충로72번길 16-17	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 슬라브지붕 4층	단독 주택 (다가구 주택)	1층 21.34 2층 212.02 3층 212.02 4층 210.72	2017-07-03

감정평가액산출근거및결정의견

4. 감정평가 기준

감정평가액은 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

5. 기준시점

감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 가격조사 완료일인 2023년 12월 19일로 하였음.

6. 감정평가액 결정방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 과 「감정평가 실무기준」, 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 토지는 표준지 공시지가를 기준으로 평가 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 실거래사례와 비교하여 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 본건 건물은 평가 대상물건 재조달원가에서 감가수정 후 대상 물건 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 감정평가액 결정에 대한 참고 사항

가. 기호(1) 건물 연면적에 포함되지 않는 2층~4층 발코니 (확장발코니 포함 2,3층 약 38.36㎡, 4층 약 39.66㎡)와 옥탑층 (29.33㎡)은 본건 건물에 포함하여 평가하였음.

나. 기호(3) 도로 지분은 위치를 특정할 수 없어 전체 토지가격을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 평가하였으며, 전체 면적에 대한 지분 비율에 따라 면적 사정하였음.

II. 토지 감정평가액 산출근거

토지 감정평가액은 공시지가기준법을 적용하여 평가 대상 토지와 비교 가능한 이용가치를 지닌 인근 표준지 공시지가를 기준으로 시점수정 후, 평가 대상토지와 표준지를 지역요인과 개별요인 비교하고 그 밖의 요인 보정을 거친 토지 가액으로 평가하였음.

1. 비교 표준지 선정 (공시기준일 2023년 1월 1일)

평가대상 토지와 동일 용도지역에 이용 상황과 주변 환경이 유사하거나 비교 가능하면 서 지리적으로 가장 가까운 다음 표준지를 비교 표준지로 선정함.

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
오산시 #355	은계동 42	대	604	단독주택	1종일주	소로각지	사다리 평지	862,700

감정평가액산출근거및결정의견

2. 시점수정

가. 공시기준일(2023-01-01)과 기준시점(2023-12-19)간 시점수정은 토지정책 수행 및 감정평가시 시점수정 등에 활용하기 위한 조사되는 국토교통부 국가통계 「지가변동률」 중 비교 표준지가 소재하는 시군구 용도지역 지가변동률을 기준으로 일할 계산하였음.

나. 국토교통부가 최근 발표한 경기도 오산시 지가변동률

구 분	주거지역
2023년 10월 지가변동률 (a)	0.169%
2023년 1월~10월 지가변동률 누계(b)	0.199%

다. 공시기준일로부터 기준시점까지 지가변동률 추정치 $[(1+b) \times (1+(a \times (49/31)))-1]$

구 분	주거지역
2023-01-01 ~ 2023-12-19 지가변동률 추정치	0.467%

라. 시점수정치 (= 1+ 지가변동률)

구 분	주거지역
시점수정치	1.00467

감정평가액산출근거및결정의견

3. 지역요인 비교

본건 토지와 비교 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 비교에서 대등함.
(지역요인 비교치 1.00)

4. 표준지 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

가로조건	접면도로 폭, 구조, 계통과 연속성
접근조건	교통시설과 생활편의시설 등에 대한 접근성과 이용 편의성
환경조건	인근환경, 자연환경, 위험·협오시설 등의 유무 등
획지조건	지목, 면적, 형상, 경사, 방위, 도로접면 상태, 이용 상황 등
행정조건	행정상의 조장 및 규제 정도
기타조건	장래 동향, 기타

감정평가액산출근거및결정의견

나. 본건 토지와 비교 표준지 개별요인 비교

가로조건	기호(2) 토지는 비교 표준지에 비해 가로조건에서 열세함. 기호(3) 토지는 비교 표준지와 가로조건에서 대등함.
접근조건	본건 토지와 비교 표준지는 접근조건에서 대등함.
환경조건	본건 토지와 비교 표준지는 환경조건에서 대등함.
획지조건	기호(2) 토지는 비교 표준지와 획지조건에서 대등하나, 기호(3) 토지는 도로로 사용 중으로 감가요인 있음.
행정조건	본건 토지와 비교 표준지는 행정조건에서 대등함.
기타조건	기타 비교할 요인 없음.

다. 개별요인 비교치 산정

기호	비교 표준지	가로 조건 비교	접근 조건 비교	환경 조건 비교	획지 조건 비교	행정 조건 비교	기타 조건	개별 요인 비교치
2	#355	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
3	#355	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330

감정평가액산출근거및결정의견

5. 그 밖의 요인(기타요인)보정

가. 평가대상 토지 인근지역 평가전례 등을 검토하여 인근지역 지가수준을 반영하는 평가전례와 균형을 유지하면서 시장가치와 공시지가 간 차이를 적절히 조정하기 위하여 그 밖의 요인(기타요인)으로 보정함.

나. 인근 토지 평가전례 (출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보시스템 카파허브)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	기준시점	감정평가액 (천원)	단위면적당 평가금액 (원/㎡)
a	은계동 2*-*	대	361.0	1종일주	2022-07-15	638,970,000 653,410,000	1,790,000 (평균단가)

다. 평가전례 기호(a) 대비 비교표준지 단가 산정

평가전례는 비교 표준지 북동측 인근 다가구주택 대지에 대한 복수 평가기관 평가로, 전례 감정평가액은 정상적인 평가가액으로 판단됨.

비교표준지는 평가전례 토지에 비해 가로조건에서 우세함.

평가전례 평가 평균 단가 (원/㎡)	1,790,000
본건 기준시점/전례 기준시점 시정수정치 (경기도 오산시 주거지역 지가변동률 근거)	1.01027
표준지/평가전례 토지 가치형성요인 비교치	1.030
평가전례 대비 표준지 토지 단가 (원/㎡)	1,862,635

감정평가액산출근거및결정의견

라. 기타요인 보정

(1) 시점수정후 비교 표준지 공시지가 와 평가전례 대비 표준지 단가 차이

표준지 일련번호	공시기준일 공시지가	시점 수정치	시점수정후 공시지가(A)	평가전례 대비 표준지 단가(B)	격차율 (B/A)
#355	862,700	1.00467	866,729	1,862,635	2.14903

(2) 평가전례 대비 표준지 토지단가와 시점수정후 표준지공시지가 간에 차이를 보이고 있어, 평가 전례와 균형을 유지하면서 감정평가액에 시장가치를 반영하기 위하여 토지 단가 산출시 다음과 같이 기타 요인으로 보정함.

표준지 일련번호	이용상황	격차율	기타요인 보정치
#355	단독주택	2.14903	2.15

6. 토지 시산 단가 산정

감정평가액 시산단가를 다음과 같이 산정함.(유효숫자 세자리 미만 반올림)

표준지공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 기타요인 보정치

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	기타요인 보정치	시산단가 (원/㎡)
2	862,700	1.00467	1.00	0.970	2.15	1,810,000
3	862,700	1.00467	1.00	0.330	2.15	615,000

감정평가액산출근거및결정의견

III. 건물 평가 산출근거

기호(1) 건물은 평가대상 건물 재조달원가에서 감가수정 후 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

1. 표준단가의 결정

표준단가는 건물의 구조, 사용자재, 시공 상태, 용도 등을 기준으로 한국감정평가사협회 간행 ‘건축물 재조달원가 자료집’ 과 한국건설기술연구소 건설공사비지수를 참조하여 다음과 같이 결정함.

층	구조	용도	면적(㎡)	표준단가(원/㎡)
1층	철근콘크리트구조	계단실 등	21.34	960,000
2층~4층	철근콘크리트구조	다가구주택	634.76	1,710,000
계			656.10	

2. 부대설비 보정단가

층	용도	부대설비	보정단가(원/㎡)
1층	계단실 등	승강기 설비	50,000
2층~4층	다가구주택	난방설비 및 위생설비, 급배수시설, 승강기설비	180,000

감정평가액산출근거및결정의견

3. 재조달원가 (표준단가 + 부대설비 보정단가) (단위 원/㎡)

층	용도	표준단가	보정단가	재조달원가
1층	계단실 등	960,000	50,000	1,010,000
2층~4층	다가구주택	1,710,000	180,000	1,890,000

4. 감가수정

감가수정은 건물 감가수정에 주로 적용하는 정액법으로 하였음.

사용승인일자	총 내용연수	추정 잔존연수	잔존 가치율
2017-07-03	50	44	44/50

5. 적용단가

위 가격자료에 따라 건물 적용단가를 다음과 같이 결정함. (천원 미만 버림)

층	용도	재조달원가(원/㎡)	잔존가치율	적용단가(원/㎡)
1층	계단실 등	1,010,000	44/50	888,000
2층~4층	다가구주택	1,890,000	44/50	1,663,000

감정평가액산출근거및결정의견

6. 원가법에 의한 건물 감정평가액 (건물 면적 × 단가)

층	용도	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1층	계단실 등	21.34	888,000	18,949,920
2층~4층	다가구주택	634.76	1,663,000	1,055,605,880
계		656.10	-	1,074,555,800

감정평가액산출근거및결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 산정

가. 인근 거래사례 (출처: 등기사항전부증명서, 경기부동산포털)

기 호	소재지	지목 용도	면적 (㎡)	용도지역 구조/층	거래시점	거래가액 (원)	토지단위면적 당거래단가 (원/㎡)
ㄱ	은계동 2*-*	대	131.0	1종 일반주거지역	2022-06-27	350,000,000	2,671,756
	위지상	다가구 주택	131.95	철근콘크리트구 조 슬라브지붕 2층			

나. 거래사례 검토

거래사례는 본건 북측 인근에 위치한 대지 및 건물(다가구주택)에 대한 거래로 정상적인 거래로 판단되며, 총 거래가액 중 건물 배분액과 토지 배분액은 다음과 같음.

거래가액 (A)	350,000,000 원
건물 배분액(B)	113,213,100 원
2001-08-04 사용승인	
토지 배분액(C=A-B)	236,786,900 원
토지 거래단가 (C/131㎡)	1,807,534 원/㎡

감정평가액산출근거및결정의견

다. 거래사례 (ㄱ) 비교 본건 토지 기호(1) 단가 산정

기호(1) 토지는 거래사례 토지보다 획지조건에서 우세하나 가로조건과 접근조건 등에서 열세함.

거래사례 토지 거래단가	1,807,534 원/㎡
사정보정치	1.00
기준시점/거래사례 계약시점 시정수정치 (경기도 오산시 주거지역 지가변동률 근거)	1.01185
본건 토지/거래사례 토지 가치형성요인 비교치	0.989
거래사례 비교 본건 토지 단가	1,808,835 원/㎡

2. 시산가액 합리성 검토

가. 공시지가기준법에 의한 시산 단가와 거래사례비교법에 의한 산정 단가 비교

기호	비교 표준지	공시지가기준법에 의한 시산(산정) 단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 산정 단가(원/㎡)
1	#355	1,810,000	1,808,835

나. 공시지가기준법으로 산정된 토지 시산단가는 매매사례 토지에 비교하여 가격 합리성이 인정되어 시산 단가로 감정평가액을 결정함.

다. 본건 건물은 원가방식과 다른 평가방식 (비교방식, 수익방식)을 적용하는 것이 용이하지 않아 다른 평가방식으로 시산가액 합리성을 검토하는 것을 생략하였음.

감정평가액산출근거및결정의견

3. 감정평가액 결정

구 분	기호	면적(㎡)	매각 지분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	2	425		425.00	1,810,000	769,250,000
	3	295	3,682분의 784	62.81	615,000	38,628,150
	소계	720		487.81		807,878,150
건 물	1	656.10		656.10	-	1,074,555,800
합 계						1,882,433,950

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 오산시 은계동 '오산시립미술관' 북서측 인근에 위치함. 본건 주위는 기존주택지대로서 다가구주택 및 공동주택 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 있어 제반 교통사정은 무난시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(2) 토지는 사다리모양 평지로서 다가구주택 대지로 이용 중이며,
기호(3) 토지는 도로로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호(2) 토지는 북동측과 북서측으로 노폭 약4미터 도로에 접하며, 남서측으로 노폭 약3~4미터 도로에 접함.
기호(3) 토지는 남동측으로 노폭 약6~9미터 도로에 연결됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(2) 토지는 제1종일반주거지역. 가축사육제한구역(전부제한), 비행안전제3구역(전술), 성장관리권역이며,
기호(3) 토지는 제1종일반주거지역. 가축사육제한구역(전부제한), 비행안전제3구역(전술), 성장관리권역, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

(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)

현장조사시 이해관계인의 부재로 임대관계는 확인하지 못하였음.

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(1) 건물은 2017년 7월에 사용승인된 철근콘크리트구조 철근콘크리트 슬라브지붕 4층 건물로,
외벽은 화강석 판재 붙임 마감,
내벽은 벽지 마감,
창호는 샷시 이중창호임.

(2) 이용상태

1층은 엘리베이터홀, 계단실, 창고로,
2층~3층은 각층 7가구 주택으로,
4층은 5가구 주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

각 가구별로 개별 난방설비 및 급배수시설, 위생설비 되어 있으며,
각 층 승강기설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

2층~4층 발코니(확장 발코니 포함 2,3층 각 약38.36㎡, 4층 약39.66㎡)와 옥탑 약29.33㎡이 소재하나, 본 평가에서는 본 건물에 포함하여 평가하였음.

(5) 공부와의 차이

-

건물 감정평가요항표

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

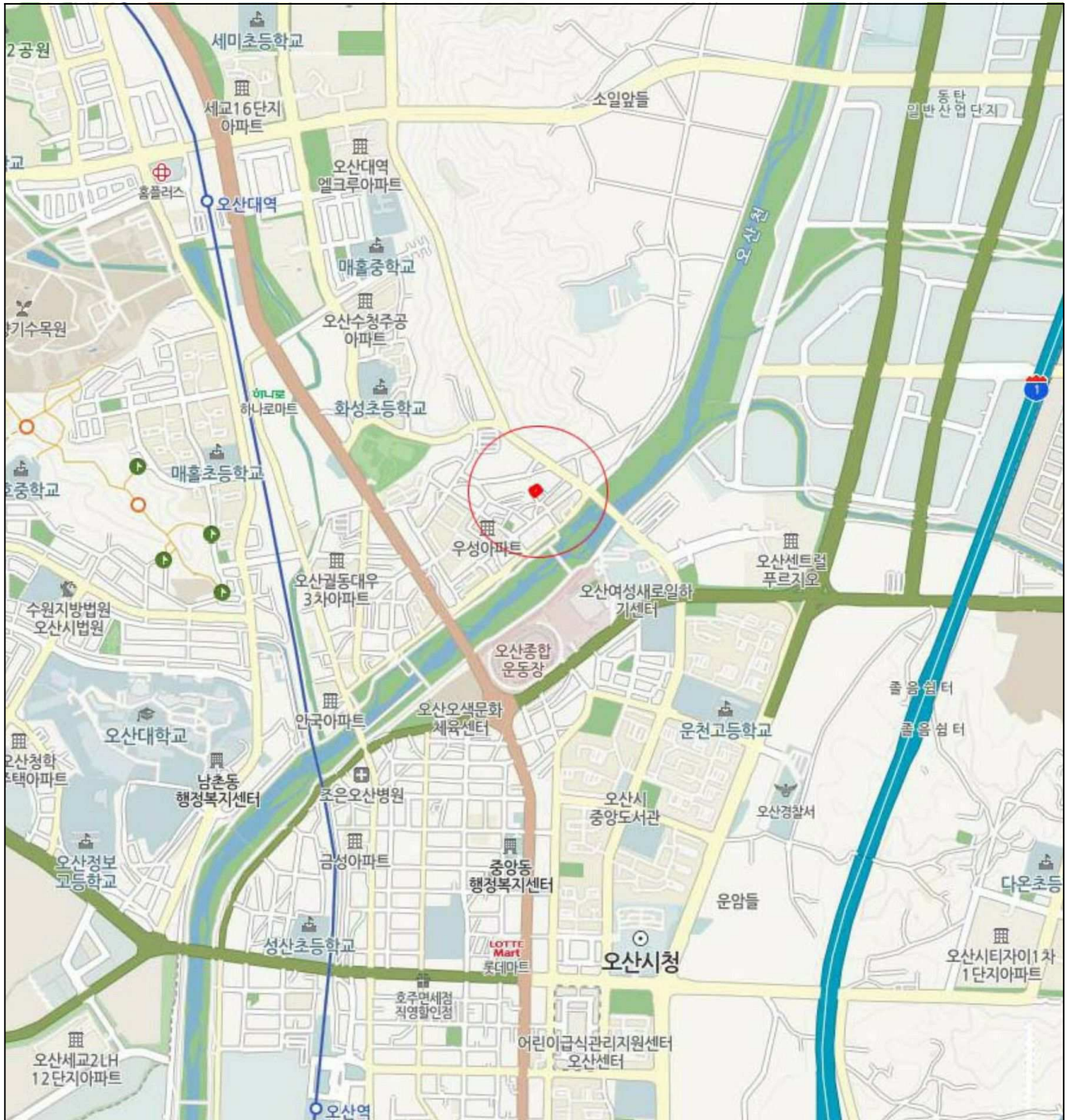
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현정 조사시 이해관계인의 부재로 임대관계를 확인하지 못하였으며, 내부 구조 및 관리상태 등은 일반건축물관리대장 건축물현황도와 외부 관찰로 확인하였음.

광역 위치도



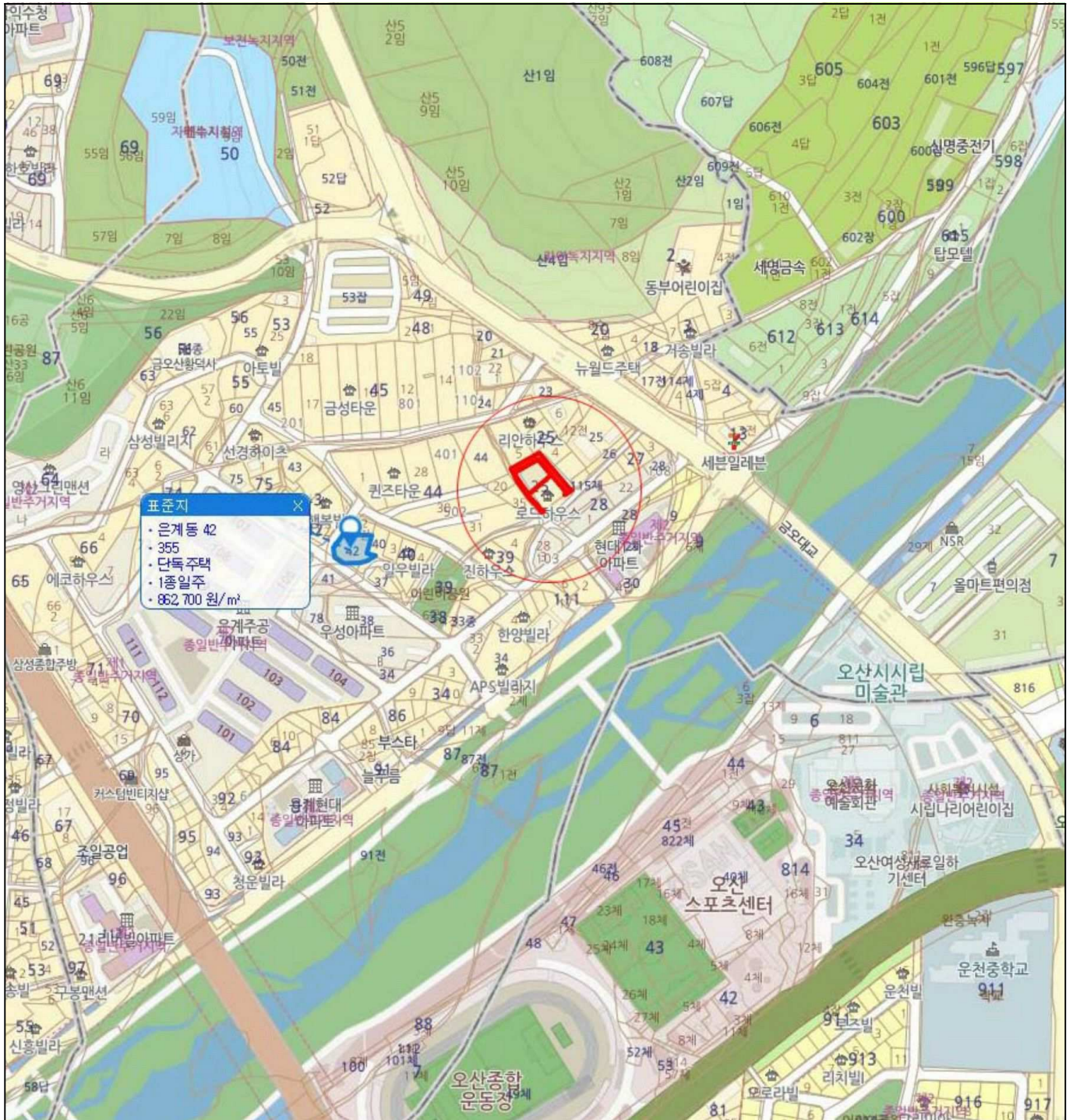
소재지 경기도 오산시 은계동 25-13외



위 치 도



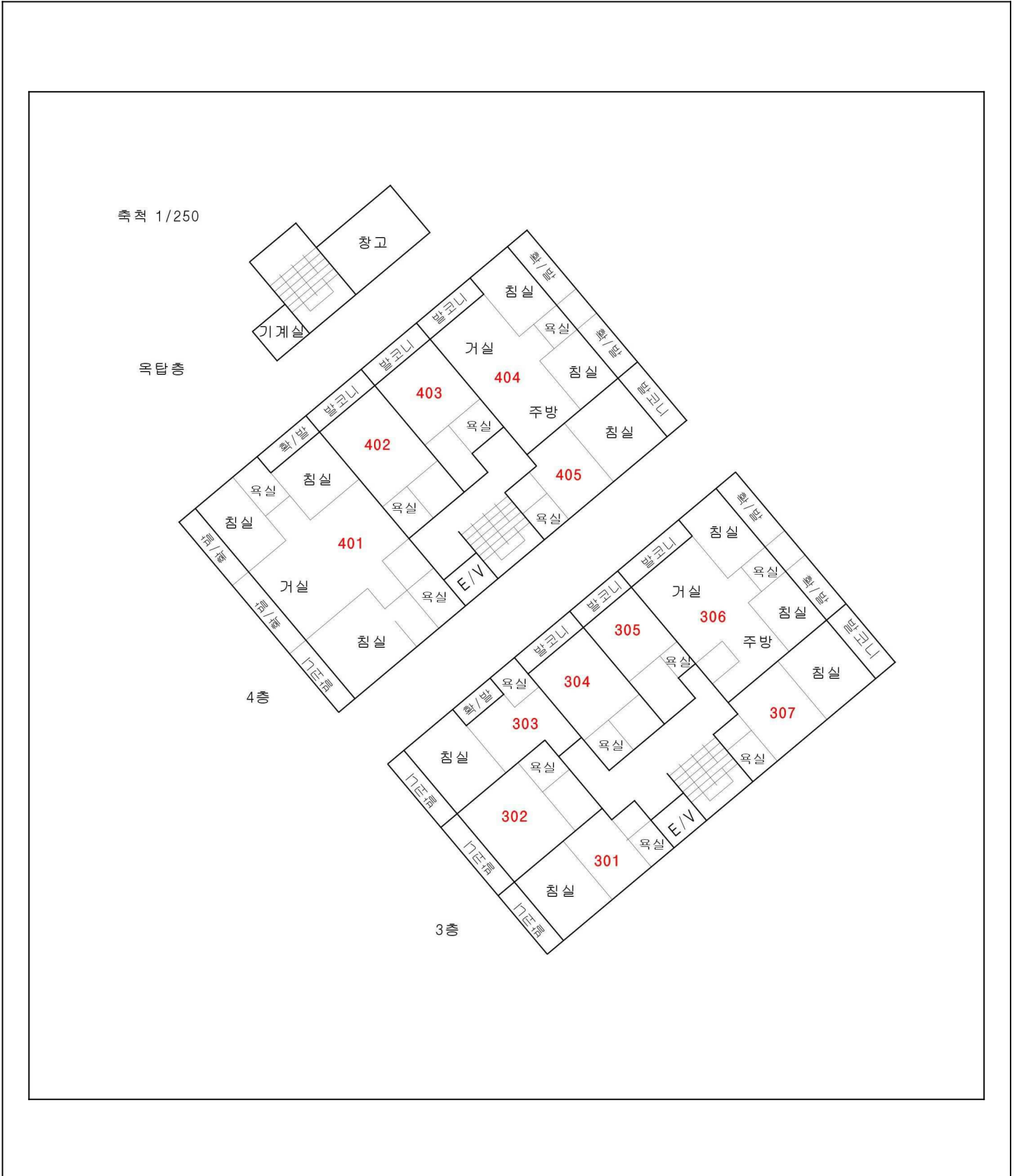
소재지 경기도 오산시 은계동 25-13외



지 적 개 황 도



건물개황도





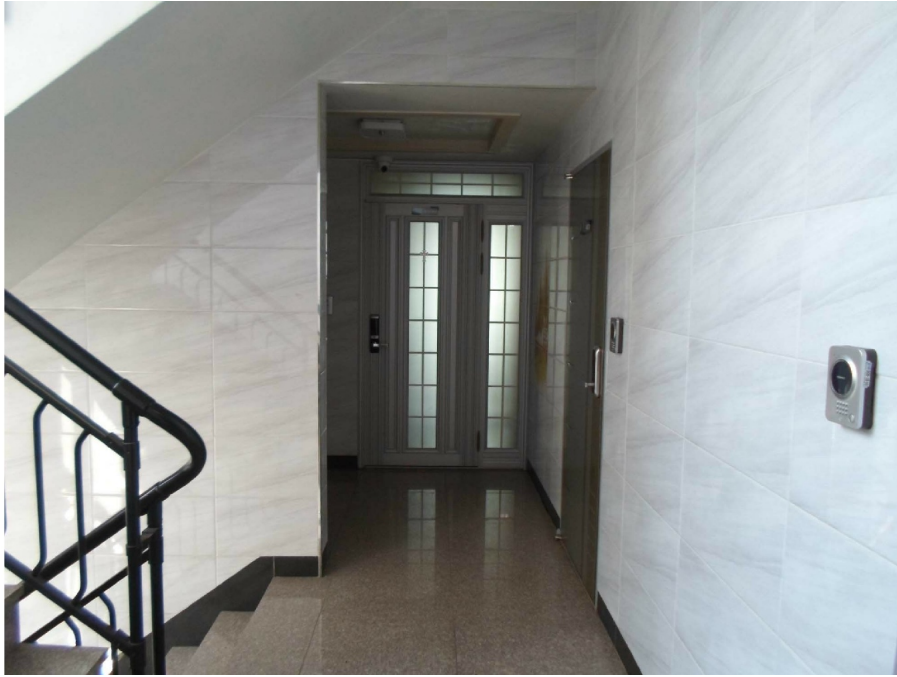




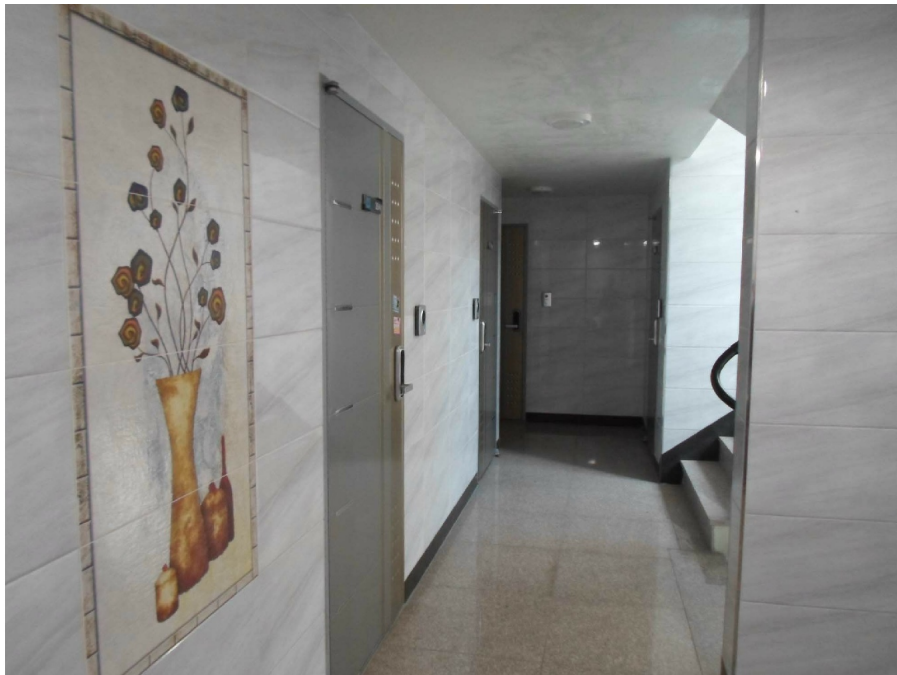
2



1



4



3

