

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 한동수 소유물건  
(2024타경63719)

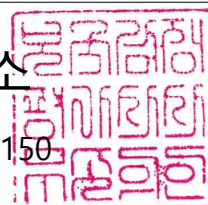
의뢰인: 수원지방법원  
사법보좌관 김경환

감정서번호: B240606

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.

보국감정평가사사무소

TEL.(031)713-4575 FAX.0505-182-3150



## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
김 경 희

김

경

희 (인)

감정평가액	오십삼억구천팔백칠십칠만팔천오백일십원정(W5,398,778,510.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한동수 (2024타경63719)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.28	2024.06.26 ~ 2024.06.28	2024.07.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	852	토지	852	4,270,000	3,638,040,000
	건물	2,252.61	건물	2,252.61	-	1,731,681,230
	제시외 건물	(64.86)	건물	64.86	448,000	29,057,280
합계					₩5,398,778,510	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 영통구 영통동 소재 망포역 북서측 인근에 위치하는 토지, 건물에 대한 수원지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 시장가치를 기준으로 결정함.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건은 없음.

### 4. 실지조사 기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 6월 26일부터 2024년 6월 28일까지 실지 조사와 가격조사를 실시하여 대상물건의 위치확인, 주위환경, 이용상황 등 가격형성에 영향을 미치는 제 요인을 조사하였고 가격산정에 필요한 각종 사례 및 공부 등 제반 자료를 수집하였음.

### 5. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 6월 28일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가기준 및 방법

### 가. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무 기준」 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

#### ◆ 「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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

## ◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

### 다. 본건 감정평가 시 적용한 감정평가방법

#### 1) 토지

##### ① 주된 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에서는 토지를 감정평가할 때에 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있어 본건의 평가에서는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.

##### ② 다른 평가방법

대상물건은 택지개발 등에 의한 조성지, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식을 적용할 수 없고, 또한 토지가 장래에 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 추정하는 것이 곤란하므로 수익방식을 적용하는 것도 부적절함. 따라서 본건 토지는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 가액을 산정하는 방식인 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

##### ③ 시산가액의 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 건물

### ① 주된 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용하여 평가함.

### ② 시산가액의 조정

건물의 경우 건물만의 정상적인 거래사례가 포착되지 않는 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

## 7. 감정평가 시 고려한 사항 및 유의사항

가. 현장조사 시 대부분 폐문부재로 내부사항은 일반건축물대장 상 건축물현황도, 외부관찰, 탐문 등을 통해 조사하여 현황과 다를 수 있고 표준적인 상황을 기준으로 평가하였으므로 경매참여 시 유의하시기 바람.

나. 본건 건물 1~3층 근린생활시설의 일부는 건축물현황도와 달리 여러 개의 호실로 구분되어 있고 폐문상태로 내부를 확인할 수 없었으나 주거용인 것으로 탐문조사 되었으므로 필요 시 용도, 구조 등의 재확인을 요함.

다. 본건 건물의 건축물현황도 상 3,4층의 발코니 및 확장형발코니 부분은 건물에 포함하여 평가하였음.

라. 본건 토지의 출입도로인 망포동 6-2번지 외 토지의 소유자 등 현황은 아래와 같으니 경매참여 시 출입도로에 대한 제반 사항의 확인을 요함.

망포동 6-2번지, 도로, 노\*\* 외 5인 소유  
망포동 6-7번지, 도로, 한동수 소유  
망포동 5-37번지, 도로, 한동수 소유  
망포동 5-7번지, 도로, 고\*\* 외 7인 소유

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
2	망포동 5-15	대	852	주상용	일반공업	부정형 완경사	2,228,000

### 2. 건물

기호	구조	용도	건축면적(㎡)	건폐율(%)	사용승인일
			연면적(㎡)	용적률(%)	
1	철근콘크리트조 슬라브지붕 4층	단독주택, 근린생활시설	496.965	58.33	1991.09.03. (2017.11.06. 대수선 등)
			2,252.61	212.26	

## III. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 판단되는 표준지A를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2024년 1월 1일)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	망포동 13-5	대	256	주거기타 (고시원)	일반공업	세각(가)	사다리 평지	2,161,000

## 다. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일한 용도 지역별 지가변동률을 적용하여 공시기준일부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되 기준시점 현재 미고시 기간은 직전 월 지가변동률을 연장적용함.

(국토교통부 발표)

구분	기간	지가변동률	산출근거
수원시 영통구 공업지역	2024.01.01.~ 2024.06.28.	1.117% (1.01117)	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.835% 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.310% $(1+0.00835)*(1+0.00310*28/31) \approx 1.01117$

\* 기준시점 현재 2024년 6월 이후 지가변동률 미고시로 5월 지가변동률을 연장적용하였음.

## 라. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 제반 가격형성요인이 유사한 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 아래와 같음.

조건	항목	세항목	격차율 (대상2/ 표준지A)	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.04	대상토지가 가로의 폭 우세함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익 시설과의 접근성	공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조·통풍 등	1.03	대상토지가 인근토지 이용상황 우세함.
	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, 자루형 획지	0.92	대상토지가 형상, 경사, 방위 등 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역, 기타 규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.986</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

그 밖의 요인이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며 공시지가기준법에 의하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교를 거쳤음에도 기준가치에 도달하지 못한 경우 격차를 보완하기 위하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정함.

이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고 대법원판례(2002두5054 판결, 2003다38207판결), 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 필요성을 인정하고 있음.

### 2) 인근의 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB)

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가목적	기준시점
ㄱ	망포동 5-**	대	310	일반공업	4,000,000	담보	2023.05.12
ㄴ	망포동 1*-*	대	256	일반공업	4,400,000	담보	2023.12.27
ㄷ	망포동 1*-*	대	367	일반공업	4,570,000	체납처분	2023.05.18
ㄹ	망포동 68*-**	대	320	일반공업	4,490,000	담보	2023.04.25

※ 구체적인 지번은 개인정보 보호를 위해 기재하지 아니하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 인근의 거래사례

(자료출처: 국토교통부 제공 실거래자료, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가격(원)		거래시점	비고
					거래가격(원)	토지단가(원/㎡)		
가	망포동 5-** 외	대	320	일반공업	2,450,000,000	3,628,130	2023.04.10	토지, 건물 일괄거래
					3,628,130			
배분법에 의한 토지단가 - 건물내역: 철근콘크리트구조 근린생활시설, 고시원 등 1,143.8㎡(2013.11.19. 사용승인) - 건물가액의 추정: $(600,000\text{원}/\text{㎡} \times 56.89\text{㎡} + 1,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 185.1\text{㎡} + 1,500,000\text{원}/\text{㎡} \times 901.81\text{㎡}) \times 41/50 \approx 1,288,998,180\text{원}$ - 토지단가[(총 거래가격-건물추정가격)/토지면적] $(2,450,000,000 - 1,288,998,180) / 320\text{㎡} \approx 3,628,130\text{원}/\text{㎡}$								
나	망포동 10-**	대	273	일반공업	2,280,000,000	4,028,219	2023.05.03	토지, 건물 일괄거래
					4,028,219			
배분법에 의한 토지단가 - 건물내역: 철근콘크리트구조 고시원 945.75㎡(2012.02.17. 사용승인) - 건물가액의 추정: $1,600,000\text{원}/\text{㎡} \times 945.75\text{㎡} \times 39/50 \approx 1,180,296,000\text{원}$ - 토지단가[(총 거래가격-건물추정가격)/토지면적] $(2,280,000,000 - 1,180,296,000) / 273\text{㎡} \approx 4,028,219\text{원}/\text{㎡}$								
다	망포동 10-**	대	262	일반공업	2,400,000,000	4,543,520	2022.08.03	토지, 건물 일괄거래
					4,543,520			
배분법에 의한 토지단가 - 건물내역: 철근콘크리트구조 고시원 889.41㎡(2012.07.20. 사용승인) - 건물가액의 추정: $1,700,000\text{원}/\text{㎡} \times 889.41\text{㎡} \times 40/50 \approx 1,209,597,600\text{원}$ - 토지단가[(총 거래가격-건물추정가격)/토지면적] $(2,400,000,000 - 1,209,597,600) / 262\text{㎡} \approx 4,543,520\text{원}/\text{㎡}$								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### ① 격차율 산정식

기준시점에서의 [비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례단가(원/m}^2\text{)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가(원/m}^2\text{)} \times \text{시점수정}}$$

### ② 비교사례의 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교성이 높은 거래 사례(나)를 비교사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 격차율 산정

구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례(나)기준 표준지(A)가격	4,028,219	1.00	1.02276	1.00	1.051	4,330,016	1.982
기준시점 표준지(A)가격	2,161,000	-	1.01117	-	-	2,185,138	
<b>산정 내역</b>	<b>사정 보정</b>	정상적인 거래인 것으로 판단되어 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)					
	<b>시점 수정</b>	수원시 영통구 공업지역 지가변동률(2023.05.03.~2024.06.28.) : 1.02276					
	<b>지역 요인</b>	비교표준지와 사례는 가격형성요인이 유사한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)					
	<b>개별 요인</b>	가로	접근	환경	획지	행정	기타
	1.00	1.02	1.00	1.03	1.00	1.00	1.051
	비교표준지(A)는 사례(나) 대비 접근조건(교통시설 등) 우세, 획지조건(형상, 방위 등) 우세함.						

### ④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 평가사례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로 산정된 보정치를 참작하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지 기호	산정보정치	결정보정치
A	1.982	<b>1.98</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
2	2,161,000	1.01117	1.00	0.986	1.98	4,266,002	4,270,000

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

### 나. 비교사례의 선정

상기의 거래사례 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 거래사정이 정상적이라고 판단되는 거래사례(다)를 비교사례로 선정함.

### 다. 사정보정

사정보정이란 거래에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않는 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업임.

비교사례의 거래가격은 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교사례가 소재하는 시·군·구의 동일한 용도지역 별 지가변동률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되 기준시점 현재 미고시 기간은 직전월 지가변동률을 연장적용함.

(국토교통부 발표)

사례 기호	지가변동률	산출근거
다	3.710% (1.03710)	경기도 수원시 영통구 공업지역(2022.08.03~2024.06.28) 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.436% 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.139% 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.238% 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.332% 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.341% 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.082% 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.835% 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.310% $(1+0.00436*29/31)*(1+0.00139)*(1+0.00238)*(1+0.00332)*$ $(1+0.00341)*(1+0.01082)*(1+0.00835)*(1+0.00310*28/31)$ $\approx 1.03710$

## 마. 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 아래와 같음.

조건	항목	세항목	격차율 (대상2/ 사례다)	비고		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.		
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편익 시설과의 접근성	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			1.00	대등함.
		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, 자루형 획지	0.94	대상토지가 형상, 경사, 방위 등 열세하고 접면도로상태 우세하여 전체적인 획지조건 열세함.		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지				
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역, 기타 규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.		
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.940</b>	-		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
2	4,543,520	1.00	1.03710	1.00	0.940	4,429,360	4,430,000

## IV. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

### 2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상건물을 기준시점에 재생산·재취득하는데 필요한 적정원가의 총액임.

#### 가. 건축물 표준단가 참고자료

(자료출처: 한국부동산원 건물신축단가표(KAPAHUB), 2023년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/ 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,509,000	50(45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/ 슬래브지붕	3	1,221,000	50(45~55)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 재조달원가의 결정

대상건물에 적용할 재조달원가는 대상건물과 유사한 용도와 구조의 표준적인 건축비, 건물의 규모, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 건축년도 등을 고려하고 부대설비를 포함하여 아래와 같이 결정함.

기호	층	구조	재조달원가(원/㎡)
1	지1층	철근콘크리트조	800,000
	1층	철근콘크리트조	1,350,000
	2층	철근콘크리트조	1,370,000
	3층	철근콘크리트조	1,620,000
	4층	철근콘크리트조	1,750,000

## 3. 감가수정 및 건물단가의 결정

감가수정이란 건물에 대한 재조달원가에 감액하여야 할 요인이 있는 경우 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가 등을 통해 기준시점에 있어서 건물가액을 적정화하는 작업으로 경제적 내용년수를 기준으로 정액법에 의해 감가수정하되 현황 및 대수선 등을 고려하여 유효경과년수를 조정(관찰감가)하여 건물단가를 결정하였음.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
1	지1층	800,000	50	32	22	28/50	448,000
	1층	1,350,000	50	32	22	28/50	756,000
	2층	1,370,000	50	32	22	28/50	767,000
	3층	1,620,000	50	32	22	28/50	907,000
	4층	1,750,000	50	32	22	28/50	980,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액의 결정

### 1. 토지의 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법(원/m <sup>2</sup> )
2	4,270,000	4,430,000

### 2. 감정평가액 결정의견

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액과 거래사례비교법으로 산정한 시산가액을 비교·검토하여 보면 두 가지의 시산가액이 균형을 이루고 있는 것으로 판단되며 인근 유사부동산의 가격수준, 거래가격, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액의 합리성이 인정되므로 감정평가에 관한 제 법령에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하고, 건물은 대상물건의 특성 상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하고 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용하여 산정한 가액으로 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적(m <sup>2</sup> )		단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	
		공부	사정			
토지	2	852	852	4,270,000	3,638,040,000	
건물	1	지1층	444.115	444.115	448,000	198,963,520
		1층	487.96	487.96	756,000	368,897,760
		2층	459.4	459.4	767,000	352,359,800
		3층	444.55	444.55	907,000	403,206,850
		4층	416.585	416.585	980,000	408,253,300
	ㄱ,ㄴ (제시외 건물)	(64.86)	64.86	448,000	29,057,280	
소계					1,760,738,510	
<b>합계</b>					<b>5,398,778,510</b>	

# 토지건물 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	경기도 수원시 영통구 망포동 [도로명주소] 경기도 수원시 영통구 덕영대로 1499번길 55	5-15 위 지상	단독주택 (11가구), 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트조 슬라브지붕 4층 지1층	444.115	444.115	448,000	198,963,520	관찰감가 800,000 x 28/50
					487.96	487.96	756,000	368,897,760	관찰감가 1,350,000 x 28/50
					459.4	459.4	767,000	352,359,800	관찰감가 1,370,000 x 28/50
					232.84	444.55	907,000	403,206,850	관찰감가 1,620,000 x 28/50
					211.71				
			3층	416.585	416.585	980,000	408,253,300	관찰감가 1,750,000 x 28/50	
2	경기도 수원시 영통구 망포동	5-15	대	일반공업지역	852	852	4,270,000	3,638,040,000	
<b>소 계</b>								<b>₩5,369,721,230</b>	
ㄱ	(제시외 건물)		계단실, 물탱크실	철근콘크리트조 경량철골조 옥탑층	(57.96)	57.96	448,000	25,966,080	
ㄴ			기계실	철근콘크리트조 옥탑층	(6.9)	6.9	448,000	3,091,200	
<b>소 계 합 계</b>								<b>₩29,057,280</b>	
<b>₩5,398,778,510.-</b>									
이 하 여 백									

# 토지 감정평가요항표

- |   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(4) 인접 도로상태<br>(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황<br>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태<br>(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 영통구 영통동 소재 망포역 북서측 인근에 위치하며, 부근은 원룸건물, 근린생활시설, 다가구주택, 지식산업센터, 공장 등이 혼재되어 있는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 수인분당선 망포역, 노선버스정류장이 인근에 위치하는 등 제반 교통상황 무난함.

## (3) 형태 및 이용상태

남향완경사지 부정형의 토지이고 주택 및 근린생활시설 건부지임.

## (4) 인접 도로상태

북측으로 폭 약 7m, 동측으로 폭 2~3m의 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반공업지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호 구역(영동중학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술) <군사기지 및 군사시설보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권 정비계획법>

## (6) 제시목록 외의 물건

해당 없음.

# 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) |                |

**(7) 공부와의 차이**

해당 없음.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

후면 건물감정평가요항표 참조



# 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

1991년 9월 3일에 사용승인 및 2017년 11월 6일에 대수선, 용도변경된  
철근콘크리트조 슬라브지붕 4층건으로,  
외 벽: 징크판넬마감, 미장스톤마감 등  
바 닥 : 타일마감, 장판깔기 등  
내벽,천장: 타일마감, 벽지마감, 텍스불임 등  
창 호: 샷시 이중창호 등

## (2) 이용상태

다가구주택, 근린생활시설 등  
지하1층: 주차장, 창고 등  
1,2층: 공부 상 소매점이나 현황 근린생활시설 및 여러개의 호실로 구분된 주거용인 것으로  
탐문조사됨.  
3층 : 공부 상 다가구주택(4가구) 및 사무소이나 현황 사무소 부분이 주거용인 것으로 탐문  
조사됨.  
4층: 다가구주택(7가구)  
※ 현장조사 시 대부분 폐문부재로 건축물현황도, 외부관찰, 탐문을 통해 조사한 내용으로  
현황과 다를 수 있으므로 필요 시 재확인을 요함.

## (3) 설비내역

위생설비, 급배수 및 급탕설비, 주택부분 도시가스보일러 난방설비, 엘리베이터, 화재탐지 및  
발신설비, 옥내소화전, 지하주차장 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 지적 및 건물개황도 참조

# 건물 감정평가요항표

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

## (5) 공부와의 차이

공부 상 1,2층의 용도는 소매점이나 현황 일부는 여러개의 호실로 구분된 주거용인 것으로, 3층 일부는 공부 상 사무소이나 현황 주거용인 것으로 탐문조사 되어 일반건축물대장 상 용도와 구조에 차이가 있으니 확인을 요함.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 현장조사 시 폐문부재로 임대관계는 조사하지 못하였음.
- ② 본건물은 남향 경사지에 건축되어 북측 도로 측에서는 공부상 1층이 지하에 위치함.

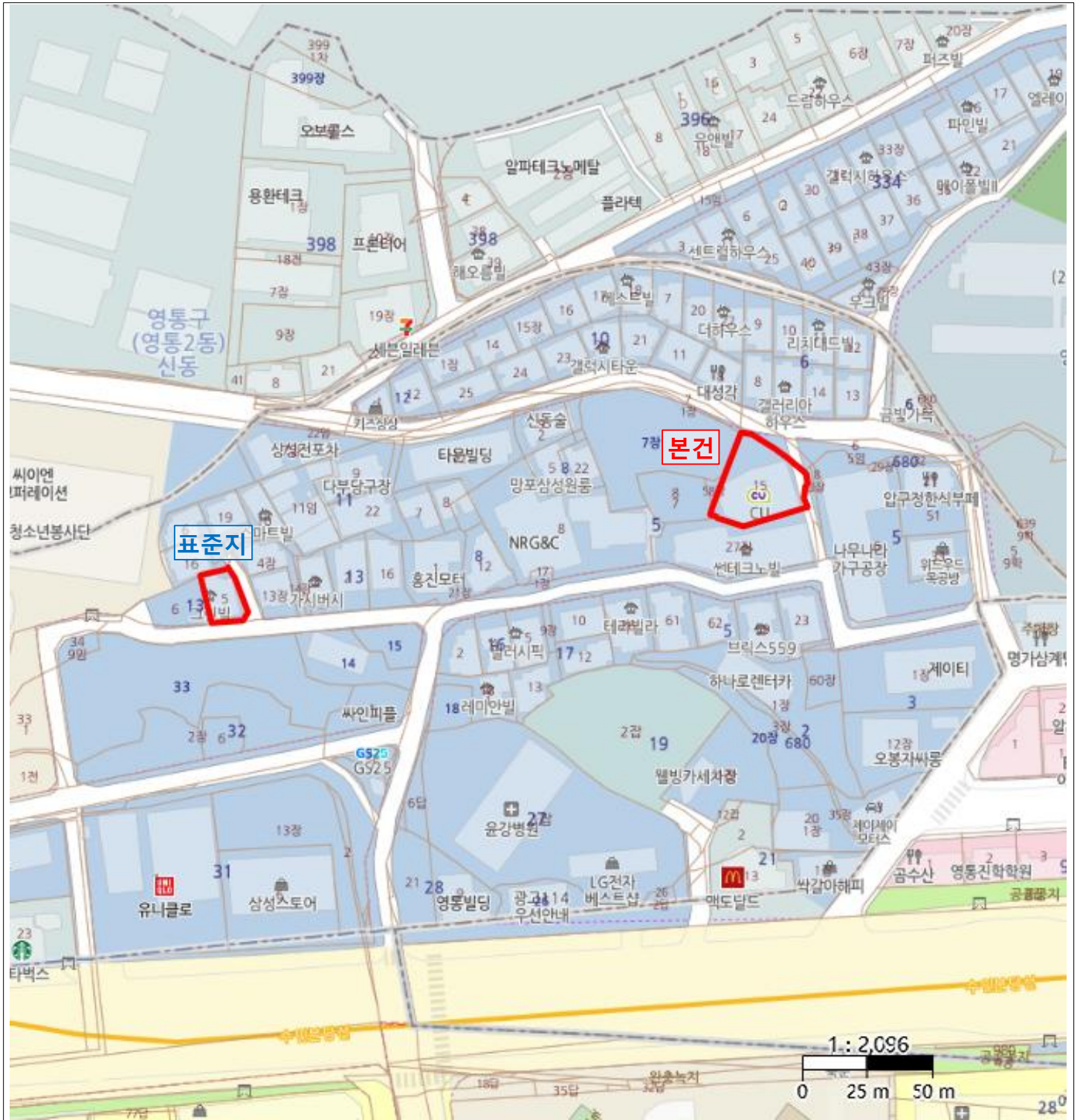
# 위 치 도

소재지	경기도 수원시 영통구 망포동 5-15
-----	----------------------

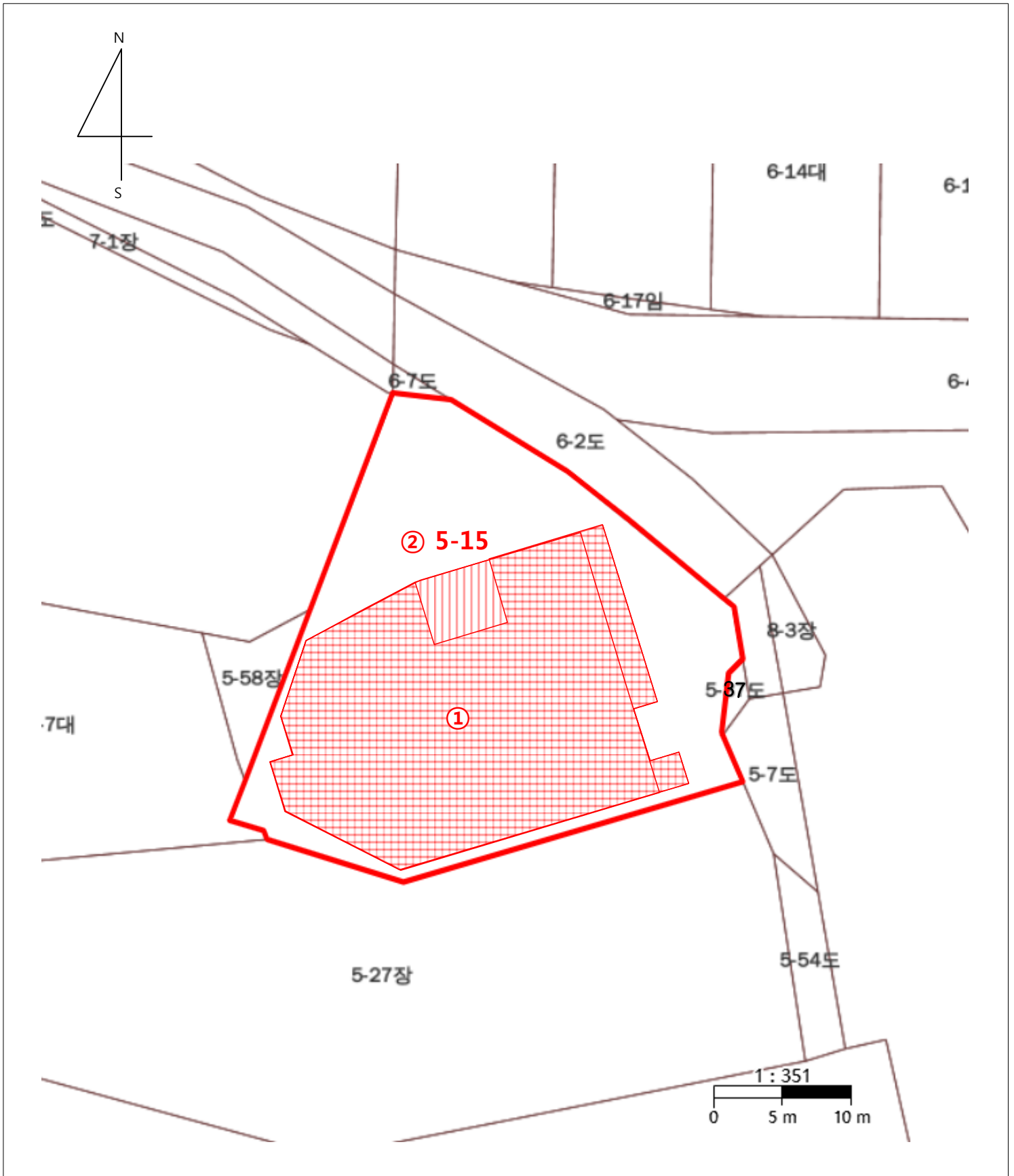


# 위 치 도

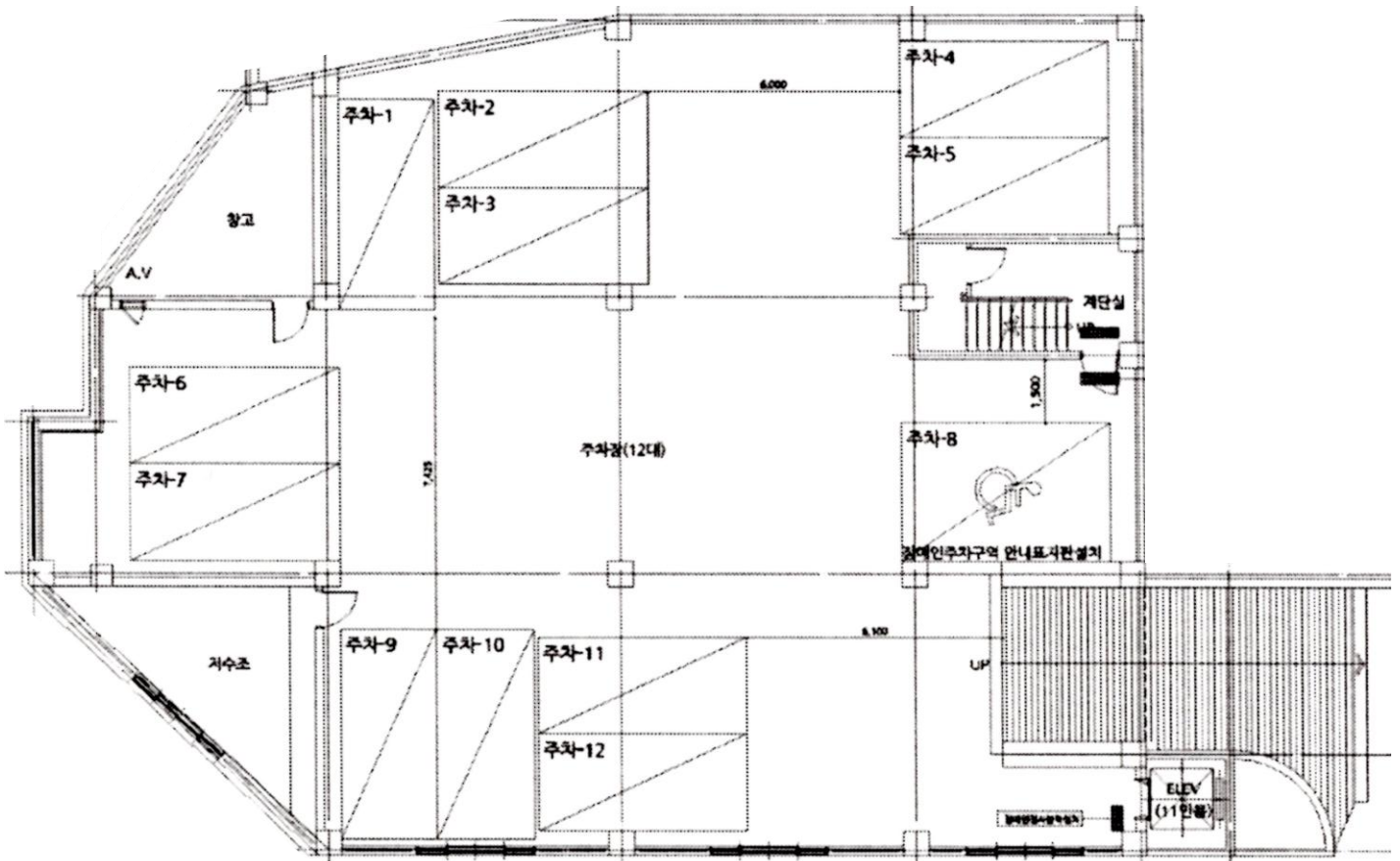
소재지	경기도 수원시 영통구 망포동 5-15
-----	----------------------



# 지적 및 건물 개황도

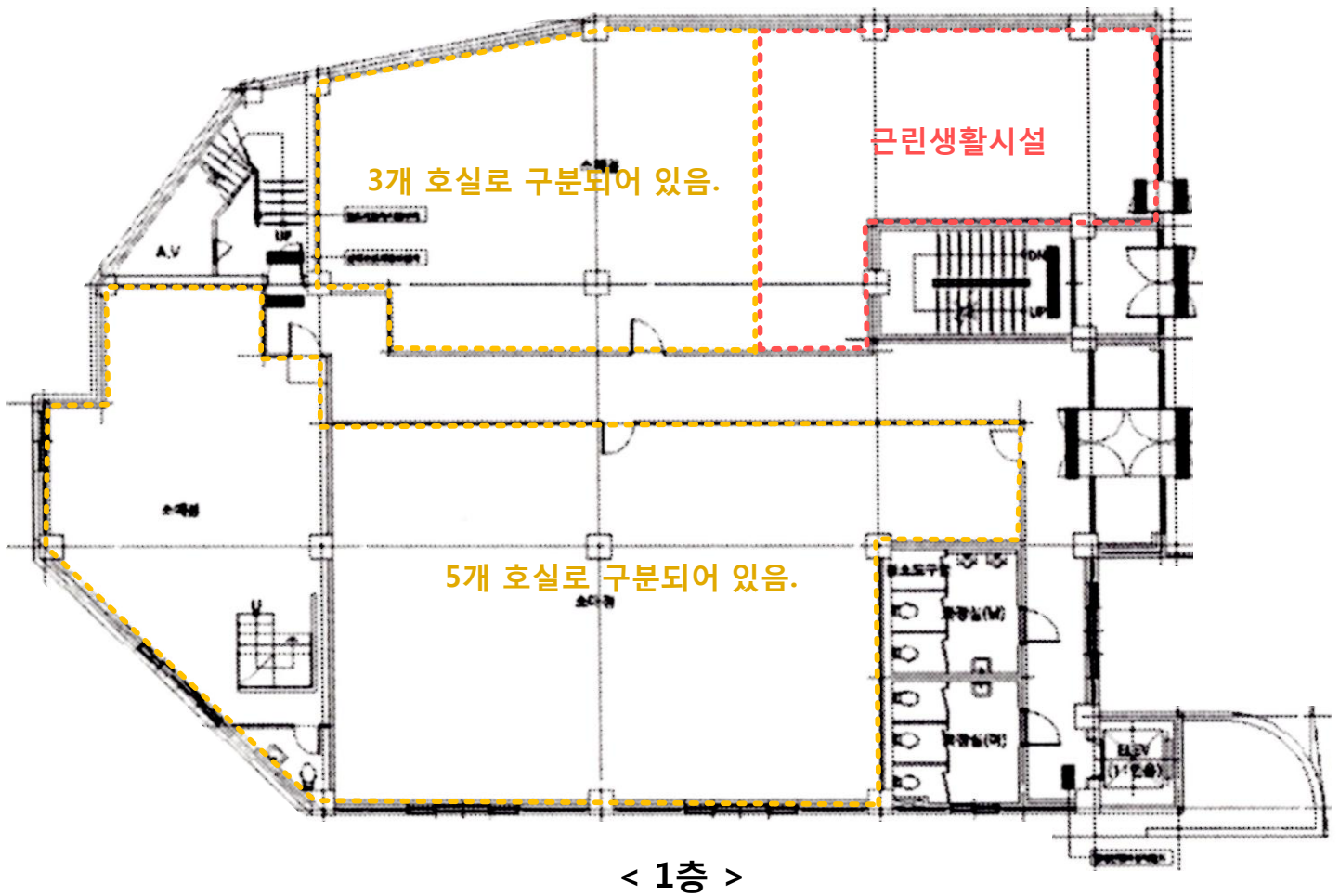


# 지 적 및 건물 개 황 도



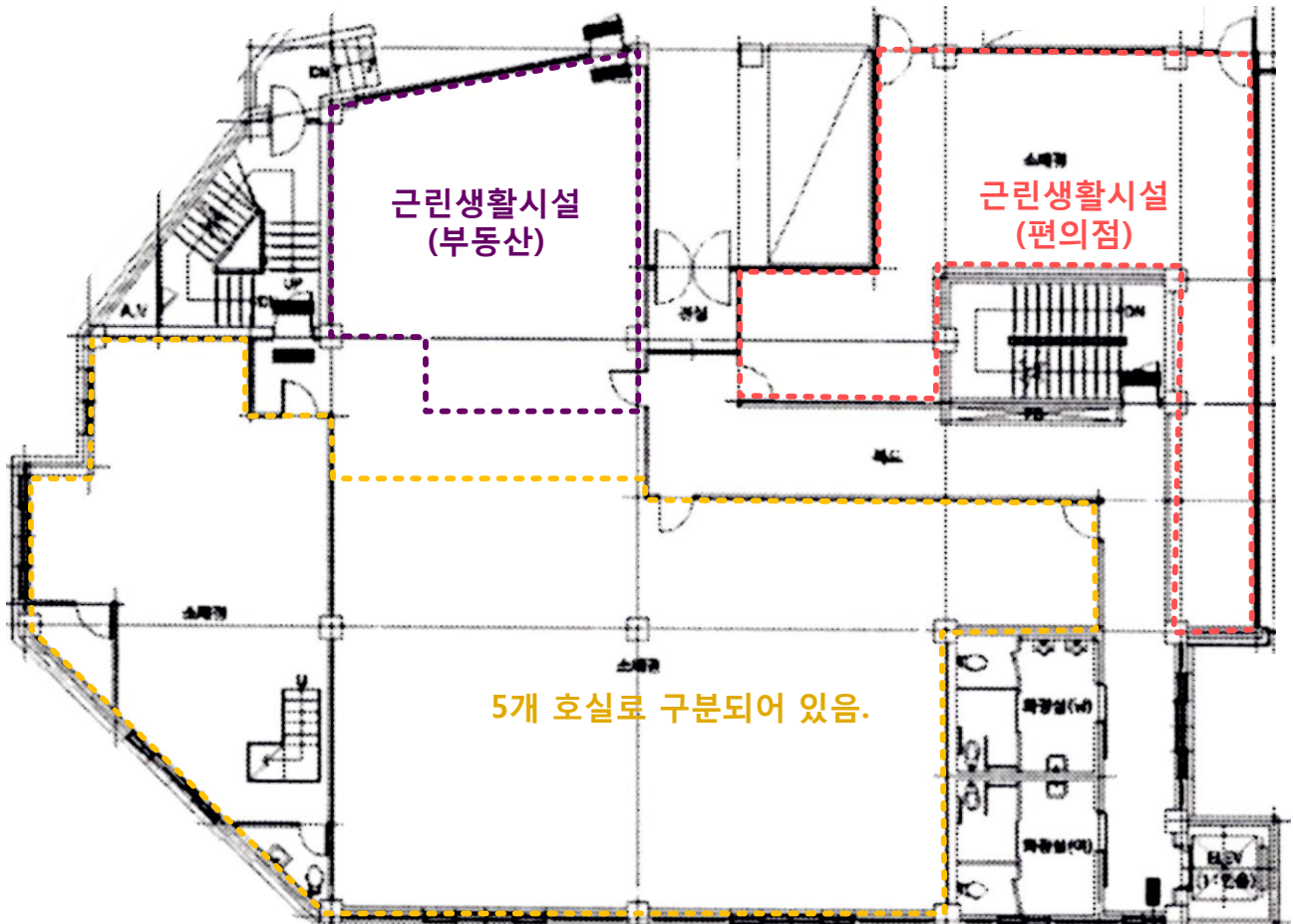
< 지하1층 >

# 지적 및 건물 개황도



※ 일반건축물대장 상 건축물현황도에 외부관찰에 의해 개략적으로 표시하였으며 현황과 다를 수 있음.

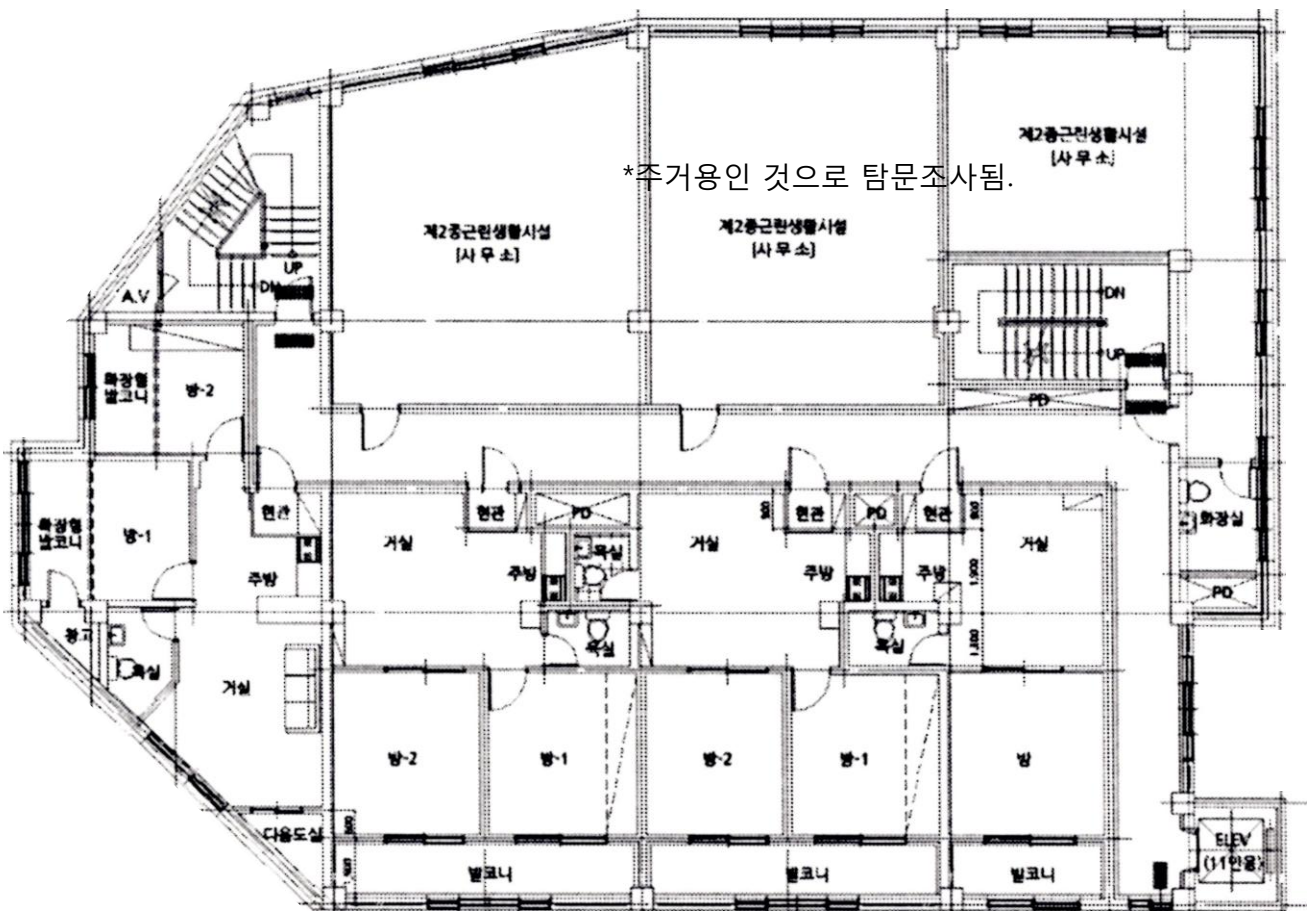
# 지적 및 건물개황도



< 2층 >

※ 일반건축물대장 상 건축물현황도에 외부관찰에 의해 개략적으로 표시하였으며 현황과 다를 수 있음.

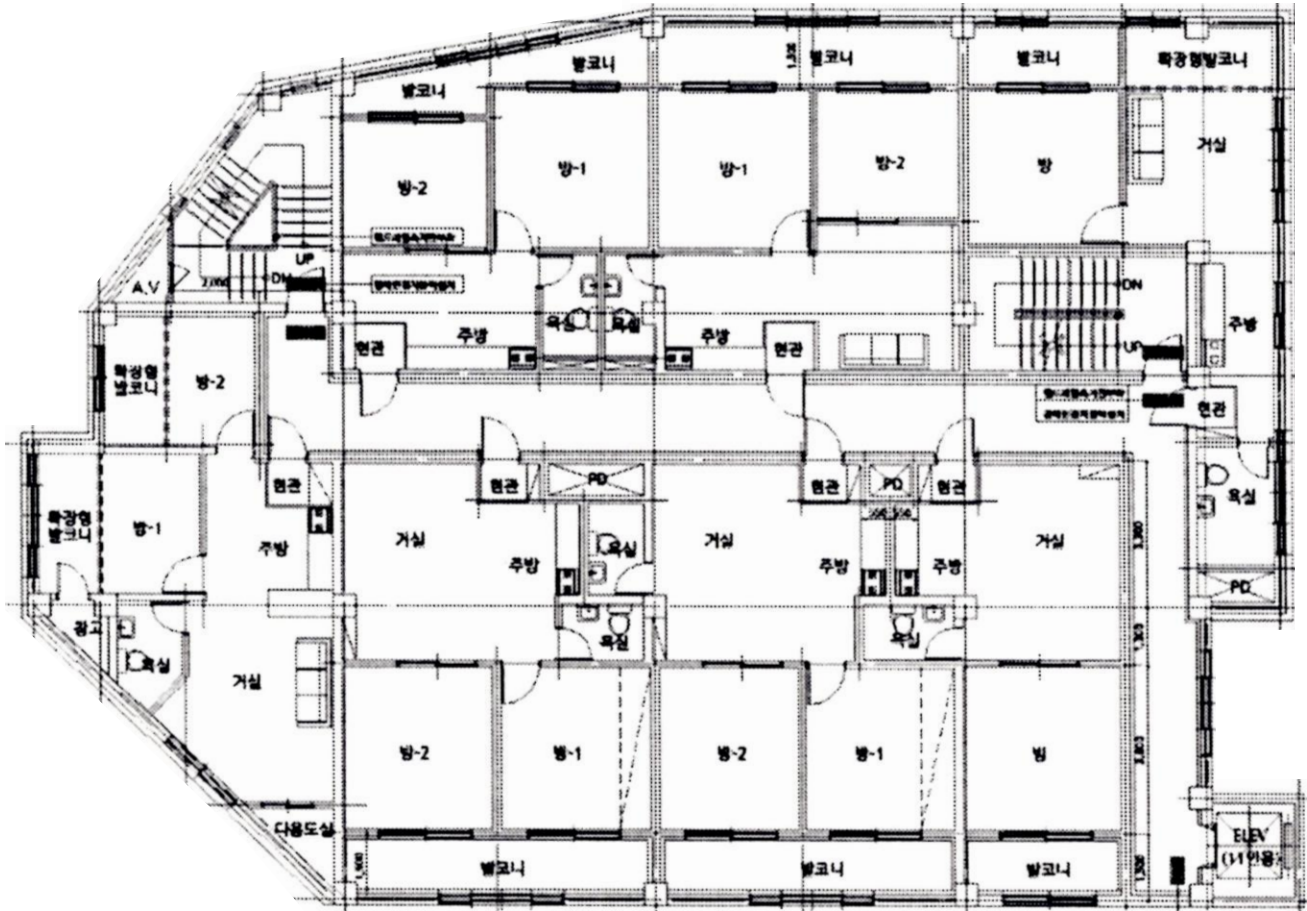
# 지적 및 건물 개황도



< 3층 >

※ 일반건축물대장 상 건축물현황도에 외부관찰에 의해 개략적으로 표시하였으며 현황과 다를 수 있음.

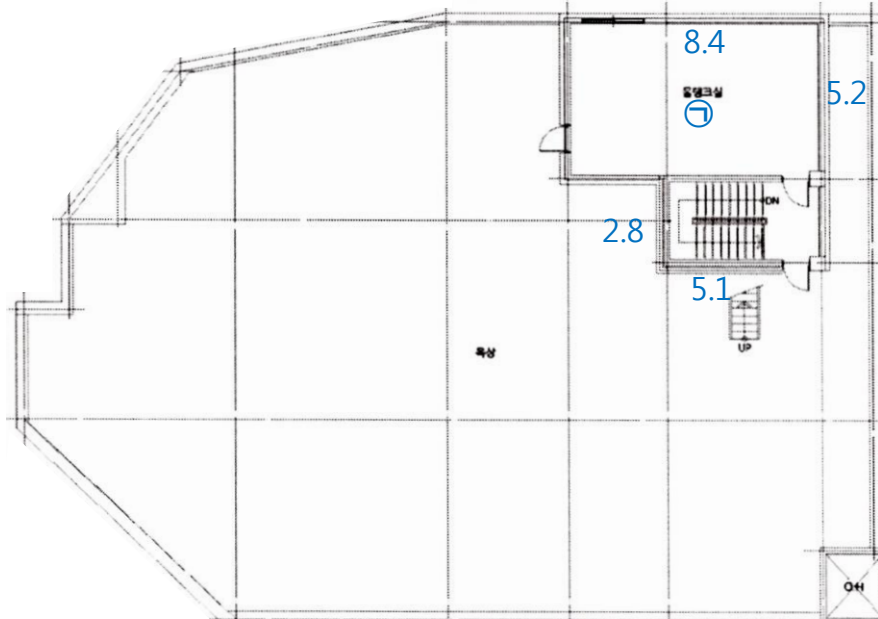
# 지적 및 건물 개황도



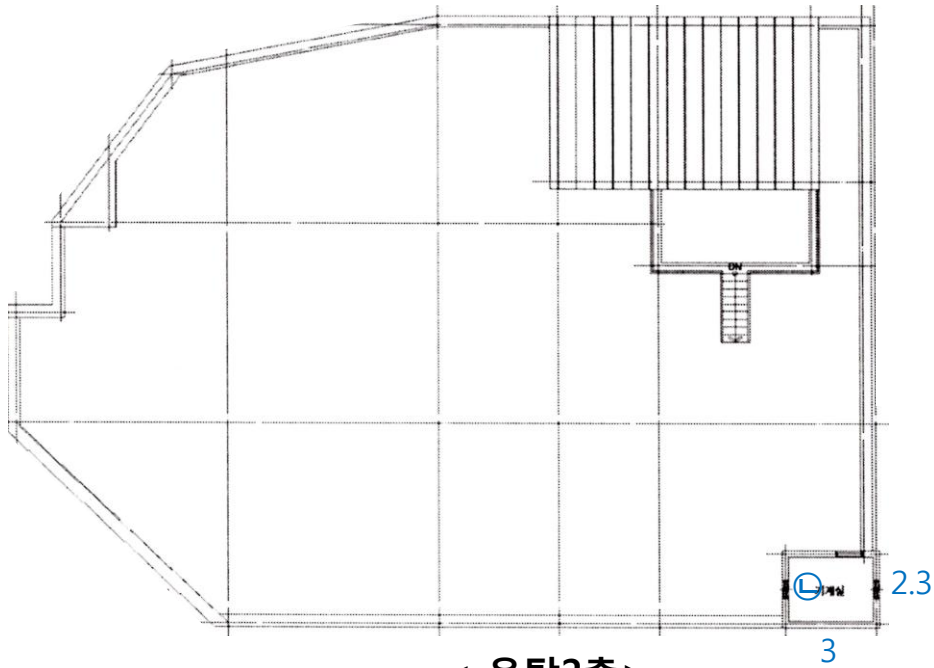
< 4층 >

※ 일반건축물대장 상 건축물현황도면으로 현황과 다를 수 있음.

# 지 적 및 건 물 개 황 도



< 옥탑1층 >

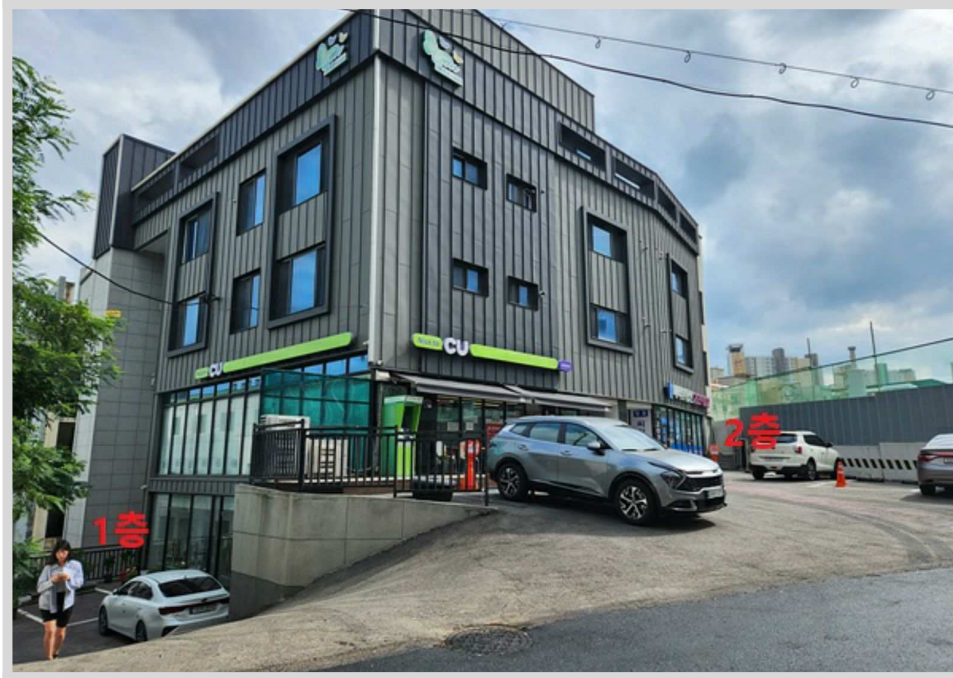


< 옥탑2층 >

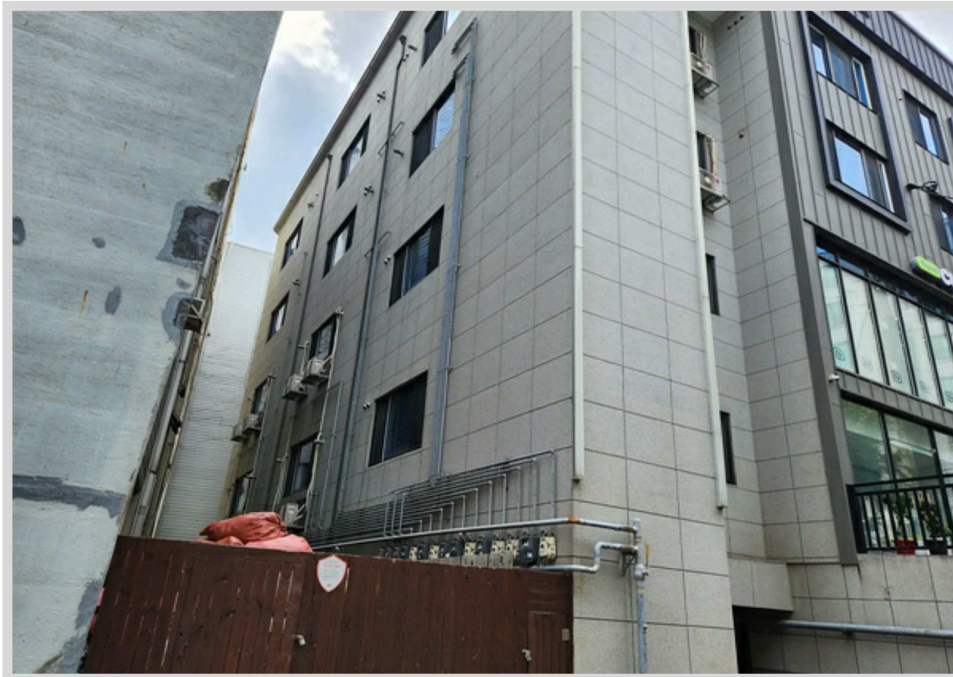
## ( 제시외 건물 )

- ㉠ 철근콘크리트조 경량철골조 옥탑층 계단실, 물탱크실 약 57.96㎡
- ㉡ 철근콘크리트조 옥탑층 기계실 약 6.9㎡

# 사 진 용 지

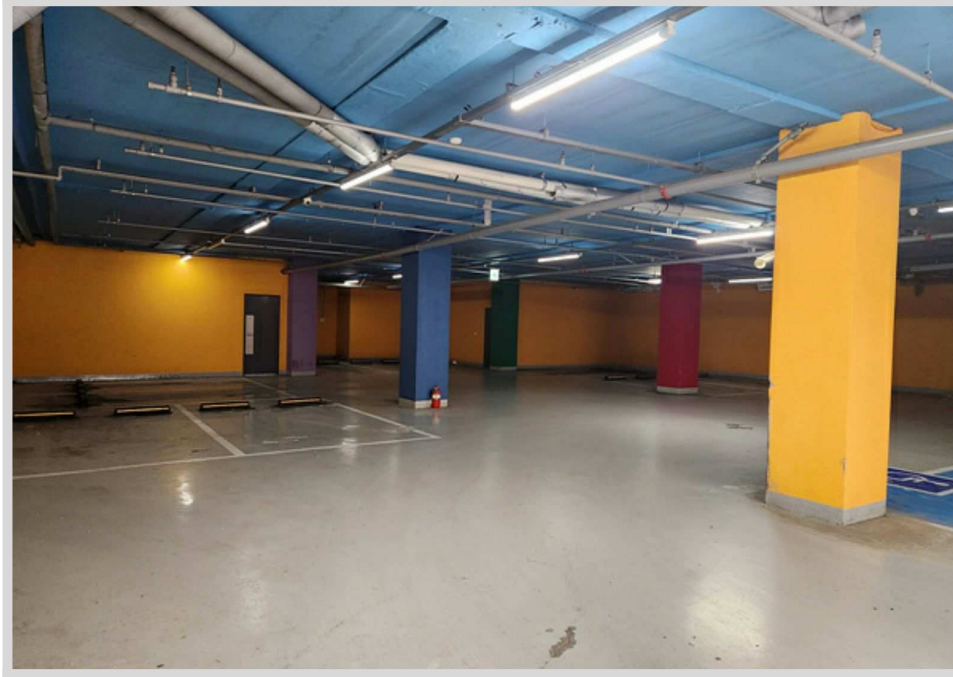


본건 전경



건물 후면

# 사 진 용 지



지하1층

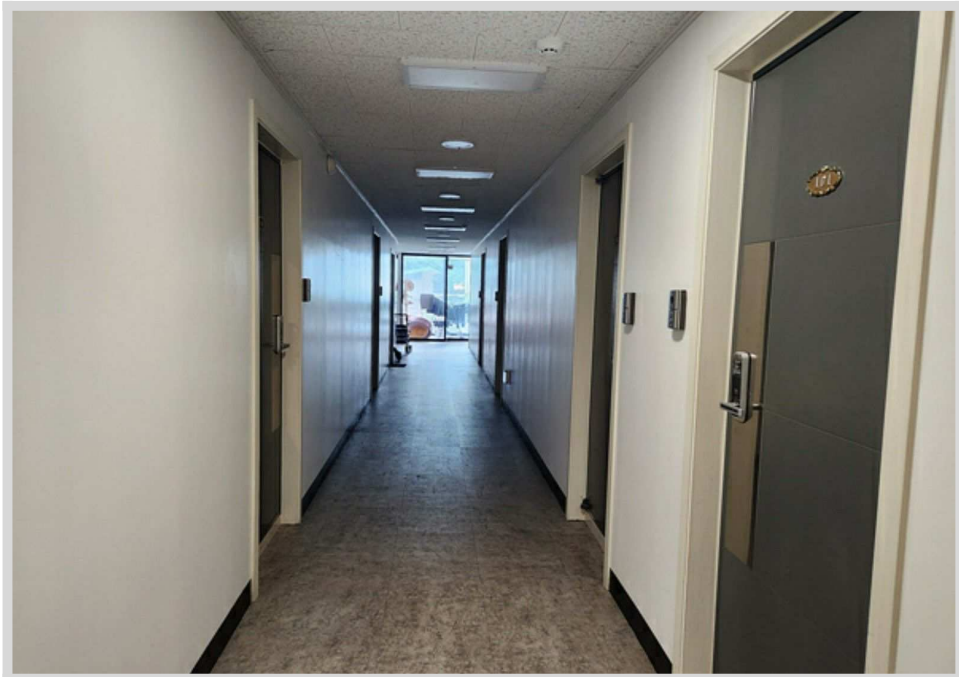


1층 근린생활시설 부분

# 사 진 용 지

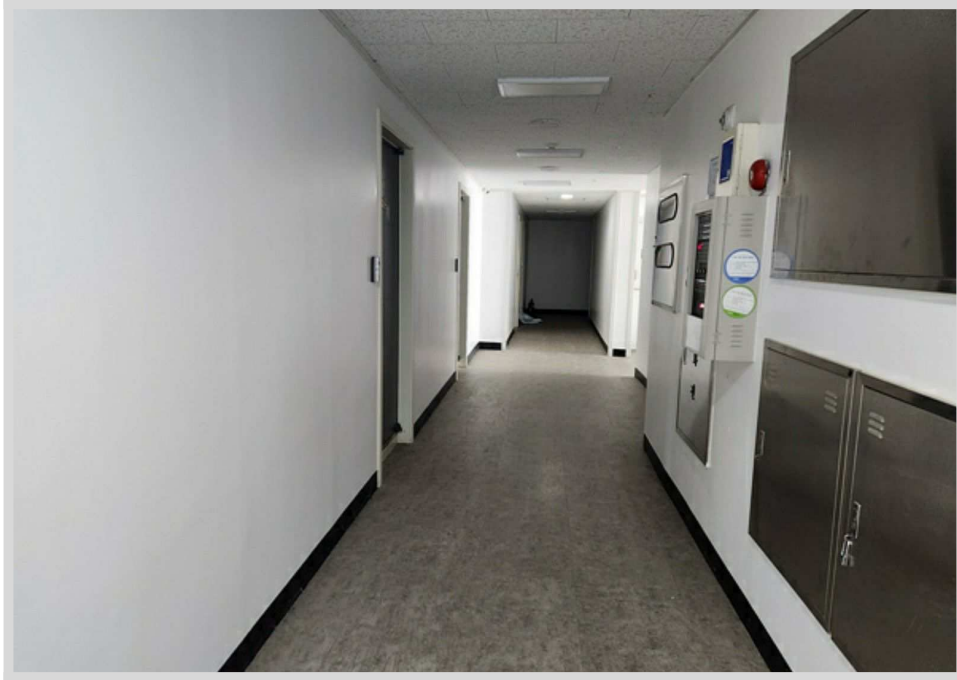


1층

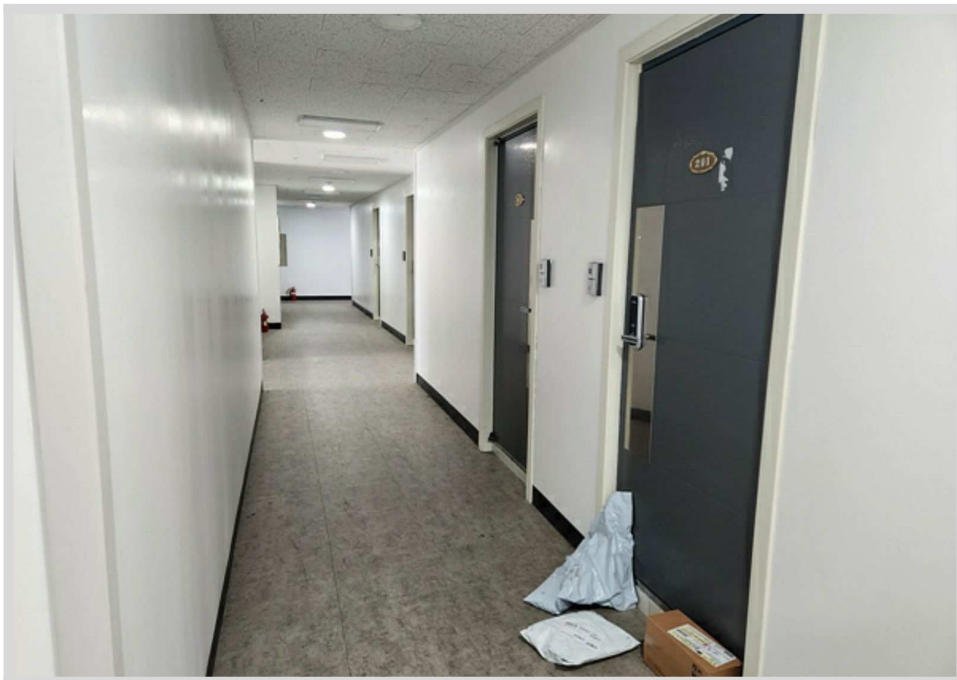


1층

# 사 진 용 지

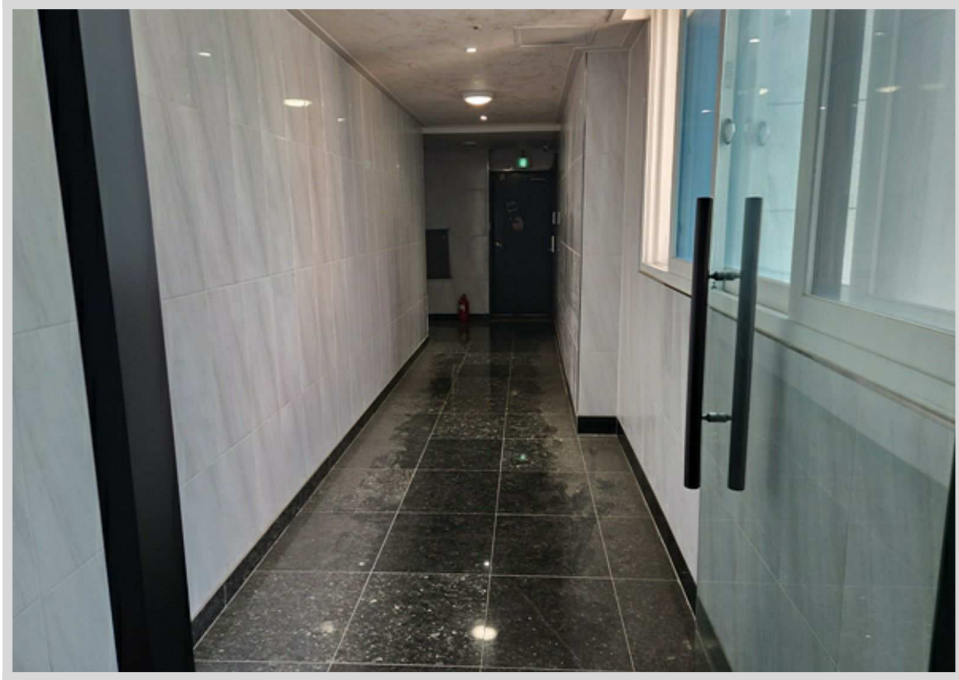


2층

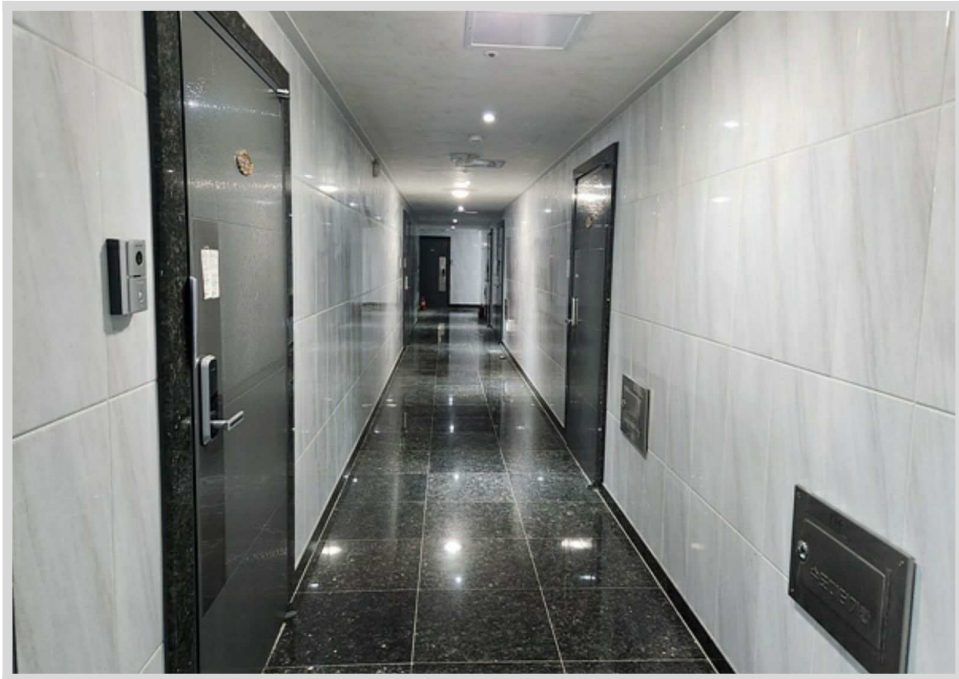


2층

# 사 진 용 지

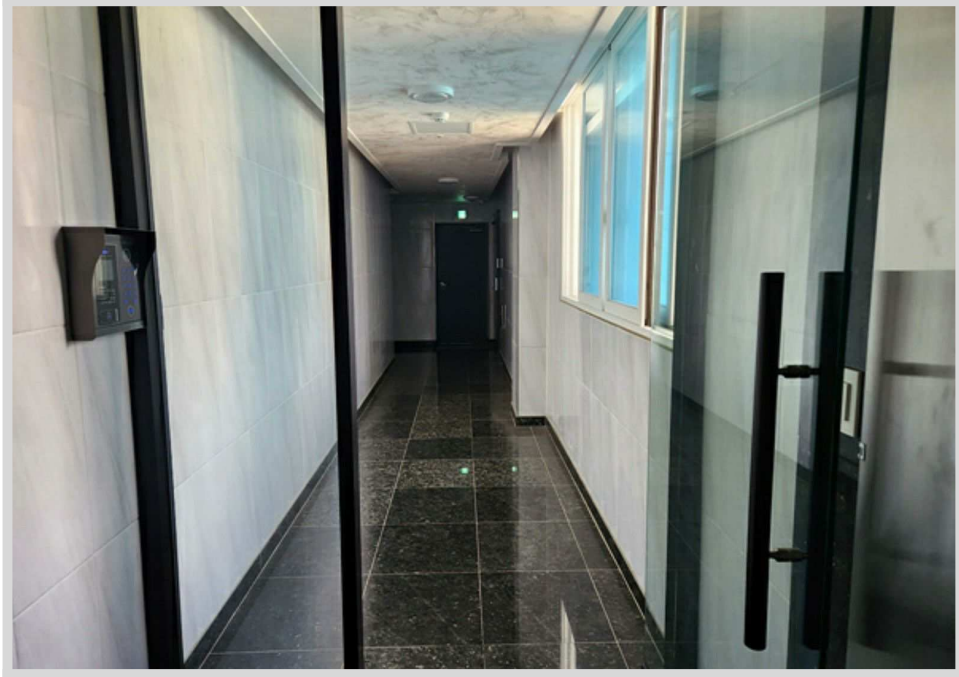


3층

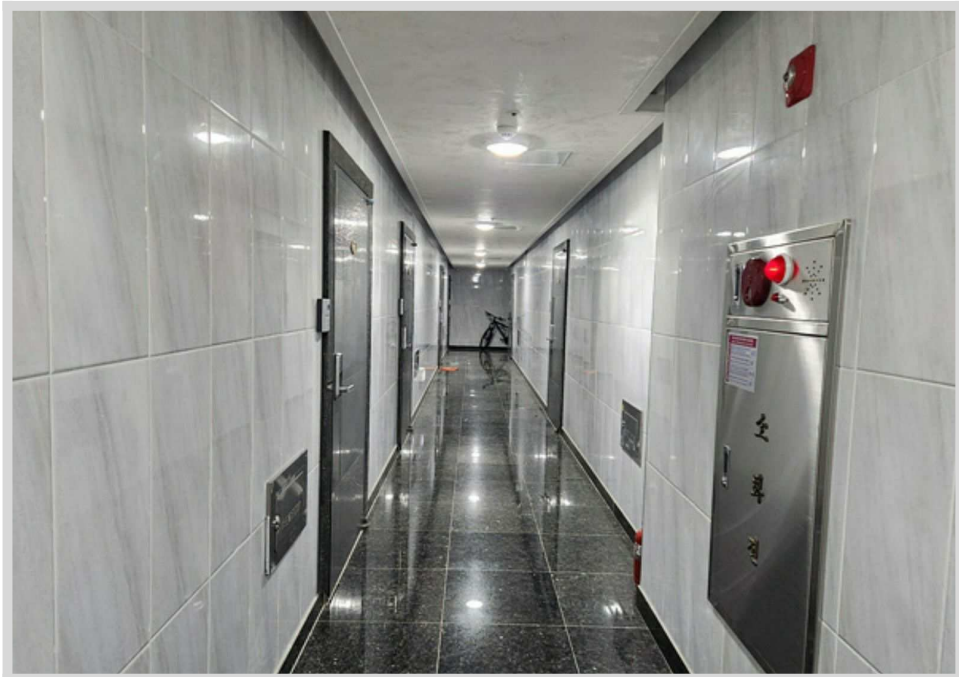


3층

# 사 진 용 지



4층

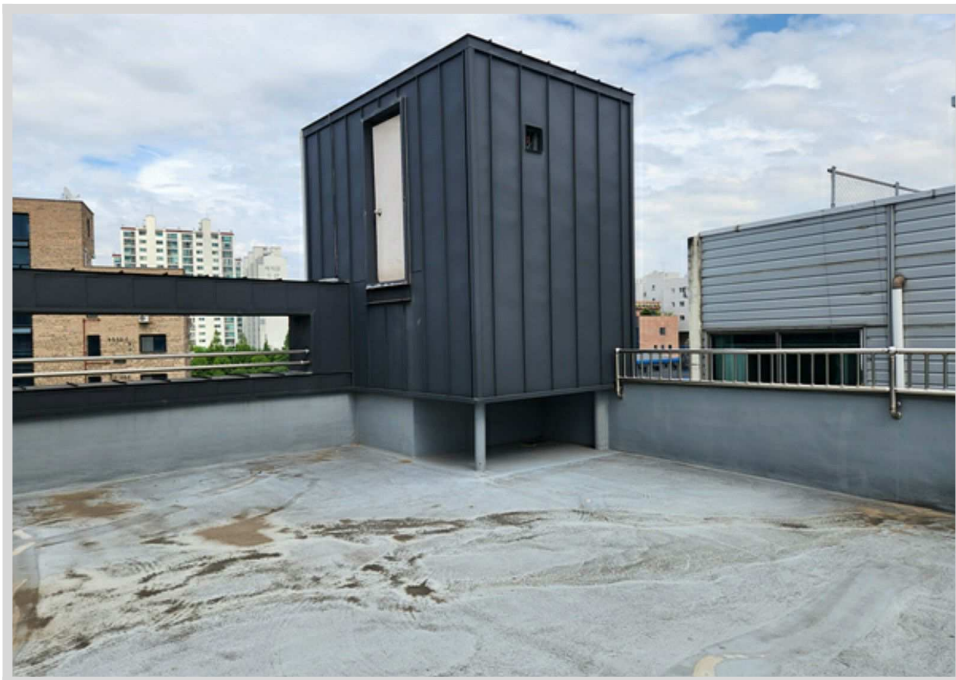


4층

# 사 진 용 지



제시외 건물㉠



제시외 건물㉡

# 사 진 용 지



주위환경



주위환경