

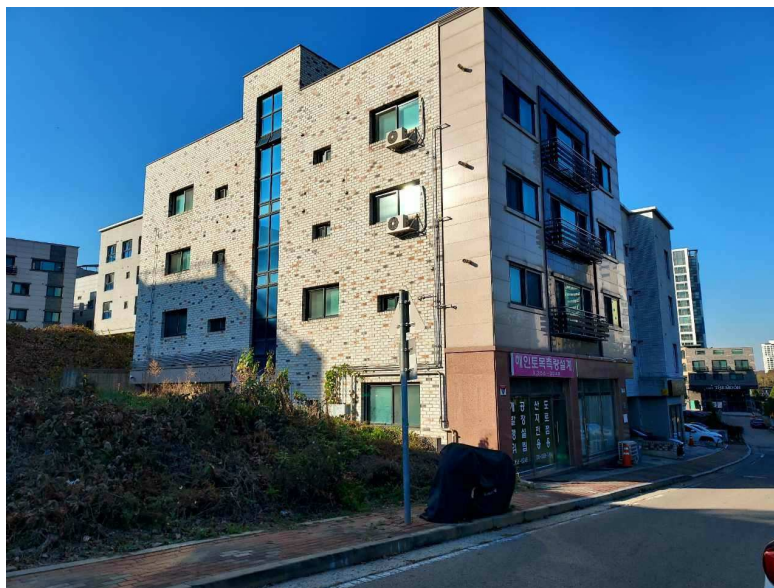
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이명국 소유물건(2024타경12186)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정평가서번호: 수도권24-11125



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.

수도감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
조 기 설

감정평가액	일십이억사천오백삼십구만삼천오백이십원정(₩1,245,393,520.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매17계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이명국 (2024타경12186)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.22	2024.11.21 ~ 2024.11.22	2024.11.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	377.8	대	377.8	1,470,000	555,366,000
	건물	566.28	건물	566.28	-	678,827,520
	제시외건물	(22.4)	제시외건물	22.4	500,000	11,200,000
합계					₩1,245,393,520	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 남양읍 남양리 소재 “ 신백중학교 ” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 11월 22일임.

4. 감정평가 대상물건

1) 토지

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024.01.01 기준 개별공시지가(원/㎡)
1	남양읍 남양리	2054-9	377.8	대	주상용	1종 일주	세장형 평지	1,096,000

2) 건물

기호	용도	구 조	면적(㎡)		사용승인 일자	
			공부	사정		
2	4층	주상용	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	566.28	566.28	2016 10.24

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에서 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2) 감정평가조건

- .

6. 기타 참고사항

대상 건물은 일반건축물대장상 “위반 건축물(무단대수선)”로 등재되어 있는 바 경매 참여시 이해관계인 참고 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 결정의 방법

1. 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2. 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

- 1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서 대상 물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있으나 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가가액을 결정하였으며 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- 2) 본건 건물은 원가법에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법

1) 산출개요

평가대상토지의 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

2) 비교표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역이 동일하고 지목·이용상황·주위환경 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하며, 평가대상토지의 인근 지역에 위치한 표준지A를 비교 표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(A)	남양리 2055-7	322.6	대	주상 나지	1종 일주	소로 (한면)	세장형 평지	1,096,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정

① 개요

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

② 지가변동률(경기도 화성시 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	2.528	2024년 09월까지 누계
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.220	2024년 09월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.11.22)	2.926 (1.02926)	$(1+0.02528) \times (1+0.00220 \times 53/30) \doteq 1.02926$

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태로서 직전월인 2024년 09월 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인 비교

비교표준지(A)와 평가대상 토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교

■ 기호1 / 표준지A

조건	항 목	세 항 목	표준지	대상지	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
		보도, 계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설 및 상가와 의 접근성	인근대중교통시설 및 인근상가 와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
	공공 및 편익시설 과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관 공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 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				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
		깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면 도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
		기타			
비교치			-	1.000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인보정의 의의 및 근거

그 밖의 요인이라 함은 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인 외에 기타 토지가격형성요인에 영향을 미치는 요인을 말하며, 대법원 판례(2006두 11507 2007.07.12)등에서 인정됨. 그 밖의 요인 보정률은 인근 지가수준 및 인근 평가사례 거래사례 등을 고려하여 산정함.

② 평가사례

(출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비고
#1	남양리 2056-4	대	319.5	1종 일주	주상 나지	1,580,000	2024 01.19	시가 참고
#2	남양리 2054-6	대	453.9	1종 일주	주상 나지	1,580,000	2024 01.19	시가 참고

③ 거래사례

(출처:한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래금액(원)		거래 시점	비고
						거래금액(원)	토지단가(원/㎡)		
#3	남양리 2054-***	대	375	1종 일주	주상용	1,200,000,000	1,460,000	2024 10.15	실거래
		건물	533.85						

※ 거래사례는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 토지단가는 배분법에 의거함.

건물내역 : 철근콘크리트구조, 주상용, 사용승인일-2021.08.05

건물가액 : 533.85㎡ × 1,222,000(1,300,000 × 47/40) = 652,364,700

토지단가 : (1,200,000,000 - 652,364,700) ÷ 375㎡ ≒ 1,460,000원/㎡

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 가격격차율 산정

가. 사례의 선택

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례#3을 비교사례로 선택함.

나. 가격격차율 산정

*표준지A/거래사례#3

구 분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
거래사례(#3) 기준 표준지A 가격	1,460,000	1.00	1.00286	1.00	1.000	1,464,176	1.30
시점수정 반영 표준지A 가격	1,096,000	-	1.02926	-	-	1,128,069	

*사정보정 : 거래사례 #3은 거래당시 특별한 사정 개입은 없는 것으로 보임(1.00).

*시점수정 : 2024.10.15 ~ 2024.11.22 경기도 화성시 주거지역(1.00286)

*지역요인 비교 : 표준지와 거래사례는 인근에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

*개별요인 비교

조 건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
표준지(A) /거래사례(#3)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

- 비교표준지(A)와 거래사례(#3)은 제조건 대등함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치 결정	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 거래 사례, 평가사례와 인근 지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인 보정치 표준지A는 1.30으로 결정함.
-------------------	--

7) 공시지가기준법에 의한 감정평가액 산정

평가 대상	표준지 공시지가	지가 변동률	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호(1)	1,096,000	1.02926	1.00	1.000	1.30	1,466,490	1,470,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 건물 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

2. 대상물건의 개요

기호	용도	구 조	연면적(㎡)		사용승인 일자
			공부	사정	
2	1층 ~4층 (다가구)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	566.28	566.28	2016.10.24. (1층 일부증축)

3. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 수준표

(출처: 한국부동산원 건물신축단가표 2022년)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕(치장벽돌벽)	4	1,380,000	50 (45-55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트씽글	3	1,425,000	50 (45-55)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 부대설비 보정단가

(출처:한국감정평가사협회 건물신축단가표)

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)0
전기설비	전기설비	표준단가 포함.
위생설비 급배수설비	위생, 급, 배수설비	
냉·난방설비	난방설비(2-4층 주택부분)	
기타설비	-	
합계		-

3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가 목적, 현황 등을 고려하여 본건에 적용할 재조달원가와 내용년수를 아래와 같이 결정하였음.

구 분		현황 용도	표준단가 (원/㎡)	내용년수 (년)
기호(2)	1층	근생	1,300,000	50
	2-4층	다가구주택	1,450,000	50

4. 건물단가의 결정

구 분		재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
기호(2)	1층	1,300,000	50	8	-	42/50	1,092,000
	2-4층	1,450,000	50	8	-	42/50	1,218,000

※ 1층은 일부 증축으로 기준시점 현재 8년 경과에 미달하나 8년 감가로 봄.

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 화성시 남양읍 남양리	2054-9	대	1종일주	377.8	377.8	1,470,000	555,366,000	
2	동소 [도로명주소] 경기도 화성시 남양읍 역골동로 36번길 35	2054-9 위지상	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층 1층 2층 3층 4층	86.52	86.52	1,092,000	94,479,840	1,300,000 × 42/50
					159.36	479.76	1,218,000	584,347,680	1,450,000 × 42/50
					160.2				
					160.2				
소 계								₩1,234,193,520	
㉠	(제시외건물) 경기도 화성시 남양읍 남양리	2054-9 위 지상	계단실 등	철근 콘크리트구조 스라브지붕	(22.4)	22.4	500,000	11,200,000	옥탑
소 계								₩11,200,000	
합 계								₩1,245,393,520.-	
				이	하	여	백		

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 화성시 남양읍 남양리 소재 " 신백중학교 " 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 주상용 근린생활시설, 각급 학교 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

평탄하게 부지조성한 세장형의 토지로서 주상용 건부지임.

(4) 인접 도로상태

본건은 동측으로 노폭 약8M의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역 , 지구단위계획구역(남양지구) , 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 " 건물개황도 " 참조.

토지감정평가요항표

기호(1)

Page : 2

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건으로서
외벽 : 석재 및 외장타일, 벽돌 치장 등 마감.
내벽 : 몰탈위 페인팅 및 벽지 도배 등 마감.
창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

- 1층 : 근린생활시설, 계단실 등.
- 2-4층 : 주택(다가구주택).

(3) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 전기설비 되어 있고, 주택부분은 난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 " 건물개황도 " 와 같이 기호㉠ 옥탑이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없음.

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (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)

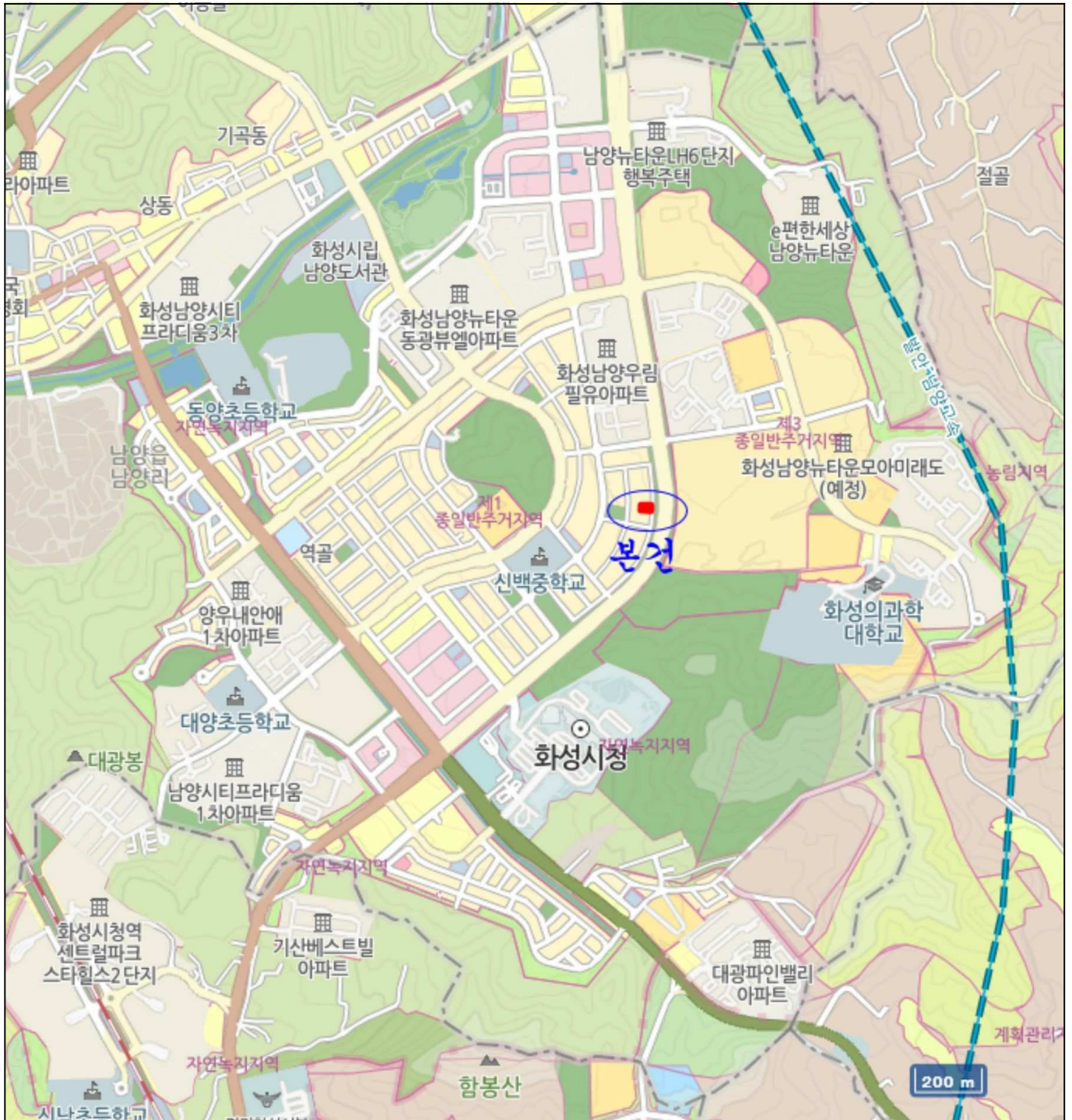
1) 임대관계: 미상임.

2) 기 타 : 일반건축물대장상 " 위반건축물 " (무단 대수선)로 등재되어 있는 바 이해 관계인은 참고 바랍니다.

광역위치도



소재지 경기도 화성시 남양읍 남양리 2054-9



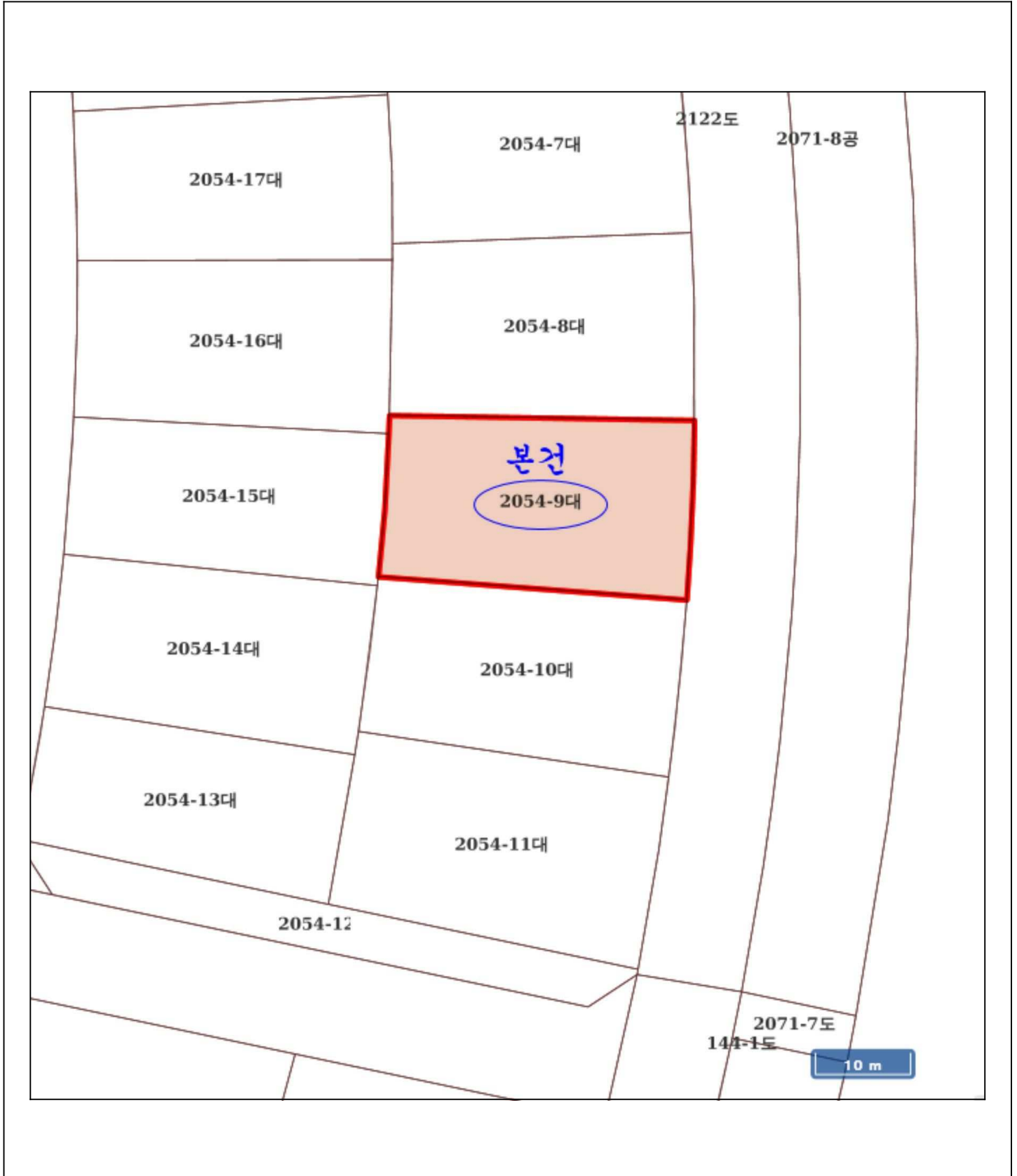
상세위치도



소재지	본건:경기도 화성시 남양읍 남양리 2054-9 (비교표준지A:남양리 2055-7)
-----	---



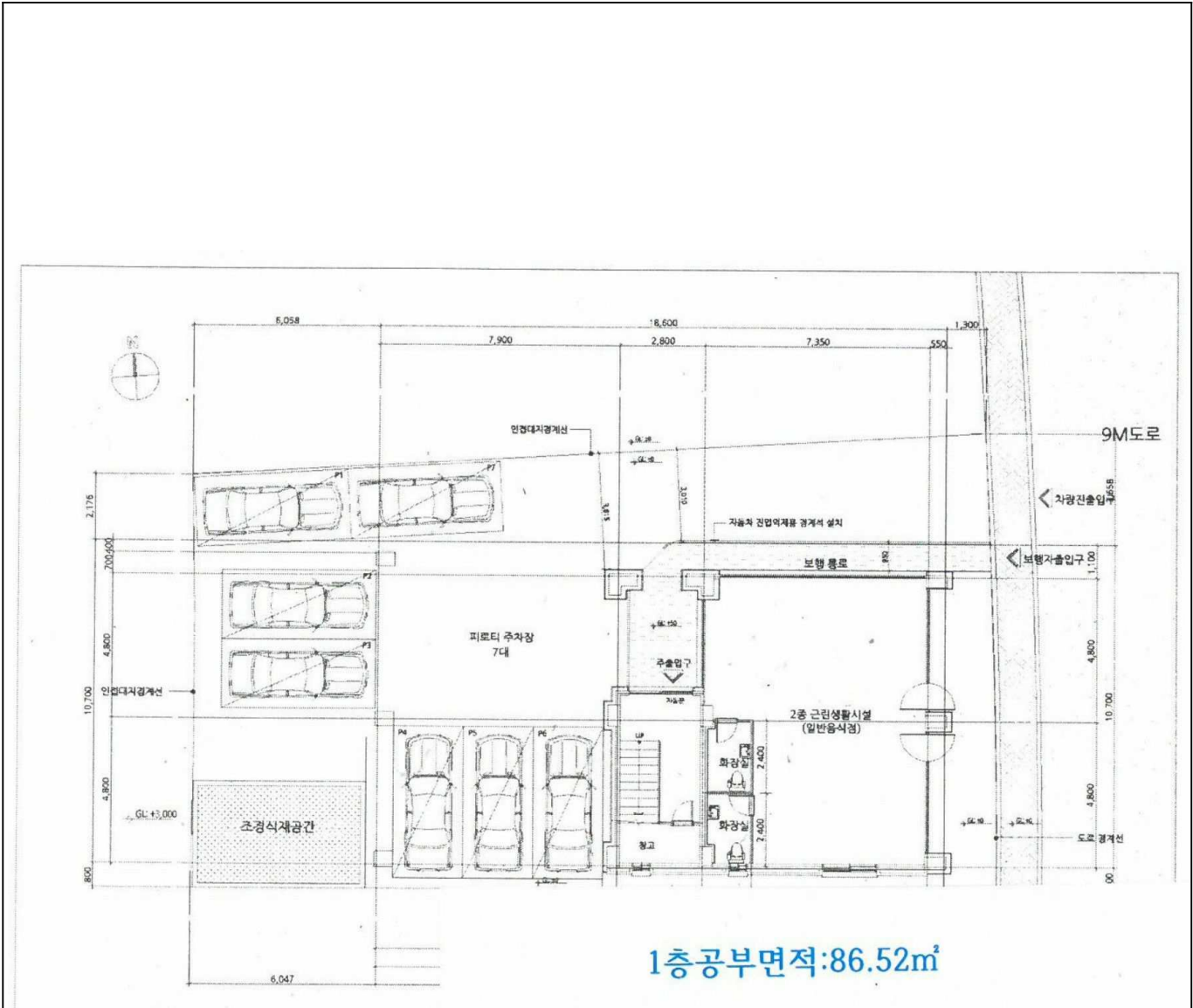
지 적 도



내부구조도(1층)



소재지 경기도 화성시 남양읍 남양리 2054-9

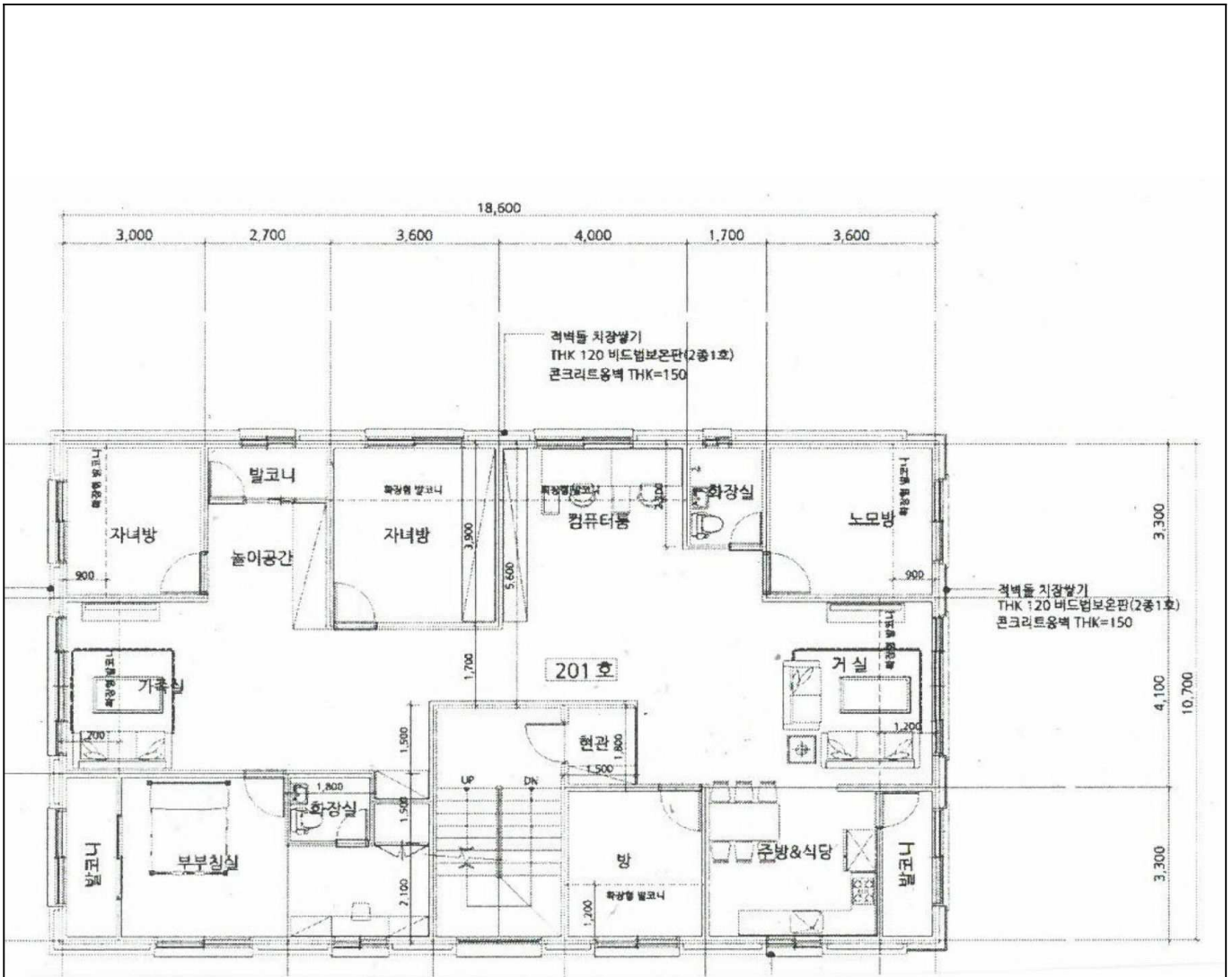


1층공부면적:86.52m²

내부 구조도(2층)



소재지 경기도 화성시 남양읍 남양리 2054-9

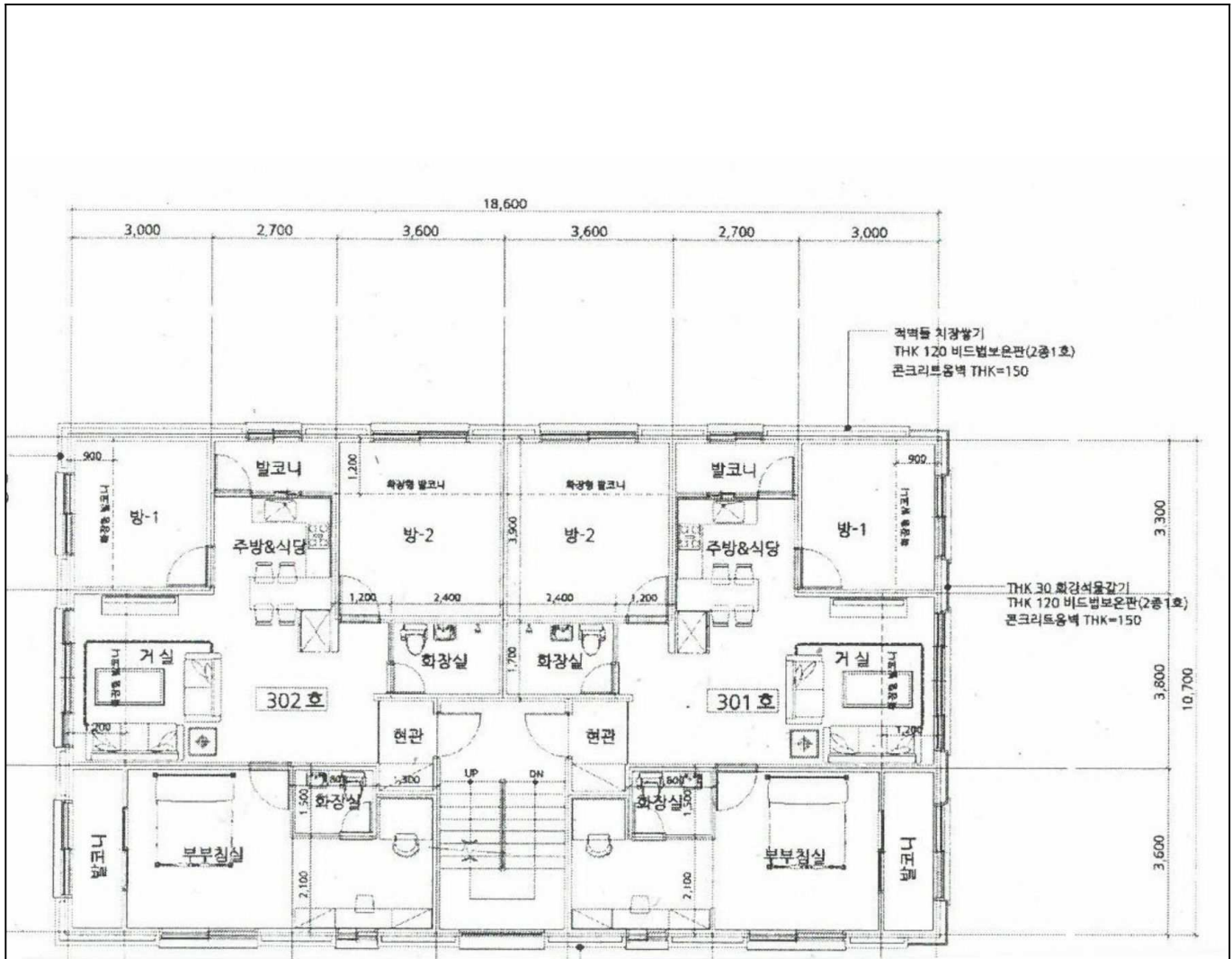


2층공부면적:159.36㎡

내부구조도(3층)



소재지 경기도 화성시 남양읍 남양리 2054-9

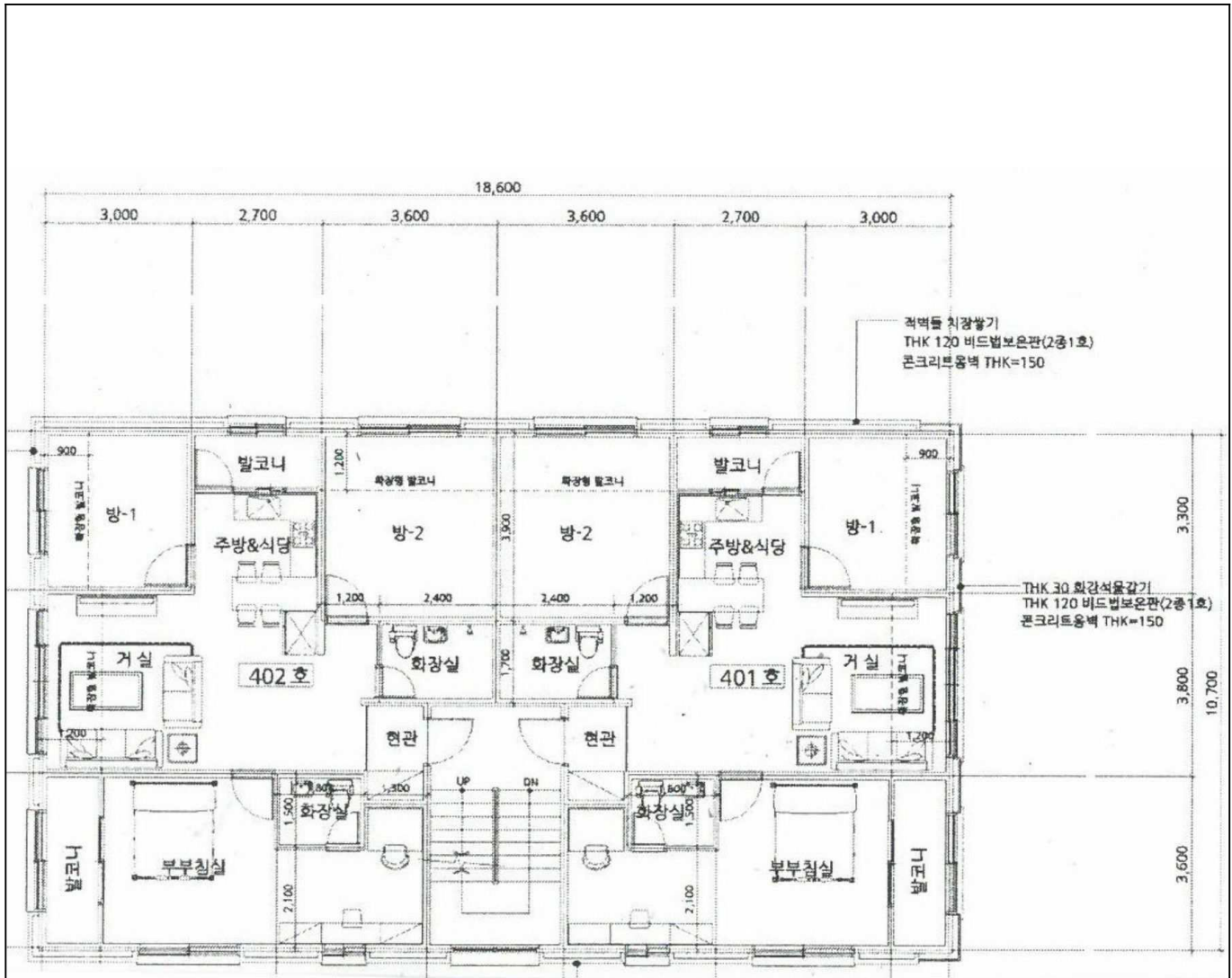


3층공부면적:160.2㎡

내부구조도(4층)



소재지 경기도 화성시 남양읍 남양리 2054-9

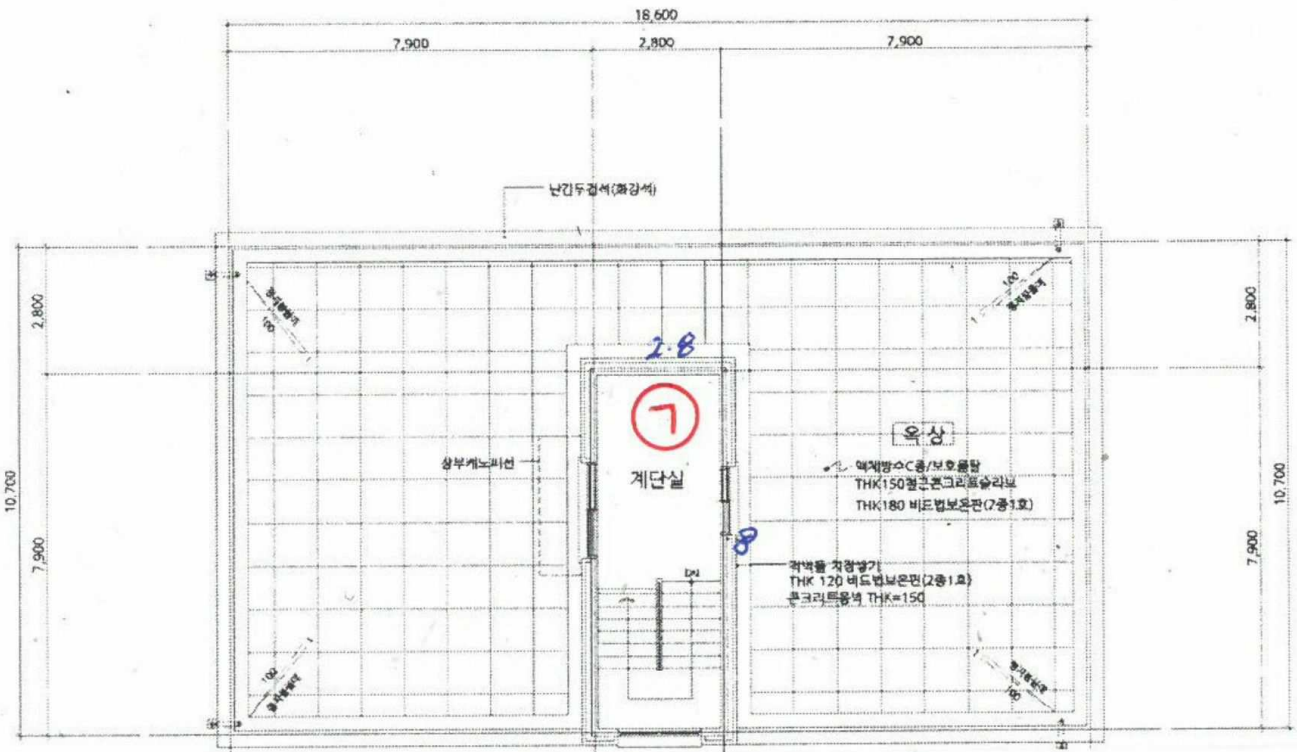


4층공부면적:160.2m²

내부구조도(옥탑)



소재지 경기도 화성시 남양읍 남양리 2054-9



제시외건물(부합물)

⑦철근콘크리트구조 슬라브지붕(옥탑;계단실등)

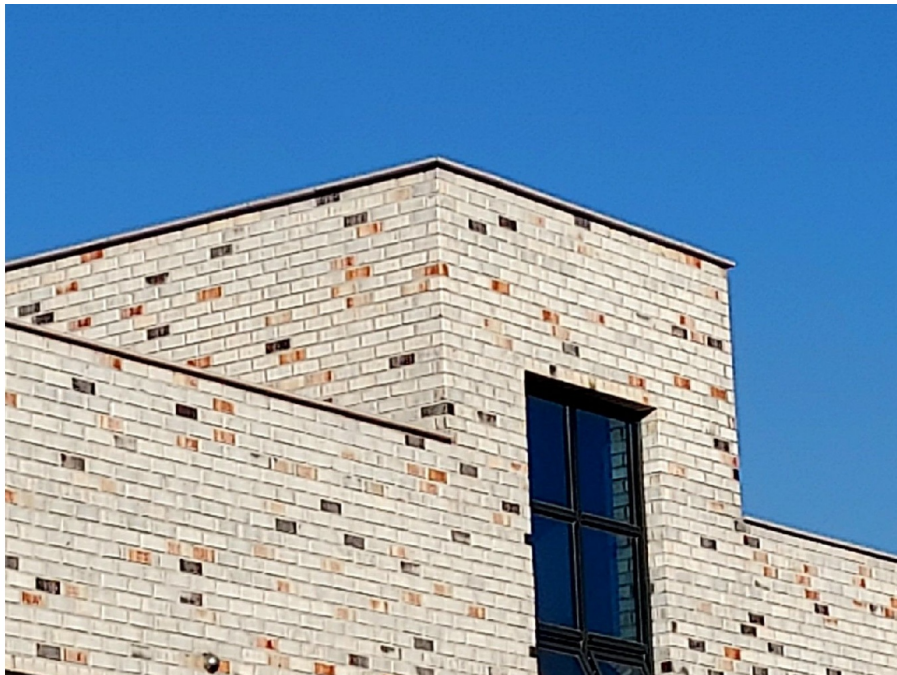
약22.4㎡



(,)







()