

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 최원학

건명 : 2025타경54348(이도정 소유)

번호 : 삼창제 G20252-02104 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.

경기도 성남시 중원구 도촌로 8번길11

3층301호(도촌동, 씨앤씨프라자)

TEL.031-709-7100 / FAX.031-709-1727



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 정현정 (인)

(주) 삼창 감정평가법인 경기지사장 양진규 (서명 또는 인)

감정평가액	육역사백일십오만구천이백팔십원정 (₩604,159,280.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학		감정평가 목적	경매		
제출처	경매17계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이도정 (2025타경54348)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 02. 24	2025. 02. 24	2025. 02. 24	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 (㎡) 또는 수량	종별	면적 (㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 251x-	토지	125.5	4,120,000	517,060,000
	건물	1 366.45x-	건물	183.24	-	87,099,280
	합계					₩604,159,280
	이 하		여 백			
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경기도 수원시 장안구 송죽동 소재 '송정초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 수원지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일 반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 않음. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 않음. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건 일련번호 1),2) 토지 및 건물은 공유지분의 토지 및 건물로서, 이도정 지분 전부의 감정평가이며, 이도정 지분의 위치확인이 불분명하여 공유 토지 및 건물 전체를 기준으로 단가를 산정하고 면적산출은 소유 지분비율에 의거 감정평가하였음.

나. 대상물건 일련번호 2) 건물의 내부구조도 및 이용상태는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 일반건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.

다. 대상물건 지상에 소재하는 담장, 바닥콘트리트 등은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

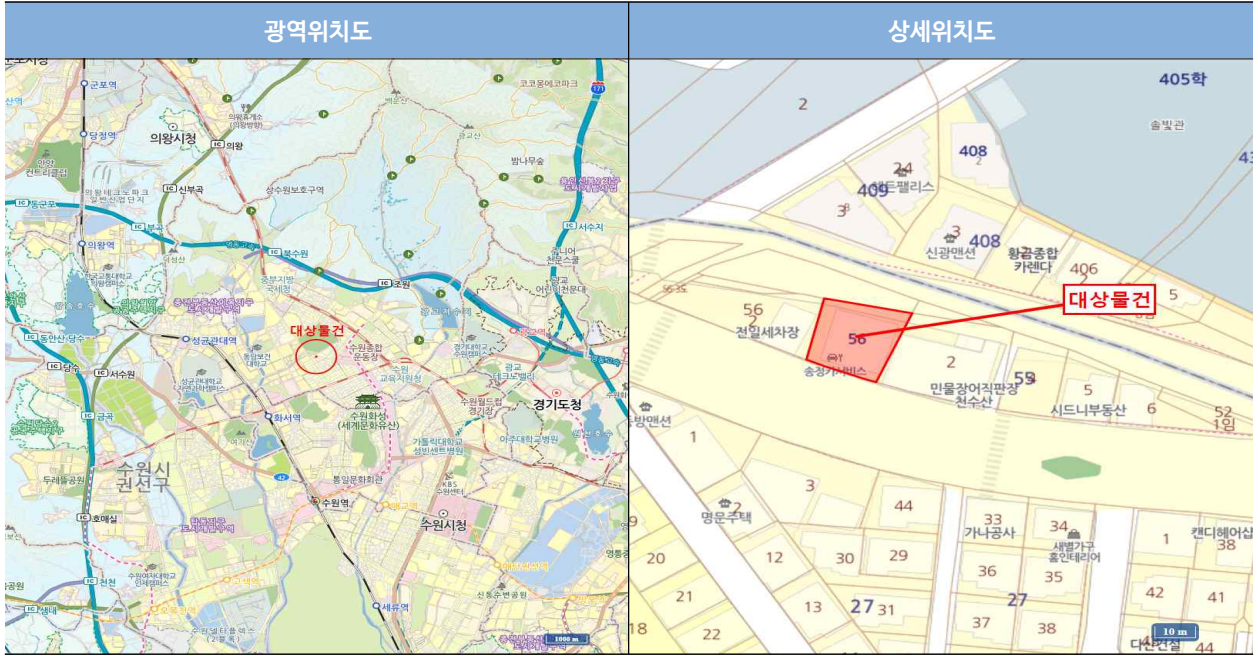
일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1)	정자동 56	251 X (1 / 2)	125.5	대	1종일주	주상용	중로각지	사다리 평 지	1,654,000	-
합계	-	125.5	125.5	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련 번호	소재지	경기도 수원시 장안구 정자동 56 (경기도 수원시 장안구 송정로 29)					
	주구조	조적조, 철근콘크리트조			주용도	단독주택(2가구), 제1종근린생활시설	
2)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		148.83	59.29	366.45	146	-/3	1995.04.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 위치도



6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준으로 2025년 2월 24일로 함.

나. 실지조사(2025년 2월 24일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	정자동 55-2	438	대	1종일주	주상용	중로각지	사다리 평지	1,676,000

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	경기도 수원시 장안구 '주거지역'	2025.01.01~2025.02.24	0.277	1.00277	2024년 12월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	정자동 27-3	대	423.3	1종 일주	주상 기타	법원경매	2024.12.16	3,950,000	1,506,000	2.62
②	정자동 56	대	251	1종 일주	주상용	가사소송	2024.06.14	4,080,000	1,654,000	2.47

■ 대상물건 3년 이내의 감정평가전례, 총 평가금액 : 1,181,372,250원.

③	정자동 27-12	대	43.51	1종 일주	단독 주택	법원경매	2024.05.28	3,310,000	1,315,000	2.52
④	정자동 27-24	대	140.6	2종 일주	단독 주택	조세	2024.01.04	3,030,000	1,579,000	1.92

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

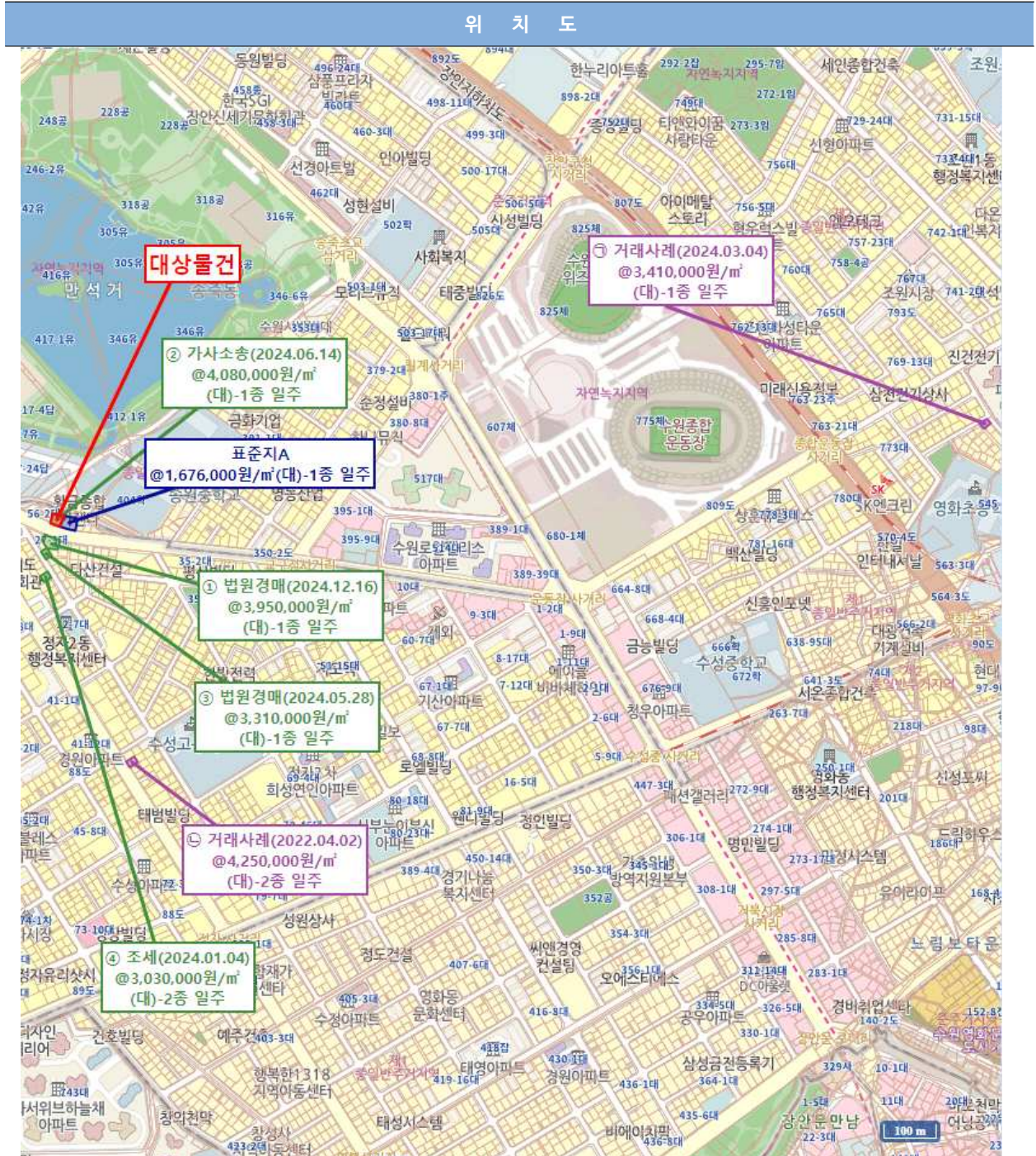
나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	조원동 552-2	대	1종일주	156	단독주택	1,340,000,000 (건물포함)	약 3,410,000	2024.03.04	1,357,000
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2022.11.30), 면적 : 394.33㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[1,340,000,000\text{원} - (2,100,000\text{원}/\text{㎡} \times 49/50 \times 394.33\text{㎡})] / 156\} \approx 3,410,000/\text{㎡}$								
㉡	정자동 48-3	대	2종일주	149.3	주상용	635,000,000 (건물포함)	약 4,250,000	2022.04.02	2,307,000
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 시멘트벽돌조(사용승인일 : 1983.08.20), 면적 : 4.32㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[635,000,000\text{원} - (1,300,000\text{원}/\text{㎡} \times 7/45 \times 4.32\text{㎡})] / 149.3\} \approx 4,250,000/\text{㎡}$								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 감정평가전례 및 거래사례의 위치



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
1종일주	주상용	중로각지	4,100,000원/㎡ 내외수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경기			수원시 장안구			이목동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	67.65	66.56	235	70.45	70.45	1	0	0	0
주택/다가구	68.31	67.65	51	0	0	0	0	0	0
주택/근린주택	72.09	72.45	70	72.16	72.16	1	0	0	0

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 ≙
$$\frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률 (%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	경기도 수원시 장안구 '주거지역'	2024.12.16~2025.02.24	0.358	1.00358	2024년 12월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대 [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례①)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.02	표준지가 가로의 구조 (평가선례 일방통행) 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.02	표준지가 각지 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.040	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	3,950,000	1.00358	1.000	1.040	4,122,707

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{4,122,707}{1,676,000 \times 1.00277} \approx 2.453$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.45

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	1,676,000	1.00277	1.000	1.000	2.45	4,117,574	4,120,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	조원동 552-2	대	1종일주	156	단독주택	1,340,000,000 (건물포함)	약 3,410,000	2024.03.04	1,357,000
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2022.11.30), 면적 : 394.33 ■ 토지 추정단가 : $\{[1,340,000,000\text{원} - (2,100,000\text{원}/\text{㎡} \times 49/50 \times 394.33)] / 156\} \approx 3,410,000/\text{㎡}$								

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	경기도 수원시 장안구 '주거지역'	2024.03.04~2025.02.24	2.252	1.02252	2024년 12월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호1)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉠)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.10	대상물건이 가로의 폭 등에서 우세함.
	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.04	대상물건이 인근 교통시설과의 접근성 및 상가와의 접근성 등에서 우세함.
접 근 조 건	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.04	대상물건이 인근환경 등에서 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.190	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	3,410,000	1.000	1.02252	1.000	1.190	4,149,283	4,150,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	4,120,000	4,150,000	4,120,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경기도 수원시 장안구 정자동 56	125.5 X (1 / 2)	125.5	4,120,000	517,060,000	-
합 계		125.5	125.5	-	517,060,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련 번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
2)	단독주택(2가구), 제1종근린생활시설	조적조, 철근콘크리트조	366.45	-/3

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원의건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물 신축단가표를 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 한국부동산연구원의건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌)/슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40~50)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글	3	1,561,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	3	1,262,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 재조달원가 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
2)	1층	소매점,수리점	1,100,000	중	-
	2층	주택(1가구)	1,500,000	중	-
	3층	주택(1가구)	1,500,000	중	-

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하였음(정액법).

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
2)	1층	1,100,000	16	45	391,111	391,000	1995.04.28
	2층	1,500,000	16	45	533,333	533,000	
	3층	1,500,000	16	45	533,333	533,000	

4. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
2)	1층	148.83X (1 / 2)	74.42	391,000	29,098,220	이도정 지분전부
	2층	108.81X (1 / 2)	54.41	533,000	29,000,530	
	3층	108.81X (1 / 2)	54.41	533,000	29,000,530	
합 계		183.24	183.24	-	87,099,280	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	517,060,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	87,099,280	
합 계	604,159,280	-

끝.

(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1.	경기도 수원시 장안구 정자동	56	대	제1종 일반주거지역	1 251 X - 2	125.5	4,120,000	517,060,000	
2.	매각지분	갑구2번	2분의 1	이도정 지분 전부					
	경기도 수원시 장안구 정자동 [도로명주소]	56 위 지상	근린생 활시설 및 주택	철그콘크리트 및 조적조 슬래브지붕 3층	1 148.83 X - 2	74.42	391,000	29,098,220	1,100,000 x16/45
	경기도 수원시 장안구 송정로 29			1층	1 108.81 X - 2	108.82	533,000	58,001,060	1,500,000 x16/45
				3층	1 108.81 X - 2				
	매각지분	갑구2번	2분의 1	이도정 지분 전부					
	소 계							604,159,280	
	합 계							₩604,159,280.-	
				이 하		여	백		

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) | |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 수원시 장안구 송죽동 소재 '송정초등학교' 남서측 인근에 위치하며 인근은 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 근린생활시설, 아파트단지 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교통상황

대상물건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 이용편의는 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상태

■ 형태

인접필지와 대체로 등고평탄한 사다리형 토지임.

■ 토지

주상용 건부지임.

4. 인접 도로상태

대상물건 남측으로 노폭 약 20미터의 포장도로 및 북측으로 왕복 12~16미터의 포장도로와 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(4층이하, 14M이하), 종로1류(폭 20m~25m)(접합),
 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 역사문화환경보존지역(경기도문화재보호조례),
 상대보호구역(송원중학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>,
 상대보호구역(송정초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>,
 도시교통정비지역(도시교통정비촉진법), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 중점경관관리구역(능행차로
 역사문화중점경관관리구역)

6. 제시목록 외의 물건

--

토지 감정평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 4. 인접 도로상태
- 7. 공부와의 차이

- 2. 교통상황
- 5. 토지이용계획 및 제한상태
- 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 3. 형태 및 이용상태
- 6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이

--

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

건물 감정평가요항표

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

1. 건물의 구조

철근콘크리트 및 조적도 슬래브지붕 3층 건물로서,
 외 벽 : 적벽돌 불힘 등 마감.
 내 벽 : 내부 인테리어, 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감.
 창 호 : 샷시 창호임.

2. 이용상태

일련번호 2)
 1층 : 근린생활시설로 이용중임.
 2층 : 주택(1가구)으로 이용중임.
 3층 : 주택(1가구)으로 이용중임.

3. 설비내역

통상의 위생 및 급,배수설비 등이 되어있음.

4. 부합물 및 중물

--

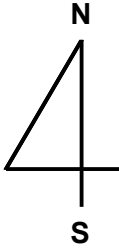
5. 공부와의 차이

--

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

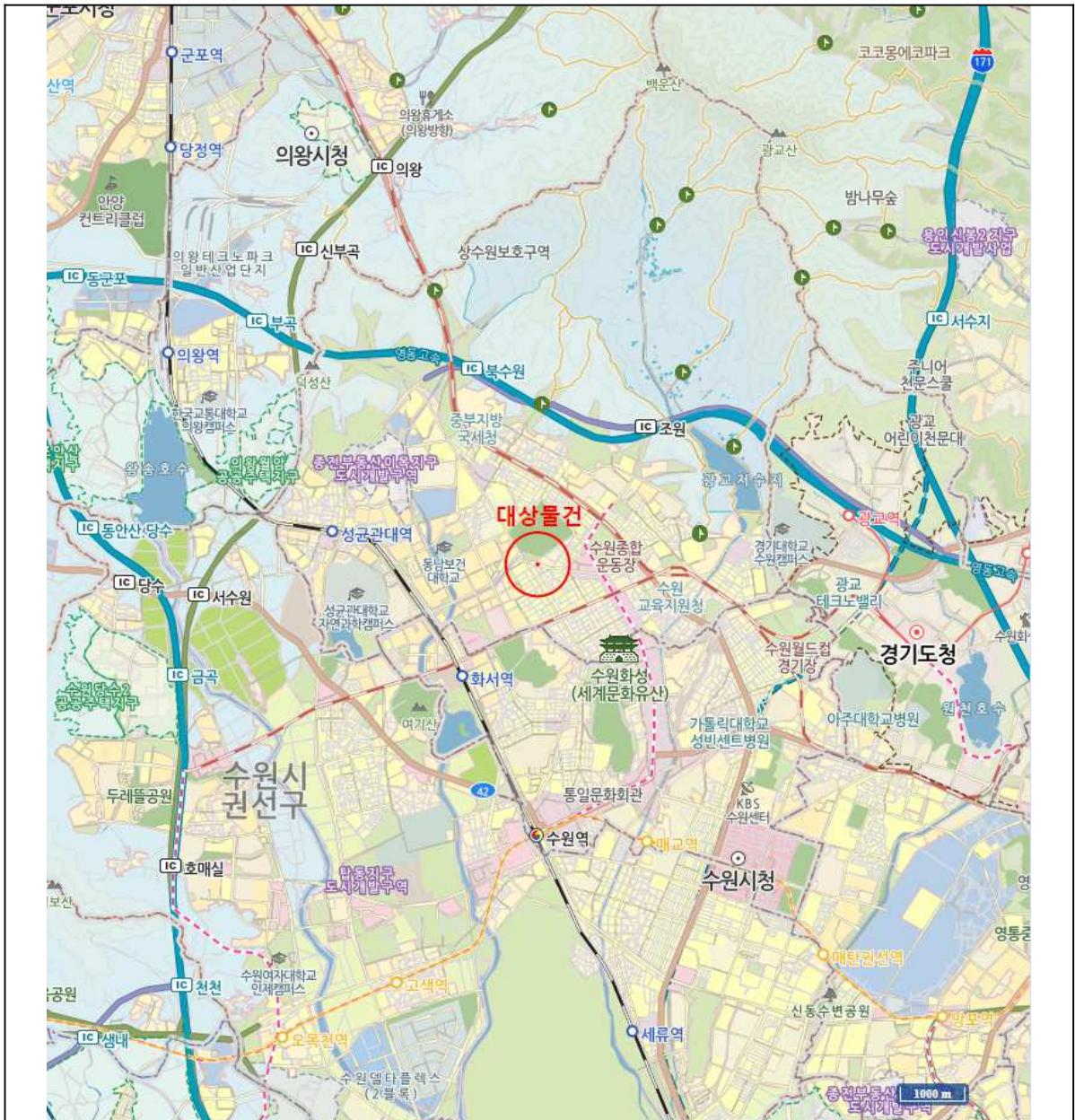
임대 미상임.

광역 위치도



소재지

경기도 수원시 장안구 정자동 56



사 진 용 지



[대상물건 전경]



[대상물건 전경]

사 진 용 지



[일련번호 2) 1층 전경]



[일련번호 2) 1층 전경]

사 진 용 지



[일련번호 2) 2층 출입구전경]



[일련번호 2) 3층 출입구전경]



(주) 삼창감정평가법인

수 신 : 수원지방법원 사법보좌관 최원학
(경 유)
참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.

2. 2025.02.20자로 귀법원께서 제 2025타경54348호로 의뢰하신『2025타경54348(이도정 소유)』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1부
2. 수 수 료 청 구 서 1부 끝.

(주)삼창감정평가법인 경 기 지 사 장

시 행 삼창G20252-02104호 (2025. 02. 24)

우)13426 경기도 성남시 중원구 도촌로 8번길11 3층301호(도촌동,씨앤씨프라자) 전화 031-709-7100 FAX 031-709-1727
(세금계산서) 전화(031)709-7100 FAX (031)709-1727 E-mail : samchang4@bill36524.com http://www.isamchang.com

수수료 청구서

수원지방법원 사법보좌관 최원학 귀하

삼창 제 G20252-02104 호

—금구십칠만일천삼백원정

₩971,300

의뢰문서번호 : 2025타경54348

의뢰일자 : 2025.02.20

건명 : 2025타경54348(이도정 소유)

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	630,994	$(695,000 + (104,159,280 \times 9/10,000)) \times 0.8 \approx 630,994$
나. 여비	244,000	
물건조사비		
공부발급비	2,500	【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 도면 100 / 토지등기부 700 / 건물등기부 700
기타실비	6,000	【기타 실비】 사진3장 x 2000
특별용역비		
소계	252,500	
공급가액	883,000	* 1,000원미만절사
부가가치세	88,300	
합계	971,300	
기납부착수금		
정산청구액	971,300	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 129-85-12634

※ 송금시 입금계좌 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

농협은행-분당NH금융플러스센터 : 242-17-000112

(주)삼창감정평가법인 경기지사

(주)삼창감정평가법인
경기지사장