

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김종준 소유물건(2024타경8170)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정평가서번호: 이스턴240807-120

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.

이스턴감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
이석규 (인)

감정평가액	이십사억일천삼십육만사천육백원정(₩2,410,364,600.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매17계		
소유자 (대상업체명)	김종준 (2024타경8170)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.10	2024.08.09 ~ 2024.08.10	2024.08.13	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	222.6	토지	222.6	-	1,334,526,000
	건물	752.58	건물	752.58	-	960,327,000
	제시외건물	146.91	제시외건물	146.91	-	115,511,600
합계						₩2,410,364,600
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 장지동 소재 '세류역' 북동측 인근에 위치하는 주상용 부동산으로서, 수원지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 8월 09일부터 8월 10일로 대상물건의 이용상황 및 가격 수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 8월 10일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

1) 토지

기호	소재지번	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)	비고
1	세류동 1154-7	222.6	대	주상용 일부도로	일반상업	세각(가)	정방형 지	1,796,000	건축법상 도로 9.4m ²

2) 건물

기호	소재지번	경기도 수원시 권선구 세류동 1154-7 (도로명 주소 : 경기도 수원시 권선구 경수대로199번길 14-14)		
	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수	지상7층
2	연면적(m ²)	752.58	용적률(%)	352.99
	건물용도	근린생활시설, 오피스텔, 다가구주택	사용승인일	2021.08.27

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- 나. 본건 토지건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서, 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지건물의 위치 · 면적 · 구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 동일성이 인정되며 폐문부재로 내부구조 등은 건축물현황도, 외관관측 등을 참고하였는 바 경매 진행시 재확인하시기 바람.
- 다. 본건 토지 중 9.4㎡는 도로후퇴선에 따른 현황 도로로 이용 중인 바 이를 감안하여 감정평가하였음.
- 라. 본건 지상에 별첨 건물개황도와 같이 제시외건물 소재하여 별도로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

1) 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 등에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

본 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가 개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가함.

(2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지 기호(A)를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2024.01.01.)

기호	소재지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	세류동 1153-6	186.3	대	단독주택	일반상업	세로(가)	정방형 평지	1,727,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

① 시점수정

지가변동률

지 역	지가변동률	지가변동률 산정
경기도 수원시 권선구 상업지역 (2024. 01. 01 ~ 2024. 08. 10)	1.127% (1.01127)	2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 1.099 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.020 $(1 + 0.01099) * (1 + 0.00020 * 41/30)$ ≒ 1.01127

② 시점수정치 결정

ㄱ. 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반 재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니함.

ㄴ. 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함. (1.000)

(5) 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	본건 /표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건은 표준지 대비 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 표준지 대비 대체로 유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건은 표준지 대비 대체로 유사함
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.03	본건은 표준지 대비 접면도로 상태에서 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	본건은 표준지 대비 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 표준지 대비 대체로 유사함
		기타		
격차율 계			1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

② 인근지역 거래사례

(출처 : KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	거래시점	거래금액 (천원)	비고
①	세류동 1158-##	대	825.4	일반상업	상업용	2022.02.20	5,385,000	토지건물일괄 거래사례
②	세류동 1158-**	대	352.7	일반상업	상업나지	2021.08.24	2,797,000	토지거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 인근지역 평가사례

(출처 :한국감정평가사협회)

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
㉠	세류동 1158-7	대	233	일반상업	상업용	담보	2023.07.03	6,400,000	
㉡	세류동 1154-14	대	259.3	일반상업	주상용	담보	2023.06.23	6,140,000	
㉢	세류동 1154-7	대	222.6	일반상업	주상용	담보	2021.08.30	4,020,000	본건

④ 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준

본건 인근 토지 : 6,000,000원/㎡ ~ 7,000,000원/㎡ 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

ㄱ. 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래 사례 및 평가사례 중 기호㉓를 선정하였음.

기호	소재 지번	지목	면적 (m ²)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/m ²)	접면도로 형상,지세
㉓	세류동 1158-7	대	233	일반상업	상업용	담보	2023.07.03	6,400,000	세로각지 가장형 평지

ㄴ. 시점수정

기 간	지가변동률	비 고
2023.07.03 ~ 2024.08.10	1.626% (1.01626)	경기도 수원시 권선구 상업지역

ㄷ. 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대 등함(1.000).

ㄹ. 개별요인 비교

적용사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	표준지/ 평가사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.97	표준지는 선례 대비 가로의 계통 및 연속성에서 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.95	표준지는 선례 대비 접면너비, 접면도로 상태에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격차율 계			0.922	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉠. 격차율 산정

기호	구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	적용사례 기준	6,400,000	1.01626	1.000	0.922	5,996,747	3.434
	표준지 기준	1,727,000	1.01127	-	-	1,746,463	

㉡. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가치수준, 환가성 및 안정성 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

그 밖의 요인 보정		
표준지	A	3.43

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,727,000	1.01127	1.000	1.030	3.43	6,170,080	6,170,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가 개요

본건 토지는 대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 하여 대상물건의 시산가액을 산정하였음.

(2) 거래사례의 선정

① 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적유사성이 있고, 물적 유사성, 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」제2조 제12의2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 선정하였음.

② 거래사례 선정

본건 인근 거래사례 중 본건의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교하기에 적정하다고 판단되는 거래사례①을 선정하였음.

기호	소재지	지목	토지면적(m ²)	용도지역	거래시점	거래금액(천원)	*토지단가(원/m ²)
			건물면적(m ²)	이용상황			
①	세류동 1158-##	대	825.4	일반상업	2022.02.20	5,385,000	5,439,000
			1,756.42	상업용			

건물내역 : 철근콘크리트조 평슬라브지붕 지하1층/지상4층 숙박시설1756.42m²(2005.10.17.사용승인)

토지단가 = (거래가액 - 건물가액)/토지면적

$$= (5,385,000,000 - 750,000 \times 34/50 \times 1756.42) / 825.4 \approx 5,439,000$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(4) 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
①	2022.02.20 ~ 2024.08.10	5.030% (1.05030)	경기도 수원시 권선구 상업지역

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

(6) 개별요인 비교

거래사례를 기준으로 본건 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	본건 /거래사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.97	본건은 가로의 폭, 계통 및 연속성에서 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.10	본건이 토지형상에서 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격차율 계			1.067	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	5,439,000	1.000	1.05030	1.000	1.067	6,095,325	6,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 감정평가액 산출과정

1) 대상 건물 개요

기호	층수	구조	이용상황	공부상 면적(m ²)	사용승인일
2	7층	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	근린생활시설, 오피스텔, 다가구주택	752.58	2021.08.27

- 7층 옥탑 및 물탱크실 91.15m²은 일반건축물대장상 연면적 제외되어 있으며 제시외건물로 감정평가하였음.

2) 평가 개요

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 평가기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법으로 평가하였음.

3) 원가법에 의한 평가액 산출

(1) 재조달원가

① 표준단가

ㄱ. 건물의 표준단가는 건물구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 건물신축단가표 (한국부동산연구원 발행, 2023)

용 도		구 조				내용년수
주상복합 (상가 + 오피스텔)		철근콘크리트조/중층(6층~15층이하)/평지붕				55 (50~60)
급 수	1급	2급	3급	4급	5급	
표준단가	1,694,000	1,527,000	1,382,000	-	-	

ㄷ. 본건 건물의 경과년수, 내.외부 기자재, 바닥재 및 인테리어 등 시공의 정도 및 관리수준, 유지보수정도, 경제성, 환가성 및 안정성 등을 고려하여 본건 건물의 표준단가를 결정함.

기호	층수	구 조	단 가 (원/㎡)	비 고
2	1층, 2층	철근콘크리트구조	1,000,000	근린생활시설
	3층 ~ 6층	철근콘크리트구조	1,300,000	오피스텔, 다가구주택

② 부대설비 등 보정단가

본건 건물은 신축 후 3년 경과한 주상용 건물로서 위생 및 급배수 설비, 난방설비, 승강기설비 등의 부대설비에 대한 보정단가는 다음과 같이 결정함.

기호	층수	부대설비 내역	단 가 (원/㎡)	비 고
2	1층, 2층	위생설비, 승강기설비 등	100,000	근린생활시설
	3층 ~ 6층	위생설비, 난방설비, 승강기설비 등	150,000	오피스텔, 다가구주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 재조달원가의 산정

기호	층수	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	1층, 2층	1,000,000	100,000	1,100,000
	3층 ~ 6층	1,300,000	150,000	1,450,000

(2) 감가수정 및 산출단가 산정

가. 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업임.

나. 「감정평가 실무기준」에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용년수를 표준으로 하여 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적절한 방법에 따르도록 규정하고 있는 바, 본건 평가대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하여 감정평가하였음.

기호	층수	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용년수	잔존 내용년수	산출단가 (원/㎡)
2	1층, 2층	1,100,000	2021.08.27	50	47	1,030,000
	3층 ~ 6층	1,450,000	2021.08.27	50	47	1,360,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 건물 가액 산정

기호	층수	건물 면적 (m ²)	산출단가 (원/m ²)	건물가액 (원)
2	1층	37.51	1,030,000	38,635,300
	2층	153.95	1,030,000	158,568,500
	3층	154.22	1,360,000	209,739,200
	4층	154.22	1,360,000	209,739,200
	5층	129.91	1,360,000	176,677,600
	6층	122.77	1,360,000	166,967,200
	합계		752.58	

(4) 제시외건물

본건 건물에 별첨 건물개황도와 같이 제시외건물이 소재하여 현상 및 관리상태 등을 감안하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지의 시산가액 조정 및 전체 감정평가액 결정

1. 토지의 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

1) 대상 토지 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	6,170,000	6,100,000

2) 대상 토지의 감정평가액 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는바 본건의 가격결정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 「감정평가 실무기준」 등 관계규정에 의거 공시지가 기준평가에서 산출된 시산가액을 기준으로 하여 최종 감정평가액을 결정함.

기 호	구분	토지 면적(㎡)	토지 단가(원/㎡)	토지 감정평가액(원)
1	대	213.2	6,170,000	1,315,444,000
	도로	9.4	2,030,000	19,082,000

- 본건 토지 중 도로면적은 일반건축물대장의 건축선 후퇴면적을 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 전체 감정평가액 결정

구분	면 적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	감 정 평 가 액 (원)
	공 부	사 정		
토지	222.6	222.6	-	1,334,526,000
건물	752.58	752.58	-	960,327,000
제시외건물	(146.91)	146.91	-	115,511,600
감 정 평 가 총 액				2,410,364,600

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 권선구 세류동	1154-7	대	일반상업	222.6	213.2	6,170,000	1,315,444,000	건축법상도로
						9.4	2,030,000	19,082,000	
2	경기도 수원시 권선구 세류동	1154-7 위지상	업무시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕					1,100,000 x 47/50 1,450,000 x 47/50
	[도로명주소] 경기도 수원시 권선구 경수대로 199번길 14-14			7층 1층	37.51	191.46	1,030,000	197,203,800	
				2층	153.95				
				3층	154.22	561.12	1,360,000	763,123,200	
				4층	154.22				
				5층	129.91				
				6층	122.77				
2-1	[재시외건물] 동소	1154-7 위지상	확장형 베란다	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕					관찰감가
				5층 소재	(24.31)	24.31	960,000	23,337,600	
2-2	동소	1154-7 위지상	확장형 베란다	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕					관찰감가
				6층 소재	(31.45)	31.45	960,000	30,192,000	
2-3	동소	1154-7 위지상	물탱크실 및 계단실	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕					관찰감가
				7층 소재	(91.15)	91.15	680,000	61,982,000	
합 계								₩2,410,364,600.-	
				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

본건은 경기도 수원시 권선구 장지동 소재 "세류역" 북동측 인근에 위치하며 주위는 세류역 인근 일반상업지역 내 주상혼용지대로서 다가구주택, 근린생활시설, 숙박시설 등으로 이루어져 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 통행이 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 전철1호선 '세류역'이 소재하여 대중교통사정 양호한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

정방형에 유사한 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측 및 남측으로 세로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역, 비행안전 제5구역(전술), 군용비행장 소음대책구역 제3종구역, 도시교통정비지역, 과밀억제권역, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(6) 제시목록 외의 물건

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

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

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 다가구주택, 오피스텔 및 근린생활시설로서 2021.8.27.사용승인되었음.
외벽 : 석재붙임 및 치장벽돌마감
내벽 : 벽지도배 및 일부타일마감 등
창호 : pvc 샷시창호임.

(2) 이용상태

다가구주택, 오피스텔 및 근린생활시설로 이용중임
1층 : 근린생활시설(상호 : 건축사사무소 나무)
2층 : 근린생활시설
3층 : 오피스텔 2개호(301호, 302호)
4층 : 오피스텔 2개호(401호, 402호)
5층 : 다가구주택 2개호(501호, 502호)
6층 : 다가구주택 1개호(601호)
7층 : 물탱크실 및 계단실

(3) 설비내역

급배수위생설비, 스프링클러설비, 도시가스설비, 개별난방설비, 엘리베이터설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 건물개황도와 같이 제시외건물이 3동(5,6층 발코니확장, 7층 물탱크실 및 계단실) 소재함.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상임.

2) 현장조사시 폐문부재로 이용상황 및 내부구조는 일반건축물대장 도면 및 외부관측으로 확인하였는 바 경매진행시 재확인하시기 바람.

광역위치도

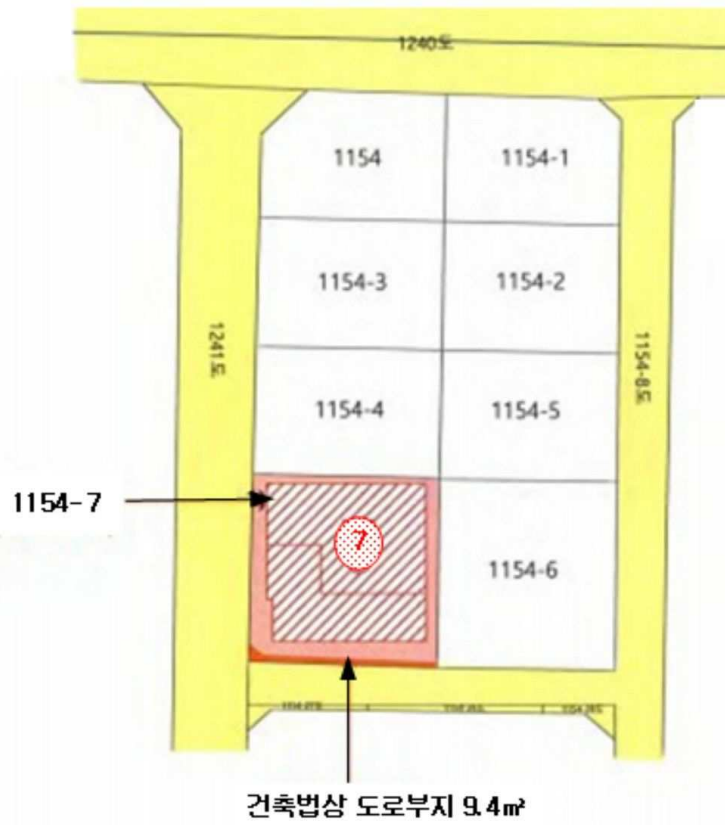


소재지	경기도 수원시 권선구 세류동 1154-7
-----	------------------------



지 적 도

NON SCALE

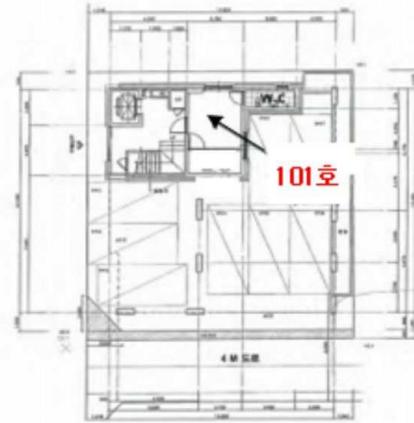


내부 구조도



소재지 경기도 수원시 권선구 세류동 1154-7

Non scale



1층



2층

내부 구조도



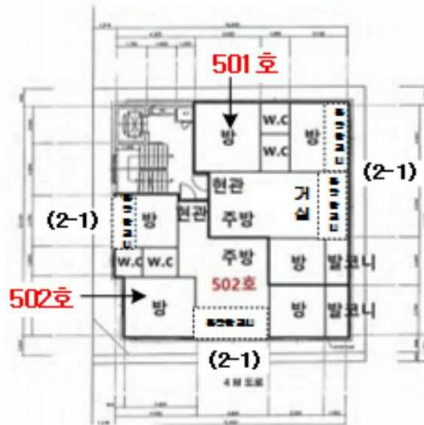
소재지

경기도 수원시 권선구 세류동 1154-7

Non scale



3,4층 동일



5층

제시외건물

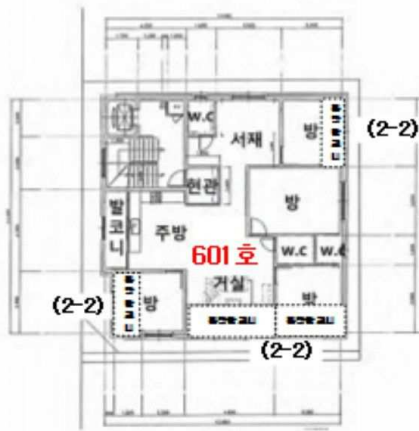
(2-1) 철근콘크리트구조 5층 소재 확장형발코니 24.31㎡

내부구조도

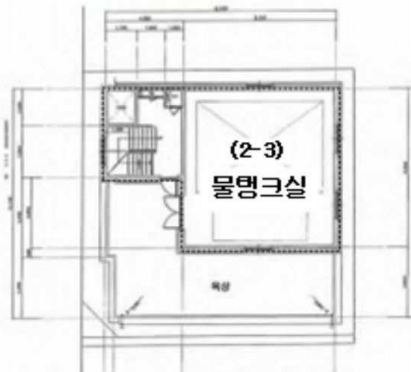


소재지 경기도 수원시 권선구 세류동 1154-7

Non scale



6층



7층

제시외건물

(2-2) 철근콘크리트구조 6층 소재 확장형발코니 31.45㎡

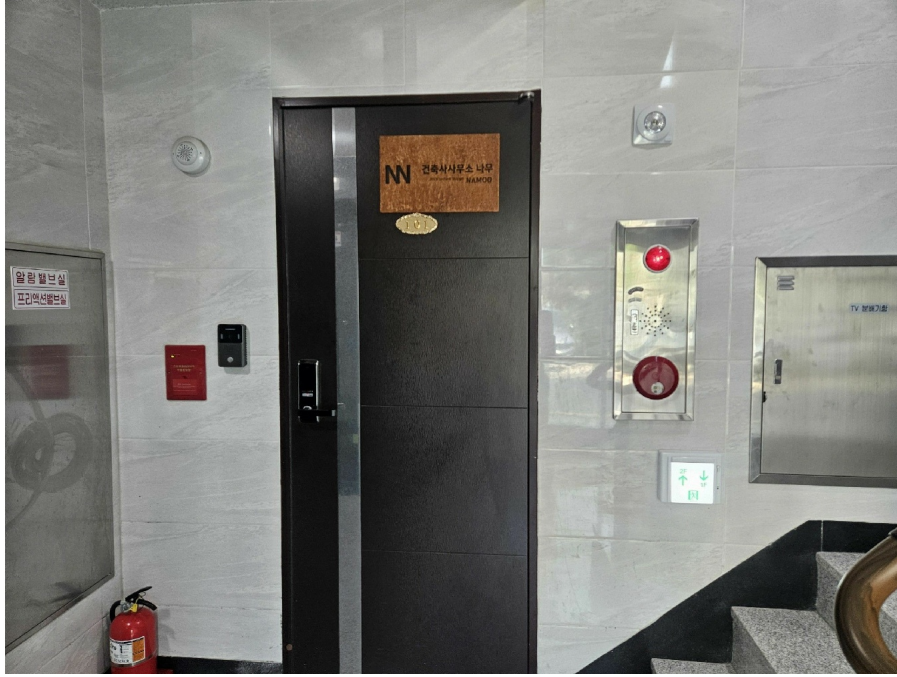
(2-3) 철근콘크리트구조 7층 소재 물탱크실 및 계단실 약 91.15㎡



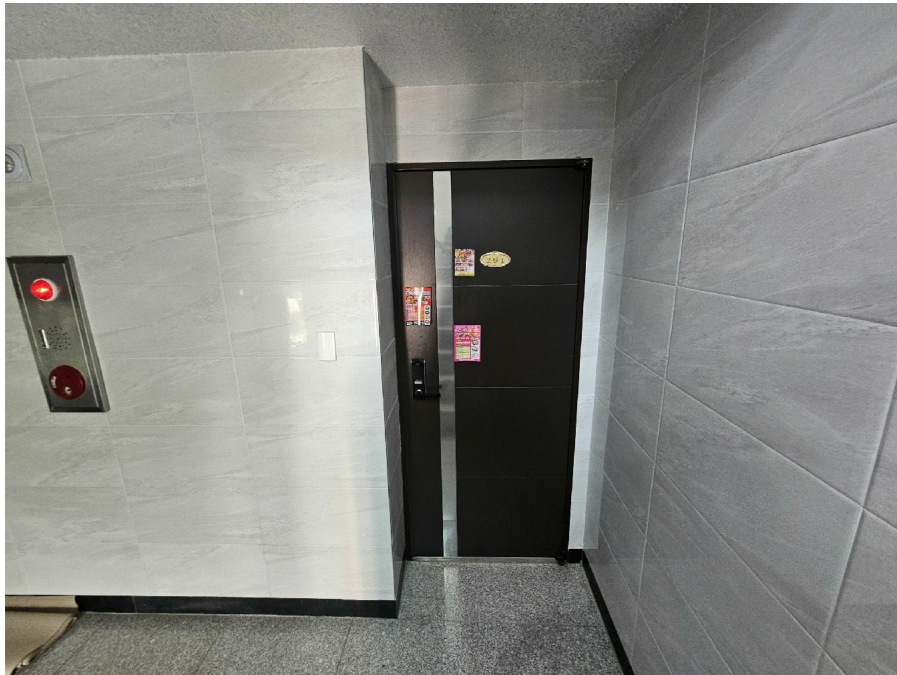
()



()



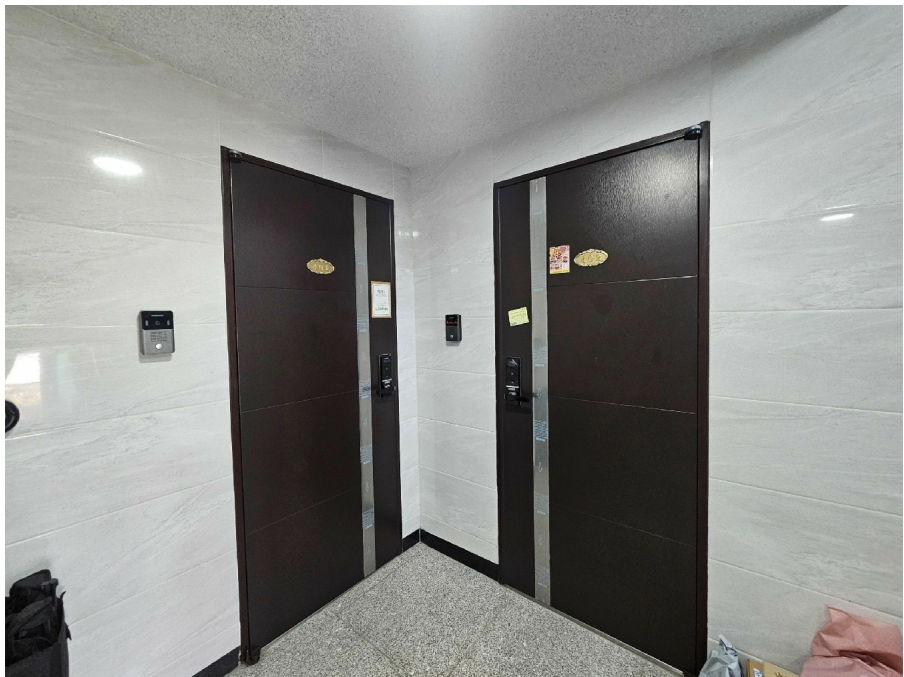
1



2



3



4



5



6



(2-1, 2-2)



(2-3)