

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강순덕 소유물건(2024타경9869)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정평가서번호: 240912-A-01

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.

지성감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김민

감정평가액	이십칠억삼천육백오십이만칠천오백구십원정(₩2,736,527,590.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강순덕 (2024타경9869)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.19	2024.09.12 ~ 2024.09.19	2024.09.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	341	토지	341	4,790,000	1,633,390,000
	건물	643.29	건물	643.29	-	1,011,892,590
	제시외건물	(86.90)	제시외건물	86.9	-	91,245,000
합계					₩2,736,527,590	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 영통구 영통동 소재 “영통구 보건소” 북서측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)에 대한 수원지방법원의 경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본건은 토지, 건물 복합부동산에 대한 감정평가로, 감정평가에 관한 규칙 제7조에 따라, 대상물건(토지, 건물)별로 개별로 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 대상토지와 가격형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인비교, 개별요인비교 및 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가격을 산정하는 공시지가기준법에 의하여 평가하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 3) 본건 건물은 감정평가에 관한 규칙 제15조에 따라 원가법을 적용하여 감정평가 하되, 건물의 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음. 건물은 대상 물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 건물의 주된 평가방법인 원가법에 의하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2024.09.19.이며, 실지조사의 실시는 2024.09.12 ~ 2024.09.19 에 실시하였으며 조사방법은 현장조사 등에 의하였음.

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 수량 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 기준으로 하였음.
- 2) 본건은 현장조사일 현재 폐문 및 이해관계인의 부재로 인해 접근가능한 범위에서 육안으로 관찰한 내용, 공부상 내용 등을 참작하여 평가를 진행 하였으니 업무에 참조 하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출

가. 대상토지의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로 교통	비고
1	영통구 원천동	406-4	대	341	일반공업	단독주택	소로 한면	

나. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 비교표준지 선정

1) 선정기준

평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 유사하며, 지리적으로 가까이 위치한 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

2) 비교표준지 선정

(2024.01.01. 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세
A	영통구 원천동 406-6	389.0	대	1,811,000	공업기타	일반공업	소로 각지	사다리 평지

2. 시점수정

기준시점 : 2024.09.19.

(영통구 공업지역 지가변동률)

- 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.171%

- 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.172%

$$(1 + 0.01171) \times (1 + 0.00172 \times 50/31) = 1.01452$$

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.
(이하 같음)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

4. 개별요인비교

1) 비교항목

비교표준지A:기호1

조건	항 목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등	폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설과의 거리 등	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
환경조건	자연환경, 인근환경 등	지반, 지질, 인근환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도	조장의 정도, 규제 정도 등
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

3)개별요인비교

기호	비교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	누계	비고
1	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98	본건이 접면도로의 상태 등 획지조건 열세.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인의 보정

1) 개요

감정평가에 관한 규칙 제14조, 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 적정가격의 산정을 위해 감정평가사례 등을 이용하여 그 밖의 요인을 보정하였음.

2) 인근 평가사례

기호	소재지	가격시점	평가 목적	면적 (㎡)	용도지역	지목	평가금액 (원/㎡)	비고
선-1	영통구 원천동 4**-*	2024.05.16	법원 경매	334.0	일반공업	대	4,710,000	

- 출처 : 한국감정평가사협회 평가정보센터

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 사례의 선정

본건 및 표준지 인근에 소재하며 용도지역, 이용상황 등에서 비교가능성이 높다고 생각되는 사례 (선-1)을 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

(2) 보정치의 계산

① 비교표준지 A 와 선-1

(단위: 원/㎡)

사례에 의한 표준지가격	사례가격	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출가격
	4,710,000	1.00	1.00772	1.00	1.030	4,888,752

- 사정보정 : 평가사례는 법원경매사례로 별도의 보정요인은 없는 것으로 보임.(1.00)

- 시점수정(2024.05.16 ~ 2024.09.19: 영통구 공업지역 지가변동률) : 1.00772

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 지역요인 : 유사함.(1.00)

- 개별요인 :

가로	접근	환경	획지	행정적	기타	누계
1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.03

표준지가 접면도로의 상태 등 획지조건 우세.

기준시점 현재	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격
표준지가격	1,811,000	1.01452	-	-	1,837,296

그 밖의 요인 보정치 산정	평가사례에 의한 표준지가격(A)	기준시점 현재 표준지가격(B)	그 밖의 요인 보정치	비고
	4,888,752	1,837,296	2.660	A/B

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 인근 유사토지의 평가사례 등

기호	소재지	가격시점	평가 목적	면적 (㎡)	용도지역	지목	평가금액 (원/㎡)	비고
참-1	영통구 원천동 3**-**	2024.08.29	법원 경매	371.0	일반공업	대	4,666,000	
참-1	영통구 원천동 4**-**	2024.03.08	법원 경매	428.0	일반공업	공장 용지	4,570,000	

② 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 내용을 살펴볼 때 (선-1)을 이용하여 산출한 그 밖의 요인 보정치의 합리성이 있는 것으로 판단되어 본건 토지에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 상향 보정함.

비교표준지	산출보정치	결정보정치	비고
A	2.660	2.66	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,811,000	1.01452	1.00	0.980	2.66	4,789,462	4,790,000

- 적용단가는 만원미만 반올림하였음.

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례의 선정

본건 인근지역에 소재하며, 용도지역·이용상황·주위환경 등에서 비교성이 있다고 생각되는 거래사례를 선정하였음.

- 출처 : KAIS, 등기사항전부증명서

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
거-1	영통구 매탄동 4***-**	대	199.0	일반공업	단독주택	2023.12.15	4,100,000	

※거래사례: 철근콘크리트구조 기타지붕 단독주택, 사용승인:2017.01.06.

1층~4층(단독주택-다가구주택8가구)-377.48㎡

거래금액:1,430,000,000원

토지단가배분: $(1,430,000,000 - (377.48 * 1,850,000 * 44/50)) \div 199\text{㎡}$

=4,097,802=4,100,000원

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개별요인비교

기호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정 적	기타	누계	비고
1	거-1	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150	본건이 가로의 폭, 계통 등 가로조건 우세.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정 등

- 사정보정 : 거래사례는 인근 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 거래당사자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)
- 시점수정(2023.12.15 ~ 2024.09.19 : 영통구 공업지역 지가변동률) : 1.01554
- 지역요인 : 대등함.(1.00)

3) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 금액	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	4,100,000	1.00	1.01554	1.00	1.150	4,788,271	4,790,000

라. 시산가액의 조정 및 토지가격의 결정

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	결정 토지단가 (원/㎡)
1	4,790,000	4,790,000	4,790,000

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 상호 합리성이 인정된다고 보이는바, 관련법령의 규정에 의거 공시지가기준법에 의한 가격에 비중을 두어 본건 토지의 가격을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출

가. 대상건물의 개요

(출처 : 건축물대장)

기호2 : 경기도 수원시 영통구 원천동 406-4

소재지	지번	주구조	주용도	층수	사용승인
영통구 원천동	406-4	철근콘크리트구조	단독주택 (다가구주택)	지하-층/지상4층	2015.12.09
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	비고
주1	1층	철근콘크리트구조	단독주택(계단실)	13.2	
주1	2층	철근콘크리트구조	단독주택 (다가구주택5가구)	202.53	
주1	3층	철근콘크리트구조	단독주택 (다가구주택5가구)	202.53	
주1	4층	철근콘크리트구조	단독주택 (다가구주택5가구)	202.53	
주1	옥탑 1층	철근콘크리트구조	단독주택(계단실, 물탱크실)[연면적제외]	22.5	

※ 기준시점(2024.09.19) 현재 8년 경과 : 잔가율(42/50)

나. 대상건물의 가액산출

1. 제조달원가의 산정

1) 표준단가 검토

(출처 : 한국부동산연구원 2023 건축물신축단가)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용년수	비고
1-1-5-9	일반주택	철근콘크리트조 /평지붕	3	1,640,000	50 (45~55)	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1-5-5-9	다가구주택	철근콘크리트조 /평지붕	2	1,845,000	50 (45~55)	
---------	-------	-----------------	---	-----------	---------------	--

2) 부대설비 보정단가

구분	건물용도	보정단가(원/㎡)	비고
위생, 급탕 등	단독주택	80,000 ~ 122,000	
난방설비	단독주택	60,000 ~ 80,000	
승강기	승객용	40,000,000~45,000,000	국내제작품, 대당

3) 재조달원가 및 내용년수 결정

대상건물과 유사한 용도·구조를 가진 건물의 표준단가를 참작하고, 사용자재, 시공방법 및 시공정도, 관리상태 등과 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가와 내용년수를 아래와 같이 결정함.

기호	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
2	계단실, 옥탑(물탱크실 등)	철근콘크리트구조	50	900,000
	단독주택 (다가구주택)	철근콘크리트구조	50	1,930,000

2. 감가수정 및 적용단가의 결정

기호	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	실제 경과 년수	유효 경과 년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
2	계단실, 옥탑(물탱크 실 등)	900,000	50	8	-	42/50	756,000
	단독주택 (다가구주택)	1,930,000	50	8	-	42/50	1,621,000

(적용단가는 천원 미만 반올림.)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 기호2 건물의 가액

구분	용도	적용단가 (원/㎡)	건물면적 (㎡)	감정평가액	비고
1층	단독주택 (계단실)	756,000	13.20	9,979,200	
2,3,4층	각 단독주택 (다가구주택5가구)	1,621,000	607.59	984,903,390	
옥탑1층	단독주택 (계단실, 물탱크실)	756,000	22.50	17,010,000	
합 계			643.29	1,011,892,590	

- 끝 -

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 원천동	406-4	대	일반공업지역	341	341	4,790,000	1,633,390,000	
2	" [도로명주소] 경기도 수원시 영통구 매영로238번길 11	406-4	위지상	철근콘크리트 구조(철근)콘크 리트지붕 4층 단독주택 (다가구주택) 1층 2층 3층 4층 옥탑1층 (연면적제외)					
	소 계							₩2,645,282,590	
2-1	[제시외 경기도 수원시 영통구 원천동	406-4 위지상 건물 옥상층	다락 401호위	철근콘크리트 구조	(23.7)	23.7	1,050,000	24,885,000	
2-2			다락 402호위	철근콘크리트 구조	(15.8)	15.8	1,050,000	16,590,000	
2-3			다락 403호위	철근콘크리트 구조	(15.8)	15.8	1,050,000	16,590,000	
2-4			다락 404호위	철근콘크리트 구조	(15.8)	15.8	1,050,000	16,590,000	
2-5			다락 405호위	철근콘크리트 구조	(15.8)	15.8	1,050,000	16,590,000	
	소 계							₩91,245,000	
	합 계							₩2,736,527,590.-	

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 영통구 영통동 소재 "영통구보건소" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 아파트단지, 중소규모 공장, 공원 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1:장방형의 토지로 주거용 건물의 부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호1:북동측으로 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반공업지역, 소로2류(폭8m-10m)(접합), 가축사육제한구역, 도시교통정비지역, 과밀억제권역.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

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) | |

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)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 (철근)콘크리트지붕 4층으로
 외벽: 석재붙임 마감 등.
 창호: 새시창호.

(2) 이용상태

다가구주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "건물개황도, 사진용지" 참조.

(5) 공부와의 차이

-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 현장조사일 현재 폐문 및 이해관계인의 부재로 인해 제시외 건물 (2-1~2-5) 등은 관련 공부 등을 기준으로 접근가능한 범위에서 육안으로 관찰한 내용, 공부상 내용 등을 참작하여 평가하였으니 업무에 참조하시기 바람.

광역위치도



소재지 경기도 수원시 영통구 원천동 406-4



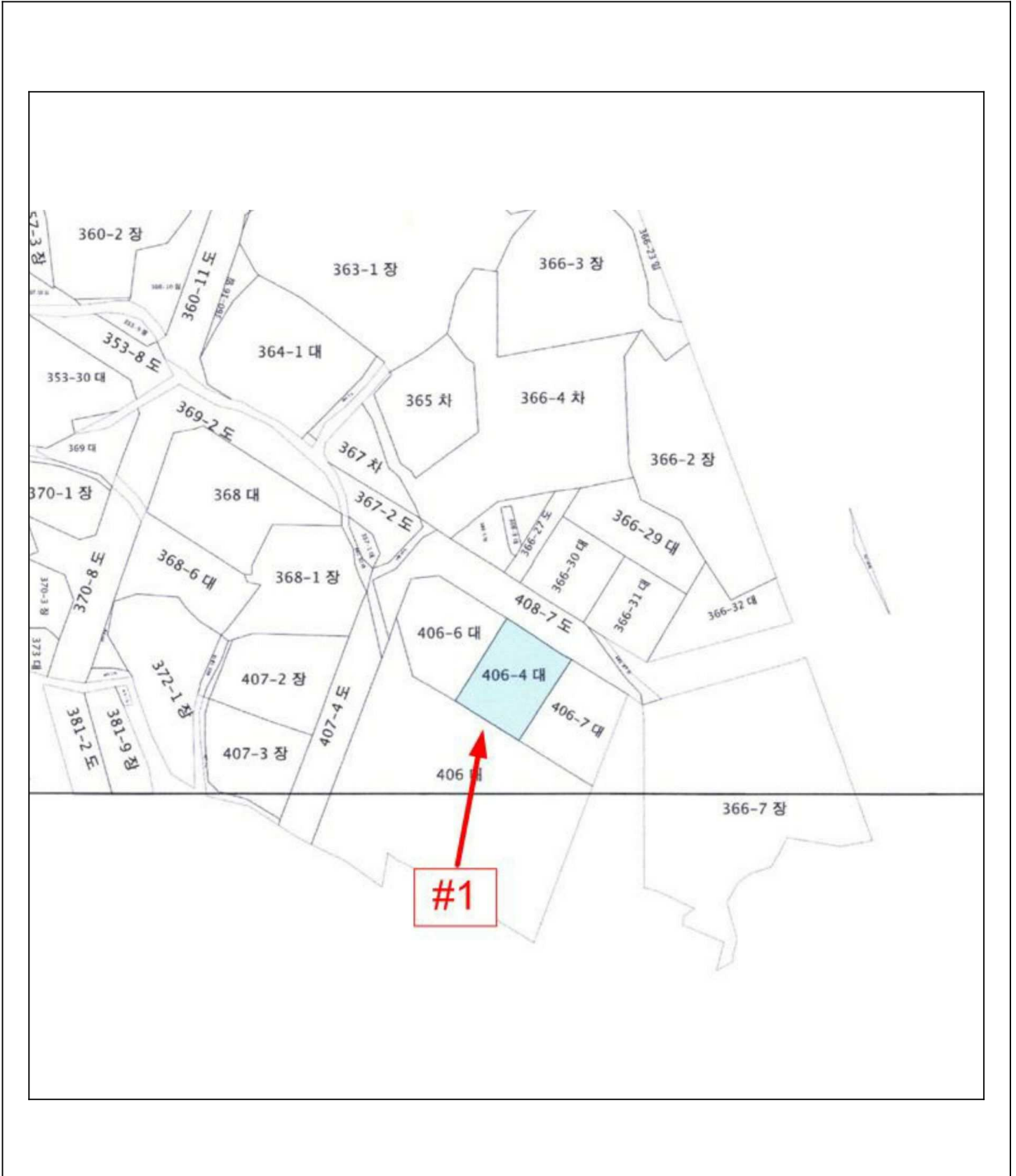
위치도



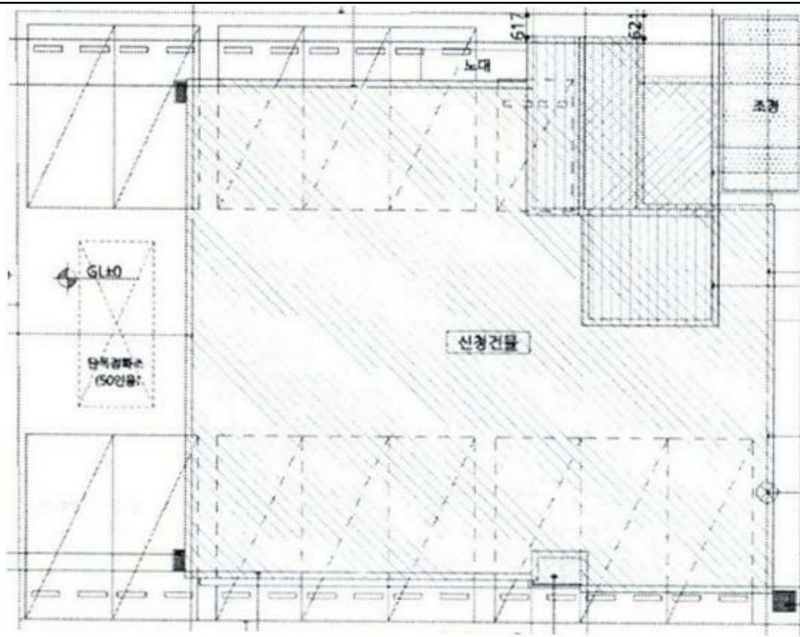
소재지	경기도 수원시 영통구 원천동 406-4
-----	-----------------------



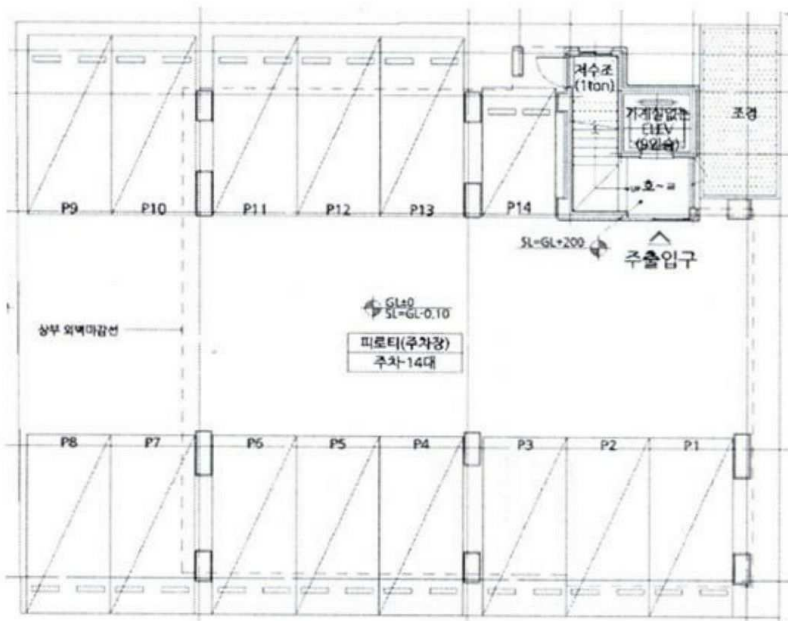
지 적 도



건물개황도

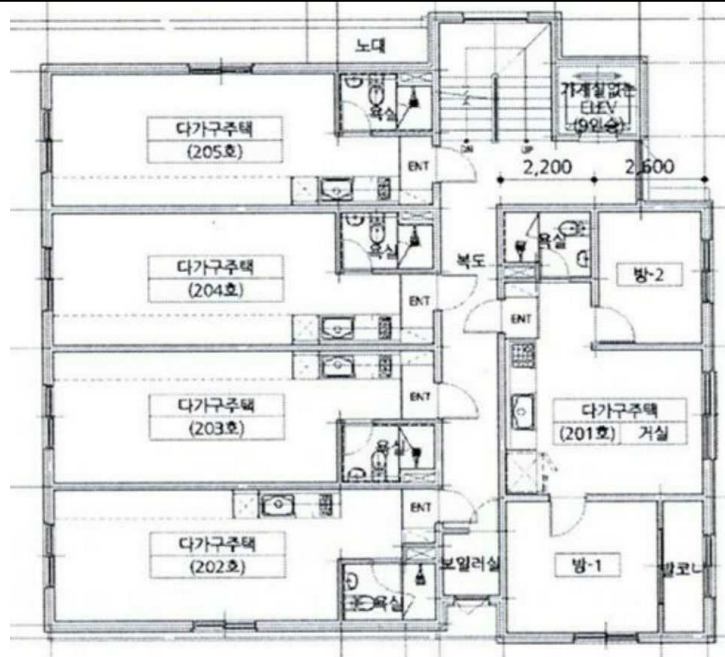


기호(2) 건물배치도

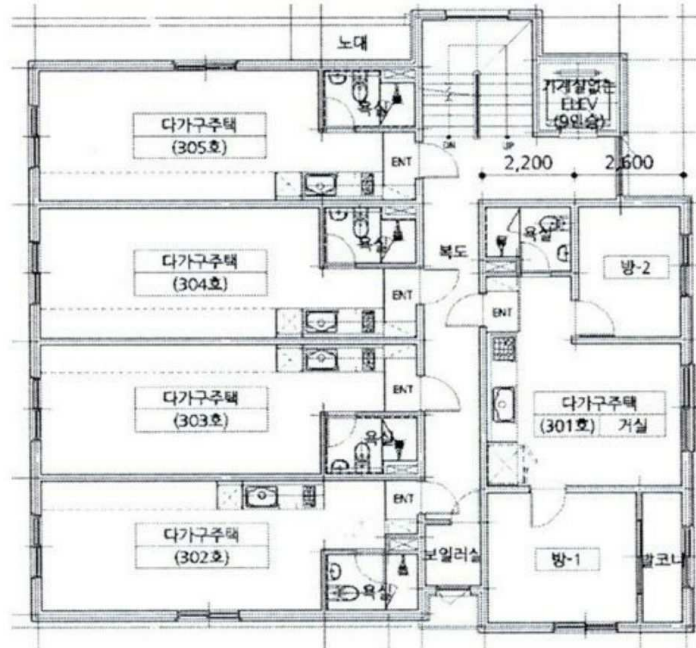


기호(2) 1층

건물개황도

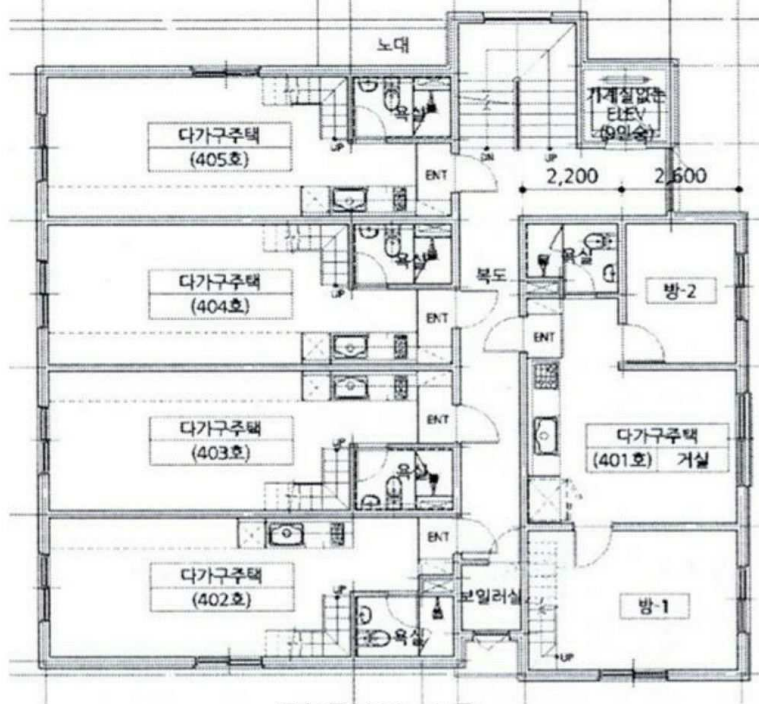


기호(2) 2층

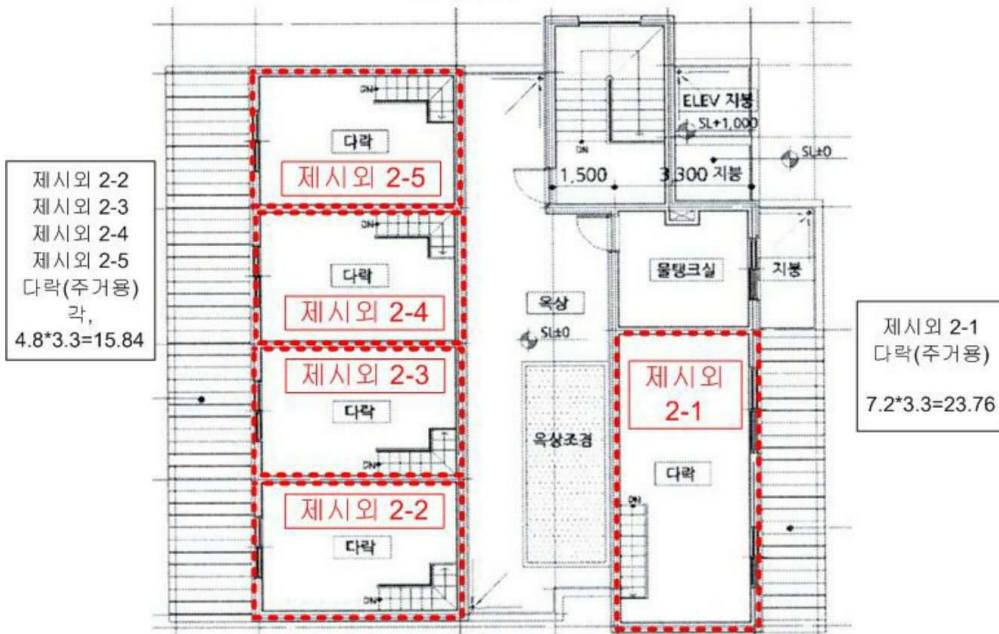


기호(2) 3층

건물개황도



기호(2) 4층



기호(2) 옥상층

제시외 2-2
제시외 2-3
제시외 2-4
제시외 2-5
다락(주거용)
각,
 $4.8 \times 3.3 = 15.84$

제시외 2-1
다락(주거용)
 $7.2 \times 3.3 = 23.76$



1, 2



1, 2



1, 2



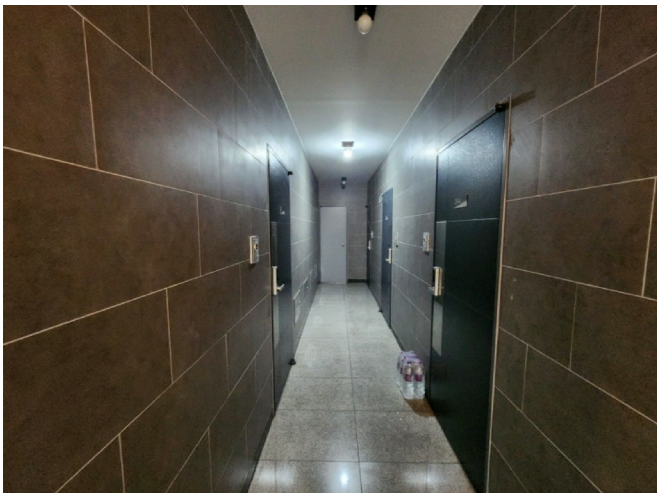
2 - 1



2 - 1



2 - 1



2 - 2



2 - 2



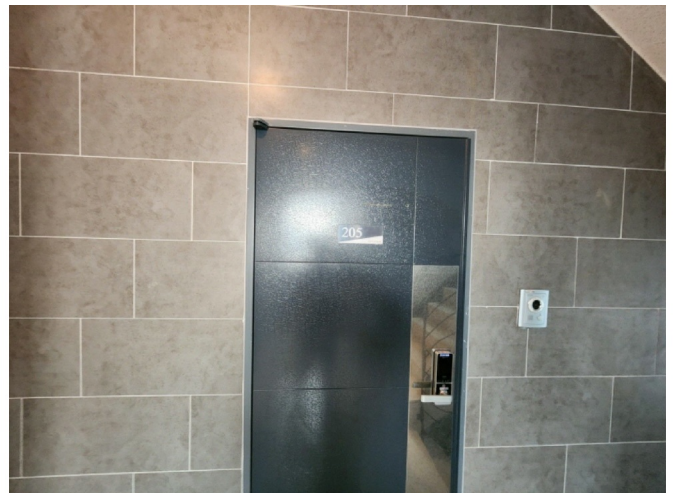
2 - 2



2 - 2



2 - 2



2 - 2



2 - 3



2 - 3



2 - 3



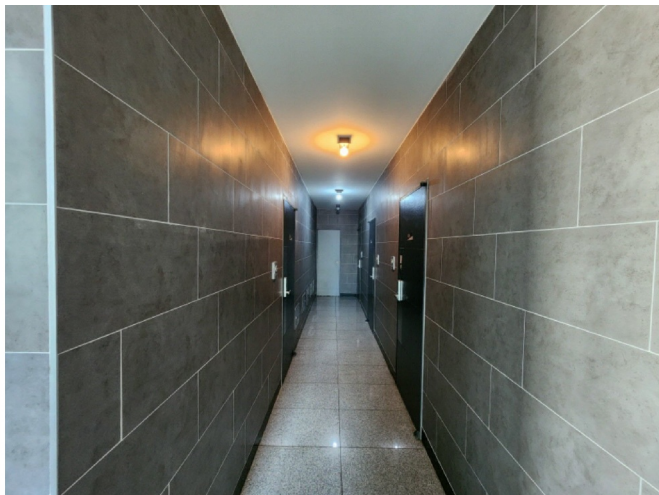
2 - 3



2 - 3



2 - 3



2 - 4



2 - 4



2 - 4



2 - 4



2 - 4



2 - 4



2 - , 2-1-2-5



2 - , 2-1



2 - , 2-1



2 - , 2-2-2-5