

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창
건명	김한울의 파산관재인 변호사 문주영 소유물건 (2024타경94669)
평가서번호	정안A241119-2-003호

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.



### 정안감정평가법인(주)

경기도 안양시 동안구 부림로 171, 1203호

(관양동, 평촌라즈오피스텔)

TEL.(031)423-5400 FAX.(031)423-5401

## ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사  
정정태

(인)

정안감정평가법인(주) 대표이사 유경완 (서명 또는 인)

감정평가액	십이십사억일천삼백육십오만육천원정(₩2,413,656,000.-)				
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창	감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매15계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김한울의 파산관재인 변호사 문주영 (2024타경94669)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-	2024. 12. 04	2024. 12. 04	2024. 12. 04	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	412.0	토지	412.0	3,600,000	1,483,200,000
건물	655.19	건물	655.19	-	930,456,000
	이	하	여	백	
합계					₩2,413,656,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 유경완 (인)				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본 건은 경기도 수원시 영통구 매탄동 소재 「매탄4동 행정복지센터」 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 수원지방법원에서 의뢰한 법원경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거하여 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.

### 3. 감정평가 조건

없음.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### 4-1. 실지조사기간 및 그 내용

본 건은 2024년 12월 04일 현장조사를 실시하여 대상물건을 확인하였음.

#### 4-2. 기준시점 결정 및 그 이유

본 건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건에 대한 가격조사 완료일자로 하였음.

[2024년 12월 04일]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 감정평가 근거 및 방법 적용

#### 5-1. 감정평가 근거

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규 및 일반적인 감정평가 이론에 의거하여 감정평가 하였음.

#### 5-2. 감정평가 방법의 적용

##### 5-2-1. 감정평가 방법

부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 원가방식(원가법 및 적산법), 수익방식(수익환원법 및 수익분석법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법)이 있으며, 동 평가방법을 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의하여 약술하면 아래와 같습니다.

##### ■ 원가방식(원가법과 적산법)

기준시점에 있어서 대상 부동산의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법을 원가법에 의한 적산가격이라 하고, 기준시점에 있어서 대상물건의 가격을 기대이율로 곱하여 산정한 금액에 대상 물건을 계속하여 임대차하는데 필요한 경비를 가산하여 임료를 산정하는 방법을 적산법에 의한 적산임료라 합니다.

##### ■ 수익방식(수익환원법과 수익분석법)

대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익을 환원이율로 환원하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법을 수익환원법에 의한 수익가격이라 하고, 일반기업경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익을 구한 후 대상물건을 계속하여 임대차하는데 필요한 경비를 가산하여 대상물건의 임료를 산정하는 방법을 수익분석법에 의한 수익임료라 합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 비교방식(거래사례비교법과 임대사례비교법)

대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 다른 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가격을 산정하는 방법을 거래사례비교법에 의한 비준가격이라 하고, 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 다른 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 임료를 산정하는 방법을 임대사례비교법에 의한 비준임료라 합니다.

### 5-2-2. 감정평가 방법의 적용

- 본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가 하였음.
- 본 건 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 본 건 건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가 하였으며, 대상건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 기타 참고사항

- 5-1. 본 건 토지는 개략적인 목측에 의하여 위치 및 인접경계를 확인하였으며, 정확한 위치, 경계 및 면적 등의 확인을 위해서는 정밀측량이 필요함을 참고하시기 바라며, 이하에서는 각종 공부와 면적 등 동일성 여부 등을 검토한 **귀 제시목록**을 기준으로 감정평가 하였음.
- 5-2. 본 건 건물은 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용상황에 대한 확인이 곤란한 바, 이하 건물에 대한 감정평가는 각종 공부 등으로 물적동일성 여부 등을 검토한 **[귀 제시목록]**을 기준으로 하되, 공부상의 표준적인 이용상황, 건축물현황도 및 인근 탐문조사 등을 참고하였는 바, 경매 진행 시 공부와 현황의 일치 여부 등을 재확인하시기 바람.
- 5-3. 본 건 기호 #1, #2 토지는 일단지로 이용되고 있는 상황이 용도상 불가분의 관계에 있는 경우로 판단되어 일단지로 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상물건 개요

#### 1. 토지

[경기도 수원시 영통구]

[개별공시지가 공시일 : 2024.01.01]

기호	소재지	공부면적 (㎡)	지목	이용상황	형상 지세	도로교통	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
#1	매탄동 860-3	203.0	대	단독주택	사다리 평 지	세각(가)	2종일주	1,724,000	-
#2	매탄동 860-4	209.0	대	단독주택	사다리 평 지	세각(가)	2종일주	1,724,000	-

#### 2. 건물

소재지 [도로명주소]	경기도 수원시 영통구 매탄동 860-3, 860-4 [경기도 수원시 영통구]				
주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕				
층수	지하 -층/ 지상 4층				
사용승인일	2022.05.30				
면적 및 주용도	기호	동	층	공부기준	
				이용상황	면적(㎡)
	#3	1	1층	계단실	18.08
	#3	1	2층	다가구주택 4가구	217.53
	#3	1	3층	다가구주택 4가구	217.53
	#3	1	4층	다가구주택 4가구	202.05
	소계		-	-	655.19
부대설비	기본적인 전기설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 도시가스설비 등				
기타	-				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 토지가액의 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

##### 1-1. 개요

본 건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

##### 1-2. 비교표준지 선정

##### 1-2-1. 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

##### 1-2-2. 비교표준지의 선정

[경기도 수원시 영통구]

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	형상 지세	도로교통	용도지역	공시지가 (원/㎡)
#A	매탄동 866-22	대	220.6	단독주택	사다리 평 지	세로(가)	2종일주	1,707,000

- 본 건 감정평가에 적용할 비교표준지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호 비교표준지 선정기준에 맞게 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하되, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1-3. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

소재지	용도지역	산정기간	변동률	비고
경기도 수원시 영통구	주거지역	2024.01.01 ~ 2024.12.04	2.366% (1.02366배)	경기도 수원시 영통구 (24.01.01~24.12.04) (주거)  2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.159 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.185  $( 1 + 0.02159 ) * ( 1 + 0.00185 * 34/31 )$ ≒ 1.02366

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용함. (이하동일)

### 1-4. 지역요인 비교

본 건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1-5. 개별요인 비교

1-5-1. 개별요인 비교항목

[주택지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등 / 조망, 경관 등 / 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
	방위, 고저 등	형상
		방위
	접면도로 상태	고저 (경사지 등)
	토지이용상황	각지, 2면획지, 3면획지
	토양오염	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1-5-2. 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	개별요인비교치 (비교표준지 : 1.00 기준)						
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	계
#1	#A	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
		본 건은 비교표준지 대비 형상, 접근도로 등 획지조건에서 우세함.						
#2	#A	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
		본 건은 비교표준지 대비 형상, 접근도로 등 획지조건에서 우세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1-6. 그 밖의 요인 보정

#### 1-6-1. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 감정평가사례 등을 참작하여 보정하는 것으로, 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10선고 92누16300, 1998.07.10선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 감정평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### 1-6-2. 산식

$$\frac{\text{사례 기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{비교 사례} \times \text{시점 수정} \times \text{지역 요인} \times \text{개별 요인}}{\text{비교 표준지} \times \text{시점 수정}} \approx \text{격차율}$$

#### 1-6-3. 인근지역 감정평가사례

[경기도 수원시 영통구]

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

구분	소재지	용도지역	지목 (이용상황)	기준시점	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	매탄동 860-3외	2종일주	대 (단독주택)	2021.06.15	담보	3,040,000	본건
#2	매탄동 860-3외	2종일주	대 (단독주택)	2024.04.26	시가참고	3,500,000	본건
#3	매탄동 863-2	2종일주	대 (단독주택)	2024.01.04	담보	3,650,000	-
#4	매탄동 815-1	2종일주	대 (단독주택)	2024.10.15	담보	3,680,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1-6-4. 인근지역 거래사례

[경기도 수원시 영통구]

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	매탄동 862-3	2종일주	대 (단독주택)	3,873,632	2024.06.19	토지건물 일괄사례
#2	매탄동 1156-10	2종일주	대 (단독주택)	3,987,434	2024.03.31	토지건물 일괄사례
#3	매탄동 207-6	2종일주	대 (단독주택)	3,696,254	2024.10.29	토지건물 일괄사례

※ 토지·건물 배분내역

[기호 #1]						
거래금액 :	1,550,000,000	원	/	토지면적 :	244.2	㎡
건물구조	철근콘크리트구조	/	연면적 :	399.51	㎡	/ 사용승인일 : 2016.03.04
건물금액 :	1,800,000	원/㎡	× 42 / 50 ÷	399.51	㎡	≒ 604,059,120 원
토지단가 :	( 1,550,000,000 원 - 604,059,120 원 ) ÷			244.20	㎡	
	≒ 3,873,632	원/㎡				
[기호 #2]						
거래금액 :	1,300,000,000	원	/	토지면적 :	183.6	㎡
건물구조	철근콘크리트구조	/	연면적 :	328.65	㎡	/ 사용승인일 : 2021.04.30
건물금액 :	1,800,000	원/㎡	× 48 / 50 ÷	328.65	㎡	≒ 567,907,200 원
토지단가 :	( 1,300,000,000 원 - 567,907,200 원 ) ÷			183.60	㎡	
	≒ 3,987,434	원/㎡				
[기호 #3]						
거래금액 :	1,470,000,000	원	/	토지면적 :	209.6	㎡
건물구조	철근콘크리트구조	/	연면적 :	438.93	㎡	/ 사용승인일 : 2018.07.06
건물금액 :	1,800,000	원/㎡	× 44 / 50 ÷	438.93	㎡	≒ 695,265,120 원
토지단가 :	( 1,470,000,000 원 - 695,265,120 원 ) ÷			209.60	㎡	
	≒ 3,696,254	원/㎡				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1-6-4. 격차율 산정

#### ■ 적용사례 선정

<b>적용사례</b>	후첨 「■ 격차율 산정」 참조
<b>적용선례 선정의견</b>	상기 인근지역 내 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

#### ■ 격차율 산정

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
								산출	결정
거래사례	#1	3,873,632	1.00	1.01063 <sup>㉑</sup>	1.000 <sup>㉒</sup>	0.903 <sup>㉓</sup>	3,535,072	2.023	2.02
표준지	#A	1,707,000		1.02366			1,747,388		
<b>&lt;요인 내역&gt;</b>									
사정보정	상기 거래사례는 거래에 특별한 사정이나 거래당사자간의 개별적 동기가 포함되지 않은 인근지역 내 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 고려치 아니하였음.								
㉑ 시점수정	(지가변동률)		1.01063	경기도 수원시 영통구 주거지역, 2024.06.19 ~ 2024.12.04					
㉒ 지역요인			1.00	인근지역에 위치하여 유사함.					
㉓ 개별요인	가로조건		0.95	비교표준지는 비교사례 대비 가로의 구조 및 상태 등 가로조건에서 열세임.					
	접근조건		1.00	대체로 유사함.					
	자연조건 (환경조건)		1.00	대체로 유사함.					
	획지조건		0.95	비교표준지는 비교사례 대비 형상, 접면도로상태 등 획지조건에서 열세임.					
	행정적조건		1.00	대체로 유사함.					
	기타조건		1.00	대체로 유사함.					
	(요인 소계)			0.903					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치의 결정 및 적정성 검토

상기 산정된 격차율, 인근지역 내 대상토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준, 감정평가사례 및 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였으며, 결정된 그 밖의 요인 보정치는 적정한 것으로 판단됨.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치	비고
#A	제2종일반주거지역	2.02	-

1-7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
#1	1,707,000	1.02366	1.000	1.020	2.02	3,600,317	3,600,000
#2	1,707,000	1.02366	1.000	1.020	2.02	3,600,317	3,600,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 2-1. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

#### 2-2. 거래사례의 선택

##### 2-2-1. 인근지역 거래사례

[경기도 수원시 영통구]

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	매탄동 862-3	2종일주	대 (단독주택)	3,873,632	2024.06.19	토지건물 일괄사례
#2	매탄동 1156-10	2종일주	대 (단독주택)	3,987,434	2024.03.31	토지건물 일괄사례
#3	매탄동 207-6	2종일주	대 (단독주택)	3,696,254	2024.10.29	토지건물 일괄사례

#### ※ 토지·건물 배분내역

[기호 #1]	
거래금액 : 1,550,000,000 원	토지면적 : 244.2 ㎡
건물구조 : 철근콘크리트구조 / 연면적 : 399.51 ㎡	사용승인일 : 2016.03.04
건물금액 : 1,800,000 원/㎡ × 42 / 50 ÷ 399.51 ㎡	≒ 604,059,120 원
토지단가 : ( 1,550,000,000 원 - 604,059,120 원 ) ÷ 244.20 ㎡	≒ 3,873,632 원/㎡

[기호 #2]	
거래금액 : 1,300,000,000 원	토지면적 : 183.6 ㎡
건물구조 : 철근콘크리트구조 / 연면적 : 328.65 ㎡	사용승인일 : 2021.04.30
건물금액 : 1,800,000 원/㎡ × 48 / 50 ÷ 328.65 ㎡	≒ 567,907,200 원
토지단가 : ( 1,300,000,000 원 - 567,907,200 원 ) ÷ 183.60 ㎡	≒ 3,987,434 원/㎡

[기호 #3]	
거래금액 : 1,470,000,000 원	토지면적 : 209.6 ㎡
건물구조 : 철근콘크리트구조 / 연면적 : 438.93 ㎡	사용승인일 : 2018.07.06
건물금액 : 1,800,000 원/㎡ × 44 / 50 ÷ 438.93 ㎡	≒ 695,265,120 원
토지단가 : ( 1,470,000,000 원 - 695,265,120 원 ) ÷ 209.60 ㎡	≒ 3,696,254 원/㎡

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2-2-2. 거래사례의 선택

대상물건의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황, 규모 및 형상 등 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적 이라고 인정되는 사례나 정상적인 보정이 가능한 상기의 **[거래사례 #2]** (을)를 비교사례로 선택함.

### 2-3. 사정보정

상기 선택된 거래사례는 현장에서 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단 되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

### 2-4. 시점수정

적용 사례	용도지역 (산정기간)	변동률	비고
#2	경기도 수원시 영통구 주거지역 (2024.03.31 ~ 2024.12.04)	1.650% (1.01650배)	경기도 수원시 영통구 (24.03.31~24.12.04) (주거)  2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.253 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.238 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.229 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.174 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.181 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.201 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.219 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.185  $(1 + 0.00253 * 1/31) * (1 + 0.00238) * (1 + 0.00229) * (1 + 0.00174) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00201) * (1 + 0.00219) * (1 + 0.00185) * (1 + 0.00185 * 34/31)$ $\approx 1.01650$

### 2-5. 지역요인 비교

본 건과 거래사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2-6. 개별요인 비교

2-6-1. 개별요인 비교항목

[주택지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등 / 조망, 경관 등 / 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2-6-2. 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	개별요인비교치 (비교사례 : 1.00 기준)						
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	계
#1	#2	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
		본 건물은 비교사례 대비 접면도로에서 우세하나, 형상에서 열세하여 전반적인 획지조건은 다소 열세임.						
#2	#2	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
		본 건물은 비교사례 대비 접면도로에서 우세하나, 형상에서 열세하여 전반적인 획지조건은 다소 열세임.						

### 2-7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
#1	3,987,434	1.00	1.01650	1.000	0.980	3,972,162	3,970,000
#2	3,987,434	1.00	1.01650	1.000	0.980	3,972,162	3,970,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 3-1. 각 방법에 의한 시산가액

구분		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
토지	기호 #1, #2	3,600,000	3,970,000	-

#### 3-2. 토지가액의 결정 및 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 거래사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 그 합리성이 인정되는 바 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 기준으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

구분	소재지	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	#1 매탄동 860-3	203.0	3,600,000	<u>730,800,000</u>	-
	#2 매탄동 860-4	209.0	3,600,000	<u>752,400,000</u>	-
합 계		412	-	<u>1,483,200,000</u>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 건물가액의 산출근거

#### 1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산연구원 발간 2023 건축물 재조달원가 자료집의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

#### 2. 재조달원가

##### 2-1. 표준단가 수준

[출처 : 한국부동산연구원 2023 건축물 재조달원가 자료집]

분류	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,408,000	50 (45~55)

[출처 : 한국부동산원 KAIS 2023년도 건물신축단가표]

대분류	중분류	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/ 슬래브위 아스팔트싱글	2	1,779,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/ 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,509,000	50 (45~55)

##### 2-2. 부대설비 보정단가 결정

본 건 건물에 구비된 위생 및 급배수설비, 전기설비 등의 부대설비 내역을 종합적으로 고려하여 상기 표준단가에 포함하여 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2-3. 재조달원가 결정

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	적용재조달원가 (원/㎡)	비고
#3	1층	750,000	-	750,000	계단실
#3	2층 ~ 4층	1,500,000	-	1,500,000	다가구주택

### 3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본 건은 정액법으로 감가수정 하되, 건물의 관리상태 등을 고려하여 감정평가하였음.

기호	내용연수	실제경과연수	유효경과연수	잔존내용연수	비고
#3	50	2	2	48	사용승인일 (2022.05.30)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 건물가액의 결정

#### 4-1. 건물단가 산정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용연수		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
			총	잔존		
#3	1층	750,000	50	48	720,000	720,000
#3	2층 ~ 4층	1,500,000	50	48	1,440,000	1,440,000

#### 4-2. 원가법에 의한 건물의 시산가액

기호	구분	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
#3	1층	720,000	18.08	<u>13,017,600</u>	-
#3	2층	1,440,000	217.53	<u>313,243,200</u>	-
#3	3층	1,440,000	217.53	<u>313,243,200</u>	-
#3	4층	1,440,000	202.05	<u>290,952,000</u>	-
<b>합 계</b>			<b>655.19</b>	<b><u>930,456,000</u></b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V. 감정평가액 결정

#### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액과 원가법에 의한 건물의 시산가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되는 바, 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

#### 2. 감정평가액 결정

구분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
토지 (#1, #2)	412.0	412.0	3,600,000	<u>1,483,200,000</u>	-
건물 (#3)	655.19	655.19	-	<u>930,456,000</u>	-
감정평가액 (합 계)				<u>2,413,656,000</u>	-

“끝”

## (토지·건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/m <sup>2</sup> )	금 액 (원)	
1	경기도 수원시 영통구 매탄동	860-3	대	제2종 일반주거지역	203.0	412.0	3,600,000	1,483,200,000	일단지
2	동소	860-4	대	제2종 일반주거지역	209.0				
3	동소  [도로명주소] 경기도 수원시 영통구 인계로291 번길 17	860-3, 860-4 가은주	단독 주택 (다가구 주택)	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 구조지붕 4층  1층  2층  3층  4층	18.08	18.08	720,000	13,017,600	750,000 × 48/50
					217.53	217.53	1,440,000	313,243,200	1,500,000 × 48/50
					217.53	217.53	1,440,000	313,243,200	1,500,000 × 48/50
					202.05	202.05	1,440,000	290,952,000	1,500,000 × 48/50
<b>합계</b>							<b>₩2,413,656,000.-</b>		

# (토지)감정평가요항표

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

## 1. 위치 및 주위환경

본 건은 경기도 수원시 영통구 매탄동 소재 「매탄4동 행정복지센터」 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다가구 등 단독주택, 다세대 등 공동주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본 건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 2필 일단의 사다리형의 토지로서, 「주거용 건부지」로 이용 중임.

## 4. 인접 도로상태

본 건 동측 및 남측으로 로폭 약 6미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

매탄동 860-3 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(매탄2지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(예은숲유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

매탄동 860-4 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(매탄2지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(예은숲유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 등임.

## 6. 제시목록 외의 물건

-

# (토지)감정평가요항표

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

## 7. 공부와의 차이

없음.

## 8. 기타참고사항

### (1) 임대관계

임대관계는 미상임.

### (2) 기타

-

# (건물)감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 기타 설비	7. 임대관계 및 기타
2. 이용상황	5. 부합물 및 종물관계	
3. 위생 및 냉·난방설비	6. 공부와의 차이	

## 1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 4층 다가구주택으로서,

외벽 : 석재붙임 마감 등,

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,

창호 : 새시 창호 등임.

## 2. 이용상황

본 건물은 「2층 ~ 4층 공히 주택 등」 (으)로 이용 중임.

## 3. 위생 및 냉·난방설비

기본적인 전기설비, 위생 및 급배수설비, 옥내소화전설비 및 도시가스설비 등이 구비되어 있음.

## 4. 기타설비

-

## 5. 부합물 및 종물관계

-

## 6. 공부와의 차이

-

# (건물)감정평가요항표

1. 건물의 구조

4. 기타 설비

7. 임대관계 및 기타

2. 이용상황

5. 부합물 및 종물관계

3. 위생 및 냉·난방설비

6. 공부와의 차이

## 7. 임대관계 및 기타

### 7-1. 임대관계

임대관계는 미상임.

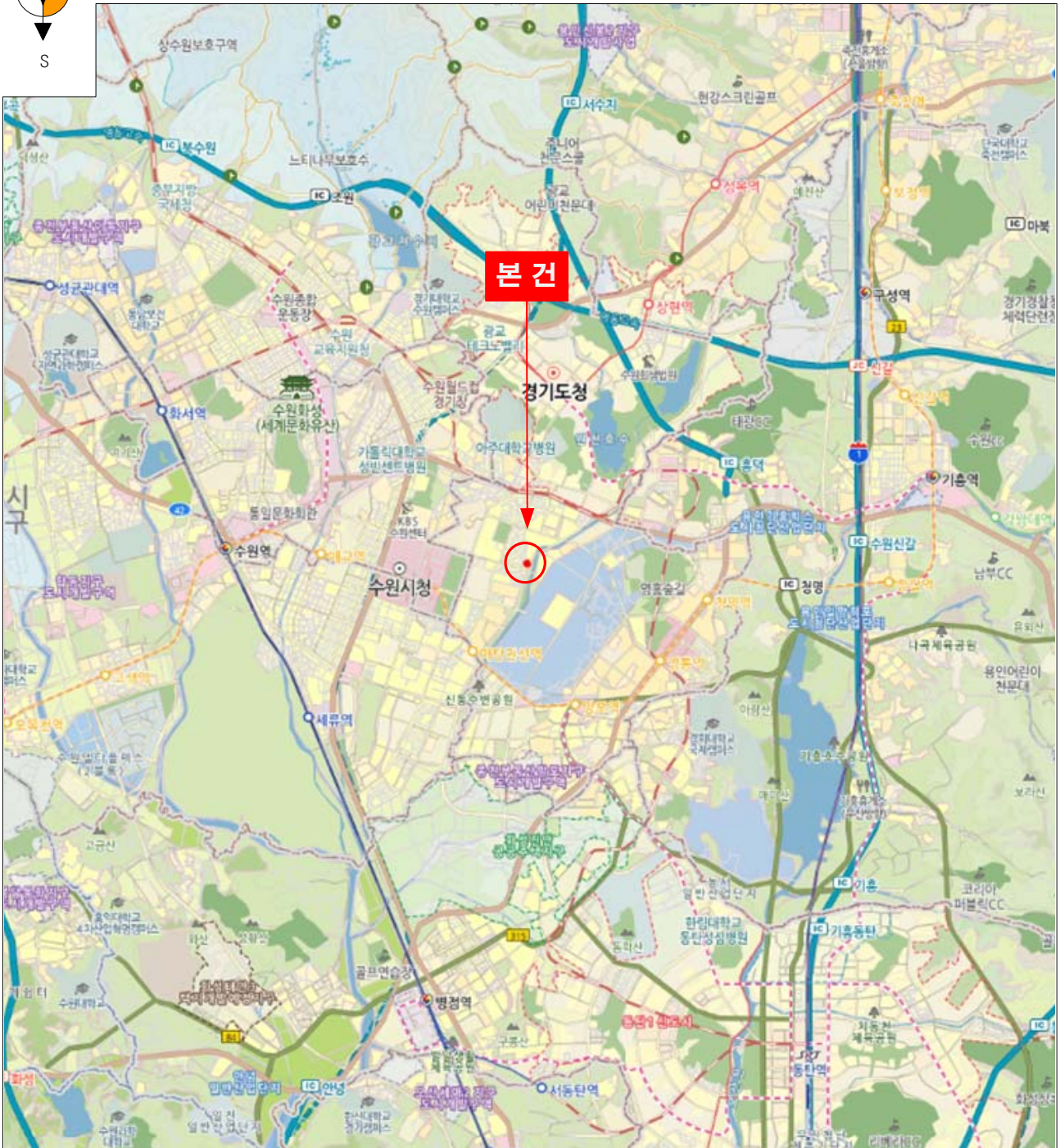
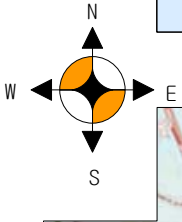
### 7-2. 기타

-

# 광역위치도

소재지

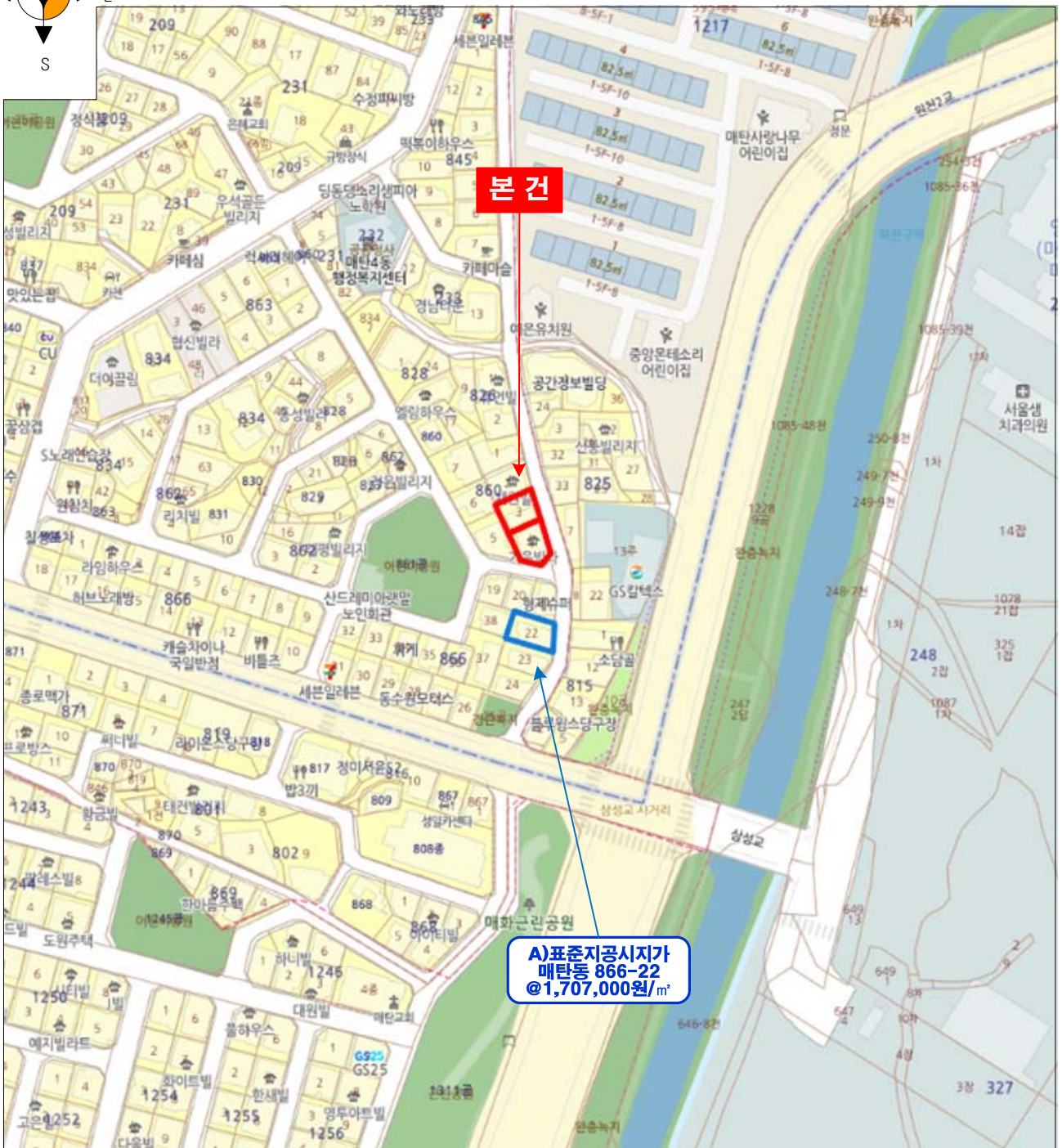
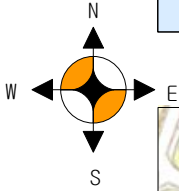
경기도 수원시 영통구 매탄동 860-3외



# 상 세 위 치 도

소재지

경기도 수원시 영통구 매탄동 860-3외

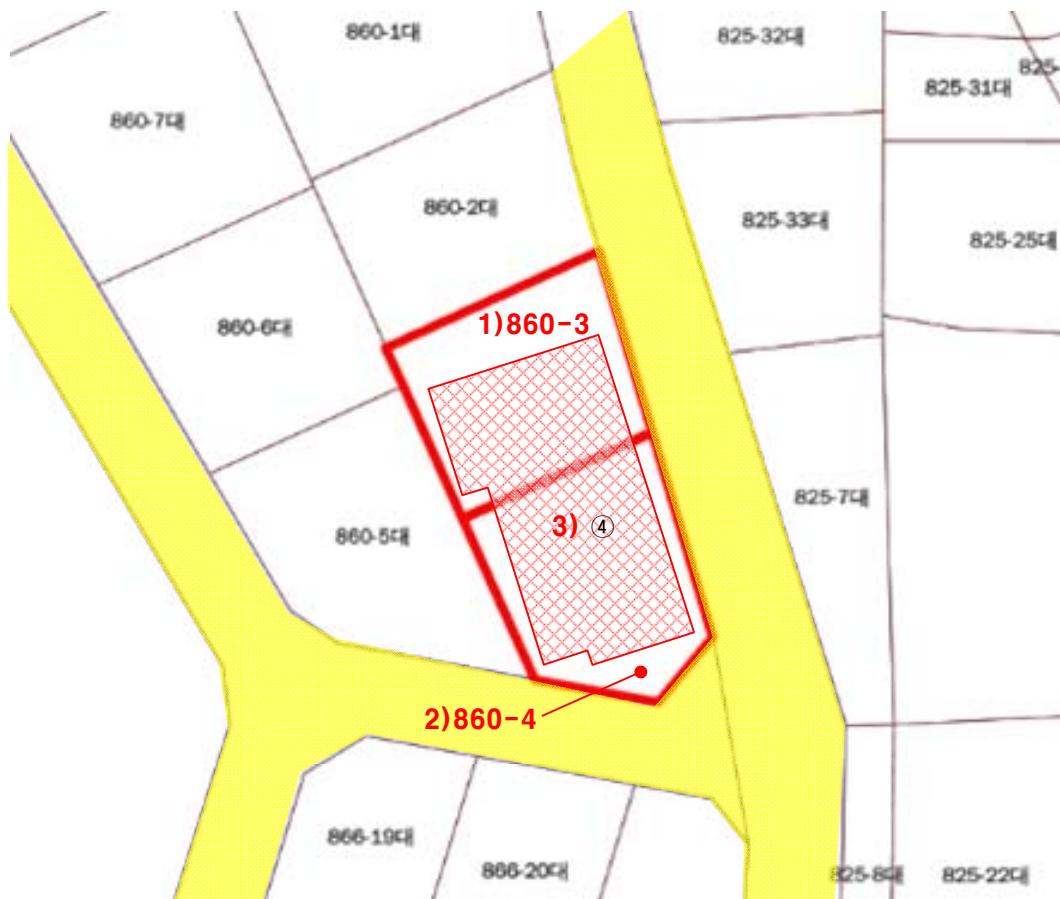
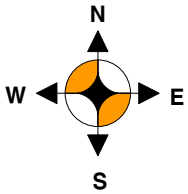


**본건**

A) 표준지공시지가  
매탄동 866-22  
@1,707,000원/m<sup>2</sup>

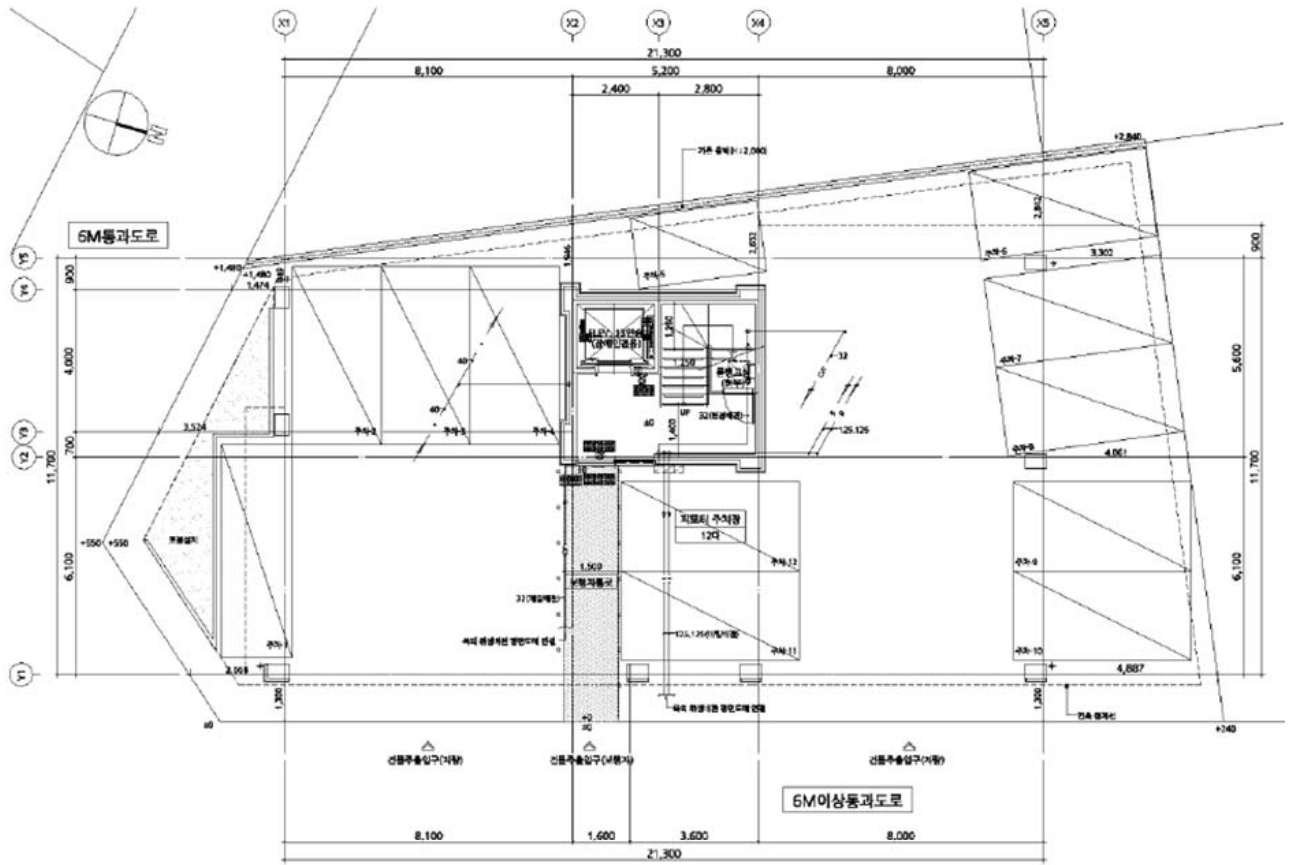
# 지 적 개 황 도

NO SCALE



# 건물개황도

NO SCALE



기호 3) 1층 : 18.08 m<sup>2</sup> (공부면적)







# 사진용지



- 본건전경 -

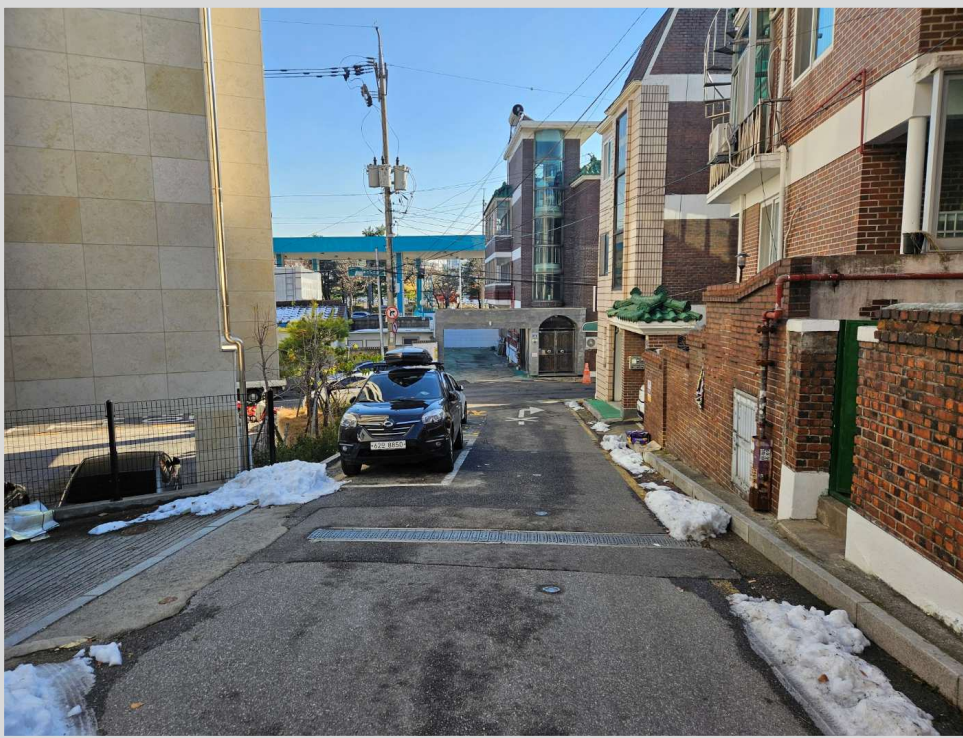


- 본건전경 -

# 사진용지



- 본건전경 -

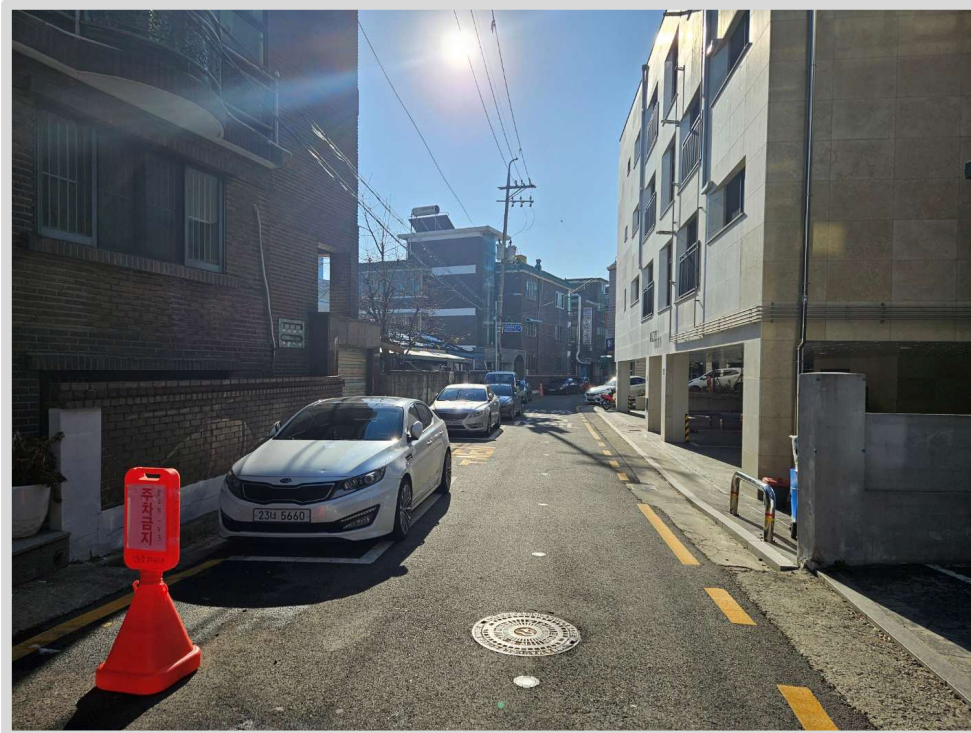


- 주위환경 -

# 사진 용지



- 주위환경 -



- 주위환경 -