

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 국민스틸 주식회사의
파산관재인 이호천
소유물건(2024타경82024)
의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상
(경매6계)
감정평가서번호: 1240803

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.

부강감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	이십사억칠천육십만이천사백이십원정 (₩2,470,602,420.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	파산사 국민스틸 주식회사의 파산관재인 이호천 (2024타경82024)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.23	2024.08.20 ~ 2024.08.23	2024.08.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,315	토지	1,315	1,270,000	1,670,050,000
	건물	1,032.34	건물	1,032.34	-	794,902,420
	제시외건물	(85)	제시외건물	85	-	5,650,000
합계					₩2,470,602,420	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 정남면 쾌랑리 소재 부동산(토지, 건물)에 대한 법원경매목적의 감정평가임.

2. 기준시점 결정

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2024년 8월 23일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 평가를 위해 2024.08.20.~08.23.에 걸쳐 대상부동산에 대한 공부내용 등 사전조사, 현장실사, 가격조사 및 탐문조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가방법의 적용

가.본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나.본건은 토지, 건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항 및 제 12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하였음.

다.토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 거래사례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라.건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 구조, 시공상태, 사용자재, 부대설비 및 관리상태, 장래 이용가능년수 등을 종합참작하여 관찰감가법을 병용하였음.

바. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해 다른 평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 토지의 경우 주된 평가방법인 공시지가기준법의 그 밖의 요인 보정률 결정을 위해 인근 유사 부동산의 거래사례를 선정하여 산정하였으므로 별도로 거래사례비교법 등에 의한 시산가액의 산정은 생략하였으며, 건물은 물건의 특성 상 건물만의 거래사례의 포착 등이 곤란하므로 다른 평가방법에 의한 시산가액의 산정은 생략하였음.

6.그 밖의 사항

가.제시외건물은 구조, 시공정도, 상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하고, 면적사정은 개략적인 사정에 의거하였음.

나.본건 토지, 건물, 제시외건물의 위치 등은 지적도, 건축물현황도(배치도), 지형 등을 통해 개략적으로 파악하였으며, 정확한 위치 및 경계는 측량이 요구되는바 유의하시기 바람.

다.본건 토지는 동측으로 노폭 약 11~12미터의 포장도로(왕복 2차선)에 접하고 있으며, 동측 인접 748-5번지 토지(72㎡)는 지목이 "공장용지"이나, 도시계획시설(중로2류(폭 15m~20m) 및 도로법 상 도로구역 내의 도유지(경기도)로 조사되었는바, 경매참가시 재확인하시기 바람.

-지적도 참조.

라.건물 에이동 및 비동에 있는 각 호이스트(부대설비 포함)는 별개의 기계기구로서 평가에서 제외하였으며, 비동 앞에 있는 컨테이너박스(경비실)는 이동 및 철거가 용이하므로 평가에서 제외하였음.

-사진용지 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지 개요

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	개별공시지가 (2024.01.01.)	비고
1	경기도 화성시 정남면 쾌랑리	751-1	공장 용지	1,315	자연녹지지역	592,200 (원/㎡)	

2. 공시지가기준법에 의한 평가

1) 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가(공시기준일 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	쾌랑리 308-1	공장 용지	9,271	공업용	자연녹지지역	중로 각지	부정형 평지	643,800

나. 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항에 따라 대상토지와 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 비슷하고, 공부상 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일·유사하며 인근에 위치한 표준지를 선정하였음.

2) 시점수정(국토교통부 고시 지가변동률, %)(경기도 화성시)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	녹지지역	비 고
2024.01.01. ~ 2024.06.30.	1.396	2024년 6월 누계
2024.06.01. ~ 2024.06.30.	0.268	6월
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.08.23.)	1.885 (1.01885배)	$(1+0.01396)*(1+0.00268*54/30)$ ≒ 1.01885

※ 2024년 7월 이후의 지가변동률이 미고시되어 6월 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

4) 개별요인 비교(비교표준지:1.00)

일련번호 1/비교표준지(가)

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.92	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등	1.00	접면도로상대, 면적의 크 기 등을 고려하면 전체적 으로 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용 제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계 치			0.920	

5) 그 밖의 요인의 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 건설교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(98두6067(1998.07.10.)), 92누 16300(1993.9.10.)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위한 보정이 필요하여 이를 반영하고자 함.

보정률 =	기준시점의 전례기준 비교표준지가액 (전례가격 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치)
	기준시점의 비교표준지가액 (공시지가 × 지가변동률)

나. 인근 유사토지의 평가사례(한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
1	패랑리 117-*	대	260	자연녹지 지역	1,190,000	2024. 04.17.	경매	
2	패랑리 870-**	공장 용지	8,472	자연녹지 지역	1,059,000	2024. 06.11.	담보	
3	패랑리 113-**외	대	385	자연녹지 지역	1,110,000	2024. 01.25.	담보	2필지 일단지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다.인근 유사부동산의 거래사례(한국부동산원 실거래자료, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	거래금액(원)	거래시점	비고
1	괘랑리 311-*	공장 용지	토지 2,320	자연녹지 지역	1,977,800,000 (@852,500)	2024. 01.26.	
2	만선리 717-*	공장 용지	토지 822 건물 285	자연녹지 지역	1,100,000,000	2023. 07.07.	

라.사례의 선정

본건 토지 및 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한 등이 동일, 유사하고, 본건의 평가에 적절하다고 판단되는 거래사례(2)를 선정함.

마.비교표준지(가)의 보정률 결정을 위한 격차율 산정

①비교표준지(가)의 시점수정가격 산정

$$643,800 \times 1.01885 = 655,936(\text{원}/\text{m}^2)$$

②거래사례의 토지가격 산정(배분법)

- 건물개요: 2층 철골조/경량철골조, 제2종근린생활시설, 사용승인일 2002.10.10.
- 건물가격: @1,000,000 × 20/40 × 285 = 142,500,000원
- 토지가격: (1,100,000,000 - 142,500,000) / 822 ≈ 1,165,000(원/m²)

③거래사례대비 비교표준지의 가격 산정

$$1,165,000 \times 1.00 \times 1.02841 \times 1.00 \times 1.150 = 1,377,812 \text{원}/\text{m}^2$$

- 사정보정(1.00): 거래사례는 당사자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.
- 시점수정(1.02841): 화성시 녹지지역(2023.07.07.~2024.08.23.)
- 지역요인(1.00): 인근지역에 위치하여 대등함.
- 개별요인(거래사례: 1.00)

구		분		격차율	비 고
조건	항 목	세 항 목			
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등		1.15	가로의 폭 등에서 우세함,
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등		1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	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, 깊이, 부정형지 등	1.00	접면도로상태, 면적의 크기 등을 고려하면 전체적으로 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계 치			1.150	

③격차율의 산정

$$1,377,812 \div 655,936 \approx 2.101$$

바.그 밖의 요인보정률의 결정

인근지역 내 유사토지의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 시장상황을 종합적으로 참작하여 산정된 격차율을 기준으로 110%를 상향조정하는 것이 적정하다고 판단됨.(2.10)

6)토지가액의 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	643,800	1.01885	1.00	0.920	2.10	1,267,268	1,270,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 감가수정은 관리상태, 개보수정도, 장래 사용가능연수 등을 참작하여 관찰감가를 병용함.

2. 대상건물의 개요

일련 번호	동	구조 등	층별	용도	면적 (㎡)	비 고
2	에이동	철골조 샌드위치 판넬지붕	1층	공장	135.59	*사용승인일 1993.11.30.
3	비동	철골조 샌드위치 판넬지붕	1층	공장	381.5	*사용승인일 2017.05.22.
			2층	사무실	381.5	
			3층	숙소	133.75	
			계		896.75	

3. 재조달원가의 산정

1) 유사건물의 표준단가

2023 건축물 재조달원가 자료집

(한국부동산연구원 · 한국감정평가사협회, 2023.12.31.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀 /샌드위치판넬/9.0m	4	862,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀 /샌드위치판넬/6.0m	3	777,000	35 (30~40)
04-01-06-09	사무실 (저층용)	철골조/저층용 /평지붕	4	1,420,000	45 (40~50)
02-05-05-09	기숙사	철근콘크리트조/평지붕	4	1,061,000	50 (45~55)

2) 재조달원가 및 내용연수

제시된 유사건물의 표준단가, 부대설비, 사용자재의 품질, 시공방법, 시공정도, 마감자재의 수준, 기본설비의 사양 및 각 층별 이용상황 등 건축비 관련사항 등을 종합 참작하여 다음과 같이 결정함.

- 일련번호 2 : 750,000원/㎡, 내용연수 40년, 정액법

- 일련번호 3 : 일괄 1,040,000원/㎡, 내용연수 40년, 정액법

4. 건물가격결정

일련번호	재조달원가(원/㎡)	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율	결정단가(원/㎡)	비고
2	750,000	40	30	10	10/40	188,000	
3	1,040,000	40	7	33	33/40	858,000	일괄

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

토지는 실거래자료, 평가사례, 인근지역의 지가수준을 종합적으로 검토해보면 공시지가 기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되며,
건물은 관찰감가법을 병용한 원가법에 의한 건물가격의 합리성이 인정되므로 상기 결정 내역과 같이 감정평가액을 결정함.

- “토지건물감정평가명세표” 참조.

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 정남면 쾌랑리	751-1	공장용지	자연녹지지역	1,315	1,315	1,270,000	1,670,050,000	
2	경기도 화성시 정남면 쾌랑리 [도로명주소] 경기도 화성시 정남면 만년로 637	751-1 위 지상 에이동	단층 공장	철골조 샌드위치 판넬지붕 1층	135.59	135.59	188,000	25,490,920	
3	경기도 화성시 정남면 쾌랑리 [도로명주소] 경기도 화성시 정남면 만년로 637	751-1 위 지상 비동	3층 공장	철골조 샌드위치 판넬지붕 1층 2층 3층	381.5 381.5 133.75	896.75	858,000	769,411,500	
소 계								₩2,464,952,420	
①	(제시외건물) 상 동	751-1 위 지상	작업장 (에이동)	샌드위치판넬조	(15)	15	50,000	750,000	
②	"	"	작업장 (비동)	경량철골조	(46)	46	70,000	3,220,000	
③	"	"	창고(비동)	샌드위치판넬조	(24)	24	70,000	1,680,000	
소 계								₩5,650,000	
합 계								₩2,470,602,420.-	
				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 정남면 과량리 소재 "정남파출소" 북측 근거리에 위치하며, 주위는 중소규모 공장, 근린생활시설, 임야 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하고 있음.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형에 유사한 부정형의 평지로서, 공업용 건물의 부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

동측으로 노폭 약 11~12미터의 포장도로(왕복 2차선)에 접하고 있음.

-동측 인접 748-5번지 토지(72㎡)는 지목이 "공장용지"이나, 도시계획시설(중로2류(폭 15m~20m) 및 도로법 상 도로구역 내의 도유지(경기도)로 조사되었는바, 경매참가 시 재확인하시기 바람.

-지적도 참조.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상의 바닥포장, 담장(메쉬휀스) 등 토지의 부합물은 토지에 포함하여 평가하였음.

(7) 공부와의 차이

-

(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

일련번호 2(에이동)
 철골조 샌드위치판넬지붕 단층 공장으로서,
 (사용승인일:1993.11.30.)
 외벽:샌드위치판넬 마감,
 창호:pvc샤시창호임.

일련번호 3(비동)
 철골조 샌드위치판넬지붕 3층 공장으로서,
 (사용승인일:2017.05.22.)
 외벽:샌드위치판넬 마감,
 창호:샤시복층유리창 등.

(2) 이용상태

일반건축물대장 상 동별,층별 용도는 다음과 같음.

일련번호 2(에이동)
 공장

일련번호 3(비동)
 1층:공장
 2층:사무실
 3층:숙소

(3) 설비내역

일련번호 3은 위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

건물 감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

1. 제시외건물은 감정평가명세표 및 건물개황도 참조.
2. 에이동 및 비동에 있는 각 호이스트(부대설비 포함)는 별개의 기계기구로서 평가에서 제외하였음.
3. 비동 앞에 있는 컨테이너박스(경비실)는 이동 및 철거가 용이하므로 평가에서 제외하였음.

-사진용지 참조.

(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 화성시 정남면 괴랑리 751-1
-----	-----------------------



위치도



소재지	경기도 화성시 정남면 괴랑리 751-1
-----	-----------------------



지 적 도



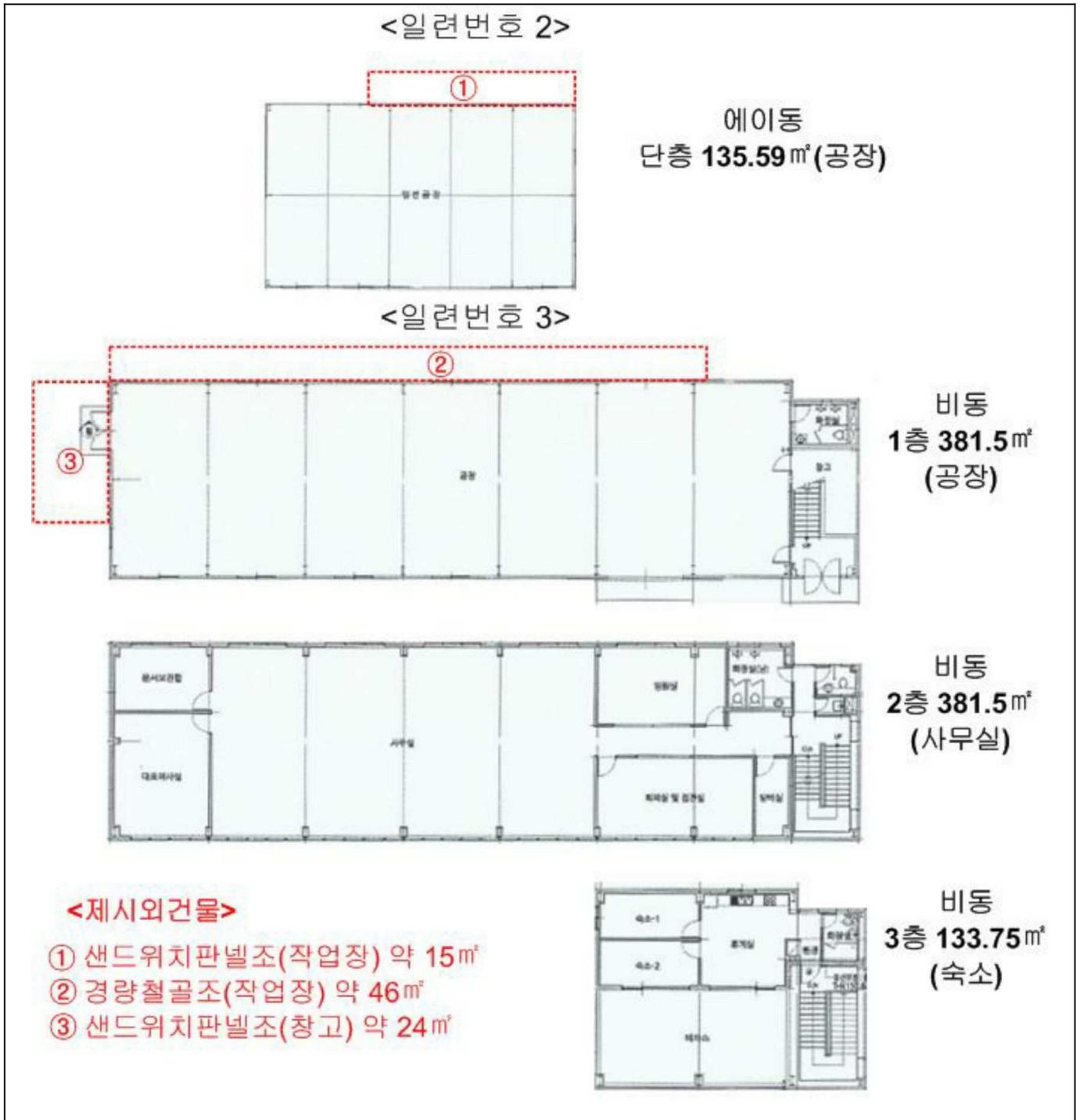
항공지적도

축척없음



<경기도 부동산포털>에서 제공하는 항공지적도로서 법적효력이 없는 참고자료이며, 정확한 위치 및 경계는 측량이 필요합니다.

건물개황도





[()]



[]



[]



[(1)]



[(2)]



[1]



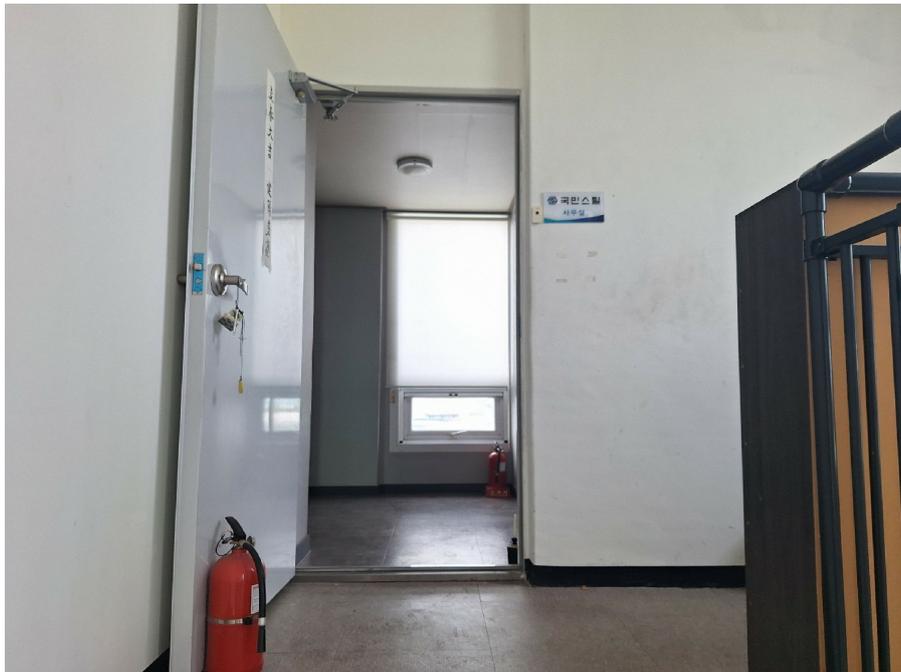
[2]



[2 (1)]



[2 (2)]



[3]



[3 (1)]



[3 (2)]



[]



[]



[]



[()]