

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정윤근 소유물건(2025타경1111)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: CA2505-001

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.

청암감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 현 철

감정평가액	구억이천오백육십육만일천팔백원정(₩925,661,800.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정윤근 (2025타경1111)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.05.12	2025.05.08 ~ 2025.05.12	2025.05.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2,403	토지	2,403	-	862,896,000
	건물	117.4	건물	174.9	-	61,446,000
	제시외건물	(89.6)	제시외건물	89.6	-	1,319,800
합 계					₩925,661,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 처인구 모현읍 일산리 소재 “일산4리마을회관” 북동측 인근 및 백암면 옥산리 “한택식물원” 북측 근거리에 위치하는 부동산에 대한 수원지방법원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.
- 2) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 대상물건별로 정한 감정평가방법(“주된 방법”)을 적용하되, 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로 본건 평가에서는 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하였고, 건물은 원가법을 적용하여 감정평가하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2025.05.12.를 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 중 기호(1)토지 지상에 후첨 “지적도 및 사진용지” 와 같이 제시외건물이 소재하여 실측에 따른 개략적인 면적을 적용하고 관찰감가법을 병용하여 평가하였는바, 일괄경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

여부 등 경매진행시 재확인 및 유의하시기 바랍니다.

2) 본건 기호(2)건물 중 연와조 스라브지붕 단층 주택 부분의 공부상 면적은 74.50㎡으로 등재되어 있으나 개략적인 실측결과 현황 약 132㎡로서 이를 적용하여 평가하였음.

3) 본건 건물의 일부 내부 이용양태는 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장 평면도, 외부관찰 등에 의거하였으므로, 실제 내부구조와 이용상태 등이 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 등 유의하시기 바랍니다.

4) 본건 중 기호(3)토지 지상에 자생하고 있는 수목은 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

5) 본건 중 기호(3)토지는 둘 이상의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 속하고 있으며, 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 평가하되 개별요인 중 행정적조건에서 이를 감안하여 평가하였음.

II. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 또는 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정과 지역요인·개별요인의 비교 및 그 밖의 사항 등을 종합적으로 참작하여 대상토지의 가액을 산정하도록 함.

2. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지	지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	모현읍 일산리	406	439	대	단독주택	자연녹지	세로 (가	사다리 완경사	444,700
B	백암면 옥산리	473	724	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	7,620

3. 시점수정

가. 시점수정 기준

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.

나. 시점수정 내용

(대상지역 : 경기도 용인시 처인구 녹지지역, 농림지역)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

용도지역	지가변동률	계산식
녹지	1.757	경기도 용인시 처인구 (25.01.01~25.05.12) (녹지) $2025.01.01 \sim 2025.03.31 : 1.264$ $2025.03.01 \sim 2025.03.31 : 0.359$ $(1+0.01264) * (1+0.00359 * 42/31)$ ≈ 1.01757
농림	2.677	경기도 용인시 처인구 (25.01.01~25.05.12) (농림) $2025.01.01 \sim 2025.03.31 : 2.158$ $2025.03.01 \sim 2025.03.31 : 0.375$ $(1+0.02158) * (1+0.00375 * 42/31)$ ≈ 1.02677

4. 지역요인 비교

본건 토지는 각각 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 비교항목

■ 주택지대

조 건	항 목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황과의 적합성 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(임체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고 방위 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국,도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
기타조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교지 결정

1) 본건 기호(1) (비교표준지 : A)

조 건	항 목	격차율		비 고
		표준지	본건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	1.00	1.00	대등함
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	0.97	본건은 비교표준지와 비교하여 형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	대등함.
기타 조건	기타	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.970		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건 기호(3) (비교표준지 : B)

조 건	항 목	격차율		비 고
		표준지	본건	
접근조건	교통의 편부 등	1.00	1.00	대등함.
자연조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	1.00	1.02	본건은 비교표준지와 비교하여 지세 등에서 우세함.
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.11	본건은 비교표준지와 비교하여 행정상의 규제정도 등에서 우세함.
기타조건	기타	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.132		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 의의 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례로비준한기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

나. 인근 매매사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기 호	소재지	지번	지목	토지	건물	용도 지역	이용 상황	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
				면적 (㎡)	연면적 (㎡)					
1	일산리	2xx-1x 외	대	231.0	-	자녹	주거 나지	235,000,000	1,017,320	24.11.21
2	석천리	7xx-5	임야	284,919	-	농림	자연림	6,420,000,000	22,530	23.11.30
3	일산리	2xx-8 외	대, 도로	513	168	자녹	단독 주택	640,000,000	1,086,730	24.05.16
4	석천리	산5x	임야	495.0	-	농림	자연림	18,600,000	37,580	24.04.29

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

※ 자료 중 토지·건물 실거래가인 경우 토지단가는 건물을 공부 등을 검토하여 배분법을 적용하여 산정된 토지잔여가격을 토지면적으로 나눈 가격임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

배분법 적용 산식

기호(3): $(640,000,000 - 1,300,000 \times 17/45 \times 168) / 513 \approx 1,086,730\text{원}/\text{m}^2$

다. 인근 평가사례

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	총평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
5	일산리	4xx-1x	대	350	자녹	단독주택	350,000,000	1,000,000	담보	24.12.03
6	일산리	4xx-2	대	656	자녹	단독주택	715,040,000	1,090,000	담보	24.05.30
7	일산리	4xx-21	대	595	자녹	단독주택	743,750,000	1,250,000	담보	24.08.30
8	일산리	3xx	대	600	자녹	단독주택	738,000,000	1,230,000	담보	24.06.07
9	근삼리	산1xx	임야	6,818.25	농림	자연림	156,819,750	23,000	경매	23.02.17
10	석천리	7xx-5	임야	284.919	농림.계관	자연림	6,838,056,000	24,000	시가참고	23.11.28
11	근삼리	산9x-1x	임야	4,790	농림	자연림	17,408,000	17,000	공매	22.04.27

(출처 : 협회 감정평가정보)

라. 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기비교사례 중 기호(5)와 (9)를 선정하였음.

마. 사정보정

특별한 보정요인이 없으므로 1.00을 적용하였음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 시점수정

(대상지역 : 경기도 용인시 처인구 녹지지역, 농림지역)

기호	용도지역	지가변동률	계산식
5	녹지	2.292	경기도 용인시 처인구 (24.12.03~25.05.12) (녹지) 2024.12.01~2024.12.31:0.563 2025.01.01~2025.03.31:1.264 2025.03.01~2025.03.31:0.359 $(1+0.00563*29/31)*(1+0.01264)*(1+0.00359*42/31)$ ≈ 1.02292
9	농림	22.405	경기도 용인시 처인구 (23.02.17~25.05.12) (농림) 2023.02.01~2023.02.28:0.118 2023.03.01~2023.03.31:0.545 2023.04.01~2023.04.30:0.777 2023.05.01~2023.05.31:0.738 2023.06.01~2023.06.30:0.838 2023.07.01~2023.07.31:1.096 2023.08.01~2023.08.31:1.536 2023.09.01~2023.09.30:0.970 2023.10.01~2023.10.31:0.726 2023.11.01~2023.11.30:0.868 2023.12.01~2023.12.31:0.373 2024.01.01~2024.12.31:9.524 2025.01.01~2025.03.31:2.158 2025.03.01~2025.03.31:0.375 $(1+0.00118*12/28)*(1+0.00545)*(1+0.00777)*(1+0.00738)$ $(1+0.00838)*(1+0.01096)*(1+0.01536)*(1+0.00970)$ $(1+0.00726)*(1+0.00868)*(1+0.00373)*(1+0.09524)$ $(1+0.02158)*(1+0.00375*42/31)$ ≈ 1.22405

사. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 개별요인 비교

1) 비교표준지 (A) (평가사례 : 5)

조 건	항 목	격차율		비 고
		사례	표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	1.03	비교표준지는 평가사례와 비교하여 형상 등에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	대등함.
기타 조건	기타	1.00	1.05	비교표준지는 평가사례와 비교하여 평가목적 등에서 우세함.
누 계		1.082		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 (B) (평가사례 : 9)

조 건	항 목	격차율		비 고
		선례	표준지	
접근 조건	교통의 편부 등	1.00	1.00	대등함.
자연 조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	1.00	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.00	대등함.
기타 조건	기타	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

짜. 격차율 산정

1) 비교표준지(A) / 사례(5)

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례 기준 표준지단가	1,000,000	1.02292	1.00	1.082	1,106,799	2.45
기준시점 표준지단가	444,700	1.01757	-	-	452,513	

2) 비교표준지(B) / 사례(9)

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례 기준 표준지단가	23,000	1.22405	1.00	1.000	28,153	3.60
기준시점 표준지단가	7,620	1.02677	-	-	7,824	

차. 그밖의 요인 보정치 결정

인근 유사부동산의 가격수준 및 평가전례 등을 고려하여 그밖의 요인 보정치로서 아래와 같이 결정함.

비교표준지(A) : 2.45

비교표준지(B) : 3.60

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 공시지가 기준법에 의한 토지단가의 결정

본건 기호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	평가액(원/㎡)	
	기호	공시지가 (원/㎡)					산출단가	적용단가
1	A	444,700	1.01757	1.00	0.970	2.45	1,075,398	1,080,000
3	B	7,620	1.02677	1.00	1.132	3.60	31,884	32,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산출근거

1. 거래사례의 선정

본건 토지와 동일성 또는 유사성이 있는 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 상기의 사례 중에서 사례(1), (2)를 선정하였음.

기 호	소재지	지번	지목	토지	건물	용도 지역	이용 상황	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
				면적 (㎡)	연면 적 (㎡)					
1	일산리	2xx-1x 외	대	231.0	-	자족	주거 나지	235,000,000	1,017,320	24.11.21
2	석천리	7xx-5	임야	284,919	-	농림	자연 림	6,420,000,000	22,530	23.11.30

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되며 별도의 사정보정은 필요 없음.(1.00)

3. 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	용도지역	지가변동률	계산식
1	녹지	2.483	경기도 용인시 처인구 (24.11.21~25.05.12) (녹지) 2024.11.01~2024.11.30:0.449 2024.12.01~2024.12.31:0.563 2025.01.01~2025.03.31:1.264 2025.03.01~2025.03.31:0.359 $(1+0.00449*10/30)*(1+0.00563)*(1+0.01264)*(1+0.00359*42/31)$ ≈ 1.02483
2	농림	12.908	경기도 용인시 처인구 (23.11.30~25.05.12) (농림) 2023.11.01~2023.11.30:0.868 2023.12.01~2023.12.31:0.373 2024.01.01~2024.12.31:9.524 2025.01.01~2025.03.31:2.158 2025.03.01~2025.03.31:0.375 $(1+0.00868*1/30)*(1+0.00373)*(1+0.09524)*(1+0.02158)*(1+0.00375*42/31)$ ≈ 1.12908

4. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

1) 본건 기호(1) (거래사례 : 1)

조 건	항 목	격차율		비 고
		사례	본건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	0.97	본건은 거래사례와 비교하여 형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	대등함.
기타 조건	기타	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.970		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건 기호(3) (거래사례 : 2)

조 건	항 목	격차율		비 고
		사례	본건	
접근조건	교통의 편부 등	1.00	1.05	본건은 거래사례와 비교하여 취락과의 접근성 등에서 우세함.
자연조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	1.00	1.03	본건은 거래사례와 비교하여 지세 등에서 우세함.
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.11	본건은 거래사례와 비교하여 행정상의 규제정도 등에서 우세함.
기타조건	기타	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.200		

6. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

본건 기호	비교사례		시점수정	지역 요인	개별 요인	평가액(원/㎡)	
	기호	사례단가 (원/㎡)				산출단가	적용단가
1	1	1,017,320	1.02483	1.00	0.970	1,011,303	1,010,000
3	2	22,530	1.12908	1.00	1.200	30,526	31,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 시산가액의 조정 및 토지 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 조정

공시지가기준법에 의하여 산정한 토지단가를 거래사례비교법에 의하여 산정된 토지단가와 비교하여 볼 때 공시지가기준법에 의하여 산정된 단가의 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건 토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 토지 감정평가액의 결정

기호	소재지	지번	면적(㎡)	단가(원/㎡)	토지가격(원)
1	모현읍 일산리	408-7	750	1,080,000	810,000,000
3	백암면 옥산리	산51-2	1,653	32,000	52,896,000
합계					862,896,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 건물 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상건물의 개요

기호	구분	구조	연면적(㎡)	용도	사용승인일
2	전체	목조 기와지붕 단층, 연와조 스라브지붕 단층	117.4 (현황 174.9)	단독주택	-

3. 재조달원가의 산정

가. 표준단가

분류번호	용도	구조			내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕			45(40~50)
급수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가	-	1,667,000	1,408,000	1,208,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

분류번호	용도	구조			내용년수
01-01-01-01	일반주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와			40(35~45)
급 수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가	-	-	1,190,000	992,000	906,000

나. 재조달원가의 결정

본건 건물의 재조달원가는 건물의 제상황과 구조·이용상황 및 시공정도, 유지보수의 상태 등을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 결정함.

재조달원가	기호(2) 목조 : 900,000원/㎡ 기호(2) 연와조 : 1,300,000원/㎡
-------	---

4. 감가수정 및 적용단가

감가수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 규정에 의한 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법·정률법 및 상환기금법의 감가수정방법 중 대상물건의 특성에 가장 적합한 정액법을 적용하되, 대상물건의 현상과 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용(경과)년수			잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
			전체	실제	유효		
2	목조	900,000	45	-	40	5/45	100,000
	연와조	1,300,000	45	-	30	15/45	433,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물가격의 결정

기호	구분	면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가격
2	목조	42.90	100,000	4,290,000
	연와조	132	433,000	57,156,000
합계		174.9		61,446,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기 평가전례와 거래사례가격 및 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액으로 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
토지	2,403	-	862,896,000
건물	174.9	-	61,446,000
제시외건물	89.6	-	1,319,800
합계			925,661,800

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 용인시 처인구 모현읍 일산리	408-7	대	자연녹지지역	750	750	1,080,000	810,000,000	
2	경기도 용인시 처인구 모현읍 일산리	408-7 위 지상	주택	목조 기와지붕 단층	42.90	42.9	100,000	4,290,000	관찰감가 900,000 x 5/45
				연와조 스라브지붕 단층	74.50	132	433,000	57,156,000	관찰감가 1,300,000 x 15/45
3	경기도 용인시 처인구 백암면 옥산리	산51-2	임야	농림지역, 보전관리지역	1,653	1,653	32,000	52,896,000	
소 계								₩924,342,000	
ㄱ	[제시외건물] 경기도 용인시 처인구 모현읍 일산리	408-7 위 지상	주택	판넬조 판넬지붕 단층	(7)	7	-	420,000	관찰감가
ㄴ	동 소	"	창고	블록조 스레트지붕 단층	(12.3)	12.3	-	405,900	관찰감가
ㄷ	동 소	"	창고	철파이프조 및 판넬조 스레트지붕 단층	(60)	60	-	360,000	관찰감가

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	
ㄹ	동 소	"	창고 (변소)	블록조 콘크리트지붕 단층	(2.8)	2.8	-	36,400	관찰감가
ㅁ	동 소	"	창고 (변소)	블록조 콘크리트지붕 단층	(7.5)	7.5	-	97,500	관찰감가
소 계								₩1,319,800	
합 계								₩925,661,800.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건 중 기호(1)은 경기도 용인시 처인구 모현읍 일산리 소재 "일산4리마을회관" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 소규모 공장 및 창고, 임야 등이 혼재하는 지역이며, 기호(3)은 경기도 용인시 처인구 백암면 옥산리 소재 "한택식물원" 북측 근거리에 위치하며, 주위는 임야, 농경지 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

기호(1)은 본건까지 차량진출입 가능하며, 인근의 노선버스정류장의 위치 및 운행빈도 등 제반 대중교통 사정은 보통이며, 기호(3)은 본건 인근까지 차량접근 가능하나 대중교통 이용편의도는 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)은 남측하향의 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서 단독주택 건부지로 이용중이며, 기호(3)은 남동측하향의 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)은 본건 남측 및 서측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로에 접하고 있으며, 기호(3)은 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2021-05-28)(일부제한지역(자연마을에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>임

토지감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (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 |
|---|--|---------------------------------|

기호(3) : 농림지역, 보전관리지역,
가축사육제한구역(일부제한지역(자연마을에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지(보전산지)<산지관리법>,
준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적도 및 건물개황도" 참조.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

목조 기와지붕 단층 및 연와조 스라브지붕 단층 건물로서,
 외벽 : 시멘트몰탈 및 벽돌쌓기 등 마감.
 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등 마감
 창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.
 (후첨 '건물개황도' 참조)

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비 갖추었으며, 유류보일러에 의한 난방시설 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적도 및 건물개황도" 참조.

(5) 공부와의 차이

본건 중 연와조 스라브지붕 단층부분의 공부상 면적은 74.50㎡로 등재되어 있으나, 현황 약132㎡ 임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

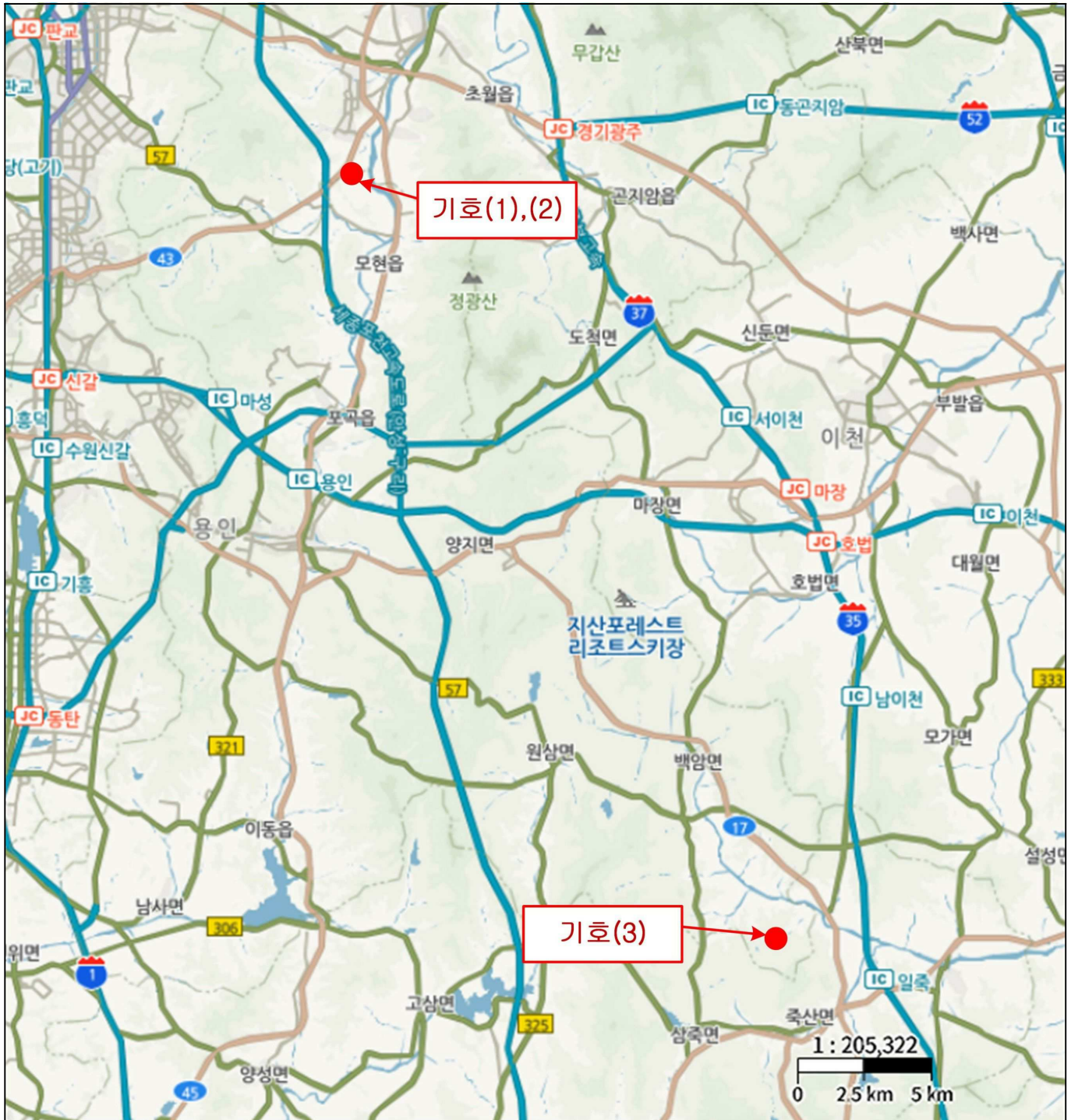
- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

임대관계 등 이상임.

광역 위치도



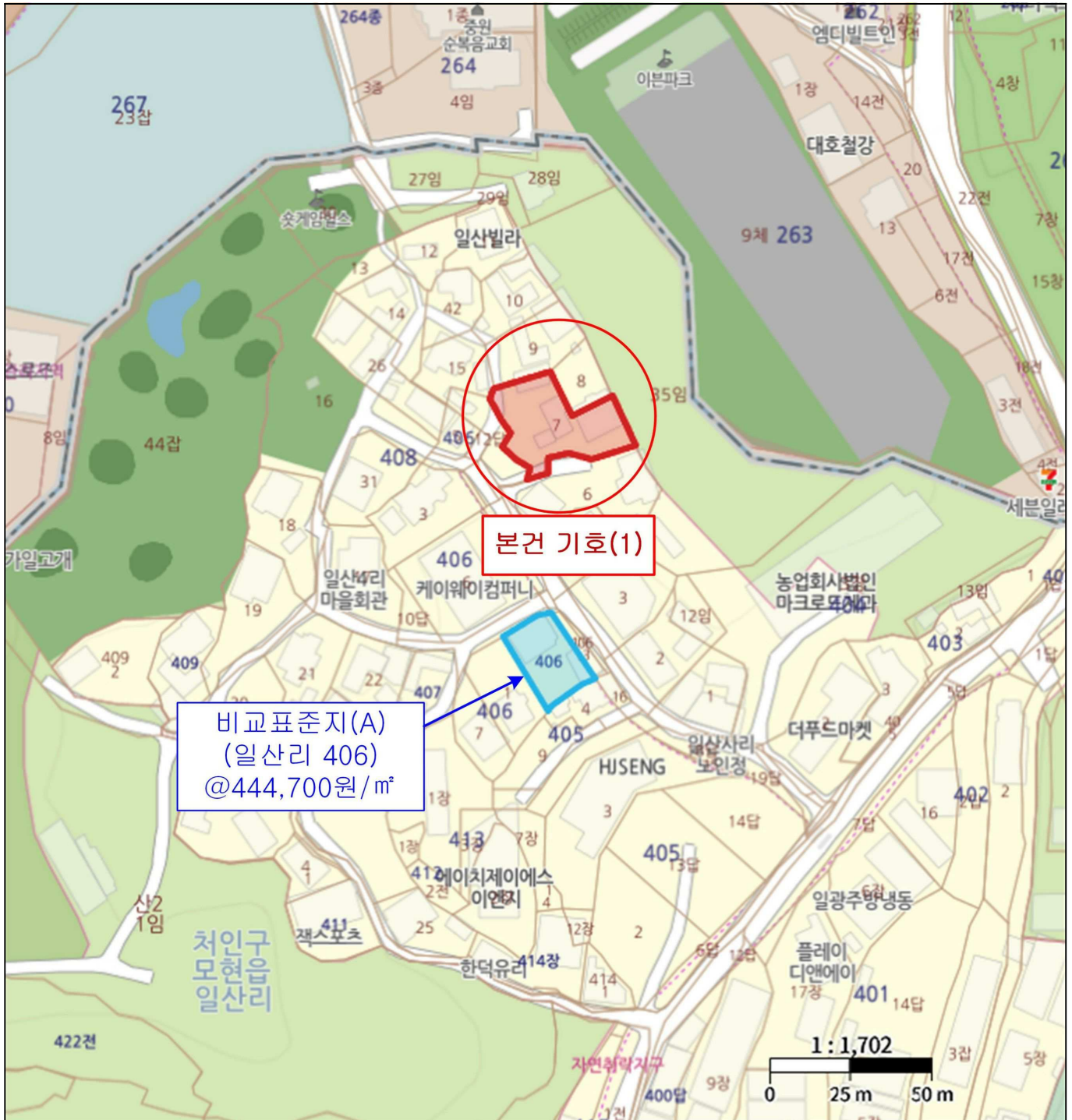
소재지 경기도 용인시 처인구 모현읍 일산리 408-7외



위치도



소재지 경기도 용인시 처인구 모현읍 일산리 408-7외



지 적 도

Scale = 1/1200



Scale = 1/300

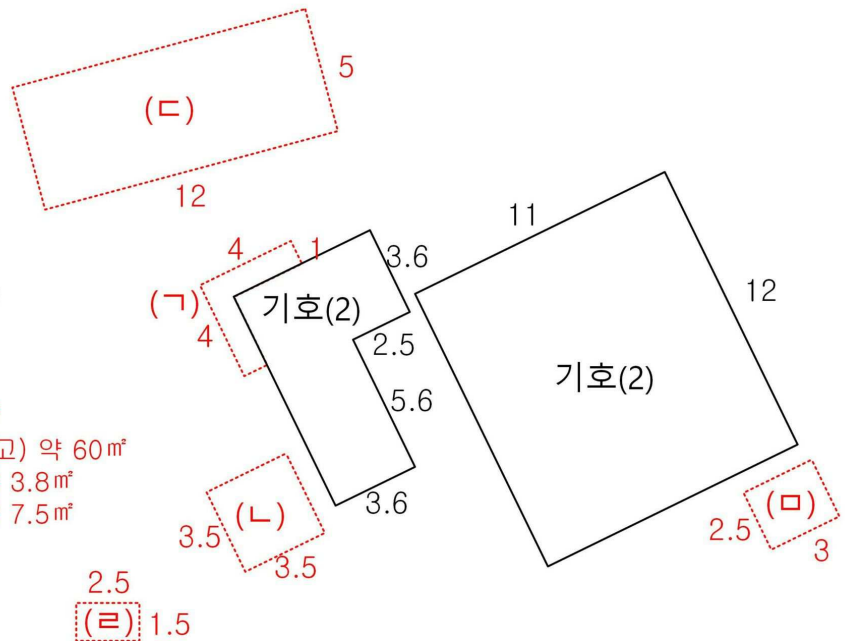
< 공부상 면적 >

기호(2) 목조 : 42.9㎡

연와조 : 74.5㎡ (현황 132㎡)

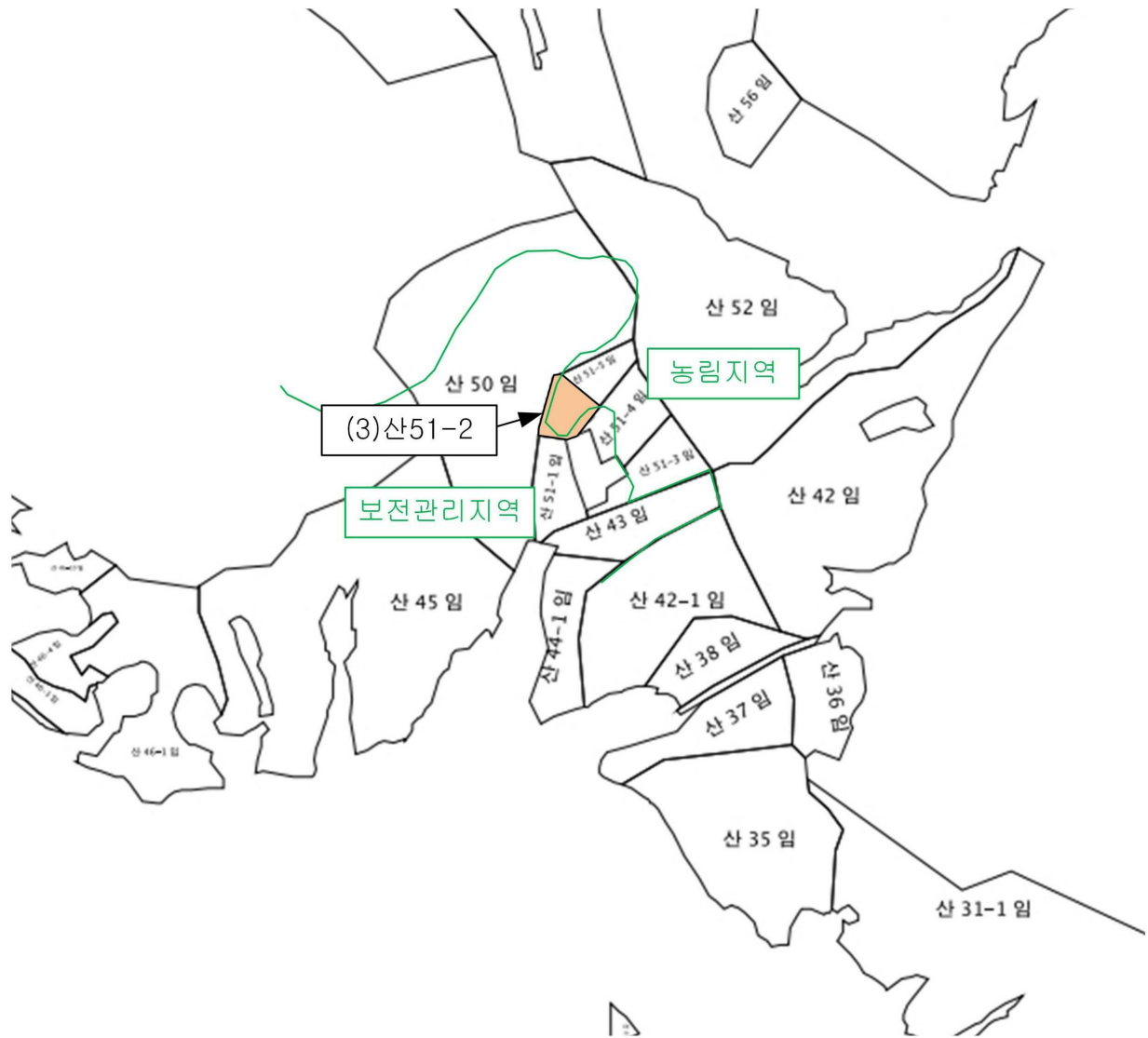
< 제시외 건물 >

- (ㄱ) 판넬조 판넬지붕 (주택) 약 7㎡
- (ㄴ) 블록조 스테트지붕 (창고) 약 12.3㎡
- (ㄷ) 철파이프 및 판넬조 스테트지붕 (창고) 약 60㎡
- (ㄹ) 블록조 콘크리트지붕 (변소, 창고) 약 3.8㎡
- (ㅁ) 블록조 콘크리트지붕 (변소, 창고) 약 7.5㎡

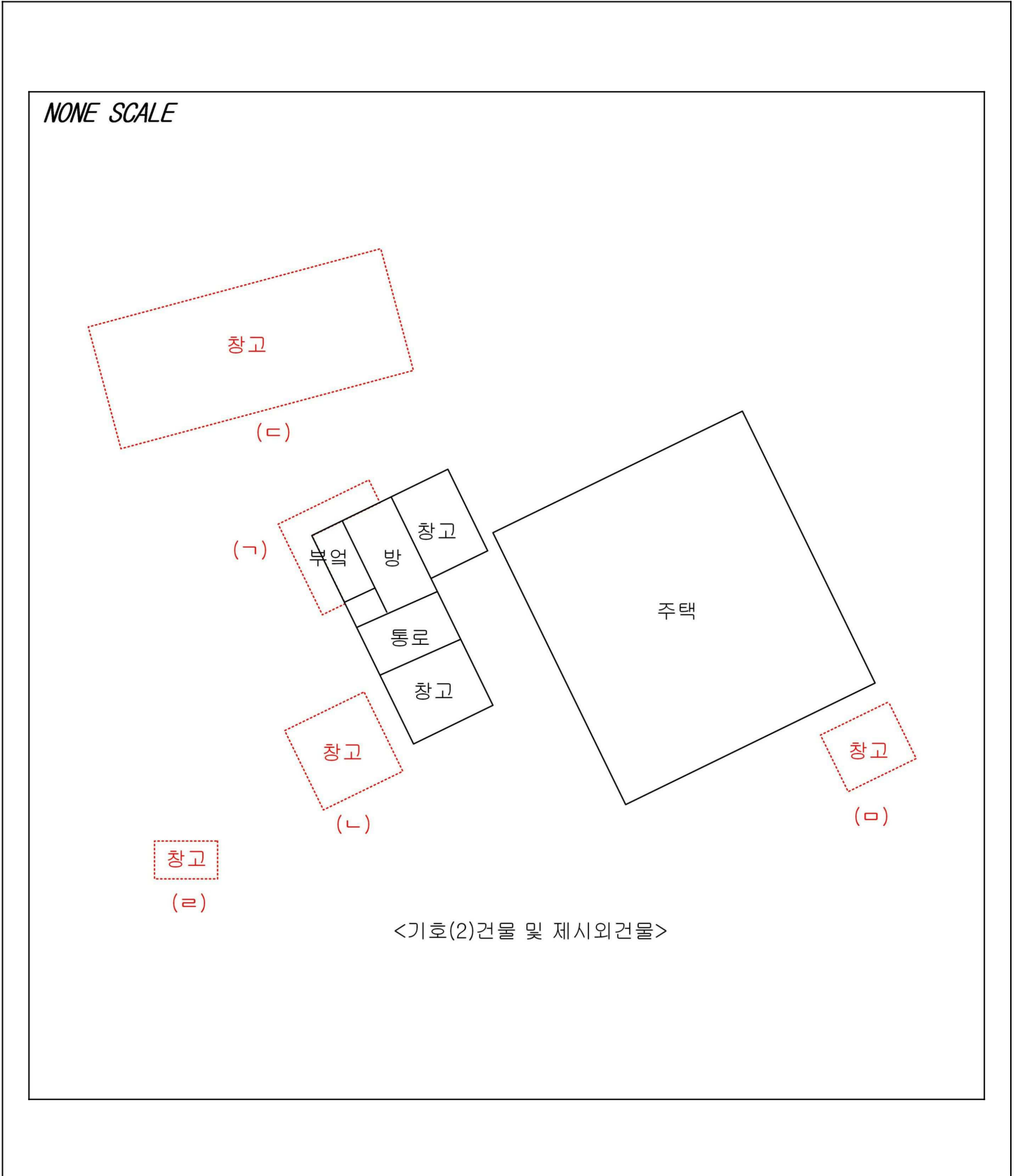


지 적 도

Scale = 1/6000



건물개황도





(1)



(2)



(2)



(2)



(2)



(3)



()



()



()



()



()



(1)



(1)



(3)