

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건 명: 박정현 외 1명 소유물건(2023타경124)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 윤기원

감정평가서번호: HH202301-03-006



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

호행감정평가사합동사무소



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
양대상

*양대상*



감정평가액 일십팔억일천삼백팔십팔만일백사십원정 (₩1,813,880,140.-)

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박정현 외 1명 (2023타경124)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2023.01.19	2023.01.11 ~ 2023.01.19	2023.01.20

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		2,188	토지	2,188	-	1,570,704,000
건물		161.02	건물	161.02	-	234,606,140
제시외건물		(51.5)	제시외건물	(51.5)	-	8,570,000
합계						₩1,813,880,140

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
이창윤

*이창윤*



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 원삼면 독성리 소재 "원삼중학교" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 수원지방법원의 임의경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건

#### 가. 토지

[출처 : 감정평가정보체계 등]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2022년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	원삼면 독성리 625	대	990.0	자연녹지	단독	세로(가)	부정형 평지	303,500	
2	원삼면 독성리 625-2	전	808.0	자연녹지	전기타	세로(가)	부정형 평지	300,200	
3	원삼면 독성리 625-3	대	214.0	자연녹지	단독	세로(가)	사다리 평지	300,200	
4	원삼면 독성리 625-4	도	176.0	자연녹지	도로등	세로(가)	부정형 평지	89,400	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 건물

[출처 : 일반건축물대장 등]

일련 번호	소재지	규모	주구조	주용도	면적 (㎡)		사용 승인일자	비 고
					공부	사정		
가	원삼면 독성리 625	1층	철근콘크리트 구조	단독주택	118.49	118.49	2019.08.01	
나	원삼면 독성리 625-3	1층	철근콘크리트 구조	제2종 근린생활시설	42.53	42.53	2019.08.01	

## 3. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치란 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 가액(價額)을 말함.

### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

## 4. 기준시점 및 실지조사

### 가. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2023년 01월 19일로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 실지조사 내용 및 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 권리관계 및 물적사항 등을 확인하였으며, 실지조사는 2023년 01월 19일에 실시하였으며, 조사기간은 2023년 01월 11일부터 01월 19일까지임.

## 5. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

### 나. 토지의 평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 하되, “거래사례비교법”에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. “공시지가기준법”이란 대상 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 말하며, “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### 다. 건물의 평가방법

건물의 구조, 용도, 규모, 사용자재 및 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 관리상태 등을 종합 참작하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”을 적용하였

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였음.

### 6. 기타 참고 사항

- 1) 본건 내부는 조사 기간 중 확인조사 방문에도 불구하고 폐문 부재 등으로 조사하지 못하여 유사 평가전례, 탐문조사, 외부관찰, 건축물대장 도면 등에 의해 도시하였으며, 실제와 상이 할 수 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 2) 본건 토지상에 부합물 및 종물(ㄱ~ㄴ)이 소재(후첨 '건물개황도' 참조)하는 바, 도면, 목측 등 개략적인 실측에 의거 사정평가하였는바, 귀 법원의 경매진행시 참고 바람.
- 3) 본건 토지 기호(1~3) 지상에 제시외수목이 수그루 소재하나 담장 및 웬스로 인하여 접근이 불가하여 구체적 수종, 수령 수량 등을 조사하는데 어려움이 있어 평가에서 제외하였는바, 귀 법원의 경매진행시 참고 바람.(후첨 '사진' 참조)
- 4) 본건 건물 기호(나)는 용도가 등기사항전부증명서상 단독주택으로 일반건축물대장상 근린생활시설(2020.03.24. 용도변경)로 용도변경 표기되어 있고, 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재, 담장 및 웬스로 인한 접근 불가 등 사유로 내부확인이 어려웠는바 실제 주택으로 사용 여부는 경매 진행시 재확인이 요구될 수 있는바, 귀 법원의 경매 진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지평가액의 산출근거

### II-1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 비교표준지 선정

##### 가. 비교표준지 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

##### 나. 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2022.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	원삼면 독성리 628-10	대	732.0	자연녹지	단독 주택	세로(가)	사다리 완경사	271,000	
B	원삼면 독성리 622-1	전	1,847.0	자연녹지	전	소로 한면	부정형 평지	183,500	

#### 2. 시점 수정

「부동산거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
경기도 용인시 처인구	녹지지역	2022.01.01 ~ 2023.01.19	3.357 (1.03357)	2022.01.01 ~ 2022.11.30 : 3.058 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.174 $( 1 + 0.03058 ) * ( 1 + 0.00174 * 50/30 ) \approx 1.03357$

※ 2022년 12월 이후 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 직전 월을 기준으로 연장사정하였음.

### 3. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 개별요인 비교

#### 가. 개별요인 비교 항목

개 별 요 인(주거지대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성 등
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개 별 요 인 (농경지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배부	관개의 양부
		배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

### 나. 개별요인 비교치의 결정

일련번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경 (자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	A	1.03	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.061
	대상 토지는 비교표준지 대비 가로의 계통성 등 가로조건에서 우세, 인근상가와의 접근성 등 접근조건에서 우세함.							
2	B	-	0.95	1.00	1.06	1.00	1.00	1.007
	대상 토지는 비교표준지 대비 교통의 편부 등 접근조건에서 열세, 형상, 조성 등 획지조건에서 우세함.							
3	A	1.03	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.061
	대상 토지는 비교표준지 대비 가로의 계통성 등 가로조건에서 우세, 인근상가와의 접근성 등 접근조건에서 우세함.							
4	A	1.03	1.03	1.00	1.00	1.00	0.33	0.350
	대상 토지는 비교표준지 대비 가로의 계통성 등 가로조건에서 우세, 인근상가와의 접근성 등 접근조건에서 우세, 도로로 이용중인바 기타조건에서 열세함.							

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경(자연)조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 요인의 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 대법원 판례(1993.09.10., 92누16300), 국토교통부 유권해석 등 관련 규정에 따라 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 평가전례 및 거래사례 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 나. 인근지역 내 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가목적	비고
#1	원삼면 독성리 625	자연녹지	대	단독	2022.02.28	711,000	법원경매	본건
#2	원삼면 독성리 625-2	자연녹지	전	주거나지	2022.02.28	392,000	법원경매	본건
#3	원삼면 독성리 625-3	자연녹지	대	단독	2022.02.28	777,000	법원경매	본건
#4	원삼면 고당리 37-1	자연녹지	대	단독	2021.11.15	754,000	협의보상	
#5	원삼면 독성리 233-7	자연녹지	대	단독	2022.09.21	577,000	법원경매	
#6	원삼면 고당리 43-8	자연녹지	대	단독	2021.04.07	820,000	시가참고	
#7	원삼면 독성리 197-5	자연녹지	답	답	2021.05.06	615,000	담보	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 인근지역 내 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기 호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	비고
		연면적 (㎡)	주구조	주용도	사용승인일	거래시점	
#8	원삼면 고당리 37-21	258.0	대	자연녹지	330,000,000	722,000	일괄거래
		98	일반 목구조	단독주택	2019.06.17	2020.11.11	
	사례토지단가 : { 330,000,000원 - ( 1,500,000원/㎡ x 44 / 45 x 98 ) } / 258 ≒ 722,000원/㎡						
#9	원삼면 고당리 306-1외	959.0	전	자연녹지 2종일주	522,000,000	544,000	토지거래
		-	-	-	-	2021.01.08	
	사례토지단가 : 522,000,000원 / 959 ≒ 544,000원/㎡						
#10	원삼면 독성리 628	1,107.0	전	자연녹지	650,000,000	587,000	토지거래
		-	-	-	-	2020.08.10	
	사례토지단가 : 650,000,000원 / 1,107 ≒ 587,000원/㎡						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

#### 1) 격차율 산정식

기준시점에서의 [보정사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{보정사례단가(원/㎡)} * (\text{사정보정치}) * \text{시점수정치} * \text{지역요인} * \text{개별요인(표준지/보정사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} * \text{시점수정치}}$$

#### 2) 보정사례 선정

상기의 가격자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세 등 고려하고, 비교 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 사례로서 다음의 사례를 선정하였음.

비교표준지 기호	거래사례 및 평가사례 기호
A	#6
B	#7

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 격차율의 산정

#### ① 비교표준지(A)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례(#6) 기준 비교표준지(A) 가격	820,000	1.06465	1.000	0.875	763,886	2.7272		
기준시점 비교표준지(A) 가격	271,000	1.03357	-	-	280,097			
비교 내역	시점수정 <sup>1</sup>	2021.04.07.~2023.01.19. 경기도 용인시 처인구 녹지지역 지가변동률						
	지역요인	비교표준지와 보정사례는 인근지역에 위치하여 동일함. (1.000)						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	누계
		0.97	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	0.875
비교표준지는 보정사례 대비 가로의 계통성 등 가로조건에서 열세, 교통, 상업시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 인근환경 등 환경조건에서 열세함.								

※시점수정<sup>1</sup>

2021.04.07.~2023.01.19. 경기도 용인시 처인구 녹지지역 지가변동률	
2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.392	$\begin{aligned} & ( 1 + 0.00392 * 24/30 ) * ( 1 + 0.00350 ) * ( 1 \\ & + 0.00376 ) * ( 1 + 0.00352 ) * ( 1 + 0.00330 \\ & ) * ( 1 + 0.00320 ) * ( 1 + 0.00321 ) * ( 1 + \\ & 0.00311 ) * ( 1 + 0.00294 ) * ( 1 + 0.03058 ) * \\ & ( 1 + 0.00174 * 50/30 ) \approx 1.06465 \end{aligned}$
2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.350	
2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.376	
2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.352	
2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.330	
2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.320	
2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.321	
2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.311	
2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.294	
2022.01.01 ~ 2022.11.30 : 3.058	
2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.174	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 비교표준지(B)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례(#7) 기준 비교표준지(B) 가격	615,000	1.06072	1.000	1.040	678,437	3.5771		
기준시점 비교표준지(B) 가격	183,500	1.03357	-	-	189,660			
비교 내역	시점수정 <sup>1</sup>	2021.05.06.~2023.01.19. 경기도 용인시 처인구 녹지지역 지가변동률						
	지역요인	비교표준지와 보정사례는 인근지역에 위치하여 동일함. (1.000)						
	개별요인	가로	접근	자연	획지	행정적	기타	누계
		-	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.040
비교표준지는 보정사례 대비 대체로 유사함.								

※시점수정<sup>1</sup>

2021.05.06.~2023.01.19. 경기도 용인시 처인구 녹지지역 지가변동률	
2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.350 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.376 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.352 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.330 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.320 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.321 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.311 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.294 2022.01.01 ~ 2022.11.30 : 3.058 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.174	$( 1 + 0.00350 * 26/31 ) * ( 1 + 0.00376 ) * ( 1 + 0.00352 ) * ( 1 + 0.00330 ) * ( 1 + 0.00320 ) * ( 1 + 0.00321 ) * ( 1 + 0.00311 ) * ( 1 + 0.00294 ) * ( 1 + 0.03058 ) * ( 1 + 0.00174 * 50/30 ) \approx 1.06072$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토

본건 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역 및 토지이용상황 등에서 유사성을 보이는 상기의 거래사례를 검토한 결과, 각 필지의 개별요인을 고려할 때 보정사례를 기준으로 산정한 격차율은 적정한 수준으로 판단됨.

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정사례를 기준으로 산정된 격차율 및 인근지역 거래사례 등과 전반적인 부동산시장을 통해 인식되는 지가수준, 보정사례와의 균형 등을 종합적으로 고려하여, 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인 보정치는 아래와 같이 결정하였음.

구분	산정 보정치	보정치 결정
비교표준지 (A)	2.7272	2.72
비교표준지 (B)	3.5771	3.57

## 6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	공시지가 기준가액(원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	271,000	1.03357	1.000	1.061	2.72	808,339	808,000
2	B	183,500	1.03357	1.000	1.007	3.57	681,826	682,000
3	A	271,000	1.03357	1.000	1.061	2.72	808,339	808,000
4	A	271,000	1.03357	1.000	0.350	2.72	266,653	266,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ-2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 비교사례의 선정

비교사례는 ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, ③ 대상토지와 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 아래와 같이 선정하였음.

[ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS ]

기 호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	비고
		연면적 (㎡)	주구조	주용도	사용승인일	거래시점	
#8	원삼면 고당리 37-21	258.0	대	자연녹지	330,000,000	722,000	일괄거래
		98	일반 목구조	단독주택	2019.06.17	2020.11.11	
	사례토지단가 : { 330,000,000원 -( 1,500,000원/㎡ x 44 / 45 x 98 ) } / 258 = 722,000원/㎡						
#10	원삼면 독성리 628	1,107.0	전	자연녹지	650,000,000	587,000	토지거래
		-	-	-	-	2020.08.10	
	사례토지단가 : 650,000,000원 / 1,107 = 587,000원/㎡						

### 2. 사정보정

비교사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(사정보정치 = 1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점 수정

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
경기도 용인시 처인구	녹지지역	2020.11.11.~ 2023.01.19	8.098 (1.08098)	2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.362 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.320 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 4.003 2022.01.01 ~ 2022.11.30 : 3.058 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.174 $( 1 + 0.00362 * 20/30 ) * ( 1 + 0.00320 ) * ( 1 + 0.04003 ) * ( 1 + 0.03058 ) * ( 1 + 0.00174 * 50/30 )$ $\approx 1.08098$
		2020.08.10.~ 2023.01.19	9.246 (1.09246)	2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.284 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.446 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.290 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.362 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.320 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 4.003 2022.01.01 ~ 2022.11.30 : 3.058 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.174 $( 1 + 0.00284 * 22/31 ) * ( 1 + 0.00446 ) * ( 1 + 0.00290 ) * ( 1 + 0.00362 ) * ( 1 + 0.00320 ) * ( 1 + 0.04003 ) * ( 1 + 0.03058 ) * ( 1 + 0.00174 * 50/30 )$ $\approx 1.09246$

※ 2022년 12월 이후 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 직전 월을 기준으로 연장사정하였음.

### 4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 개별요인 비교

일련번호	비교 사례	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	#8	1.02	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.040
	대상 토지는 비교사례 대비 가로의 계통성 등 가로조건에서 우세, 인근상가와와의 접근성 등 접근조건에서 우세함.							
2	#10	-	1.02	1.00	1.05	1.00	1.00	1.071
	대상 토지는 비교사례 대비 교통의 편부 등 접근조건에서 열세, 형상, 조성 등 획지조건에서 우세함.							
3	#8	1.02	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.040
	대상 토지는 비교사례 대비 가로의 계통성 등 가로조건에서 우세, 인근상가와와의 접근성 등 접근조건에서 우세함.							
4	#8	1.02	1.02	1.00	1.00	1.00	0.33	0.343
	대상 토지는 비교사례 대비 가로의 계통성 등 가로조건에서 우세, 인근상가와와의 접근성 등 접근조건에서 우세, 도로로 이용중인바 기타조건에서 열세함.							

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경(자연)조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	비준가액 (원/㎡)
1	#8	722,000	1.000	1.08098	1.000	1.040	811,686	812,000
2	#10	587,000	1.000	1.09246	1.000	1.071	686,804	687,000
3	#8	722,000	1.000	1.08098	1.000	1.040	811,686	812,000
4	#8	722,000	1.000	1.08098	1.000	0.343	267,700	267,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II-3. 토지평가액의 결정 및 의견

### 1. 시산가액

일련번호	공시지가기준가액 (원/㎡)	비준가액 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	808,000	812,000	808,000
2	682,000	687,000	682,000
3	808,000	812,000	808,000
4	266,000	267,000	266,000

### 2. 토지평가액의 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정되며, 인근의 토지의 지가수준을 고려할 때 적정성 또한 인정된바, 대상토지의 감정평가액은 공시지가기준법에 의한 토지가액을 기준으로 결정하였음.

일련번호	결정단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	808,000	990.0	799,920,000	
2	682,000	808.0	551,056,000	
3	808,000	214.0	172,912,000	
4	266,000	176.0	46,816,000	
합계		2,188	1,570,704,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 건물평가액의 산출근거

### 1. 재조달원가

#### 가. 건물신축 표준단가

[ 출처 : 한국부동산원, 2022년도 건물신축단가표 ]

용도	구조	표준단가 (원/㎡)	내용연수	비고
일반주택	철근콘크리트조 / 슬래브 위 아스팔트 싱글	1,671,000	50 (45~55)	2급
일반주택	철근콘크리트조 / 슬래브 위 아스팔트 싱글	1,506,000	50 (45~55)	3급

[ 출처 : 한국부동산연구원, 2021년도 건물신축단가표 ]

용도	구조	표준단가 (원/㎡)	내용연수	비고
일반주택	철근콘크리트조 / 평지붕	1,447,000	50 (45~55)	3급
일반주택	철근콘크리트조 / 박공지붕 / 시멘트기와	1,388,000	50 (45~55)	3급
일반주택	철근콘크리트조 / 박공지붕 / 아스팔트싱글	1,168,000	50 (45~55)	4급

#### 나. 부대설비 보정단가 검토

구분	적용	설비명	보정단가(원/㎡)	비고
가, 나	전체	위생설비, 급배수설비, 난방설비 등	재조달원가 포함	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 재조달원가 결정

재조달원가는 '건축물재조달원가자료집'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

구분	층수	주용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	비고
가	1층	단독주택	철근콘크리트구조	1,550,000	
나	1층	제2종근린생활시설 (사무소)	철근콘크리트구조	1,550,000	

### 2. 감가수정 및 적용단가 산출

구분	층별	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	유효 잔존년수	내용년수	적용단가 (원/㎡)	비고
가	1층	1,550,000	2019.08.01	47	50	1,457,000	
나	1층	1,550,000	2019.08.01	47	50	1,457,000	

※. 적용단가 = 재조달원가 × (유효)잔존년수 / 내용년수

### 3. 건물평가액의 결정

구분	층별	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비고
		공부	사정			
가	1층	118.49	118.49	1,457,000	172,639,930	
나	1층	42.53	42.53	1,457,000	61,966,210	
합계		161.02	161.02		<b>234,606,140</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

### IV. 대상부동산의 감정평가액

토지가액(원)	건물가액(원)	부합물 및 종물(원)	감정평가액(원)
1,570,704,000	234,606,140	8,570,000	1,813,880,140

※ 부합물 및 종물의 세부내역 및 감정평가액은 후첨 '토지건물 감정평가명세표' 참조 바람.

“끝”

## 토지건물감정평가명세표

기호(1~4) 기호(가, 나)

Page : 1

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 원삼면 특성리	625	대	자연녹지지역	990	990	808,000	799,920,000	
2	동소	625-2	전	"	808	808	682,000	551,056,000	
3	동소	625-3	대	"	214	214	808,000	172,912,000	
4	동소	625-4	도로	"	176	176	266,000	46,816,000	
<b>소 계</b>								<b>₩1,570,704,000</b>	
가	동소 [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 원삼면 문춘로 36-7	625 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 단층  1층	118.49	118.49	1,457,000	172,639,930	1,550,000 x 47/50
나	동소 [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 원삼면 문춘로 36	625-3 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 단층  1층	42.53	42.53	1,457,000	61,966,210	1,550,000 x 47/50
<b>소 계</b>								<b>₩234,606,140</b>	
<제시외건물>									
ㄱ	동소	625 위지상	주택 일부 공간(미상)	벽체이용 샷시조	(8.5)	8.5	-	3,440,000	
ㄴ	동소	"	차양	쇠파이프조외	(8.1)	8.1	-	870,000	
ㄷ	동소	"	차양	쇠파이프조외	(23.8)	23.8	-	2,570,000	

## 토지건물감정평가명세표

기호(1~4) 기호(가, 나)

Page : 2

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	동소	"	정자	목조 및 쇠파이프조외	(10.5)	10.5	-	1,420,000	
ㄱ	동소	625-3 위지상	보일러실	판별조	(0.6)	0.6	-	270,000	
	소 계							₩8,570,000	
	합 계							₩1,813,880,140.-	
				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 용인시 처인구 원삼면 독성리 소재 "원삼중학교" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 인근은 전, 답, 단독주택, 농가주택, 임야 등이 혼재하는 지역으로, 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 제반교통여건은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1): 인접도로 및 인접토지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

기호(2): 인접도로 및 인접토지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서 전기타로 이용중임.

기호(3): 인접도로 및 인접토지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

기호(4): 도로 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남측 문촌로(노폭 약 8미터)와 본건 기호(4)가 연계 되어 진출입이 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한지역(학교에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

# 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)	

성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.  
 기호(2~4): 도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역,  
 가축사육제한구역(일부제한지역(학교에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역임.

### (6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 위지상에 제시외물건(ㄱ~ㄴ) 및 수목등이 소재함(후첨 사진용지 참조).

### (7) 공부와의 차이

ㄱ.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(가): 본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층 건으로서,  
 외벽 : 치장벽돌 등 마감,  
 내벽 : 벽지 및 타일붙임 등 마감,  
 창호 : 샷시 창호 등 마감임.

기호(나): 본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층 건으로서,  
 외벽 : 치장벽돌 등 마감,  
 내벽 : 벽지 및 타일붙임 등 마감,  
 창호 : 샷시 창호 등 마감임.

## (2) 이용상태

본건은 근린생활시설 및 단독주택으로 이용 중임.  
 상세 이용상태는 후첨 '건물개황도' 참조 바람.

## (3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

## (4) 부합물 및 중물

본건 건물외 제시외건물(ㄱ~ㄴ)이 소재함.  
 후첨 '감정평가명세표' 및 '건물개황도' 참조 바람.

## (5) 공부와의 차이

본건 기호(나)는 등기상항전부증명서상 단독주택으로 표기되어 있으나, 일반건축물대장상

## 건물 감정평가요항표

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

근린생활시설로 용도변경한 것으로 표기되어 있음.

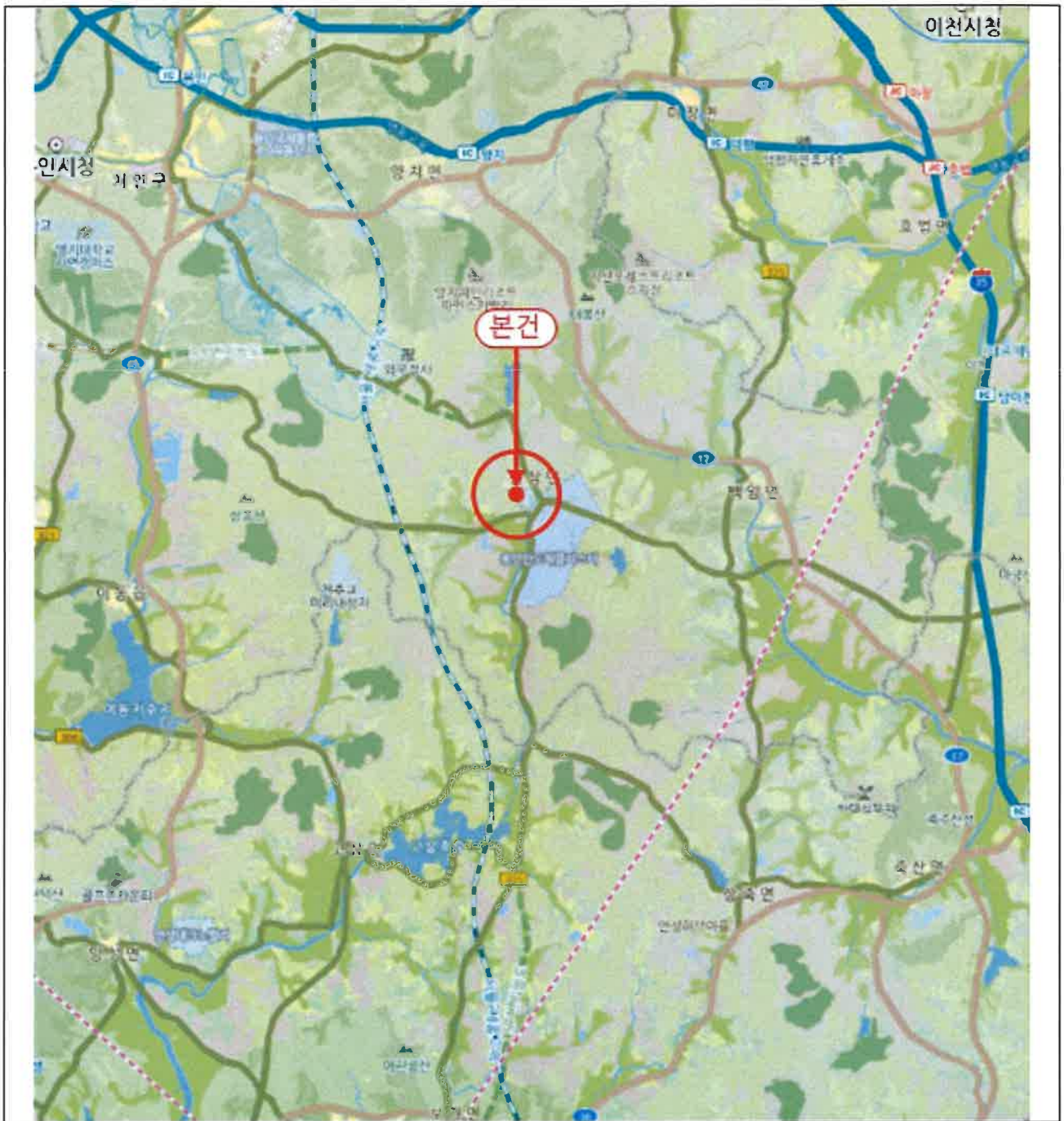
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

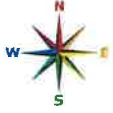
# 광역위치도



소재지	경기도 용인시 처인구 원삼면 독성리 625 외
-----	---------------------------

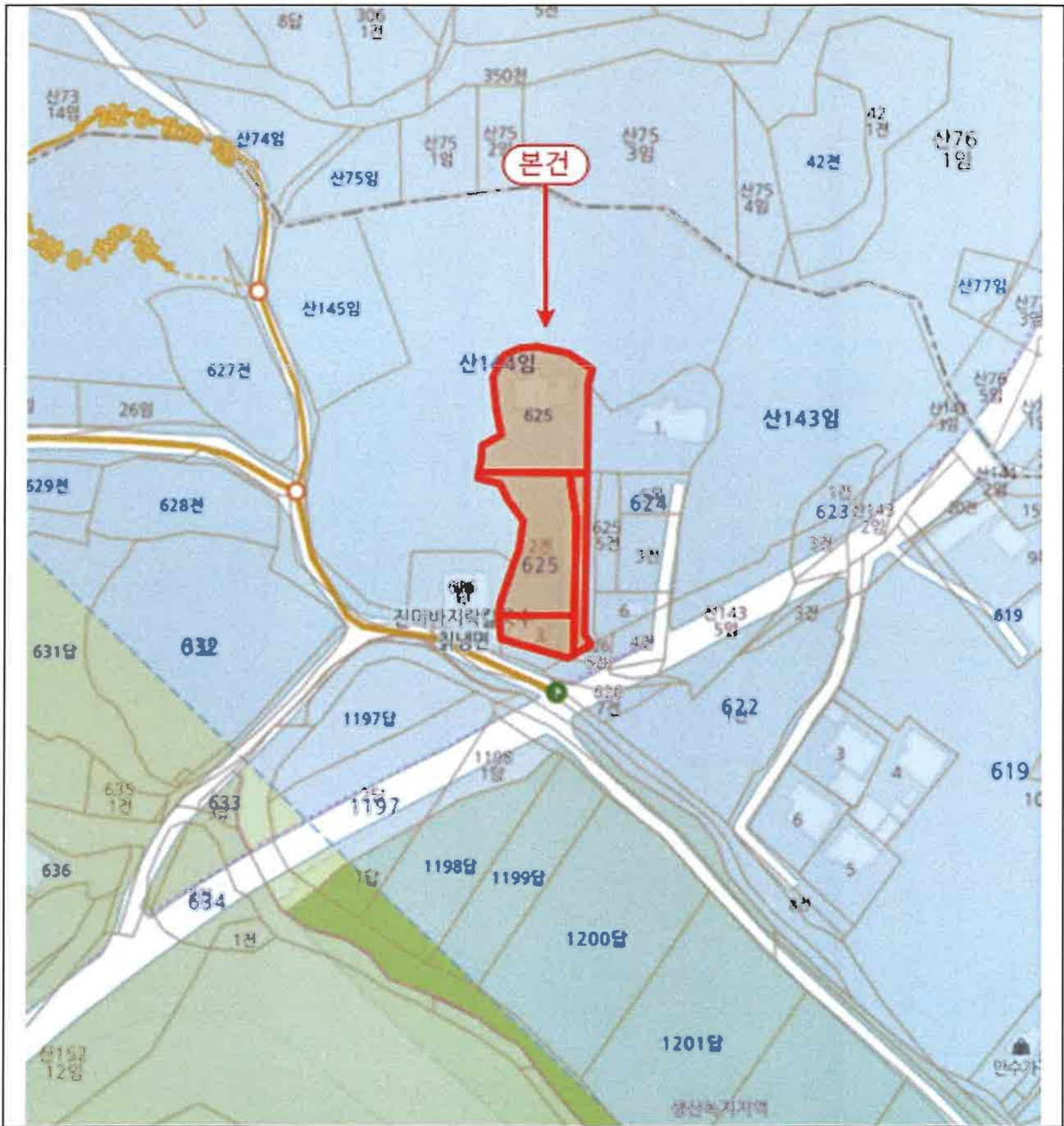


# 상세 위치도

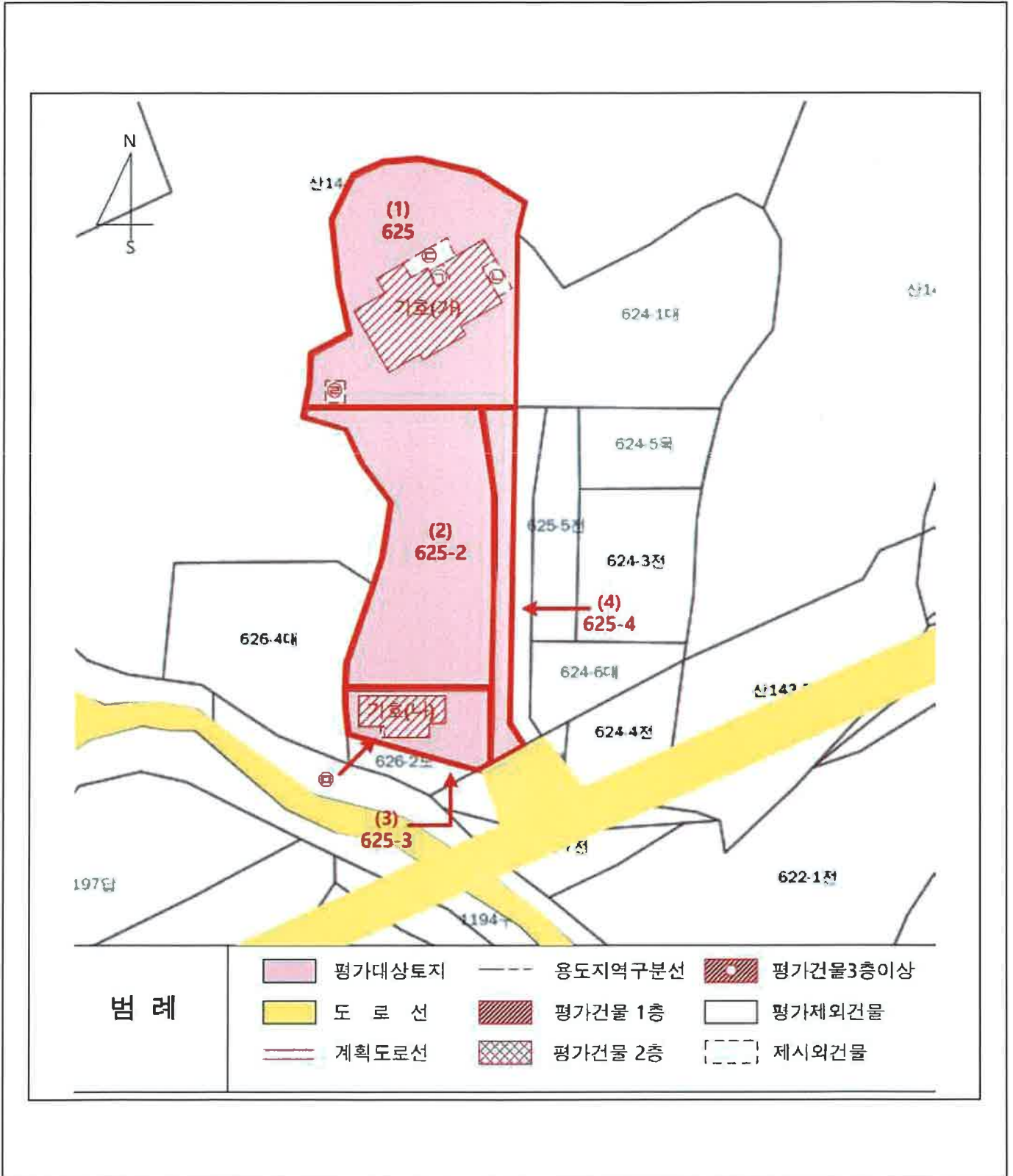


소재지

경기도 용인시 처인구 원삼면 독성리 625 외



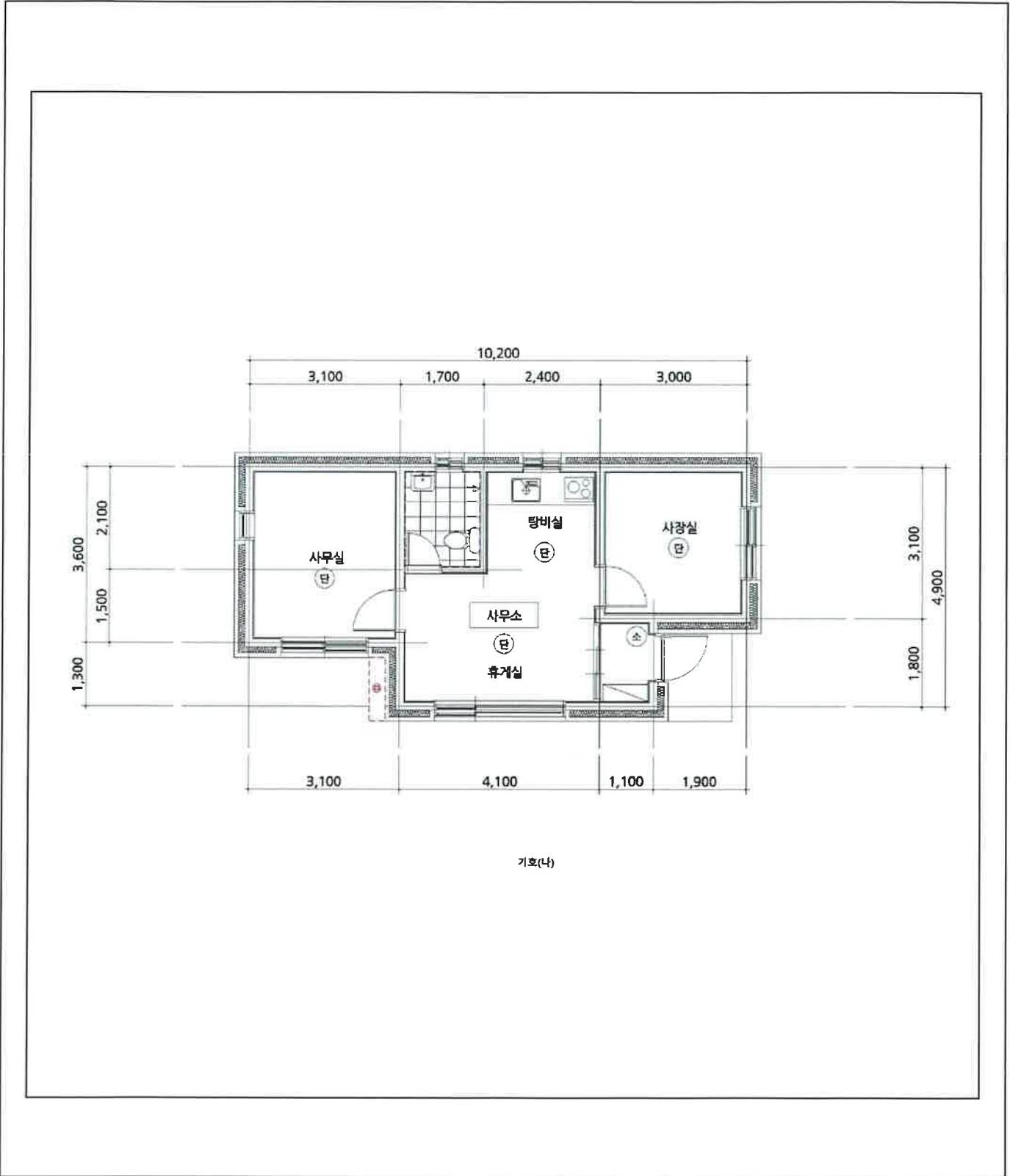
# 지적 및 건물개황도



# 건물개황도



# 건물개황도



# 사 진 용 지



본건전경 1



본건전경 2

# 사 진 용 지



기호(가) 건물 후면 전경 및 제시외건물(ㄱ, ㄴ)



기호(가) 건물 측면 전경 및 제시외건물(ㄴ)

# 사 진 용 지



제시외건물(ㄹ)



기호(나) 건물전경

# 사 진 용 지



기호(나) 건물전경 및 제시외건물(ㄴ)



본건전경 및 수목

# 사 진 용 지



본건전경 및 수목



기호(2) 전경 및 수목

# 사 진 용 지



본건전경 및 주위전경



주위전경

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건 명: 박정현 외 1명 소유물건(2023타경124)

의뢰인: 수원지방법원 법원사무관 신형식

감정평가서번호: HH202301-03-006-01

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.



호행감정평가사합동사무소



# (수목)감정평가표

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

감정평가사  
양대삼

양대삼



감정평가액 **사천사백만원정 (₩44,000,000.-)**

의뢰인	수원지방법원 법원사무관 신형식	감정평가목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박정현 외 1명 소유물건(2023타경124)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.29	2025.03.20 ~ 2025.04.29	2025.04.29

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	수목	1식	수목	1식	-	44,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩44,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
이창윤

이창윤



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 원삼면 독성리 소재 "원삼중학교" 남서측 인근에 위치하는 물건(수목)으로서, 수원지방법원의 보정명령 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치란 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 가액(價額)을 말함.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사

#### 가. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2025년 04월 29일로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 실지조사 내용 및 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 권리관계 및 물적사항 등을 확인하였으며, 실지조사는 2025년 03월 20일 및 2025년 04월 16일에 실시하였으며, 조사기간은 2025년 03월 20일부터 2025년 04월 29일까지임.

## 5. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

### 나. 수목 등의 평가방법

본건 수목은 수목의 수종, 규격, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 일괄 감정평가하였음.

## 6. 기타 참고 사항

- 1) 본건 토지 위 지상에 소재하는 수목에 대하여 수목의 수종, 규격 등에 대한 귀 제시 자료가 없어, 귀 법원에 허락에 따라 감정인인 용역 업체(㈜꿈에그린(조경공사, 관리, 설계))를 선정하여, 용역 업체가 조사 확인한 수목 목록에 근거하여 감정평가하였는바, 귀 법원의 경매진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## II. 제시외 수목 등의 감정평가액

후첨 "수목 감정평가명세표" 참고 바람.

"끝"

# 수목감정평가평세표

일련 번호	소재지	지 번	물 건 의 종 류	구조 및 규격	수 량		감 정 평 가 액		비 고
							단가	금 액(원)	
1	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	소나무	H:7, R:28	1.00	주	일괄	44,000,000	
2	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	소나무	H:9, R:22	1.00	주			
3	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	소나무	H:9, R:23	1.00	주			
4	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	소나무	H:10, R:26	1.00	주			
5	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	꽃사과나무	H:2.5, R:4	1.00	주			
6	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	소나무	H:8, R:22	1.00	주			
7	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:1.8, W:1.8	1.00	주			
8	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:1.5, W:1.5	1.00	주			
9	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:1.5, W:1	1.00	주			
10	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	소나무	H:10, R:24	1.00	주			
11	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	소나무	H:7, R:23	1.00	주			
12	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	소나무	H:5, R:22	1.00	주			

# 수 목 감 정 평 가 평 세 표

일련 번호	소재지	지 번	물 건 의 종 류	구조 및 규격	수 량		감 정 평 가 액		비 고
							단가	금 액(원)	
13	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:1.7, W:1.7	1.00	주			
14	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:1.7, W:1.2	1.00	주			
15	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:1.7, W:1	1.00	주			
16	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:1.7, W:1	1.00	주			
17	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:1.7, W:1.7	1.00	주			
18	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:1.7, W:1.5	1.00	주			
19	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	소나무	H:4, R:12	1.00	주			
20	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	소나무	H:10, R:25	1.00	주			
21	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:4, W:3.5	1.00	주			
22	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	소나무	H:4.5, R:19	1.00	주			
23	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	소나무	H:10, R:23	1.00	주			
24	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	복숭아나무	H:2.5, R:6	1.00	주			

# 수목감정평가평세표

일련 번호	소재지	지 번	물 건 의 종 류	구조 및 규격	수 량		감 정 평 가 액		비 고
							단가	금 액(원)	
25	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	사과나무	H:2.5, R:8	1.00	주			
26	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	사과나무	H:1.5, R:6	1.00	주			
27	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	배	H:1.5, R:4	1.00	주			
28	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	소나무	H:8, R:24	1.00	주			
29	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	소나무	H:10, R:27	1.00	주			
30	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	소나무	H:8, R:21	1.00	주			
31	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	소나무	H:5, R:25	1.00	주			
32	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	소나무	H:10, R:28	1.00	주			
33	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	보리수나무	H:3.04, R:10	1.00	주			
34	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	단풍나무	H:4, R:20	1.00	주			
35	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	단풍나무	H:6, R:29	1.00	주			
36	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	선주목	H:3, W:1.8	1.00	주			

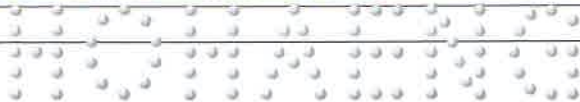
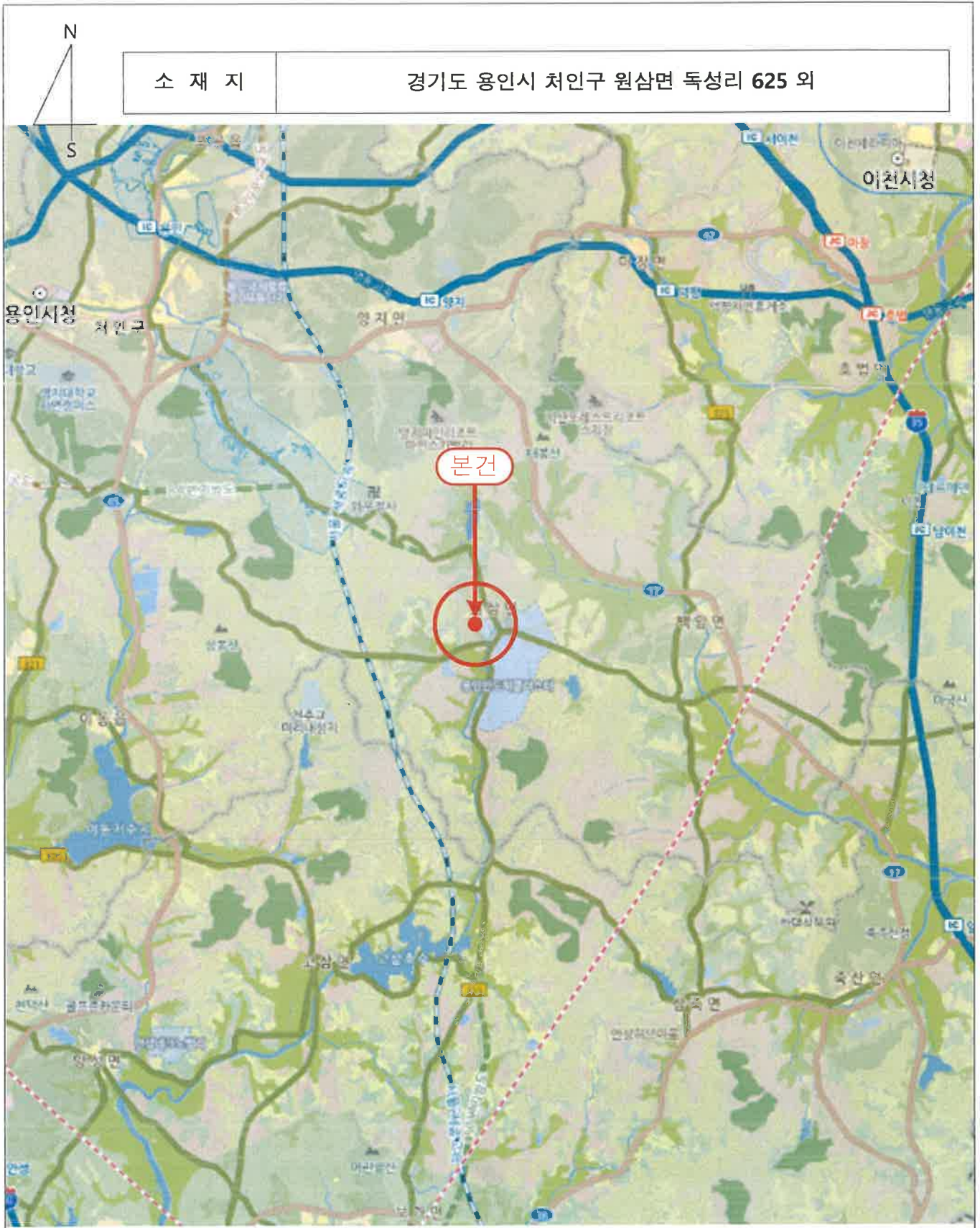
# 수 목 감 정 평 가 평 세 표

일련 번호	소재지	지 번	물 건 의 종 류	구조 및 규격	수 량		감 정 평 가 액		비 고
							단가	금 액(원)	
37	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	산수유나무	H:2.5, R:5	1.00	주			
38	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	대추나무	H:3, R:10	1.00	주			
39	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	단풍나무	H:3, R:8	1.00	주			
40	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	앵두나무	H:1, R:3	1.00	주			
41	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	앵두나무	H:2, R:5	1.00	주			
42	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	앵두나무	H:1, R:2	1.00	주			
43	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:1.5, W:1.5	1.00	주			
44	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:1.5, W:1.5	1.00	주			
45	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:1.5, W:1.5	1.00	주			
46	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:1.5, W:1.5	1.00	주			
47	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:1.5, W:1.5	1.00	주			
48	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:1.5, W:1.5	1.00	주			

# 수 목 감 정 평 가 평 세 표

일련 번호	소재지	지 번	물 건 의 종 류	구조 및 규격	수 량		감 정 평 가 액		비 고
							단가	금 액(원)	
49	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	앵두나무	H:1, R:3	1.00	주			
50	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	조팝나무	H:1.2, W:0.6	6.00	주			
51	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	삼색버드나무	H:1.2, R:6	1.00	주			
52	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	산수유나무	H:1.5, R:4	1.00	주			
53	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	삼색버드나무	H:1, R:4	1.00	주			
54	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:3, W:5	1.00	주			
55	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	반송	H:2.5, W:3	1.00	주			
56	용인시 처인구 원삼면 독성리	625외	개나리	H:2, W:1	60.00	주			
<b>합 계</b>							<b>₩ 44,000,000</b>		
				이 하 여 백					

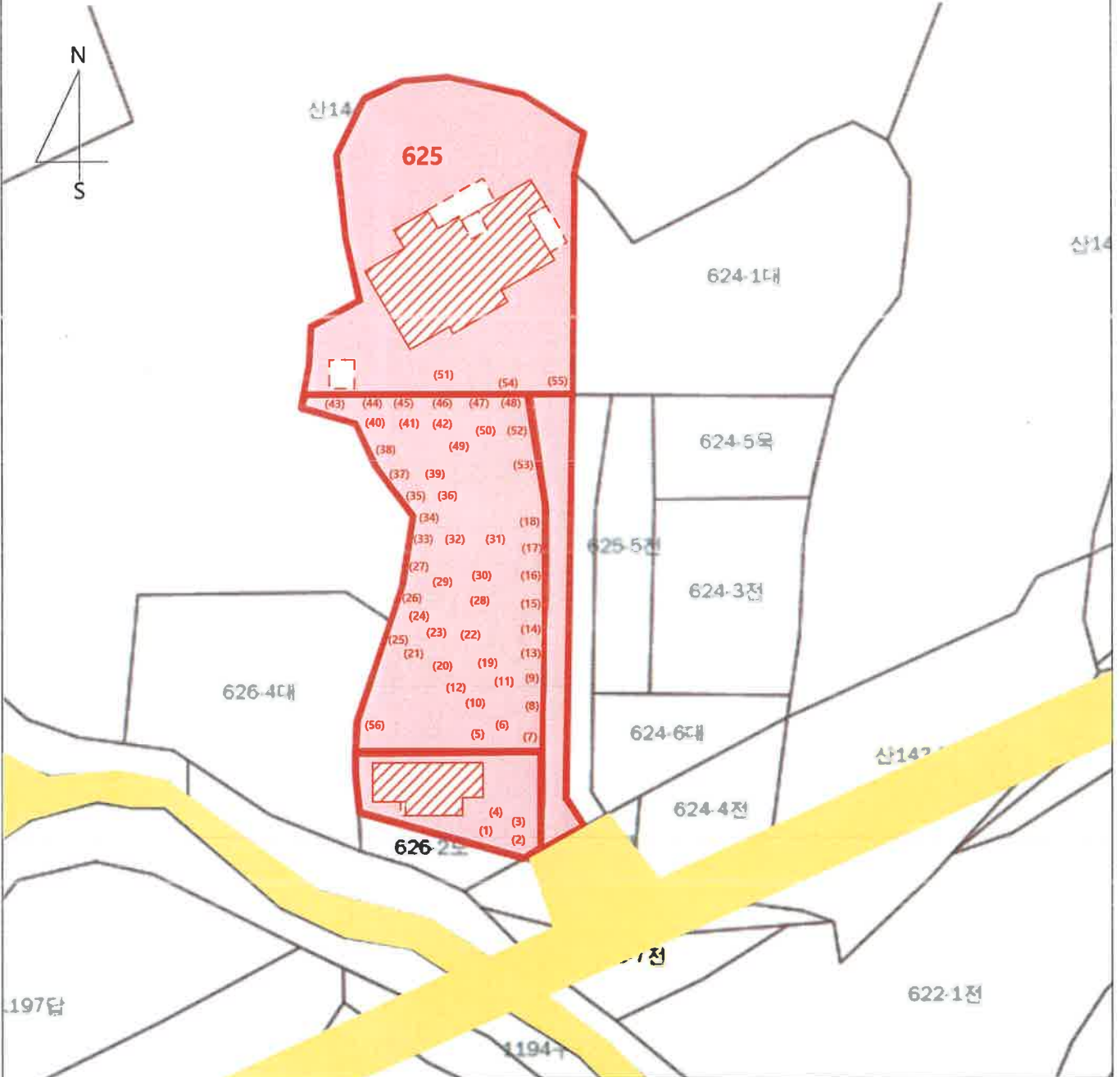
# 광역 위치도



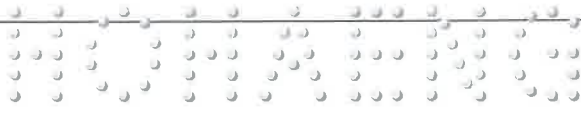


# 지 적 및 건 물 개 황 도

소 재 지	경기도 용인시 처인구 원삼면 독성리 625 외
-------	---------------------------






<b>범 례</b>	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도 로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 2층	제시외건물



# 사진 용 지

				
1번	2번	3번	4번	5번
				
6번	7번	8번	9번	10번
				
11번	12번	13번	14번	15번

## 사진 용 지

				
16번	17번	18번	19번	20번
				
21번	22번	23번	24번	25번
				
26번	27번	28번	29번	30번

# 사진용지

