

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 백태무 소유물건(2024타경183)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 윤기원

감정평가서번호: 3-240112-3001

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.

(주)경원감정평가법인 경기남부지사

(토지 및 구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김태흥

(주)경원감정평가법인 경기남부지사 지사장 경기남부지사장 (서명또는인)

감정평가액	이십삼억육천삼백사십삼만육천원정(₩2,363,436,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매13계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	백태무 (2024타경183)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.18	2024.01.18	2024.01.18	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,209	토지	6,209	-	1,063,436,000
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,300,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩2,363,436,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 장안면 장안리 소재 “장명초등학교” 북동측 인근에 위치하는 토지에 대한 수원지방법원의 경매 진행을 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령의 규정과 일반적인 감정평가이론에 근거하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가에 관한 법령이나 규정 및 감정평가의 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지의 평가는 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 하되, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률 및 지역요인과 지목, 면적 등 개별요인을 비롯한 제반 가치형성요인을 종합적으로 고려하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건에 대한 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 및 제12조 등에 따라 대상 물건마다 개별로 감정평가하되, 감정평가 선례, 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2024년 01월 18일임.

6. 기타사항

-본건은 기호(1)은 지목이 답, 기호(2)는 전으로 현황은 전기타, 기호(3)은 임야이나 개발행위허가지로 등으로 이용중이며, 공히 소유를 알수 없는 이전 가능한 잡자재, 동산, 기계기구 등이 적치되어 있으나, 토지 가치에 미치는 영향이 미미하여 이를 고려하지 않고 평가하였으니 경매진행시 참고 및 유의하시기 바랍니다.

-본건 기호(3)은 '화성시 장안면 장안리 93번지'와 일단으로 개발행위허가를 득한 토지로 유선으로 화성시청에 확인 결과 개발행위허가가 2024년 03월 16일까지 유효한 상태인 것으로 확인되어 개발행위허가 내용을 반영하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 및 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가격 산출 근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액의 결정

가. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 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 감정평가방법.

나. 대상 토지의 개요

기호	소재지 (화성시)	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2023년, 원/m ²)	비교
(1)	장안면 장안리 96	1,963	답	전기타	생산관리	세로 (불)	부정형 평 지	67,000	-
(2)	장안면 장안리 99-1	451	전	전기타	생산관리	맹지	부정형 평 지	75,300	-
(3)	장안면 장안리 산5-5	3,795	임야	개발 행위 허가지	생산관리	세로 (불)	부정형 평 지	42,500	-

다. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정 (공시기준일: 2023. 01. 01)

기호	소재지 (화성시)	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	장안면 장안리 43	1,706	답	답	생산관리	세로 (가)	부정형 완경사	68,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 [표준지 (A)]를 선정함.

라. 시점수정

1) 지가변동률 (경기도 화성시 생산관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
23.01.01~24.01.18	1.015	2023.01.01 ~ 2023.11.30 : 0.760 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.155 $(1 + 0.00760) * (1 + 0.00155 * 49/30)$ ≒ 1.01015
※ 국토교통부장관이 조사·발표하는 2023년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 월인 2023년 11월의 지가변동률을 연장 적용하였음.		

2) 생산자물가상승률

2023년 11월	=	121.06	≒ 1.01060(1.060%변동)
2022년 12월		119.79	

3) 시점수정치의 결정

생산자 물가지수는 일반재화의 전반적인 수급동향 및 물가수준 측정에 유용한 지수로서, 당해지역의 지가변동추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 지가변동률을 시점수정치로 적용하였음.

시점수정치 : (표준지 A) 1.01015

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 부동산의 이용이 동일적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역에 속하는 바 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단됨.

지역격차율 : 100/100임.

바. 개별요인 비교

개별요인은 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인으로서, 대상물건의 특성을 고려한 용도지대별 격차율은 다음과 같음.

1) 기호(1) 개별요인 비교

조건	항목	세항목	격차율		결정이유
			표준지A	기호(1)	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.00	대등
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	0.98	형상 등에서 열세함.
		경사도			
	경작의 편부	경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등
		기타			
누 계 치			1.00	0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 기호(2) 개별요인 비교

조건	항목	세항목	격차율		결정이유
			표준지A	기호(2)	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.85	교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.00	대등
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등
		기타			
누 계 치			1.00	0.850	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 기호(3) 개별요인 비교

조건	항목	세항목	격차율		결정이유
			표준지A	기호(3)	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.00	대등
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	0.93	형상 등에서 열세함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	1.02	행정상 규제 정도에서 우세함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등
		기타			
누 계 치			1.00	0.949	-

사. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 취지

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241 - 36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(1998.07.10선고 98두6067, 1998.09.10 선고 92누 16300)등의 취지에 따라

인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가 선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 인근 평가선례

기호	소재지 (화성시)	지목 (현황)	용도지역	평가목적	기준시점	단가 (원/㎡)	비고
①	장안면 장안리 11*	답 (답)	생산관리	공매	2022.10.14	137,000	-
②	장안면 덕다리 48*	전 (전)	생산관리	경매	2022.05.03	132,000	-

나) 감정평가 선례의 선택

감정평가선례	표준지 A	기호<①>
선택의견	상기 인근의 감정평가 선례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 감정평가액 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토 할 때 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 감정평가 선례를 선택하였음.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	보정치
감정평가 선례 기준가격	①	137,000	1.01279	1.000	1.300	180,378	2.599
표준지 기준시점 가격	A	68,700	1.01015	-	-	69,397	

시점수정	경기도 화성시 생관 (2022.10.14 ~ 2024.01.18)	1.01279
------	--------------------------------------	---------

지역요인 비교	감정평가선례는 비교표준지의 인근지역에 위치하므로 지역 요인은 대등함.	1.000
------------	---	-------

구분	구분	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
개별 요인	표준지	-	1.13	1.00	1.15	1.00	1.00	1.300
	A							
	선례 ①							
접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(접면너비, 형상 등)에서 우세함.								

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

본 감정평가는 경매 진행을 위한 감정평가로서, 평가목적 등을 고려하고, 당해지역 및 인근지역의 지가추이 등을 참조하여 아래와 같이 적절히 조정한 그 밖의 요인 보정치를 적용하기로 하였음.

그 밖의 요인 보정치 : (표준지A) 2.59

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 적용 토지 단가의 결정

< 산정단가 = 공시지가 x 지가변동률 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인 >

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	A	68,700	1.01015	1.000	0.980	2.59	176,144	176,000
(2)	A	68,700	1.01015	1.000	0.850	2.59	152,778	153,000
(3)	A	68,700	1.01015	1.000	0.949	2.59	170,572	171,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

가. 거래사례비교법의 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

나. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산 거래사례

기호	소재지 (화성시)	지목 (현황)	용도지역	면적(m ²) (지분면적)	거래금액(원)	거래시점	비교
				접면도로	거래단가(원/m ²)		
#1	장안면 장안리 327-1*	전 (전)	생산관리	598	100,000,000	2022.05.19	실거래가
				맹지	167,220		
#2	장안면 장안리 4*	전 (전)	생산관리	301	45,500,000	2023.06.21	실거래가
				세로(불)	151,160		

(2) 거래사례의 선정 및 그 이유

거래사례	기호(1) : 사례 #1
선택 의견	상기 인근 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 용도지역, 이용상황 및 위치 등에서 적정한 실거래가 로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

구 분	내 용	비 고
의 견	인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 적정한 실거래가 로서 별도의 사정보정은 필요하지 않음.	-
사정 보정치	100/100 = <u>1.00</u>	-

라. 시점수정

(1) 지가변동률 (화성시)

구 분	기 간	시점수정치	비 고
거래사례#1	2022.05.19 ~ 2024.01.18	1.02614	생관
※ 국토교통부장관이 조사·발표하는 2023년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 월인 2023년 11월의 지가변동률을 연장 적용하였음.			

(2) 시점수정치의 결정

구 분	내 용	비 고
의견	생산자물가지수는 일반재화의 전반적인 수급동향 및 물가수준 측정에 유용한 지표로서, 당해지역의 지가변동추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 지가변동률을 시점수정치로 적용하였음.	-
시점수정치	<u>1.02614</u>	사례#1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

구분	내용	비고
의견	본건 토지와 비교사례는 인근지역(대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 속하는 것으로 판단됨.	-
격차율	100/100 = <u>1.000</u>	-

바. 개별요인 비교

개별요인은 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인으로서, 대상물건의 특성을 고려한 용도지대별 격차율은 다음과 같음.

1) 기호(1) 개별요인 비교

조건	항목	세항목	격차율		결정이유
			사례#1	기호(1)	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.04	교통의 편부 등에서 우세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.00	대등
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등
		기타			
누계치			1.00	1.040	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 기호(2) 개별요인 비교

조건	항목	세항목	격차율		결정이유
			사례#1	기호(2)	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.95	교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.00	대등
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등
		기타			
누 계 치			1.00	0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 기호(3) 개별요인 비교

조건	항목	세항목	격차율		결정이유
			사례#1	기호(3)	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.00	대등
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	0.98	형상 등에서 열세함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.02	행정상 규제 정도에서 우세함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등
		기타			
누 계 치			1.00	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

$$\text{산정단가} = \text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	#1	167,220	1.000	1.02614	1.000	1.040	178,455	178,000
(2)	#1	167,220	1.000	1.02614	1.000	0.950	163,012	163,000
(3)	#1	167,220	1.000	1.02614	1.000	1.000	171,591	172,000

3. 시산가액의 검토와 감정평가액 결정

가. 각 평가방법에 따른 시산가액의 검토

구분	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
기호 (1)	176,000	178,000	-
기호 (2)	153,000	163,000	-
기호(3)	171,000	172,000	허가지 일부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지감정평가액의 결정

인근 및 유사지역 내 유사 부동산의 거래사례 및 가격 수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려 시 『공시지가기준법』에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어, 주된 방법으로 산정된 시산가액을 대상 토지의 감정평가액으로 결정하였음.

구 분	물건의 종류	면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비고
기호(1)	토지	1,963.0	176,000	345,488,000	-
기호(2)	토지	451.0	153,000	69,003,000	-
기호(3)	토지	3,795	171,000	648,945,000	허가지 일부
감정평가액 (합계)				1,063,436,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 보정동 소재 "독정초등학교 " 남측 인근에 위치하는 공동주택으로서, 수원지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건의 개황

1) 구분건물의 개요

소재지	경기도 용인시 기흥구 보정동 1258		사용승인 일 자	2004.06.30
구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕		층 수	지상25층
			연 면 적	9,850.4172㎡
이 용 상 황	공부	공동주택(아파트)	용 적 륜	-
	현황	공동주택(아파트)	건 폐 율	-

※ 출처 : 집합건축물대장

2) 대상물건의 현황

기호	명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률	대지권면적 (㎡)
4	죽현마을 엘지자이	102/5/501	160.2104	37.1491	197.3595	약 81.18%	111.281

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가 기준 및 방법

가. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령 제356호) 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가함.

나. 감정평가 방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 평가대상물건마다 개별로 감정평가를 하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 「감정평가에 관한 규칙」에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다.)을 적용하여 감정평가를 하였음.
- 3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 주된 방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다.)과 주된 방법외 다른 감정평가방법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토함을 원칙으로 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 합리성 검토를 생략하였음.
(※ 구체적인 사항은 “감정평가액 산출근거상 감정평가방법의 적용” 참조.)

4. 감정평가 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 01월 18일임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가 실시조사 실시기간 및 그 내용

본건의 실시조사 실시기간은 2024년 01월 18일이며, 실시조사를 통하여 사전조사내역과의 물적 불일치여부, 거래동향, 아파트가격수준, 건물의 관리상태 등 감정평가액 산출을 위하여 필요한 현장조사 사항을 조사하였음.

6. 감정평가 기준가치 및 감정평가조건

가. 감정평가 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가 조건에 대한 검토

-.

7. 기타사항

가. 현장조사시 평가대상은 거주자 폐문부재상태로서 집합건축물대장상 내부구조 및 외부 관찰에 의해 내부구조를 확인하였으니 경매진행 및 낙찰시 재확인을 요함.

나. 임대관계 미상임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 구분건물가액 산출근거 및 그 결정

1. 감정평가방법의 적용

가. 관련 법령

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정하고 있음.

나. 구분건물의 감정평가방법

건물의 감정평가방법에는 ①인근 거래사례를 활용하여 시장성측면에서 가격산정하는 거래사례비교법, ②대상 물건의 재생산 및 재취득을 전제로 하여 원가성측면에서 가격산정하는 원가법, ③대상 물건의 수익성에 기초한 수익환원법이 있음.

다. 적용 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분건물(아파트)로서 구성요소의 개별적인 아닌 일괄거래가 시장거래 관행이며 임료의 지행성에 따른 적정임료 포착이 현저히 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 점, 최초 신축시 토지매입비용, 건축비용 등 비용자료 확보가 현저히 어려워 원가법의 적용이 곤란한 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 현저히 곤란한 점을 종합적으로 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 주된 방법인 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 동일 또는 유사 물건의 거래사례 및 평가사례를 기준으로 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

1) 가격자료

가) 인근지역내 평가사례 및 거래사례

기호	소재지 지 번	동/층/호	목적	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	금액 (단가, 원/㎡)	기준시점 거래시점
1	보정동 1258	101/27/270*	시가참고	160.2104	111.281	1,040,000,000 (@6,491,480)	2023.05.04
2	보정동 1258	101/2/20*	매매	160.2104	111.281	1,040,000,000 (@6,491,480)	2023.08.07
3	보정동 1258	101/1/109	매매	160.2104	111.281	1,230,000,000 (@7,677,400)	2023.09.18
4	보정동 1258	104/16/160*	매매	160.2104	111.281	1,300,000,000 (@8,114,320)	2023.09.26

※ 단가 = 평가금액(또는)거래금액/전유면적

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

나) 인근 유사부동산 가격수준 및 가격동향

인근 공인중개업소를 탐문한 결과 본건 유사 평형 아파트의 가격수준은 전유면적 당@ 7,700,000 ~ @ 8,200,000 원/㎡내외로 조사되었고, 최근 인근유사부동산의 거래시세는 주택담보대출조건의 강화, 유동자금의 경색 등 가격하락요인의 상호작용을 고려할 때 약보합세를 보일 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조 및 전유면적, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 <사례 # 3 >를 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

선정된 비교사례는 별도의 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로서 사정보정요인은 없음.(1.00)

다. 시점수정(아파트/경부2권/용인시 기흥구)

2023년 08월지수	2023년 12월지수	변동률	비고
91.3	91.9	0.657%	91.9/91.3≒1.00657

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터

라. 지역요인 비교

평가대상 물건과 비교사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.(1.00)

마. 개별요인 비교

구 분		비교치	비 고
조건	세항목		
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건	1.00	대등함.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	대등함.
개별적요인	층별, 위치별차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 대지권의 유무 등	1.05	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
그밖의 요인	장래동향, 기타	1.00	대등함.
누 계		1.050	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 적용단가(원/㎡) 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가격형성요인비교		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				지역요인	개별요인		
4	7,677,400	1.00	1.00657	1.00	1.05	8,114,233	8,114,000

사. 시산가액 산정

기호	적용면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액(원)	구분건물가액(원)
4	160.2104	8,114,000	1,299,947,186	1,300,000,000

III. 감정평가액 결정 및 의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등에 의한 시산가액을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법을 주된 방법으로 산정된 시산가액의 합리성이 인정되므로 <1,300,000,000원>을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

끝.

토지감정평가명세표

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 장안면 장안리	96	답	생산관리지역	1,963	1,963	176,000	345,488,000	현황 전기타
2	"	99-1	전	생산관리지역	451	451	153,000	69,003,000	현황 전기타
3	"	산5-5	임야	생산관리지역	3,795	3,795	171,000	648,945,000	장안리 93 일단의 개발행위허가 기준
합 계								₩1,063,436,000.-	
				이	하	여	백		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
4	경기도 용인시 기흥구 보정동	1258 죽현마을 엘지자이 제102동	공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 25층				
	[도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 보정로 88			1층 2층~25층 각각	401.4012 393.7090			
	"	1258	대	제3종일반주거지역	26,945			
	"	위지상		(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	160.2104	160.2104	1,300,000,000	비준가액
			1 소유권대지권	111.281 26,945x----- 26,945	111.28			
합 계							₩1,300,000,000.-	
			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 화성시 장안면 장안리 소재 "장명초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 일부 공업용 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 기호(1~3)까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하나, 운행빈도 등 고려시 대중교통사정은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 인접지와 등고 평탄한 부정형의 토지로서 공부상 지목은 답이나 현황 전기타,
기호(2): 인접지와 등고 평탄한 부정형의 토지로서 공부상 지목은 전이나 현황 전기타,
기호(3): 인접지와 등고 평탄한 부정형의 2필 일단 "개발행위 허가지" 중 일부임.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 본건 동측으로 노폭 약4미터 내외의 시멘트포장도로에 접함,
기호(2): 인접필지 기호(1)을 통하여 도로에 접근 가능함,
기호(3): 동측으로 비포장 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2,3) 공히 생산관리지역, 성장관리계획구역(일반관리),
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
비행안전제3구역(전술)(비행안전구역제3구역 해발 140m 이하 협의업무 위탁(2016. 9. 9.))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

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 기호(1~3) 공히 소유를 알 수 없는 이전 가능한 잡자재, 동산, 기계기구 등이 적치되어 있음.

(7) 공부와의 차이

기호(1)은 지목 답, 기호(2)는 지목 전이나 현황 전기타, 기호(3)은 2필 일단의 개발행위허가지 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건 기호4는 경기도 용인시 기흥구 보정동 소재 '독정초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 공공시설 등이 혼재하는 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건 기호4는 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 25층 건물내 5층 501호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지 도배 및 인테리어 마감 등,
창호 : 샷시 창호등임.

(4) 이용상태

본건 기호4는 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 지연난방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

인접지와 등고 평탄한 부정형의 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본 단지 서측으로 간설도로와 접하며, 단지내 도로상태는 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-03-28)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임,

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

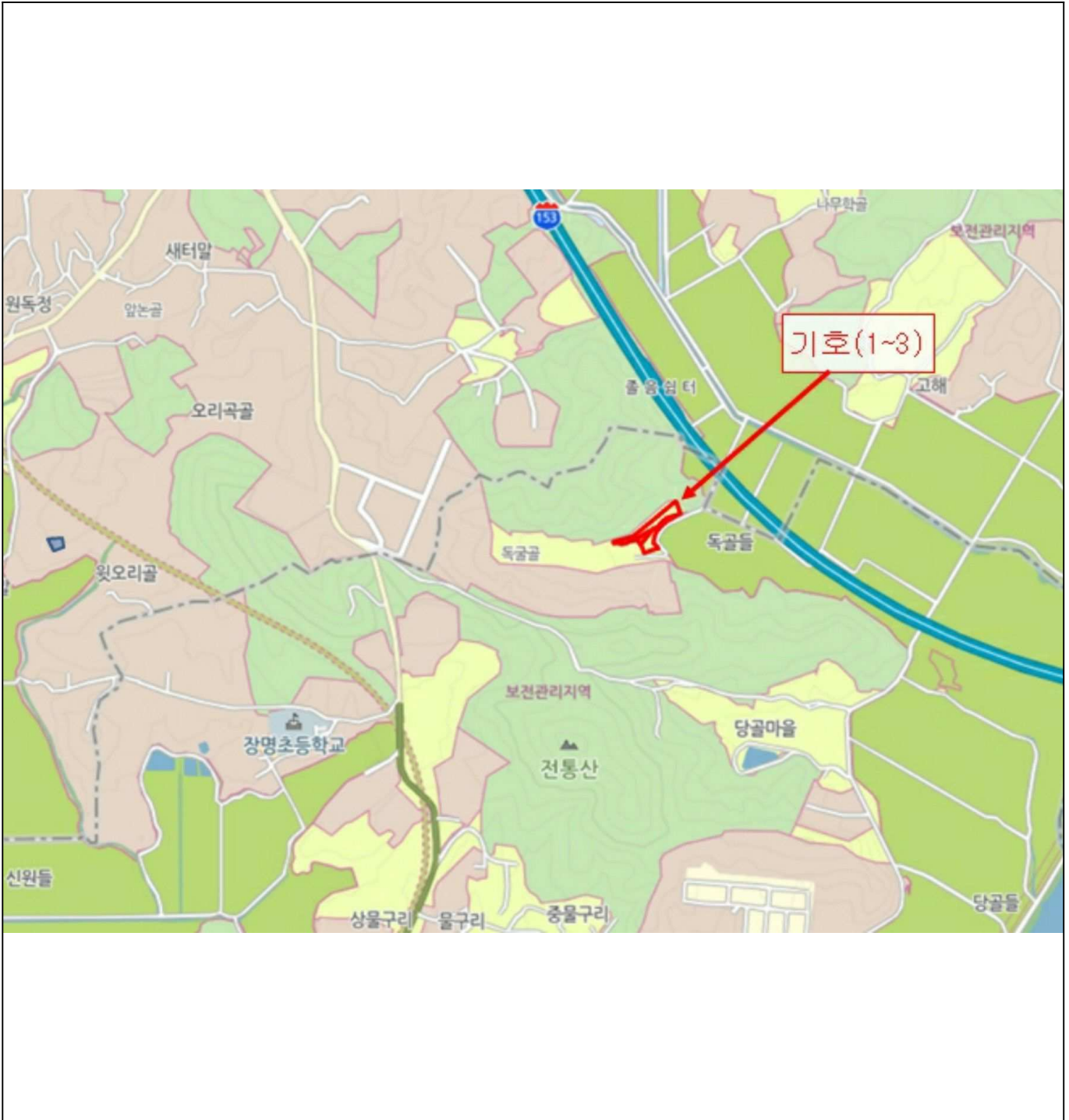
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 현장방문시 이해관계인 등 부재로 내부 확인이 불가하여 건축물대장 도면 등에 의하여 내부를 확인한 바, 경매 진행 및 낙찰시 재확인을 요합니다.

광역위치도



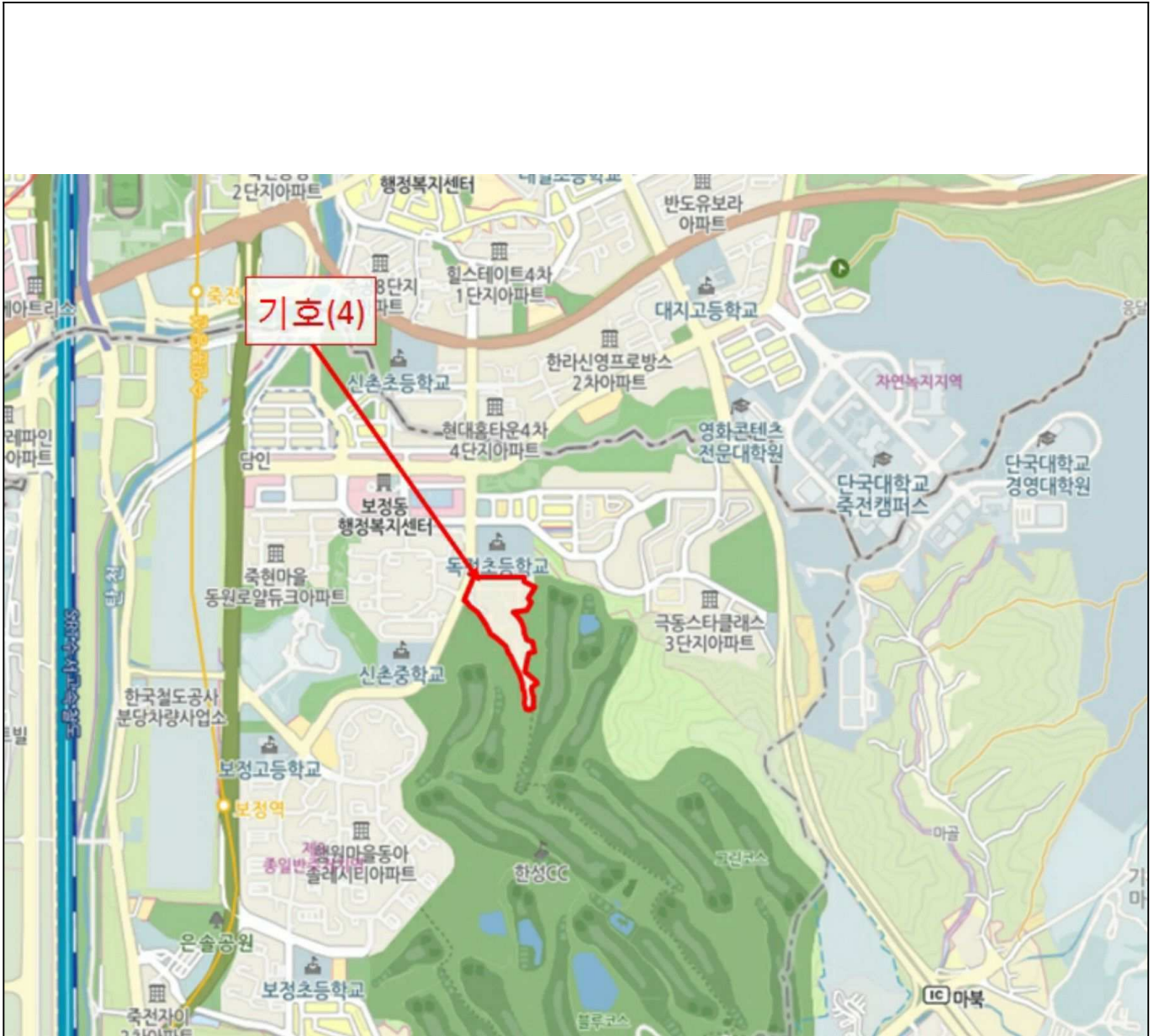
소재지	경기도 화성시 장안면 장안리 일원
-----	--------------------



광역위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 보정동 일원
-----	--------------------



위 성 도



소재지 경기도 화성시 장안면 장안리 96외



위치도



소재지 경기도 화성시 장안면 장안리 96외

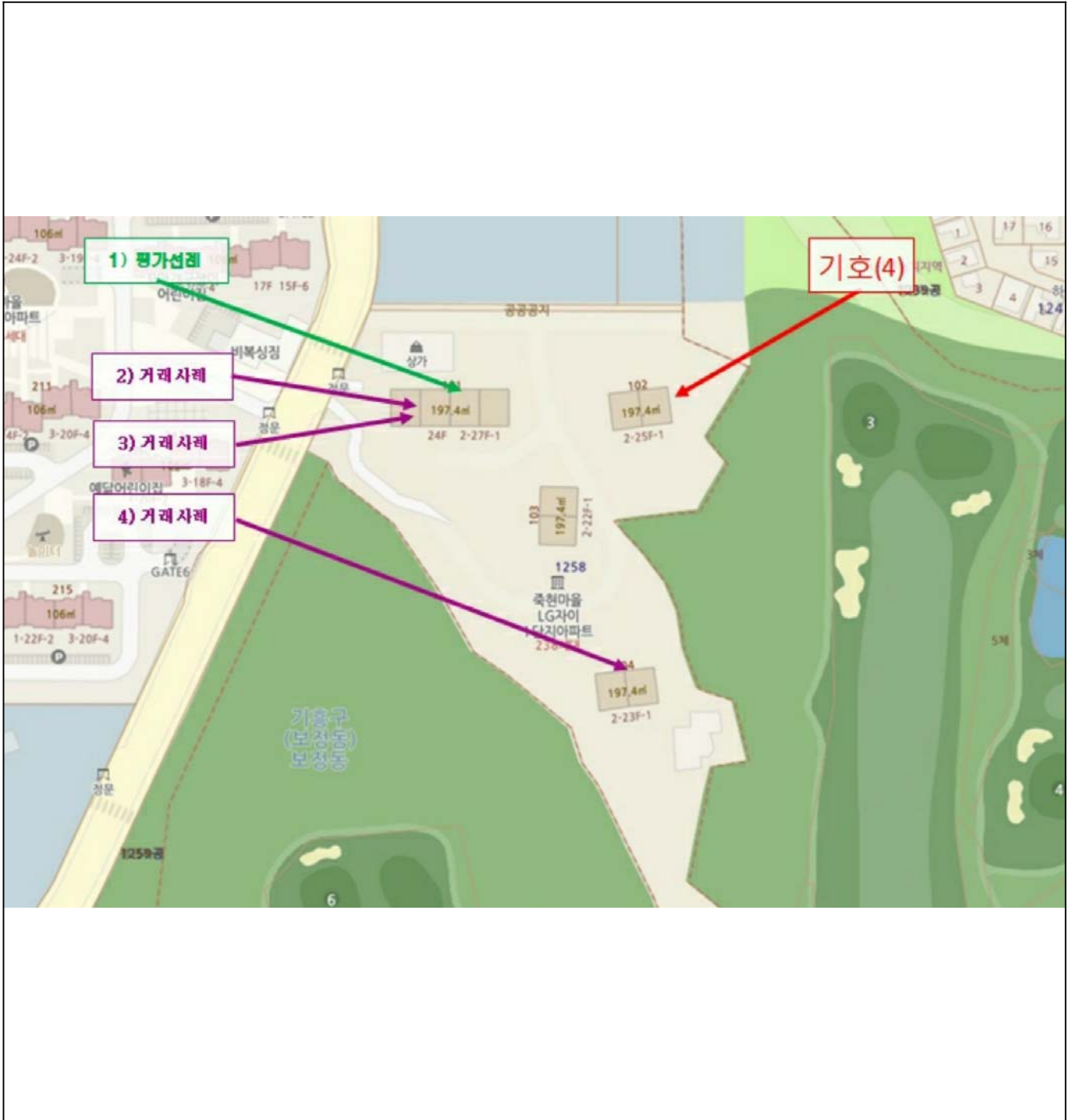


위치도

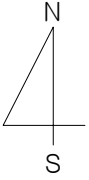


소재지

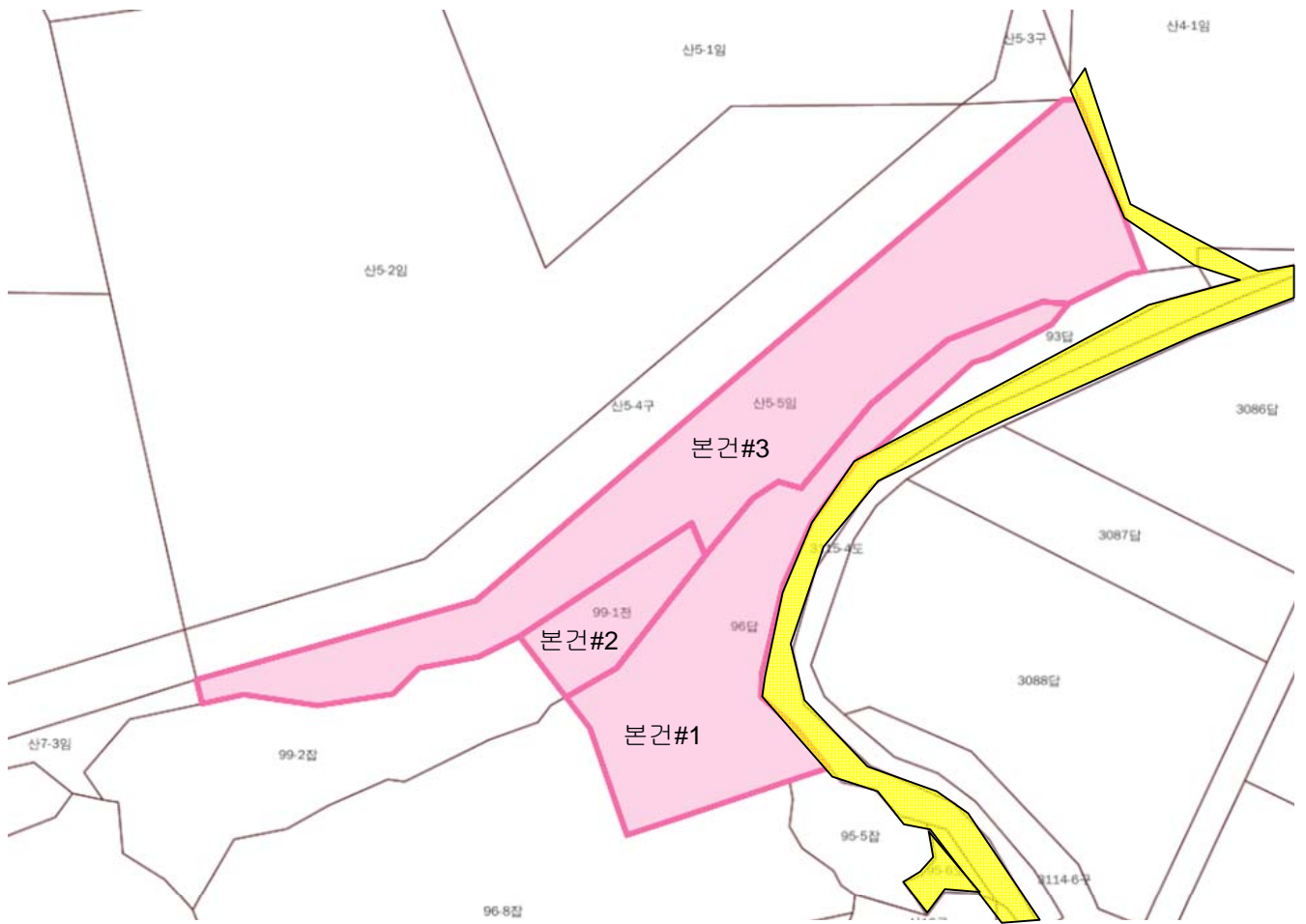
경기도 용인시 기흥구 보정동 1258 102동 501호



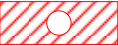








지 적 도

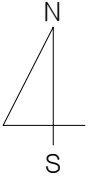


NO SCALE

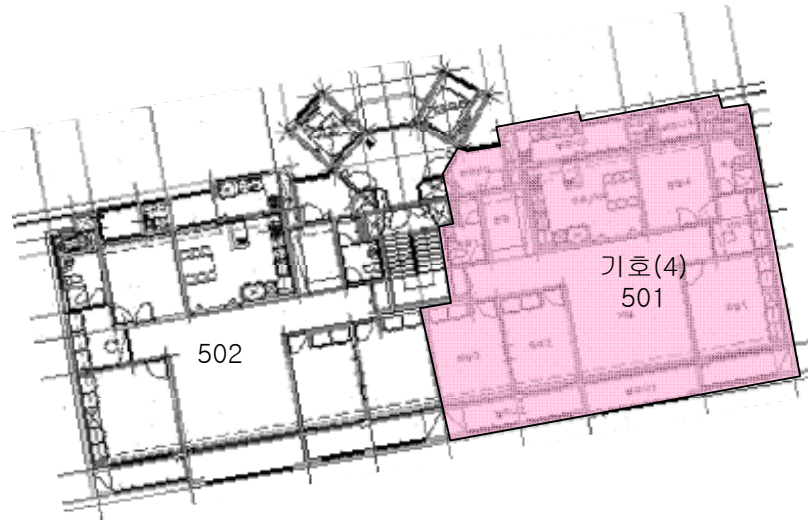


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

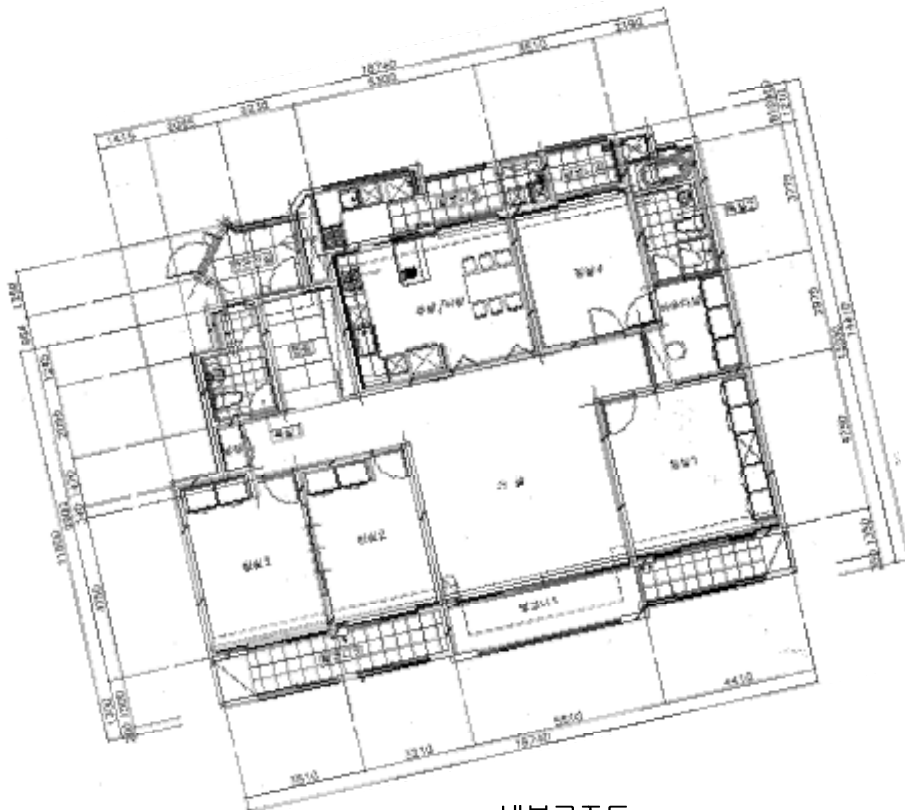
건물 개황 및 내부 구조도



NO SCALE



호별배치도



내부구조도



(1)



(2)



(3)



(1-3)



(1-3)



(1-3)



(1-3)



(1-3)



(4)



(4)



(4)