

감정평가서

건명	전성기 소유물건 (2025타경55408)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환
감정서번호	k20250507

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

김학열감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 학 열

감정평가액	육억육천칠백구십팔만오백원정 (₩667,980,500.-)		
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	경매13계
소유자 (대상업체명)	전성기 (2025타경55408)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.06.09	2025.04.11 ~ 2025.06.09
		작성일	2025.06.14

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
	건물	190.04	건물	233.54	-	240,280,500
	제시외 건물	(43.5)				
토지	658	토지	658	650,000	427,700,000	
합 계					₩667,980,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 처인구 양지면 평창리 소재 “평창저수지” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 수원지방법원의 경매를 위한 평가임.

2. 감정평가방법

- 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가함.
- 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 따라 원가법으로 평가하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 주된 방법으로 산정한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

3. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하며, 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 06월 09일임.

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상물건의 개요

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	비고
2	평창리 433-9	대	658	단독주택	자연녹지	세로(가)	세장형 완경사	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1). 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

(2). 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	평창리 432-6	대	495	단독주택	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	363,800

(3). 시점수정

(경기도 용인시 처인구: 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01~2025.04.30	1.666	4월까지 누계
2025.04.01~2025.04.30	0.397	4월분
누 계 (2025.01.01~2025.06.09)	2.204 (1.02204배)	$(1+0.01666) \times (1+0.00397 \times 40/30)$

※2025년 04월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 04월 지가변동률을 연장 적용하였음.

(4). 지역요인 비교

본건(기호2)은 비교표준지(기호1) 인근에 소재하고 있어 지역요인은 유사함.(1.00)

(5). 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인비교치

본건(기호2)은 비교표준지(기호1) 대비 가로조건, 환경조건, 획지조건 등에서 우세하고 접근조건, 행정적조건, 기타조건 등에서 유사하여 개별요인은 우세함.(1.06)

(6). 기타요인의 보정

가. 인근 매매사례

기호	소재지 지번	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료출처	거래시점
1	평창리 ○○○	답	344	생산녹지 (답)	448,000	154,130	등기사항전 부증명서등	2023.04.21
2	평창리 ○○○	대	885층 42.9754	자연녹지 (주거용)	604,000	26,000	등기사항전 부증명서등	2023.08.14
3	평창리 ○○○	대, 도로	629.48	자연녹지 (주거나지등)	468,000~ 167,000 (도로)	272,500	등기사항전 부증명서등	2024.01.06
4	평창리 ○○○	대 주택	522 84.64	자연녹지 (주거용)	613,000 (건물포함)	320,000	등기사항전 부증명서등	2024.06.13

나. 인근 평가전례

기호	소재지 지번	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	총평가액(원)	평가목적 가격시점
1	평창리 ○○○	대, 도로 주택	690 168.99	자연녹지 (주거용등)	644,000 ~213,000	615,521,900	경매 2023.06.26
2	평창리 ○○○	대	555	자연녹지 (주거나지)	511,000	283,605,000	담보 2024.03.06

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3	평창리 ○○○	대	522	자연녹지 (주거용)	519,000 ~평가외	299,145,120	담보
		주택	84.64				2024.06.19
4	평창리 ○○○	대	325	자연녹지 (주거용)	700,000	683,233,000	담보
		주택	234.18				2024.09.03
5	평창리 ○○○	대	339	자연녹지 (주거용)	633,000	701,312,000	담보
		주택	234.18				2024.09.03

다.그 밖의 요인 보정치의 산정

(1).비교대상사례의 선정

상기 2-(6)-가의 인근 매매사례 중 비교표준지 인근에 소재하는 기호(4)를 비교대상사례로 선정함.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원) (토지,건물)	거래시점
4	평창리 ○○○	대	522	자연녹지 (주거용)	450,000	320,000,000	2024.06.13
		주택	84.64				

※토지단가는 건물의 가격을 제외한 대지의 단가임.

(2).사정보정

비교대상사례(기호4)는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

(3).시점수정(경기도 용인시 처인구:녹지지역)

2025.01.01.~2025.04.30:1.666

2025.04.01~2025.04.30:0.397

2024.06.13.~2025.04.30.:4.813

비교표준지(기호1):2025.01.01~2025.06.09

$(1+0.01666) \times (1+0.00397 \times 40/30) \approx 1.02204$

비교대상사례(기호4):2024.06.13~2025.06.09

$(1+0.04813) \times (1+0.00397 \times 40/30) \approx 1.05368$

(4).지역요인 비교

비교표준지(기호1)는 비교대상사례(기호4) 인근에 소재하고 있어 지역요인은 유사함.(1.00)

(5).개별요인 비교

비교표준지(기호1)는 비교대상사례(기호4) 대비 가로조건, 환경조건, 획지조건 등에서 우세하고 접근조건, 행정적조건, 기타조건 등에서 유사하여 개별요인은 우세함.(1.29)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6). 그 밖의 요인 보정치의 결정

기호	구분	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	가격격차
2	사례기준 표준지가격	450,000	1.00	1.05368	1.00	1.29	611,661	1.645
	기준시점의 표준지가격	363,800	-	1.02204	1.00	1.00	371,818	

상기의 가격격차와 인근 유사토지의 거래사례, 평가전례, 가격수준 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 상향 보정하는 것이 적정하다고 판단됨. (1.65)

(7). 시산가액의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	363,800	1.02204	1.00	1.06	1.65	650,309	650,000

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1). 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

(2). 거래사례의 선정

상기 2-(6)-가의 인근 매매사례중 대상토지 인근에 소재하는 기호(4)를 비교대상사례로 선정함.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원) (토지, 건물)	거래시점
4	평창리 ○○○	대	522	자연녹지 (주거용)	450,000	320,000,000	2024.06.13
		주택	84.64				

※토지단가는 건물의 가격을 제외한 대지의 단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3).사정보정

비교대상사례(기호4)는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

(4).시점수정

(경기도 용인시 처인구:녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.06.13~2025.04.30	4.813	4월까지 누계
2025.04.01~2025.04.30	0.397	4월분
누 계 (2024.06.13~2025.06.09)	5.368 (1.05368배)	$(1+0.04813) \times (1+0.00397 \times 40/30)$

(5).지역요인 비교

본건(기호2)은 비교대상사례(기호4) 인근에 소재하고 있어 지역요인은 유사함.(1.00)

(6).개별요인 비교

가.개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저,접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나.개별요인 비교치 결정

본건(기호2)은 비교대상사례(기호4) 대비 가로조건,환경조건,획지조건 등에서 우세하고 접근조건,행정적조건,기타조건 등에서 유사하여 개별요인은 우세함.(1.35)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7). 시산가액의 산정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	450,000	1.00	1.05368	1.00	1.35	640,110	640,000

4. 토지가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 제12조에 따라 다른 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의하여 산정한 단가로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
2	650,000	640,000	650,000	

III. 건물가액의 산출근거

1. 대상물건의 개요

기호	소재지 지번	동	용도	구조	층수	면적(㎡)	사용승인일	비고
1	평창리 433-9	-	단독주택	일반목구조 기와지붕	2층	1층:126.18 2층:63.86	2011.07.18	

2. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

3. 재조달원가의 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1). 표준단가 결정

(건축물 재조달원가 자료: 협회)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-01-01	일반주택	목조/목조지붕틀/ 시멘트기와	3	1,269,000	40 (35~45)
01-01-01-07	일반주택	목조/목조지붕틀/ 오지기와	2	1,786,000	40 (35~45)
01-01-01-01	일반주택	목조/박공지붕 /시멘트기와	3	1,572,000	40 (35~45)
01-01-01-01	일반주택	목조/박공지붕 /시멘트기와	4	1,384,000	40 (35~45)
01-01-03-01	일반주택	치장벽돌조/목조지붕틀 /시멘트기와	3	1,680,000	45 (40~50)

(2). 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	위생 및 급배수설비	
난방설비 등	가스보일러(LPG)	
기타설비	태양광발전설비(3KW), 데크, PORCH 등	

(3). 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 건물에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구분	기호(1): 1층~2층	비고
재조달원가 (원/㎡)	1,800,000	

4. 건물가액

구분	재조달원가 (원/㎡)	(총)내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
1	1,800,000	40	13	13	27/40	1,215,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

IV.그 밖의 참고사항

- 1.본건 지상에 소재하는 소나무 등의 수목,담장,대문 등은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으며,이동성이 있는 평상 등은 평가에서 제외하였음.
- 2.본건 지상 등에 소재하는 태양광발전설비,LPG가스설비 및 건물에 부합되어 있는 데크, PORCH 등은 건물과 관련되는 설비 등으로서 거래관행에 따라 건물에 포함하여 평가하였음.
- 3.본건 지상에 소재하는 제시목록 외의 물건 기호(ㄱ)~(ㄹ)은 소유자의 소유로 추정되어 실측에 의하여 평가하였으므로 면적,구조,용도,소유관계,적법성 여부 등을 확인하시기 바람.
- 4.본건 건물은 공부상 일반목구조이나 외벽이 대부분 벽돌이며 일부 목재 등으로서 외관상 건물의 구조 확인이 어려운 상태이나 인접하고 있는 주택들도 일반목구조이나 유사한 형태이므로 공부상의 구조인 일반목구조로 추정하고 평가하였으므로 건물의 구조 등을 확인하시기 바람.
- 5.본건 건물은 공부상의 면적과 실측에 의한 면적이 약간의 차이가 있으나 이용상황 등이 일반건축물대장상 건축물현황도와 차이가 없어 동일성이 인정되므로 공부상의 면적으로 평가하였으므로 면적 등을 확인하시기 바람.
- 6.본건 건물에 부합되어 있는 제시목록 외의 물건 기호(ㄴ)은 일부 천정 부분에 누수가 되는 것으로 추정되어 이를 고려하여 평가하였으므로 확인하시기 바람.
- 7.본건 지상에 설치되어 있는 태양광발전설비의 용량은 3KW로 조사되나 보조금은 확인이 안 되므로 용량 및 보조금 등을 확인하시기 바람.

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 양지면 평창리 [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 양지면 평촌로	433-9 43번길 19-8 위 지상	단독주택	일반목구조 기와지붕 2층 1층 2층	126.18 63.86	190.04	1,215,000	230,898,600	1,800,000 X27/40
2.	경기도 용인시 처인구 양지면 평창리	433-9	대	자연녹지지역	658	658	650,000	427,700,000	
소 계								₩658,598,600	
ㄱ.	(제시외 건물) 경기도 용인시 처인구 양지면 평창리	433-9 위 지상	방 및 보일러실	목조 아스팔트청글 지붕 1층	(10.9)	10.9	350,000	3,815,000	
ㄴ.	동 소	433-9 위 지상	다용도실등	목조 아스팔트청글 지붕 1층	(14.9)	14.9	350,000	5,215,000	
ㄷ.	동 소	433-9 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 1층	(6)	6	45,000	270,000	
ㄹ.	동 소	433-9 위 지상	차양	목조 썬라이트지붕 1층	(11.7)	11.7	7,000	81,900	
소 계								₩9,381,900	
합 계								₩667,980,500.-	
				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

본건은 경기도 용인시 처인구 양지면 평창리 소재 "평창저수지" 북동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 단독주택, 나지, 농경지, 임야 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 대중교통수단 이용은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접하고 있는 도로 및 토지들과 고저차가 있는 대체로 평탄한 세장형의 토지로서 단독주택용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북측으로 완경사인 포장된 세로에 접하며 도로상태는 보통임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(일부제한지역(자연마을에서 1000M)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>, 자연보전권역 <수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역 <환경정책기본법>, [추가기재사항] 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

제시목록 외의 물건 기호(ㄴ)~(≡), 태양광발전설비 및 하부에 평상, 북측 경계를 따라 철재 담장 및 대문, 지상 및 경계를 따라 소나무 등의 수목 및 잘린 나뭇가지, 무성한 상태의 꽃이 피는 풀 및 잡초 등이 소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 입구에 소재하는 대문은 고장으로 탐문되므로 확인을 요함.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건 건물(기호1)은 일반목구조 기와지붕 2층건으로서,
 외 벽:벽돌,일부 석재형 타일 및 목재 등 마감.
 내 벽:벽지,타일 등 마감.
 바 닷:데코타일,타일 등
 창 호:새시 창호 등.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.(건물개황도 참조)

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비,LPG가스설비,태양광발전설비 등이 되어 있으며,개별난방임.

(4) 부합물 및 종물

기호(ㄱ)~(ㄷ)이 소재하고 있음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 건물 1층 현관 내부의 미닫이 문은 분리되어 거실 입구 부근에 소재하고 있

건물감정평가요항표

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

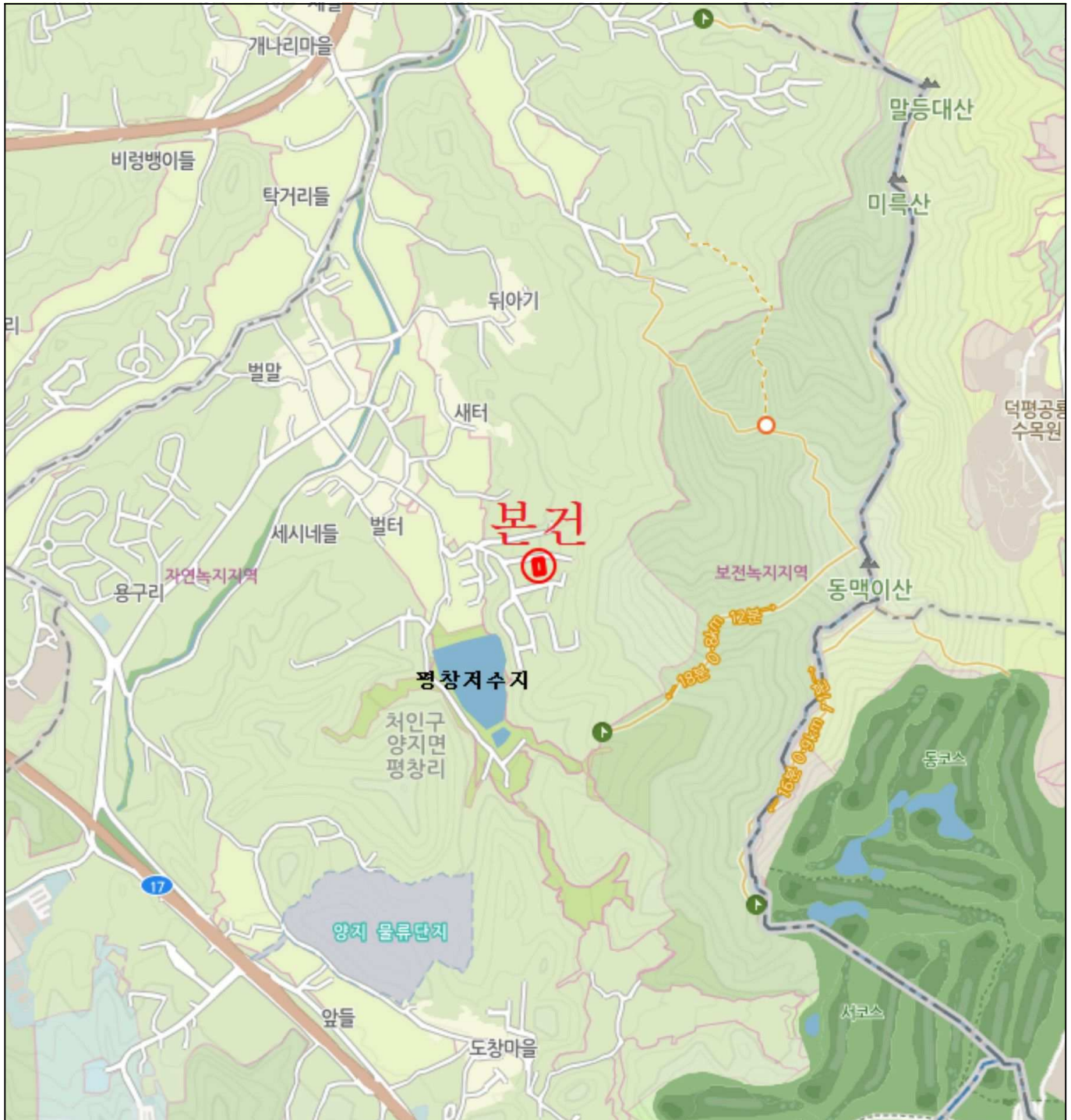
으며 거실 입구에는 문이 없음.

- 본건 건물의 건축물현황도상 1층 평면도에 장독대,테라스 등으로 표시되어 있는 부분에 제시목록 외의 물건 기호(ㄱ),(ㄴ)이 소재하고 있음.
- 본건 건물의 1층에서 2층으로 출입하는 내부 계단의 하부는 창고로 이용중임.
- 본건 건물 1층 입구에 소재하는 데크는 일부 파손된 부분이 있으며 1층 현관 위 2층의 외부에 PORCH가 소재하고 있음.
- 본건 건물 내에 소유자의 소유로 추정되는 가재도구 등 각종 물건들이 소재하고 있음.
- 본건 건물의 건축물현황도상 1층 보일러실은 접하고 있는 제시목록 외의 물건 기호(ㄱ)의 일부와 구분 없이 보일러실로 이용중임.

광역위치도



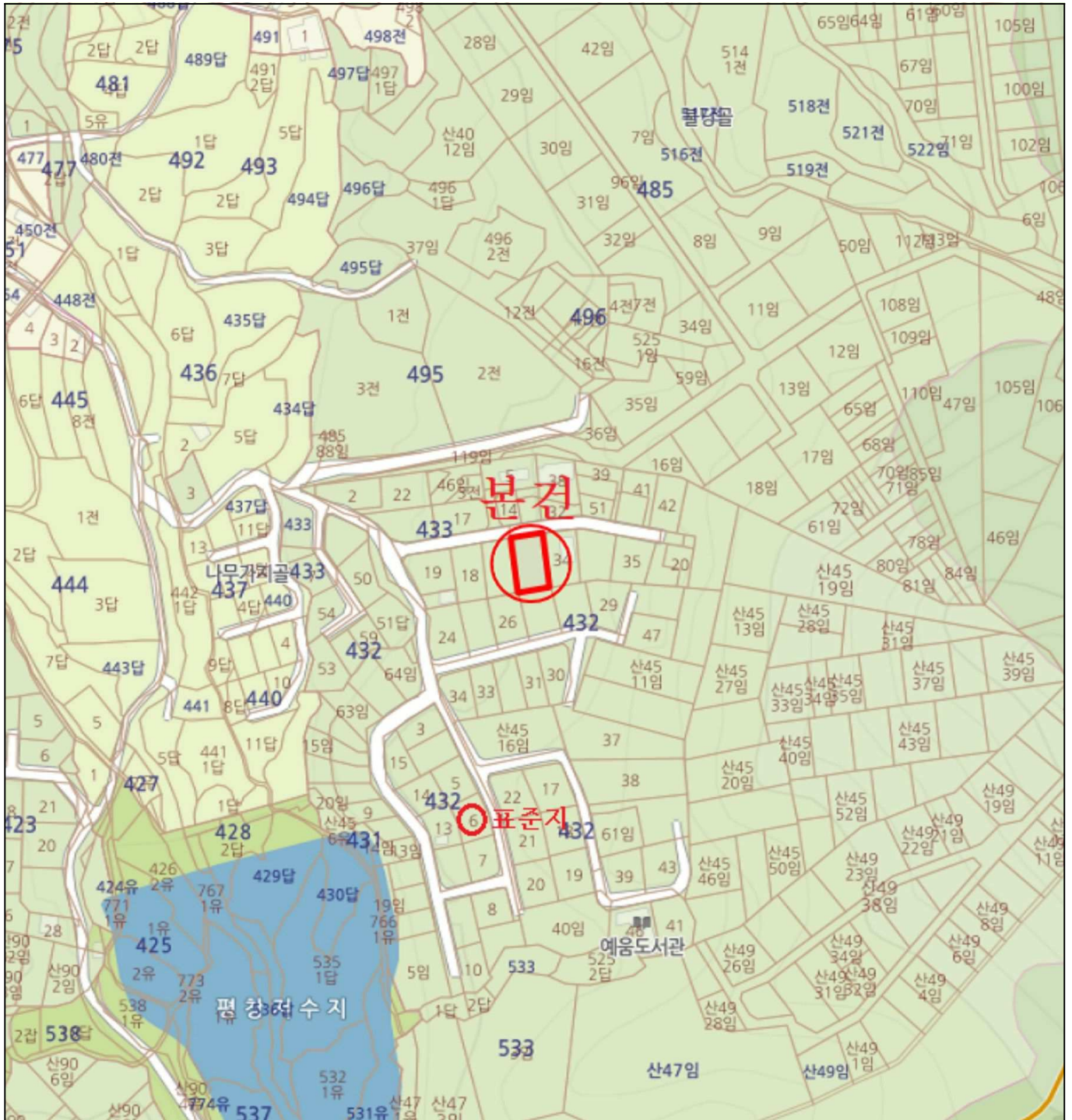
소재지	경기도 용인시 처인구 양지면 평창리 433-9
-----	---------------------------



위치도



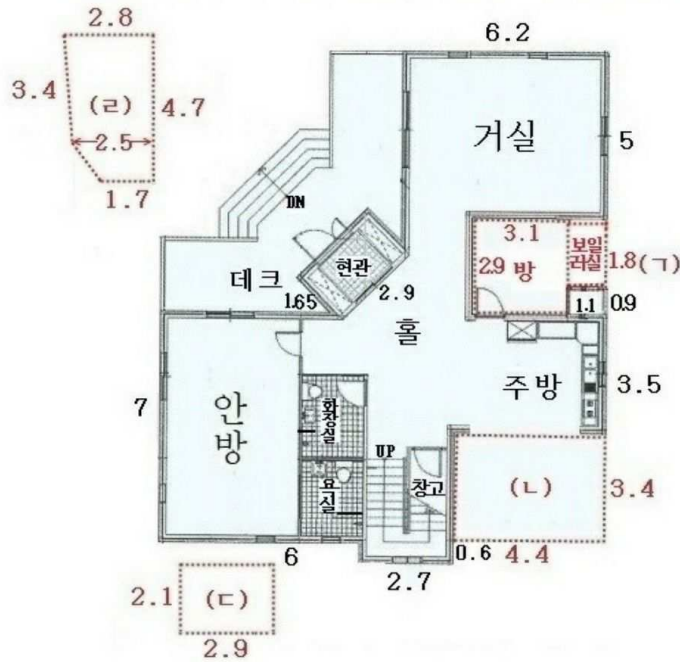
소재지 경기도 용인시 처인구 양지면 평창리 433-9



건물개황도

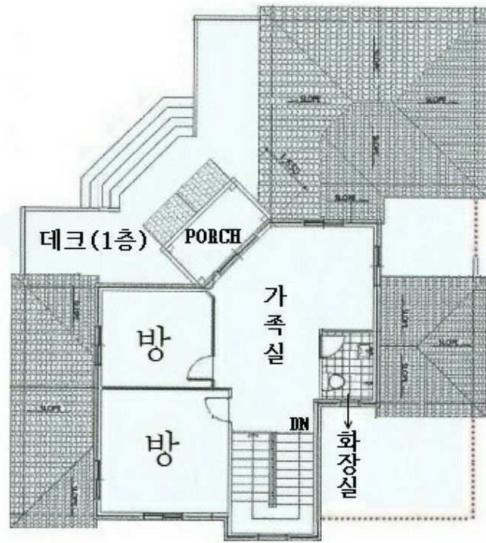


(건축물현황도의 1층 평면도)



(1층 평면도)

건물개황도



(2층 평면도)

건 물 개 황 도

건물면적(공부면적)

기호(1):1층:126.18m²

2층:63.86m²

제시목록 외의 물건

기호(ㄱ):목조 아스팔트씽글지붕 1층
방 및 보일러실 약 10.9m²

기호(ㄴ):목조 아스팔트씽글지붕 1층
다용도실 등 약 14.9m²

기호(ㄷ):판넬조 판넬지붕 1층 창고
약 6m²

기호(ㄹ):목조 썬라이트지붕 1층 차양
약 11.7m²



(1)



(1)



(1)



(1) 1 2 PORCH



(1) 1



(1) 1



(1) 2



()



()



()



()



()



()



LPG



