

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상
건명	손승호 소유물건 (2024타경 13332)
감정서번호	B241212-001

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.

베스트감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 **백성수** (인)

감정평가액	일십이억칠천사백칠십팔만오천육백원정(₩1,274,785,600.-)		
-------	--------------------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 경매1계
소유자 (대상업체명)	손승호 (2024타경13332)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2024.12.31	2024.12.31
		작성일	2025.01.03

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	640	토지	640	1,320,000	844,800,000
	건물	244.31	건물	244.31	1,760,000	429,985,600
	이	하	여	백		
<b>합계</b>						₩1,274,785,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 동백동 소재 “향린공원” 북동측 부분에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가조건입니다.

### 2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항에 의거 “시장가치” 를 기준하여 감정평가하였습니다.

☞ “시장가치” 란 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

#### (2) 평가조건

본 평가에 있어서 별다른 감정평가조건은 없으며 기준시점(현장조사일)은 2024.12.31.입니다.

### 4. 그 밖의 사항

(1) 본건 기호1 지상에 소재하는 조경수 등(소나무 7~8주, 주목4~5주의 기타 수목 등.후첨 사진용지 참조)은 토지와 일체로 거래되는 관행에 의하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

(2) 본건 기호1 지상에 소재하는 조형물 등은 이동 및 반출이 용이한 상태인 바, 평가목적 을 고려하여 평가에서 제외하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 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 하였습니다.

### 2. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	동백동 75-268	대	640	단독 주택	자연 녹지	세로 (가)	사다리 급경사	828,700

### 3. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사한 기호 A) 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	동백동 75-266	대	633	단독 주택	자연 녹지	세각 (가)	사다리 급경사	872,400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정(지가변동률)

◎경기도 용인시 기흥구 (24.01.01~24.12.31 ) (녹지)

- 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 4.880

- 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.221

▶  $( 1 + 0.04880 ) * ( 1 + 0.00221 * 31/30 ) \approx 1.05120$

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2024년 11월 지가변동률을 연장 적용 하였습니다.

## 5. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등합니다. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교

개별요인			격차율		비 고
조건	항 목	세항목	표준지 (A)	대상토지 (1)	
가로 조건	가로의 폭, 구조의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	0.95	가로의 구조에서 열세
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	유사함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
위험 및 혐오 시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자투형획지, 맹지	1.00	0.95	경사도에서 열세임
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 지목	1.00	1.00	대등함
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.02	조경수 등 반영
		기타			
개별요인 비교치			1.00	0.921	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 인근 매매사례 및 평가선례

### (1) 인근 매매사례

사례	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점 신축년도 개별지가	격차율 (배)
		건물							
#가	동백동 75-26*	대	620	자연녹지 (단독주택)	1,244,673	1,150,000	KAIS	2022.03.23. (2002.06.10.) @ 900,400	1.38
		건물	225.18						
#나	동백동 75-44*외	대	27	자연녹지 (토지만거래)	1,149,500	31,036	KAIS	2024.05.14. @672,200	1.71

※ 격차율은 토지단가/개별지가 를 적용한 격차율입니다.

### (2) 인근 평가선례

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보)

선례	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점 (개별지가)	격차율 (배)
		건물						
#1	동백동 75-29*	대	984	자연녹지 (단독)	1,180,000	자산 재평가	2022.12.31. (742,000)	1.59
#2	동백동 75-45*	대	486	자연녹지 (단독)	1,220,000	담보	2024.01.22. (718,000)	1.69
#3	동백동 75-33*	대	366	자연녹지 (단독)	1,240,000	기타 담보	2024.05.14. (718,100)	1.72

※ 격차율은 토지단가/개별지가 를 적용한 것입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 8. 기타 요인 보정률의 산출

### (1) 기타요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10) 등에서 인정되는 점과 동일수급권을 포함한 인근지역의 거래가격 및 평가 선례와 인근시세 등과의 형평성이 있는 적정한 가격 산정을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 사료됩니다.

#### - 산식

기준시점에서의 사례기준 표준지가격(사례단가 × 시점수정치 × 지역요인 × 개별요인)

-----  
 기준시점에서의 표준지가격(표준지공시지가 × 시점수정치)

### (2) 비교사례의 선정

상기 비교사례 중 대상토지와 비교하여 위치, 용도지역, 도로조건, 이용상황 및 입지적 여건 등에서 토지와 유사성이 인정되는 것으로 판단되어 매매사례 기호 #가)를 본 평가에 적용할 비교사례로 선정하였습니다.

### (3) 기타요인 보정률의 결정

시점수정	사례기호	행정구역 및 용도지역			산 정 기 간		지가변동률		적용배수	
	#가	용인기흥구 녹지지역			2022.03.23. ~2024.12.31		15.011		1.15011	
지역요인 비교	대상토지와 비교사례는 인근 지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.									1.00
개별요인 비교 (비교사례 =1.00기준)	대상 토지	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계	
		#가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
	비고	표준지는 사례와 비교하여 모든 조건에서 유사합니다.								
그 밖의 요인 보정률 결정	산정 기준별	기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	선정 보정률	결정 보정률	
	사례 기준	#가	1,244,673	1.15011	1.00	1.00	1,431,510	1.561	1.56	
	표준지 기준	A	872,400	1.05120	-	-	917,066			
	비고	비교사례 기준 표준지가격과 기준시점에서의 표준지가격을 기준하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정률을 결정하였습니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 기타요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 56% 상향 보정합니다. (1.56)

## 9. 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	872,400	1.05120	1.00	0.921	1.56	1,317,605.010 509	1,320,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상건물의 개요

기호	구 조	연면적(㎡)	용 도	사용승인일
2	철근콘크리트조 철근콘크리트슬라브지붕 2층	244.31	단독주택	2002.06.04

### 3. 재조달원가의 산정

#### (1) 표준단가 결정

한국부동산연구원에서 2023년도에 발행한 건축물재조달원가 자료집을 기준으로 다음과 같이 적용하였습니다.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/평지붕	1	3,341,000	50 (45~55)
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/평지붕	2	2,990,000	50 (45~55)
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/평지붕	3	2,569,000	50 (45~55)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 제조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 제조달원가(부대시설 포함)를 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분	적용표준단가	부대설비	적용제조달원가
기호2	3,000,000	150,000	3,150,000

## 4. 감가수정

감가수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 규정에 의한 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법·정률법 및 상환기금법의 감가수정방법 중 대상물건의 특성에 가장 적합한 정액법을 적용하였습니다.

## 5. 건물가액

구 분	제조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	유효경과년수 (관찰감가)	유효가치율 (관찰감가)	적용단가 (원/㎡)
기호2	3,150,000	50	22	28/50	1,760,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수 / (총)내용년수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분		면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토지	1	640	1,320,000	844,800,000	
건물	2	244.31	1,760,000	429,985,600	
감정평가액(합계)				1,274,785,600	

### 2. 결정의견

상기 평가전례와 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 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 기흥구 동백동	75-268	대	자연녹지지역	640	640	1,320,000	844,800,000	조경일체 포함
2.	경기도 용인시 기흥구 동백동  [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 향린2로 143	75-268 위 지상  금호 향린 동산 전원 주택	단독주택	철근콘크리트조 철근콘크리트 슬라브지붕 2층  지하1층  1층  2층	48.83 128.52 66.96	244.31	1,760,000	429,985,600	3,150,000 x 28/50
<b>합 계</b>								<b>₩1,274,785,600.-</b>	
				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 기흥구 동백동 소재 향린동산 북동측 부분에 위치하며, 부근은 전원 주택 및 주거나지들이 혼재하는 전원주택지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근가능하나 버스정류장의 위치 등을 고려할 때 대중교통사정은 불편함.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형의 급경사지로서 단독주택 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 노폭 4~10m 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(주거형) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

## (6) 제시목록 외의 물건

없음

## (7) 공부와의 차이

# 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) |                |

없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리틀슬라브지붕 2층 단독주택으로서,  
 외벽: 치장벽돌 쌓기  
 내벽: 벽지마감 및 인테리어, 일부 타일 마감.  
 창호: 샷시창호임.  
 바닥: 목재 판넬마감

## (2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.(후면 건물개활도 및 사진용지 참조)

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 심야전기 보일러 개별난방, 태양광발전설비 등 있음.

## (4) 부합물 및 종물

--

## (5) 공부와의 차이

--

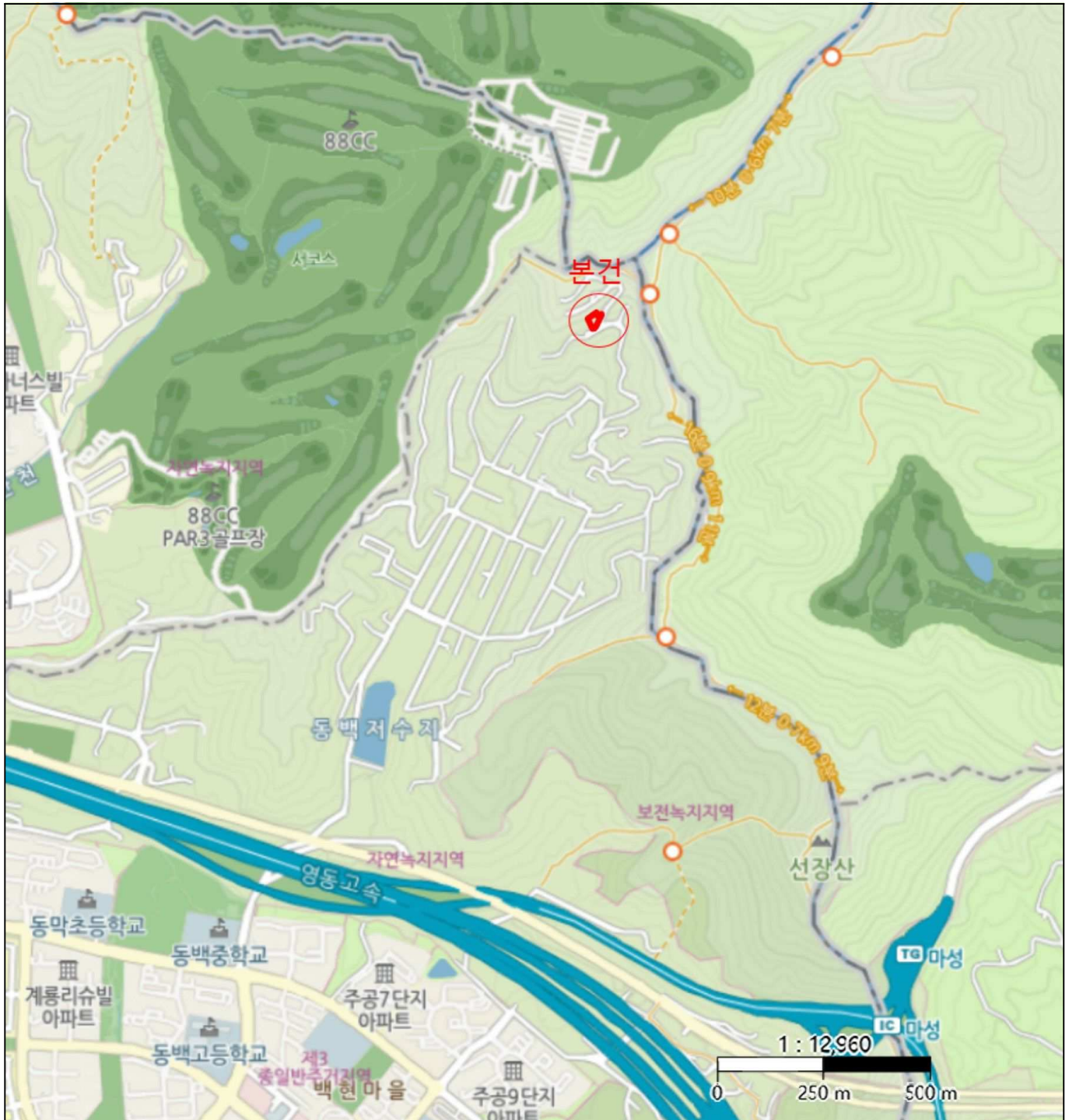
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



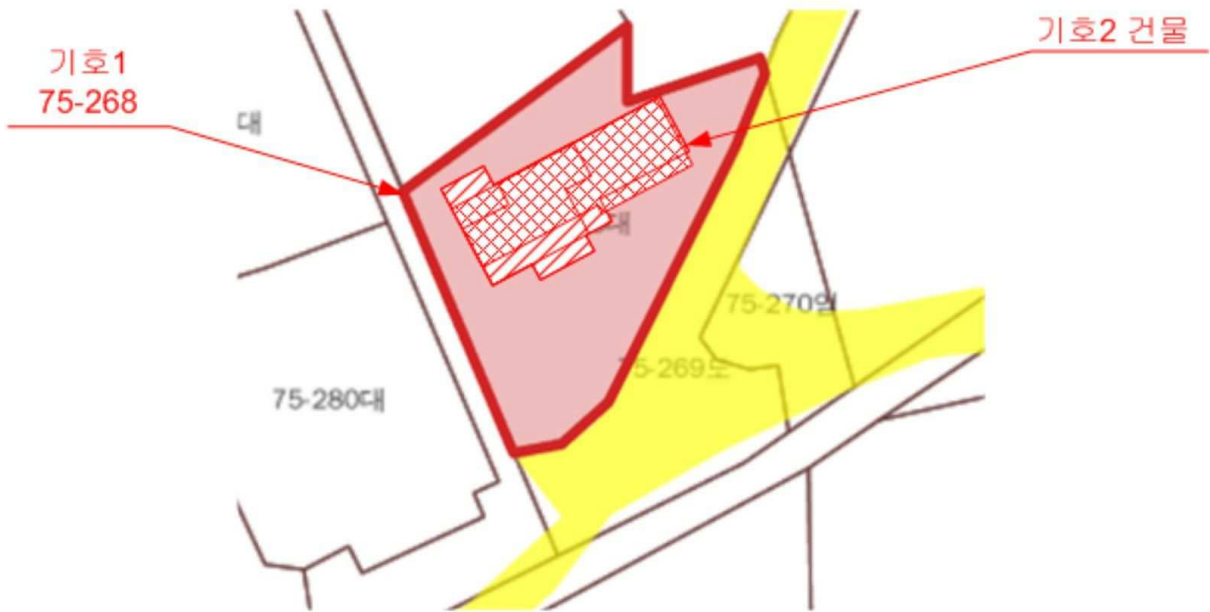
소재지    경기도 용인시 기흥구 동백동 75-268





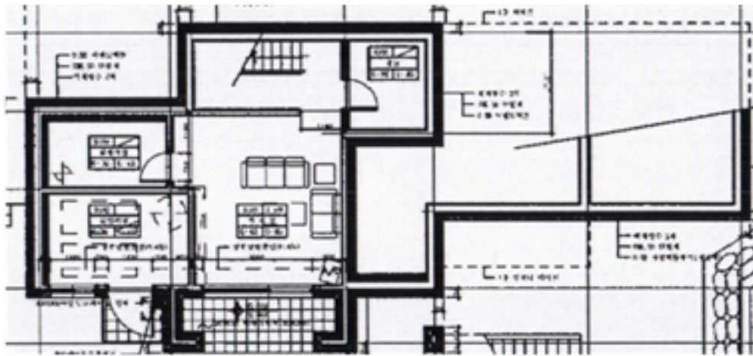
# 지 적 개 황 도

지 적 개 황 도(no scale)

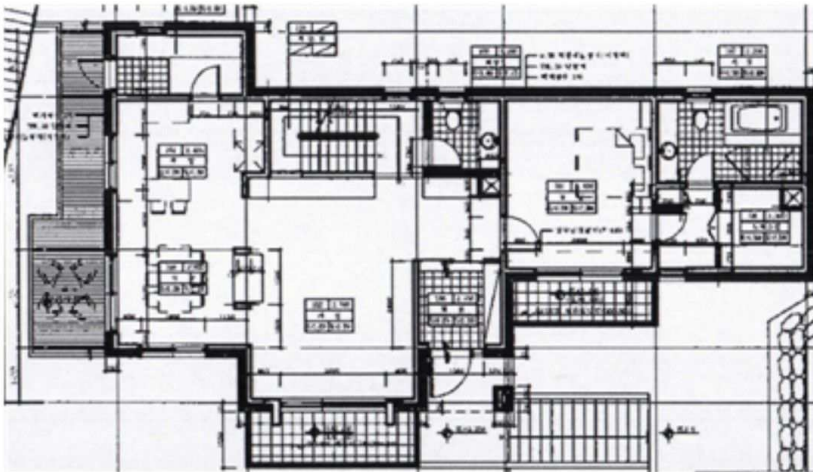


# 건물개황도

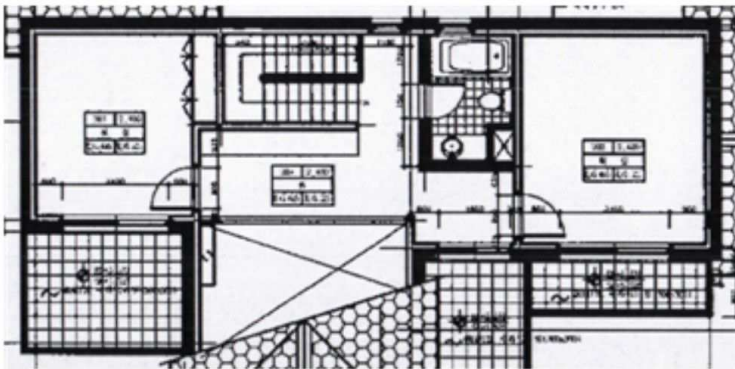
건물개황도(no scale)



지하 1층



1층



2층

공부면적

지하1층: 48.83㎡  
1층: 128.52㎡  
2층: 66.26㎡





1





2



