

# 감정평가서

건명	이종찬 소유물건 (2024타경85542)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
감정서번호	2-240904-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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.

(주)감정평가법인 태백 경기남부지사

우)14059 경기도 안양시 동안구 흥안대로427번길 16, 515호(관양동, 평촌디지털엠피아)

TEL. 031-382-7923 FAX. 031-629-7923

# (부동산)감정평가표

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



감정평가사  
신기덕





(주)감정평가법인 태백 경기남부지사 지사장 함기철



감정평가액	육억이천구백팔십삼만칠천칠백육십원정(₩629,837,760.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	이종찬 (2024타경85542)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.05	2024.09.05	2024.09.06	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	247.3	토지	247.3	1,980,000	489,654,000
	건물	247.44	건물	247.44	-	134,183,760
	제시외건물	(25.5)	제시외건물	25.5	-	6,000,000
합계						₩629,837,760
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 포곡읍 신원리 소재 '신원2리회관' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 「수원지방법원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 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 가액을 말함.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### 가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

## 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

## 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

## 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

## 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 토지

본건 토지는 조성, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 않음. 또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 평가대상 토지는 비교방식으로 평가하였음. 따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출하되, 다른 방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

2) 건물

본건 건물은 일반적으로 독립적인 거래대상이 되지 않는 바 비교방식은 적절하지 아니하며, 토지의 경우와 마찬가지로 수익방식 역시 적용하기가 적절치 아니하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 다른 방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음. 따라서 본건 건물은 상기 규정에 따른 주된 방법으로서 그 구조, 용재, 현상, 시공상태, 관리 및 이용상태, 유용성, 부대설비, 경과년수 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

## 4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 05일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2024년 09월 05일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 대상물건의 확정

### 가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가(원/㎡) 2024년	비고
1)	신원리 298-1	247.3	247.3	잡종지	자연 녹지	주상용	소로 한면	사다리 평 지	554,000	-
합계	-	247.3	247.3	-	-	-	-	-	-	-

### 나. 건물

일련 번호	소재지	경기도 용인시 처인구 포곡읍 신원리 298-1 (경기도 용인시 처인구 포곡읍 곡현로 304)						
	주구조	철근콘크리트구조			주용도	근린생활시설, 창고		
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일	
		91.58	39.65	247.44	70.55	-1/2	2002.08.21	2002.11.07

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 사항

- 대상물건의 소재지 지목, 면적 등은 귀 제시 목록에 따라 평가하였음.
- 대상물건은 수차례 현장조사에도 불구하고, 관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 인근주민 탐문, 외부 관찰 및 인근 동유형의 표준적 이용, 건축물현황도면 등을 기준으로 평가하였는바, 귀 법원의 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 대상물건 평가시 인용한 평가사례 및 거래사례 등은 개인정보보호 관계로 일부는 \*\* 표시 하였으니 참고하시기 바람.
- 대상물건 일련번호 1) 토지의 공부상 지목은 잡종지이나 현황 '대' 임.
- 대상물건 일련번호 1) 토지 지상에는 관상수가 1주 식재되어 있는 바, 귀 법원의 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 대상물건 일련번호 가) 건물의 2층은 2002. 11. 07일자로 증축된 상태로서 기존 1층 부분의 잔존 내용연수를 기준으로 평가하였음.
- 대상물건 일련번호 가) 건물에는 후첨"지적 및 건물개황도"에서와 같이 제시외건물(기호㉠,㉡)이 소재하여 개략적인 면적을 기준으로 평가하였으며, 현황·관리상태 등을 감안하여 원가법으로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

#### 가. 개요

공시지가기준법이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

#### 나. 비교표준지 선정

인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역·이용 상황·지목·주위 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	신원리 298-1	247.3	잡종지	자연녹지	주상용	소로한면	사다리 평지	554,000
비고	대상물건이 비교표준지임.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

시점수정은 『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제2호, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (미발표시 직전월 지가변동률 적용)

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	경기도 용인시 처인구 '녹지지역'	2024.01.01~2024.09.05	3.991	1.03991	2024년 07월 연장적용

### 라. 지역요인 비교

<b>결정 의견</b>	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.
<b>지역요인 비교치</b>	<b>1.000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1]/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	동일함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	동일함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	동일함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	동일함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	동일함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	동일함.
개별요인 비교치			1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 다양한 목적에 활용되는 바, 실제 시장가치와는 다소 차이를 보임. 따라서 적정가격 산정을 위해 보정단계를 거치게 되며, 인근지역 및 동일수급권 내 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적절한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함.『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제5호, 대법원판례“2003다38207판결 (2004.5.14.선고)”,“2002두5054(2003.7.25.선고)”등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

### 2) 평가사례 및 거래사례

#### 가) 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	신원리 24*	대	1,369.0	자연녹지	공업기타	담보	2024.08.14	1,760,000	554,500	3.17
②	신원리 25*	대	1,322.0	자연녹지	공업기타	담보	2023.09.08	1,890,000	511,700	3.69
③	신원리 340-*	대	396.1	자연녹지	상업용	담보	2022.06.10	1,900,000	538,400	3.53
④	신원리 251-*	대	745.0	자연녹지	상업용	담보	2024.04.11	1,980,000	547,900	3.61

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	신원리 258-*	대	자연 녹지	468.0	공업 기타	857,873,450 (건물포함)	약 1,570,000	2023.09.09	474,900
비고	<토지단가 산출개요>								
	■ 건물 개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2022.05.25), 면적 : 198㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(857,873,450\text{원} - (650,000\text{원}/\text{㎡} \times 39/40 \times 198\text{㎡})) / 468\text{㎡}] = 1,570,000\text{원}/\text{㎡}$								
㉡	신원리 223-*외	대	자연 녹지	2,976.0	상업용	7,300,000,000 (건물포함)	약 2,070,000	2022.10.12	527,600
비고	<토지단가 산출개요>								
	■ 건물 개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2007.02.02), 면적 : 2,589.48㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(7,300,000,000\text{원} - (700,000\text{원}/\text{㎡} \times 25/40 \times 2,589.48\text{㎡})) / 2,976\text{㎡}] = 2,070,000\text{원}/\text{㎡}$								

## 3) 인근지역 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
자연녹지	주상용	소로변	2,000,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산 중개업소

## 4) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 부동산태인)

### 경기

지역통계		경기			용인시 처인구			포곡읍		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	대지	66.16%	68.52%	197	72.36%	77.76%	7	63.07%	63.07%	1
	잡종지	64.26%	65.81%	36	0.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%	0
6개월 평균	대지	71.28%	67.93%	117	66.44%	63.86%	3	0.00%	0.00%	0
	잡종지	61.62%	75.38%	20	0.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%	0

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

감정평가 기준시점에서 사례(평가사례 및 거래사례 등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가격과 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함.

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 그 밖의 요인 보정치 산정

### (1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	본건이 속한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 사례(사정이 개입되지 아니한 거래사례 또는 평가사례) 중 선정하였음.

### (2) 시점수정

(미발표시 직전월 지가변동률 적용)

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	경기도 용인시 처인구 '녹지지역'	2023.09.09~2024.09.05	6.074	1.06074	2024년 07월 연장적용

### (3) 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

### (4) 지역요인 비교

결정 의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 개별요인 비교

### ■ 주택지대[표준지A/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.15	표준지가 가로의 폭 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.10	표준지가 접근성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.94	표준지가 지목 등에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.189	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (6) 사례기준 표준지평가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	㉠	1,570,000	1.000	1.06074	1.000	1.189	1,980,115

## (7) 그 밖의 요인 보정치 산정

$$\frac{\text{비교사례㉠ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} = \frac{1,980,115}{554,000 \times 1.03991} = 3.437$$

## 다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	3.43

## 사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	554,000	1.03991	1.000	1.000	3.43	1,976,057	1,980,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

### 가. 거래사례 선정

#### 1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	인근지역내 본건 토지와 용도지역·이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 비교가능성이 높아 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 거래사례를 선정하였음.

#### 2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	신원리 223-*외	대	자연녹지	2,976.0	상업용	7,300,000,000 (건물포함)	약 2,070,000	2022.10.12	527,600
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2007.02.02), 면적 : 2,589.48㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(7,300,000,000\text{원} - (700,000\text{원}/\text{㎡} \times 25/40 \times 2,589.48\text{㎡})) / 2,976\text{㎡}] = 2,070,000\text{원}/\text{㎡}$								

### 나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

(미발표시 직전월 지가변동률 적용)

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉔	경기도 용인시 처인구 '녹지지역'	2022.10.12~2024.09.05	11.286	1.11286	2024년 07월 연장적용

### 라. 지역요인 비교

<b>결정 의견</b>	대상토지와 비교사례는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등함.
<b>지역요인 비교치</b>	<b>1.000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1)/비교사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉔)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.95	대상물건이 구조 등의 상태 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.94	대상물건이 지목 등에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.893	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉔	2,070,000	1.000	1.11286	1.000	0.893	2,057,133	2,060,000	-

### 3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	1,980,000	2,060,000	1,980,000

나. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경기도 용인시 처인구 포곡읍 신원리 298-1	247.3	247.3	1,980,000	489,654,000	-
합 계		247.3	247.3	-	489,654,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

### 1. 개요

대상건물 감정평가액의 산출은 건축물의 구조, 시공상태, 사용자재, 마감상태 및 부대시설 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 건물만의 거래사례 포착이 어려워 거래사례비교법에 의한 합리성 검토는 생략하였음. 원가법이란 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 방법을 말하여 산출방법은 아래와 같음.

산 식	$\begin{aligned} \text{건물 적용단가} &= \text{재조달원가} - \text{감가수정(단가)} \\ \text{건물 적산가액} &= \text{적용단가} \times \text{건물 면적} \end{aligned}$
-----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 2. 대상건물의 개황

일련 번호	주 용 도	구 조	면적(m <sup>2</sup> )	비고(층수)
가)	근린생활시설, 창고	철근콘크리트구조	247.44	-1/2층

### 3. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 부동산연구원 2023년 1월을 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

#### 가. 부동산연구원 2023년 1월

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,434,000	50 (45 ~ 55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,154,000	50 (45 ~ 55)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기설비, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보정 항목	비고
위생설비, 급배수설비 및 난방설비 등	재조달원가에 포함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 재조달원가 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
가)	지1층	창고	700,000	중	-
	1층	제1종근,생(소매점)	1,000,000	중	-
	1층	제2종근,생(사무소)	1,000,000	중	-
	2층	주택	1,200,000	중	-

## 4. 감가수정 및 건물단가의 결정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 가치 하락요인 등(감가요인)을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함. 본 감정평가에서는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 하되, 감가수정 방법인 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상 건물에 가장 적합한 방법인 “정액법”으로 감가수정하였음.

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일 (증축일자)
가)	지1층	700,000	28	50	392,000	392,000	2002.08.21 (2002.11.07)
	1층	1,000,000	28	50	560,000	560,000	
	1층	1,000,000	28	50	560,000	560,000	
	2층	1,200,000	28	49	685,714	685,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(m <sup>2</sup> )	사정 면적(m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	비 고
가)	지1층	84.48	84.48	392,000	33,116,160	-
	1층	43.12	43.12	560,000	24,147,200	-
	1층	41.36	41.36	560,000	23,161,600	-
	2층	78.48	78.48	685,000	53,758,800	-
합 계		247.44	247.44	-	134,183,760	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정됨. 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가목적(담보)을 고려하여 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	489,654,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	134,183,760	
제시외건물 ㉠,㉡	6,000,000	
합 계	629,837,760	-

끝.

## (토지, 건물) 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	경기도 용인시 처인구 포곡읍 신원리	298-1	잡종지	자연녹지지역	247.3	247.3	1,980,000	489,654,000	현황'대'
가	동 소 [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 포곡읍 곡현로 304	298-1	근린생활 시설 및 창고	철근콘크리트조 스라브, 콘크리트평스라브 지붕 2층					
				지1층	84.48	84.48	392,000	33,116,160	700,000 x 28/50
				1층	43.12	43.12	560,000	24,147,200	1,000,000 x 28/50
				1층	41.36	41.36	560,000	23,161,600	1,000,000 x 28/50
				2층	78.48	78.48	685,000	53,758,800	1,200,000 x 28/49
	소 계 [제시외 건물]						<b>₩623,837,760</b>		
㉠	경기도 용인시 처인구 포곡읍 신원리	298-1	창고 등	판넬조 판넬지붕	(18)	18	250,000	4,500,000	
㉡	동 소	동 소	계단 밑 창고 등	벽체이용 판넬조	(7.5)	7.5	200,000	1,500,000	
	소 계							<b>₩6,000,000</b>	
	합 계							<b>₩629,837,760</b>	
			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 포곡읍 신원리 소재 '신원2리회관' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 주위는 공장, 근린생활시설, 단독주택, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지대로서, 제반 입지여건 무난한 편임.

## (2) 교통상황

대상토지까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류소가 소재하여 전반적인 대중교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

대상물건 서측으로 왕복 2차선의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역(주거형), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역(하천에서300M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>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

대상물건 일련번호 가) 건물에는 후첨"지적 및 건물개황도"에서와 같이  
제시외건물(기호㉠,㉡)이 소재하여 개략적인 면적을 기준으로 평가하였으며, 현황·관리상태  
등을 감안하여 원가법으로 평가하였음.

## (7) 공부와의 차이

-

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 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

철근콘크리트조 스라브, 콘크리트평스라브지붕 2층 건물로서,

- 외벽 : 벽돌쌓기 마감 등
- 창호 : 알루미늄샷시 및 하이샷시 창호 등임.

## (2) 이용상태

공부상

지1층 - 창고,

1층 - 근린생활시설,

2층 - 주택으로 이용 중임.

(후첨 '건물개황도' 참조)

## (3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 중물

-

## (5) 공부와의 차이

-

# 건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 광역위치도

소재지

경기도 용인시 처인구 포곡읍 신원리 일대



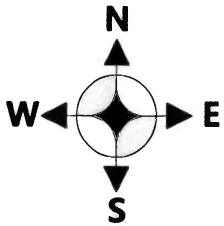
# 상 세 위 치 도

소재지

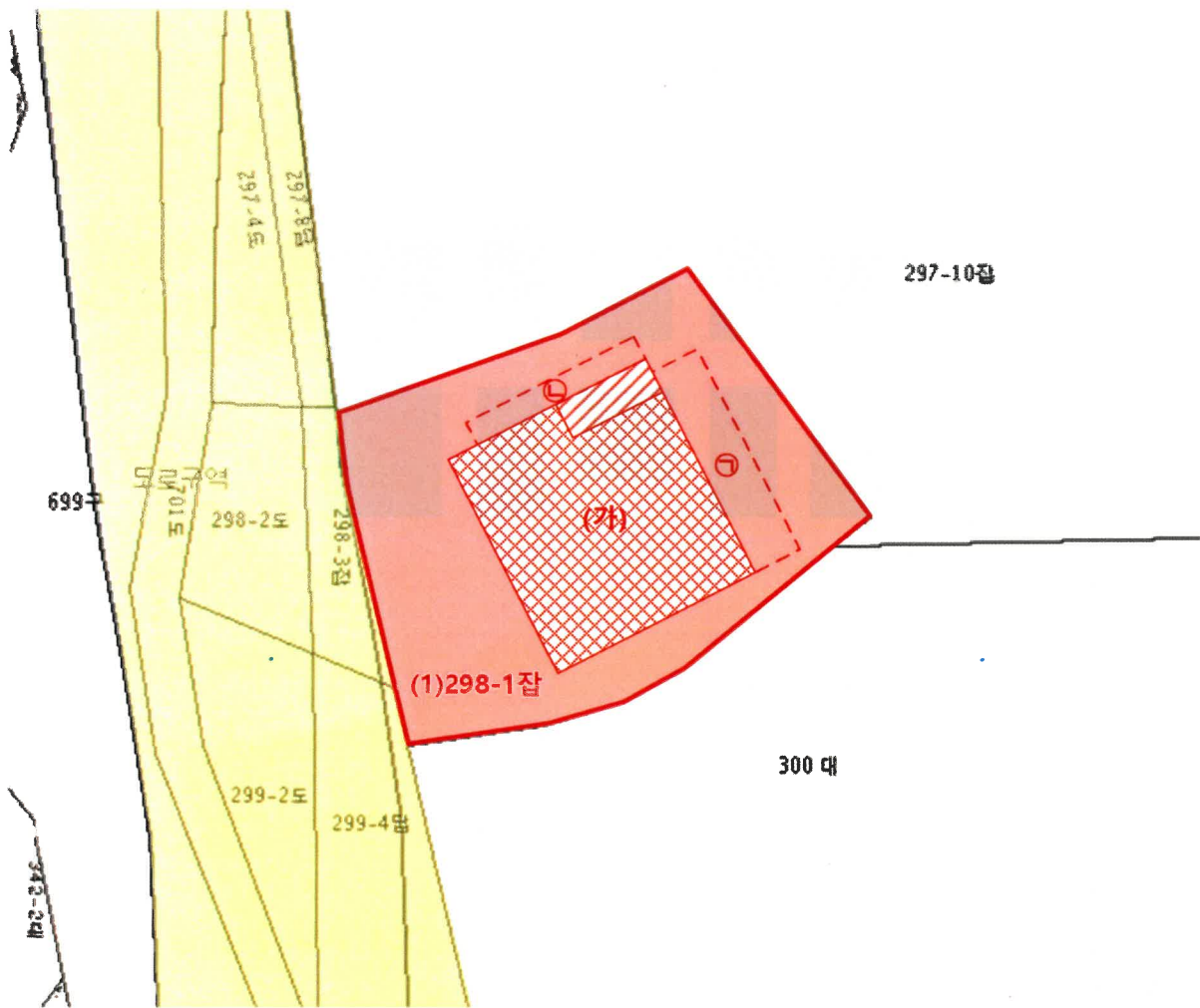
경기도 용인시 처인구 포곡읍 신원리 298-1



# 지 적 및 건물 개 항 도

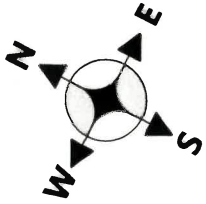


S = 1 : 300

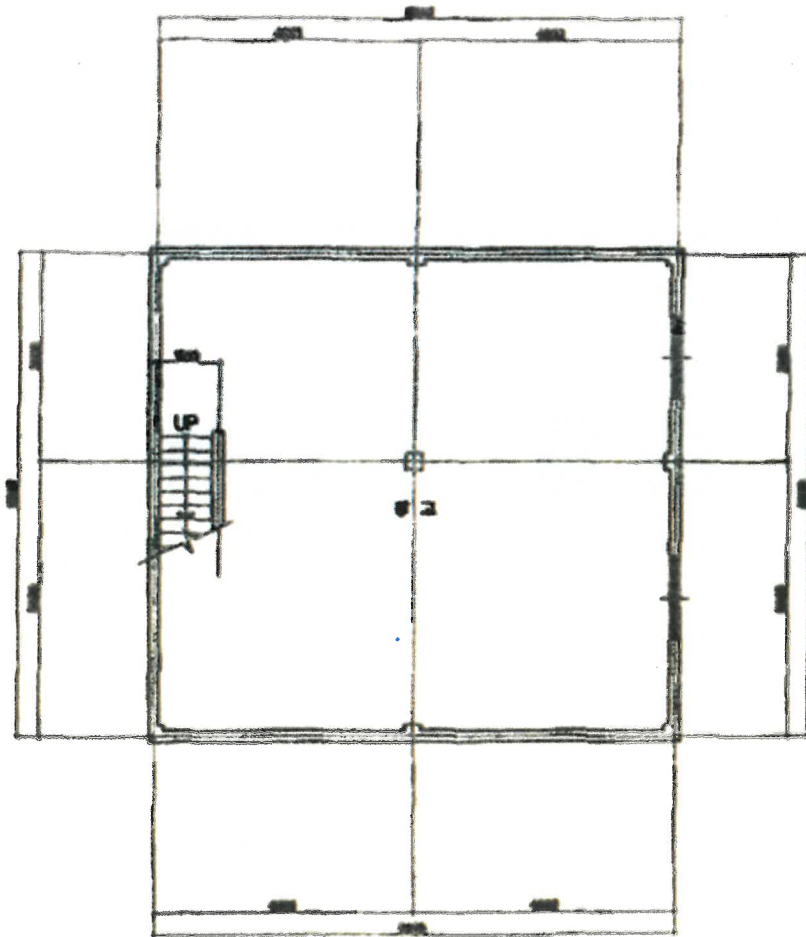


범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

# 건 물 개 황 도

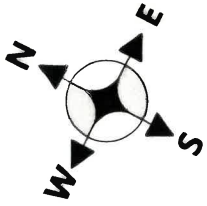


No Scale

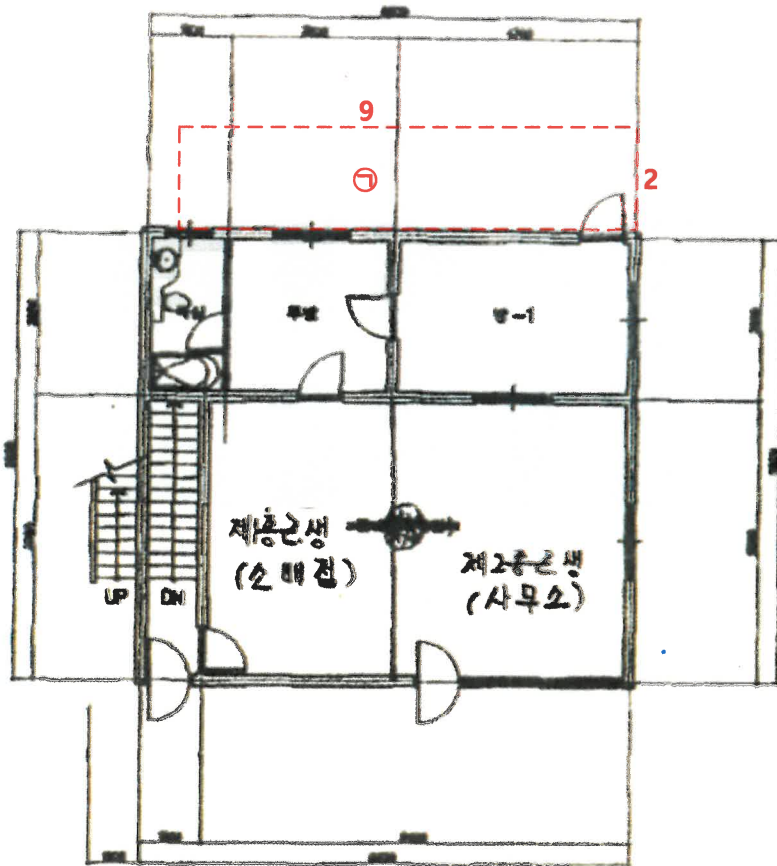


< 일련번호(가) 지1층 >  
공부상 면적 84.48㎡

# 건물개황도



No Scale

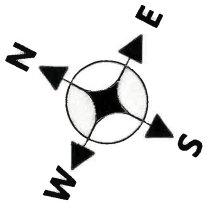


< 일련번호(가) 1층 >  
공부상 면적 84.48㎡

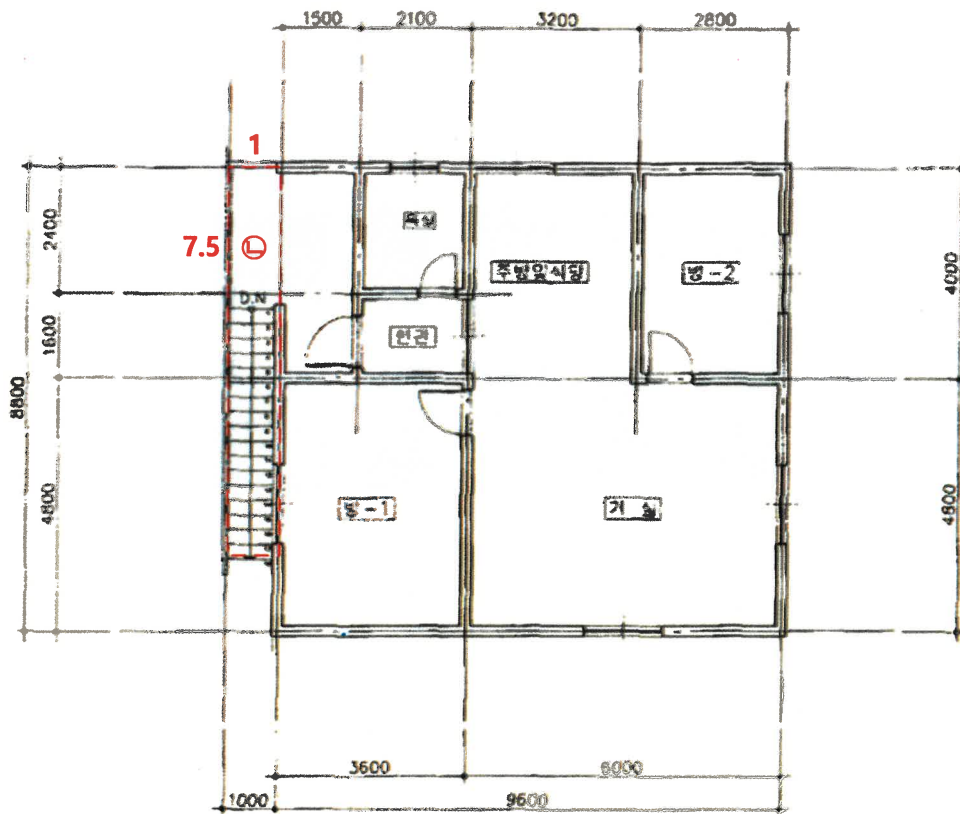
< 제시 외 건물 >

㉠ 판넬조 판넬지붕 1층소재(창고 등) : 약 18㎡

# 건물개황도



No Scale



< 일련번호(가) 2층 >  
공부상 면적 78.48㎡

< 제시 외 건물 >

⊖ 벽체이용 판넬조 1층소재(계단 밑 창고 등) : 약 7.5㎡

# 사진용지



대상물건 전경

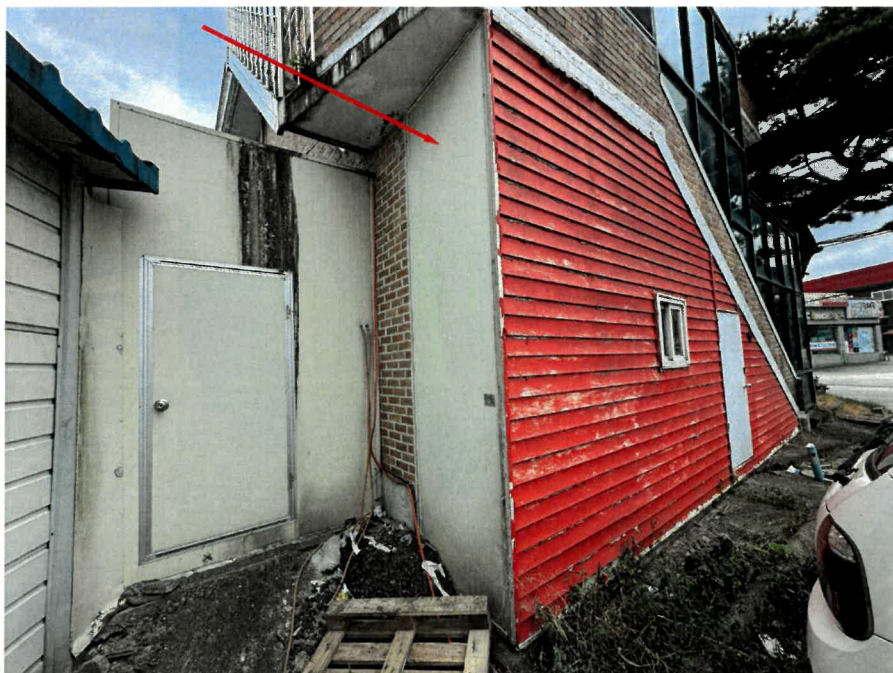


대상물건 전경

# 사진용지



제시외건물(기호 ㉠)



제시외건물(기호 ㉡)

# 사 진 용 지



주위전경



주위전경