

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 진산
소유물건(2024타경99190)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: K0241206-1

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.

금오감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김종철

감정평가액	일십육억구천일백삼십오만사천사백원정(₩1,691,354,400.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 진산 (2024타경99190)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 17	2024. 12. 16 ~ 2024. 12. 17	2024. 12. 18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	178	토지	178	5,160,000	918,480,000
	건물	297.87	건물	297.87	-	772,874,400
		이	하	여	백	
합계						₩1,691,354,400
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 보정동	1230-8	대	제1종일반 주거지역	178	178	5,160,000	918,480,000	
2	" [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 죽현로80번길 30-5	1230-8 위 지상 제이크 타운 1008호	단독주택	철근콘크리트 구조 장크판빌지붕 3층 지1층 지1층 1층 2층 3층	104.81 16.45 65.12 69.01 42.48	121.26 176.61	1,480,000 3,360,000	179,464,800 593,409,600	1,550,000 x 48/50 3,500,000 x 48/50
합 계								₩1,691,354,400.-	
				이	하	여	백		

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 보정동 소재 '독정초등학교' 동측 인근에 위치한 부동산(토지, 건물)로서, 수원지방법원의 법원경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 17일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 12월 16일 ~ 2024년 12월 17일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 건물시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄 · 구분 · 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 지1층 상부에 건축물대장에 등재되지 않은 공간이 있으나 현황을 확인하지 못하여 평가하지 아니하였으니 경매 진행 및 입찰 참여 시 참고하시기 바람.

다. 본건 경매에는 단지내 도로로 사용되고 있는 보정동 1230(지목: 대지, 현황: 도로, 면적 1,283㎡) 지분이 포함되지 않아 본건 소유권을 취득하더라도 단지내 도로를 사용할 수 없을 수 있으니 경매 진행 및 입찰 참여 시 참고하시기 바람.

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 토지

기호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	보정동 1230-8	178.0	178.0	대	1종 일주	단독 주택	중로 각지	세장형 평 지	2,217,000	

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

2. 건물

기호	소재지	구조	연면적 (㎡)	층수	용도	사 용 승인일	비고
2	보정동 1230-8 위 지상	철근콘크리트구조 징크판넬지붕	297.87	지하1층/ 지상3층	단독주택	2022.03.21	-
합계	-	-	297.87	-	-	-	

※ 건물의 표시는 일반 건축물대장을 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
A	보정동 1241-5	대	216.0	단독주택	1종일주	세로(가)	세장형 평지	1,879,000

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근 지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제 19조 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사· 발표하는 비교표준지가 소재하는 시 . 군 . 구의 같은 용도 지역 지가변동률을 시점수정치로 적용하였음.

[용인시 기흥구 주거지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2024/01/01 ~ 2024/12/17	1.768	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.344 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.276 $(1 + 0.01344) * (1 + 0.00276 * 47/31)$ ≈ 1.01768

※ 미고시된 월의 지변률은 고시된 지변률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지변률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지 A

조건	항	세 항목	격차율	내용
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.12	가로의 폭 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.99	인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 본건이 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오스처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	0.97	도로지분이 포함되지 않아 본건이 열세임.
		기타		
격차율 소계			1.076	-

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

가) 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목/ 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
①	보정동 122*~*	153.0	1종일주	대/ 단독주택	2023.03.30	법원경매	4,060,000	-
②	보정동 123*-1*	154.0	1종일주	대/ 단독주택	2022.09.30	법원경매	3,145,000	-
③	보정동 122*~*	153.0	1종일주	대/ 단독주택	2024.02.22	담 보	4,140,000	-
④	보정동 122*~*	174.53	1종일주	대/ 단독주택	2024.06.26	담 보	4,250,000	-

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액(원)	거래시점	토지면적(m ²)	비고
			토지단가(원/m ²)	사용승인일	건물연면적(m ²)	
가	보정동 123*-2*	1종일주	1,225,100,000	2023.03.23	152.0	-
		대/단독주택	4,420,000	2018.10.22	252.92	
	의견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 단독주택 건물단가 : 2,380,000원/m ² X 46년/50년 ≒ 2,190,000원/m ² 건물가격 : 2,190,000원/m ² X 252.92m ² ≒ 553,894,800원 2) 토지가격 : (1,225,100,000원 - 553,894,800원) / 152.0m ² ≒ 4,420,000원/m ²				
나	보정동 122*-*	1종일주	1,450,000,000	2023.10.04	153.0	도로 32.8m ² 등
		대/단독주택	5,270,000	2022.06.03	197.21	
	의견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사)지붕 3층 단독주택 건물단가 : 2,950,000원/m ² X 49년/50년 ≒ 2,890,000원/m ² 건물가격 : 2,890,000원/m ² X 197.21m ² ≒ 569,936,900원 2) 토지가격 : (1,450,000,000원 - 569,936,900원) / 167.15m ² ≒ 5,270,000원/m ²				
다	보정동 121*-1*	1종일주	2,300,000,000	2024.05.18	345.0	도로 81.39m ² 등
		대/단독주택	4,550,000	2014.11.19	342.33	
	의견	1) 경량목구조 목구조경사지붕 2층 단독주택 건물단가 : 2,180,000원/m ² X 36년/45년 ≒ 1,740,000원/m ² 건물가격 : 1,740,000원/m ² X 342.33m ² ≒ 595,654,200원 2) 토지가격 : (2,300,000,000원 - 595,654,200원) / 374.21m ² ≒ 4,550,000원/m ²				

※ 거래사례 (나)와 (다)는 도로지분 등이 포함된 가격이므로 도로면적 등을 감안하여 토지단가를 산정하였음.

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

가) 인근지역 지가수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	지가수준(원/m ²)	비고
제1종일반주거지역 내의 유사물건	4,500,000 ~ 5,500,000	-

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 경매 낙찰가율

[출처: 인포케어]

지역 및 기간	경기 용인시 기흥구 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	9,491,034,960	7,774,834,259	81.9	26	10	38.5
대지	1,856,910,000	1,398,468,000	75.3	4	2	50.0

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 격차율 산정 산식

$$\text{※ 가격 격차율} = \frac{(\text{사례기준 표준지 단가}) \times \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{기준시점 당시 표준지 단가}) \times \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 격차율 산정

■ 표준지 A

구분	기호	단가 (원/m ²)	사정 보정 ^{*2)}	시점 수정 ^{*3)}	지역 요인 ^{*4)}	개별 요인 ^{*5)}	산출단가 (원/m ²)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	거래 사례 (다)	4,550,000	1.00	1.01460	1.00	1.040	4,801,087	2.511
비교표준지 공시지가	A	1,879,000	-	1.01768	-	-	1,912,221	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <거래사례 (다)>를 선정함.						
*2)사정보정	비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.						
*3)시점수정	용인시 기흥구 주거지역 (2024.05.18 ~ 2024.12.17)						
*4)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						
*5)개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.00	1.02	1.02	1.00	1.00	1.00	1.040
	의견 표준지가 상가와의 접근성 등 접근조건 및 인근 환경 등 환경조건에서 우세함.						

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 인근 지가수준 등을 고려하여 그밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.51

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	1,879,000	1.01768	1.00	1.076	2.51	5,164,449	5,160,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	178.0	5,160,000	918,480,000	-
합 계	178.0	-	918,480,000	-

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액(원)	거래시점	토지면적(m ²)	비고
			토지단가(원/m ²)	사용승인일	건물연면적(m ²)	
나	보정동 122*-*	1종일주	1,450,000,000	2023.10.04	153.0	도로 32.8m ² 등
		대/단독주택	5,270,000	2022.06.03	197.21	
나	의견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사)지붕 3층 단독주택 건물단가 : 2,950,000원/m ² X 49년/50년 ≒ 2,890,000원/m ² 건물가격 : 2,890,000원/m ² X 197.21m ² ≒ 569,936,900원 2) 토지가격 : (1,450,000,000원 - 569,936,900원) / 167.15m ² ≒ 5,270,000원/m ²				

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 상기 <거래사례 (나)>를 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 용도지역별 자가변동률을 적용함.

[용인시 기흥구 주거지역]

거래사례 기호	기 간	자가변동률 (%)	비 고
나	2023.10.04 ~ 2024.12.17	2.674	2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.391 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.279 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.255 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.344 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.276 $(1 + 0.00391 * 28/31) * (1 + 0.00279) * (1 + 0.00255) * (1 + 0.01344) * (1 + 0.00276 * 47/31)$ ≈ 1.02674

※ 미고시된 월의 지변률은 고시된 지변률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지변률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (1.00)

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

본건기호	사례기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계	비고
기호 1	거래사례 (나)	1.05	1.01	1.00	1.00	1.00	0.97	1.029	-
의견	본건은 거래사례 대비 도로지분이 포함되지 않아 기타조건에서 열세하나 가로의 폭 등 가로조건, 상가와의 접근성 등 접근조건에서 우세하여 전체적으로 우세함.								

※ 비교항목은 "Ⅲ.1.마 " 참고

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지 단가를 산정함.

기 호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비 고
1	5,270,000	1.00	1.02674	1.00	1.029	5,567,836	5,570,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	178.0	5,570,000	991,460,000	-
합 계	178.0	-	991,460,000	-

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	918,480,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	991,460,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	178.0	5,160,000	918,480,000	-
합 계	178.0	-	918,480,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[한국부동산연구원 발표, KAPA HUB 건물신축단가표, 2023년]

분류번호	용도	구 조	등급	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-02-05-01	고급주택	철근콘크리트조/박공지붕 /시멘트기와	2	3,241,000	50(45~55)
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/평지붕	2	2,990,000	50(45~55)
01-02-05-06	고급주택	철근콘크리트조/박공지붕아스팔트 트싱글	3	2,903,000	50(45~55)

[한국부동산원 발표, KAPA HUB 건물신축단가표, 2023년]

분류번호	용도	구 조	등급	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-2-2-1	고급주택	조적조(시멘트벽돌)/슬래브위 동싱글	2	3,622,000	45(40~50)
1-2-2-1	고급주택	조적조(시멘트벽돌)/슬래브위 아스팔트싱글	3	2,584,000	45(40~50)

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 적용 재조달원가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 결정하였으며, 건물표준단가에 포함되지 않은 위생설비, 냉난방설비, 승강기설비, 태양광발전설비 등은 별도로 보정하였으며 기타 기본적인 부대설비는 하기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

기호	구분	이용상황	적용 표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	지1층	창고 등	1,500,000	50,000	1,550,000	-
	1, 2, 3층	단독주택	3,300,000	200,000	3,500,000	-

다. 적용단가의 산정

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
					실제	유효		
2	지1층	2022.03.21	1,550,000	50	2	2	48/50	1,480,000
	1, 2, 3층	2022.03.21	3,500,000	50	2	2	48/50	3,360,000

3. 건물가액의 결정

기호	구분	적용단가 (원/㎡)	공부면적 (㎡)	평가액(원)	비고
2	지1층	1,480,000	121.26	179,464,800	-
	1, 2, 3층	3,360,000	176.61	593,409,600	-
합계	-	-	297.87	772,874,400	

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	면적(m ²)		적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	178.0		5,160,000	918,480,000	-
건물	2	지1층	121.26	1,480,000	179,464,800	-
		1, 2, 3층	176.61	3,360,000	593,409,600	-
합 계		-		-	1,691,354,400	-

2. 결정의견

본건은 제1종일반주거지역 내에 소재하는 주거용 부동산으로서 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려 할 때 현재 이용상황은 최유효이용으로 판단되며, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

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 보정동 소재 '독정초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 연립주택, 단독주택, 학교 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근의 노선버스 정류장의 위치 및 운행빈도 등을 고려할 때 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접 도로 대비 등고평탄한 세장형의 토지로 주거용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 폭 약 12미터의 도로에 접하고 서측으로 폭 약 6미터의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제1종일반주거지역 , 지구단위계획구역 , 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 본건 경매에는 단지내 도로로 사용되고 있는 보정동 1230(지목: 대지, 현황: 도로, 면적 1,283㎡) 지분이 포함되지 않아 본건 소유권을 취득하더라도 단지내 도로를 사용할 수 없을 수 있으니 경매 진행 및 입찰 참여 시 참고하시기 바람.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 징크판넬지붕 지하1층/지상3층 건물로
외벽 : 적벽돌쌓기 등
내벽 : 일부 타일 및 벽지 등 마감
창호 : 하이샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

단독주택으로
지1층 : 현관, 창고, 주차장 등
1층 : 거실, 주방/식당, 다용도실, 창고, 현관 등
2층 : 방3, 욕실2, 세탁실 등
3층 : 가족실, 욕실, 보일러실 등

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스 난방설비, 엘리베이터설비, 시스템 에어컨설비 등이 설치되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

지1층 창고에는 번기가 설치되어 있으며(별첨 사진 참조), 지1층 상부에 건축물대장에 등재되지 않은 공간이 있으나 현황을 확인하지 못하여 평가하지 아니하였으니 경매 진행 및

건물감정평가요항표

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

입찰 참여 시 참고하시기 바람.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임이며, 지층은 서측 전면도로와 높이 차이가 없는 1층 상태임.

광역위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 보정동 1230-8
-----	------------------------



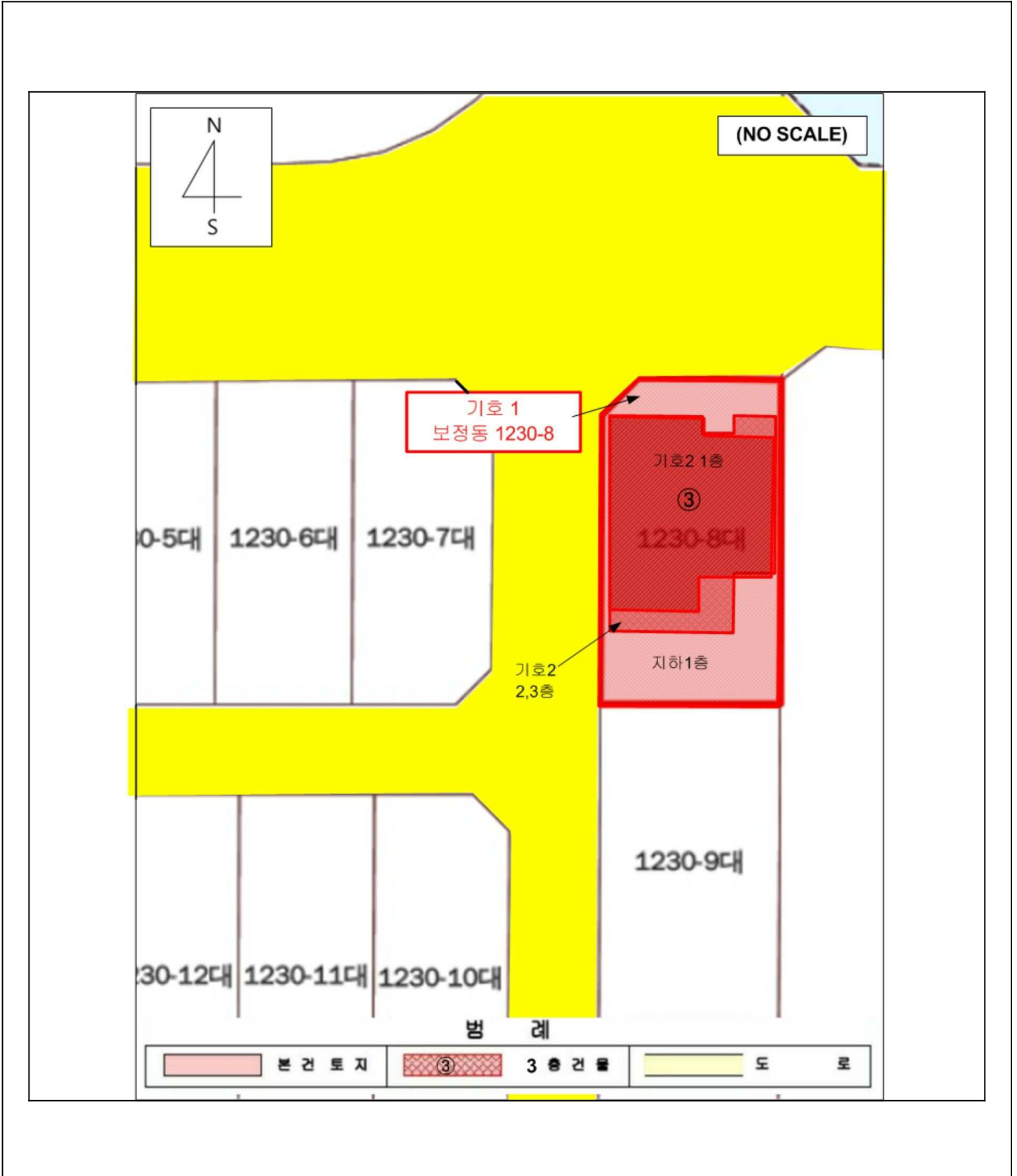
위치도



소재지 경기도 용인시 기흥구 보정동 1230-8

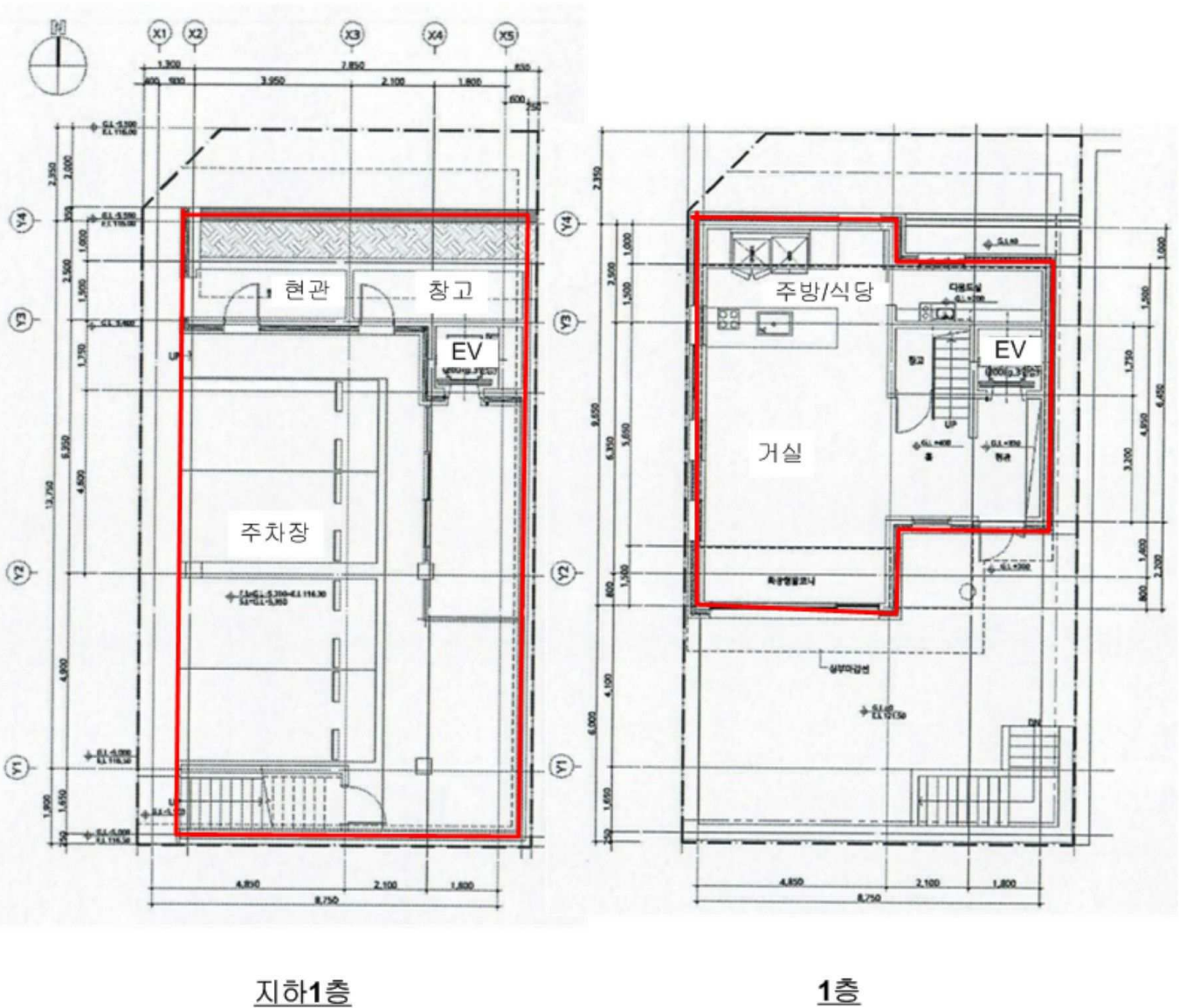


지 적 도



건물개황도

(NO SCALE)







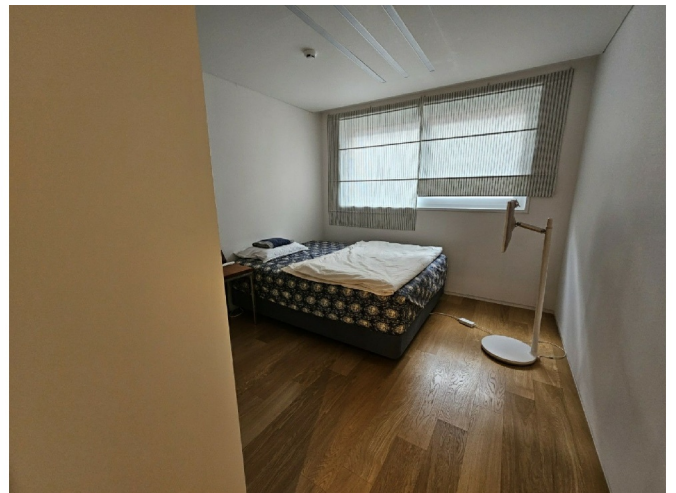
1 /



2 1



2 2



2 3



2



2



3



3





()

