감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김학엽 소유물건(2024타경66459)

의 뢰 인: 수원지방법원 사법보좌관 이재민

감정평가서번호: lys240516-03

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.

이영섭감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 영 섭

감정평가액	삼십오억오천오십이만구천원정(₩3,550,529,000.-)				
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 이재민	감정평가 목 적	법원경매		
제 출 처	수원지방법원 경매6계	기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	김학엽 (2024타경66459)	감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-	2024.05.22	2024.05.21 ~ 2024.05.22	2024.05.22	

감정평가내용	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
	토지	4,992	토지	4,992	-	3,382,289,000
	제시외 건물	(140.2)	건물	140.2	1,200,000	168,240,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩3,550,529,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 처인구 원삼면 좌항리 소재 "좌항초등학교" 남서측 근거리에 위치하는 토지로서, 수원지방법원의 경매를 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항에 의거, 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 **2024년 05월 21일, 22일(2일간)**이며, 실지조사 내용은 별첨 "토지요항표, 지적 및 건물개황도" 등을 참조바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2024년 05월 22일**로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)',

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 '공시지가기준법' 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

■ 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였습니다.

■ 본건은 인접지와의 지적경계가 불분명한 바, 본건 지적경계 및 이용상황, 제시외 건물 등의 소재 위치 등에 대한 정확한 확인은 별도의 측량을 요하므로 귀 원의 경매 업무 진행 시 재확인 바랍니다.

■ 본건 토지 중 기호(1)의 일부 및 기호(2~7)은 아래와 같이 건축허가를 득한 후 착공을 하였으나, 기준시점 현재 토목공사가 중단된 상태입니다.(용인시 처인구청 건축허가2과(031-324-5458))

- 관계 행정기관으로부터 본건은 착공 후, 별도의 유효기간은 없는 것으로 유선전화를 통해 조사되었으며, 기준시점 현재 허가사항은 유효합니다. 허가사항의 유효여부는 토지가격에 영향을 미치는 요인으로 경매 진행 시 재확인 및 유의하시기 바랍니다.

주요사항	내 역		
건축구분	신축	허가번호	2016-건축허가과-신축허가-519
대지위치	경기도 용인시 처인구 원삼면 좌항리 322-52 외 6필지		
대지면적	4,191㎡	주용도/구조	단독주택(17가구)/ 일반목구조
건축면적 /연면적	1,476.72㎡ /2,414.56㎡	건폐율/용적률	35.24%/57.61%
비고	- 기호(1~7) 총 지적면적 : 4,992㎡ - 건축허가 부지면적: 4,982㎡(대지면적: 4,191㎡, 도로예정지: 791㎡) - 제외지: 10㎡		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본건 토지 중 기호(1)의 일부 및 기호(2~7)은 7필 일단의 단독주택 건축허가지로서, 그 이용상황이 사회적·경제적·행정적측면에서 합리적이고 대상토지의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되어 7필 일단지로 감정평가하였습니다.

- 본건 토지 중 기호(1)은 건축허가지 및 일부 제외지로, 제외지는 개별요인 비교치의 행정적조건에 반영하여 감정평가하였습니다.

- 본건 토지 중 기호(2)는 공부상 지목이 창고용지이나 현황 도로로서「토지보상법 시행규칙 제26조 제1항」을 준용하여 인근 토지에 대한 감정평가액의 3분의 1 이내로 감정평가하였습니다.

■ 본건 토지 중 기호(1) 지상에 공사 중단 상태로 일반건축물대장에 등재되지 않은 제시외 건물 1동이 소재합니다.

- 면적사정은 건축허가2과의 탐문 및 외관목측, 개략적인 실측에 의거하여(단독주택, 목구조 지상3층, 연면적 약140.2㎡, 건축면적 49.56㎡) 면적 사정하였습니다.

- 감가수정은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하여 평가하였습니다.

■ 본건 토지 중 기호(1) 지상에 벚나무 1주, 기호(7) 지상에 소나무 1주가 소재하며, 토지에 포함하여 거래되는 관행을 고려하여 평가하였으니 귀 원의 경매 업무 진행시 참고바랍니다.

■ 기호(7) 지상에 컨테이너박스 1개동이 소재하나 이동 및 철거가 용이하여, 감정평가에서 제외하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형 상 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	좌항리 322-52	임야	2,221	7필 일단의 건축허가지 , 일부 제외지, 일부 현황도로	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	115,200
2	좌항리 322-75	창고 용지	180					41,200
3	좌항리 322-84	임야	387					32,100
4	좌항리 322-92	임야	864					37,200
5	좌항리 322-93	임야	708					37,200
6	좌항리 322-94	임야	443					115,200
7	좌항리 322-106	임야	189					115,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『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 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지(A)를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구 분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	좌항리 321-49	대	535	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	세장형 평지	347,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 비교표준지가 있는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

1) 비교표준지(A)의 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경기도 용인시 처인구	계획관리	2024.01.01 ~ 2024.05.22	3.266 (1.03266)	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 2.069 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.699 (1 + 0.02069) * (1 + 0.00699 * 52/31) ≒ 1.03266

※ 2024년 04월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

- 본건과 비교표준지(A)는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지
		2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) 건축허가지 및 일부 제외지 /비교표준지(A)	0.90	0.90	1.00	0.65	0.89	1.00	0.469
기호(2) 현황도로 /비교표준지(A)	0.90	0.90	1.00	0.55	0.33	1.00	0.147
기호(3~7) 건축허가지 /비교표준지(A)	0.90	0.90	1.00	0.65	0.90	1.00	0.474

결정의견

기호(1) 건축허가지 및 일부 제외지
비교표준지(A) 대비 가로조건(계통성 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(면적, 이용상황 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.

기호(2) 현황도로
비교표준지(A) 대비 가로조건(계통성 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(면적, 이용상황 등) 및 행정적조건(기호(2)는 현황도로 등)에서 열세합니다.

기호(3)~(7) 건축허가지
비교표준지(A) 대비 가로조건(계통성 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(면적, 이용상황 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 보정하는 것' 으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}}$$

$$= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보플랫폼)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
#1	좌항리 000-0	대	481	계획관리 (상업용)	세로 (가)	1,017,000	법원 경매	2024.02.29
#2	좌항리 000-0	임야	965	계획관리 (건축신고지)	세로 (가)	546,000	법원 경매	2024.02.02
#3	사암리 00-0	전	245	계획관리 (전기타)	세로 (가)	594,000	법원 경매	2023.08.28
#4	사암리 00-0	전	786	계획관리 (휴경지)	세로 (가)	606,000	법원 경매	2024.04.24

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근 거래사례

■ 토지·건물 일괄거래 [출처 : 등기사항전부증명서 등]

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일 건물구조	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (Ⓑ)
#5	좌항리 000-00	계획관리 (단독주택)	2023.02.06 일반목구조 기타지붕	139.43	1,650,000	230,059,500
	토지면적 (㎡)	지목 (접면도로)	거래시점	실거래가(원) (Ⓐ)	토지가격(원) (Ⓒ=Ⓐ-Ⓑ)	토지단가 (원/㎡)
	278	대 (세로(가))	2023.05.04	537,370,360	307,310,860	1,105,430

※ 건물적용단가 : 재조달원가×잔존내용연수/경제적내용연수
적용단가: 1,650,000 × 45/45 ≒ 1,650,000원/㎡

■ 토지·건물 일괄거래 [출처 : 등기사항전부증명서 등]

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일 건물구조	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (Ⓑ)
#6	좌항리 000-00	계획관리 (단독주택)	2023.02.06 일반목구조 기타지붕	139.43	1,650,000	230,059,500
	토지면적 (㎡)	지목 (접면도로)	거래시점	실거래가(원) (Ⓐ)	토지가격(원) (Ⓒ=Ⓐ-Ⓑ)	토지단가 (원/㎡)
	302	대 (세로(가))	2023.04.15	567,169,240	337,109,740	1,116,250

※ 건물적용단가 : 재조달원가×잔존내용연수/경제적내용연수
적용단가: 1,650,000 × 45/45 ≒ 1,650,000원/㎡

■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#7	좌항리 000	대	496	계획관리 (주거나지)	세로 (가)	1,209,670	2023.07.20
#8	좌항리 000-0	전	1,838	계획관리 (전)	세로 (가)	647,350	2023.06.23

※ 토지단가 : 거래가액/토지면적.

※ 단가(원/㎡)는 원단위에서 절사하였습니다.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 인근 유사 토지의 지가수준

인근 유사 토지	본건 주변 계획관리지역 내 세로변 건축허가지 시세는 위치 및 접근성 등에 따라 약 @700,000 원/㎡ 내외 정도 수준으로 조사되었습니다.

6) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	기호 #5
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#5	2023.05.04 ~ 2024.05.22	1.10162	경기도 용인시 처인구 계획관리지역

■ 지역요인 비교

- 비교표준지(A)는 적용사례(#5) 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

■ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(#5)	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.210

결정의견

비교표준지(A)
적용사례(#5)대비 가로조건(계통성 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 적용사례(#5)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	1,105,430	1.10162	1.00	1.210	1,473,494	4.111
기준시점 표준지가격	347,100	1.03266	-	-	358,436	

8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	계획관리지역	4.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호(1) 건축허가지 및 일부 제외지	347,100	1.03266	1.00	0.469	4.11	690,918	691,000
기호(2) 현황도로	347,100	1.03266	1.00	0.147	4.11	216,556	217,000
기호 (3)~(7) 건축허가지	347,100	1.03266	1.00	0.474	4.11	698,284	698,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	691,000	2,221	1,534,711,000	일부 건축허가지 및 일부 제외지
2	217,000	180	39,060,000	현황도로
3	698,000	387	270,126,000	기호 (3)~(7) 건축허가지
4	698,000	864	603,072,000	
5	698,000	708	494,184,000	
6	698,000	443	309,214,000	
7	698,000	189	131,922,000	
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			**3,382,289,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례(#6)을 비교사례로 선정하였습니다.

■ 토지·건물 일괄거래 [출처 : 등기사항전부증명서 등]

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일 건물구조	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (Ⓑ)
#6	좌항리 000-00	계획관리 (단독주택)	2023.02.06 일반목구조 기타지붕	139.43	1,650,000	230,059,500
	토지면적 (㎡)	지목 (접면도로)	거래시점	실거래가(원) (Ⓐ)	토지가격(원) (Ⓒ=Ⓐ-Ⓑ)	토지단가 (원/㎡)
	302	대 (세로(가))	2023.04.15	567,169,240	337,109,740	1,116,250

※ 건물적용단가 : 재조달원가×잔존내용연수/경제적내용연수
적용단가: 1,650,000 × 45/45 ≒ 1,650,000원/㎡

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#6	2023.04.15 ~ 2024.05.22	1.10846	경기도 용인시 처인구 계획관리지역

마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례 기호(#6)은 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) 건축허가지 및 일부 제외지 /거래사례(#6)	0.98	1.00	1.00	0.65	0.89	1.00	0.567
기호(2) 현황도로 /거래사례(#6)	0.98	1.00	1.00	0.55	0.33	1.00	0.178
기호(3~7) 건축허가지 /거래사례(#6)	0.98	1.00	1.00	0.65	0.90	1.00	0.573

결정의견

기호(1) 건축허가지 및 일부 제외지
거래사례(#6) 대비 가로조건(계통성 등), 획지조건(면적, 이용상황 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.

기호(2) 현황도로
거래사례(#6) 대비 가로조건(계통성 등), 획지조건(면적, 이용상황 등) 및 행정적조건(기호(2)는 현황도로 등)에서 열세합니다.

기호(3)~(7) 건축허가지
거래사례(#6) 대비 가로조건(계통성 등), 획지조건(면적, 이용상황 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호(1) 건축허가지 및 일부 제외지	1,116,250	1.00	1.10846	1.00	0.567	701,560	702,000
기호(2) 현황도로	1,116,250	1.00	1.10846	1.00	0.178	220,243	220,000
기호 (3)~(7) 건축허가지	1,116,250	1.00	1.10846	1.00	0.573	708,983	709,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	702,000	2,221	1,559,142,000	일부 건축허가지 및 일부 제외지
2	220,000	180	39,600,000	현황도로
3	709,000	387	274,383,000	기호 (3)~(7) 건축허가지
4	709,000	864	612,576,000	
5	709,000	708	501,972,000	
6	709,000	443	314,087,000	
7	709,000	189	134,001,000	
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			**3,435,761,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지	3,382,289,000	3,435,761,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기 동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	4,992	3,382,289,000	7필 일단의 건축허가지 등
제시외 건물	(140.2)	168,240,000	명세표 참조
감정평가액(합계)		3,550,529,000	

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 용인시 처인구 원삼면 좌항리	322-52	임야	계획관리지역	2,221	2,221	691,000	1,534,711,000	일련번호 1의 평균단가 (건축허가지 및 일부 제외지) 제시외건물로 제한받는 경우의 단가 @659,000 원/㎡
2	동소	322-75	창고용지	계획관리지역	180	180	217,000	39,060,000	7필 일단의 허가지 중 현황도로
3	동소	322-84	임야	계획관리지역	387	387	698,000	270,126,000	7필 일단의 건축허가지
4	동소	322-92	임야	계획관리지역	864	864	698,000	603,072,000	7필 일단의 건축허가지
5	동소	322-93	임야	계획관리지역	708	708	698,000	494,184,000	7필 일단의 건축허가지
6	동소	322-94	임야	계획관리지역	443	443	698,000	309,214,000	7필 일단의 건축허가지
7	동소	322-106	임야	계획관리지역	189	189	698,000	131,922,000	7필 일단의 건축허가지
	소 계							**₩3,382,289,000**	
	<제시외 건물>								
1-1	경기도 용인시 처인구 원삼면 좌항리	322-52 위지상	단독주택	목구조 기타지붕 3층	(140.2)	140.2	1,200,000	168,240,000	관찰감가
	소 계							**₩168,240,000**	
	합 계							**₩3,550,529,000.-**	
				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 용인시 처인구 원삼면 좌항리 소재 '좌항초등학교' 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 전, 답 및 단독주택 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등을 고려할 때 제반 대중교통사정은 불편시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)~(7): 부정형 평지인 7필 일단의 건축허가부지로서, 기준시점 현재 토목공사가 중단된 상태로, 기호(1) 일부 제외지, 기호(2) 현황도로로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 현황 도로인 기호(2) 토지를 경유하여 노폭 약 6미터 포장도로에 접합니다.
(※본건 기호(2)와 연계된 도로(좌항리 322-55, 지목 '도로')는 등기사항전부증명서상 '김성호 외 5인' 소유로 되어 있는 바, 경매 참여시 참고하시기 바랍니다.)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)(322-52번지)
계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한지역(학교에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>중점경관관리구역<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

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)

기호(2)(322-75번지)
계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한지역(학교에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>중점경관관리구역
<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호(3)(322-84번지)
계획관리지역, 성장관리계획구역가축사육제한구역(일부제한지역(학교에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>중점경관관리구역

기호(4)(322-92번지)
계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한지역(학교에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>중점경관관리구역

기호(5)(322-93번지)
계획관리지역 , 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한지역(학교에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>중점경관관리구역

기호(6)(322-94번지)
계획관리지역 , 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한지역(학교에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>중점경관관리구역

기호(7)(322-106번지)
계획관리지역 , 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한지역(학교에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비

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)

계획법> 중점경관관리구역입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

- 본건 토지의 기호(1) 지상에 공사 중단 상태로 일반건축물대장에 등재되지 않은 제시외 건물 1동이 소재합니다.

- 면적사정은 건축허가2과의 탐문 및 외관목측, 개략적인 실측에 의거하여(단독주택, 목구조 지상3층, 연면적 약140.2㎡, 건축면적 49.56㎡) 면적 사정하였습니다.

- 감가수정은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하여 평가하였습니다.

- 본건 토지 중 기호(1) 지상에 벚나무 1주, 기호(7) 지상에 소나무 1주가 소재하며, 토지에 포함하여 거래되는 관행을 고려하여 평가하였으니 귀 원의 경매 업무 진행시 참고바랍니다.

- 기호(7) 지상에 컨테이너박스 1개동이 소재하나 이동 및 철거가 용이하여, 감정평가에서 제외하였습니다.

(7) 공부와의 차이

기호(1~7)은 공부상 지목 '임야'이나 현황 건축허가지 및 일부 제외지 등이며,
기호(2)는 공부상 지목 '창고용지'이나 현황 도로 등으로 이용 중 입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계 : 미상입니다.
② 기 타 : 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 "6. 그 밖의 사항" 을 참고하시기 바랍니다.

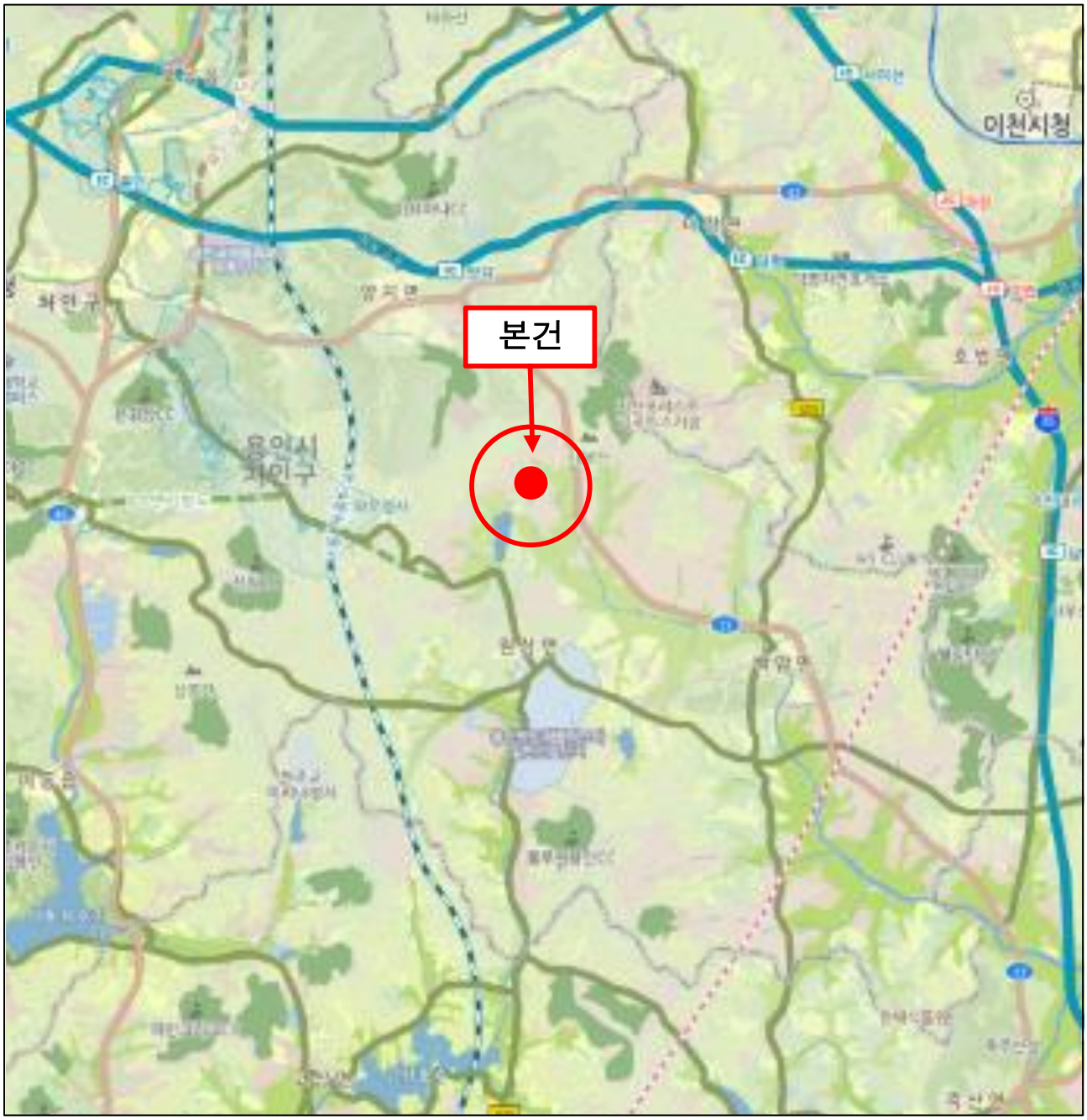
광 역 위 치 도

lys240516-03

N

S

소 재 지	경기도 용인시 처인구 원삼면 좌항리 322-52 외



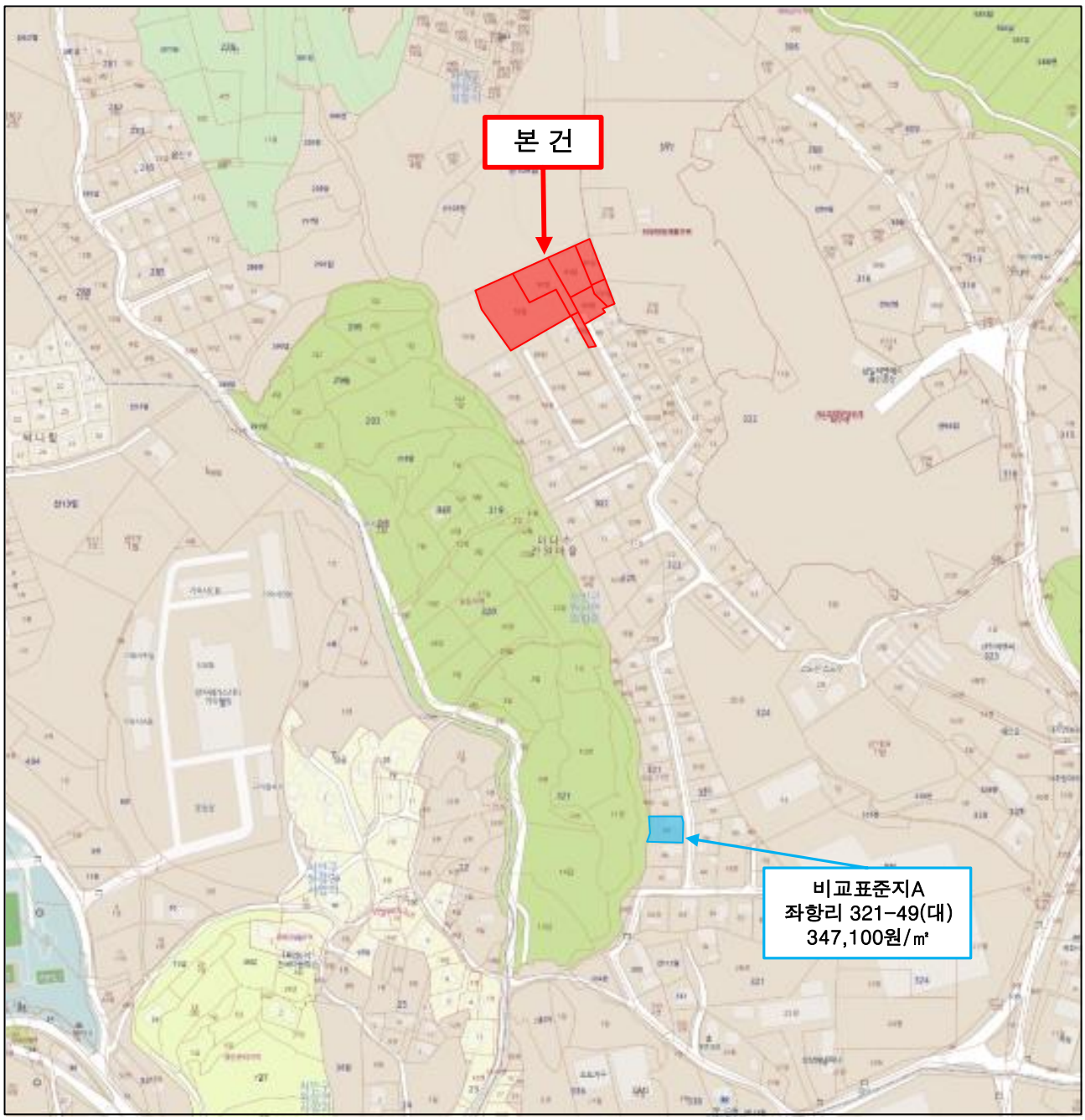
상 세 위 치 도

lys240516-03

N

S

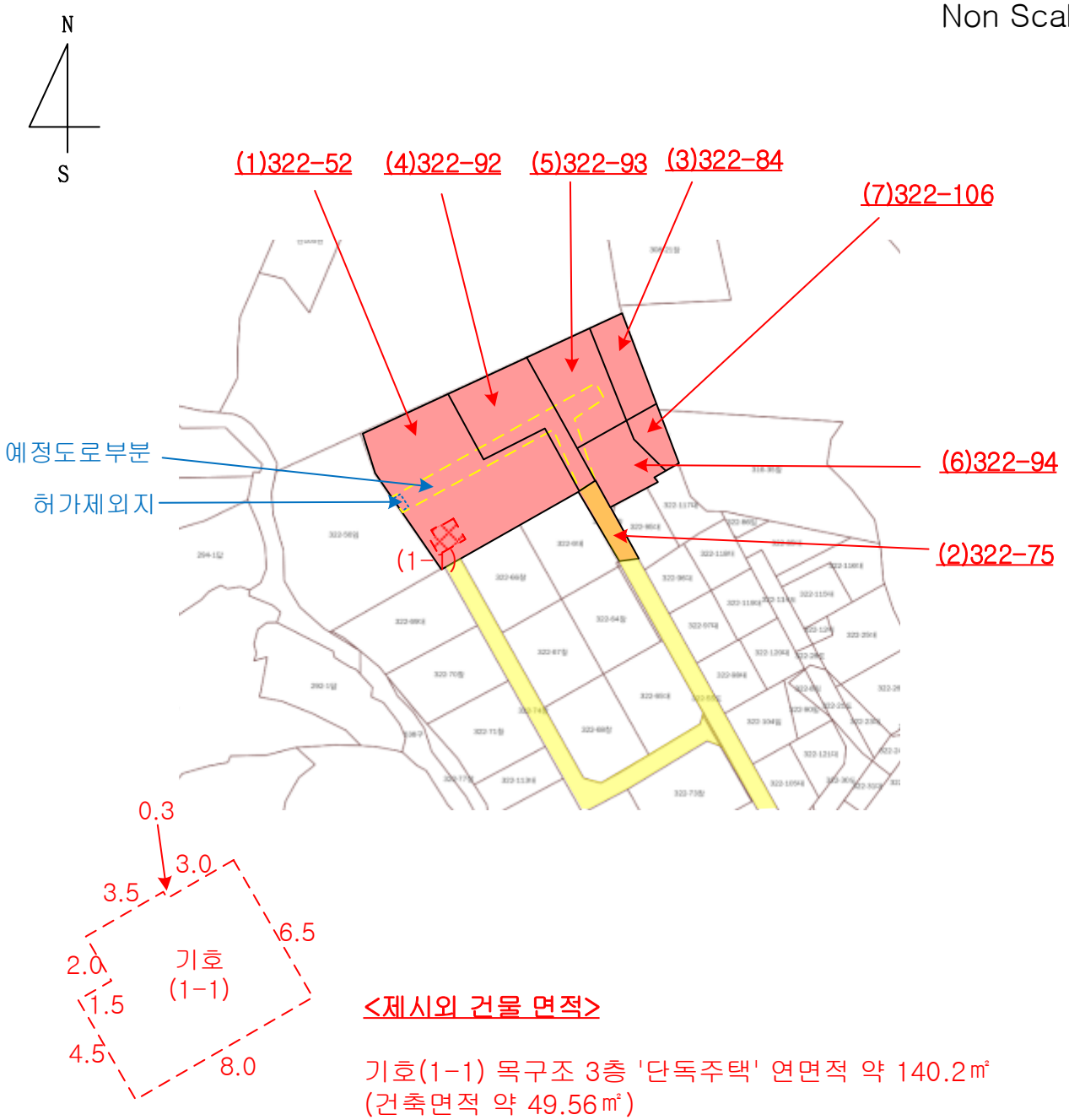
소 재 지	경기도 용인시 처인구 원삼면 좌항리 322-52 외



지 적 및 건 물 개 황 도

lys240516-03

Non Scale



<제시외 건물 면적>

기호(1-1) 목구조 3층 '단독주택' 연면적 약 140.2㎡
(건축면적 약 49.56㎡)

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

(1) ( )

(1) ( )

(2)

(3)

1

2

3

(4)

(2) ( )