

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상
건명	이진 소유물건 (2024타경98593)
평가서번호	정안A241127-2-006호

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.



정안 감정평가법인(주)

경기도 안양시 동안구 부림로 171, 1203호

(관양동, 평촌라즈오피스텔)

TEL.(031)423-5400 FAX.(031)423-5401

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
정정태

(인)

정안감정평가법인(주) 대표이사 유경완 (서명 또는 인)

감정평가액	술흥삼십칠만사백구십원정(₩700,370,490.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이진 (2024타경98593)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 12. 04	2024. 12. 04	2024. 12. 04

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	434.0	토지	434.0	1,490,000	646,660,000
	$43,756 \div 1,756 = 24,923$ 702,400		109.39	491,000	53,710,490
	이	하	여	백	
합계					₩700,370,490

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이
감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
유경완

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 경기도 용인시 기흥구 공세동 소재 「공세초등학교」 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원에서 의뢰한 법원경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거하여 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 하였음.

3. 감정평가 조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

4-1. 실지조사기간 및 그 내용

본 건은 2024년 12월 04일 현장조사를 실시하여 대상물건을 확인하였음.

4-2. 기준시점 결정 및 그 이유

본 건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 규정에 따라 대상물건에 대한 가격조사 완료 일자로 하였음.

[2024년 12월 04일]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 근거 및 방법 적용

5-1. 감정평가 근거

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규 및 일반적인 감정평가 이론에 의거하여 감정평가 하였음.

5-2. 감정평가 방법의 적용

5-2-1. 감정평가 방법

부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 원가방식(원가법 및 적산법), 수익방식(수익환원법 및 수익분석법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법)이 있으며, 동 평가방법을 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의하여 약술하면 아래와 같습니다.

■ 원가방식(원가법과 적산법)

기준시점에 있어서 대상 부동산의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법을 원가법에 의한 적산가격이라 하고, 기준시점에 있어서 대상물건의 가격을 기대이율로 곱하여 산정한 금액에 대상 물건을 계속하여 임대차하는데 필요한 경비를 가산하여 임료를 산정하는 방법을 적산법에 의한 적산임료라 합니다.

■ 수익방식(수익환원법과 수익분석법)

대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익을 환원이율로 환원하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법을 수익환원법에 의한 수익가격이라 하고, 일반기업경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익을 구한 후 대상물건을 계속하여 임대차하는데 필요한 경비를 가산하여 대상물건의 임료를 산정하는 방법을 수익분석법에 의한 수익임료라 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교방식(거래사례비교법과 임대사례비교법)

대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 다른 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가격을 산정하는 방법을 거래사례비교법에 의한 비준가격이라 하고, 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 다른 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 임료를 산정하는 방법을 임대사례비교법에 의한 비준임료라 합니다.

5-2-2. 감정평가 방법의 적용

- 본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가 하였음.
- 본 건 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

- 5-1. 본 건 토지는 개략적인 목측에 의하여 위치 및 인접 경계를 확인하였으며, 정확한 위치, 경계 및 면적 등의 확인을 위해서는 정밀측량이 필요함을 참고하시기 바라며, 이하에서는 각종 공부 등으로 면적 등 물적동일성여부 등을 검토한 [귀 제시목록] 을 기준으로 감정평가 하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 5-2. 본 건 #2 토지는 수인 공유지분으로서, 매각지분 갑구 16번 702400분의 43756 이진 지분 전부만의 감정평가이며, 이진 지분 만의 위치 확인이 곤란한 바, 토지의 전체 가격을 산정한 후 이진 지분비율을 감안하여 감정평가 하였음.
- 5-3. 본 건 #1 토지 상에 후첨 「사진용지」와 같이 소유자 미상의 건물이 소재하고 있으나, 의뢰인의 요청 및 감정평가목적 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지만을 정상적으로 감정평가하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

[경기도 용인시 기흥구]

[개별공시지가 공시일 : 2024.01.01]

기호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	이용 상황	형상 지세	도로 교통	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
#1	공세동 153-23	434.0	434.0	대	단독 주택	사다리 완경사	세로 (가)	자연녹지	799,400	-
#2	공세동 153-24	1,756.0	109.39	도로	도로등	-	-	자연녹지	261,100	-

※ 상기 #2 토지 감정평가 대상 면적은 공세동 153-24번지 1,756.0㎡ 중 매각지분 갑구 16번 702400분의 43756 이진 지분 로서 약 109.39㎡ 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1-1. 개요

본 건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

1-2. 비교표준지 선정

1-2-1. 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

1-2-2. 비교표준지의 선정

[경기도 용인시 기흥구]

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	형상 지세	도로교통	용도지역	공시지가 (원/㎡)
#A	공세동 154-19	대	275.0	단독주택	정방형 완경사	세로(가)	자연녹지	791,500

- 본 건 감정평가에 적용할 비교표준지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호 비교표준지 선정기준에 맞게 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하되, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1-3. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

소재지	용도지역	산정기간	변동률	비고
경기도 용인시 기흥구	녹지지역	2024.01.01 ~ 2024.12.04	5.069% (1.05069배)	경기도 용인시 기흥구 (24.01.01~24.12.04) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 4.648 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.367 $(1 + 0.04648) * (1 + 0.00367 * 34/31)$ ≒ 1.05069

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용함. (이하동일)

1-4. 지역요인 비교

본 건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1-5. 개별요인 비교

1-5-1. 개별요인 비교항목

[주택지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등 / 조망, 경관 등 / 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적 접면 너비 및 깊이 형상
		방위 고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
	행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1-5-2. 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	개별요인비교치 (비교표준지 : 1.00 기준)						
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	계
#1	#A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
		본 건은 비교표준지 대비 형상, 접면너비 등 획지조건에서 열세임.						
#2	#A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.33	0.323
		본 건은 지목 및 현황 "도로" 임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1-6. 그 밖의 요인 보정

1-6-1. 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 감정평가사례 등을 참작하여 보정하는 것으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석 (건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10선고 92누16300, 1998.07.10선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 감정평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

1-6-2. 산식

$$\begin{array}{c}
 \text{사례 기준} \\
 \text{비교표준지가격}
 \end{array}
 = \frac{\text{비교 사례} \times \text{시점 수정} \times \text{지역 요인} \times \text{개별 요인}}{\text{기준시점 비교표준지가격} \times \text{시점 수정}} \times \text{격차율}$$

1-6-3. 인근지역 감정평가사례

[경기도 용인시 기흥구]

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

구분	소재지	용도지역	지목 (이용상황)	기준시점	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	공세동 153-23	자연녹지	임야 (주거나지)	2022.05.04	담보	1,160,000	본건
#2	공세동 153-22	자연녹지	임야 (주거나지)	2023.01.16	담보	1,240,000	-
#3	공세동 153-21	자연녹지	임야 (주거나지)	2024.07.22	법원경매	1,480,000	-
#4	공세동 153-5	자연녹지	대 (단독주택)	2024.09.02	담보	1,430,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1-6-4. 인근지역 거래사례

[경기도 용인시 기흥구]

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	공세동 154-48	자연녹지	대 (단독주택)	1,547,487	2023.12.06	토지건물 거래사례
#2	공세동 154-29	자연녹지	대 (단독주택)	1,321,803	2022.01.11	토지건물 거래사례

※ 토지·건물 배분내역

[기호 #1]	
거래금액 : 635,922,000 원	토지면적 : 234.0 ㎡
건물구조 : 일반목구조	연면적 : 182.54 ㎡ / 사용승인일 : 2023.10.25
건물금액 : 1,500,000 원/㎡ × 40 / 40 ÷ 182.54 ㎡	≒ 273,810,000 원
토지단가 : (635,922,000 원 - 273,810,000 원) ÷ 234.00 ㎡	≒ 1,547,487 원/㎡

[기호 #2]	
거래금액 : 462,000,000 원	토지면적 : 208.0 ㎡
건물구조 : 일반목구조	연면적 : 124.71 ㎡ / 사용승인일 : 2021.12.08
건물금액 : 1,500,000 원/㎡ × 40 / 40 ÷ 124.71 ㎡	≒ 187,065,000 원
토지단가 : (462,000,000 원 - 187,065,000 원) ÷ 208.00 ㎡	≒ 1,321,803 원/㎡

1-6-5. 격차율 산정

■ 적용사례 선정

적용사례	후첨 「■ 격차율 산정」 참조
적용선례 선정의견	상기 인근지역 內 비교사례 中 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 격차율 산정

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
								산출	결정
평가사례	#3	1,480,000	1.00	1.01864 ^㉓	1.000 ^㉔	1.010 ^㉕	1,522,663	1.831	1.83
표준지	#A	791,500		1.05069			831,621		

<요인 내역>			
사정보정	상기 거래사례는 거래에 특별한 사정이나 거래당사자간의 개별적 동기가 포함되지 않은 인근지역 내 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 고려치 아니하였음.		
㉓ 시점수정	(지가변동률)	1.01864	경기도 용인시 기흥구 녹지지역, 2024.07.22 ~ 2024.12.04
㉔ 지역요인		1.00	인근지역에 위치하여 유사함.
㉕ 개별요인	가로조건	1.00	대체로 유사함.
	접근조건	1.00	대체로 유사함.
	자연조건 (환경조건)	1.00	대체로 유사함.
	획지조건	1.01	비교표준지는 비교사례 대비 형상 등 획지조건에서 우세함.
	행정적조건	1.00	대체로 유사함.
	기타조건	1.00	대체로 유사함.
	(요인 소계)	1.010	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치의 결정 및 적정성 검토

상기 산정된 격차율, 인근지역 내 대상토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준, 감정평가사례 및 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였으며, 결정된 그 밖의 요인 보정치는 적정한 것으로 판단됨.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치	비고
#A	자연녹지지역	1.83	-

1-7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
#1	791,500	1.05069	1.000	0.980	1.83	1,491,429	1,490,000
#2	791,500	1.05069	1.000	0.323	1.83	491,563	491,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

2-1. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2-2. 거래사례의 선택

2-2-1. 인근지역 거래사례

[경기도 용인시 기흥구]

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	공세동 154-48	자연녹지	대 (단독주택)	1,547,487	2023.12.06	토지건물 거래사례
#2	공세동 154-29	자연녹지	대 (단독주택)	1,321,803	2022.01.11	토지건물 거래사례

※ 토지·건물 배분내역

[기호 #1]						
거래금액 :	635,922,000	원	/	토지면적 :	234.0	㎡
건물구조	일반목구조	/	연면적 :	182.54	㎡	/ 사용승인일 : 2023.10.25
건물금액 :	1,500,000	원/㎡	× 40 / 40	÷ 182.54	㎡	≒ 273,810,000 원
토지단가 :	(635,922,000	원	- 273,810,000	원)	÷ 234.00	㎡
	≒ 1,547,487	원/㎡				

[기호 #2]						
거래금액 :	462,000,000	원	/	토지면적 :	208.0	㎡
건물구조	일반목구조	/	연면적 :	124.71	㎡	/ 사용승인일 : 2021.12.08
건물금액 :	1,500,000	원/㎡	× 40 / 40	÷ 124.71	㎡	≒ 187,065,000 원
토지단가 :	(462,000,000	원	- 187,065,000	원)	÷ 208.00	㎡
	≒ 1,321,803	원/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2-2-2. 거래사례의 선택

대상물건의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황, 규모 및 형상 등 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적 이라고 인정되는 사례나 정상적인 보정이 가능한 상기의 **[거래사례 #2]** (을)를 비교사례로 선택함.

2-3. 사정보정

상기 선택된 거래사례는 현장에서 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단 되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

2-4. 시점수정

적용 사례	용도지역 (산정기간)	변동률	비고
#2	경기도 용인시 기흥구 녹지지역 (2022.01.11 ~ 2024.12.04)	16.263% (1.16263배)	경기도 용인시 기흥구 (22.01.11~24.12.04) (녹지) 2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.556 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.412 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.485 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.381 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.543 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.400 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.475 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.551 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.484 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.342 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.473 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.497 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 4.829 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 4.648 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.367 $(1 + 0.00556 * 21/31) * (1 + 0.00412) * (1 + 0.00485) * (1 + 0.00381) * (1 + 0.00543) * (1 + 0.00400) * (1 + 0.00475) * (1 + 0.00551) * (1 + 0.00484) * (1 + 0.00342) * (1 + 0.00473) * (1 + 0.00497) * (1 + 0.04829) * (1 + 0.04648) * (1 + 0.00367 * 34/31)$ ≈ 1.16263

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2-5. 지역요인 비교

본 건과 거래사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2-6. 개별요인 비교

2-6-1. 개별요인 비교항목

[주택지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등 / 조망, 경관 등 / 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적 접면 너비 및 깊이 형상
		방위 고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
	행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2-6-2. 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	개별요인비교치 (비교사례 : 1.00 기준)						
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	계
#1	#2	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
		본 건물은 비교사례 대비 형상, 접면너비 등 획지조건에서 열세임.						
#2	#2	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.33	0.323
		본 건물은 지목 및 현황 "도로" 임.						

2-7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
#1	1,321,803	1.00	1.16263	1.000	0.980	1,506,032	1,510,000
#2	1,321,803	1.00	1.16263	1.000	0.323	496,376	496,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

3-1. 각 방법에 의한 시산가액

구분		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
토지	기호 #1	1,490,000	1,510,000	-
	기호 #2	491,000	496,000	-

3-2. 토지가액의 결정 및 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 거래사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 그 합리성이 인정되는 바 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 기준으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

구분	소재지	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	#1 공세동 153-23	434.0	1,490,000	<u>646,660,000</u>	이진 지분 전부
	#2 공세동 153-24	109.39	491,000	<u>53,710,490</u>	이진 지분 전부
합 계				<u>700,370,490</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
토지 (#1)	434.0	434.0	1,490,000	<u>646,660,000</u>	이진 지분 전부
토지 (#2)	1,756.0 ×43756/702400	109.39	491,000	<u>53,710,490</u>	이진 지분 전부
감정평가액 (합 계)				<u>700,370,490</u>	-

“끝”

(토지)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/m ²)	금 액 (원)	
1	경기도 용인시 기흥구 공세동	153-23	대	자연녹지지역	434.0	434.0	1,490,000	646,660,000	
2	동소	153-24	도로	자연녹지지역	1,756.0 ×43,756 /702,400	109.39	491,000	53,710,490	매각지분 갭구 16번 이진 지분 전부
합계								₩700,370,490.-	

(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획 및 제한상태	8. 기타참고사항
3. 형태 및 이용상태	6. 제시목록 외의 물건	(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

본 건물은 경기도 용인시 기흥구 공세동 소재 「공세초등학교」 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 주거 단지 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본 건물까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

기호 #1 - 완경사지를 평탄하게 조성한 사다리형의 토지로서, 「주거용 건부지」(으)로 이용 중임.

기호 #2 - 지목 및 현황 “도로” 임.

4. 인접 도로상태

기호 #1 토지는 기호 #2 토지(도로)에 접하여 인근 공도로의 진출입이 가능함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

공세동 153-23 : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호 구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

공세동 153-24 : 도시지역, 자연녹지지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권 정비계획법> 등임.

6. 제시목록 외의 물건

없음.

(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획 및 제한상태	8. 기타참고사항
3. 형태 및 이용상태	6. 제시목록 외의 물건	(임대관계 및 기타)

7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항

8-1. 임대관계

임대관계는 미상임.

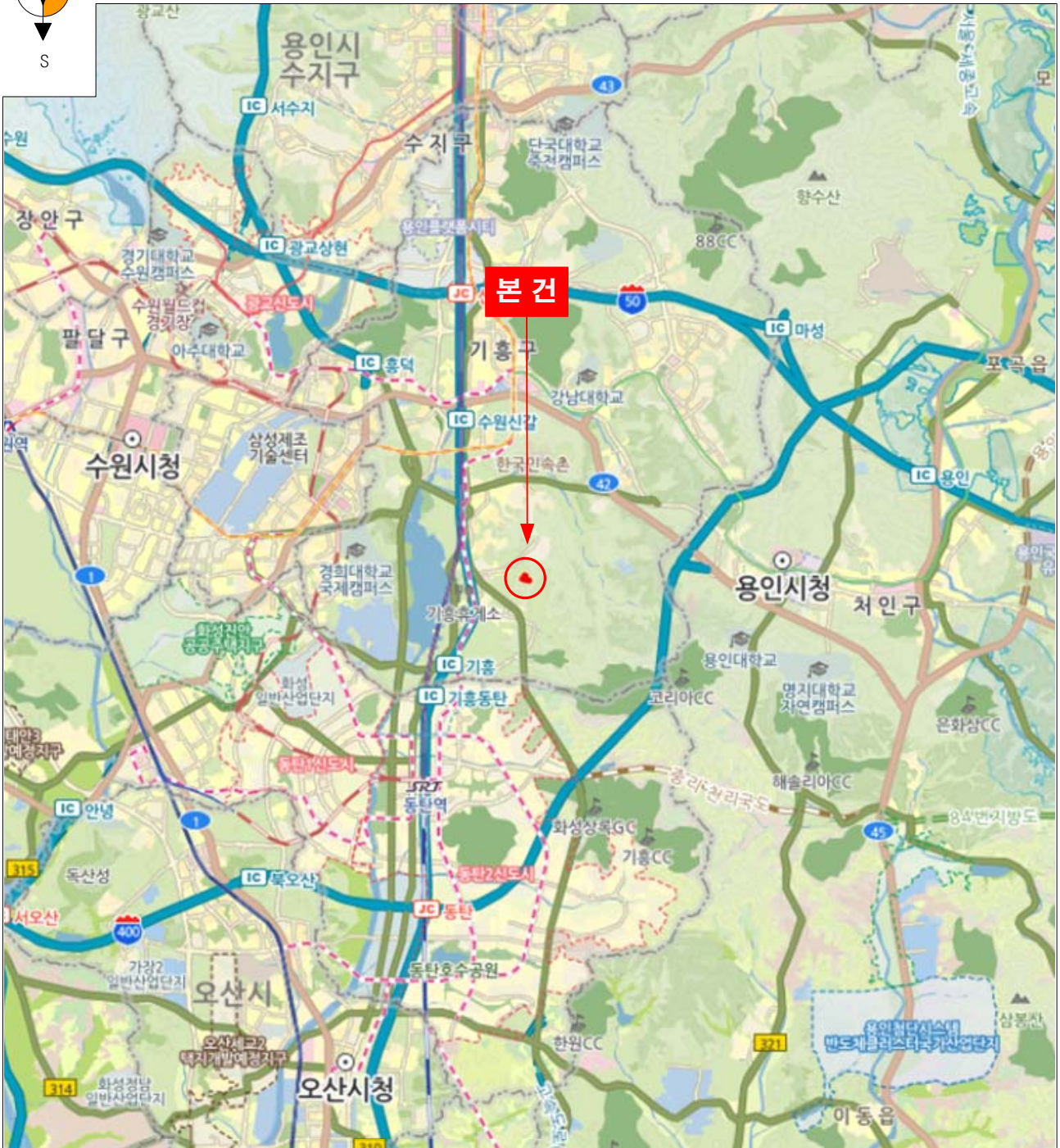
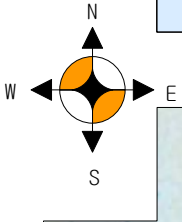
8-2. 기타

-

광역위치도

소재지

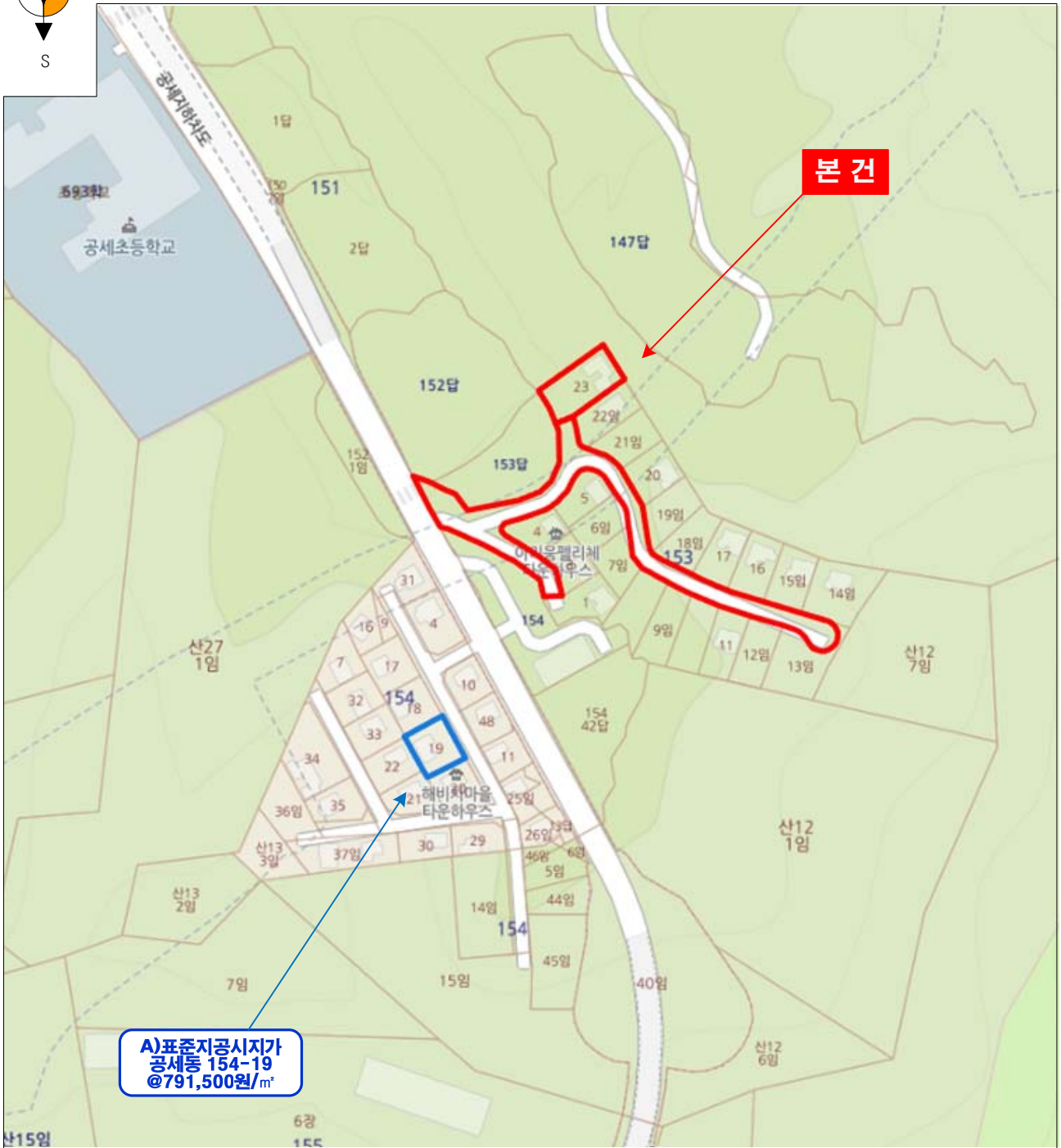
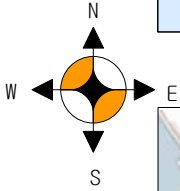
경기도 용인시 기흥구 공세동 153-23외



상 세 위 치 도

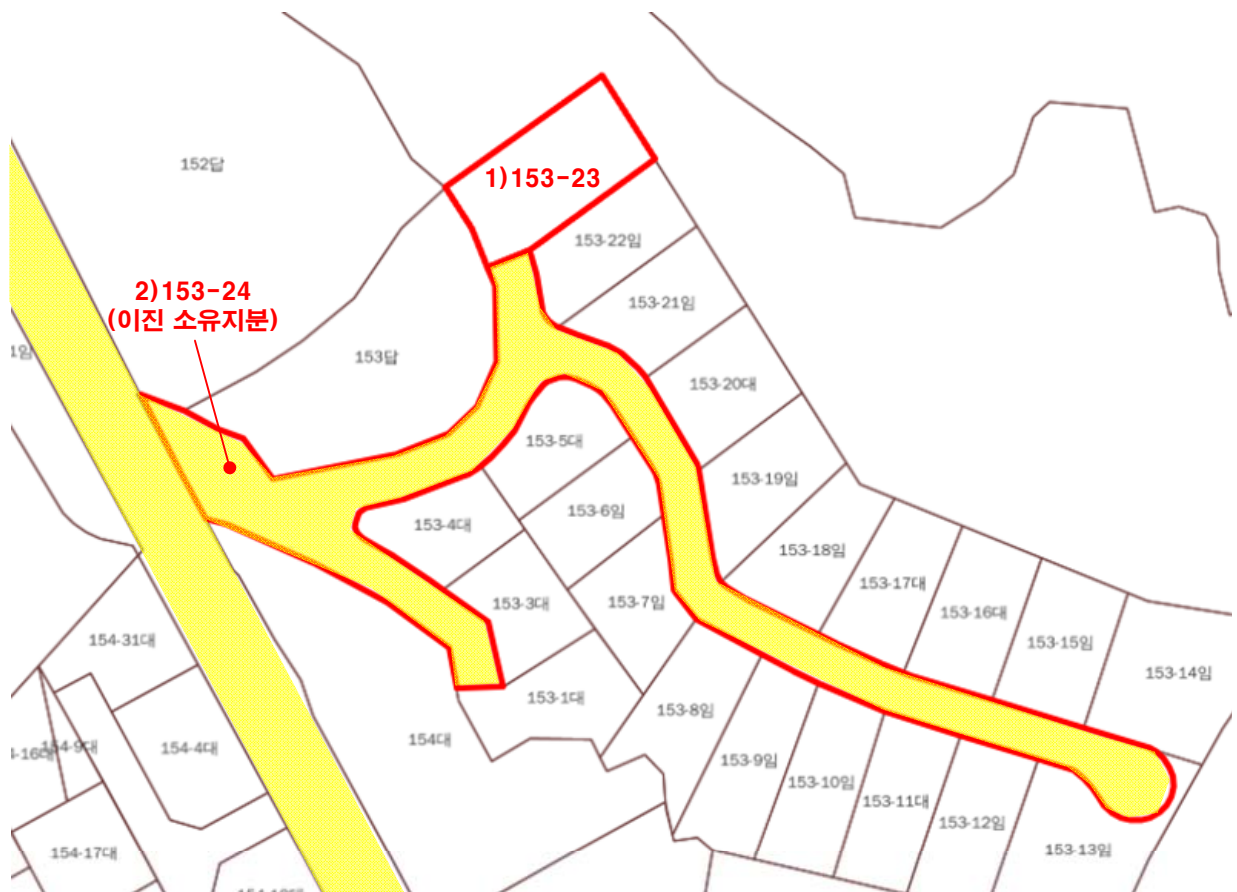
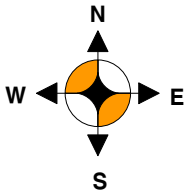
소재지

경기도 용인시 기흥구 공세동 153-23외

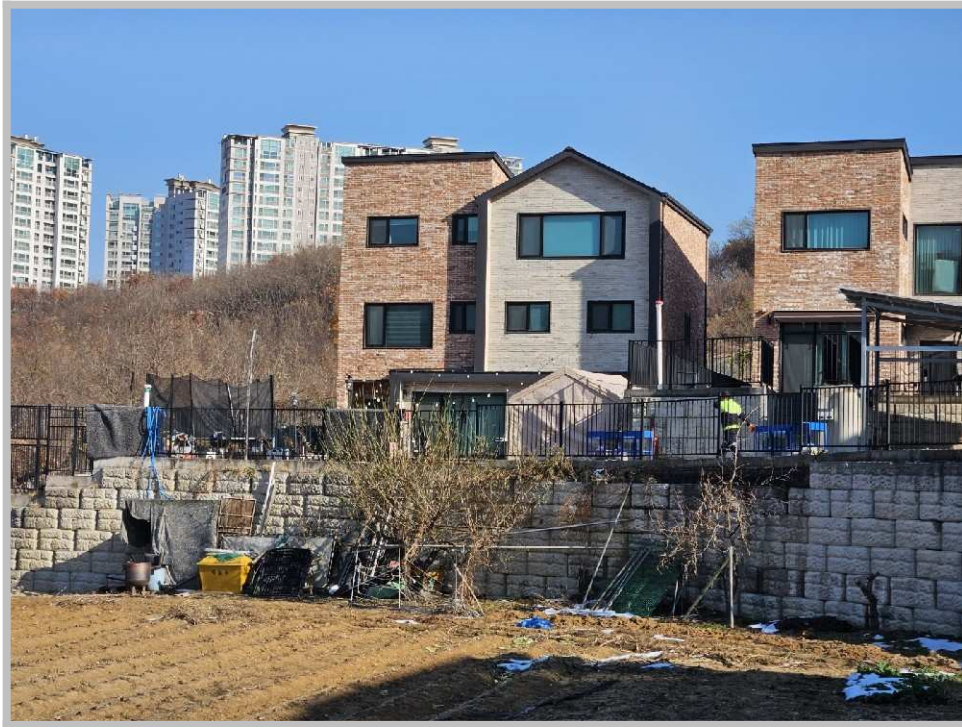


지 적 개 황 도

NO SCALE



사 진 용 지



[기호 #1 전경]

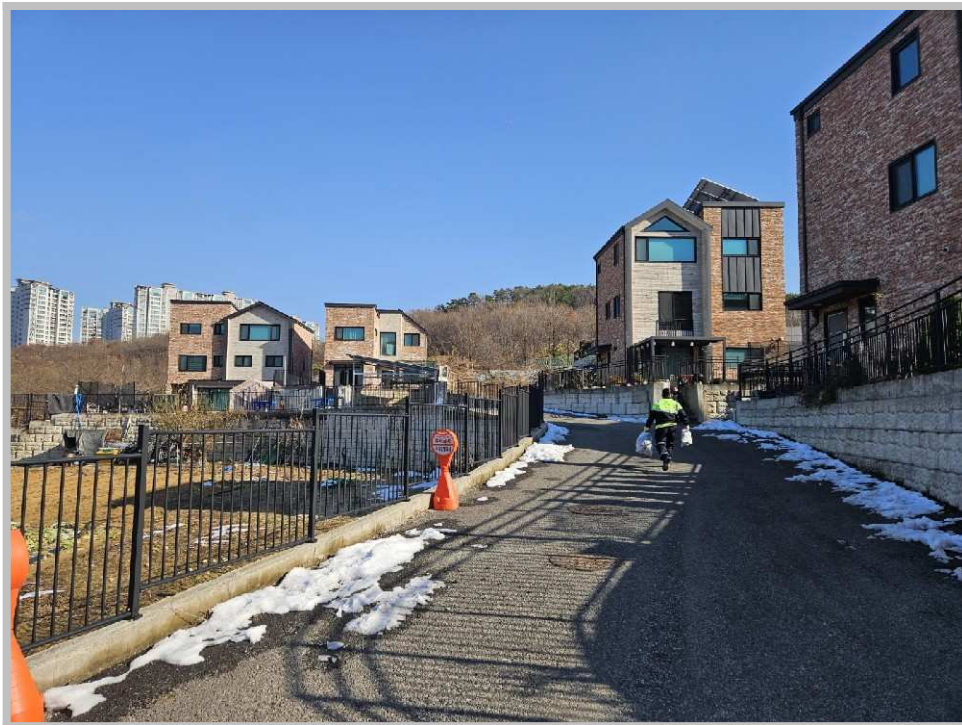


[기호 #1 전경]

사 진 용 지



[기호 #2 토지(도로부분)]



[주위환경]