

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 이종필의 상속인 이소민
소유물건(2024타경100083)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: 인덕25-01001



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.

인덕감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박영기

(인)

감정평가액	오억오천사백삼십만육천삼백칠십원정 (₩554,306,370.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망이종필의 상속인 이소민 (2024타경100083)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.17	2025.01.16 ~ 2025.01.17	2025.01.20	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	17.84평	건물	58.97	171,000	10,083,870
	토지	648	토지	648	836,000	541,728,000
	제시외건물	(35.8)	제시외건물	35.8	-	2,494,500
합계					₩554,306,370	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 처인구 양지면 양지리 소재 영동고속도로 “양지I.C” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 01월 17일임.

4. 감정평가 대상물건

1) 건물

기 호	소재지	지 번	용 도	구 조	면적(㎡)		사용승인 일자
					공부	사정	
1	양지면 양지리	417-1	주택	세멘 부록조 스레트층 평가건	17.84평	58.97	1965

2) 토지

기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024.01.01 기준 개별공시지가(원/㎡)
2	양지면 양지리	417-1	648	대	단독 주택	자연 녹지	사다리 완경사	370,400

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에서 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2) 감정평가조건

- .

6. 기타 참고사항

- 1) 본건 지상에 소재하는 제시외 건물은 목측에 의거 면적 사정하여 원가법으로 평가하였음.
- 2) 본건 지상에 소재하는 수목, 철재 대문, 흰스는 제 현상을 감안하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- 3) 본건 지상에 소재하는 이동식 컨테이너는 이동이 용이한 물건으로서 평가하지 않았음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 결정의 방법

1. 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 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 감정평가방법임.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2. 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

- 1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서 대상 물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있으나 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가가액을 결정하였으며 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- 2) 본건 건물은 원가법에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법

1) 산출개요

평가대상토지의 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

2) 비교표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역이 동일하고 지목·이용상황·주위환경 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하며, 평가대상토지의 인근 지역에 위치한 아래 표준지를 비교 표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	양지리 438-5	537	대	단독 주택	자연 녹지	세각 (가)	사다리 평 지	475,500

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정

① 개요

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

② 지가변동률(경기도 용인시 처인구 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.30	5.313	2024년 11월까지 누계
2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.449	2024년 11월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2025.01.17)	6.070 (1.06070)	기간 중 변동률

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태로서 직전월인 2024년 11월 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인 비교

비교표준지와 평가대상 토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교

■ 기호2 / 표준지A

조건	항 목	세 항 목	표준지	대상지	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	0.95	본건은 표준지 대비 가로의 구조에서 열세함.
		보도, 계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성	인근대중교통시설 및 인근상가와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
	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, 오수처리장 등의 유무			
특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
		깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면 도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.02	본건 지상 수목 철재 대문, 훼손 보정.
		기타			
비교치			-	0.969	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인보정의 의의 및 근거

그 밖의 요인이라 함은 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인 외에 기타 토지가격형성요인에 영향을 미치는 요인을 말하며, 대법원 판례(2006두 11507 2007.07.12)등에서 인정됨. 그 밖의 요인 보정률은 인근 지가수준 및 인근 평가사례 거래사례 등을 고려하여 산정함.

② 거래사례

(출처:한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	구분	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	양지리 213-*	대	426.8	자연 녹지	단독 주택	740,000	2023.04.29	실거래
		건물	161.94					

※ 거래사례 #1는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 토지단가는 배분법에 의거 산정함.
 거래가액 : 569,500,000원
 건물내역 : 철근콘크리트구조, 단독주택, 사용승인일-2018.12.21.
 건물가액 : 161.94㎡ × 1,564,000(1,700,000 × 46/50)=253,276,160원
 토지단가 : (569,500,000-253,276,160) ÷ 426.8㎡ ≒ 740,000원/㎡

③ 평가사례

(출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
#1	양지리 21*	대	313	자연 녹지	단독 주택	973,000	2021.11.10	경매
#2	양지리 438-*	대	486	자연 녹지	단독 주택	735,000	2021.08.10	담보

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 가격격차율 산정

가. 사례의 선택

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례#1를 비교사례로 선택함.

나. 가격격차율 산정

*표준지A/거래사례#1

구 분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
거래사례#1 기준 표준지A 가격	740,000	1.00	1.11397	1.00	1.050	865,555	1.716
시점수정 반영 표준지A 가격	475,500	-	1.06070	-	-	504,363	

*사정보정 : 거래사례 #1는 거래당시 특별한 사정 개입은 없는 것으로 보임(1.00).

*시점수정 : 2023.04.29 ~ 2025.01.17 경기도 용인시 처인구 녹지지역(11.397%)

*지역요인 비교 : 표준지와 거래사례는 인근에 소재하여 지역요인 동일함.(1.00)

* 개별요인 비교

조 건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
거래사례#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050

- 비교표준지A는 거래사례#1 대비 행정적건(표준지는 자연취락지구)에서 우세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치 결정	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 거래사례, 평가사례와 인근 지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인 보정치 표준지A는 1.71로 결정함.
-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

① 토지단가 산정

평가 대상	표준지 공시지가	지가 변동률	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호2	475,500	1.06070	1.00	0.969	1.71	835,724	836,000

② 공시지가 기준법에 의한 시산가액

평가 대상	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)
기호2	양지면 양지리	417-1	대	648	836,000	541,728,000

2. 토지 감정평가액의 결정 의견

인근 유사물건의 거래사례 평가사례 및 인근의 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지 평가가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 건물 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 현 상태를 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

2. 대상물건의 개요

기호		용도	구 조	면적(㎡)		사용승인 일자
				공부	사정	
1	단층	주택	세멘 부록조 스레트즙 평가건	17.84평	58.97	1965

3. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 수준표

(출처: 한국부동산원 건물신축단가표 2024년)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-4-3	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀/소골 슬레이트잇기	5	903,000	35~45
1-1-2-3	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 목조지붕틀/대골 슬레이트잇기	4	1,268,000	40~50

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 부대설비 보정단가

(출처: 한국부동산원 건물신축단가표)

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
		기호1
전기설비	전기설비	표준단가 포함.
위생설비 급배수설비	위생, 급.배수설비	
냉.난방설비	난방설비	
기타설비	-	
합 계		-

3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가 목적, 현황 등을 고려하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

구 분		용도		표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
		공부	현황			
기호1	단층	주택	주택	1,100,000	-	1,100,000

4. 건물단가의 결정

구 분		재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
기호1	단층	1,100,000	45	60	40	7/45	171,000	관찰 감가

토지, 건물 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 처인구 양지면 양지리 [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 양지면 양지로179번길 43	417-1 위 지상	주택	세멘 부록조 스레트층 평가건	17.84평	58.97	171,000	10,083,870	1,100,000 ×7/45 관찰감가
2	경기도 용인시 처인구 양지면 양지리	417-1	대	자연녹지지역	648	648	836,000	541,728,000	
소 계								₩551,811,870	
<제시외건물>									
㉠	경기도 용인시 처인구 양지면 양지리	417-1 위 지상	발코니 등	벽돌조 함석지붕 단층	(19.9)	19.9	75,000	1,492,500	
㉡	동 소	"	창고 등	벽돌조 함석지붕 단층	(9.8)	9.8	75,000	735,000	
㉢	동 소	"	보일러실	벽돌조 함석지붕 단층	(2.1)	2.1	70,000	147,000	
㉣	동 소	"	계사	목조 합판지붕 단층	(4.0)	4.0	30,000	120,000	
소 계								₩2,494,500	
합 계								₩554,306,370.-	
				이	하	여	백		

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

세멘 부록조 스투트즘 평가건 주택으로서
 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감.
 내벽 : 몰탈위 벽지 도배 및 페인팅 등 마감.
 창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

단독 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

급.배수설비, 위생설비, 전기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개항도' 참조.

(5) 공부와의 차이

공부상 지붕 구조는 스투트즘이나, 현황은 함석지붕임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 임대 관계는 미상임.

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 양지면 양지리 소재 영동고속도로 "양지I.C" 남서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하나 운행 여건으로 보아 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사의 토지로서 단독주택 건물 부지임.

(4) 인접 도로상태

본건은 남측 및 동측으로 노폭 약4m 내외의 포장 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(일부제한지역(학교에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물 개황도' 참조.

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) | |

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 토지의 임대관계는 미상임.

광역위치도



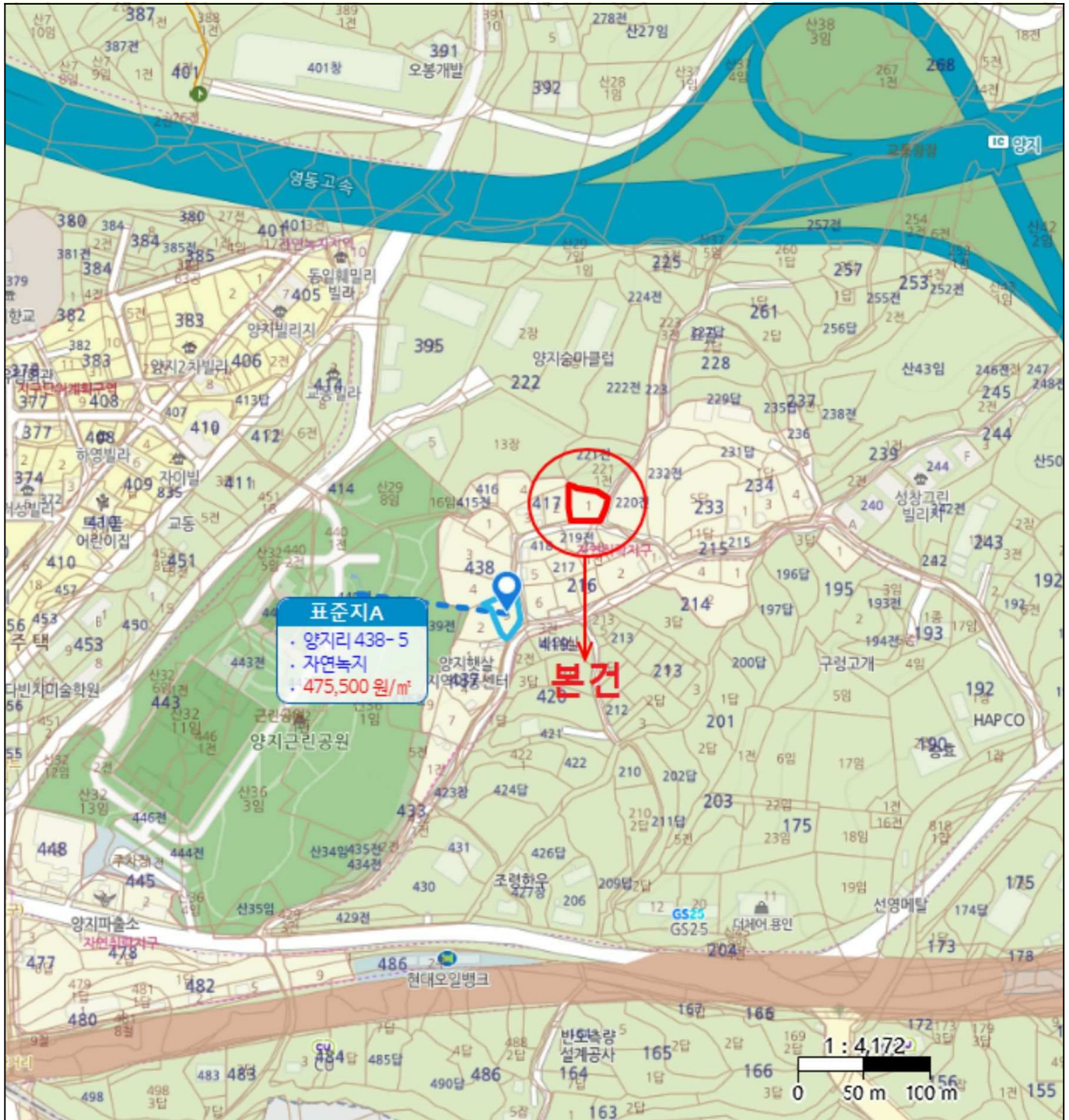
소재지 경기도 용인시 처인구 양지면 양지리 417-1



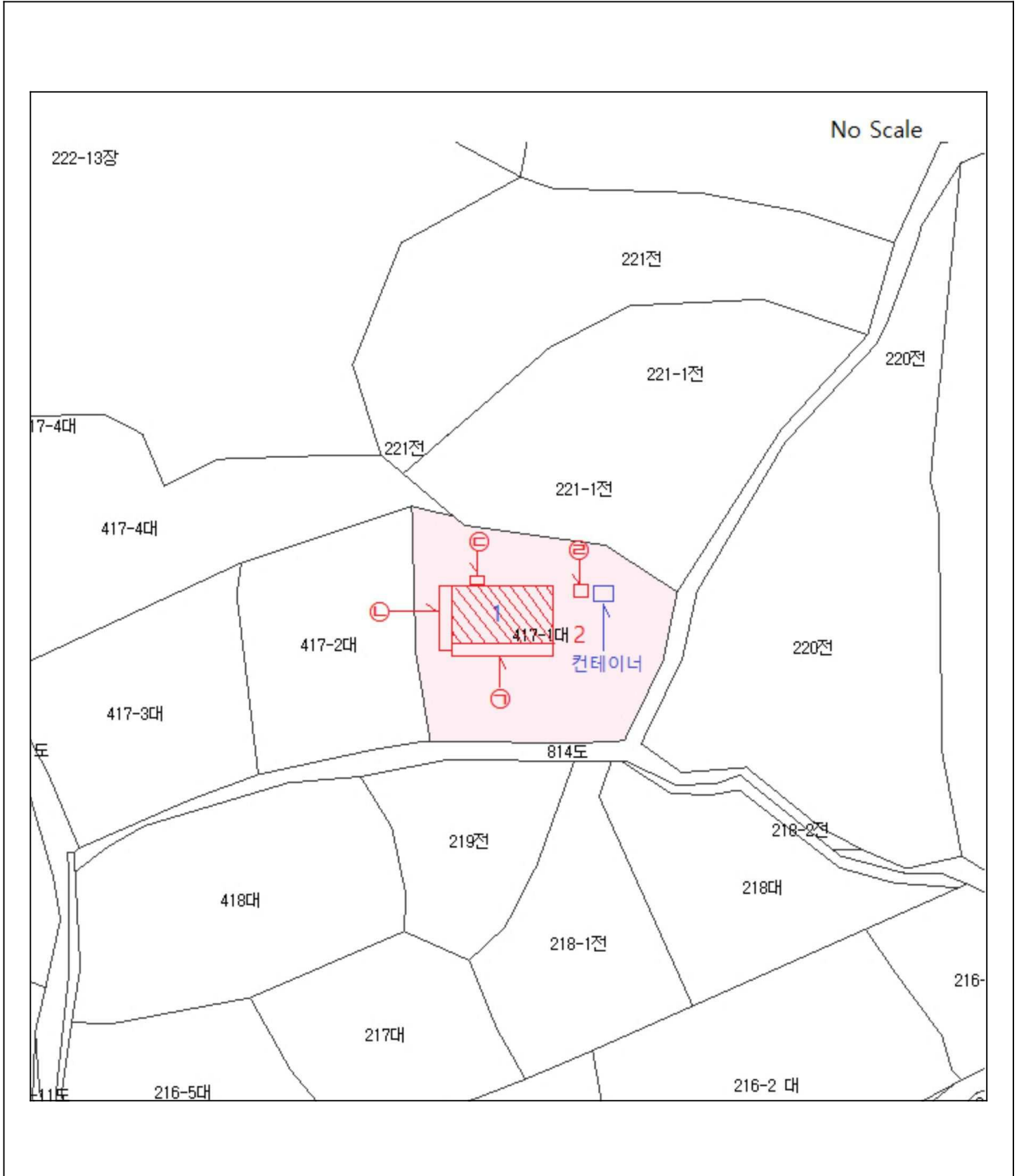
위치도



소재지 경기도 용인시 처인구 양지면 양지리 417-1

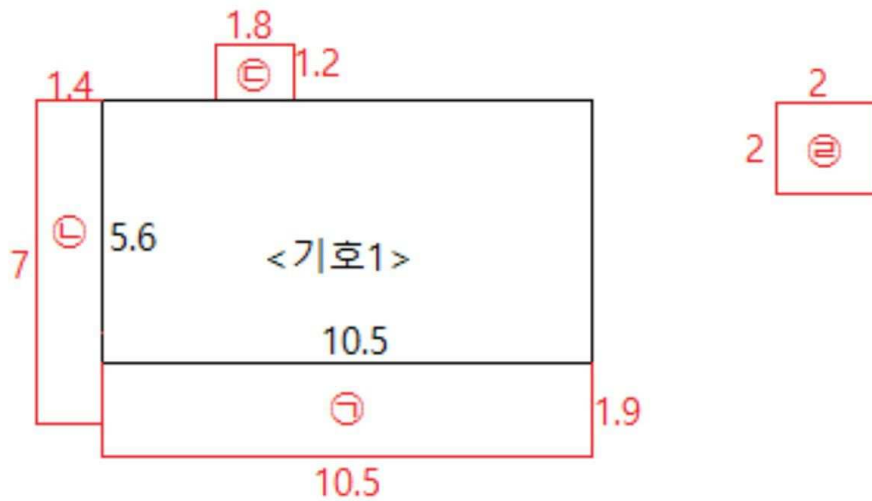


지적 및 건물배치도



건물개황도

No Scale



<면적산출근거>

기호1 : $10.5 \times 5.6 = 58.8\text{m}^2$ (공부면적 58.97m^2)

<제시외 건물>

- ㉠ 벽돌조 함석지붕 단층(발코니 등) 약 19.9m^2
- ㉡ 벽돌조 함석지붕 단층(창고 등) 약 9.8m^2
- ㉢ 벽돌조 함석지붕 단층(보일러실) 약 2.1m^2
- ㉣ 목조 합판지붕 단층(계사) 약 4.0m^2



()



()



()









()



()



()



()