

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김민영 소유물건(2023타경11117)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 정진욱

감정평가서번호: HDK231115-2-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

현대감정평가법인(주) 경기지사

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 현 속

현대감정평가법인(주) 경기지사 지사장 이현속 (서명또는인)

감정평가액	육억삼천팔백일십오만칠천이백원정(₩638,157,200.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 정진욱		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김민영 (2023타경11117)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.11.24	2023.11.20 ~ 2023.11.24	2023.11.24	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	62 737x--- 737 247	토지	309	-	366,290,000
	건물	178.86	건물	178.86	1,520,000	271,867,200
	합계					₩638,157,200
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 문병성					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리 소재 “동림1리노인정” 남동측 인근의 ‘프라임전원마을’ 내에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서, 수원지방법원의 경매목적 (부동산 임의경매) 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가의 근거

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가실무기준」 등 관계법령의 제 규정과 제반 감정평가 일반이론 및 실무기법을 적용하여 평가하였습니다.

4. 감정평가의 방법

가. 감정평가 방법의 종류

1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지의 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

나. 감정평가 방법의 결정

1) 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가 실무기준」 400-3-2-2-2 규정과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제①항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 의해 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의거 다른 평가방법(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

2) 건물의 평가

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 관찰감가법을 병용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 11월 24일자입니다.

6. 기타

- 본건의 소재지번 및 지목·면적과 용도 등은 귀 의뢰서를 기준하여 제반 관련공부 및 주변 지형지물 등에 의하여 확인하였으며, 본건 토지의 정확한 위치 및 인접토지와 의 경계 등은 정밀 지적상세측량 등을 요합니다.
- 본건 기호1토지(지목 및 현황 ‘도로’)는 귀 의뢰에 의거 일부지분(매각지분 갑구12번 737분의 62 김민영 지분 전부, 도로)에 대한 평가로서, 전체면적을 기준하여 적정가격을 산정한 후 사정된 지분면적을 적용하여 가격결정하였습니다.
- 본건 기호2토지 상에 부합한 석축 및 조경수 등은 거래관행 등에 의하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 본건 기호3건물은 폐문 및 관계인 부재 등으로 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등을 기준한 외부 육안관측으로 확인하여 실제와 다소 차이가 있을 수 있으며, 실제상황 등은 경매진행시 재확인 등 바랍니다.
- 본건 기호3건물의 귀 의뢰서 및 건물등기사항전부증명서 상 도로명주소는 ‘경기도 용인시 처인구 모현읍 동산로16번길 19-4’이나 일반건축물대장 및 현황의 도로명주소는 ‘경기도 용인시 처인구 모현읍 동산로16번길 19-2’로서 각 상이하야 일반건축물대장 및 현황, 토지지번 등을 기준하여 조사하였으며, 상세상황 등은 경매진행시 재확인 등 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

토지								
기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로	개별공시지가 (2023.01.01)
1	경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리 167- 6	도로	737	자연녹지 지역	도로	부정형 완경사	세로 (가)	68,900
		매각지분 갑구12번 737분의 62 김민영 지분 전부						
2	경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리 167- 8	대지	247	자연녹지 지역	주거용	사다리 완경사	세로 (가)	496,000
건물								
기호	소재지번	구조	층별	면적 (㎡)	용도	사용승인일		
3	경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리 167- 8 가동	철근콘크리 트구조	지1층	81	단독주택	2016.08.29		
		일반목구조	1층	48.93	단독주택			
		일반목구조	2층	48.93	단독주택			
도로명주소 : 경기도 용인시 처인구 모현읍 동산로16번길 19- 2 (도로명주소 : 일반건축물대장 및 현황기준)								

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액의 산정

가. 비교표준지

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하여야 하므로, 본건과 동일 용도지역 및 용도지구 내 유사 표준지로서 도로상태 및 이용상황 등 주변 상황이 유사시 되는 표준지를 선정하되, 본건 평가의 기준시점이 2023년 11월 23일자이므로 「감정평가 실무기준」 1-5-2-2 규정에 따라 적용할 공시지가는 기준시점에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점의 것인 2023년 01월 01일 공시지가 표준지를 선정하였습니다.

나. 비교표준지 선정

(공시기준일 : 2023. 01. 01)

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	모현읍 동림리	167-18	659	대	단독	자연녹지	세로(가)	사다리완경사	496,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

1) 지가변동률

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 경기도 용인시 처인구 녹지지역 지가변동률을 적용하였으며, 2023년 10월 이후 지가변동률은 가격시점 현재 미고시된 상태이므로 2023년 09월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

기간	지가변동률(%)	비고
2023.01.01 ~ 2023.09.30	4.923	2023년 09월 누계
2023.09.01 ~ 2023.09.30	0.484	2023년 09월분
누 계 (2023.01.01 ~ 2023.11.24)	5.854	$(1 + 0.04923) * (1 + 0.00484 * 55/30) \approx 1.05854$

2) 생산자물가지수

한국은행법 제86조의 규정에 의하여 한국은행이 매월 조사·발표하는 생산자물가지수 (총 지수)에 의하였습니다. (2015=100)

기간	총지수	변동률		비고
2023.10월	121.59	1.503	1.01503	2023.11월 이후는 미고시로서 직전월 지수를 적용하였습니다.
2022.12월	119.79			

3) 시점수정치 결정

비교표준지의 공시기준일로부터 기준시점일까지 시점을 정상화하는 시점수정 방법으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가지수는 각종 공산품 및 농축산물 등의 종합적이고 전국적인 가격통계지수이며, 지가변동률은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제2호 규정에 의하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 변동률로서, 지가변동률이 보다 현실성 있게 당해 지역의 지가변동상황을 적절히 반영한다고 볼 수 있으므로 지가변동률을 기준하여 시점수정치를 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성
	상가의 배치상태	인근상가의 편익성 인근상가의 품격
	공공 및 편익시설의 배치상태	관공서 등 공공시설과의 접근성
환경 조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	사회환경	거주자의 직업, 연령 등
		학군 등
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적
		획지의 정연성
		건물의 소밀도
		주변의 이용상태
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
도시가스 등		
위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등의 통과 여부	
재해발생의 위험성 공해발생의 정도	홍수, 사태, 절벽붕괴 등	
	소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

대상토지 기호	비교표준지 기호	지역요인	비고
1	A	1.000	대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역적가치형성요인 동일합니다.
2	A	1.000	대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역적가치형성요인 동일합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
		도시가스 등
위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등의 통과 여부	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

기호	비교 표준지	비 교 항 목						격차율
		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
비교표준지와 본건 토지의 제반 개별적가치형성요인 대체로 유사시 되고, 본건 토지는 도로이므로 기타조건으로 감안하였습니다.								
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지에 비해 본건 토지의 향별효용 열세하나 2면각지로서 종합적 제반 개별적가치형성요인 대체로 유사시됩니다.								

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 (기타요인) 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항 제5호에서는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 그 밖의 요인 보정으로 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하도록 하고 있습니다. 따라서 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 지가수준을 적정히 반영하고, 인근 유사토지의 정상거래가격이나 보상사례가격 등과의 형평성과 적정성 등을 실현하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정이 필요합니다.

2) 용인시 처인구 모현읍 경매 낙찰가율 통계 (2022.11.01.~2023.10.31.)

지역 : 경기 용인시 처인구 모현읍

(출처 : 인포케어)

지역통계		경기			용인시 처인구			모현읍		
기간	용도	낙찰가율	낙찰율 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰율 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰율 평균	낙찰건수
1년 간 평균	대지	62.61%	81.55%	194	113.18%	104.31%	11	0%	0%	0
	잡종지	68.08%	63.33%	25	0%	0%	0	0%	0%	0
	과수원	34.46%	34.56%	3	0%	0%	0	0%	0%	0
	목장용지	69.33%	78.95%	6	0%	0%	0	0%	0%	0
	전	76.19%	76.22%	450	79.71%	82.27%	31	49.05%	49.05%	1
	답	76.06%	74.81%	346	88.74%	105.43%	14	95.94%	95.94%	1
	임야	61.24%	67.94%	769	78.35%	83.13%	51	0%	0%	0
6 개 월 평균	대지	70.90%	82.51%	97	111.64%	103.97%	9	0%	0%	0
	잡종지	73.57%	60.42%	16	0%	0%	0	0%	0%	0
	과수원	35.18%	35.18%	1	0%	0%	0	0%	0%	0

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3 개 별 평 가 관	목장용지	74.23%	93.42%	3	0%	0%	0	0%	0%	0
	전	79.22%	78.19%	218	76.79%	80.45%	17	49.05%	49.05%	1
	답	76.59%	75.80%	166	89.37%	119.41%	7	0%	0%	0
	임야	60.04%	67.50%	369	88.20%	80.00%	21	0%	0%	0
	대지	69.62%	81.75%	53	111.49%	103.23%	7	0%	0%	0
	잡종지	77.15%	58.16%	10	0%	0%	0	0%	0%	0
	과수원	0%	0%	0	0%	0%	0	0%	0%	0
	목장용지	106.78%	106.78%	1	0%	0%	0	0%	0%	0
	전	81.33%	74.96%	112	68.05%	68.26%	10	49.05%	49.05%	1
	답	80.83%	78.89%	64	142.33%	133.43%	4	0%	0%	0
	임야	62.50%	66.89%	172	116.25%	81.74%	12	0%	0%	0

3) 인근 유사토지 사례 (한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기 호	소재지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가가액 거래가액	기준시점 거래시점	비고
가	동림리 167-35	대	268	자연녹지	단독	573,000,000원	2021.05.10	실거래
나	동림리 167-50	대	235	자연녹지	단독	1,110,000원/㎡	2023.10.31	담보
다	동림리 167-44	대	263	자연녹지	단독	786,000원/㎡	2020.04.02	경매

4) 비교사례의 선정

본건 비교표준지 인근의 유사토지에 대한 사례 중 개별적가치형성요인이 상호 비교가 가능하고 그 가격의 적정성 등이 타당시되는 실거래사례 기호 ‘가’ 를 비교사례로 선정 하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 구조	거래금액 (원)	거래시점	사용승인일
가	동림리 167-35	대지	268	자연녹지지역	573,000,000	2021.05.10	2011.11.18
		건물	135.78	철근콘크리트조 3층 단독주택			
		토지건물 배분에 의한 토지가액 산출 ① 건물배분내역 : $(2,200,000 \times 41/50) \times 135.78 \text{㎡} \approx 244,947,120 \text{원}$ ② 토지배분내역 : $573,000,000 - 244,947,120 \approx 328,052,880 \text{원}$ $(328,052,880 \div 268 \text{㎡} \approx 1,224,000 \text{원/㎡})$					

5) 그 밖의 요인 산출

① 시점수정 : (경기도 용인시 처인구 녹지지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2021.05.01 ~ 2021.05.31	0.350	$(1 + 0.00350 * 22/31) * (1 + 0.00376) * (1 + 0.00352) * (1 + 0.00330) * (1 + 0.00320) * (1 + 0.00321) * (1 + 0.00311) * (1 + 0.00294) * (1 + 0.03158) * (1 + 0.04923) * (1 + 0.00484 * 55/30) \approx 1.12015$
2021.06.01 ~ 2021.06.30	0.376	
2021.07.01 ~ 2021.07.31	0.352	
2021.08.01 ~ 2021.08.31	0.330	
2021.09.01 ~ 2021.09.30	0.320	
2021.10.01 ~ 2021.10.31	0.321	
2021.11.01 ~ 2021.11.30	0.311	
2021.12.01 ~ 2021.12.31	0.294	
2022.01.01 ~ 2022.12.31	3.158	
2023.01.01 ~ 2023.09.30	4.923	
2023.09.01 ~ 2023.09.30	0.484	
누 계 (2021.05.10 ~ 2023.11.24)	12.015	

② 지역요인 : 비교사례지와 비교표준지의 지역적가치형성요인 동일합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정을 산출

구분	비교표준지(A)	비교사례지 가		
기준가격(원/㎡)	496,000	1,224,000		
시점수정	1.05854	1.12015		
지역요인	-	1.00	동일합니다.	
개 별 요 인	가로조건	-	1.00	비교사례지와 비교표준지의 제반 가로조건 대체로 유사시 됩니다.
	접근조건	-	1.00	비교사례지와 비교표준지의 제반 접근조건 대체로 유사시 됩니다.
	환경조건	-	1.00	비교사례지와 비교표준지의 제반 환경조건 대체로 유사시 됩니다.
	획지조건	-	1.00	비교사례지와 비교표준지의 제반 획지조건 대체로 유사시 됩니다.
	행정적조건		1.00	비교사례지와 비교표준지의 제반 행정적조건 대체로 유사시 됩니다.
	기타조건	-	1.00	비교사례지와 비교표준지의 제반 기타조건 대체로 유사시 됩니다.
	계	-	1.000	
산출가격(원/㎡)	525,036	1,371,064	$1,371,064/525,036 \approx 2.611$	

④ 그 밖의 요인 보정을 결정 및 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 지가수준을 적정히 반영하고 인근 평가선례와의 형평성과 적정성 및 최근 부동산 경기추세 등을 참작하여 상기와 같이 비교사례를 기준으로 산정된 격차율을 참고하여 그 밖의 요인 보정율로서 상향보정하되, 그 밖의 요인은 가격수준을 감안하여 보정하는 절차이므로 산출된 격차율을 참고하여 소숫점 둘째자리까지 표기하였습니다. (2.61)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

본건 기호	비교표준지 기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	496,000	1.05854	1.000	0.330	2.61	452,213	450,000
2	A	496,000	1.05854	1.000	1.000	2.61	1,370,344	1,370,000

(천원 이하 절사함)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산정

가. 개요

대상토지 인근지역에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 시점수정을 거쳐, 거래사례 토지와 평가대상 토지의 지역적·개별적 가격형성요인을 비교분석하고 기타 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

나. 인근 유사토지 거래사례 (한국부동산원, 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 구조	거래금액 (원)	거래시점	사용승인일
①	동림리 167-35	대지	268	자연녹지지역	573,000,000	2021.05.10	2011.11.18
		건물	135.78	철근콘크리트조 3층 단독주택			
		토지건물 배분에 의한 토지가액 산출 ① 건물배분내역 : $(2,200,000 \times 41/50) \times 135.78 \text{㎡} \approx 244,947,120 \text{원}$ ② 토지배분내역 : $573,000,000 - 244,947,120 \approx 328,052,880 \text{원}$ $(328,052,880 \div 268 \text{㎡} \approx 1,224,000 \text{원/㎡})$					

다. 비교사례의 선정

본건 토지와 유사한 토지에 대한 실거래로서 매매로 인한 소유권이전등기가 완료되고 지리적으로 근접하여 적정하게 비교가능하며 그 가격의 적정성 등이 타당시되는 거래사례인 기호 '①' 을 비교평가사례로 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 본건 평가에 선정된 비교 거래사례는 각 거래당사자 간의 특별한 사정의 개입여부를 확인할 수 없었고 거래가격이 인근지역 내 유사토지의 시세수준과 대체로 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 아니하였습니다. (1.00)

마. 시점수정

기간	지가변동률(%)	비고
	용인시 처인구 녹지지역	
2021.05.01 ~ 2021.05.31	0.350	$(1 + 0.00350 * 22/31) * (1 + 0.00376) * (1 + 0.00352) * (1 + 0.00330) * (1 + 0.00320) * (1 + 0.00321) * (1 + 0.00311) * (1 + 0.00294) * (1 + 0.03158) * (1 + 0.04923) * (1 + 0.00484 * 55/30) \approx 1.12015$
2021.06.01 ~ 2021.06.30	0.376	
2021.07.01 ~ 2021.07.31	0.352	
2021.08.01 ~ 2021.08.31	0.330	
2021.09.01 ~ 2021.09.30	0.320	
2021.10.01 ~ 2021.10.31	0.321	
2021.11.01 ~ 2021.11.30	0.311	
2021.12.01 ~ 2021.12.31	0.294	
2022.01.01 ~ 2022.12.31	3.158	
2023.01.01 ~ 2023.09.30	4.923	
2023.09.01 ~ 2023.09.30	0.484	
누 계 (2021.05.10 ~ 2023.11.24)	12.015	

※ 2023년 10월 이후 지가변동률은 가격시점 현재 미 고시된 상태이므로 직전고시월인 2023년 09월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 지역요인

본건과 비교사례지는 인근지역 내에 위치하여 지역적가치형성요인 동일합니다.
(1.00)

사. 개별요인

대상토지 기호	비교사례지 기호	개별요인						
		가로	접근	환경	획지	행정적	기타	누계
1	①	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.330	0.330
		비교사례지와 본건 토지의 제반 개별적가치형성요인 유사하며, 대상토지는 도로이므로 기타조건으로 감안하였습니다.						
2	①	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		비교사례지는 남향 토지로서 본건 토지의 향별 효용은 열세하나 2면각지로서 종합적인 가치형성요인 대체로 유사합니다.						

아. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기 호	거래사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	결정가격 (원/㎡)
1	1,224,000	1.00	1.12015	1.000	0.330	452,451	450,000
2	1,224,000	1.00	1.12015	1.000	1.000	1,371,064	1,370,000

(천원 이하 절사함)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 검토 및 조정

가. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의해 산정된 가액 (원/㎡)	다른방법(거래사례비교법)으로 구한 가액 (원/㎡)
1	450,000	450,000
2	1,370,000	1,370,000

나. 시산가액 검토 및 토지가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)의 규정에 따라 공시지가기준법에 의해 산정한 시산가액과 거래사례비교법에 의해 산정한 시산가액의 검토 결과, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제①항 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제①항 등에 근거하여 대상토지에 대한 공시지가기준법에 의해 산정된 가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 근거하여 산정한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 공시지가기준법에 의해 산정된 가액으로 토지가격을 결정하였습니다.

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	산정가격 (원/㎡)	결정가격 (원/㎡)
1	경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리	167-6	도로	737 x 62/737	450,000	27,900,000
2	경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리	167-8	대지	247	1,370,000	338,390,000
합계						₩366,800,000.-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 관리 및 현상 등을 감안한 경제적내용년수를 고려하여 관찰감가법을 병용한 정액법에 의하였습니다.

2. 재조달원가

가. 표준단가

(한국감정평가사협회발행, 건축물재조달원가, 2022년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-01-01	일반주택	목조/박공지붕/시멘트기와	3	1,404,000	40 (35~45)
01-01-01-07	일반주택	목조/목조지붕틀/오지기와	2	1,567,000	40 (35~45)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트/평지붕	3	1,562,000	50 (45~55)

나. 재조달원가 및 내용연수의 결정

상기에 예시된 “표준단가”를 참고로 하되, 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재, 규모, 부대설비와 유지·관리 및 수선 등 현황 상태 등을 포함한 제반사항을 종합 참작하여 하기와 같이 재조달원가 및 총내용연수, 유효경제적잔존내용연수 등을 결정하였습니다.

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용연수(년)			비고
		총	경과	유효잔존	
3	1,800,000	45	7	38	부대설비 등 포함 (건물전체 일괄)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 건물가액의 산정

기호	재조달원가 (원/㎡)	유효잔존가치율	산정가격 (원/㎡)	결정가격 (원/㎡)
3	1,800,000	38/45	1,520,000	1,520,000

4. 건물평가액의 결정

기호	소재지	지번	구조	층별	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	결정가격 (원)	
3	경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리	167- 8 가동	철근콘크리 트구조	지1층	81	178.86	1,520,000	271,867,200
			일반목구조	1층	48.93			
			일반목구조	2층	48.93			
합계						\ 271,867,200.-		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	소재지번	지목/용도	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	결정가격 (원)
1	경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리 167-6	도로	737 x 62/737		450,000	27,900,000
2	경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리 167-8	대지	247		1,370,000	338,390,000
3	경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리 167-8 위 지상	단독주택	81	178.86	1,520,000	271,867,200
			48.93			
			48.93			
합계					₩638,157,200.-	

2. 결정의견

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역 내의 거래가격 수준 및 평가선례 가격수준, 헛가 수준 등 종합적 검토결과, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건 부동산의 감정평가액으로 결정하였으며, 본건 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 법령 등에 의거 적정하게 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 기 타

- 본건은 제시목록 및 제반 공부 등을 기준하여 소재지번 및 면적, 규모, 주변 지형지물, 외부관측 등에 의한 개략적인 목측으로 대상확인하였는 바, 인접 토지와의 정확한 경계 및 위치·면적, 건물의 세부내용 등은 상세측량 및 재확인 등 요합니다.
- 본건 기호3건물의 귀 의뢰서 및 건물등기사항전부증명서 상 도로명주소는 ‘경기도 용인시 처인구 모현읍 동산로16번길 19- 4’이나 일반건축물대장 및 현황의 도로명주소는 ‘경기도 용인시 처인구 모현읍 동산로16번길 19- 2’로서 각 상이하여 일반건축물대장 및 현황, 토지지번 등을 기준하여 조사하였으며, 상세상황 등은 경매진행시 재확인 등 바랍니다.

구분	소재지명	도로명주소		
		건물등기사항 전부증명서	일반건축물대장	현황
본건 기호3	경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리 167-8 가동	경기도 용인시 처인구 모현읍 동산로16번길 19-4	경기도 용인시 처인구 모현읍 동산로16번길 19-2	경기도 용인시 처인구 모현읍 동산로16번길 19-2
인접토지 지상건물	경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리 167-48 나동	경기도 용인시 처인구 모현읍 동산로16번길 19-4	경기도 용인시 처인구 모현읍 동산로16번길 19-4	경기도 용인시 처인구 모현읍 동산로16번길 19-4

끝.

토지건물감정평가명세표

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 모현읍 동림리	167-6	도로	자연녹지지역	62 737x--- 737	62	450,000	27,900,000	현황 '도로' 매각지분 김민영 지분전부
2	경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리	167-8	대	자연녹지지역	247	247	1,370,000	338,390,000	축대 및 조경수 등 포함평가
3	경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리 [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 모현읍 동산로16번길 19-4	167-8 가동	단독주택	일반목구조 경사지붕 2층 지1층 1층 2층	81 48.93 48.93	178.86	1,520,000	271,867,200	1,800,000 x 38/45 [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 모현읍 동산로16번길 19-2
합 계								₩638,157,200.-	
				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 동림리 소재 "동림1리노인정" 남동측 인근의 '프라임전원마을' 내에 위치하며, 주변은 단독주택, 공장 및 창고, 농경지, 자연림지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고 북서측 인근 및 남서측 인근의 태재로 및 문형동림로변으로 버스정류장이 각 소재하고 있음.

(3) 형태 및 이용상태

북서하향 완경사 지대 내 기호1토지는 부정형의 도로(지목, 현황)이고, 기호2는 장방형의 단독주택 건부지임.

(4) 인접 도로상태

- 기호1토지 : 본건 도로(동산로16번길 일부)로서 북측 상단이 동산로와 연계됨.
- 기호2토지 : 북측으로 기호1토지(도로)와 접하고 서측으로 동산로16번길과 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호1 : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2021-05-28)(일부제한지역(자연마을에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>
- 기호2 : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2021-05-28)(일부제한지역(자연마을에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>.

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) | |

수질보전특별대책지역<환경정책기본법>

(6) 제시목록 외의 물건

해당없음.

(7) 공부와의 차이

해당없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등 미상임.
- 본건 기호2토지 상에 부합한 석축 및 조경수 등은 거래관행 등에 의하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일반목구조 경사지붕 2층 단독주택으로서,
외벽 : 외장용 판넬 및 목재 판넬 붙임 마감 등
창호 : 알미늄샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

단독주택임. (공부상 용도 단독주택이나 실제 내부구조 등은 건축물현황도 및 외부 관측에 의해 확인하였으니 상세사항은 재확인 등 요합니다)

(3) 설비내역

기본 위생설비 및 전기설비, 급배수설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

해당없음.

(5) 공부와의 차이

귀 위뢰서 및 건물등기사항전부증명서의 도로명주소는 '경기도 용인시 처인구 모현읍 동산로16번길 19-4'이나, 일반건축물대장 및 현황의 도로명주소는 '경기도 용인시 처인구 모현읍 동산로16번길 19-2'임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위 치 도



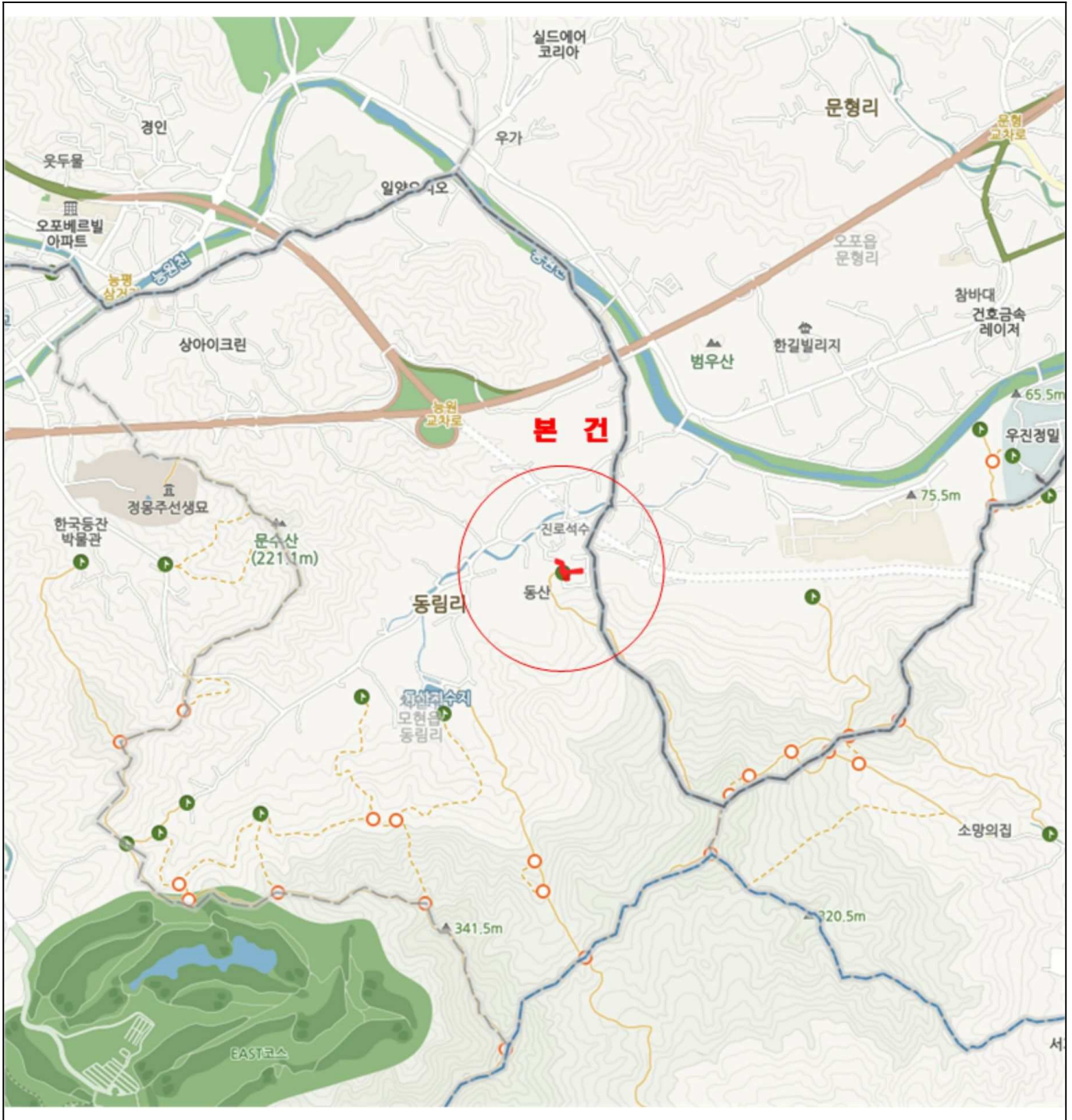
소재지 경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리 167-6외



위치도



소재지 경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리 167-6외



지 번 약 도



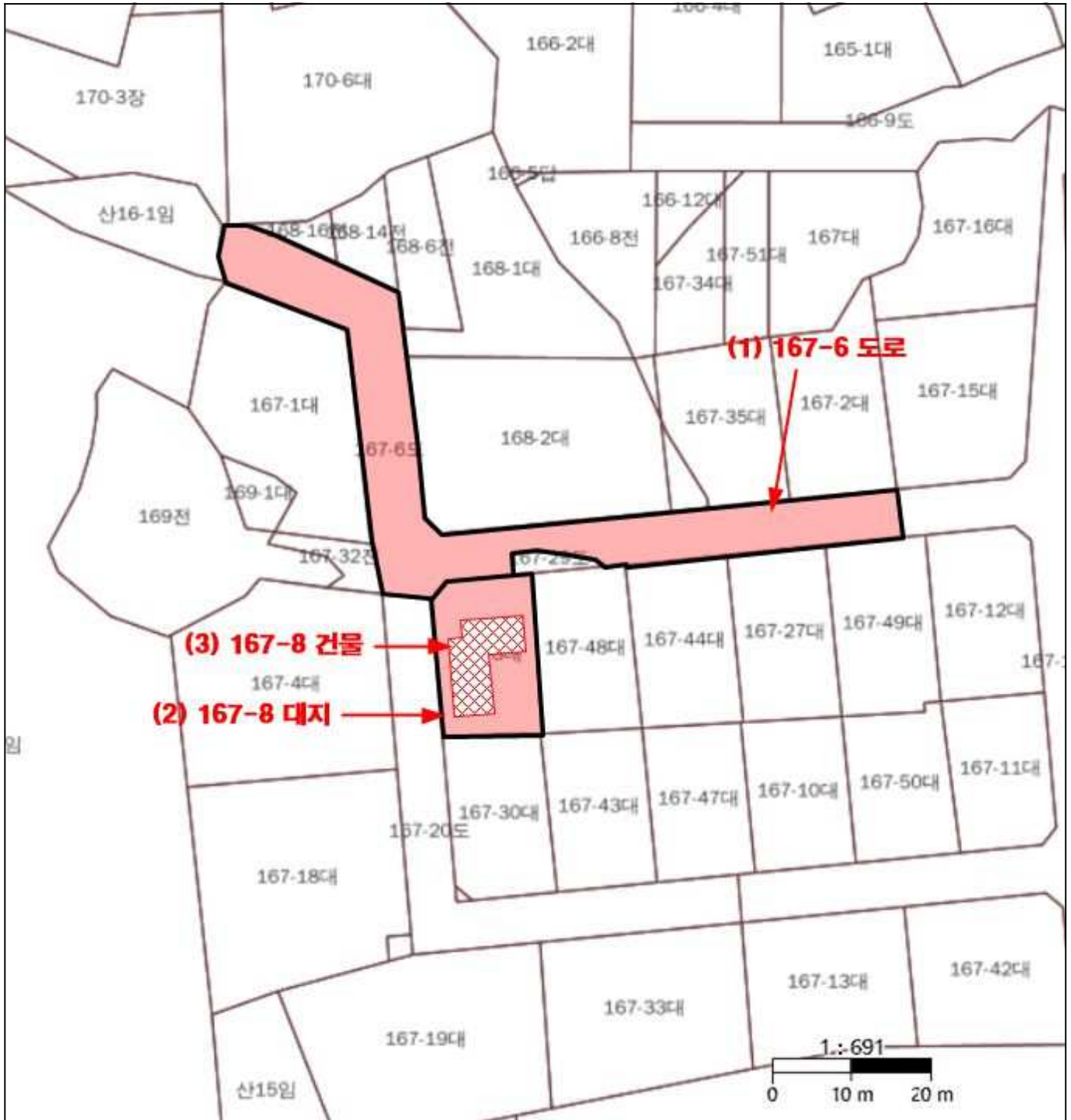
소재지 경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리 167-6외



지 적 개 황 도

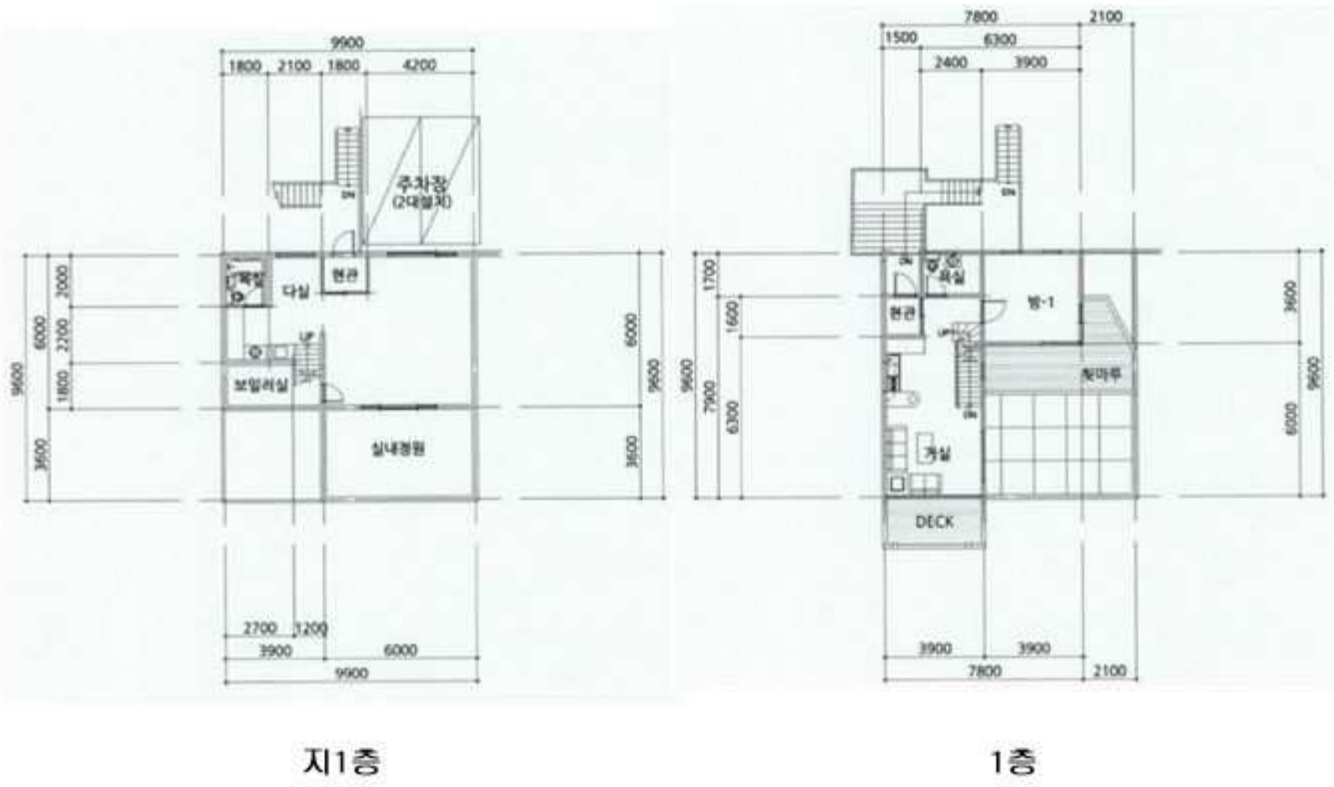


소재지 경기도 용인시 처인구 모현읍 동림리 167-6외



건물개황도

S : NO SCALE



건물개황도



S : NO SCALE



2층

[기호 3 건물 : 일반목구조 경사지붕 2층 단독주택]

지1층 : 81㎡(공부상면적)

1층 : 48.93㎡(공부상면적)

2층 : 48.93㎡(공부상면적)

※ 건축물현황도에 의한 도시이므로 실제와 다소 다를 수 있습니다.



1



1



2 , 3



2 , 3



3 (16 19-2)



3





