

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
건명	백승국 소유물건(2024타경93529)
감정서번호	A1N2241104001

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



(주)에이원감정평가법인 동부지사

지사장 장 세 재

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
우병수

禹炳守



(주)에이원감정평가법인 동부지사 지사장 장세재



(서명인)

감정평가액	칠억칠천육백칠십오만구천칠백이십원정 (₩776,759,720.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	백승국 (2024타경93529)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.11.05	2024.11.04 ~ 2024.11.05	2024.11.07		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	331	토지	331	-	544,730,000
	건물	149.89	건물	149.89	1,548,000	232,029,720
		이	하	여	백	
합계					₩776,759,720	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		장세재		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 모현읍 오산리 소재 '예림마을' 내에 위치하는 경기도 용인시 처인구 모현읍 오산리 34-93 소재 부동산(토지, 건물)에 대한 수원지방법원의 경매(2024타경 93529) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 11월 04일 ~ 2024년 11월 05일로 대상물건의 이용상황 및 지가수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 05일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

5. 대상물건의 개요

1) 토지

기호	소재지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	모현읍 오산리 34-93	281	대	단독주택	자연녹지	세로(가)	세장형/완경사	740,900	-
3	모현읍 오산리 34-95	564 중 50	도로	도로 등	자연녹지	-	-	244,400	백승국 지분전부

2) 건물

기호	소재지번	경기도 용인시 처인구 모현읍 오산리 34-93 (도로명주소 : 경기도 용인시 처인구 모현읍 오산로13번길 36-25)		
2	구조	철근콘크리트구조 평지붕	건폐율(%)	19.94
	연면적(㎡)	149.89	용적률(%)	53.34
	주용도	단독주택	사용승인일	2017.03.10

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 본건의 정확한 위치 및 경계, 정확한 면적은 측량을 요하는 사항이니 귀 경매업무 진행시 확인 바람.

다. 본건 기호 (3) 토지는 지목 도로 및 현황 도로 등으로 이용 중인 바, 인근 토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내로 평가하였음.

라. 본건 기호 (3) 토지는 백승국 외 12인이 공동으로 소유하고 있는 부동산으로서 귀 제시목록에 따라 '백승국'의 지분만을 평가하였으며, 지분의 위치가 확인되지 않아 전체의 가액에 지분비율을 적용하여 평가하였음.

마. 실지조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부구조, 이용상황 등은 일반건축물대장상 기재내용 및 본건 평가선례, 탐문조사, 외부관찰 등에 의거하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 귀 경매 업무 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

1) 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 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 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 등에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가 개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가함.

(2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)
A	모현읍 오산리 34-12	281	대	단독주택	자연녹지	세로(가)	사다리/ 완경사	740,900

(3) 시점수정

① 시점수정

ㄱ. 지가변동률

지 역	지가변동률	지가변동률 산정
경기도 용인시 처인구 녹지지역 (2024. 01. 01 ~ 2024. 11. 05)	4.904% (1.04904)	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 4.379 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.419 $(1 + 0.04379) * (1 + 0.00419 * 36/30)$ ≒ 1.04904

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 생산자물가상승률

2023년 12월 지수 (A)	2024년 09월 지수 (B)	산식	생산자물가상승률
117.56	119.17	$\{(B)-(A)\}/A$	$(117.56 - 119.17) / 117.56 \times 100$ $\approx 1.370\%$

② 시점수정치 결정

ㄱ. 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니함.

ㄴ. 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

(4) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함. (1.000)

(5) 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건(1) / 표준지(A)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함
	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	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, 오수처리 장치 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	대체로 유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함
		기타		
누 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

② 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재 지번	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고	거래시점 개별공시지가 (원/㎡)
a	모현읍 오산리 235-135	대	396	자연 녹지	단독 주택	2022.04.23	940,000,000 (1,448,514원/㎡)	토지건물 일괄거래	687,900
건물가액: $(1,950,000 \times 46/50) \times 204.23\text{㎡} \approx 336,388,620\text{원}$ (철근콘크리트구조, 연면적: 204.23㎡, 사용승인일자: 2017.11.20) 토지단가: $(940,000,000 - 336,388,620) / 396\text{㎡} = 1,448,514\text{원/㎡}$									
b	모현읍 오산리 34-107외	대	418 (일단지)	자연 녹지	단독 주택	2023.08.26	980,000,000 (1,656,102원/㎡)	토지건물 일괄거래	694,200
건물가액: $(1,800,000 \times 44/50) \times 181.66\text{㎡} \approx 287,749,440\text{원}$ (철근콘크리트구조, 연면적: 181.66㎡, 사용승인일자: 2017.07.14) 토지단가: $(980,000,000 - 287,749,440) / 418\text{㎡} = 1,656,102\text{원/㎡}$									

※ 상기 거래사례 중 토지, 건물 일괄거래사례는 배분법에 의거 건물가액을 공제하여 토지단가를 산정하였으며, 개별토지특성은 거래시점 당시를 기준으로 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#a	모현읍 오산리 235-106	대	331	자연녹지	단독주택	담보	2024.06.26	1,560,000	-	660,700
#b	모현읍 오산리 34-49	대	281	자연녹지	단독주택	담보	2024.08.14	1,710,000	-	733,400

④ 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준

본건 인근 자연녹지지역 대지 : 약 1,700,000원/㎡ ~ 1,900,000원/㎡ 정도 수준임.
(토지의 도로접면, 형상, 위치, 면적 등에 따라 차이가 있음.)

⑤ 인근지역 최근1년 경매통계

구 분	용 도	경기도 용인시 처인구	
		매각율(%)	매각가율(%)
최근 1년 평균	단독주택	47.4	88.4
	대지	35	65.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

ㄱ. 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 기호(b)를 각각 선정하였음.

기호	소재지번	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	접면도로 형상, 지세
b	모현읍 오산리 34-107외	대	418 (일단지)	자연 녹지	단독 주택	2023.08.26	1,656,102	세로(가) 사다리, 완경사

※ 상기 거래사례 기호 (b)의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	건물 주요구조	사용승인일	거래금액 (원)	토지거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
418	181.66	철근 콘크리트구조	2017.07.14	980,000,000	692,250,560	
	건물 재조달원가 (원/㎡)	내용연수	거래시점 잔존년수	건물단가 (원/㎡)	건물추정 거래가액(원)	1,656,102
	1,800,000	50	44	1,584,000	287,749,440	

ㄴ. 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
b	2023. 08. 26 ~ 2024. 11. 05	7.343% (1.07343)	경기도 용인시 처인구 녹지지역

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄷ. 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함(1.000).

ㄹ. 개별요인 비교

적용사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 표준지(A) / 사례(b)

구 분		격차율	비 고
조건	항목	세항목	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00 대체로 유사함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성	
환경 조건	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00 대체로 유사함
	일조 등	일조, 통풍 등	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성	
획지 조건	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등	1.03 표준지는 사례대비 형상 및 방위 등에서 우세함
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	
	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	
행정적 조건	방위, 고저 등	각지, 2면획지, 3면획지	1.00 대체로 유사함
		행정상의 규제정도	
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00 대체로 유사함
		기타	
누 계		1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉠. 격차율 산정

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	적용사례 기준	1,656,102	1.07343	1.000	1.030	1,831,041	2.356
	표준지 기준	740,900	1.04904	-	-	777,234	

㉡. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

그 밖의 요인 보정		
표준지	A	2.35

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고	
1	740,900	1.04904	1.000	1.000	2.35	1,826,499	1,830,000	-	
3		인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내						610,000	지목 및 현황 '도로'

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가 개요

대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 하여 대상물건의 시산가액을 산정하였음.

(2) 거래사례의 선정

① 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적절하다고 판단되는 거래가격을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 거래사례 선정

본건은 도시지역 내의 토지로서 기준시점으로부터 3년 이내의 상기 거래사례 중 본건의 용도 지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교하기에 적정하다고 판단되는 기호(a)를 선정하였음.

기호	소재지번	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	접면도로 형상, 지세
a	모현읍 오산리 235-135	대	396	자연녹지	단독주택	2022.04.23	1,448,514	세로(가) 사다리, 완경사

토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	건물 주요구조	사용 승인일	거래금액 (원)	토지거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
396	204.23	철근콘크리트구조	2017.11.20	940,000,000	573,611,380	1,448,514
건물 재조달원가 (원/㎡)		내용연수	거래시점 잔존연수	건물단가 (원/㎡)	건물추정 거래가액(원)	
1,950,000		50	46	1,794,000	366,388,620	

(3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(4) 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
a	2022. 04. 23 ~ 2024. 11. 05	14.073% (1.14073)	경기도 용인시 처인구 녹지지역

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

(6) 개별요인 비교

거래사례를 기준으로 본건 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건(1) / 사례(a)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	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		
획지 조건	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.18	본건은 사례대비 형상, 방위 및 이용상황 등에서 우세함
	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함
		기타		
누 계			1.180	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	1,448,514	1.000	1.14073	1.000	1.180	1,949,789	1,950,000	-
3	인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내						650,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 감정평가액 산출과정

1) 대상 건물 개요

기호	규모	구조	공부상 용도	공부상 면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
2	1층	철근콘크리트 구조	단독주택 (단독주택)	56.04	2017.03.10	상 중 하
	2층		단독주택 (단독주택)	56.04		상 중 하
	3층		단독주택 (단독주택)	37.81		상 중 하

2) 평가 개요

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 평가기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 원가법에 의한 평가액 산출

(1) 재조달원가

① 표준단가

ㄱ. 건물의 표준단가는 건물구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정함.

ㄴ. 건물신축단가표 (한국부동산원 발행, 2023년 1월 기준)

분류번호	용 도	구 조				내용년수 50 (45 ~ 55)
		1급	2급	3급	4급	
1-1-5-8	일반주택		철근콘크리트조/슬래브위	아스팔트성글		
급 수	1급	2급	3급	4급	5급	
표준단가	-	1,978,000	1,815,000	-	-	

ㄷ. 본건 건물의 경과년수, 내·외부 기자재, 바닥재 및 실내인테리어 등 시공의 정도 및 관리수준, 유지보수정도, 경제성 등을 고려하여 본건 건물의 표준단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 재조달원가의 산정

기호	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
2	1층	1,800,000	-	1,800,000	-
	2층	1,800,000	-	1,800,000	-
	3층	1,800,000	-	1,800,000	-

※ 부대설비는 표준단가에 포함하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 감가수정 및 산출단가 산정

가. 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 제조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업임.

나. 「감정평가 실무기준」 400.3.2.1.3.② 및 ③에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용년수를 표준으로 하여 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적정한 방법에 따르되, 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가법 등을 병용할 수 있도록 규정하고 있는 바, 본건 평가대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

기호	구 분	제조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 년수	잔존내용년수			산출단가 (원/㎡)	비고
					경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용년수		
	1층	1,800,000		50	43	-	43	1,548,000	-
2	2층	1,800,000	2017.03.10	50	43	-	43	1,548,000	-
	3층	1,800,000		50	43	-	43	1,548,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지의 시산가액 조정 및 전체 감정평가액 결정

1. 토지의 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

1) 대상 토지의 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	1,830,000	1,950,000
3	610,000	650,000

2) 대상 토지의 감정평가액 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는 바, 본건의 가격결정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 「감정평가 실무기준」 등 관계규정에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 최종 감정평가액을 결정함.

토지 감정평가액 결정	
기 호	공시지가기준법(원/㎡)
1	1,830,000
3	610,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 전체 감정평가액 결정

구분	기호	면 적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
		공 부	사 정			
토지	1	281	281	1,830,000	514,230,000	-
	3	564 × 8661960363/ 97707571500	50	610,000	30,500,000	지목 및 현황 '도로' 백승국 지분전부
	1층	56.04				
건물	2	2층	149.89	1,548,000	232,029,720	-
		3층	37.81			
합 계					₩776,759,720	-

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 처인구 모현읍 오산리	34-93	대	자연녹지지역	281	281	1,830,000	514,230,000	
2	동 소 [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 모현읍 오산로13번길 36-25	34-93 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 평지붕 3층 1층 2층 3층	56.04	149.89	1,548,000	232,029,720	1,800,000 x 43/50
3	동 소	34-95	도로	자연녹지지역	8,661,960.3 63 564*— 97,707,571, 500	50.00	610,000	30,500,000	지목 및 현황 '도로' 백승국 지분전부
합 계				이	하	여	백	₩776,759,720.-	

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 처인구 모현읍 오산리 소재 '예림마을' 내에 위치하며 주위는 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 전원 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 (1) : 대체로 완경사의 세장형 토지로서 단독주택 부지로 이용 중임.

기호 (3) : 지목 및 현황 도로임.

(4) 인접 도로상태

기호 (1) : 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로(본건 기호(3))에 접함.

기호 (3) : 지목 및 현황 도로임.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1),(3) : 도시지역, 자연녹지지역,
 가축사육제한구역(2021-05-28)(전부제한지역(하천에서300M))<가축분뇨의 관리 및 이용에
 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,
 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계 : -.
- (2) 기타 : 해당사항 없음.

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 평지붕 지상 3층 건물로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 치장벽돌 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 타일 마감 등,
창호 : 하이새시 마감 등임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비 등을 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

해당사항 없음.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계 : -.
- (2) 기타 : 해당사항 없음.

사 진 용 지



본건 기호 (1) 전경



본건 기호 (2) 전경



본건 기호 (3) 전경



본건 주위 전경