

감정평가서

의뢰인 : (주)오케이저축은행

건명 : 경기도 용인시 처인구 삼가동 213-36 외

평가서번호 : D2409-1-002호

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.

(주)정일감정평가법인



서울특별시 서초구 청계산로 189, 504호 (신원동, 내곡드림시티2)
TEL. (02)534-1105 FAX. (02)534-1104

(토지, 건물) 감정평가표

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

감정평가사
윤천수

(인)

(주)정일감정평가법인

대표이사 이승룡

(서명 또는 인)

감정평가액	금일백사십억칠천구백사십일만이천사백육십원정 (₩14,079,412,460.-)				
의뢰인	(주)오케이저축은행		감정평가 목적	공매	
채무자	-		제출처	(주)오케이저축은행, 웰컴저축은행, 상상인저축은행	
소유자 (대상업체명)	주식회사 코리아신탁		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 外		기준시점	조사기간	작성일
			2024. 09. 03	2024. 09. 03	2024. 09. 04
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	6,602	토지	6,602	-	9,365,390,000
건물	2,550.88	건물	2,550.88	-	4,714,022,460
	0	하	여백		
합계					₩14,079,412,460
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 백명준 (인)				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 삼가동 소재 “용인시청” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 공매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<경기도 용인시 처인구 삼가동>

	일련 번호	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가(원/㎡)
토지	1	213-36	269	대	자연 녹지	주거용	세로 (가)	사다리 완경사	896,400
	2	213-35	305	대	자연 녹지	주거용	세로 (가)	사다리 완경사	896,400
	3	213-30	262	대	자연 녹지	주거용	세로 (가)	사다리 완경사	905,500
	4	213-31	261	대	자연 녹지	주거용	세로 (가)	세장형 완경사	905,500
	5	213-32	264	대	자연 녹지	주거용	세로 (가)	세장형 완경사	905,500
	6	213-33	260	대	자연 녹지	주거용	세로 (가)	세장형 완경사	905,500
	7	213-34	264	대	자연 녹지	주거용	세로 (가)	사다리 완경사	905,500
	8	213-23	299	대	자연 녹지	주거용	세로 (가)	사다리 완경사	896,400
	9	213-22	264	대	자연 녹지	주거용	세로 (가)	세장형 완경사	896,400
	10	213-26	247	대	자연 녹지	주거용	세로 (가)	사다리 완경사	905,500
	11	213-27	249	대	자연 녹지	주거용	세로 (가)	세장형 완경사	905,500
	12	213-28	284	대	자연 녹지	주거용	세로 (가)	사다리 완경사	905,500
	13	213-21	259	대	자연 녹지	주거용	세로 (가)	세장형 완경사	896,400
	14	213-24	262	대	자연 녹지	주거용	세로 (가)	사다리 완경사	905,500
	15	213-1	267	대	자연 녹지	주거용	세로 (가)	사다리 완경사	896,400
	16	215-9	1,105x 33/1105≒33	도로	자연 녹지	도로	세로 (가)	부정형 완경사	298,800
	17	213-15	1,834x 1712/1834≒1712	도로	자연 녹지	도로	세로 (가)	부정형 완경사	298,800
	19	213-29	841	대	자연 녹지	나지	세로 (가)	부정형 완경사	869,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<경기도 용인시 처인구 삼가동>

	일련 번호	지번	용도	구조/지붕	연면적 (㎡)	층수	사용승인일자
건물	가	213-36	단독주택	철근콘크리트조 평지붕	111.95	지상3층	2023.03.31
	나	213-35	단독주택	철근콘크리트조 평지붕	111.95	지상3층	2023.03.31
	다	213-30	단독주택, 주차장	철근콘크리트조 평지붕	111.95 77.48	지상3층, 단층(지하1층)	2023.03.31
	라	213-31	단독주택, 주차장	철근콘크리트조 평지붕	111.95 60.08	지상3층, 단층(지하1층)	2023.03.31
	마	213-32	단독주택, 주차장	철근콘크리트조 평지붕	111.95 60.14	지상3층, 단층(지하1층)	2023.03.31
	바	213-33	단독주택, 주차장	철근콘크리트조 평지붕	111.95 59.89	지상3층, 단층(지하1층)	2023.03.31
	사	213-34	단독주택, 주차장	철근콘크리트조 평지붕	111.95 51.73	지상3층, 단층(지하1층)	2023.03.31
	아	213-23	단독주택, 주차장	철근콘크리트조 평지붕	106.28 52.86	지상3층, 단층(지하1층)	2023.03.31
	자	213-22	단독주택, 주차장	철근콘크리트조 평지붕	106.28 75.5	지상3층, 단층(지하1층)	2023.03.31
	차	213-26	단독주택, 주차장	철근콘크리트조 평지붕	106.15 46.67	지상3층, 단층(지하1층)	2023.03.31
	카	213-27	단독주택, 주차장	철근콘크리트조 평지붕	106.15 83.02	지상3층, 단층(지하1층)	2023.03.31
	타	213-28	단독주택, 주차장	철근콘크리트조 평지붕	106.15 89.01	지상3층, 단층(지하1층)	2023.03.31
	파	213-21	단독주택, 주차장	철근콘크리트조 평지붕	106.28 72.74	지상3층, 단층(지하1층)	2023.03.31
	하	213-24	단독주택, 주차장	철근콘크리트조 평지붕	106.31 126.54	지상3층, 단층(지하1층)	2023.03.31
	거	213-1	단독주택,	철근콘크리트조 평지붕	168	지상2층, 지하1층	2023.03.31

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 현장조사 완료일인 2024년 09월 03일 .

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 09월 03일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하“대상물건”이라 한다)이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

없음.

3. 참고 및 유의사항

가. 본건의 소재지 및 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의하여 확인하였으며, 본 감정평가서는 감정평가 목적 외 타용도로 사용할 수 없음.

나. 본건의 경우 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문, 유치권행사 등의 사유로 내부 확인이 곤란하여 외부관찰 및 탐문 등을 통하여 조사하였으며, 공부상 면적 등을 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치평가는 공시지가기준법, 거래사례비교법이 주로 적용되며, 건물은 주로 원가법이 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 평가방법의 적용

가. 개요

평가대상 물건은 토지와 건물로 이루어진 부동산으로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따라 토지, 건물 물건별로 평가함.

나. 토지

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

다. 건물

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반요인을 종합적으로 참작하여 대상물건의 기준시점의 재조달원가를 산정하고 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 평가방법의 적용이 곤란하므로 다른 방법에 의한 합리성 검토는 생략함.

3. 기타 사항

가. 본건 일련번호(16),(17)는 수인의 공유지분의 지목 및 현황 “도로”로 코리아신탁주식회사지분을 감안하여 평가함.

나. 본건 일련번호(가)~(거)는 유치권행사 중인바, 공매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 물건별 평가방식에 의한 산출근거

1. 토지가액

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{공시지가기준법에} \\ \text{의한 시산가액} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{비교표준지} \\ \text{공시지가} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{그 밖의} \\ \text{요인보정} \\ \hline \end{array}$$

2) 비교표준지 선정

①기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2024년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

②위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<경기도 용인시 처인구>

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	삼가동 215-5	387	대	단독 주택	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	905,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2024.01.01 ~ 2024.09.03	3.963% (1.03963)	경기도 용인시 처인구 (24.01.01~24.09.03) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 3.470 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.434 $(1 + 0.03470) * (1 + 0.00434 * 34/31)$ ≒ 1.03963

4) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지로서 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

비교표준지와 대상토지의 가치형성요인 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

■ 주택지대

개별요인		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	대중교통의 유형과 노선
환경 조건	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)
획지 조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적 조건	토지이용상황	토지이용상황 등
		토양오염 상태 및 정화비용 등
		토양오염
기타 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인의 비교

대상 토지	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1~15	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상토지는 비교표준지와 제반요인 등에서 유사함.						
16,17	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
		대상토지는 비교표준지대비 행정적조건(도로)에서 열세함.						
18	A	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
		대상토지는 비교표준지대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.						

6) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가 수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\begin{array}{l}
 \text{비교사례 기준} \\
 \text{비교표준지 단가} \\
 \text{기준시점} \\
 \text{비교표준지 단가}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치} \\
 \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}
 \end{array}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 인근 평가사례

<출처 : 한국감정평가사협회>

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉠	삼가동 213-25	257	대	2024.01.09	1,690,000	담보	주거용	자연 녹지	-
㉡	삼가동 213-37	283	대	2023.07.17	1,650,000	담보	주거용	자연 녹지	-
㉢	삼가동 178-2	554	대	2023.04.10	1,700,000	조세	주거용	자연 녹지	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 인근 거래사례

<출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원)	적용단가 (원/㎡)	거래시점	비고
				면적(원/㎡)		사용승인	
①	삼가동 213-37	대	자연녹지	1,088,000,000	1,677,000	2023.07.01	토지, 건물 거래
				283		2023.03.31	
	① 건물개요 : 철근콘크리트구조, 단독주택 266.64㎡ ② 건물가액 : 2,300,000원/㎡(2,300,000×50÷50) × ≒ 613,272,000원 ③ 토지배분단가 : (1,088,000,000 - 613,272,000)원 ÷ 283㎡ ≒ @1,677,000/㎡						
②	삼가동 215-20	대	자연녹지	318,000,000	1,382,609	2021.03.30	토지거래
				230		-	
	① 토지만거래						

마) 비교사례 선정

인근지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 유사한 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

<출처 : 한국감정평가사협회>

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉠	삼가동 213-25	257	대	2024.01.09	1,690,000	담보	주거용	자연 녹지	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 격차율 산정

구분	기준단가(원/㎡)	시점 수정치	사정 보정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)						
평가사례@기준 비교표준지(A) 단가	1,690,000	1.03805	1.000	1.000	1.000	1,754,305	1.864
기준시점 비교표준지(A) 단가	905,500	1.03963	-	-	-	941,385	
산정 내역							
사정보정	별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)						
시점수정	경기도 용인시 처인구 녹지지역 (2024.01.09. ~ 2024.09.03.) : 1.03805						
지역요인	사례 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 계
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 평가사례대비 대등함.						

사) 인근지역 내 호가수준

용도지역	지목	가격수준	비고
자연녹지	대지	@1,700,000원/㎡~@1,900,000/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사 용도

아) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정 내용	그 밖의 요인 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래 동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함.	1.86

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~15	905,500	1.03963	1.000	1.000	1.86	1,750,976	1,750,000
16,17	905,500	1.03963	1.000	0.330	1.86	577,822	578,000
18	905,500	1.03963	1.000	0.900	1.86	1,575,878	1,580,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함.

2) 비교 거래사례 선정

인근지역에 위치한 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

<출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원)	적용단가 (원/㎡)	거래시점	비고
				면적(원/㎡)		사용승인	
①	삼가동 213-37	대	자연녹지	1,088,000,000	1,677,000	2023.07.01	토지, 건물 거래
				283		2023.03.31	
				① 건물개요 : 철근콘크리트구조, 단독주택 266.64㎡ ② 건물가액 : 2,300,000원/㎡(2,300,000×50÷50) × ≒ 613,272,000원 ③ 토지배분단가 : (1,088,000,000 - 613,272,000)원 ÷ 283㎡ ≒ @1,677,000/㎡			

3) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당 사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함 (1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정

사례가 속한 지역의 동일 용도지역의 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2023.07.01. ~ 2024.09.03.	7.768% (1.07768)	경기도 용인시 처인구 (23.07.01~24.09.03) (녹지) 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.521 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.969 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.484 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.529 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.528 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.576 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 3.470 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.434 $(1 + 0.00521) * (1 + 0.00969) * (1 + 0.00484) * (1 + 0.00529) * (1 + 0.00528) * (1 + 0.00576) * (1 + 0.03470) * (1 + 0.00434 * 34/31)$ ≒ 1.07768

5) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교

■ 대상토지 / 거래사례

일련 번호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1~15	①	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상토지는 거래사례와 대등함.						
16,17	①	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
		대상토지는 거래사례대비 행정적조건(도로)에서 열세함.						
18	①	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
		대상토지는 거래사례대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.						

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~15	1,677,000	1.000	1.07768	1.000	1.000	1,807,269	1,810,000
16,17	1,677,000	1.000	1.07768	1.000	0.330	596,398	596,000
18	1,677,000	1.000	1.07768	1.000	0.900	1,626,542	1,630,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지평가액의 결정

1) 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었으며, 평가사례, 거래사례 및 인근의 지가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단됨.

일련 번호	소재지	지번	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m ²)
1	삼가동	213-36	1,750,000	1,810,000
2	삼가동	213-35	1,750,000	1,810,000
3	삼가동	213-30	1,750,000	1,810,000
4	삼가동	213-31	1,750,000	1,810,000
5	삼가동	213-32	1,750,000	1,810,000
6	삼가동	213-33	1,750,000	1,810,000
7	삼가동	213-34	1,750,000	1,810,000
8	삼가동	213-23	1,750,000	1,810,000
9	삼가동	213-22	1,750,000	1,810,000
10	삼가동	213-26	1,750,000	1,810,000
11	삼가동	213-27	1,750,000	1,810,000
12	삼가동	213-28	1,750,000	1,810,000
13	삼가동	213-21	1,750,000	1,810,000
14	삼가동	213-24	1,750,000	1,810,000
15	삼가동	213-1	1,750,000	1,810,000
16	삼가동	215-9	578,000	596,000
17	삼가동	213-15	578,000	596,000
18	삼가동	213-29	1,580,000	1,630,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지평가액의 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 평가관련 규정 등을 고려하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 평가금액으로 결정함.

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	269	269	1,750,000	470,750,000	공시지가 기준법
2	305	305	1,750,000	533,750,000	공시지가 기준법
3	262	262	1,750,000	458,500,000	공시지가 기준법
4	261	261	1,750,000	456,750,000	공시지가 기준법
5	264	264	1,750,000	462,000,000	공시지가 기준법
6	260	260	1,750,000	455,000,000	공시지가 기준법
7	264	264	1,750,000	462,000,000	공시지가 기준법
8	299	299	1,750,000	523,250,000	공시지가 기준법
9	264	264	1,750,000	462,000,000	공시지가 기준법
10	247	247	1,750,000	432,250,000	공시지가 기준법
11	249	249	1,750,000	435,750,000	공시지가 기준법
12	284	284	1,750,000	497,000,000	공시지가 기준법
13	259	259	1,750,000	453,250,000	공시지가 기준법
14	262	262	1,750,000	458,500,000	공시지가 기준법
15	267	267	1,750,000	467,250,000	공시지가 기준법
16	1,105 x33/1,105	33	578,000	19,074,000	공시지가 기준법
17	1,834 x1712/1,834	1,712	578,000	989,536,000	공시지가 기준법
18	841	841	1,580,000	1,328,780,000	공시지가 기준법
합계	7,796	6,602	-	9,365,390,000	공시지가 기준법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물가액

가. 개요

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 본건은 연식이 오래됨으로 인하여, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 적용하였음.

나. 재조달원가 산정

1) 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 고려하여 산정하였음.

2) 건물 표준단가

<출처 : 한국부동산연구원 「건물재조달원가자료집 (2023년)」의 표준단가>

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
고급주택	철근콘크리트조/평지붕	2	2,990,000	50 (45~55)
고급주택	철근콘크리트조/평지붕	3	2,569,000	50 (45~55)

3) 건물 부대설비 현황

급·배수 위생설비	난방설비	냉방설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차장	기타 설비
○	○	-	-	-	-	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 재조달원가의 결정

건물의 구조, 용도 등을 고려한 건축물 표준단가에 부대설비 등을 종합 참작하여 재조달원가를 결정함.

일련 번호	층	용도	구조	재조달원가 (원/m ³)	비고
가,나	1~2층	주택	철근콘크리트조 평지붕	2,400,000	-
	3층	옥탑	철근콘크리트조 평지붕	900,000	-
다,라,마,바 사,아,자,차 카,타,파,하	1~2층	주택	철근콘크리트조 평지붕	2,400,000	-
	3층	옥탑	철근콘크리트조 평지붕	900,000	-
	지1층	주차장	철근콘크리트조 평지붕	1,200,000	-
거	1~2층	주택	철근콘크리트조 평지붕	2,400,000	-
	지층	주택등	철근콘크리트조 평지붕	1,800,000	-

다. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정 방법은 내용년수를 기준으로한 정액법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층	사용승인일	기준시점	경과 연수	적용 잔존연수	내용 연수	비고
가,나	1~2층	2023.03.31	2024.09.03	1	49	50	-
	3층	2023.03.31	2024.09.03	1	49	50	-
다,라,마,바 사,아,자,차 카,타,파,하	1~2층	2023.03.31	2024.09.03	1	49	50	-
	3층	2023.03.31	2024.09.03	1	49	50	-
	지1층	2023.03.31	2024.09.03	1	49	50	-
거	1~2층	2023.03.31	2024.09.03	1	49	50	-
	지1층	2023.03.31	2024.09.03	1	49	50	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 건물 단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

$$\text{■ 결정단가 (원/㎡)} = \text{재조달원가 (원/㎡)} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}$$

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	적용 잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가,나	1~2층	주택	2,400,000	49	50	2,352,000	2,352,000
	3층	옥탑	900,000	49	50	882,000	882,000
다,라,마,바 사,아,자,차 카,타,파,하	1~2층	주택	2,400,000	49	50	2,352,000	2,352,000
	3층	옥탑	900,000	49	50	882,000	882,000
	지1층	주차장	1,200,000	49	50	1,176,000	1,176,000
거	1~2층	주택	2,400,000	49	50	2,352,000	2,352,000
	지1층	주택등	1,800,000	49	50	1,764,000	1,764,000

마. 원가법에 의한 건물가액

일련 번호	층	면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	건물가액(원)
가	1~2층	100.73	2,352,000	236,916,960
	3층	11.22	882,000	9,896,040
합계		111.95	-	246,813,000
나	1~2층	100.73	2,352,000	236,916,960
	3층	11.22	882,000	9,896,040
합계		111.95	-	246,813,000
다	1~2층	100.73	2,352,000	236,916,960
	3층	11.22	882,000	9,896,040
	지1층	77.48	1,176,000	91,116,480
합계		189.43	-	337,929,480

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층	면적 (m ²)	단 가 (원/m ²)	건물가액(원)
라	1~2층	100.73	2,352,000	236,916,960
	3층	11.22	882,000	9,896,040
	지1층	60.08	1,176,000	70,654,080
	합계	172.03	-	317,467,080
마	1~2층	100.73	2,352,000	236,916,960
	3층	11.22	882,000	9,896,040
	지1층	60.14	1,176,000	70,724,640
	합계	172.09	-	317,537,640
바	1~2층	100.73	2,352,000	236,916,960
	3층	11.22	882,000	9,896,040
	지1층	59.89	1,176,000	70,430,640
	합계	171.84	-	317,243,640
사	1~2층	100.73	2,352,000	236,916,960
	3층	11.22	882,000	9,896,040
	지1층	51.73	1,176,000	60,834,480
	합계	163.68	-	307,647,480
아	1~2층	97.5	2,352,000	229,320,000
	3층	8.78	882,000	7,743,960
	지1층	52.86	1,176,000	62,163,360
	합계	159.14	-	299,227,320
자	1~2층	97.5	2,352,000	229,320,000
	3층	8.78	882,000	7,743,960
	지1층	75.5	1,176,000	88,788,000
	합계	181.78	-	325,851,960
차	1~2층	98.68	2,352,000	232,095,360
	3층	7.47	882,000	6,588,540
	지1층	46.67	1,176,000	54,883,920
	합계	152.82	-	293,567,820

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층	면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	건물가액(원)
카	1~2층	98.68	2,352,000	232,095,360
	3층	7.47	882,000	6,588,540
	지1층	83.02	1,176,000	97,631,520
	합계	189.17	-	336,315,420
타	1~2층	98.68	2,352,000	232,095,360
	3층	7.47	882,000	6,588,540
	지1층	89.01	1,176,000	104,675,760
	합계	195.16	-	343,359,660
파	1~2층	97.5	2,352,000	229,320,000
	3층	8.78	882,000	7,743,960
	지1층	72.74	1,176,000	85,542,240
	합계	179.02	-	322,606,200
하	1~2층	97.5	2,352,000	229,320,000
	3층	8.78	882,000	7,743,960
	지1층	126.54	1,176,000	148,811,040
	합계	232.82	-	385,875,000
거	지1층	113.03	1,764,000	199,384,920
	1층	46.19	2,352,000	108,638,880
	2층	8.78	882,000	7,743,960
	합계	168	-	315,767,760

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 물건별 평가에 의한 평가금액

구분	일련 번호	면적(m ²)		단가(원/m ²)	평가금액(원)
		공부	사정		
토지	1~18	6,602	6,602	-	9,365,390,000
건물	가~거	2,550.88	2,550.88	-	4,714,022,460
합계					14,079,412,460

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정

일련번호	유형	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1~18	토지	6,602	-	9,365,390,000	공시지가 기준법
가~거	건물	2,550.88	-	4,714,022,460	원가법
합계				14,079,412,460	-

2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 시산가액을 검토한 결과 ①토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정하였는데, 거래사례비교법 등에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으며, ② 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의한 원가법으로 적정하게 평가되었는데, 최종 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 제1항에 따라 토지, 건물 물건별로 평가한 금액으로 결정함.

토지 · 건물 감정평가 명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
1	경기도 용인시 처인구 삼가동	213-36	대	자연녹지지역	269	269	1,750,000	470,750,000	
가	" [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 금학로 39-8	213-36	단독주택	철근콘크리트조 평지붕 3층					
		위지상 포레드 용인타운 하우스 02동		1층	51.94	100.73	2,352,000	236,916,960	2,400,000 x49/50
				2층	48.79				
				3층	11.22	11.22	882,000	9,896,040	900,000 x49/50
		소 계						717,563,000	
2	경기도 용인시 처인구 삼가동	213-35	대	자연녹지지역	305	305	1,750,000	533,750,000	
나	" [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 금학로 39-9	213-35	단독주택	철근콘크리트조 평지붕 3층					
		위지상 포레드 용인타운 하우스 03동		1층	51.94	100.73	2,352,000	236,916,960	2,400,000 x49/50
				2층	48.79				
				3층	11.22	11.22	882,000	9,896,040	900,000 x49/50
		소 계						780,563,000	

토지 · 건물 감정평가 명세표

Page. 2

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
3	경기도 용인시 처인구 삼가동	213-30	대	자연녹지지역	262	262	1,750,000	458,500,000	
다	" [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 금학로 39-10	213-30 위지상 포레드 용인타운 하우스 04동	단독주택	철근콘크리트조 평지붕 3층					
				1층	51.94	100.73	2,352,000	236,916,960	2,400,000 x49/50
				2층	48.79				
				3층	11.22	11.22	882,000	9,896,040	900,000 x49/50
			부속건물 주차장	철근콘크리트조 평지붕 단층	77.48	77.48	1,176,000	91,116,480	1,200,000 x49/50
소 계								796,429,480	
4	경기도 용인시 처인구 삼가동	213-31	대	자연녹지지역	261	261	1,750,000	456,750,000	
라	" [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 금학로 39-11	213-31 위지상 포레드 용인타운 하우스 05동	단독주택	철근콘크리트조 평지붕 3층					
				1층	51.94	100.73	2,352,000	236,916,960	2,400,000 x49/50
				2층	48.79				
				3층	11.22	11.22	882,000	9,896,040	900,000 x49/50
			부속건물 주차장	철근콘크리트조 평지붕 단층	60.08	60.08	1,176,000	70,654,080	1,200,000 x49/50
소 계								774,217,080	

토지 · 건물 감정평가 명세표

Page. 3

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
5	경기도 용인시 처인구 삼가동	213-32	대	자연녹지지역	264	264	1,750,000	462,000,000	
마	" [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 금학로 39-12	213-32 위지상 포레드 용인타운 하우스 06동	단독주택	철근콘크리트조 평지붕 3층					
				1층	51.94	100.73	2,352,000	236,916,960	2,400,000 x49/50
				2층	48.79				
				3층	11.22	11.22	882,000	9,896,040	900,000 x49/50
			부속건물	철근콘크리트조 평지붕 단층	60.14	60.14	1,176,000	70,724,640	1,200,000 x49/50
	소 계							779,537,640	
6	경기도 용인시 처인구 삼가동	213-33	대	자연녹지지역	260	260	1,750,000	455,000,000	
바	" [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 금학로 39-13	213-33 위지상 포레드 용인타운 하우스 07동	단독주택	철근콘크리트조 평지붕 3층					
				1층	51.94	100.73	2,352,000	236,916,960	2,400,000 x49/50
				2층	48.79				
				3층	11.22	11.22	882,000	9,896,040	900,000 x49/50
			부속건물	철근콘크리트조 평지붕 단층	59.89	59.89	1,176,000	70,430,640	1,200,000 x49/50
	소 계							772,243,640	

토지 · 건물 감정평가 명세표

Page. 4

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
7	경기도 용인시 처인구 삼가동	213-34	대	자연녹지지역	264	264	1,750,000	462,000,000	
사	" [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 금학로 39-14	213-34 위지상 포레드 용인타운 하우스 08동	단독주택	철근콘크리트조 평지붕 3층					
				1층	51.94	100.73	2,352,000	236,916,960	2,400,000 x49/50
				2층	48.79				
				3층	11.22	11.22	882,000	9,896,040	900,000 x49/50
			부속건물	철근콘크리트조 평지붕 단층	51.73	51.73	1,176,000	60,834,480	1,200,000 x49/50
소 계							769,647,480		
8	경기도 용인시 처인구 삼가동	213-23	대	자연녹지지역	299	299	1,750,000	523,250,000	
아	" [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 금학로 39-18	213-23 위지상 포레드 용인타운 하우스 09동	단독주택	철근콘크리트조 평지붕 3층					
				1층	51.31	97.5	2,352,000	229,320,000	2,400,000 x49/50
				2층	46.19				
				3층	8.78	8.78	882,000	7,743,960	900,000 x49/50
			부속건물	철근콘크리트조 평지붕 단층	52.86	52.86	1,176,000	62,163,360	1,200,000 x49/50
소 계							822,477,320		

토지 · 건물 감정평가 명세표

Page. 5

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
9	경기도 용인시 처인구 삼가동	213-22	대	자연녹지지역	264	264	1,750,000	462,000,000	
자	" [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 금학로 39-19	213-22 위지상 포레드 용인타운 하우스 10동	단독주택	철근콘크리트조 평지붕 3층					
				1층	51.31	97.5	2,352,000	229,320,000	2,400,000 x49/50
				2층	46.19				
				3층	8.78	8.78	882,000	7,743,960	900,000 x49/50
			부속건물	철근콘크리트조 평지붕 단층	75.5	75.5	1,176,000	88,788,000	1,200,000 x49/50
소 계							787,851,960		
10	경기도 용인시 처인구 삼가동	213-26	대	자연녹지지역	247	247	1,750,000	432,250,000	
차	" [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 금학로 39-17	213-26 위지상 포레드 용인타운 하우스 11동	단독주택	철근콘크리트조 평지붕 3층					
				1층	49.34	98.68	2,352,000	232,095,360	2,400,000 x49/50
				2층	49.34				
				3층	7.47	7.47	882,000	6,588,540	900,000 x49/50
			부속건물	철근콘크리트조 평지붕 단층	46.67	46.67	1,176,000	54,883,920	1,200,000 x49/50
소 계							725,817,820		

토지 · 건물 감정평가 명세표

Page. 6

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
11	경기도 용인시 처인구 삼가동	213-27	대	자연녹지지역	249	249	1,750,000	435,750,000	
카	"	213-27	단독주택	철근콘크리트조 평지붕 3층					
	[도로명주소] 경기도 용인시 처인구 금학로 39-16	위지상 포레드 용인타운 하우스 12동		1층	49.34	98.68	2,352,000	232,095,360	2,400,000 x49/50
				2층	49.34				
				3층	7.47	7.47	882,000	6,588,540	900,000 x49/50
			부속건물	철근콘크리트조 평지붕 단층	83.02	83.02	1,176,000	97,631,520	1,200,000 x49/50
	소 계							772,065,420	
12	경기도 용인시 처인구 삼가동	213-28	대	자연녹지지역	284	284	1,750,000	497,000,000	
타	"	213-28	단독주택	철근콘크리트조 평지붕 3층					
	[도로명주소] 경기도 용인시 처인구 금학로 39-15	위지상 포레드 용인타운 하우스 13동		1층	49.34	98.68	2,352,000	232,095,360	2,400,000 x49/50
				2층	49.34				
				3층	7.47	7.47	882,000	6,588,540	900,000 x49/50
			부속건물	철근콘크리트조 평지붕 단층	89.01	89.01	1,176,000	104,675,760	1,200,000 x49/50
	소 계							840,359,660	

토지 · 건물 감정평가 명세표

Page. 7

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
13	경기도 용인시 처인구 삼가동	213-21	대	자연녹지지역	259	259	1,750,000	453,250,000	
파	" [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 금학로 39-20	213-21 위지상 포레드 용인타운 하우스 14동	단독주택	철근콘크리트조 평지붕 3층					
				1층	51.31	97.5	2,352,000	229,320,000	2,400,000 x49/50
				2층	46.19				
				3층	8.78	8.78	882,000	7,743,960	900,000 x49/50
			부속건물	철근콘크리트조 평지붕 단층	72.74	72.74	1,176,000	85,542,240	1,200,000 x49/50
	소 계							775,856,200	
14	경기도 용인시 처인구 삼가동	213-24	대	자연녹지지역	262	262	1,750,000	458,500,000	
하	" [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 금학로 39-21	213-24 위지상 포레드 용인타운 하우스 15동	단독주택	철근콘크리트조 평지붕 3층					
				1층	51.31	97.5	2,352,000	229,320,000	2,400,000 x49/50
				2층	46.19				
				3층	8.78	8.78	882,000	7,743,960	900,000 x49/50
			부속건물	철근콘크리트조 평지붕 단층	126.54	126.54	1,176,000	148,811,040	1,200,000 x49/50
	소 계							844,375,000	

토지 · 건물 감정평가 명세표

Page. 8

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
15	경기도 용인시 처인구 삼가동	213-1	대	자연녹지지역	267	267	1,750,000	467,250,000	
거	" [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 금학로 39-23	213-1 위지상 포레드 용인타운 하우스 17동	단독주택	철근콘크리트조 평지붕 3층					
				지1층	113.03	113.03	1,764,000	199,384,920	1,800,000 x49/50
				1층	46.19	46.19	2,352,000	108,638,880	2,400,000 x49/50
				2층	8.78	8.78	882,000	7,743,960	900,000 x49/50
								783,017,760	
16	경기도 용인시 처인구 삼가동	215-9	도로	자연녹지지역	33 1,105x----- 1,105	33	578,000	19,074,000	코리아신탁 주식회사지분
17	"	213-15	도로	자연녹지지역	1,712 1,834x----- 1,834	1,712	578,000	989,536,000	코리아신탁 주식회사지분
18	"	213-29	대	자연녹지지역	841	841	1,580,000	1,328,780,000	
합 계								₩14,079,412,460.-	
< 이 하 여 백 >									

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 용인시 처인구 삼가동 소재 "용인시청" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독 주택 및 전원주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대임.

2. 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 에버라인(삼가역) 등이 소재하여 대중교통 이용편익은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

일련번호(1~15) : 남측하향 완경사의 세장형, 사다리형 토지로서, 단독주택 부지로 이용중임.

일련번호(16,17) : 남측하향 완경사의 부정형의 토지로서 도로로 이용중임.

일련번호(18) : 남측하향 완경사의 부정형의 토지로서 나지 상태임.

4. 인접 도로상태

일련번호(1~15,18) : 노폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로(일련번호16,17)를 이용 공도와 접함.

일련번호(16,17) : 노폭 약6미터 내외의 아스팔트 포장도로임.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

일련번호(1~14,16~18) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>.

일련번호(15) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>, <추가기재>건축법 제2조제1항 제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

토지 감정평가요항표

6. 제시목특외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 임대관계 및 기타

임대관계 등 미상임.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

일련번호(가~거) : 철근콘크리트조 평지붕 3층 건물로서,

(사용승인일: 2023.03.31)

외 벽 : 스코타 및 외장 석재마감 등,

내 벽 : 벽지 및 타일 마감 등,

창 호 : 칼라샷시 창호 마감 등임.

2. 이용상태

구분	층수	내용	비고
가~나	1층~2층 3층	주택으로 이용중임.(후면 지적 및 건물개황도 참조) 옥탑으로 이용중임.(후면 지적 및 건물개황도 참조)	-
다~하	지층 1층~2층 3층	주차장으로 이용중임.(후면 지적 및 건물개황도 참조) 주택으로 이용중임.(후면 지적 및 건물개황도 참조) 옥탑으로 이용중임.(후면 지적 및 건물개황도 참조)	-
거	지층 1층~2층	주택등으로 이용중임.(후면 지적 및 건물개황도 참조) 주택으로 이용중임.(후면 지적 및 건물개황도 참조)	-

3. 위생 및 냉난방설비 등

기본적인 위생 및 급·배수설비, 개별난방설비 등을 갖추었음.

4. 기타설비

없음.

건물 감정평가요항표

5. 부합물 및 종물관계

없음.

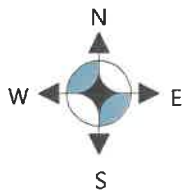
6. 공부와의 차이

없음.

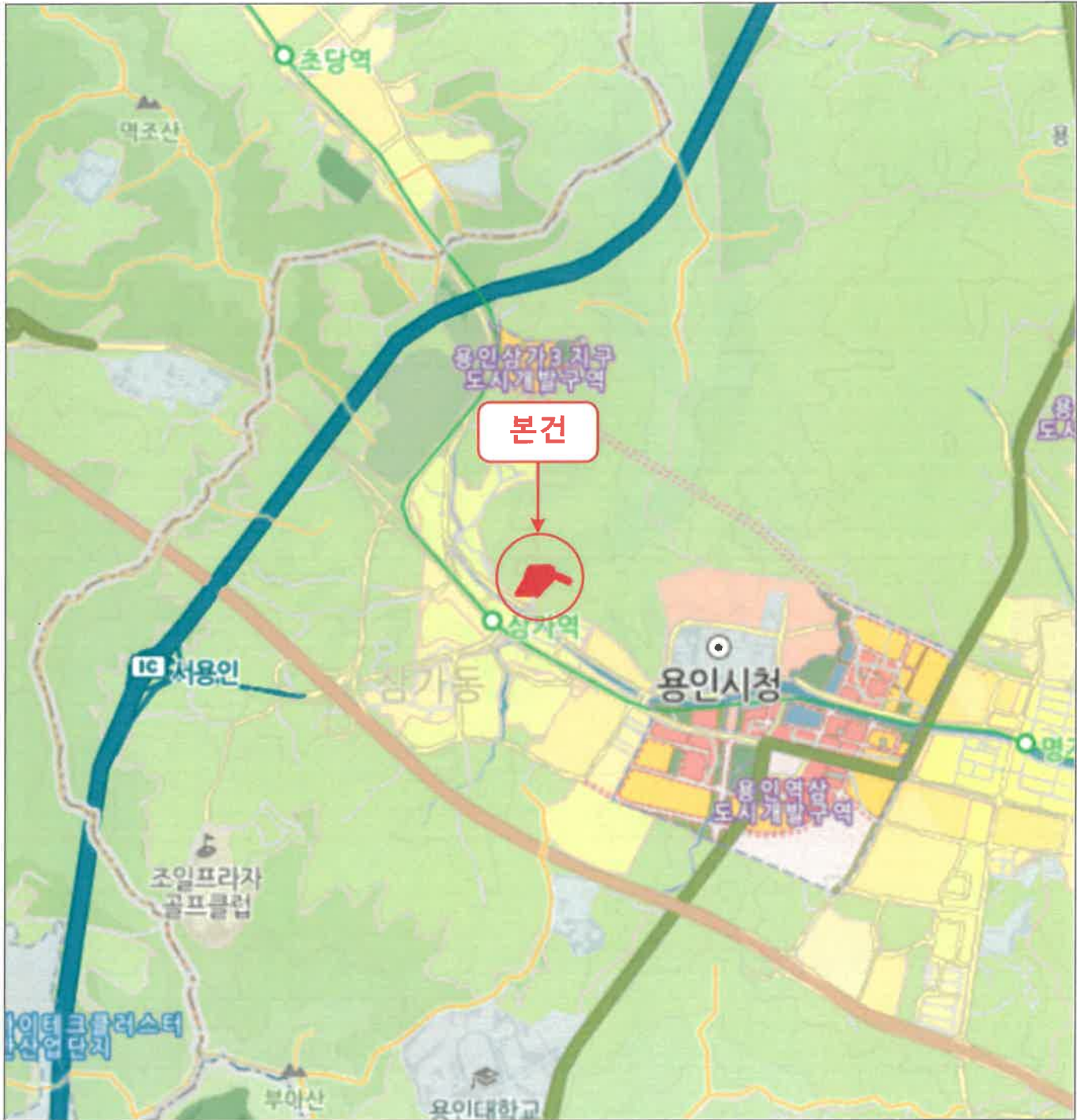
7. 임대관계 및 기타

임대관계 등 미상임.

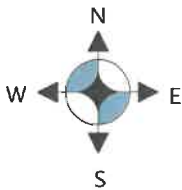
광역위치도



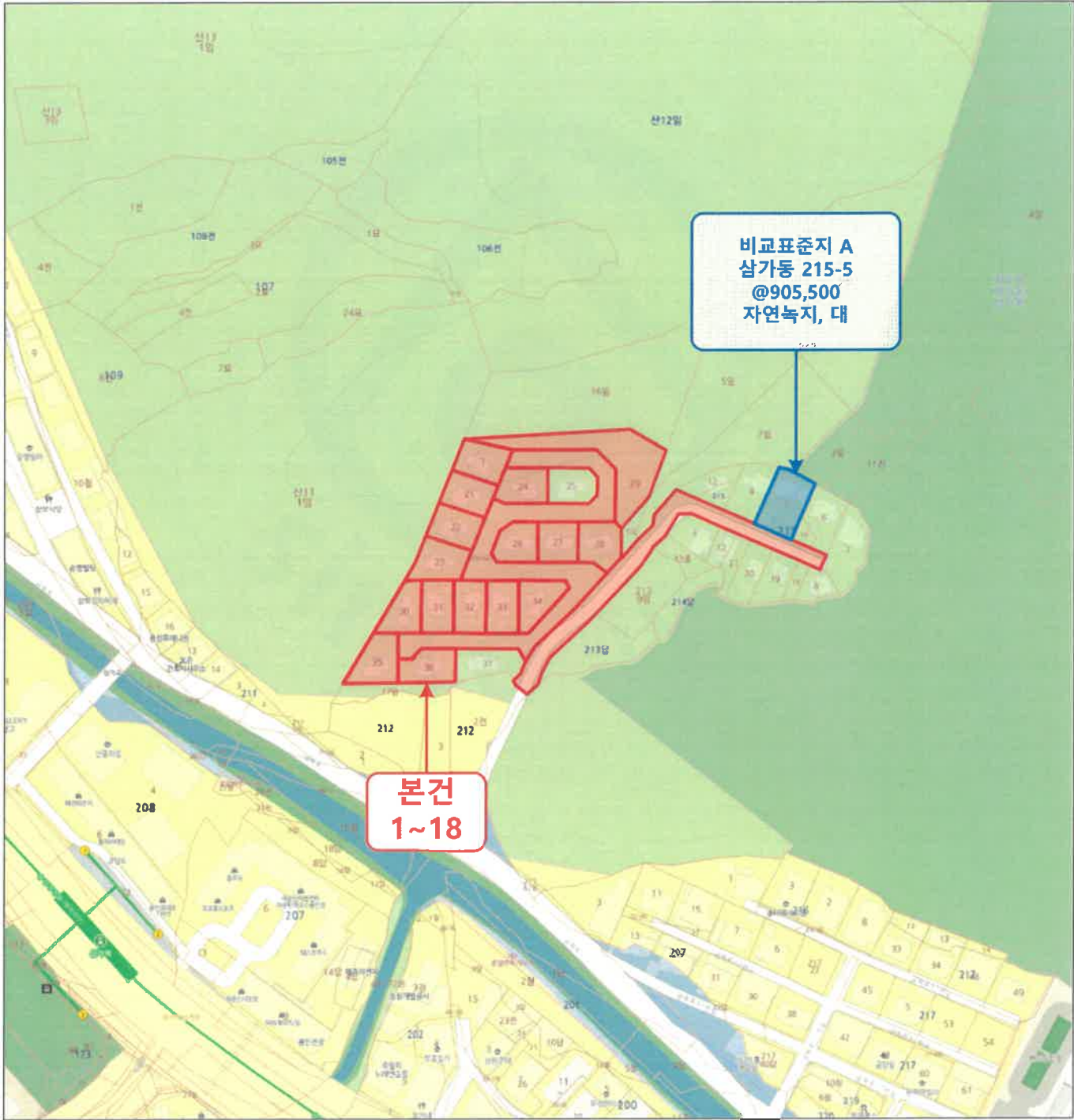
소재지	경기도 용인시 처인구 삼가동 213-36외 외 17필지
-----	--------------------------------

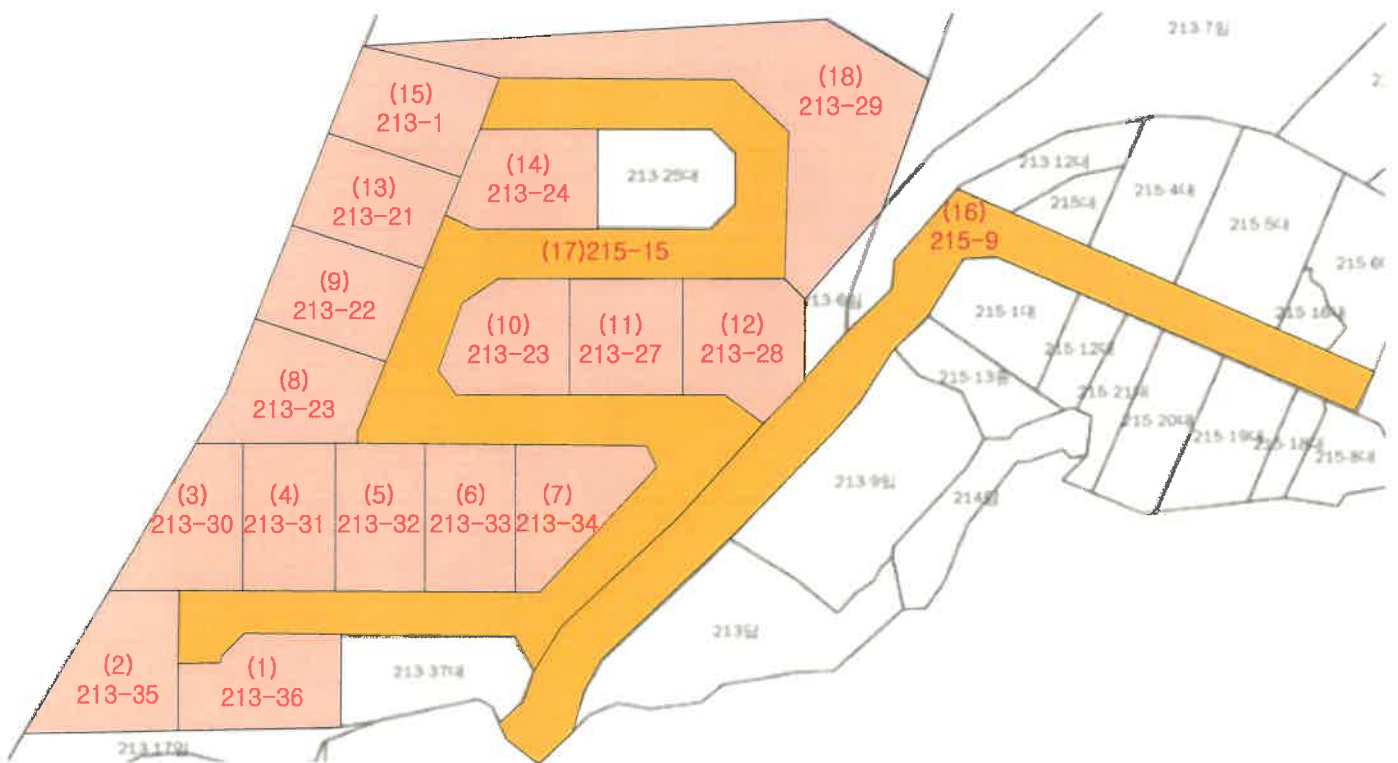


상 세 위 치 도



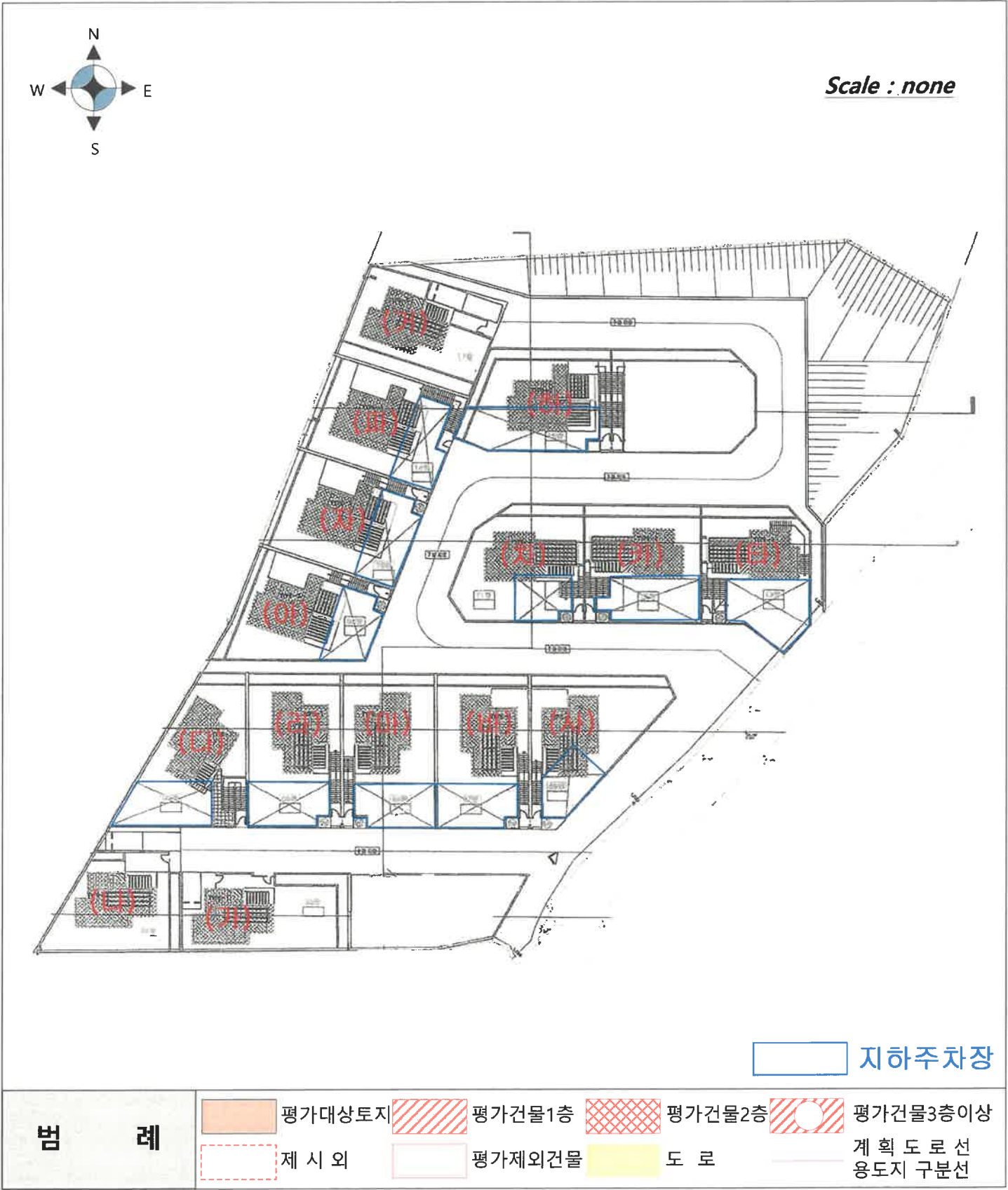
소 재 지	경기도 용인시 처인구 삼가동 213-36외 외 17필지
-------	--------------------------------



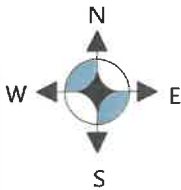


(주)정일감정평가법인
JUNGIL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

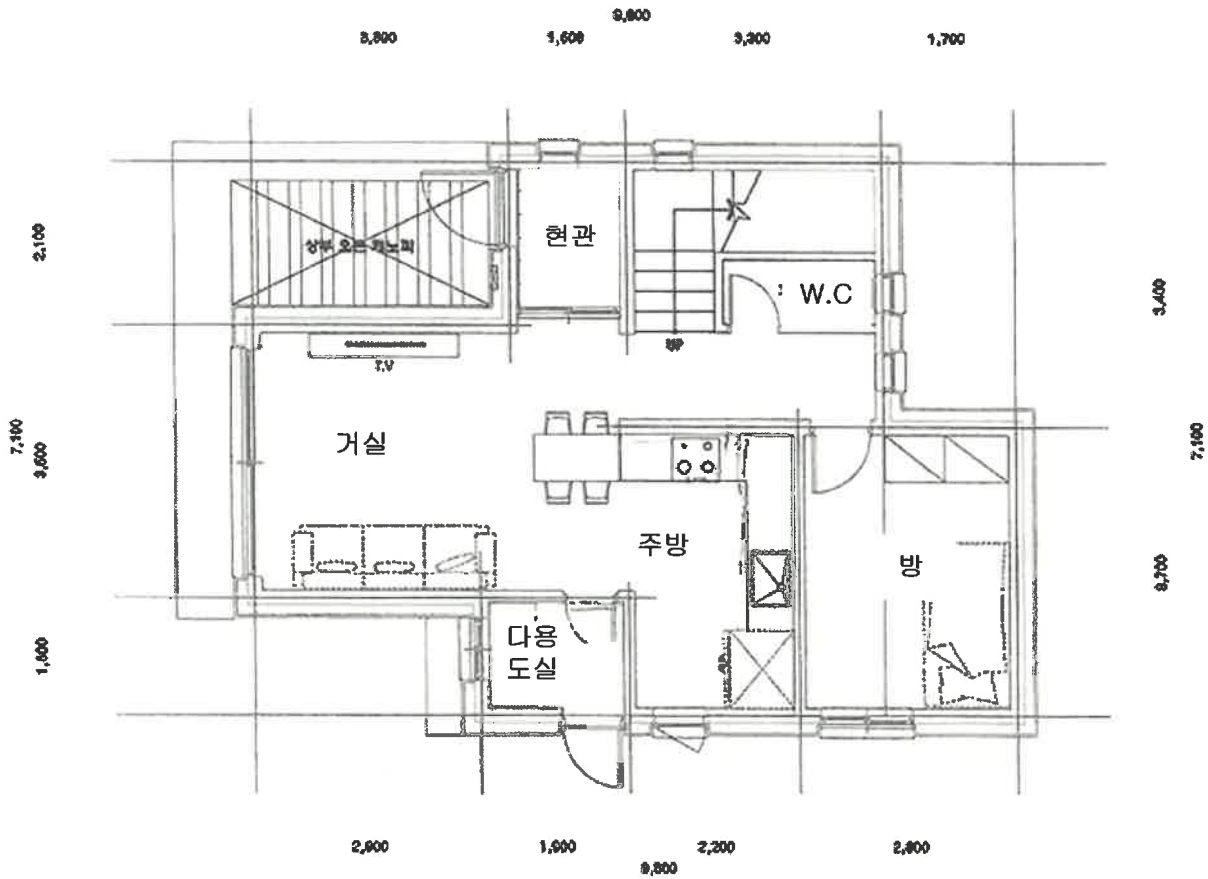
건물개황도



내부구조도 및 임대상황

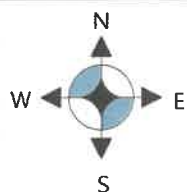


Scale : none

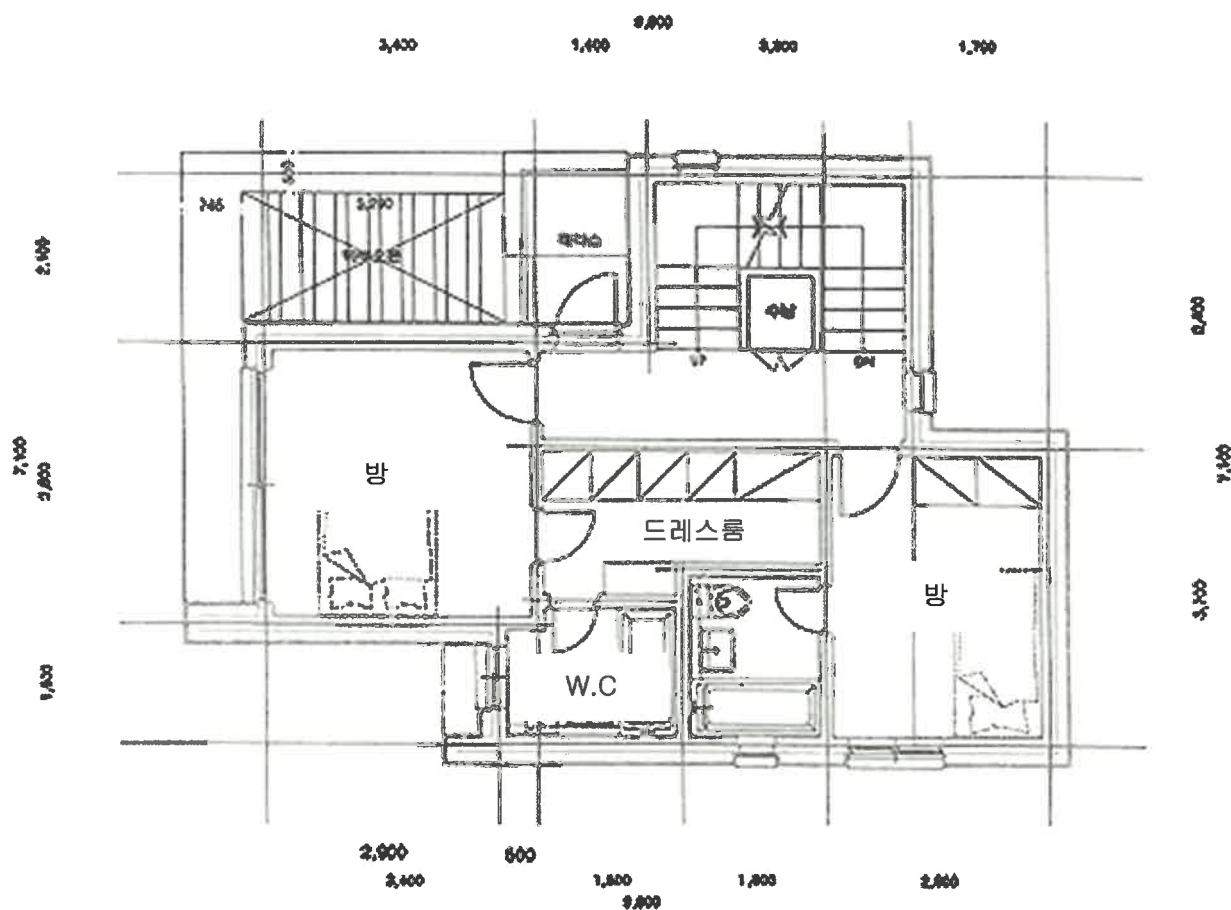


(가)~(사)
1층 공부상면적: 51.94㎡

내부구조도 및 임대상황

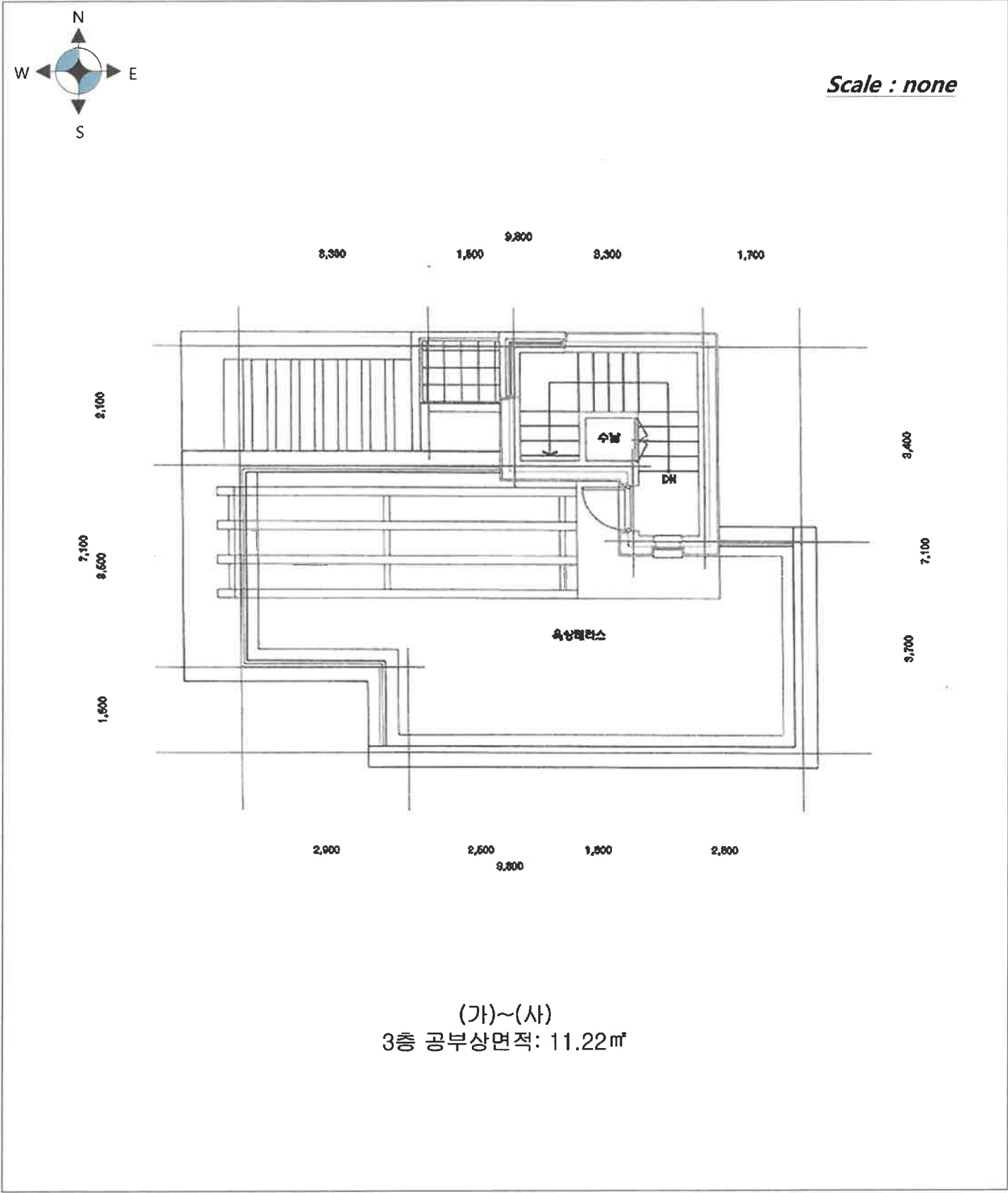


Scale : none

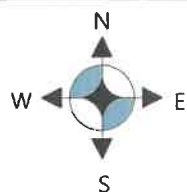


(가)~(사)
2층 공부상면적: 48.79㎡

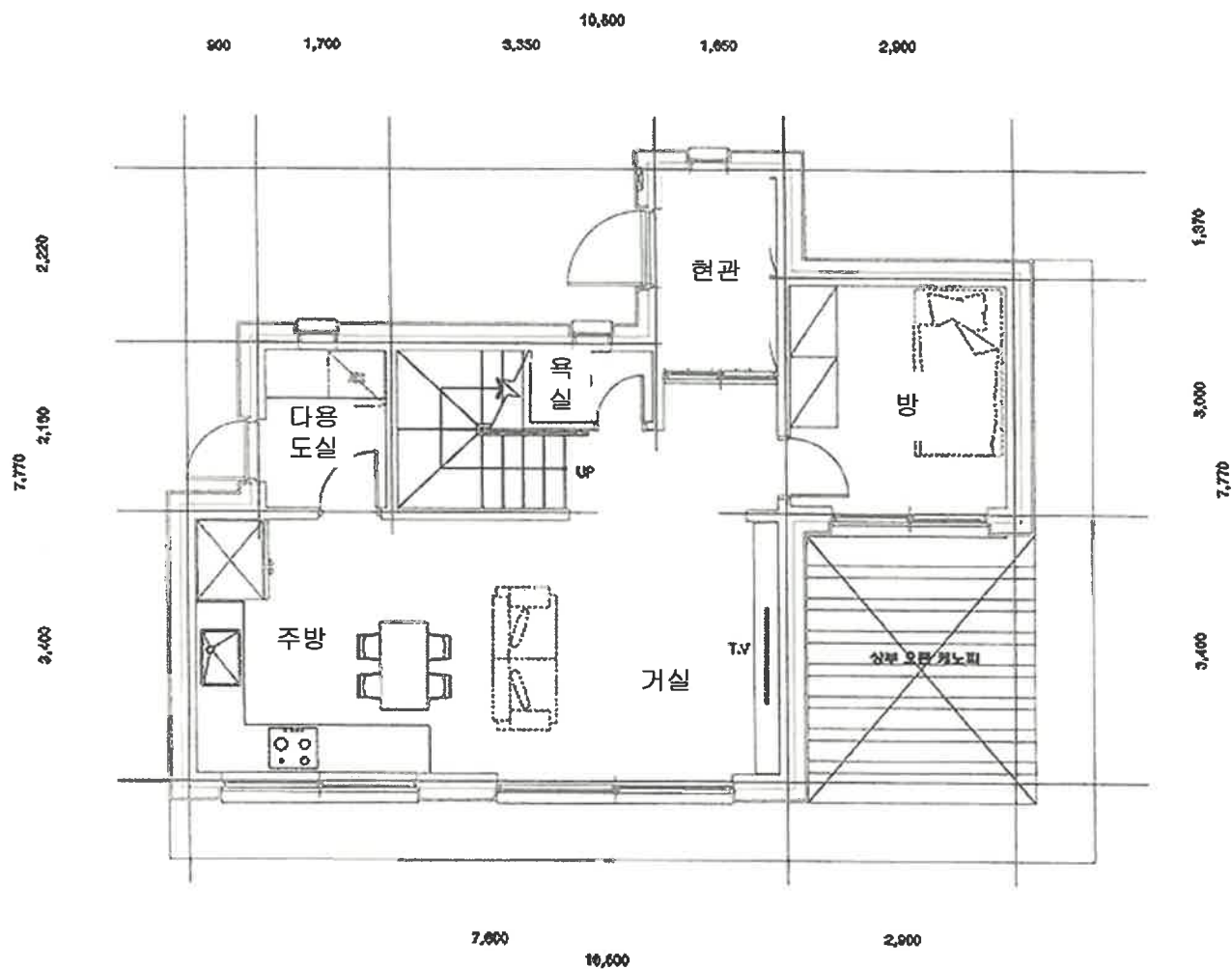
내부구조도 및 임대상황



내부구조도 및 임대상황

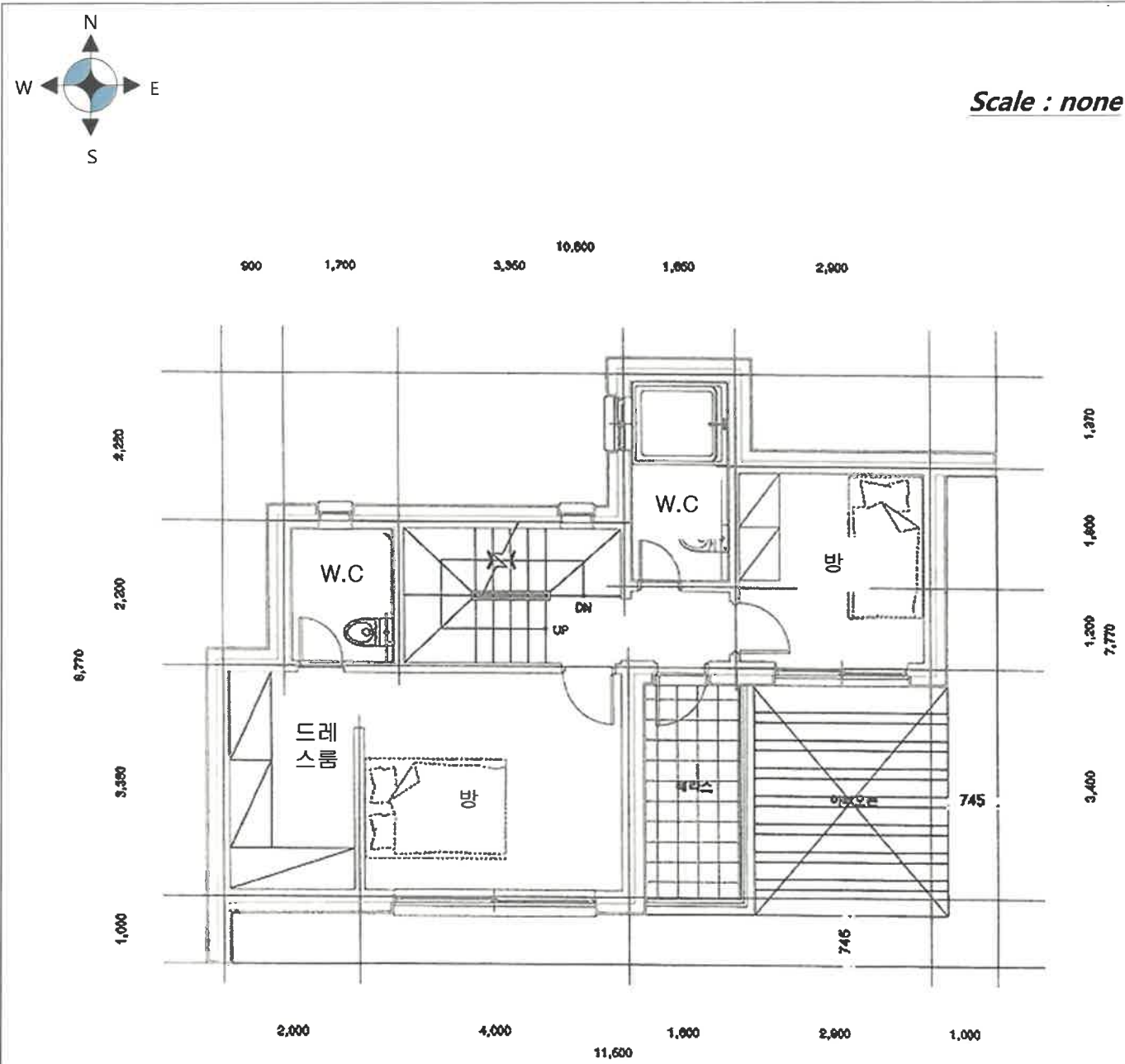


Scale : none



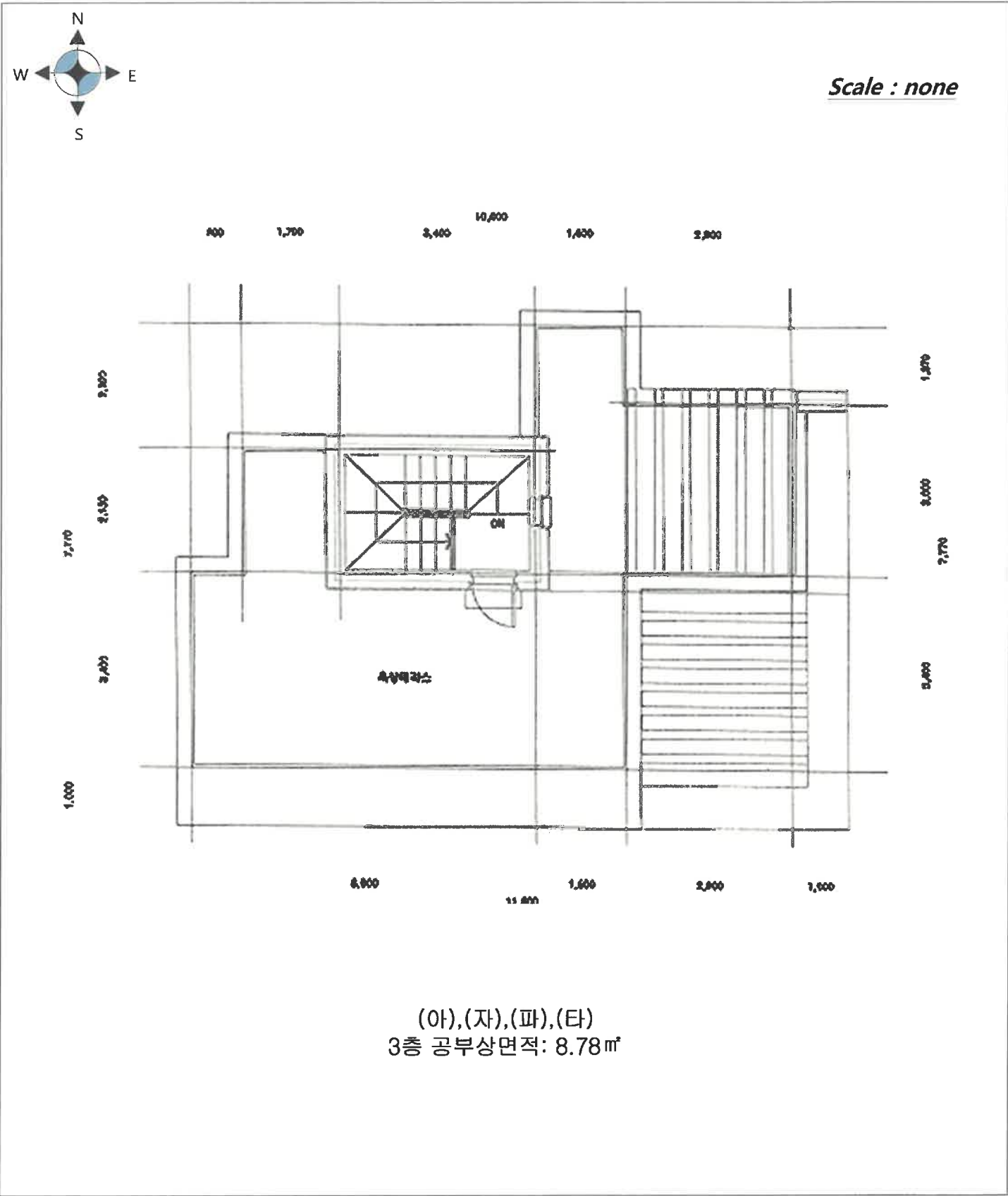
(아),(자),(파),(타)
1층 공부상면적: 51.31㎡

내부구조도 및 임대상황

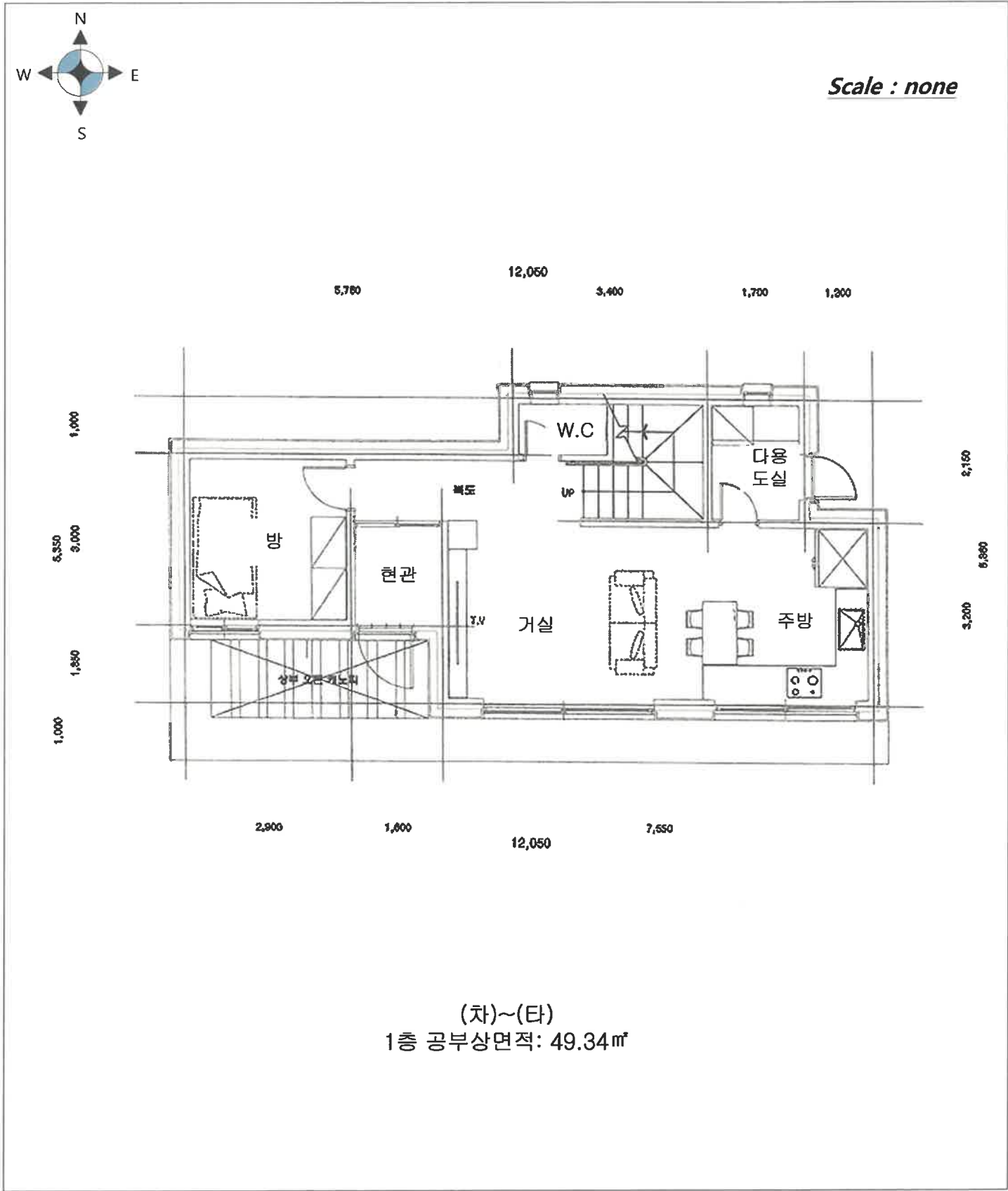


(아),(자),(파),(타)
2층 공부상면적: 46.19㎡

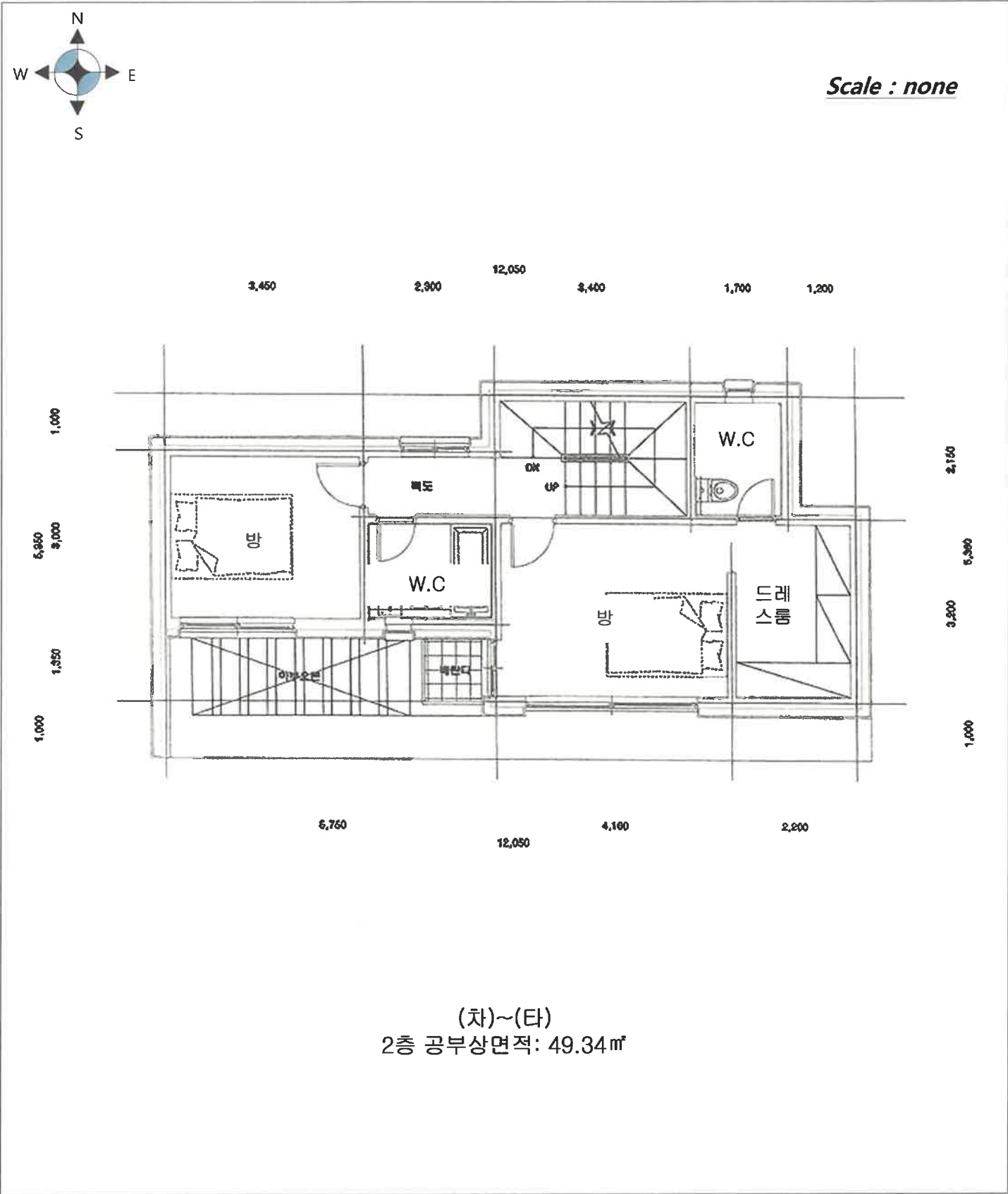
내부구조도 및 임대상황



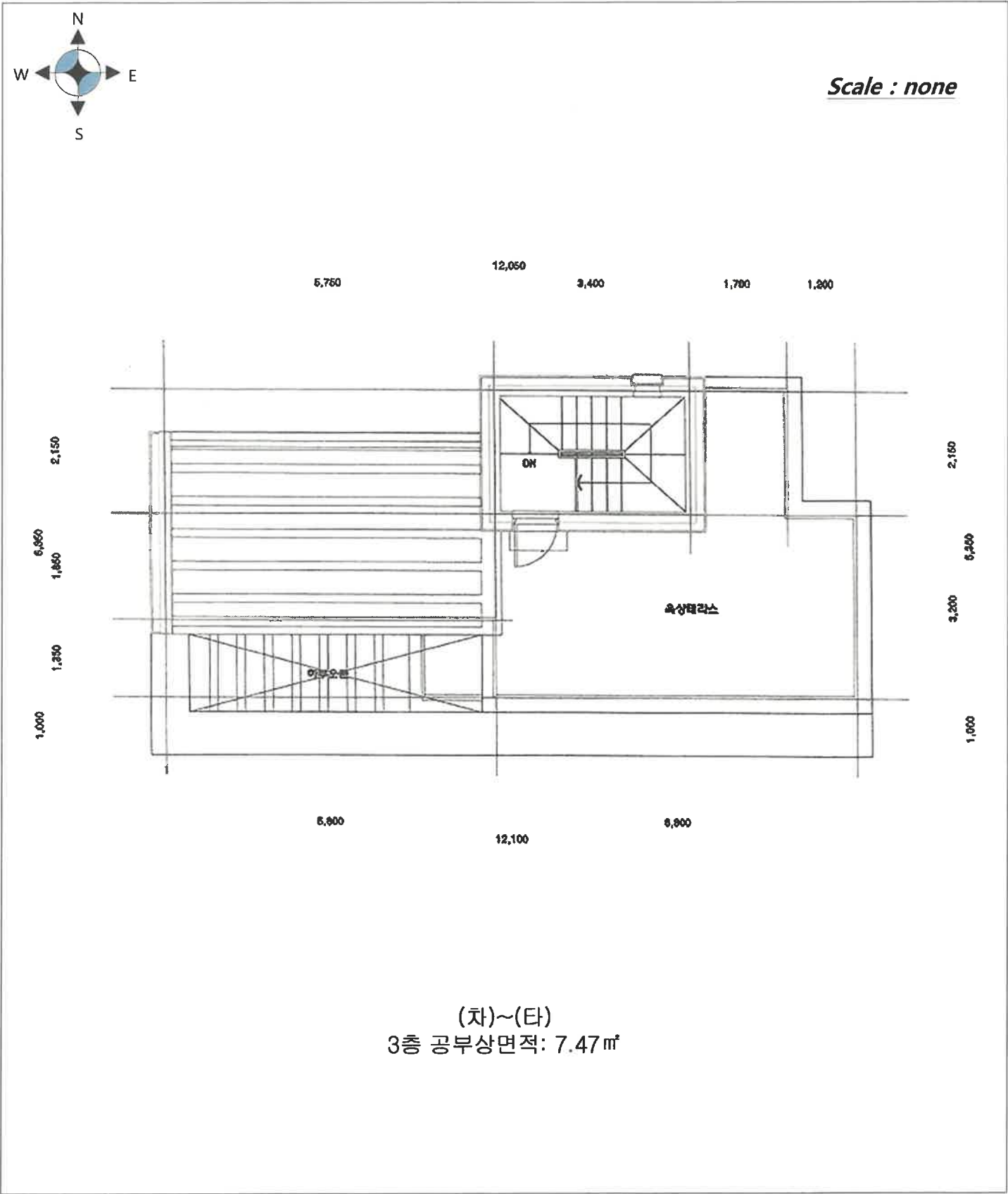
내부구조도 및 임대상황



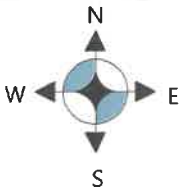
내부구조도 및 임대상황



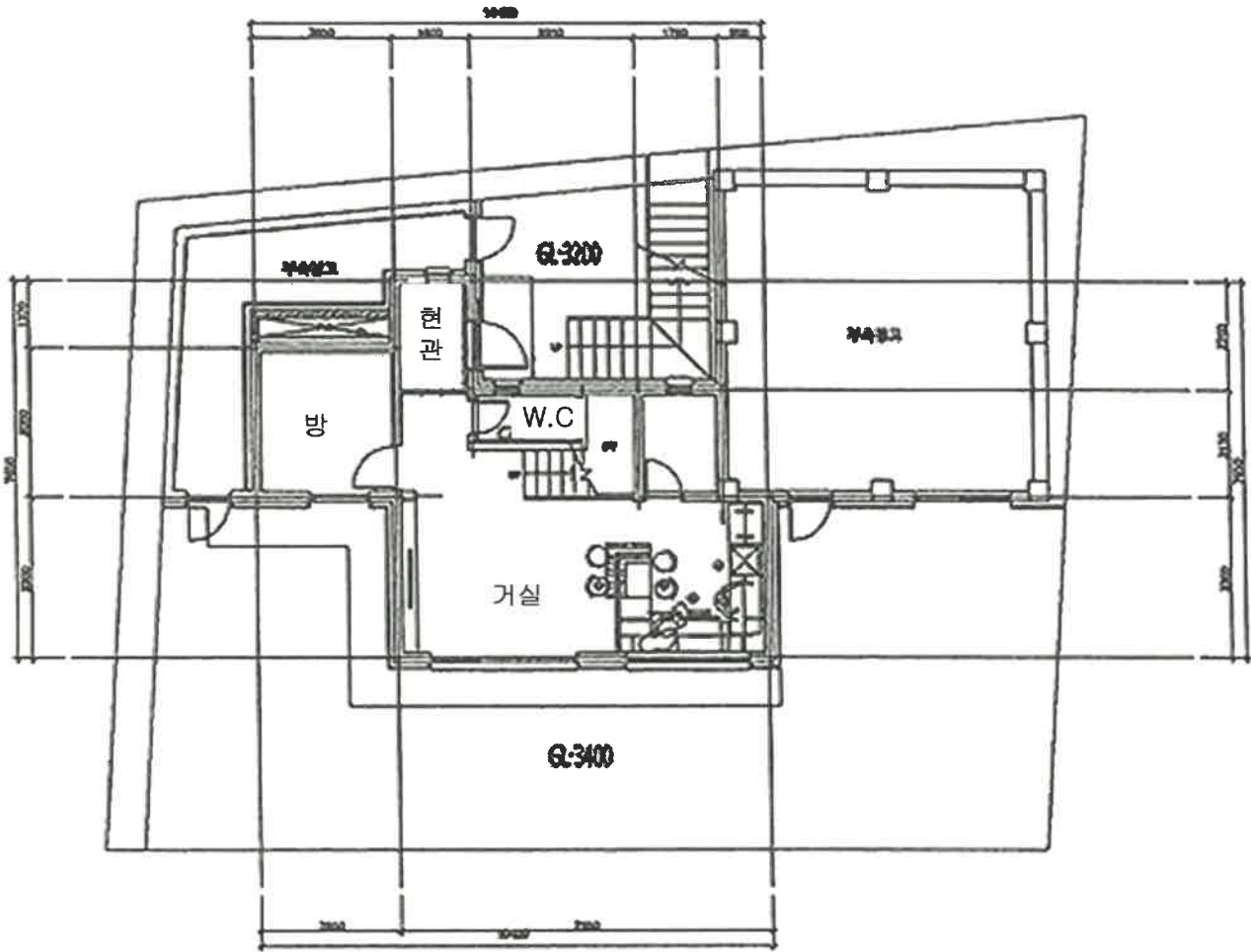
내부구조도 및 임대상황



내부구조도 및 임대상황

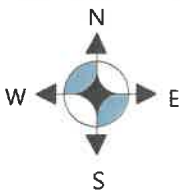


Scale : none

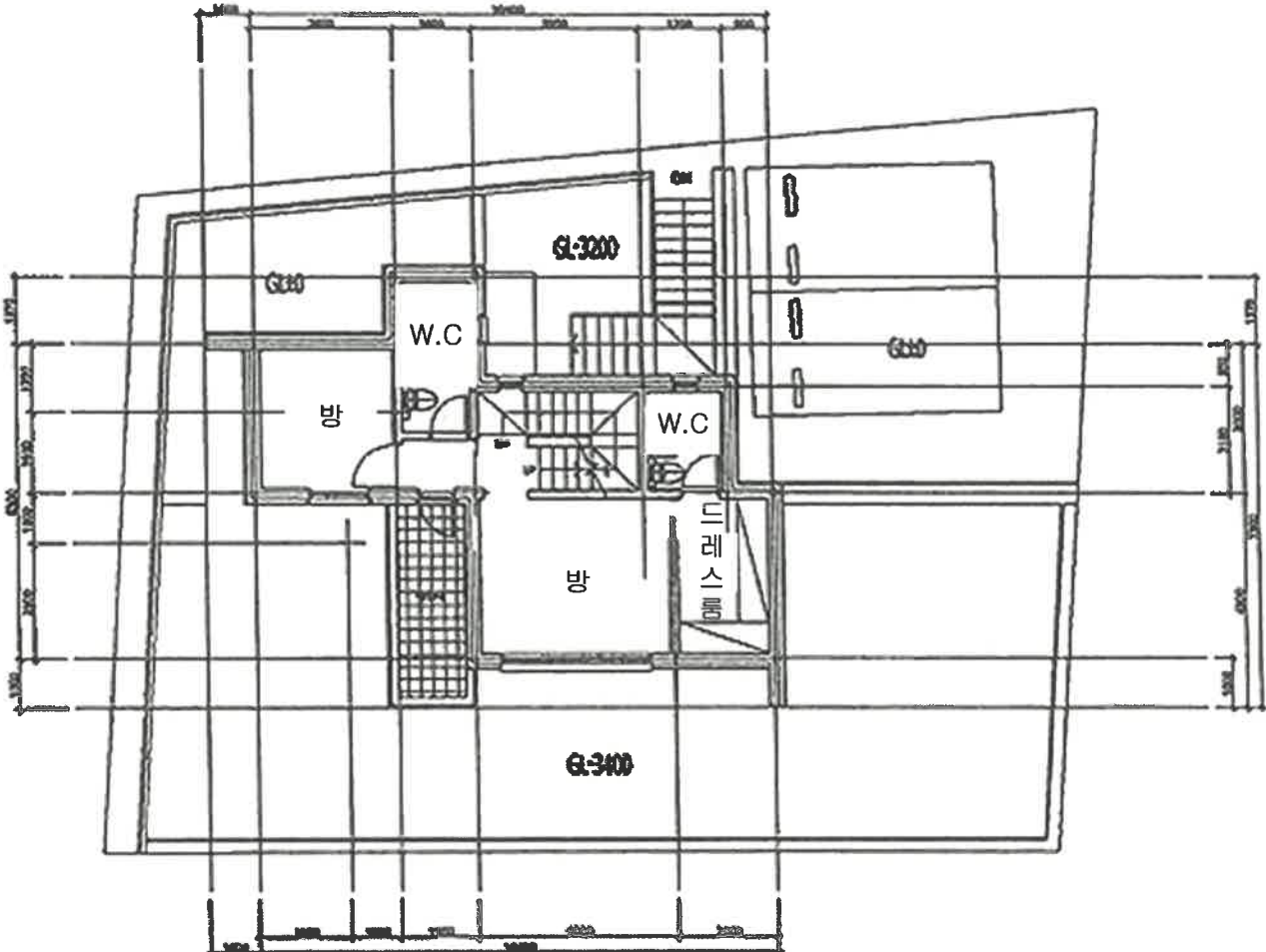


(거)
지1층 공부상면적: 113.03㎡

내부구조도 및 임대상황

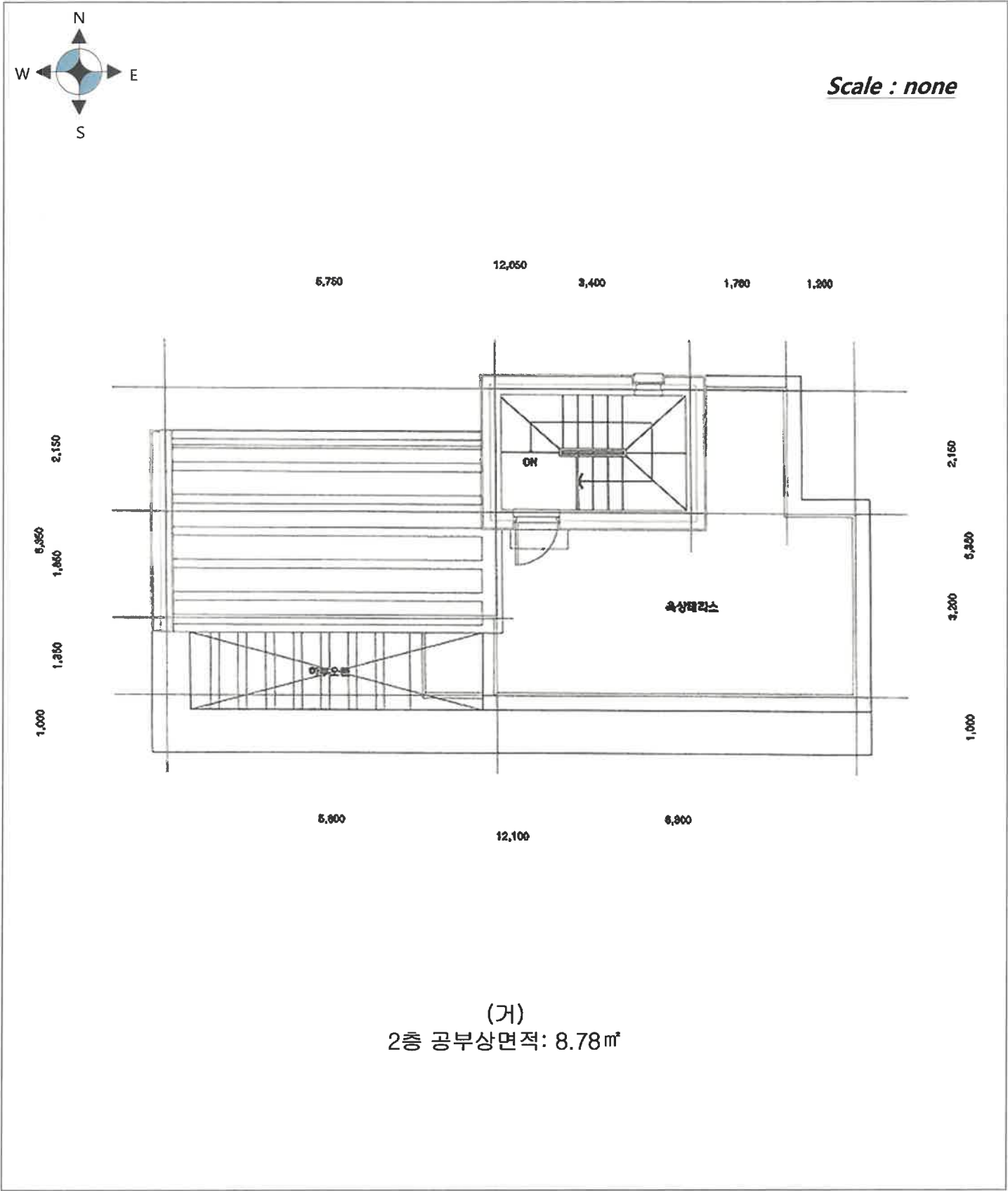


Scale : none



(거)
1층 공부상면적: 46.19㎡

내부구조도 및 임대상황



사 진 용 지



[본건전경]



[본건전경]



[본건전경]



[본건전경]

사 진 용 지



[본건전경(일련번호1, 가)]



[본건전경(일련번호2, 나)]



[본건전경(일련번호3, 다)]



[본건전경(일련번호4, 라)]

사 진 용 지



[본건전경(일련번호5, 마)]



[본건전경(일련번호6, 바)]



[본건전경(일련번호7, 사)]



[본건전경(일련번호8, 아)]

사 진 용 지



[본건전경(일련번호9, 자)]



[본건전경(일련번호10, 차)]



[본건전경(일련번호11, 카)]



[본건전경(일련번호12, 타)]

사 진 용 지



[본건전경(일련번호13, 파)]



[본건전경(일련번호14, 하)]



[본건전경(일련번호15, 거)]



[본건전경(일련번호16)]

사 진 용 지



[본건전경(일련번호17)]



[본건전경(일련번호17)]



[본건전경(일련번호17)]



[본건전경(일련번호18)]

(주) 정 일 감 정 평 가 법 인

우)06802 서울특별시 서초구 청계산로 189, 504호(신원동,내곡드림시티2) /TEL.(02)534-1105 /FAX.(02)534-1104

문서번호: D2409-1-002
시행일자: 2024. 09. 05
수 신: (주)오케이저축은행
참 조: 담당자
제 목: 감 정 평 가 회 보

선 결			지 시		
접	일자 시간		결 재 공 람		
수	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 (주)정일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2024. 09. 02.자로 의뢰하신 『경기도 용인시 처인구 삼가동
213-36외』건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주) 정 일 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 이 승 룡



청 구 서

감정평가서번호 : D2409-1-002호

(주)오케이저축은행 귀하

—금구백사십삼만이천오백원整 (₩9,432,500.-)

2024. 09. 02자로 의뢰하신 『 경기도 용인시 처인구 삼가동 213-36외 』 건에 대한
감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인등의 보수에 관한 기준’에 의거
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	8,274,117	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) $6,316,000 + (14,079,412,460 - 10,000,000,000) \times 6/10,000 \times 0.8$ = ₩8,274,117
(나)	여 비	105,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	150,000	
	공 부 발 급 비	42,300	
	기 타 실 비	4,000	
	특 별 용 역 비	-	
소 계		301,300	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩8,575,000	
부 가 가 치 세		₩857,500	
총 계		₩9,432,500	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩9,432,500	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(D2409-1-002)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청
이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 기업은행 반포지점

067-045945-01-011

(주)정일감정평가법인

2024년 09월 05일

(주) 정 일 감 정 평 가 법 인

서울특별시 서초구 청계산로 189, 504호 (신원동, 내곡드림시티2)

TEL.(02)534-1105

FAX.(02)534-1104

[공급자(사업자)등록번호 : 114-86-53343]