


# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 우리자산신탁(주)
건명	경기도 용인시 처인구 원삼면 좌항리 322-95외 소재 부동산
감정평가서번호	DA264-032308

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)  
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | [www.idab.co.kr](http://www.idab.co.kr)

# 감정평가개요

## I. 물건개요

소재지	경기도 용인시 처인구 원삼면 좌향리 322-95외		
감정평가액	\ 563,440,200.-		
부동산의 종류	토지·건물	채무자	-

## II. 권리내역

### 1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

### 2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
가처분	김유리	2024.01.22	일련번호(1),(가)
피보전권리 : 소유권이전등기청구권(2023카단510662)			
	- 이 하 여 백 -		

## III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2026.03.23.

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 최지훈 



(주)감정평가법인 대일감정원 대표이사 조동현 

감정평가액	오억육천삼백사십사만이백원정(₩563,440,200.-)				
의뢰인	우리자산신탁(주)	감정평가목적	구매		
제출처	우리자산신탁(주)	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)	감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물)	기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-	2026.03.25.	2026.03.25.	2026.03.27.	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지	[	323	토지	361.13	-	318,461,690
		$185 \times \frac{3,083}{18,500}$				
		$44 \times \frac{730}{4,400}$				
건물		139.43	건물	139.43	1,757,000	244,978,510
합계						<u>₩563,440,200.-</u>

심사확인

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

심사자 : 감정평가사  

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 원삼면 좌항리에 소재하는 부동산으로서 "좌항초등학교" 남서측 인근 계획관리지역내에 위치하며, 우리자산신탁(주)의 공매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2026. 03. 25. 임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026. 03. 25. 자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
  - ② 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 감정평가방법인 "공시지가기준법"
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.
3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.
4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 본건 토지 일련번호(2), (3)은 각각 수인의 공유지분 중 우리자산신탁(주)의 소유 지분만의 감정평가로서 공유자 지분비율에 의거하여 면적사정하였으며 지분위치를 특정하기 곤란하여 전체 면적을 기준으로 감정평가하되, 지목 및 현황 '도로'로 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였음.

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

## VI. 그 밖의 사항

1. 본건 건물 일련번호(가)의 내부확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 불가하여 외관 및 일반건축물대장상 도면 등을 기준으로 하였는바 업무 진행시 참고바람.
2. 본건 토지 일련번호(1)~(3) 및 건물 일련번호(가)는 등기사항전부증명서상 신탁주의사항 등기(일련번호(1) : 2026년 1월 22일 부기, 일련번호(2), (3) : 2026년 1월 2일 부기, 일련번호(가) : 2025년 5월 15일 부기)되어 있는바, 업무 진행시 참고바람.

## (토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1  가	경기도 용인시 처인구 원삼면 좌향리	322- 95	대	계획관리지역	323	323	949,000	306,527,000	
	경기도 용인시 처인구 원삼면 좌향리	322- 95	단독주택	일반목구조 목구조지붕 2층					
				1층	92.33	139.43	1,757,000	244,978,510	1,900,000 ×37/40
	[도로명주소] 경기도 용인시 처인구 원삼면 원양로481번길 78			2층	47.1				
2	경기도 용인시 처인구 원삼면 좌향리	322- 21	도로	계획관리지역	185 ×3,083 /18,500	30.83	313,000	9,649,790	우리자산 신탁(주) 소유 지분
3	"	322- 28	도로	계획관리지역	44 ×730 /4,400	7.3	313,000	2,284,900	우리자산 신탁(주) 소유 지분
<b>합 계</b>								\ 563,440,200.-	
- 이 하 여 백 -									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 대상물건 개요

### 1. 평가대상 토지

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
1	좌향리 322-95	대	323	계획관리 주거용	세로(가)	가로장방향 완경사	338,700
2	좌향리 322-21	도로	30.83	계획관리 도로등	-	부정형 완경사	42,900
3	좌향리 322-28	도로	7.3	계획관리 도로등	-	부정형 완경사	42,900
합계			<u>361.13</u>				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

※ 본건 일련번호(2)는 '우리자산신탁(주)'의 소유지분(185×3,083/18,500)만을 기재하였음.

※ 본건 일련번호(3)은 '우리자산신탁(주)'의 소유지분(44×730/4,400)만을 기재하였음.

### 2. 평가대상 건물

일련번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	좌향리 322-95	일반목구조 목구조지붕 2층	단독주택	139.43	2023.02.06	

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

#### 나. 비교표준지 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2026. 01. 01.]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가(원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
41461-1983(A)	좌향리 321-49	535	대	계획관리	세장형	용담저수지 북동측 인근	381,100
			단독주택	세로(가)	평지		

##### (2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2026. 01. 01. ~ 2026. 03. 25.
- 대상지역 : 경기도 용인시 처인구
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2026. 01. 01. ~ 2026. 02. 28.	0. 601%	2월까지 누계
2026. 03. 01. ~ 2026. 03. 25.	0. 305%×25/28	2월 지가변동률 : 0. 305%
누 계	0. 875% (1. 00875)	(1+0. 00601)×(1+0. 00305×25/28)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2026년 3월 지가변동률이 발표되지 않아 2026년 2월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

## 라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

## 마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목	세 항 목
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 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)좌향리 321-49	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(인근 대중교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.							
2	(A)좌향리 321-49	1.00	0.98	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323
	본건은 지목 및 현황 '도로'로서 인근 토지의 1/3 이내로 감정평가하였음.							
3	(A)좌향리 321-49	1.00	0.98	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323
	본건은 지목 및 현황 '도로'로서 인근 토지의 1/3 이내로 감정평가하였음.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 바. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 평가사례 및 거래사례

#### (가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	좌향리 324-45	대	276	계획관리 주거용	245,640,000	890,000	경매 2024.12.03
2	좌향리 285-1	대	708	계획관리 주거용	599,676,000	847,000	담보 2025.08.01
3	좌향리 321-38	대	589	계획관리 주거용	531,867,000	903,000	담보 2025.06.13
4	좌향리 324-45	대	276	계획관리 주거용	248,676,000	901,000	담보 2025.04.04
5	좌향리 322-42	대	735	계획관리 주거용	663,705,000	903,000	담보 2024.09.13

#### (나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	좌향리 324-45외	대	283.17	계획관리	450,000,000	918,000	2025.04.10
		건물	127.09	주거용			2019.12.13
건물가액 산정 : $127.09 \times 1,531,000(1,750,000 \times 35/40) = 194,574,790$ 원 토지거래단가 산정(도로부분은 대지단가의 1/3로 적용하였음) : $\{ 450,000,000 - 194,574,790 = 255,425,210 \} \div \{ 276(\text{대지}) + 7.17(\text{도로}) \times 1/3 \} = 918,000$ 원/㎡ ※ 상기 거래사례는 대지(좌향리 324-45, 면적 : 276㎡)와 도로(좌향리 324-46, 면적 : 5.17㎡, 324-47, 면적 : 2㎡)가 일괄 거래된 사례로서 토지면적은 대지 및 도로의 합산 면적임.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
2	좌향리 322-96	대	278	계획관리	537,370,360	980,000	2023.05.04
		건물	139.43	주거용			2023.02.06
		건물가액 산정 : $139.43 \times 1,900,000(1,900,000 \times 40/40) = 264,917,000$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 537,370,360 - 264,917,000 = 272,453,360 \} \div 278.0 = 980,000$ 원/㎡					
3	좌향리 322-98	대	315	계획관리	567,060,300	959,000	2023.04.15
		건물	139.43	주거용			2023.02.06
		건물가액 산정 : $139.43 \times 1,900,000(1,900,000 \times 40/40) = 264,917,000$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 567,060,300 - 264,917,000 = 302,143,300 \} \div 315.0 = 959,000$ 원/㎡					
4	좌향리 322-105	대	322	계획관리	567,001,640	938,000	2023.04.15
		건물	139.43	주거용			2023.02.06
		건물가액 산정 : $139.43 \times 1,900,000(1,900,000 \times 40/40) = 264,917,000$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 567,001,640 - 264,917,000 = 302,084,640 \} \div 322.0 = 938,000$ 원/㎡					

※ 거래사례(1)~(4)는 토지와 건물이 일괄 거래된 사례로서 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

### (3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
계획관리	세로변	주거용	900,000 ~ 1,000,000	본건 유사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2025. 01. 01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	좌향리 322-95	대	323	338,700	109,400,100
2	좌향리 322-21	도로	30.83	42,900	1,322,607
3	좌향리 322-28	도로	7.3	42,900	313,170
합계			<u>361.13</u>		<u>111,035,877</u>

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : [www.ggi.co.kr](http://www.ggi.co.kr)]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 용인시 처인구	최근1년	단독주택	65.83	18	총 63건 중
		대지	115.79	5	총 7건 중

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$\frac{\text{평가사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
$\text{표준지의 기준시점 현재가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1)을 선택하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 <sup>㉠</sup> 수정	지역 <sup>㉡</sup> 요인	개별 <sup>㉢</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	890,000	1.06885	1.00	1.020	970,302

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2024. 12. 03. ~ 2026. 03. 25.	경기도 용인시 처인구 계획관리지역	6.885% (1.06885)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
비교표준지는 거래사례와 비교하여 접근조건(인근 대중교통시설과의 접근성 등)에서 우세함.								

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	381,100	1.00875	384,435

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	거래사례 기준 표준지가액 (원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액 (원/㎡)	산출 보정치
A	970,302	384,435	2.523

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
41461-1983(A)	좌향리 321-49	평가사례 #1	2.52	1, 2, 3

### 사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)381,100	1.00875	1.00	0.980	2.52	949,400	949,000
2	(A)381,100	1.00875	1.00	0.323	2.52	312,914	313,000
3	(A)381,100	1.00875	1.00	0.323	2.52	312,914	313,000

### 아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	323	949,000	306,527,000	
2	30.83	313,000	9,649,790	
3	7.3	313,000	2,284,900	
합계	<u>361.13</u>		<u>318,461,690</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

### 나. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
1	좌향리 324-45외	대	283.17	계획관리	450,000,000	2025.04.10
		건물	127.09	주거용		2019.12.13

※ 상기 거래사례는 대지(좌향리 324-45, 면적 : 276㎡)와 도로(좌향리 324-46, 면적 : 5.17㎡, 324-47, 면적 : 2㎡)가 일괄 거래된 사례로서 토지면적은 대지 및 도로의 합산 면적임.

#### (2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

### 다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

#### (1) 산정의견

건물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	127.09	1,750,000	35/40	1,531,000	194,574,790

### (3) 토지가액 산정

사례 기호	(A) 거래금액 (원)	(B) 건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	450,000,000	194,574,790	255,425,210

### (4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	278.37	255,425,210	918,000	

※ 상기 거래사례는 대지(좌향리 324-45, 면적 : 276㎡)와 도로(좌향리 324-46, 면적 : 5.17㎡, 324-47, 면적 : 2㎡)가 일괄 거래된 사례로서 토지면적은 대지 및 도로의 합산 면적이며, 토지거래단가 산정 중 도로부분은 대지단가의 1/3로 적용하였음 : { 450,000,000 - 194,574,790 = 255,425,210 } ÷ { 276(대지) + 7.17(도로) × 1/3 } = 918,000원/㎡

### 라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 <sup>㉑</sup> 보정	시점 <sup>㉒</sup> 수정	지역 <sup>㉓</sup> 요인	개별 <sup>㉔</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	918,000	1.00	1.04274	1.00	1.000	957,000
2	1	918,000	1.00	1.04274	1.00	0.330	316,000
3	1	918,000	1.00	1.04274	1.00	0.330	316,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. (1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2025. 04. 10. ~ 2026. 03. 25.	경기도 용인시 처인구 계획관리지역	4.274% (1.04274)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.							
2	1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 지목 및 현황 '도로'로서 인근 토지의 1/3 이내로 감정평가하였음.							
3	1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 지목 및 현황 '도로'로서 인근 토지의 1/3 이내로 감정평가하였음.							

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	323	957,000	309,111,000	
2	30.83	316,000	9,742,280	
3	7.3	316,000	2,306,800	
합계	<u>361.13</u>		<u>321,160,080</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	318,461,690	
거래사례비교법	321,160,080	

### 나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

### 다. 토지감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	318,461,690
------------	-------------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 건물가액 산출근거

### 1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

### 2. 재조달원가의 산정

#### 가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2025년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-1-2	일반주택	목조 한식지붕틀/ 한식기와잇기	1	2,102,000	45 (40~50)
1-6-1-1	모듈러주택	목조 목조지붕틀 칼라강판잇기	3	1,778,000	35 (30~40)

#### 나. 표준단가

일련번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	1층, 2층	139.43	단독주택	일반목구조	1,900,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

#### 다. 보정단가

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	1층, 2층	139.43	단독주택	일반목구조	1,900,000

### 3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	잔가율	비고
가	1층, 2층	단독주택	일반목구조	40	3	37/40	

### 4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	1층, 2층	139.43	1,900,000	37/40	1,757,000	244,978,510

## IV. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	361.13	-	318,461,690	
건물	139.43	1,757,000	244,978,510	
합계			<u>563,440,200</u>	

# 토지감정평가요항표

## I. 입지조건

### 1. 지리적 위치

본건은 경기도 용인시 처인구 원삼면 좌항리 소재 "좌항초등학교"에서 남서측으로 직선거리 약 650m, "용담저수지"에서 북동측으로 약 800m 거리에 위치함.

### 2. 부근상황

본건은 전원주택 단지(통칭 용인 미다스 전원마을) 내에 소재하며, 인근은 단독주택 및 주거단지, 근린생활시설, 공장, 물류센터, 농경지 등이 혼재함.

### 3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 무난함.

### 4. 기타사항

해당사항 없음.

## II. 토지상황

### 1. 지세 및 형상

일련번호(1) : 자체지반 평탄화한 남동하향 완경사지로 가로장방형임.

일련번호(2), (3) : 각 토지 공히 남동하향 완경사지로 부정형임.

# 토지감정평가요항표

## 2. 이용상황

일련번호(1) : 지상 2층의 단독주택 용도의 건부지로 이용 중임.

일련번호(2), (3): 각 토지 공히 지목 및 현황 '도로'로 이용 중임.

## 3. 접면도로 상황

일련번호(1) : 서측으로 노폭 약 6m의 아스팔트 포장도로와 접함.

일련번호(2), (3) : 각 토지 공히 노폭 약 6m의 아스팔트 포장도로임.

## 4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(일부제한지역(학교에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역, 토지거래계약에관한허가구역(기간 : 25. 8. 26. ~26. 8. 25 대상: 외국인등/용도: 단독주택 다가구 연립 다세대 아파트(국토부 제 2025-1058호)).

일련번호(2), (3) : 각 토지 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(일부제한지역(학교에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역, 토지거래계약에관한허가구역(기간 : 25. 8. 26. ~26. 8. 25 대상: 외국인등/용도: 단독주택 다가구 연립 다세대 아파트(국토부 제 2025-1058호)).

## 5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

## 토지 감정 평가 요항 표

### 6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

### 7. 기타사항

해당사항 없음.

# 건물감정평가요항표

## 1. 건물의 구조

일련번호(가) : 일반목구조 목구조지붕 2층 건물로서, (사용승인일 : 2023. 02. 06.)

외벽 : 징크판넬 및 벽돌쌓기 등 마감.

창호 : 하이새시창호 등 마감임.

## 2. 이용상태

일련번호(가) : 공부상 단독주택임.

1층 : 단독주택

2층 : 단독주택

※ 본건의 내부확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 확인이 불가하여 일반건축물대장 상 건축물 현황도를 기준으로 하였는바 업무 진행시 참고바람.

## 3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수·급탕설비, 난방설비(개별난방, LPG가스보일러), 화재탐지설비 등이 설치되어 있는 것으로 탐문조사되었음

## 4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

## 5. 임대관계

미상임.

# 건물감정평가요항표

## 6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

가) 본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차는 없는 것으로 세무서에서 2026. 03. 26. 자료 탐문조사 되었는바, 업무 진행시 참고바람.

나) 본건 일련번호(1), (가)를 주소지로 한 주민등록 전입세대는 1세대(세대주: 김유리, 전입일자 2022. 09. 23. /동거인: 서경원, 전입일자: 2022. 12. 19.), 일련번호(2), (3)을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 주민센터에서 2026. 03. 26. 자료 조사되었는바, 업무 진행시 참고바람.

## 7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

## 8. 기타사항

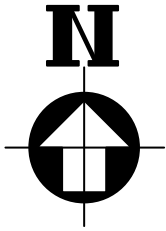
해당사항 없음.



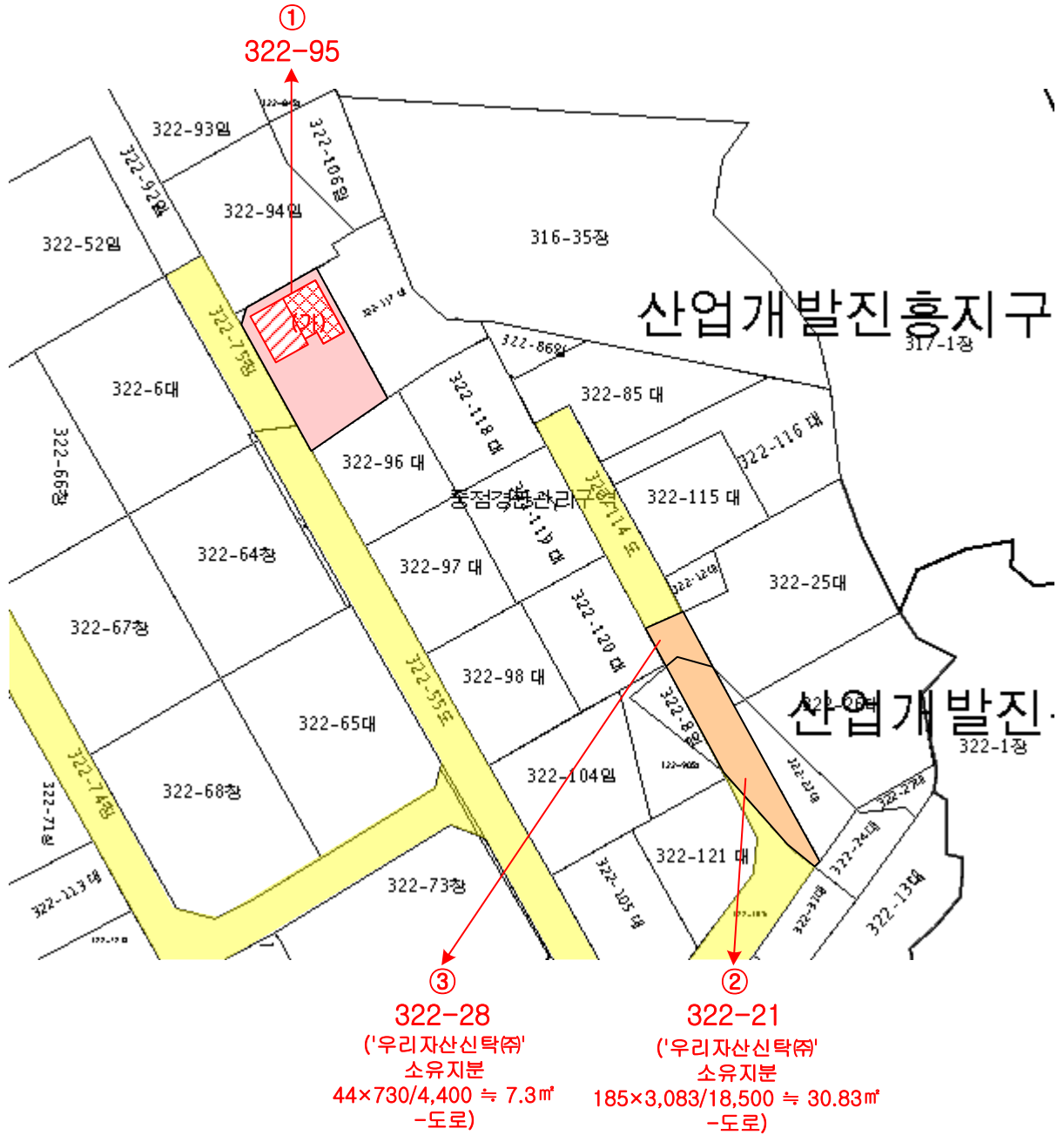


# 지적개황도

일련번호 : ( )



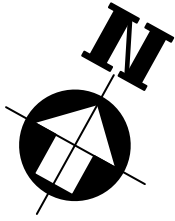
S : 1/1,000



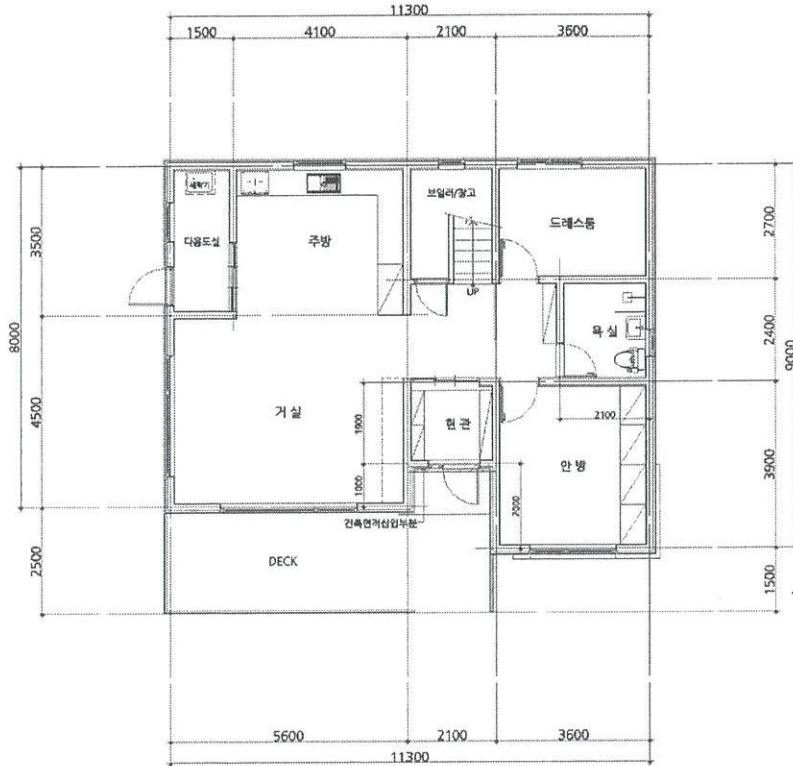
범례	1층	2층	3층 이상	제시외건물	평가외건물
----	----	----	-------	-------	-------

# 건물개황도

일련번호 : ( )



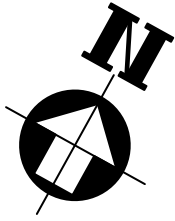
*NO SCALE*



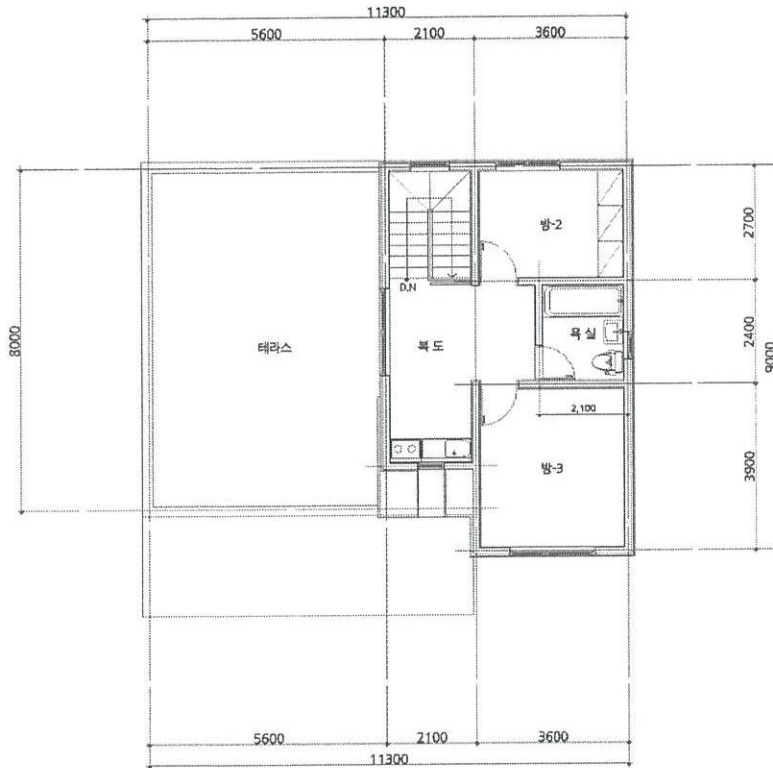
(1층)  
공부면적: 92.33㎡

# 건물개황도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*



(2층)  
공부면적 : 47.1㎡

# 현황 사진



주위 환경(일련번호(1),(가))



주위 환경(일련번호(1),(가))

# 현 황 사 진



본건 전경(일련번호(1),(가))



본건 전경(일련번호(1),(가))

## 현 황 사 진



본건 전경(일련번호(1),(가))



본건 전경(일련번호(2),(3))