

# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	대한토지신탁(주)
건 명	경기도 수원시 장안구 이목동 320-49외 토지
감정평가서번호	DA184-022601

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



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)

## (토지)감정평가표

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

감정평가사 김이건

김

이

건

(인)

(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김재철 (인)

(인)

(인)

감정평가액	팔억사천일백사십만이천원정(W841,402,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	일반거래(공매)	
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서(토지)		기준시점	조사기간	작성일
			2018.03.02.	2018.03.02.	2018.03.07.
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)
	토지	566	토지	566	-
	합계				₩841,402,000.-
			- 이 하 여 백 -		
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p> <p>장 윤 택 (인)</p>				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 장안구 이목동 소재 "장안힐스테이트 2단지아파트" 북측, 남서측, 동측 인근 제1종일반주거지역 및 자연녹지지역내에 산재하여 위치하는 토지로서, 대한토지신탁(주)의 일반거래(구매) 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, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2018. 03. 02. 임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2018. 03. 02. 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 "공시지가 기준법"
  - 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. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
  
4. 본건 토지중 일련번호(9)에서 토지분할된 일련번호(10)은 현황"도로"로서 이를 고려하여 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### V. 감정평가조건

해당사항 없음.

### VI. 그 밖의 사항

귀 제시목록상 9번 "이목동 852번지"는 일부 "동소 852-2 번지"로 토지분할되었음.

(토지)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	경기도 수원시 장안구 이목동	320- 49	대	제1종일반 주거지역	121	121	1,470,000	177,870,000	
2	"	320- 50	전	제1종일반 주거지역	12	12	1,470,000	17,640,000	
3	"	321- 18	대	제1종일반 주거지역	205	205	1,470,000	301,350,000	
4	"	334- 10	대	제1종일반 주거지역	81	81	1,700,000	137,700,000	
5	"	334	대	제1종일반 주거지역	1	1	1,700,000	1,700,000	
6	"	334- 16	대	제1종일반 주거지역	18	18	1,700,000	30,600,000	
7	"	333- 4	대	제1종일반 주거지역	42	42	1,700,000	71,400,000	
8	"	870	전	자연녹지지역	42	42	1,220,000	51,240,000	
9	"	852	대	제1종일반 주거지역	30	30	1,500,000	45,000,000	
10	"	852- 2	대	제1종일반 주거지역	14	14	493,000	6,902,000	현황 "도로" 일련번호(9) 852번지에서 분할
합 계								\ 841,402,000.-	
				- 이 하 여 백 -					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경기도 수원시 장안구 이목동 320-49외				
토 지	이용상황	용도지역	형상	면적 (㎡)	비고
	주거나지 등	제1종일반주거지역 자연녹지지역	부정형 평지등	566	일련번호 (1 ~ 10)

※ 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2018. 01. 01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
41111-192(A)	이목동 320-6	159	대	1종일주	부정형	수원장안힐스테이트 북측인근	941, 000
			주상용	세로(가)	평지		
41111-193(B)	이목동 334-15	152	대	1종일주	세장형	동원데어리푸드 남동측인근	1, 000, 000
			단독주택	세로(불)	평지		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
41111- 202(C)	이목동 711-1	3,762	전	자연녹지	부정형	삼풍농원	485,000
			전기타 삼풍농원	세로(불)	평지		

※ 비교표준지 일련번호(C)는 하천저축 2%임.

나. 선정사유

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

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2018. 01. 01. ~ 2018. 03. 02.
- 대상지역 : 수원시 장안구
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2018. 01. 01. ~ 2018. 01. 31.	0.150%	1월까지 누계
2018. 02. 01. ~ 2018. 03. 02.	0.150%×30/31	1월 지가변동률 : 0.150%
누 계	0.295% (1.00295)	(1+0.00150)×(1+0.00150×30/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2018년 2월, 3월 지가변동률이 발표되지 않아 2018년 1월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 대상기간 : 2018. 01. 01. ~ 2018. 03. 02.
- 대상지역 : 수원시 장안구
- 용도지역 : 녹지지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2018. 01. 01. ~ 2018. 01. 31.	0. 033%	1월까지 누계
2018. 02. 01. ~ 2018. 03. 02.	$0. 033\% \times 30/31$	1월 지가변동률 : 0. 033%
누 계	$0. 065\%$ (1. 00065)	$(1+0. 00033) \times (1+0. 00033 \times 30/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2018년 2월, 3월 지가변동률이 발표되지 않아 2018년 1월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1. 00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 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, 맹지 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	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	(A)이목동 320-6	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
	비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
2	(A)이목동 320-6	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
	비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
3	(A)이목동 320-6	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
	비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
4	(B)이목동 334-15	1.10	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.045
	비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
5	(B)이목동 334-15	1.10	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.045
	비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
6	(B)이목동 334-15	1.10	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.045
	비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
7	(B)이목동 334-15	1.10	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.045
	비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
8	(C)이목동 711-1	1.15	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.392
	비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 접근조건(접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.							
9	(A)이목동 320-6	0.97	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.922
	비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
10	(A)이목동 320-6	0.97	1.00	1.00	0.95	0.33	1.00	0.304
	비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(현황 "도로")에서 열세함.							

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	이목동 334-9	대	165	1종일주 주거기타	211, 200, 000	1, 280, 000	시가참고 2017. 12. 26
2	과장동 108-6	전	106	자연녹지 전기타	128, 260, 000	1, 210, 000	협의보상 2017. 02. 17
3	이목동 771	전	101	자연녹지 전	135, 340, 000	1, 340, 000	협의보상 2016. 11. 11
4	이목동 837	대	1, 527	1종일주 상업기타	1, 496, 460, 000	980, 000	기타 2016. 07. 07
5	이목동 789	전	909. 4	자연녹지 전기타	954, 870, 000	1, 050, 000	협의보상 2016. 06. 13

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	이목동 817	대	57	1종일주	68, 986, 200	1, 210, 000	2017. 02. 17
		-	-	주거나지			-
2	이목동 821	대	57	1종일주	56, 772, 000	996, 000	2017. 02. 17
		-	-	주거나지			-
3	이목동 736-1	전	266	1종일주	364, 400, 000	1, 370, 000	2016. 09. 01
		-	-	주거나지			-
4	이목동 734-20	대	36	1종일주	49, 300, 000	1, 370, 000	2016. 09. 01
		-	-	주거나지			-
5	이목동 148	답	1, 240	자연녹지	1, 237, 500, 000	1, 000, 000	2017. 12. 12
		-	-	주거기타			-
6	이목동 366-3	전	305	자연녹지	443, 000, 000	1, 450, 000	2017. 06. 09
		-	-	주거기타			-
7	이목동 737-2	대	14	자연녹지	20, 000, 000	1, 430, 000	2016. 05. 27
		-	-	주거기타			-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
1종일주	세로변	대지	1, 400, 000 ~ 1, 500, 000	일련번호 (1 ~ 3, 9, 10)
	중로변	대지	1, 600, 000 ~ 1, 800, 000	일련번호 (4 ~ 7)
자연녹지	중로변	토지	1, 200, 000 ~ 1, 500, 000	일련번호(8)

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2017. 01. 01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	이목동 320-49	대	121	333, 300	40, 329, 300
2	이목동 320-50	전	12	333, 300	3, 999, 600
3	이목동 321-18	대	205	283, 800	58, 179, 000
4	이목동 334-10	대	81	1, 095, 000	88, 695, 000
5	이목동 334	대	1	1, 062, 000	1, 062, 000
6	이목동 334-16	대	18	1, 095, 000	19, 710, 000
7	이목동 333-4	대	42	1, 095, 000	45, 990, 000
8	이목동 870	전	42	135, 300	5, 682, 600
9	이목동 852	대	30	333, 300	9, 999, 000
10	이목동 852-2	대	14	-	미고시
합계			<u>566</u>		<u>273, 646, 500</u>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

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

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
대지	경기도 수원시 장안구	최근1년	66. 73	2	5건중 2건낙찰
전			17. 98	1	6건중 1건낙찰

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

평가사례기준 대상토지가액	=	평가사례	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인
공시지가기준 대상토지가액	=	공시지가	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(1, 4, 5)를 선택하였음.

(3) 평가사례를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 <sup>㉠</sup> 수정	지역 <sup>㉡</sup> 요인	개별 <sup>㉢</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
3	4	980, 000	1. 04220	1. 00	1. 438	1, 468, 709
4	1	1, 280, 000	1. 00329	1. 00	1. 323	1, 699, 011
8	5	1, 050, 000	1. 03202	1. 00	1. 129	1, 223, 408

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #4	2016. 07. 07. ~ 2018. 03. 02.	수원시 장안구 주거지역	4. 220% (1. 04220)
평가사례 #1	2017. 12. 26. ~ 2018. 03. 02.	수원시 장안구 주거지역	0. 329% (1. 00329)
평가사례 #5	2016. 06. 13. ~ 2018. 03. 02.	수원시 장안구 녹지지역	3. 202% (1. 03202)

㉡ 지역요인

대상토지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1. 00)

㉢ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
3	4	0. 95	1. 20	1. 30	0. 97	1. 00	1. 00	1. 438
	평가사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세하나, 접근조건(접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.							
4	1	1. 15	1. 00	1. 00	1. 15	1. 00	1. 00	1. 323
	평가사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세하나, 접근조건(접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.							
8	5	0. 97	1. 00	1. 20	0. 97	1. 00	1. 00	1. 129
	평가사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세하나, 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.							

(4) 공시지가를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
3	A	941, 000	1. 00295	1. 00	0. 903	852, 230
4	B	1, 000, 000	1. 00295	1. 00	1. 045	1, 048, 083
8	C	485, 000	1. 00065	1. 00	1. 392	675, 559

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	평가사례 기준 대상토지가액(원/㎡)	공시지가 기준 대상토지가액(원/㎡)	산출 보정치
3	1, 468, 709	852, 230	1. 723
4	1, 699, 011	1, 048, 083	1. 621
8	1, 223, 408	675, 559	1. 811

마. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

대상토지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
3	이목동 320-6	평가사례 #4	1. 72	1, 2, 3, 9, 10
4	이목동 334-15	평가사례 #1	1. 62	4, 5, 6, 7
8	이목동 711-1	평가사례 #5	1. 81	8

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)941, 000	1. 00295	1. 00	0. 903	1. 72	1, 465, 835	1, 470, 000
2	(A)941, 000	1. 00295	1. 00	0. 903	1. 72	1, 465, 835	1, 470, 000
3	(A)941, 000	1. 00295	1. 00	0. 903	1. 72	1, 465, 835	1, 470, 000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
4	(B) 1, 000, 000	1. 00295	1. 00	1. 045	1. 62	1, 697, 894	1, 700, 000
5	(B) 1, 000, 000	1. 00295	1. 00	1. 045	1. 62	1, 697, 894	1, 700, 000
6	(B) 1, 000, 000	1. 00295	1. 00	1. 045	1. 62	1, 697, 894	1, 700, 000
7	(B) 1, 000, 000	1. 00295	1. 00	1. 045	1. 62	1, 697, 894	1, 700, 000
8	(C) 485, 000	1. 00065	1. 00	1. 392	1. 81	1, 222, 761	1, 220, 000
9	(A) 941, 000	1. 00295	1. 00	0. 922	1. 72	1, 496, 678	1, 500, 000
10	(A) 941, 000	1. 00295	1. 00	0. 304	1. 72	493, 482	493, 000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	121	1, 470, 000	177, 870, 000	
2	12	1, 470, 000	17, 640, 000	
3	205	1, 470, 000	301, 350, 000	
4	81	1, 700, 000	137, 700, 000	
5	1	1, 700, 000	1, 700, 000	
6	18	1, 700, 000	30, 600, 000	
7	42	1, 700, 000	71, 400, 000	
8	42	1, 220, 000	51, 240, 000	
9	30	1, 500, 000	45, 000, 000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
10	14	493, 000	6, 902, 000	
합계	<u>566</u>		<u>841, 402, 000</u>	

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	이목동 817	대	57	1종일주 주거나지	68, 986, 200	1, 210, 000	2017. 02. 17
6	이목동 366-3	전	305	자연녹지 주거기타	443, 000, 000	1, 450, 000	2017. 06. 09

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1, 6)를 비교 사례자료로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 비교 거래사례의 토지단가 산정

가. 산정의견

비교 거래사례 (1, 6)은 토지만의 거래로 토지구성 비율 100%임.

나. 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	57	68,986,200	1,210,000	
6	305	443,000,000	1,450,000	

4. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 <sup>㉠</sup> 보정	시점 <sup>㉡</sup> 수정	지역 <sup>㉢</sup> 요인	개별 <sup>㉣</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	1,210,000	1.00	1.03011	1.00	1.180	1,470,000
2	1	1,210,000	1.00	1.03011	1.00	1.180	1,470,000
3	1	1,210,000	1.00	1.03011	1.00	1.180	1,470,000
4	1	1,210,000	1.00	1.03011	1.00	1.364	1,700,000
5	1	1,210,000	1.00	1.03011	1.00	1.364	1,700,000
6	1	1,210,000	1.00	1.03011	1.00	1.364	1,700,000
7	1	1,210,000	1.00	1.03011	1.00	1.364	1,700,000
8	6	1,450,000	1.00	1.00403	1.00	0.837	1,220,000
9	1	1,210,000	1.00	1.03011	1.00	1.202	1,500,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 <sup>㉠</sup> 보정	시점 <sup>㉡</sup> 수정	지역 <sup>㉢</sup> 요인	개별 <sup>㉣</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
10	1	1,210,000	1.00	1.03011	1.00	0.397	495,000

㉦ 사정보정

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

㉔ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2017. 02. 17. ~ 2018. 03. 02.	주거지역	3.011% (1.03011)
거래사례 #6	2017. 06. 09. ~ 2018. 03. 02.	녹지지역	0.403% (1.00403)

㉔ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

② 개별요인

일련번호	사례기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	1	1.05	1.07	1.00	1.05	1.00	1.00	1.180
	거래사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 접근조건(접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.							
2	1	1.05	1.07	1.00	1.05	1.00	1.00	1.180
	거래사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 접근조건(접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.							
3	1	1.05	1.07	1.00	1.05	1.00	1.00	1.180
	거래사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 접근조건(접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.							
4	1	1.17	1.11	1.00	1.05	1.00	1.00	1.364
	거래사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 접근조건(접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
5	1	1.17	1.11	1.00	1.05	1.00	1.00	1.364
	거래사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 접근조건(접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.							
6	1	1.17	1.11	1.00	1.05	1.00	1.00	1.364
	거래사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 접근조건(접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.							
7	1	1.17	1.11	1.00	1.05	1.00	1.00	1.364
	거래사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 접근조건(접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.							
8	6	0.90	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.837
	거래사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
9	1	1.07	1.07	1.00	1.05	1.00	1.00	1.202
	거래사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 접근조건(접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.							
10	1	1.07	1.07	1.00	1.05	0.33	1.00	0.397
	거래사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 접근조건(접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 행정적조건(현황 "도로")에서 열세함.							

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	121	1,470,000	177,870,000	
2	12	1,470,000	17,640,000	
3	205	1,470,000	301,350,000	
4	81	1,700,000	137,700,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
5	1	1,700,000	1,700,000	
6	18	1,700,000	30,600,000	
7	42	1,700,000	71,400,000	
8	42	1,220,000	51,240,000	
9	30	1,500,000	45,000,000	
10	14	495,000	6,930,000	
합계	<u>566</u>		<u>841,430,000</u>	

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	841,402,000	
거래사례비교법	841,430,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

### 3. 감정평가액의 결정

본건은 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>841,402,000</u>
----------	--------------------

# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

## I. 입 지 조 건

### 1. 지리적 위치

본건은 경기도 수원시 장안구 이목동 소재 "장안힐스테이트 2단지아파트" 북측, 남서측, 동측 인근에 산재하여 위치함.

### 2. 부근상황

본건 주변으로 아파트단지, 근린생활시설, 단독주택 등이 혼재하는 등 주변의 여건 보통임.

### 3. 교통상황

각 토지 인근에 노선버스정류장이 위치하고, 인근 간선도로는 차량의 통행이 빈번하며, 본건 토지 일련번호(1) ~ (3)은 차량의 진·출입이 불가하나, 본건 및 이면지로의 차량의 진·출입이 용이하여 제반교통의 여건은 보통임.

### 4. 기타사항

해당사항 없음.

## II. 토 지 상 황

### 1. 지세 및 형상

본건 일련번호(1) ~ (10)은 부정형의 토지로서 인접도로 및 인접토지와 대체로 등고 평탄함.



## 토 지 감 정 평 가 요 항 표

### 2. 이용상황

본건 일련번호(1) ~ (9)는 주거나지이고, 일련번호(10)은 도로임.

### 3. 접면도로 상황

본건 일련번호(1) ~ (3)은 이면지를 통하여 진·출입이 가능하고, 일련번호(4) ~ (6) 및 (8)은 동측 및 남측으로 왕복 4차선 도로, 일련번호(7)은 북서측으로 왕복 2차선 도로와 각각 접하며, 일련번호(9)는 남서측으로 노폭 약 4m와 접하는 일련번호(10)을 통하여 진·출입이 가능함.

### 4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호 (1, 2) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역  
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<경기도문화재보호조례>

일련번호 (3) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<경기도문화재보호조례>

일련번호 (4) ~ (6) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로2류(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<경기도문화재보호조례>

일련번호 (7) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호 (8) : 도시지역, 자연녹지지역, 중로1류(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<경기도문화재보호조례>, 상대보호구역(다솔초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 농지법 제8조 적용 대상토지

## 토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호 (9) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<경기도 문화재보호조례>

일련번호 (10) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<경기도문화재 보호조례>임.

### 5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

### 6. 공부와의 차이

본건 토지 중 일련번호(10)은 공부상 "대"이나, 현황 "도로"임.

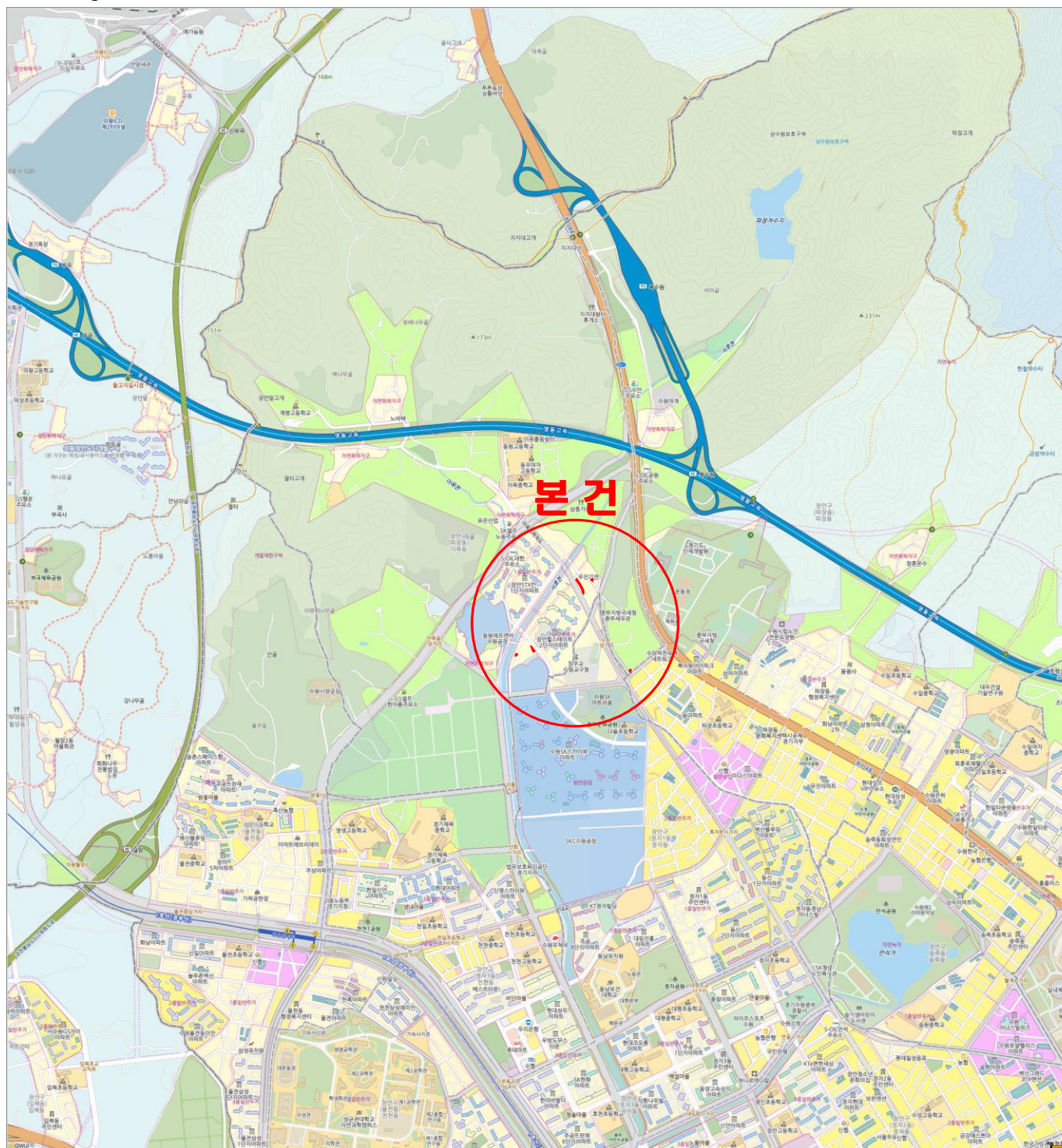
### 7. 기타사항

해당사항 없음.

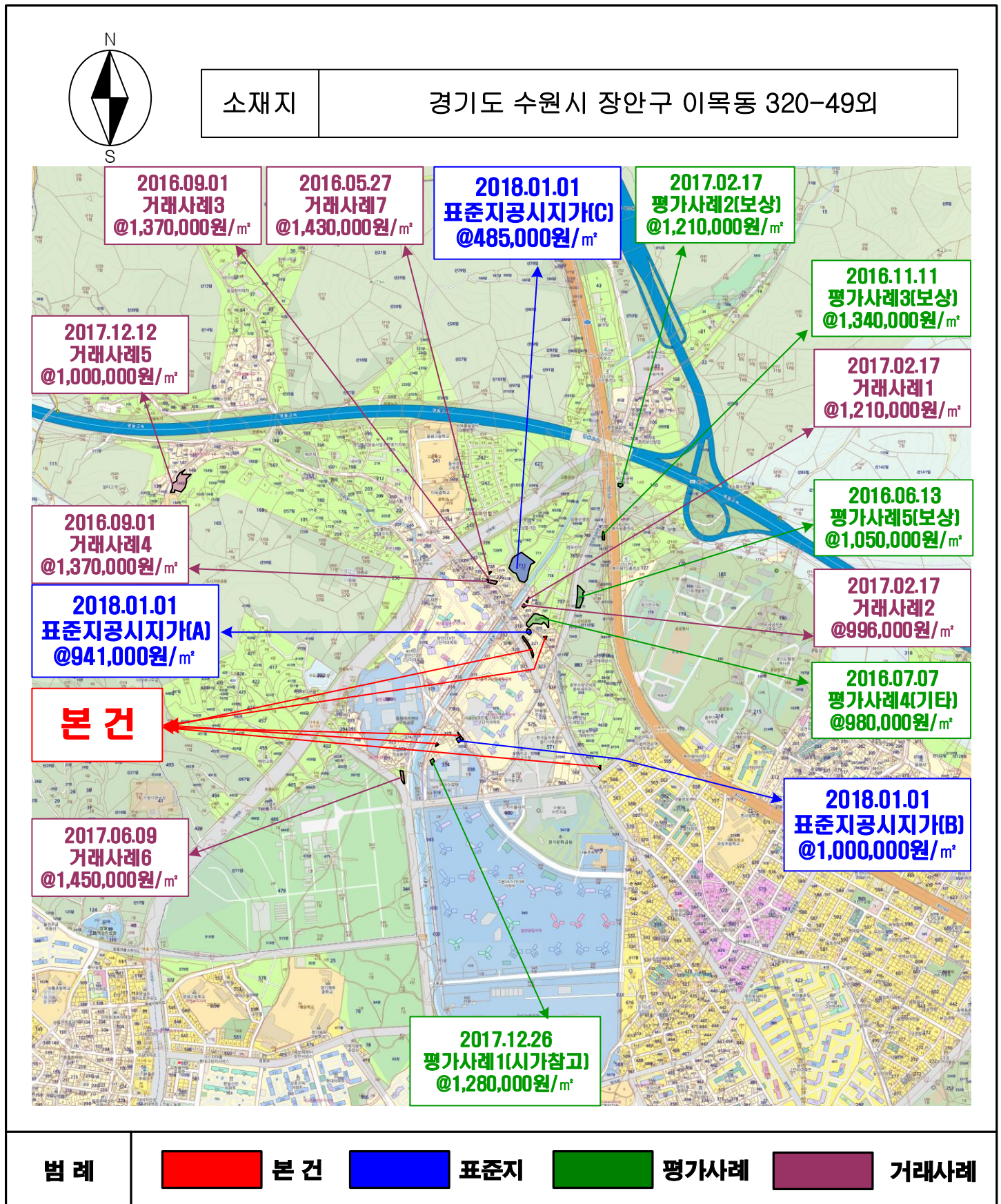
일련번호 : (                  )



경기도 수원시 장안구 이목동 320-49외







The map displays the vicinity of Seongnam Station, highlighting key locations and transportation links. Key features include:

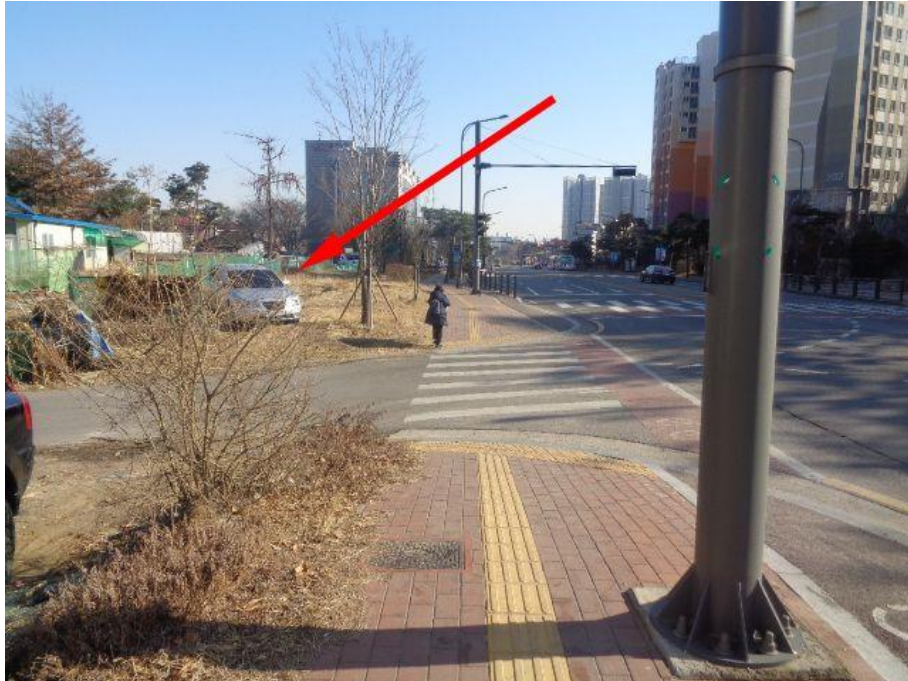
- Landmarks:** Seongnam Station (성남역), Seongnam City Hall (성남시청), Seongnam University (성남대학교), and Seongnam Sports Complex (성남체육관).
- Bus Routes:** Several bus lines are indicated by colored arrows and numbers, including routes 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900.
- Geographical Features:** The map shows the station's proximity to the city center and major roads, facilitating access to surrounding areas.



[illegible]



## 현 황 사 진



일련번호(1~3)주변전경



일련번호(1~3)



## 현 황 사 진



일련번호(4~6)주변전경



일련번호(4~6)주변전경

## 현 황 사 진



일련번호(4)



일련번호(5,6)



## 현 황 사 진



일련번호(7) 주변전경



일련번호(7) 전경

## 현 황 사 진



일련번호(8) 주변전경



일련번호(8)



## 현 황 사 진



일련번호(9,10)주변전경



일련번호(9,10)전경