

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건명 : 경기도 용인시 처인구 삼가동 산165-2 외 소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 140701-00-003



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

대표이사 양기철 (인)



(주)하나감정평가법인

Hana Appraisal & Consulting Co., LTD.

Tel : 02)2182-8000 Fax : 02)586-6150 , 02)558-0440

서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.						
감정평가사 이 상 수		<div>李相洙 (인)</div>				
감정평가액	— 金칠억칠천일백일십만삼천일백육십원整 (₩771,103,160.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	수탁자 대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2014.07.04	2014.07.04	2014.07.29	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	토지	8,583	토지	8,583	-	771,103,160
		이	하	여	백	
합계					₩771,103,160.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. <div>심사자 감정평가사</div> <div>李龍右 (인)</div>					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 삼가동 소재 “용인시청” 남측 인근에, 경기도 용인시 처인구 백암면 근삼리 소재 “가리산저수지” 남서측 근거리에 각각 위치하는 부동산으로서, 대한토지신탁주식회사의 공매진행을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2014년 07월 04일임.

(3) 기타

·

3. 감정평가의 조건

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가 대상물건의 개요

(1) 토지 일련번호(1),(2)

소재지	경기도 용인시 처인구 삼가동 산165-2 외		용도지역	중심상업지역, 자연녹지지역
토지	지목 임야	면적 8,167㎡ 중 661㎡	이용상황	자연림 및 일부 전, 묘지



(2) 토지 일련번호(3)~(5)

소재지	경기도 용인시 처인구 백암면 근삼리 산114-2 외		용도지역	보전녹지지역
토지	지목 임야,묘지	면적 7,922㎡	이용상황	자연림, 일부 현황"전", 묘지



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

(1) 임대사항

-

(2) 기타

- ① 본건 토지 일련번호(2),(5) 일부 지상에 소유자 미상의 분묘가 소재하여 법정지상권의 문제가 있을 수 있으며 일련번호(4) 지상 일부에 소유자 미상의 조경수가 식재되어 있는바 공매 진행시 유의하시기바람.
- ② 본건 토지 일련번호(2) 지상에 소재하는 분묘는 본건 토지상에 수풀이 우거져 육안으로 확인이 어려우나 위성지도 및 인근 주민에 의한 탐문으로 확인하였는바 추후 공매 진행시 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가액 결정의 주된 방법

(1) 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

(2) 주된 감정평가방법의 결정

토지의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형세	면적 (㎡)	2014년 공시지가 (원/㎡)
1	삼가동 산165-2	중심상업, 자연녹지	임야	자연림 등	맹지	사다리/완경사	7,187 중 581.68	321,300
2	삼가동 산165-9	자연녹지	임야	자연림 등	맹지	사다리/완경사	980 중 79.32	96,900
3	근삼리 산114-2	보전관리	임야	자연림	맹지	부정형/완경사	397	13,900
4	근삼리 산114-3	보전관리	임야	자연림 등	세각(가)	부정형/완경사	6,525	15,200
5	근삼리 796-1	보전관리	묘지	묘지	맹지	부정형/완경사	1,000	13,900

(2) 토지 평가 시 고려사항

- ① 본건 토지 일련번호(1),(2)는 8인 공유토지 중 위탁자 황영애 지분만의 평가로서 평가대상부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 하였으며 면적사정은 지분비율에 의하여 평가하였음.
- ② 본건 토지 일련번호(1)은 2개의 용도지역(중심상업지역, 자연녹지지역)에 걸쳐있으며, 각각의 용도지역에 따라 가치를 달리하고 있으므로 구분평가하였으며, 이의 면적은 지적도면에 의거 개략적으로 사정한 것임.
- ③ 본건 토지 일련번호(1)은 도시계획시설 “도로” 및 “경관녹지”, “기타녹지시설”에 저촉되나 이는 당해사업(도시개발구역-역삼도시개발사업)에 의한 도시계획시설로서 이에 구매됨이 없이 평가하였음.
- ④ 본건 토지 일련번호(2)는 역북2근린공원 조성 사업내 도시계획시설 “근린공원”으로 되어 있으며 기준시점 현재 보상시점이 확정되어 있지는 아니하나 보상계획이 추진 중에 있는 것으로 용인시청 공원녹지과로부터 탐문되었는바 이를 감안하여 평가하였음.
- ⑤ 본건 토지 일련번호(2),(5) 중 분묘 소재부분은 평가목적에 고려하여 이를 감안하여 평가하였음.
- ⑥ 본건 토지 일련번호(4) 중 현황 “도로”부분은 평가목적에 고려하여 이를 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- ⑦ 본건 토지 일련번호(1)~(5)는 일부 자연림 상태로서 임지에 자생하는 별도의 경제적 가치없는 입목은 거래관행상 임지에 포함되어 거래되고 있는 바, 임지에 포함하여 평가하였음.
- ⑧ 본건 토지 일련번호(4) 일부 지상에 별도의 경제적 가치가 있는 입목이 소재하나 평가목적을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지만을 평가하였음.

(3) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가. 비교표준지 선정

본건과 용도지역이 동일하고, 인근지역의 표준적 이용상황 및 현황을 고려할 때 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 인근지역 내의 <표준지A~C>를 각각 선정 하였음.

일련 번호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형세	면적 (㎡)	2014년 공시지가 (원/㎡)
A	삼가동 산165-12	중심상업	임야	자연림	맹지	부정형/완경사	1,322	405,000
B	역북동 산107	자연녹지	임야	자연림	중로한면	부정형/완경사	64,307	125,000
C	근삼리 산109-3	보전관리	임야	자연림	세로(가)	사다리/완경사	8,677	16,000

나. 시점수정

(가) 지가변동률 (2014년07월04일 기준)

시군구	용도지역	지가변동률	비 고
경기도 용인시 처인구	상업지역	0.325 %	2014-01-01 ~ 2014-06-30 : 0.316 2014-06-01 ~ 2014-06-30 : 0.067 (1+0.00316)x(1+0.00067x4/30) ≒ 1.00325
	녹지지역	0.175 %	2014-01-01 ~ 2014-06-30 : 0.173 2014-06-01 ~ 2014-06-30 : 0.013 (1+0.00173)x(1+0.00013x4/30) ≒ 1.00175
	보전관리지역	0.082 %	2014-01-01 ~ 2014-06-30 : 0.069 2014-06-01 ~ 2014-06-30 : 0.100 (1-0.00069)x(1+0.00100x4/30) ≒ 1.00082

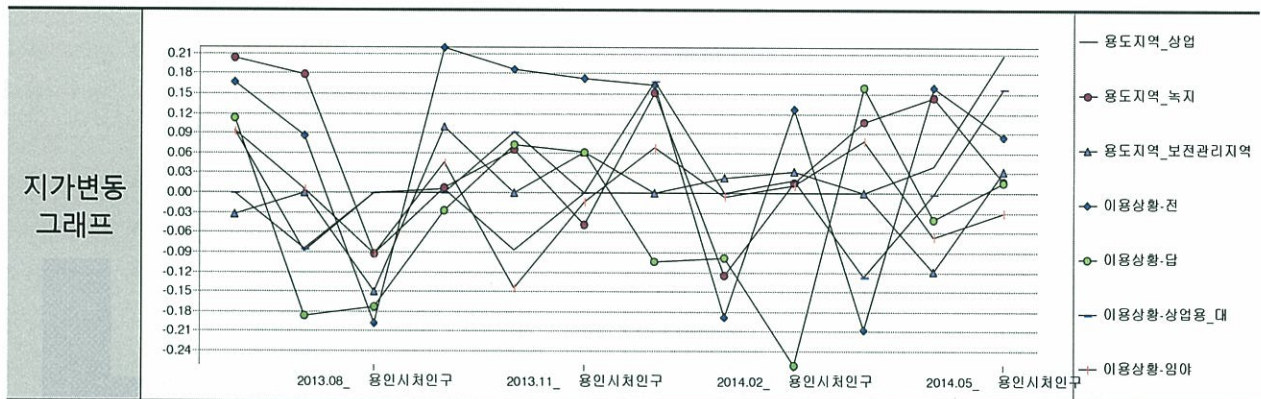
※ 2014년 07월 이후의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 2014년 06월의 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 시점수정치

시점수정치	상업지역 - 1.00325
	녹지지역 - 1.00175
	보전관리지역 - 1.00082

(다) 경기도 용인시 처인구 지가변동 그래프 (기간 : 최근 1년)



(출처: 온나라 부동산정보 통합포털)

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

(가) 임야지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토지의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국, 도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 개별요인 비교

일련 번호	표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	용도 지역
1	A	-	1.00	1.04	-	1.00	1.00	1.040	중심상업
1	B	-	0.80	0.95	-	1.00	1.00	0.760	자연녹지
2	B	-	0.80	0.93	-	0.80	1.00	0.595	자연녹지
3	C	-	0.90	1.15	-	1.00	1.00	1.035	보전관리
4	C	-	1.05	1.55	-	1.00	1.00	1.628	보전관리
5	C	-	0.90	1.05	-	1.00	1.00	0.945	보전관리

일련번호(1) 중심상업부분 - 비교표준지 대비하여 자연조건에서 우세함.

일련번호(1) 자연녹지부분 - 비교표준지 대비하여 접근 및 자연조건에서 열세함.

일련번호(2) - 비교표준지 대비하여 접근 및 자연조건에서 열세하며, 본건이 근린공원에 저촉되고, 일부 지상에 분묘가 소재하여 이를 행정조건 및 자연조건에서 감안하였음.

일련번호(3) - 비교표준지 대비하여 접근조건에서 열세하나 자연조건에서 우세함.

일련번호(4) - 비교표준지 대비하여 접근 및 자연조건에서 우세하며, 본건 중 일부가 현황"도로"로 이용되고 있는바 이를 자연조건에서 감안하였음.

일련번호(5) - 비교표준지 대비하여 접근조건에서 열세하나 자연조건에서 우세하며, 본건 중 일부 지상에 분묘가 소재하여 이를 자연조건에서 감안하였음.

마. 그 밖의 요인

(가) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
인근 임야	국도주변 야산지대	맹지	600,000 선 내외	토지 일련번호(1)
인근 임야	마을주변 야산지대	세로	60,000 선 내외	토지 일련번호(3)~(5)

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(나) 본건전례

일련번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	삼가동 산165-2	중심상업 자연녹지	임야	2013.01.02	경매	807,000 315,000	3회유찰후 경매낙찰(47%) _2014.04.25

(출처: 한국감정평가협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 인근선례

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(2)	역북동 산102-1	중심상업	임야	2012.09.25	체납처분	1,260,000	-
	의 견 본건(일련번호(1))이 평가전례 대비하여 접근조건 등에서 열세함.						
(3)	역북동 산102-4	자연녹지	임야	2012.09.25	체납처분	247,000	-
	의 견 본건(일련번호(1))이 평가전례 대비하여 접근조건 등에서 열세함.						
(4)	역북동 447-6	자연녹지	임야	2012.04.27	담보	102,000	-
	의 견 본건(일련번호(1))이 평가전례 대비하여 접근조건 등에서 열세함.						
(5)	용천리 435	보전관리	답	2014.06.20	담보	85,000	-
	의 견 본건(일련번호(3)~(5))이 평가전례 대비하여 자연조건 등에서 열세함.						
(6)	용천리 산3-1	보전관리	임야	2013.05.20	담보	44,000	-
	의 견 본건(일련번호(3)~(5))이 평가전례 대비하여 대체로 유사하나 접근조건에서 다소 열세함.						
(7)	용천리 산17-5	보전관리	임야	2014.01.14	담보	75,000	-
	의 견 본건(일련번호(3)~(5))이 평가전례 대비하여 접근 및 자연조건에서 열세함.						

(출처: 한국감정평가협회)

(라) 인근 토지의 거래사례

후면 '거래사례비교법' 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 경매 동향

지 역	기 간	용 도	낙찰건수	평균 낙찰가율
경기도 용인시 처인구	2013.07 ~ 2014.06	토지 / 답	99 건	56.5 %
		토지 / 임야	95 건	46.7 %
		토지 / 전	83 건	55.3 %

(출처: 인포케어)

(바) 그 밖의 요인 보정치 결정

보정률 결정에 관한 의견	보정치
본건 인근지역의 지가수준과 평가전례 및 경매동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 토지 일련번호(1)은 45~90%, (2)는 90%, 일련번호(3)~(5)는 140% 각각 상향 보정함.	1 : 1.45~1.90 2 : 1.90 3~5 : 2.40

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
1	405,000	1.00325	1.000	1.040	1.45	612,725	613,000	중심상업 부분
1	125,000	1.00175	1.000	0.760	1.90	180,816	181,000	자연녹지 부분
2	125,000	1.00175	1.000	0.595	1.90	141,560	142,000	근린공원저촉 및 분묘소재 포함 감안
3	16,000	1.00082	1.000	1.035	2.40	39,777	40,000	-
4	16,000	1.00082	1.000	1.628	2.40	62,566	63,000	현황"도로" 포함 감안
5	16,000	1.00082	1.000	0.945	2.40	36,318	36,000	분묘소재 포함 감안

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

가. 비교거래사례 선정

(가) 인근 토지의 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	거래가액	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
#1	삼가동	자연녹지지역	총 23,000,000원	2014-03-23	5,252㎡ 중 165.5㎡	-
	산140-7	자연림	(@ 139,000원/㎡)	-	-	
	의 견 - 토지가격 산출: 23,000,000 / 165.5㎡ ≒ 139,000원/㎡					
#2	근삼리	보전관리지역	총 16,000,000원	2013-08-27	2,701㎡ 중 330.58㎡	-
	산80-9	자연림	(@ 48,000원/㎡)	-	-	
	의 견 - 토지가격 산출: 16,000,000 / 330.58㎡ ≒ 48,000원/㎡					

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(나) 비교거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 의견	거래사례 선정
본건의 인근지역에 위치하며, 비교적 최근의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 각각 선정함.	#1, #2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 거래사례의 개황

① 거래사례#1 - 토지 일련번호(1),(2)

소재지	경기도 용인시 처인구 삼가동 산140-7							
거래액 (토지단가)	23,000,000원 (토지 @ 139,000원/㎡)							
거래시점	용도 지역	이용 상황	지목	토지 면적	도로 교통	형상 지세	거래시점 개별공시지가	비고
2014-03-23	자연 녹지	자연림	임야	5,252㎡ 중 165.5㎡	맹지	부정형 완경사	44,000원/㎡	-

② 거래사례#2 - 토지 일련번호(3),(5)

소재지	경기도 용인시 처인구 백암면 근삼리 산80-9							
거래액 (토지단가)	16,000,000원 (토지 @ 48,000원/㎡)							
거래시점	용도 지역	이용 상황	지목	토지 면적	도로 교통	형상 지세	거래시점 개별공시지가	비고
2013-08-27	보전 관리	자연림	임야	2,701㎡ 중 330.58㎡	맹지	부정형 완경사	13,900원/㎡	-

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

① 거래사례#1

- 거래시점 : 2014.03.23
- 기준시점 : 2013.07.04

- 지가변동률 : 0.209 %
- 시점수정치 : 1.00209

용도지역	지가변동률	계산식
경기도 용인시 처인구 녹지지역	2014.03.01 ~ 2014.03.31 : 0.107 2014.04.01 ~ 2014.04.30 : 0.145 2014.05.01 ~ 2014.05.31 : 0.018 2014.06.01 ~ 2014.06.30 : 0.013	$(1 + 0.00107 \times 9/31)$ $\times (1 + 0.00145)$ $\times (1 + 0.00018)$ $\times (1 + 0.00013)$ $\times (1 + 0.00013 \times 4/30)$
		≒ 1.00209

② 거래사례#2

- 거래시점 : 2013.08.27
- 기준시점 : 2014.07.04

- 지가변동률 : 0.219 %
- 시점수정치 : 1.00219

용도지역	지가변동률	계산식
경기도 용인시 처인구 보전관리 지역	2013.08.01 ~ 2013.08.31 : -0.150 2013.09.01 ~ 2013.09.30 : 0.099 2013.10.01 ~ 2013.10.31 : 0.000 2013.11.01 ~ 2013.11.30 : 0.062 2013.12.01 ~ 2013.12.31 : 0.000 2014.01.01 ~ 2014.06.30 : 0.069 2014.06.01 ~ 2014.06.30 : 0.100	$(1 - 0.00150 \times 5/31) \times (1 + 0.00099)$ $\times (1 + 0.00000) \times (1 + 0.00062)$ $\times (1 + 0.00000) \times (1 + 0.00069)$ $\times (1 + 0.00100 \times 4/30)$
		≒ 1.00219

※ 2014년 07월 지가변동률 미고시 상태인 바, 2014년 06월의 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

일련번호	접근조건	자연조건	행정조건	기타조건	누계치
1 자연녹지	1.40	0.95	1.00	1.00	1.330
2	1.40	0.93	0.80	1.00	1.042
3	0.93	0.90	1.00	1.00	0.837
5	0.93	0.80	1.00	1.00	0.744

일련번호(1) 자연녹지부분 - 본건이 거래사례 대비하여 접근조건에서는 우세하나 자연조건에서 열세함.

일련번호(2) - 본건이 거래사례 대비하여 접근조건에서는 우세하나 자연조건에서 열세하며, 본건이 근린공원에 저촉되고, 일부 지상에 분묘가 소재하여 이를 행정조건 및 자연조건에서 감안하였음.

일련번호(3) - 본건이 거래사례 대비하여 접근 및 자연조건에서 열세함.

일련번호(5) - 거래사례 대비하여 접근 및 자연조건에서 열세하며, 본건 중 일부 지상에 분묘가 소재하여 이를 자연조건에서 감안하였음.

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1 자연녹지	139,000	1.00	1.00209	1.00	1.330	185,256	185,000
2	139,000	1.00	1.00209	1.00	1.042	145,141	145,000
3	48,000	1.00	1.00219	1.00	0.837	40,264	40,000
5	48,000	1.00	1.00219	1.00	0.744	35,790	36,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	181,000	185,000	자연녹지 부분
2	142,000	145,000	
3	40,000	40,000	
5	36,000	36,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

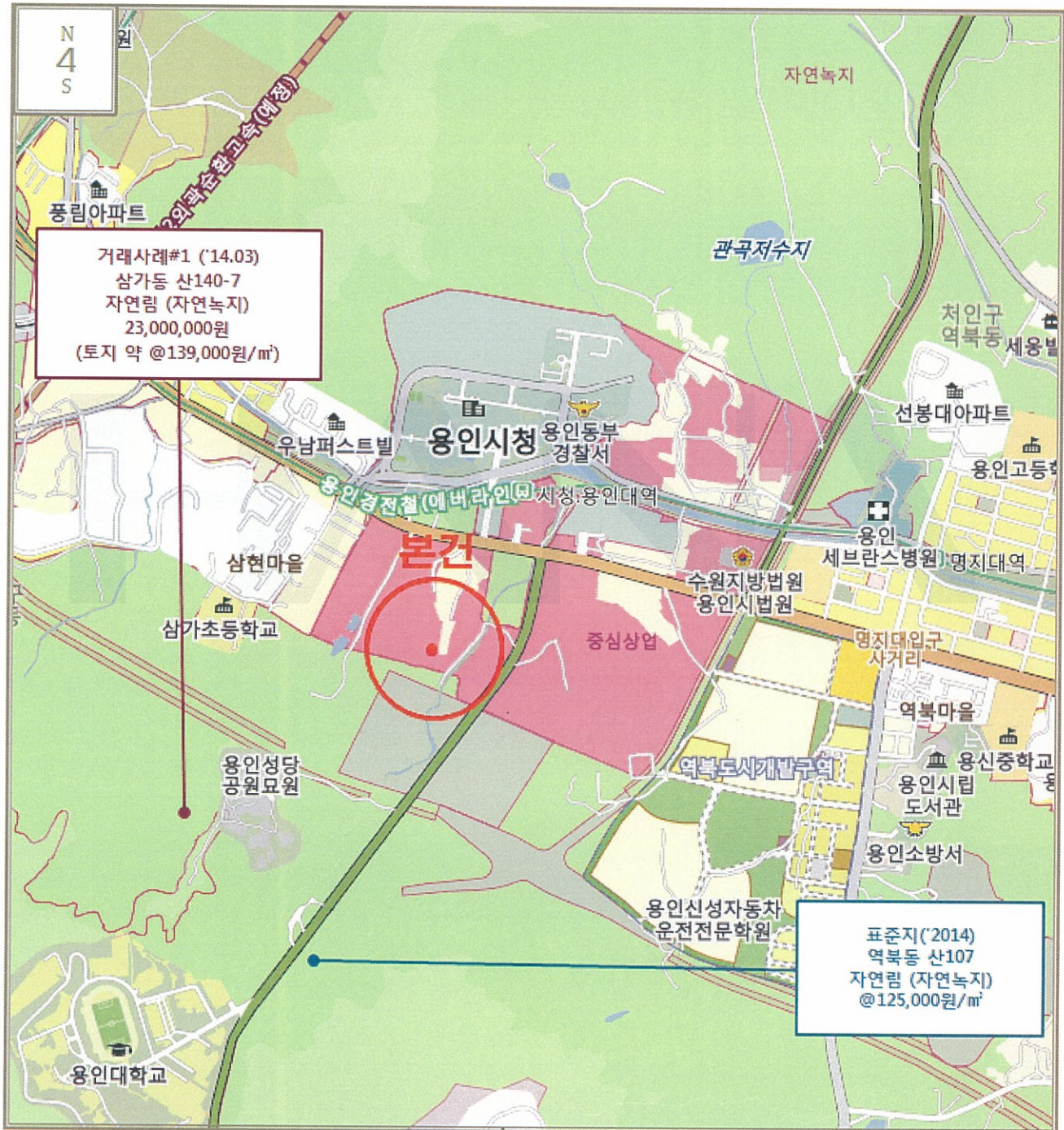
「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건 감정평가 목적을 고려할 때 적정한바, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정함.

일련번호	토지 평가단가
1 중심상업지역 부분	@ 613,000원/m ²
1 자연녹지지역 부분	@ 181,000원/m ²
2	@ 142,000원/m ²
3	@ 40,000원/m ²
4	@ 63,000원/m ²
5	@ 36,000원/m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

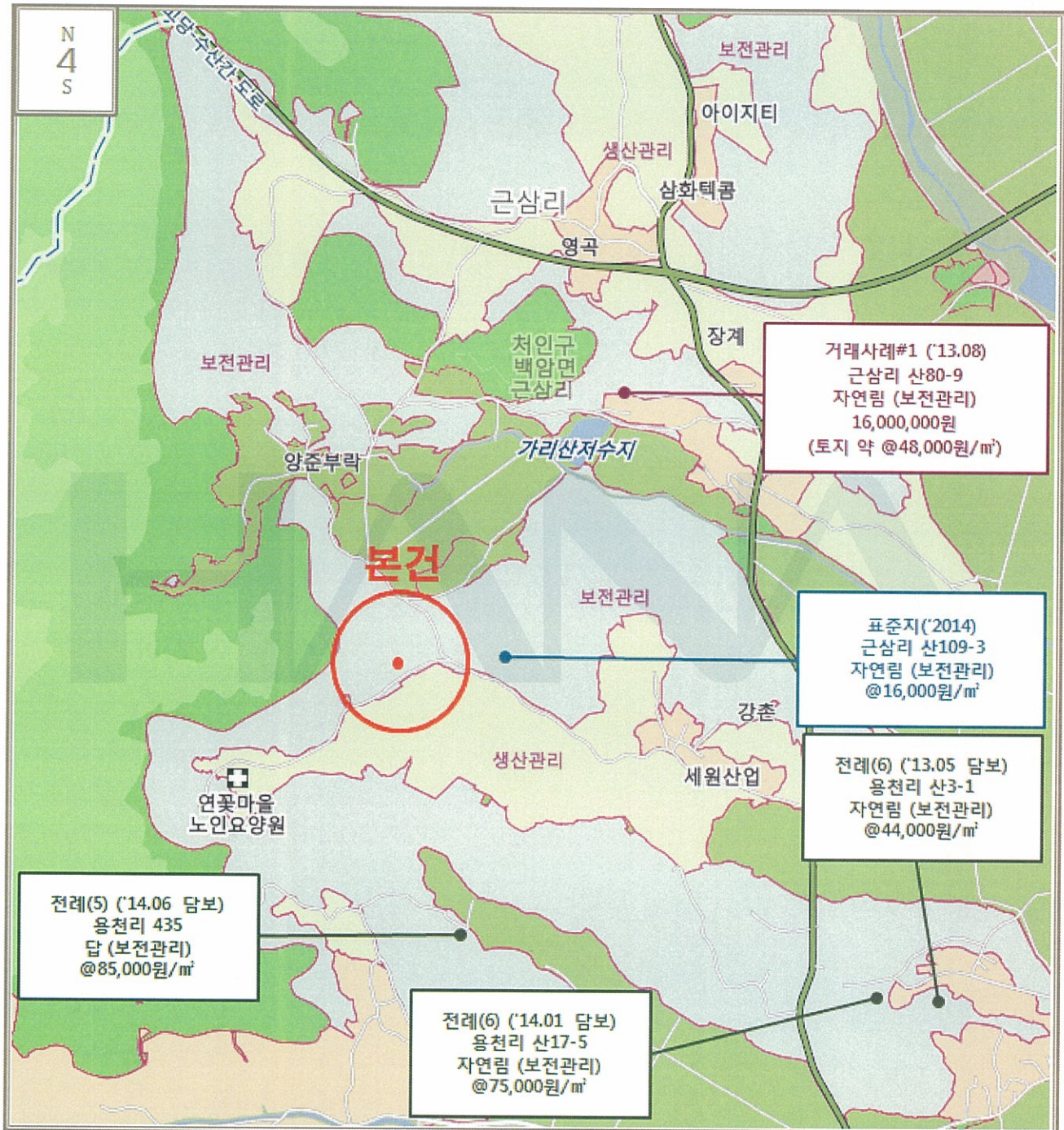
(6) 광역위치도 및 가격 참고도

가. 광역위치도(토지 일련번호(1),(2))



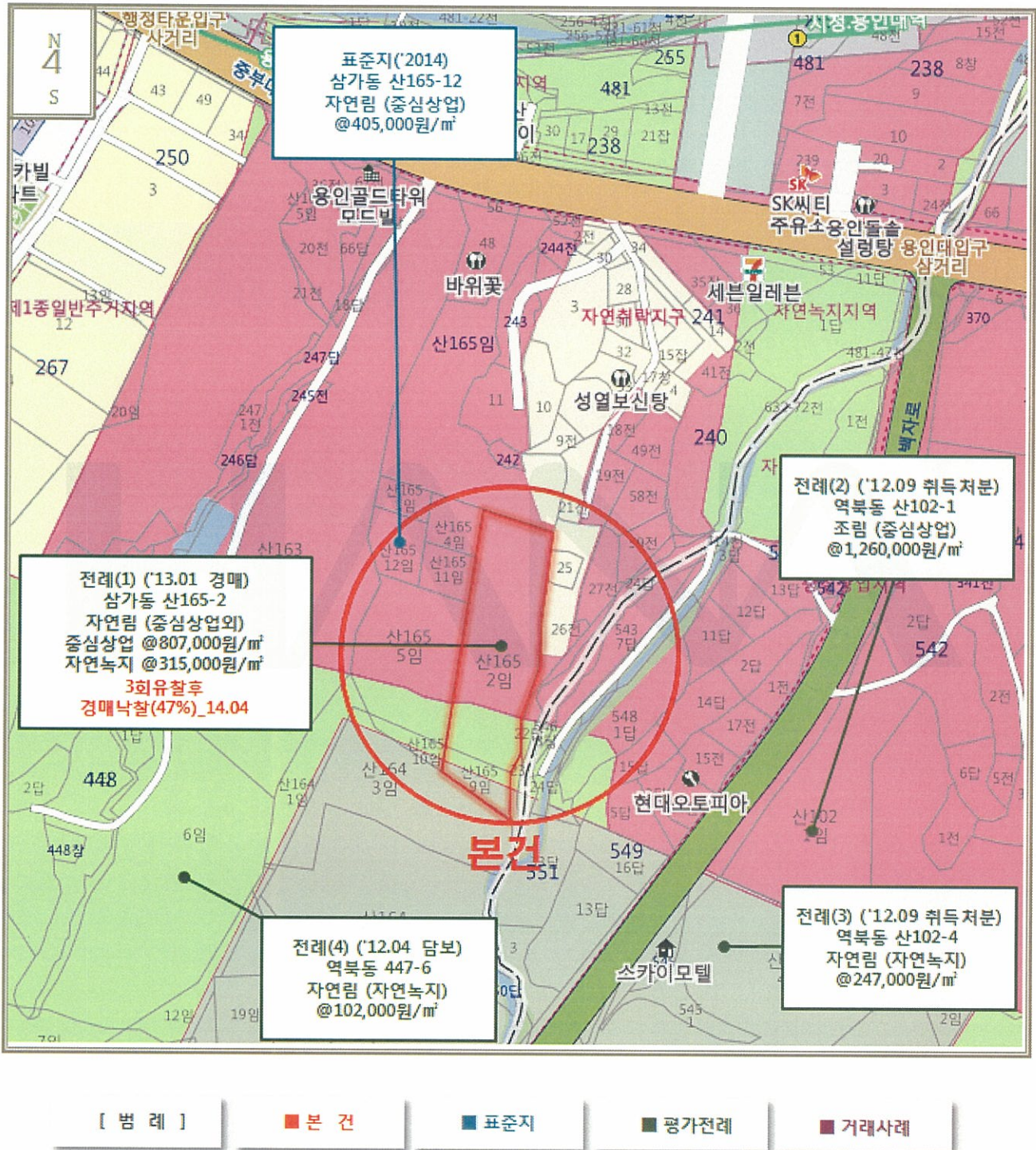
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 광역위치도(토지 일련번호(3)~(5))



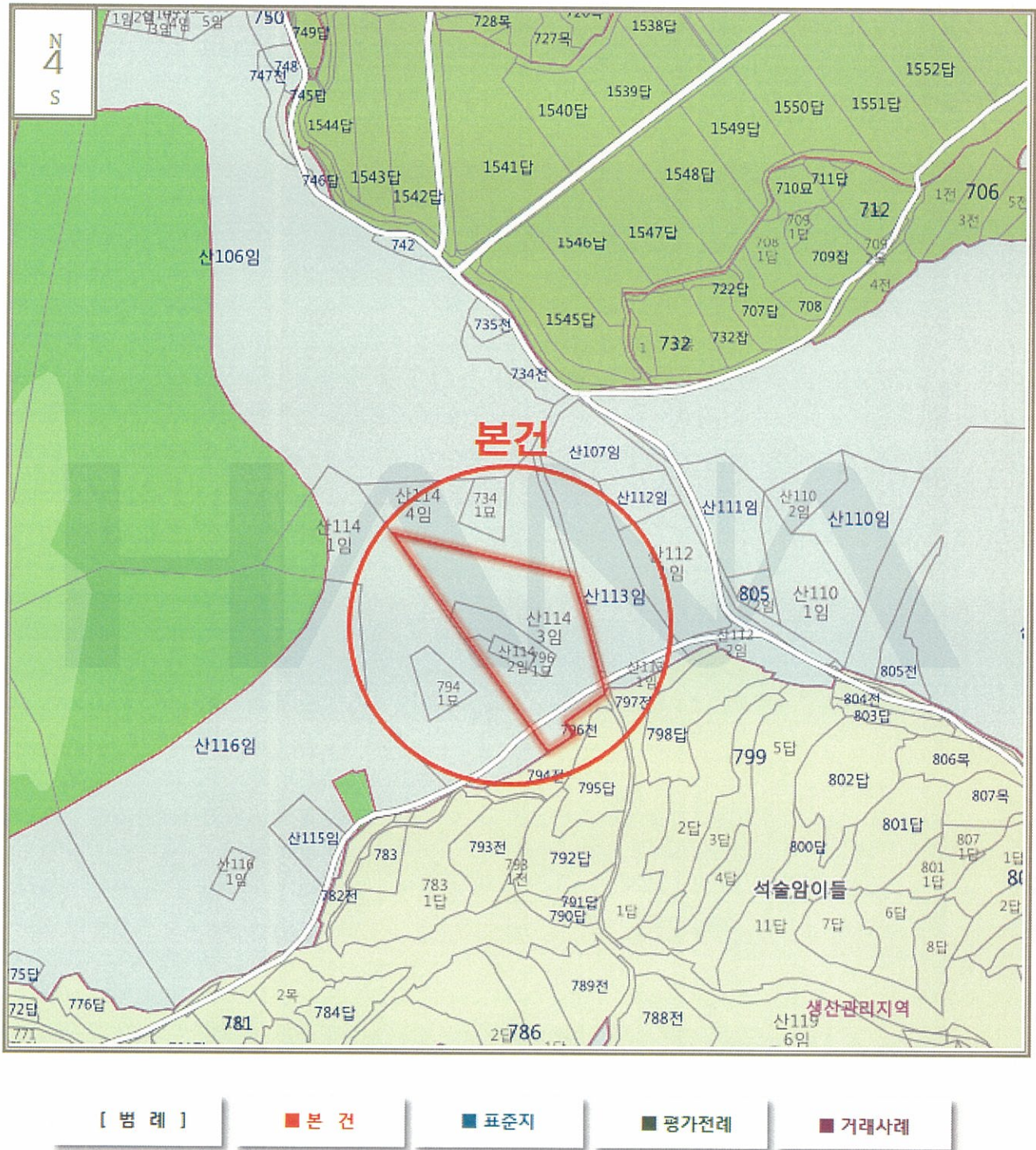
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 가격 참고도(토지 일련번호(1),(2))



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가격 참고도(토지 일련번호(3)~(5))



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

토 지	건 물	합 계
773,320,760	-	773,320,760

2. 기타 참고사항

(토 지) 감정평가명세표

페이지 : 1

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 삼가동	산165-2	임야	중심상업지역, 자연녹지지역	661 7,187x---- 8,167	443.52	613,000	271,877,760	위탁자 황영애 소유지분 중심상업지역 부분
						138.16	181,000	25,006,960	위탁자 황영애 소유지분 자연녹지지역 부분
2	"	산165-9	임야	자연녹지지역	661 980x---- 8,167	79.32	142,000	11,263,440	위탁자 황영애 소유지분 분묘소재 부분 포함 근린공원 저축 감안 평가
3	경기도 용인시 처인구 백암면 근삼리	산114-2	임야	보전관리지역	397	397	40,000	15,880,000	
4	"	산114-3	임야	보전관리지역	6,525	6,525	63,000	411,075,000	현황"도로" 부분 포함 감안 평가
5	"	796-1	묘지	보전관리지역	1,000	1,000	36,000	36,000,000	분묘소재 부분 포함 감안 평가

(토 지) 감정평가명세표

페이지 : 2

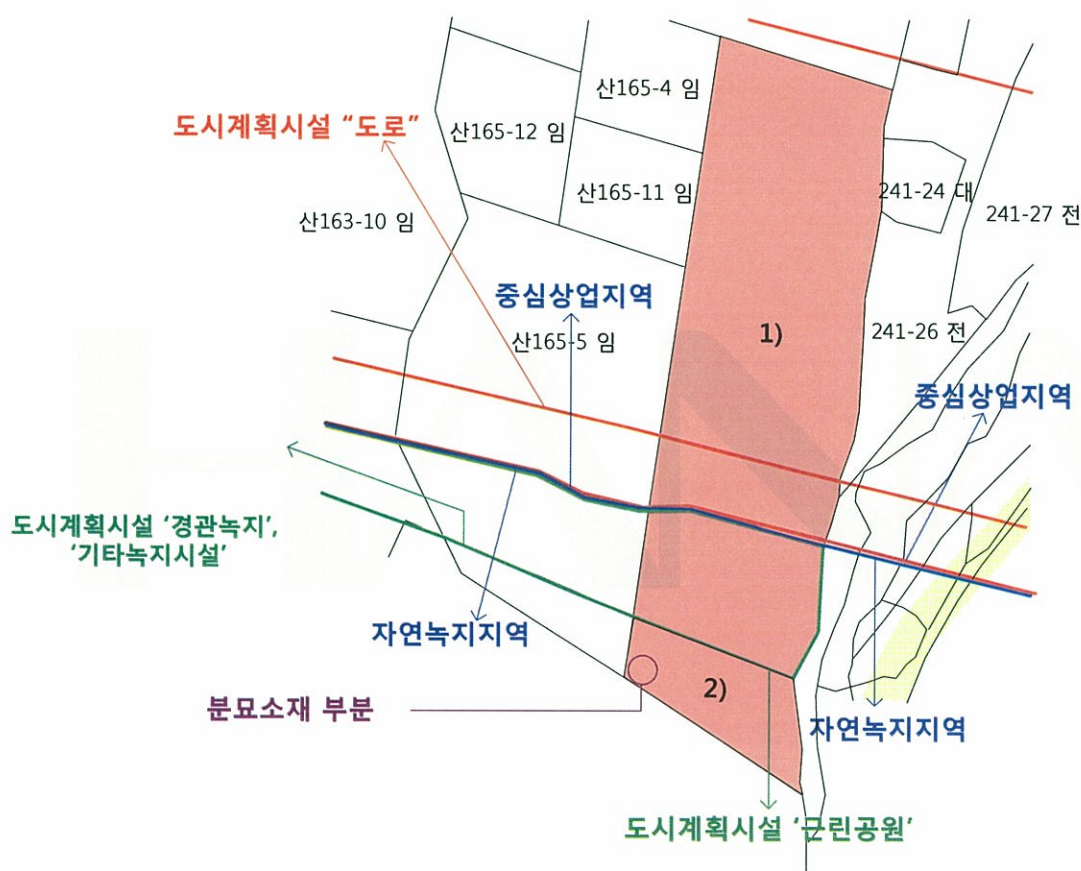
일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	합 계							₩771,103,160.-	
				이	하	여	백		

(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

기 재 사 항	내 역
위 치	<p>일련번호(1),(2) - 본건은 경기도 용인시 처인구 삼가동 소재 “용인시청” 남측 인근에 위치함.</p> <p>일련번호(3)~(5) - 본건은 경기도 용인시 처인구 백암면 근삼리 소재 “가리산저수지” 남서측 근거리에 위치함.</p>
주 위 환 경	<p>일련번호(1),(2) - 본건 주위는 농경지(전/답), 농가주택, 임야 등이 소재하는 시가지주변개발예정지대로서 제반입지적 여건은 보통시됨.</p> <p>일련번호(3)~(5) - 본건 주위는 농경지(전/답), 임야, 농가주택 등이 소재하는 산간농경지대로서 제반입지적 여건은 보통시됨.</p>
교 통 상 황	<p>일련번호(1)~(3),(5) - 지적 및 현황상 “맹지”임.</p> <p>일련번호(4) - 본건까지 차량 접근이 가능하며 근거리에 버스정류장이 소재하나 운행빈도수 등으로 보아 제반교통편의는 다소 불편시됨.</p>
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<p>일련번호(1) - 자연녹지지역, 중심상업지역, 제1종지구단위계획구역, 경관녹지(저축), 기타녹지시설(저축), 중로2류(폭 15M~20M)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법></p> <p>일련번호(2) - 자연녹지지역, 근린공원, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법></p> <p>일련번호(3),(5) - 보전관리지역, 가축사육제한구역(500m 이내 - 일부 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률></p> <p>일련번호(4) - 보전관리지역, 가축사육제한구역(250m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(500m 이내 - 일부 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률></p>

(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

기 재 사 항	내 역
형세 및 이용상황	<p>일련번호(1) - 본건 토지는 인접필지 대비 동측 하향 완경사 사다리형의 토지로서, 자연림 및 일부 현황 "전"으로 이용 중임.</p> <p>일련번호(2) - 본건 토지는 인접필지 대비 동측하향 완경사 사다리형의 토지로서, 자연림 및 일부 묘지로 이용 중임.</p> <p>일련번호(3) - 본건 토지는 인접필지 대비하여 남동측 하향 완경사 부정형의 토지로서 일련번호(5)의 부속토지로 이용 중임.</p> <p>일련번호(4) - 본건 토지는 인접도로 및 필지 대비하여 남동측 하향 완경사의 부정형의 토지로서 자연림 및 일부 지상에 소유자 미상의 조경수가 식재하고 있음.</p> <p>일련번호(5) - 본건 토지는 인접필지 대비하여 남동측 하향 완경사의 부정형의 토지로서 묘지로 이용 중임.</p>
도 로 상 태	<p>일련번호(1)~(3),(5) - 지적 및 현황상 "맹지"임.</p> <p>일련번호(4) - 본건 동측, 남동측으로 각각 노폭 약 3미터의 도로와 접함.</p>
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-.
공부와의 차이	-.
임대사항	-.
기타사항	-.

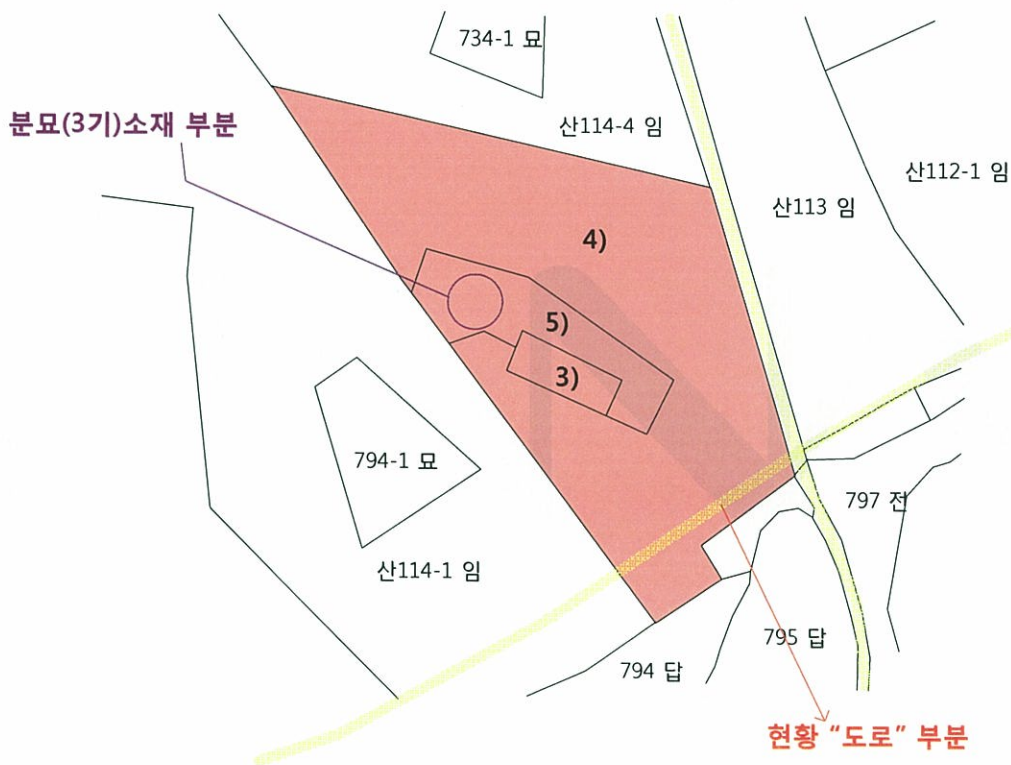


범례	 평가대상토지 도로선  도시계획선	 용도지역구분선 평가건물1층  평가건물2층	 평가건물3층이상 평가제외건물  제시외건물
----	--	---	---

지 적 도



S : 1 / 3,000



[토지목록]

- 3) 산114-2 (공부 임야 397m²)
- 4) 산114-3 (공부 임야 6,525m²)
- 5) 796-1 (공부 묘지 1,000m²)

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제외건물

사 진 용 지

소 재 지

경기도 용인시 처인구 삼가동 산165-2 외



본건 토지 일련번호(1),(2) 전경 - 동측에서 촬영



토지 일련번호(1) 이용상황



토지 일련번호(1) 이용상황



토지 일련번호(1) 이용상황

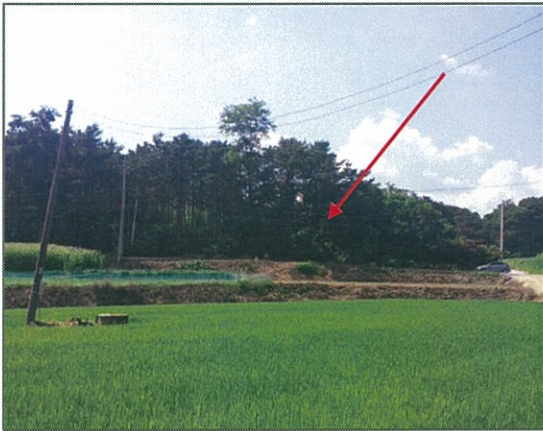


토지 일련번호(2) 이용상황

사 진 용 지

소 재 지

경기도 용인시 처인구 백암면 근삼리 산114-2 외



본건 전경 - 남측에서 촬영



본건 동측 도로변



본건 남측 현황 "도로"부분



토지 일련번호(3) 이용상황



토지 일련번호(4) 이용상황



토지 일련번호(4) 이용상황

사 진 용 지

소 재 지

경기도 용인시 처인구 백암면 근삼리 산114-2 외



토지 일련번호(4) 이용상황



토지 일련번호(4) 이용상황



토지 일련번호(4) 이용상황



토지 일련번호(4) 이용상황



토지 일련번호(4) 이용상황



토지 일련번호(5) 이용상황