# (주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)441-822 경기도 수원시 권선구 권광로 149, 4층 (권선동, 안동빌딩)
전 화 : 031)238-5600 전 송 : 031)231-1841

문서번호 : NC2015-0818-0010

시행일자 : 2015-08-27

수 신 : 대한토지신탁(주)

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

| 선결 | | | 지시 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 접수 | 일자 시간 | | 결재·공람 | | |
| | 번호 | | | | |
| 처리과 | | | | | |
| 담당자 | | | | | |

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2015-08-18자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『경기도 용인수지구 동천동 123-5 외 소재 일반토지』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

발송 No. 2015. 8. 28 (주)나라감정평가법인 경기지역

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
경기지역본부 본부장 손 호 석

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

# 감정평가 보수료 청구서

대한토지신탁(주) 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NC2015-0818-0010

**一金오백일십칠만삼천삼백원整 (₩5,173,300.-)**

의 뢰 문 서 번 호 : -
의 뢰 일 자 : 2015-08-18
건 명 : 경기도 용인수지구 동천동 123-5 외 소재 일반토지

## 청 구 내 역

| 과 목 | | 금 액 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 가. 감 정 평 가 수 수 료 | | 4,569,660 | ①기초수수료 : ((5,750,735,790×7/10,000)×0.8 ) + 716,000 = 3,936,412<br>②=①×3,900,499,320/(5,750,735,790)+①×1.5×1,850,236,470/(5,750,735,790)=4,569,660 |
| 나. 실 비 | 토지조사비 | 0 | |
| | 물건조사비 | 0 | |
| | 여비교통비 | 81,600 | |
| | 공부발급비 | 28,000 | |
| | 특별용역비 | 0 | |
| | 기타 실비 | 24,000 | |
| | 실비 소계 | 133,600 | |
| 소 계 | | 4,703,000 | ₩1,000원 미만 절사 |
| 다. 부 가 가 치 세 | | 470,300 | 소계 금액의 10% |
| 합 계 | | 5,173,300 | |
| 기 납부 착수금 | | 0 | |
| 정 산 청 구 액 | | 5,173,300 | |

상기 금액을 감정평가업자의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "15-0818-0010" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 124-85-25449

※ 송 금 처
농협은행.문화로지점 1109-01-080293 <주>나라감정경기지사

**(주) 나 라 감 정 평 가 법 인**
**경기지역본부 본부장 손 호 석**

# 수 수 료 산 정 내 역 서

대한토지신탁(주) 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NC2015-0818-0010

일금오백일십칠만삼천삼백원整 (₩5,173,300.-)

| 감정평가액 | 1.0배분 평가액 | 1.5배분 평가액 | 영업보상평가액 | 총 액 |
|---|---|---|---|---|
| | ₩3,900,499,320 | ₩1,850,236,470 | - | ₩5,750,735,790 |
| 순평가액 | 기초가액 - 영업권보상평가액 | | | ₩5,750,735,790 |

| 기초수수료 | 감정평가액 | 적용가액 | 수수료율 | 요율 | 산정금액 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 5천만원까지 | 50,000,000 | 200,000 | | 200,000 |
| | 5천만원초과 5억원까지 | 450,000,000 | 1만분의11 | x0.8 | 396,000 |
| | 5억원초과 10억원까지 | 500,000,000 | 1만분의 9 | x0.8 | 360,000 |
| | 10억원초과 50억원까지 | 4,000,000,000 | 1만분의 8 | x0.8 | 2,560,000 |
| | 50억원초과 100억원까지 | 750,735,790 | 1만분의 7 | x0.8 | 420,412 |
| | 100억원초과 500억원까지 | | | | |
| | 500억원초과 1,000억원까지 | | | | |
| | 1,000억원초과 3,000억원까지 | | | | |
| | 3,000억원초과 6,000억원까지 | | | | |
| | 6,000억원초과 1조원까지 | | | | |
| | 1조원초과분 | | | | |
| | 합 계 | | | | 3,936,412 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. 감정평가수수료 | 1.0배 | | 2,669,914 |
| | 1.5배 | | 1,899,746 |
| | 영업보상 | | - |
| | 소 계 | | 4,569,660 |
| 2. 실비 | 여 비 | 1인*1일 | 81,600 |
| | 토지조사비 | | - |
| | 물건조사비 | | - |
| | 기 타 | | 52,000 |
| | 소 계 | | ₩133,600 |
| 합 계 | | 1. 평가수수료 + 2. 실비 | ₩4,703,000 |
| 부가가치세 | | ₩470,300 (착수금) | |
| 총 계 | | 합 계 + 부가가치세 | ₩5,173,300 |

# 감정평가서

## Appraisal Report

| |
|---|
| 경기도 용인수지구 동천동 123-5 외 소재<br>일반토지 감정평가<br><br>(-) |
| NC2015-0818-0010 |

2015-08-27

대한토지신탁(주)

경기지역본부장 손호석

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

나라감정평가법인
전화:031)238-5600 전송:031)231-1841

# (주) 나 라 감 정 평 가 법 인

( TEL: 031)238-5600 FAX: 031)231-1841 )

감정서번호 : NC2015-0818-0010 작 성 일 : 2015.08.27

수 신 : 대한토지신탁(주) 발 신 : (주) 나 라 감 정 평 가 법 인 경기지역본부

## 【 평 가 서 】

| | | | |
|---|---|---|---|
| 제 목 | 경기도 용인수지구 동천동 123-5 외 소재 일반토지 감정평가 | | |
| 감정평가액 | 一金오십칠억오천칠십삼만오천칠백구십원整 (₩5,750,735,790.-) | | |
| 의 뢰 인 | 대한토지신탁(주) | 의뢰문서번호 | - |
| 감정평가목적 | 공 매 | 제 출 기 한 | .. |
| 의 뢰 일 자 | 2015.08.18 | 조 사 기 간 | 2015.08.19~2015.08.24 |
| 기 준 시 점 | 2015.08.24 | 목록표시근거 | 귀 제 시 목 록 |
| 평 가 명 세 | 별 첨: 토지감정평가명세표 | | |
| 평 가 의 견 | "별 첨" | | |
| 산 출 개 요 평 가 방 법 기타 평가에 참고한 사항 | " — " | | |
| 평가법인 명칭 | (주)나라감정평가법인 경기지역본부 | 평 가 자 | 감정평가사 김 기 현 (인) |
| 평가법인 본부장 | 손 호 석 (인) | 심 사 자 | 감정평가사 (인) |
| 평가법인 소재지 | 경기도 수원시 권선구 권광로 149, 4층 (권선동, 안동빌딩) | 심 사 자 | 감정평가사 (인) |

# Ⅰ. 감정평가 개요

## 1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 수지구 동천동 소재 "동천초등학교" 북서측 및 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, (주)대한토지신탁에서 공매 목적으로 의뢰된 감정평가건임.

## 2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

## 3. 감정평가 조건

없음.

## 4. 평가기준 및 방법

가. 본건 감정평가는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 토지는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의거 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 유사한 인근지역 내 소재하는 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인 등 제반 가치형성요인과 인근 유사토지의 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 평가하였음.

다. 본건의 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 5. 기준시점

본건의 기준시점은 가격조사완료일인 2015년 08월 24일임.

## 6. 그밖의 사항

가. 본건 토지중 기호 1~5, 8, 10, 12~14는 "용인 동천2지구 도시개발사업"에 편입되는 토지로서, 기준시점 현재 「도시개발법」제17조에 의한 실시계획인가고시가 유효하여 실시계획승인 고시된 상태를 고려하여 평가하였음.

나. 본건 토지중 기호1, 4, 5, 10, 12는 도시계획도로 및 경관녹지에 저촉되나 동천2지구 도시개발사업 실시계획에 포함된 세부사항이므로 저촉으로 인한 감가율을 적용하지 아니하고, 도시개발구역 지정으로 인한 공법상 제한을 받는 상태대로 평가하였음.

다. 본건 토지 기호10, 12는 둘 이상의 용도지역(자연녹지지역, 제3종 일반주거지역)에 걸쳐있으나, 부수적 용도지역의 면적이 현저히 미미하여 주된 용도지역(기호10:자연녹지지역, 기호12:제3종 일반주거지역)을 기준으로 평가하였음.

라. 본건 토지는 수인의 공유 토지로서 평가의뢰부분에 대한 위치확인이 되지 않아 전체 면적을 기준으로 하여 평가하되 지분비율에 의거 면적사정 하였음.

마. 본건 토지중 기호1 지상에 제시외건물(단독주택, 계사, 제조장)이 소재하는바, 제시외건물이 토지가격에 미치는 영향을 고려하여 평가하였음.

# Ⅱ. 동천2지구 도시개발사업 개요

## 1. 사업개요

가. 사업의 종류 및 명칭 : 동천2지구 도시개발사업

나. 사업구역의 위치 및 면적

- 위 치 : 용인시 수지구 동천동 143-1번지 일원

- 면 적 : 334,770㎡(계획인구 : 8,381인, 세대수 : 2,993세대)

다. 시행기간 : 실시계획인가일 ~ 환지처분일

라. 시행방식 : 환지방식

마. 용인 동천2지구 도시개발사업 실시계획(변경)인가고시일 : 2015.07.13

바. 사업내용(토지이용계획 및 기반시설계획)

| 구 분 | | 면 적(㎡) 변경후 | 구성비 (%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| **합 계** | | **334,770** | **100.0** | |
| 주거용지 | **소 계** | **131,409** | **39.4** | |
| | 공동주택용지 | 113,033 | 33.9 | |
| | 아 파 트 | 113,033 | 33.9 | |
| | 준주거시설용지 | 18,376 | 5.5 | 근린생활시설용지 |
| 상업용지 | **소 계** | **7,969** | **2.4** | |
| | 일 반 상 업 | 7,969 | 2.4 | |
| 도시기반시설용지 | **소 계** | **168,580** | **50.2** | |
| | 공 원 | 15,863 | 4.7 | 근린공원 1개소, 소공원 2개소 (근린공원·소공원내 저류지 중복결정) |
| | 녹 지 | 44,956 | 13.4 | 경관녹지 5개소 |
| | 학 교 | 10,736 | 3.2 | 초등학교 1개소 |
| | 유 치 원 | 3,462 | 1.0 | 1개소 |
| | 사회복지시설 | 43,119 | 12.9 | |
| | 저 류 지 | 404 | 0.1 | 1개소(근린공원·소공원내 저류지 미포함) |
| | 가 압 장 | 3,780 | 1.1 | 1개소 |
| | 주 차 장 | 2,033 | 0.6 | 2개소 |
| | 도 로 | 44,227 | 13.2 | 보행자전용도로 포함 |
| 기타시설용지 | **소 계** | **26,812** | **8.0** | |
| | 종 교 용 지 | 26,812 | 8.0 | |

## 2. 사업추진경위

- 2013.10.02 용인 동천2지구 도시개발구역지정 및 개발계획수립, 지형도면 고시

  [용인시고시 제2013-392호]

- 2014.10.10 용인 동천2지구 도시개발구역지정(변경) 및 개발계획(변경)수립

  [용인시고시 제2014-313호]

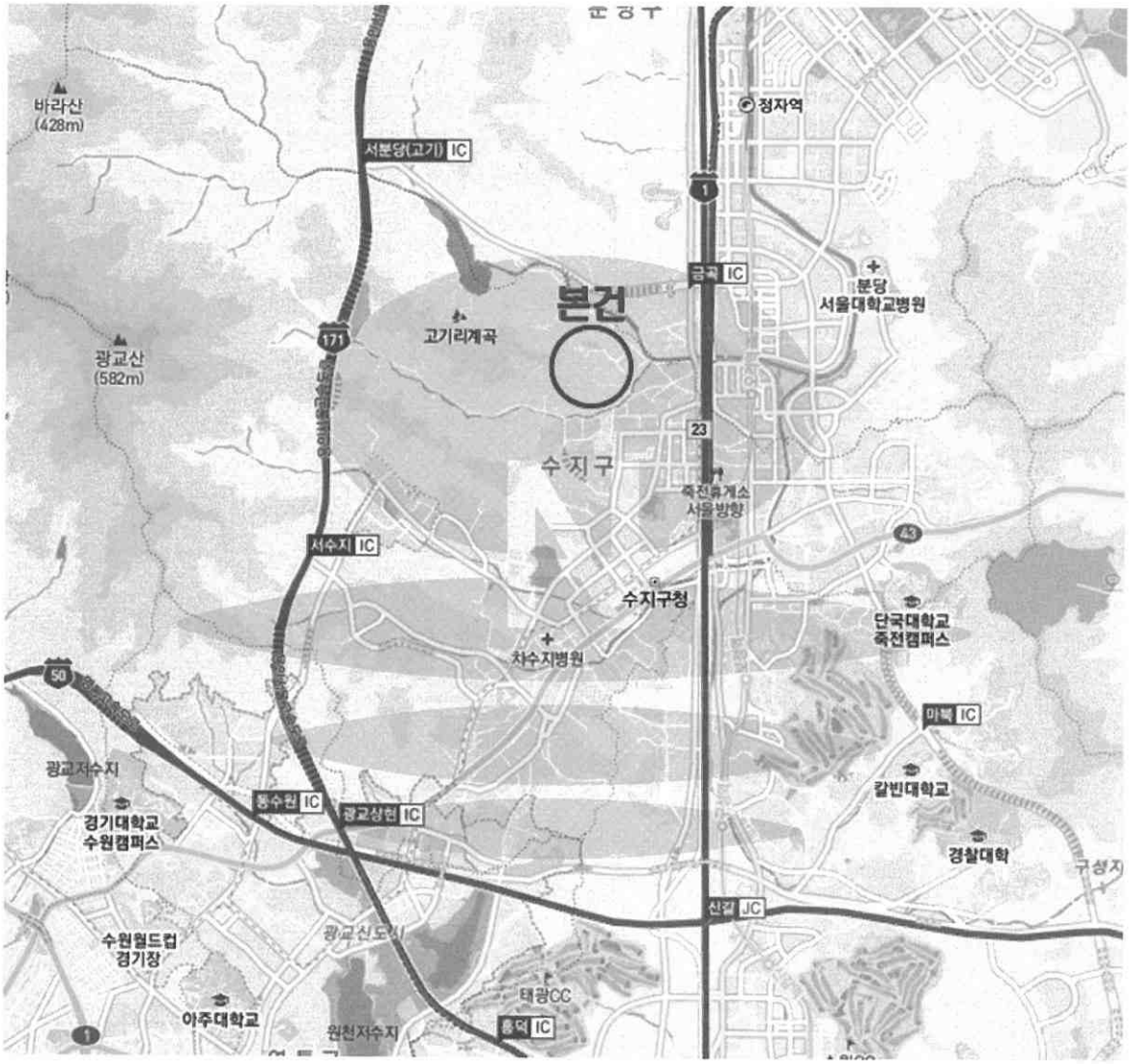
- 2015.04.24 용인 동천2지구 도시개발구역지정(변경) 및 개발계획(변경) 및 실시계획인가 고시

  [용인시고시 제2015-176호]

- 2015.07.13 용인 동천2지구 실시계획인가고시

  [용인시고시 제2015-285호]

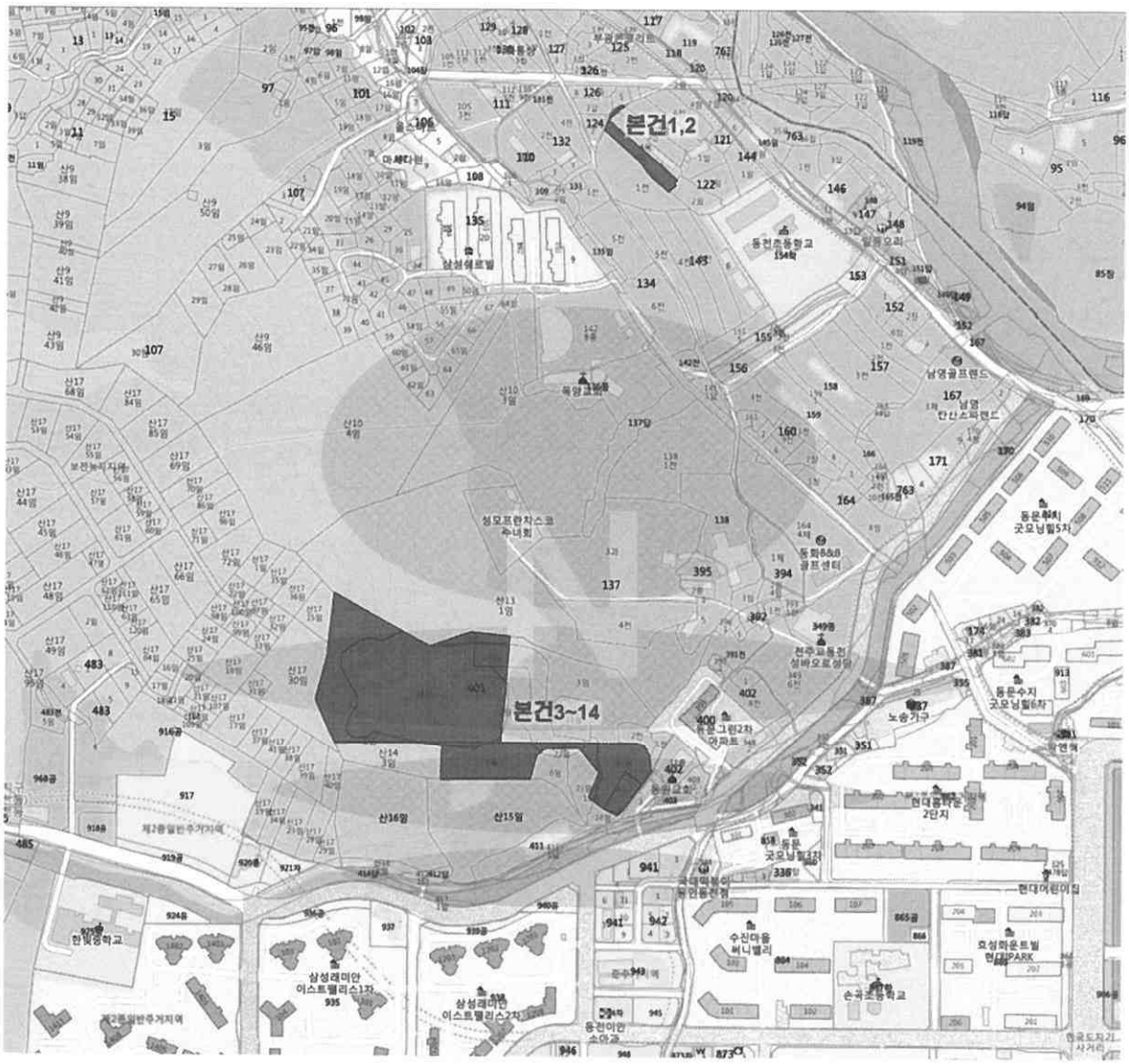
## 3. 위치도


바라산
(428m)
서분당(고기) IC
정자역
1
금곡 IC
분당
서울대학교병원
본건
고기리계곡
171
광교산
(582m)
23
수지구
죽전휴게소
서울방향
서수지 IC
43
수지구청
단국대학교
죽전캠퍼스
차수지병원
50
이북 IC
광교저수지
칼빈대학교
동수원 IC
광교상현 IC
경기대학교
수원캠퍼스
경찰대학
신갈 JC
수원월드컵
경기장
광교신도시
태광CC
아주대학교
흥덕 IC
원천저수지

<광역위치도>

바라산
(428m)
서분당(고기) IC
정자역
금곡 IC
분당
서울대학교병원
고기리계곡
광교산
(582m)
171
23
수지구
죽전휴게소
서울방향
서수지 IC
수지구청
단국대학교
죽전캠퍼스
차수지병원
50
마북 IC
광교저수지
동수원 IC
광교상현 IC
경기대학교
수원캠퍼스
갈빈대학교
경찰대학
신갈 JC
수원월드컵
경기장
광교신도시
태광CC
아주대학교
원천저수지
홍덕 IC
1

<광역위성도>




<위치도>

# Ⅲ. 대상부동산 개황

## 1. 평가대상 토지

| 기호 | 소재지 | 면적(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세 | 2015 개별지가 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 동천동 123-5 | 1,392 | 잡 | 주거기타 | 3종일주 | 세로(가) | 세장형 평지 | 815,400 |
| 2 | 동천동 123-8 | 74 | 도로 | 도로 등 | 3종일주 | 세로(가) | 부정형 평지 | 240,900 |
| 3 | 동천동 402-7 | 988 | 대 | 주거나지 | 3종일주 | 세로(가) | 세장형 완경사 | 723,600 |
| 4 | 동천동 401-5 | 6,299 | 임야 | 조림 | 자연녹지 | 맹지 | 부정형 완경사 | 37,500 |
| 5 | 동천동 401-17 | 36 | 임야 | 조림 | 자연녹지 | 맹지 | 부정형 완경사 | 50,400 |
| 6 | 동천동 401-18 | 18,886 | 임야 | 조림 | 자연녹지 | 맹지 | 부정형 완경사 | 37,200 |
| 7 | 동천동 401-19 | 786 | 임야 | 조림 | 자연녹지 | 맹지 | 부정형 완경사 | 38,300 |
| 8 | 동천동 401-20 | 1,064 | 임야 | 조림 | 자연녹지 | 맹지 | 부정형 완경사 | 38,300 |
| 9 | 동천동 401-21 | 179 | 임야 | 조림 | 자연녹지 | 맹지 | 부정형 완경사 | 38,300 |
| 10 | 동천동 401-4 | 4,214 | 임야 | 자연림 | 자연녹지 /3종일주 | 맹지 | 부정형 완경사 | 47,400 |
| 11 | 동천동 401-13 | 231 | 임야 | 자연림 | 자연녹지 | 맹지 | 부정형 완경사 | 48,300 |
| 12 | 동천동 401-14 | 389 | 임야 | 주거나지 | 자연녹지 /3종일주 | 맹지 | 부정형 완경사 | 63,700 |
| 13 | 동천동 401-15 | 455 | 임야 | 주거나지 | 3종일주 | 세로(가) | 부정형 완경사 | 63,700 |
| 14 | 동천동 401-16 | 2,954 | 임야 | 주거나지 | 3종일주 | 세로(가) | 부정형 완경사 | 48,300 |

## 2. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 용인시 수지구 동천동 소재 "동천초등학교" 북서측 및 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설, 농경지 및 임야가 혼재하는 지역임.

## 3. 도로 및 교통상황

본건 또는 인근까지 제반차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고, 본건 동측 인근에 신수로, 북서측 인근에 용인서울고속도로(서분당I.C), 남동측 인근에 분당선(오리역)이 위치하는 등 제반 교통상황은 대체로 무난한 편임.

## 4. 지세, 형상 및 이용상태

기호1은 단독주택 등의 건부지, 기호2는 도로, 기호3, 12~14는 나지상태이며, 기호4~11은 임야로 이용중임.

## 5. 토지이용계획

| 기호 | 지번 | 토지이용계획 |
|---|---|---|
| 1 | 동천동 123-5 | 도시지역, 제3종일반주거지역(2015-04-24), 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20M~25M)(2015-04-24)(저촉) 가축사육제한구역(2013-09-26) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역<도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 상대정화구역<학교보건법> |
| 2 | 동천동 123-8 | 도시지역, 제3종일반주거지역(2015-04-24), 지구단위계획구역 가축사육제한구역(2013-09-26)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역 <도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 상대정화구역 <학교보건법> |
| 3 | 동천동 402-7 | 도시지역, 제3종일반주거지역(2015-04-24), 지구단위계획구역 가축사육제한구역(2013-09-26)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역 <도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> |
| 4 | 동천동 401-5 | 도시지역, 자연녹지지역(2015-04-24), 지구단위계획구역(2014-10-10), 경관녹지(2015-04-24)(저촉) 가축사육제한구역(2013-09-26)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역(2014-10-10)<도시개발법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> |
| 5 | 동천동 401-17 | 도시지역, 자연녹지지역(2015-04-24), 지구단위계획구역(2014-10-10), 경관녹지(2015-04-24)(저촉), 소로2류(폭 8M~10M)(2015-04-24)(저촉) 가축사육제한구역(2013-09-26)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역(2014-10-10)<도시개발법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> |
| 6 | 동천동 401-18 | 도시지역, 자연녹지지역(2015-04-24), 소로2류(폭 8M~10M)(2015-04-24) (접합), 수도공급시설 가축사육제한구역(2013-09-26)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> |
| 7 | 동천동 401-19 | 도시지역, 자연녹지지역(2015-04-24) 가축사육제한구역(2013-09-26) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역 <수도권정비계획법> |
| 8 | 동천동 401-20 | 도시지역, 자연녹지지역, 지구단위계획구역 가축사육제한구역(2013-09-26) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역<도시개발법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> |
| 9 | 동천동 401-21 | 도시지역, 자연녹지지역(2015-04-24) 가축사육제한구역(2013-09-26) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> |

| 기호 | 지번 | 토지이용계획 |
|---|---|---|
| 10 | 동천동 401-4 | 도시지역, 자연녹지지역(2015-04-24), 제3종일반주거지역(2015-04-24), 지구단위계획구역(2014-10-10), 경관녹지(2015-04-24)(저촉), 소로2류(폭 8M~10M)(2015-04-24)(저촉) 가축사육제한구역(2013-09-26) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역(2014-10-10)<도시개발법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> |
| 11 | 동천동 401-13 | 도시지역, 자연녹지지역(2015-04-24), 수도공급시설 가축사육제한구역(2013-09-26)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지 <산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> |
| 12 | 동천동 401-14 | 도시지역, 자연녹지지역(2015-04-24), 제3종일반주거지역(2015-04-24), 지구단위계획구역, 경관녹지(2015-04-24)(저촉) 가축사육제한구역(2013-09-26)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역 <도시개발법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> |
| 13 | 동천동 401-15 | 도시지역, 제3종일반주거지역(2015-04-24), 지구단위계획구역 가축사육제한구역(2013-09-26)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역 <도시개발법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> |
| 14 | 동천동 401-16 | 도시지역, 제3종일반주거지역(2015-04-24), 지구단위계획구역 가축사육제한구역(2013-09-26)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역 <도시개발법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> |

## 6. 본건전경

본건1 - 북동측촬영

본건1 - 제시외건물(주택)

본건2 - 제시외건물(제조장, 계사)

본건2 - 북동측촬영

본건3 - 남서측촬영

본건4~14 - 남동측촬영

본건4~14 - 남측촬영

본건4~14 - 남측촬영

# Ⅳ. 토지가액 산출

## 1. 개 요

본건 토지는 인근지역 내 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 평가사례, 공급사례 등을 종합적으로 참작하여 평가하되, 거래사례비교법에 의한 토지가액을 산정하여 그 합리성을 검토하였음.

## 2. 공시지가기준법

(1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」제14조에 의거하여 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인, 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

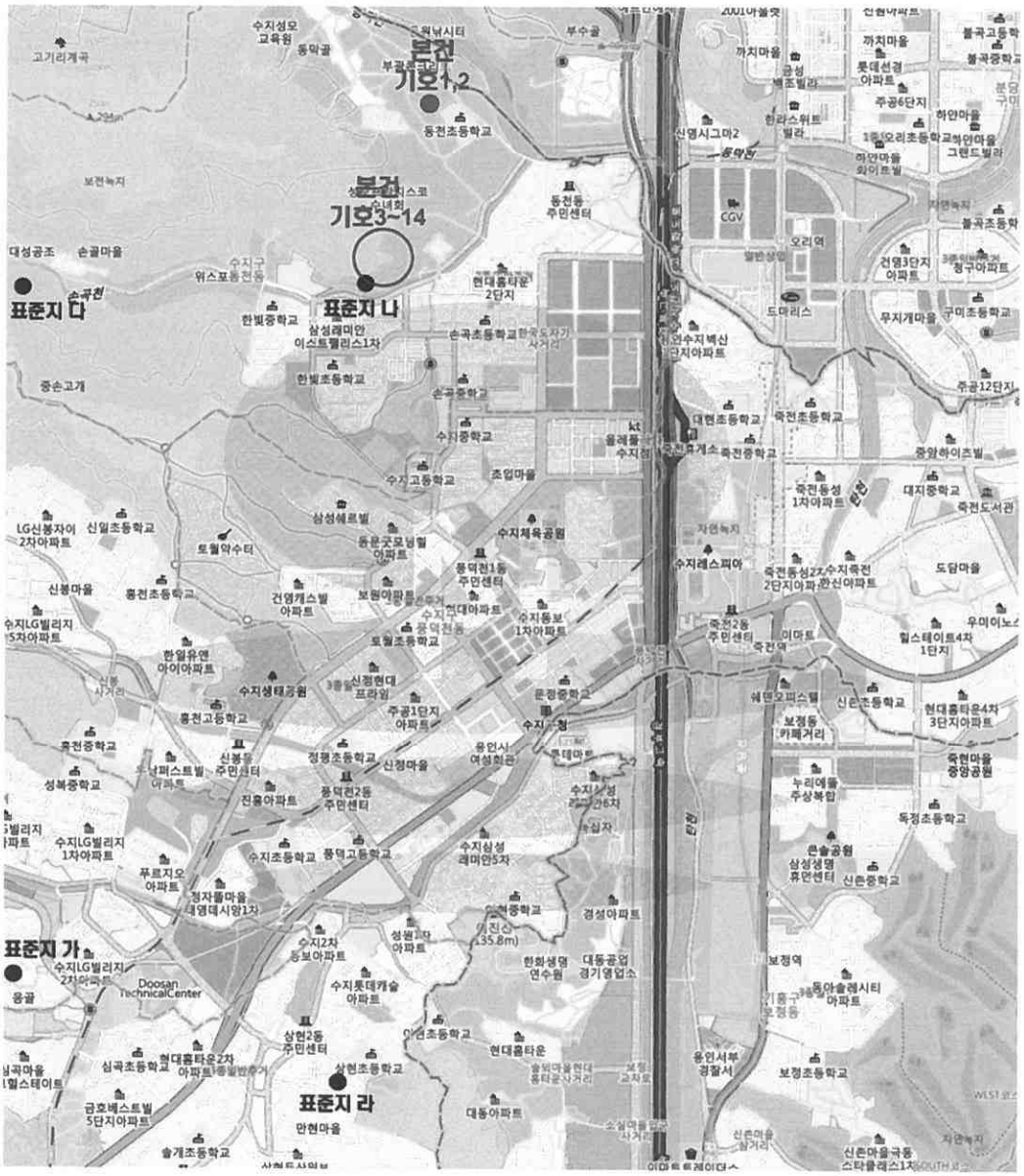
| 토지가액 (원/㎡) | ≒ | 비교표준지 공시지가 (원/㎡) | × | 시점 수정 | × | 지역요인 비 교 | × | 개별요인 비 교 | × | 그 밖의 요인 보 정 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

(2) 비교표준지 선정

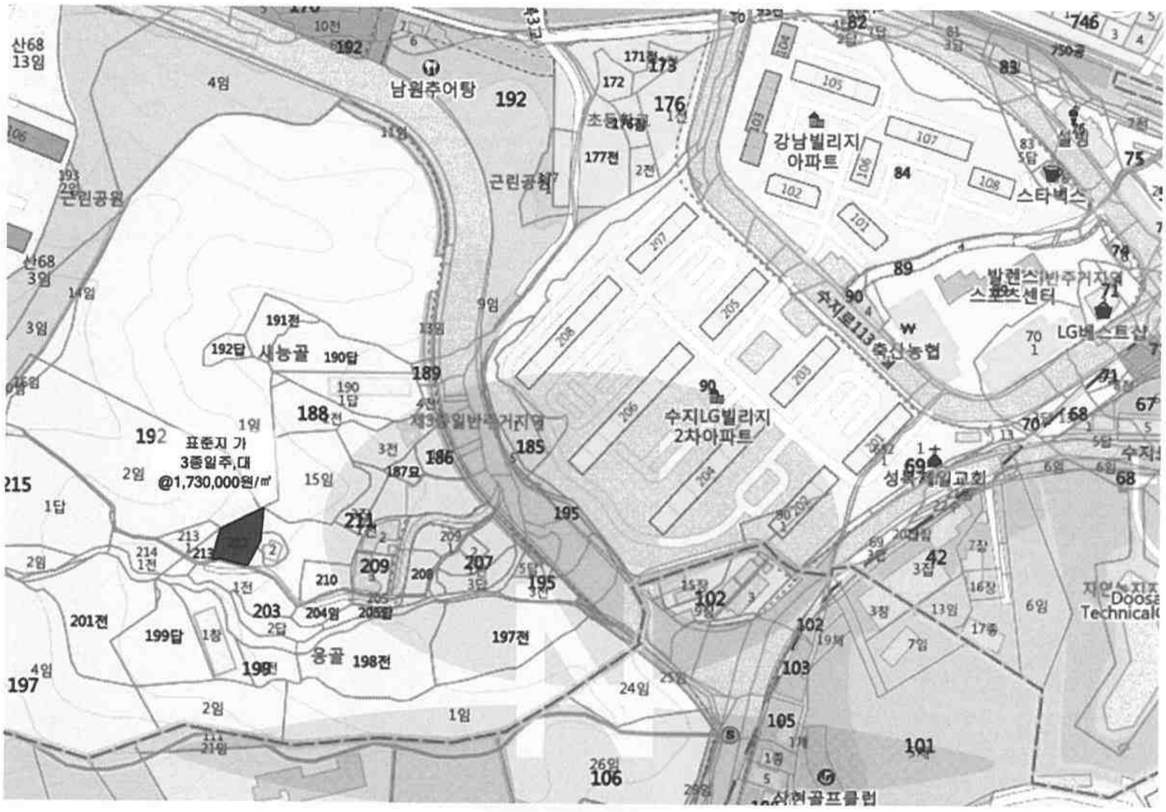
본건과 용도지역, 이용상황이 동일 또는 유사하고 지리적 위치, 주위환경 등 제요인이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가로서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 2015년 1월 1일자 공시지가를 적용함.

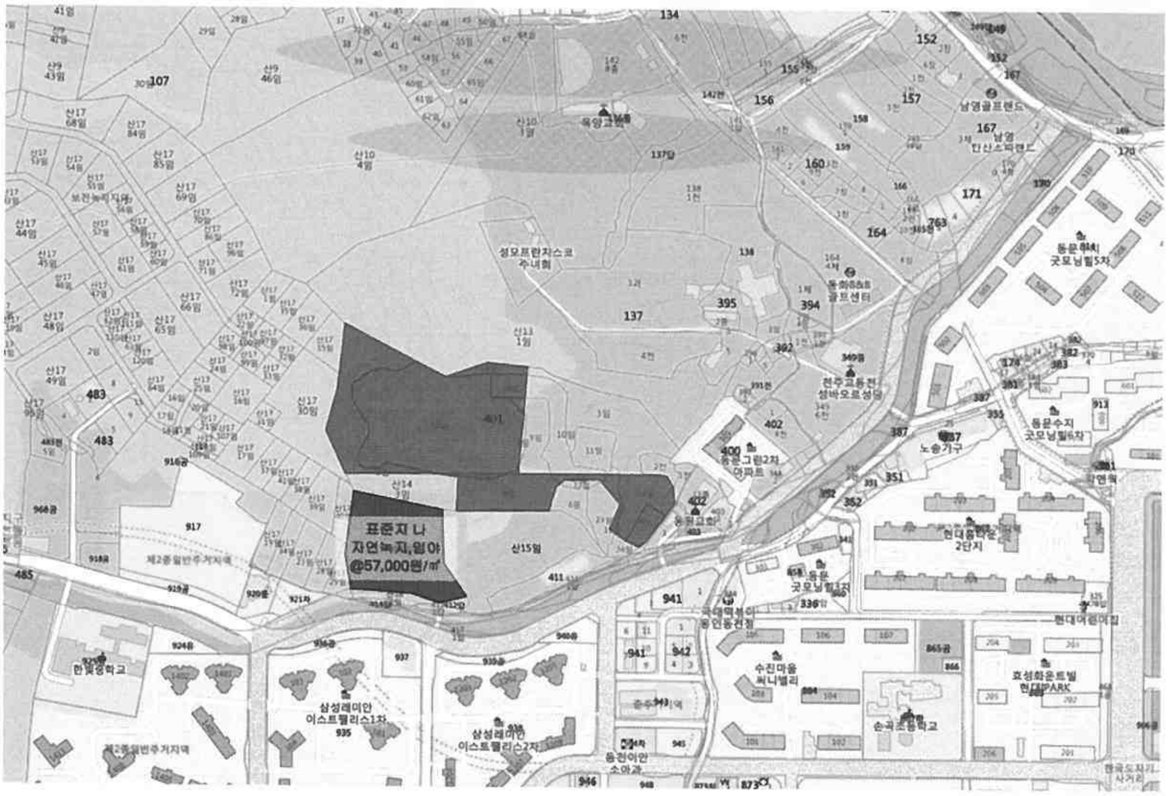
<용인시 수지구 공시지가> (공시기준일 : 2015.01.01)

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 성복동 212 | 826.0 | 대 | 단독 주택 | 3종 일주 | 세로 (가) | 사다리 완경사 | 1,730,000 |
| 나 | 동천동 산16 | 11,656.0 | 임야 | 자연림 | 자연 녹지 | 세로 (불) | 부정형 완경사 | 57,000 |
| 다 | 동천동 산115-1 | 3,074.0 | 임야 | 자연림 | 자연 녹지 | 맹지 | 부정형 완경사 | 45,000 |
| 라 | 상현동 산13-11 | 6,603.0 | 임야 | 주거나지 | 3종 일주 | 맹지 | 사다리 완경사 | 770,000 |

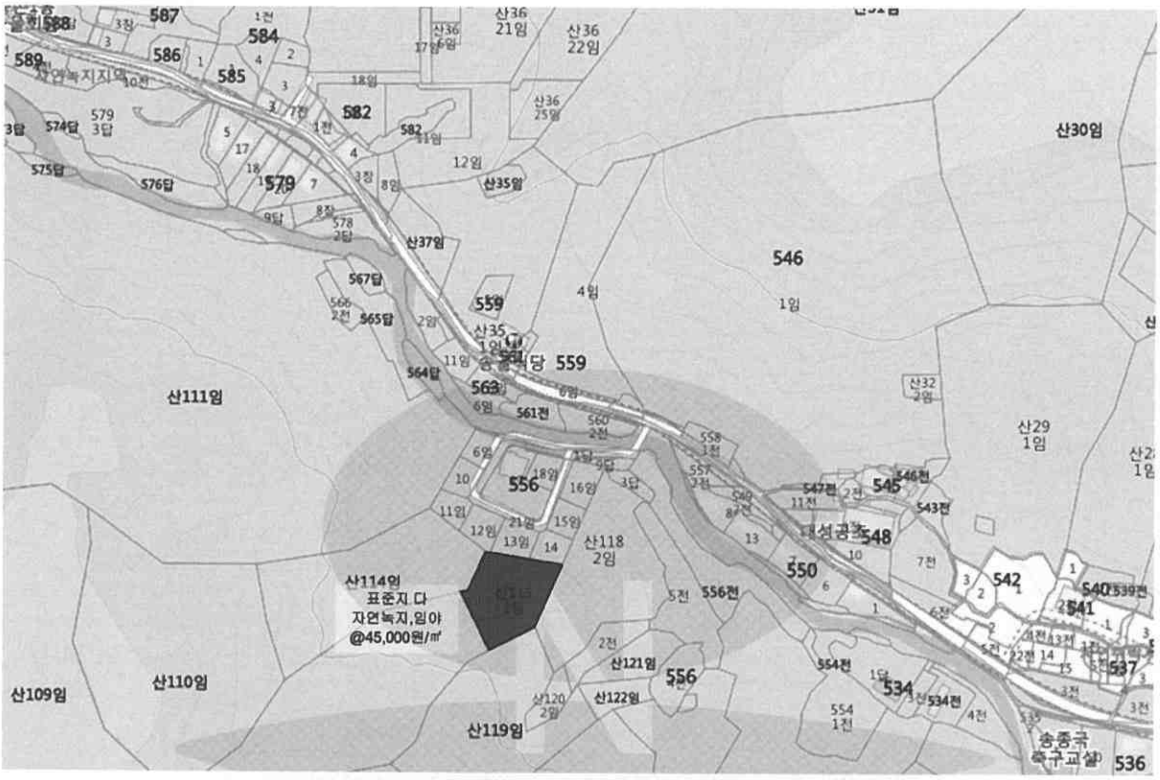

본전
기호1,2
본건
기호3~14
표준지 다
표준지 나
표준지 가
표준지 라
동천초등학교
동천동 주민센터
현대홈타운 2단지
한빛중학교
삼성래미안 이스트팰리스1차
손곡초등학교
한빛초등학교
손곡중학교
수지중학교
수지고등학교
조업마을
수지체육공원
풍덕천1동 주민센터
보원아파트
건영개스빌 아파트
수지현대아파트
수지동보 1차아파트
풍덕천동
토월초등학교
신정현대 프라임
주공1단지 아파트
수지 정
문정중학교
홍천고등학교
정평초등학교
신정마을
용인시 여성회관
풍덕천2동 주민센터
진흥아파트
수지초등학교
풍덕고등학교
수지삼성 래미안5차
정자풀마을 대영데시앙1차
수지2차 동보아파트
성원고층 아파트
수지롯데캐슬 아파트
상현2동 주민센터
상현초등학교
상현중학교
대동공업 경기영업소
한화생명 연수원
현대홈타운
대동아파트
만현마을
수지LG빌리지 2차아파트
수지LG빌리지 1차아파트
Doosan TechnicalCenter
심곡초등학교
현대홈타운2차 아파트
금호베스트빌 5단지아파트
솔개초등학교
용골
보정역
동아솔레시티 아파트
용인서부 경찰서
보정초등학교
신촌중학교
신촌초등학교
현대홈타운4차 3단지아파트
죽현마을 중앙공원
독정초등학교
큰솔공원
삼성생명 휴먼센터
누리예올 주상복합
보정동 카페거리
쉐덴오피스텔
죽전초등학교
죽전중학교
죽전2동 주민센터
죽전역
이마트
죽전동성2차,수지죽전 2단지아파트,관신아파트
수지레스피아
힐스테이트4차 1단지
대지중학교
죽전도서관
중앙하이츠빌
죽전동성 1차아파트
죽전휴게소
대현초등학교
주공12단지
구미초등학교
무지개마을
건영3단지 아파트
청구아파트
도미리스
오리역
CGV
신영시그마2
한라스위트 빌라
까치마을
롯데선경 아파트
주공6단지
하안마을
하안마을 그랜드빌라
하안마을 화이트빌
1중앙초등학교
분당구미
불곡고등학교
불곡중학교
불곡조등학교
까치마을
건원아파트
신원아파트
수지구 위스포동전동
대성공조
손골마을
중손고개
보전녹지
고기리계곡
부수골
동막골
수지성모 교육원
수지LG빌리지 5차아파트
LG신봉자이 2차아파트
신일초등학교
토월약수터
신봉마을
홍천초등학교
한일유앤 아이아파트
수지생태공원
휴천중학교
성복중학교
신봉동 주민센터
수지LG빌리지 1차아파트
푸르지오 아파트
롯데캐슬 프레지던스 아파트
삼성래미안 이스트팰리스1차
손곡천
손곡천한국도자기 사거리
신봉 사거리
수지구청
수지구청 사거리
용인시청
용인시청 사거리
죽전역 사거리
죽전휴게소 사거리
보정 고가도로
보정 고가교
보정동 행정복지센터
보정동 행정복지센터 사거리
신촌마을 입구 사거리
신촌마을 입구
신촌마을금융 스타클래스1차
이마트 트레이더스
자연녹지
WEST 보정
SOUTH 보정

<표준지 위치도>


표준지 가
3종일주,대
@1,730,000원/㎡
남원추어탕
강남빌리지
아파트
수지LG빌리지
2차아파트
스타벅스
수지로113
축산농협
성복제일교회
세능골
용골
근린공원


표준지 나
자연녹지,임야
@57,000원/㎡
삼성래미안
이스트팰리스1차
한빛초등학교
손곡초등학교

<표준지 상세위치도>



<표준지 상세위치도>

(3) 시점수정

가. 지가변동률

<경기도 용인시 수지구> (기간 : 2015.01.01 ~ 2015.08.24, 단위 : %)

| 기 간 | 주거지역 | 녹지지역 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 2015.01.01 ~ 2015.07.31 | 0.920 | 0.957 | |
| 2015.08.01 ~ 2015.08.24 | 0.274 × 24/31 | 0.351 × 24/31 | 2015년 7월분 연장적용 |
| 누 계 | 1.134 (1.01134) | 1.231 (1.01231) | |

* 2015년 8월 이후 지가변동률은 미 고시된바 2015년 7월분을 연장 적용함.

나. 생산자물가상승률(2010년=100)

$$\frac{\text{2015년 7월}}{\text{2014년 12월}} = \frac{101.43}{103.11} \fallingdotseq \text{0.98371배 (1.629\% 하락)}$$

다. 시정수정치의 결정

생산자물가지수는 일반재화에 대한 통계지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동 추세를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 적용하지 아니하고, 상기 지가변동률을 적용함.

(4) 지역요인 비교

가. 비교항목

① 주택지대

| 지 역 요 인 | | |
|---|---|---|
| 조건 | 항목 | 세 항 목 |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 |
| | | 포장 |
| | | 보도 |
| | | 계통 및 연속성 |
| | 가구(block)의 상태 | 가구의 정연성 |
| | | 가구시설의 상태 |
| 접근 조건 | 교통수단 및 공공시설과의 접근성 | 인근교통시설의 편의성 |
| | | 인근교통시설의 이용승객수 |
| | | 주차시설의 정비 |
| | | 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등) |
| | | 관공서 등 공공시설과의 접근성 |
| 환경 조건 | 상업 및 업무시설의 배치상태 | 백화점, 대형상가의 수와 연면적 |
| | | 전국규모의 상가 및 사무소의 수와 연면적 |
| | | 관람집회시설의 상태 |
| | | 부적합한 시설의 상태(공장, 창고, 주택 등) |
| | | 기타 고객유인시설 등 |
| | | 배후지의 인구 |
| | | 배후지의 범위 |
| | | 고객의 구매력 등 |
| | 경쟁의 정도 및 경영자의 능력 | 상가의 전문화와 집단화 |
| | | 고층화 이용정도 |
| | 번화성 정도 | 고객의 통행량 |
| | | 상가의 연립성 |
| | | 영업시간의 장단 |
| | | 범죄의 발생정도 |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 |
| | | 용적제한 |
| | | 고도제한 |
| | | 기타규제 |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

② 택지후보지지대

| 지 역 요 인 | | |
|---|---|---|
| 조건 | 항목 | 세 항 목 |
| 접근 조건 | 도심과의 거리 및 교통시설의 상태 | 인근교통시설과의 접근성 |
| | | 인근교통시설의 성격 |
| | | 인근교통시설의 도시중심 접근성 |
| | 상가의 배치상태 | 인근시장과의 접근성 |
| | | 인근상가의 품격 |
| | 공공 및 편익시설의 배치상태 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등 |
| | 주변가로의 상태 | 주변간선도로와의 접근성 및 가로의 종류 등 |
| 환경 조건 | 기상조건 | 일조, 습도, 온도, 통풍 등 |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상하수도, 가스, 전기 등 설치의 난이 |
| | 인근환경 | 주변기존지역의 성격 및 규모 |
| | 시가화 정도 | 시가화 진행의 정도 |
| | 도시의 규모 및 성격 등 | 도시의 인구, 재정, 사회, 복지, 문화, 교육시설 등 |
| | 위험 및 혐오시설 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 |
| | | 특별고압선 등의 통과 유무 |
| | 재해발생의 위험성 | 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 |
| | 공해발생의 정도 | 소음, 진동, 대기오염 등 |
| 택지조성 조건 | 택지조성의 난이 및 유용성 | 택지조성의 난이 및 필요정도 |
| | | 택지로서의 유효 이용도 |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 |
| | | 용도지역, 지구, 구역 등 |
| | | 기타규제 |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

나. 지역요인 비교

본건과 표준지는 인근지역 및 동일수급권내 유사지역에 소재하며, 지역요인 대등함. (1.00)

(5) 개별요인 비교

가. 비교항목

① 주택지대

| 개 별 요 인 | | |
|---|---|---|
| 조건 | 항목 | 세 항 목 |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 |
| | | 포장 |
| | | 보도 |
| | | 계통 및 연속성 |
| 접근 조건 | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 |
| | | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 |
| 환경 조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 |
| 획지조건 | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적 |
| | | 접면너비 |
| | | 깊이 |
| | | 부정형지 |
| | | 삼각지 |
| | | 자루형획지 |
| | | 맹지 |
| | 방위, 고저 등 | 방위 |
| | | 고저 |
| | | 경사지 |
| | 접면도로 상태 | 각지 |
| | | 2면획지 |
| | | 3면획지 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 |
| | | 용적제한 |
| | | 고도제한 |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

② 택지후보지지대

| 개 별 요 인 | | |
|---|---|---|
| 조건 | 항목 | 세 항 목 |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 |
| | | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| | 주변가로의 상태 | 주변간선도로와의 거리 및 가로의 종류 등 |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상하수도, 가스, 전기 등 설치의 난이 |
| | 위험 및 혐오시설 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 |
| | | 특별고압선 등과의 거리 |
| 획지 조건 | 면적, 형상 등 | 면적 |
| | | 형상 |
| | | 접면도로상태 |
| | 방위, 고저 등 | 방위 |
| | | 경사 |
| | | 고저 |
| 택지조성 조건 | 택지조성의 난이 및 유용성 | 택지조성의 난이도 및 필요정도 |
| | | 택지로서의 유효 이용도 |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 |
| | | 용도지역, 지구, 구역 등 |
| | | 기타규제 |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

나. 개별요인비교

1) 본건기호1

| 조건 및 항목 | | 표준지 가 | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 가로조건 유사함. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 1.07 | 본건토지는 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 제반 접근조건 다소우세함. |
| | 상가와의 접근성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등, 자연 환경, 인근환경 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 환경조건 유사함. |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비 , 깊이, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 획지조건 유사함. |
| | 고저 등 | | | |
| | 접면도로 상태 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 1.00 | 0.95 | 표준지의 지목은 '대' 본건토지의 지목은 '잡'으로 제반 행정적조건 다소열세함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 1.017 | |

2) 본건기호2

| 조건 및 항목 | | 표준지 가 | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 1.00 | 1.00 | 본건인근토지와 표준지는 제반 가로조건 유사함. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 1.07 | 본건인근토지는 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 제반 접근조건 다소우세함. |
| | 상가와의 접근성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등, 자연 환경, 인근환경 | 1.00 | 1.00 | 본건인근토지와 표준지는 제반 환경조건 유사함. |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비 , 깊이, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 본건인근토지와 표준지는 제반 획지조건 유사함. |
| | 고저 등 | | | |
| | 접면도로 상태 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 1.00 | 0.33 | '도로'로 인근 토지가격의 1/3 이내로 평가함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 본건인근토지와 표준지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.353 | |

3) 본건기호3

| 조건 및 항목 | | 표준지 가 | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 1.00 | 0.97 | 본건토지는 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 제반 가로조건 다소열세함. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 1.13 | 본건토지는 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 제반 접근조건 우세함. |
| | 상가와의 접근성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등, 자연 환경, 인근환경 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 환경조건 유사함. |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비 , 깊이, 형상 등 | 1.00 | 0.96 | 본건토지는 고저, 접면도로 상태 등에서 제반 획지조건 다소열세함. |
| | 고저 등 | | | |
| | 접면도로 상태 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 1.052 | |

4) 본건기호4

| 조건 및 항목 | | 표준지 나 | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.90 | 본건토지는 교통시설의 상태, 주변가로의 상태 등에서 제반 접근조건 다소열세함. |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | | |
| | 주변가로의 상태 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 환경조건 유사함. |
| | 자연환경 | | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 | | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 획지조건 유사함. |
| | 방위, 고저 등 | | | |
| 택지조성 조건 | 택지조성의 난이 및 유용성 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 택지조성조건 유사함. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.900 | |

5) 본건기호5

| 조건 및 항목 | | 표준지 나 | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.95 | 본건토지는 교통시설의 상태, 주변가로의 상태 등에서 제반 접근조건 다소열세함. |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | | |
| | 주변가로의 상태 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 환경조건 유사함. |
| | 자연환경 | | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 | | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 획지조건 유사함. |
| | 방위, 고저 등 | | | |
| 택지조성 조건 | 택지조성의 난이 및 유용성 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 택지조성조건 유사함. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.950 | |

6) 본건기호6, 11

| 조건 및 항목 | | 표준지 다 | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 1.25 | 본건토지는 교통시설의 상태, 주변가로의 상태 등에서 제반 접근조건 우세함. |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | | |
| | 주변가로의 상태 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 1.00 | 1.15 | 본건토지는 공급 및 처리시설의 상태 등에서 제반 환경조건 우세함. |
| | 자연환경 | | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 | | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 획지조건 유사함. |
| | 방위, 고저 등 | | | |
| 택지조성 조건 | 택지조성의 난이 및 유용성 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 택지조성조건 유사함. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 1.438 | |

7) 본건기호7, 9

| 조건 및 항목 | | 표준지 다 | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 1.25 | 본건토지는 교통시설의 상태, 주변가로의 상태 등에서 제반 접근조건 우세함. |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | | |
| | 주변가로의 상태 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 1.00 | 1.12 | 본건토지는 공급 및 처리시설의 상태 등에서 제반 환경조건 우세함. |
| | 자연환경 | | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 | | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 획지조건 유사함. |
| | 방위, 고저 등 | | | |
| 택지조성 조건 | 택지조성의 난이 및 유용성 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 택지조성조건 유사함. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 1.400 | |

8) 본건기호8

| 조건 및 항목 | | 표준지 나 | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.93 | 본건토지는 교통시설의 상태, 주변가로의 상태 등에서 제반 접근조건 다소열세함. |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | | |
| | 주변가로의 상태 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 환경조건 유사함. |
| | 자연환경 | | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 | | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 획지조건 유사함. |
| | 방위, 고저 등 | | | |
| 택지조성 조건 | 택지조성의 난이 및 유용성 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 택지조성조건 유사함. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.930 | |

9) 본건기호10

| 조건 및 항목 | | 표준지 나 | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.95 | 본건토지는 교통시설의 상태, 주변가로의 상태 등에서 제반 접근조건 다소열세함. |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | | |
| | 주변가로의 상태 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 환경조건 유사함. |
| | 자연환경 | | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 | | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 획지조건 유사함. |
| | 방위, 고저 등 | | | |
| 택지조성 조건 | 택지조성의 난이 및 유용성 | 1.00 | 1.20 | 본건토지는 택지조성의 난이 및 유용성 등에서 제반 택지조성조건 우세함. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 1.140 | |

10) 본건기호12

| 조건 및 항목 | | 표준지 라 | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 1.00 | 0.90 | 본건토지는 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 제반 가로조건 열세함. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.75 | 본건토지는 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 제반 접근조건 열세함. |
| | 상가와의 접근성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등, 자연 환경, 인근환경 | 1.00 | 0.90 | 본건토지는 인근환경 등에서 제반 환경조건 열세함. |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비 , 깊이, 형상 등 | 1.00 | 0.90 | 본건토지는 고저, 접면도로 상태 등에서 제반 획지조건 열세함. |
| | 고저 등 | | | |
| | 접면도로 상태 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.547 | |

11) 본건기호13

| 조건 및 항목 | | 표준지 라 | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 가로조건 유사함. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.75 | 본건토지는 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 제반 접근조건 열세함. |
| | 상가와의 접근성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등, 자연 환경, 인근환경 | 1.00 | 0.095 | 본건토지는 인근환경 등에서 제반 환경조건 열세함. |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비 , 깊이, 형상 등 | 1.00 | 0.90 | 본건토지는 고저, 접면도로 상태 등에서 제반 획지조건 열세함. |
| | 고저 등 | | | |
| | 접면도로 상태 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.641 | |

12) 본건기호14

| 조건 및 항목 | | 표준지 라 | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 가로조건 유사함. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.75 | 본건토지는 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 제반 접근조건 열세함. |
| | 상가와의 접근성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등, 자연 환경, 인근환경 | 1.00 | 0.95 | 본건토지는 인근환경 등에서 제반 환경조건 열세함. |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비 , 깊이, 형상 등 | 1.00 | 1.15 | 본건토지는 고저, 접면도로 상태 등에서 제반 획지조건 우세함. |
| | 고저 등 | | | |
| | 접면도로 상태 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 본건과 표준지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.819 | |

(6) 그 밖의 요인 보정

가. 필요성 및 근거

본건 평가시 인근 지가수준, 토지 공급사례 및 평가사례와의 균형을 유지하고 대상 토지가액의 적정성을 제고하기 위해 그 밖의 요인의 보정이 필요하다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제3항, 국토부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례[2001두3808(2003.02.28), 2000두 10106(2002.03.29)] 등에 근거함.

나. 인근 거래사례

| 기호 | 소재지 | 용도지역 | 지목 | 면적 (㎡) | 토지단가 (원/㎡) | 거래가액 | 거래시점 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 죽전동 1386-2 | 3종일주 | 대 | 465 | 2,795,698 | 1,300,000,000 | 2012.10.10 | |
| B | 동천동 484-5 | 자연녹지 | 임 | 1,097 | 528,714 | 580,000,000 | 2015.01.29 | |
| C | 풍덕천동 산36-8 | 3종일주 | 임 | 191 | 1,782,513 | 340,460,000 | 2014.07.24 | |
| D | 동천동 135-9 | 자연녹지 | 대 | 241 | 2,820,523 | 680,000,000 | 2014.11.21 | |
| E | 동천동 484-4 | 자연녹지 | 임 | 199.16 | 301,265 | 60,000,000 | 2014.04.14 | 지분거래 |

다. 인근 평가사례

| 기호 | 소재지 | 평가목적 | 용도 지역 | 지목 | 토지단가 (원/㎡) | 기준시점 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| F | 성복동 42-23 | 보상 | 3종일주 | 잡 | 3,450,000 | 2014.05.13 | 용인도시계획시설사업 |
| G | 성복동 98-13 | 보상 | 3종일주 | 대 | 4,345,000 (평균단가) | 2013.07.04 | 용인도시계획시설사업 (중로1-28호 외) |
| H | 동천동 산14-3 | 공매 | 자연녹지 | 임 | 181,500 (평균단가) | 2014.06.30 | |
| I | 동천동 465-7 | 경매 | 자연녹지 | 임 | 155,000 | 2015.08.05 | |
| J | 동천동 484-4 | 처분 | 자연녹지 | 임 | 230,000 | 2015.03.29 | |
| K | 상현동 354-9 | 보상 | 3종일주 | 답 | 2,385,000 | 2014.12.23 | 용인도시계획시설사업 (상현교차로 등) |

라. 격차율 산출

1) 비교사례의 선정

상기 사례 중 비교표준지와 용도지역이 동일하고, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사하며, 지리적 위치가 근접하여 제반 가치형성요인에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 평가사례(G), (H), (I), (K)를 비교사례로 선정함.

2) 시점수정(지가변동률)

<경기도 용인시 수지구>

| 구분 | 기 간 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| G | 2013.07.04 ~ 2015.08.24 | 3.065<br>(1.03065) | 주거지역 |
| H | 2014.06.30 ~ 2015.08.24 | 2.185<br>(1.02185) | 녹지지역 |
| I | 2015.08.05 ~ 2015.08.24 | 0.226<br>(1.00226) | 녹지지역 |
| K | 2014.12.23 ~ 2015.08.24 | 1.182<br>(1.01182) | 주거지역 |

3) 지역요인의 비교

거래사례와 표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함. (1.00)

4) 개별요인의 비교

① 표준지 가 (사례 G)

| 조건 및 항목 | | 사례 G | 표준지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 1.00 | 0.80 | 표준지는 사례에 비하여 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 제반 가로조건 열세함. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.85 | 표준지는 사례에 비하여 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 제반 접근조건 열세함. |
| | 상가와의 접근성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등, 자연 환경, 인근환경 | 1.00 | 0.85 | 표준지는 사례에 비하여 인근환경 등에서 제반 환경조건 열세함. |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비 , 깊이, 형상 등 | 1.00 | 0.95 | 표준지는 접면도로 상태 등에서 제반 획지조건 다소열세함. |
| | 고저 등 | | | |
| | 접면도로 상태 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 사례와 표준지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 사례와 표준지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.549 | |

② 표준지 나 (사례 H)

| 조건 및 항목 | | 사례 H | 표준지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 1.10 | 표준지는 주변가로의 상태 등에서 제반 접근조건 다소우세함. |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | | |
| | 주변가로의 상태 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 1.00 | 1.08 | 표준지는 사례에 비하여 인근환경 등에서 제반 환경조건 다소우세함. |
| | 자연환경 | | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 | | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 사례와 표준지는 제반 획지조건 유사함. |
| | 방위, 고저 등 | | | |
| 택지조성 조건 | 택지조성의 난이 및 유용성 | 1.00 | 1.00 | 사례와 표준지는 제반 택지조성조건 유사함. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 사례와 표준지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 사례와 표준지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 1.188 | |

③ 표준지 다 (사례 I)

| 조건 및 항목 | | 사례 I | 표준지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.87 | 표준지는 주변가로의 상태 등에서 제반 접근조건 열세함. |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | | |
| | 주변가로의 상태 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 1.00 | 0.95 | 표준지는 사례에 비하여 공급 및 처리시설의 상태 등에서 제반 환경조건 다소열세함. |
| | 자연환경 | | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 | | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 사례와 표준지는 제반 획지조건 유사함. |
| | 방위, 고저 등 | | | |
| 택지조성 조건 | 택지조성의 난이 및 유용성 | 1.00 | 1.00 | 사례와 표준지는 제반 택지조성조건 유사함. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 사례와 표준지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 사례와 표준지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.827 | |

④ 표준지 라 (사례 K)

| 조건 및 항목 | | 사례 K | 표준지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 1.00 | 0.75 | 표준지는 사례에 비하여 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 제반 가로조건 열세함. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.80 | 표준지는 사례에 비하여 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 제반 접근조건 열세함. |
| | 상가와의 접근성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등, 자연 환경, 인근환경 | 1.00 | 0.80 | 표준지는 사례에 비하여 인근환경 등에서 제반 환경조건 열세함. |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비 , 깊이, 형상 등 | 1.00 | 0.95 | 표준지는 사례에 비하여 접면, 깊이, 접면도로 상태 등에서 제반 획지조건 다소열세함. |
| | 고저 등 | | | |
| | 접면도로 상태 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 사례와 표준지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 사례와 표준지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.456 | |

5) 격차율 산출

| 평가사례 (원/㎡) 표준지 (원/㎡) | | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 격차율 산정 | 격차율 적용 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| G | 4,345,000 | 1.03065 | 1.00 | 0.549 | 2,458,518 | 1.405 | 1.40 |
| 가 | 1,730,000 | 1.01134 | 1.00 | 1.000 | 1,749,618 | | |
| H | 181,500 | 1.02185 | 1.00 | 1.188 | 220,333 | 3.818 | 3.80 |
| 나 | 57,000 | 1.01231 | 1.00 | 1.000 | 57,702 | | |
| I | 155,000 | 1.00226 | 1.00 | 0.827 | 128,475 | 2.820 | 2.80 |
| 다 | 45,000 | 1.01231 | 1.00 | 1.000 | 45,554 | | |
| K | 2,385,000 | 1.01182 | 1.00 | 0.456 | 1,100,415 | 1.413 | 1.40 |
| 라 | 770,000 | 1.01134 | 1.00 | 1.000 | 778,732 | | |

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

평가사례를 기준으로 한 비교표준지의 기준시점 토지가액과 비교표준지의 공시지가의 격차율이 상기와 같이 산출되었는바, 상기 격차율의 범위 내에서 본건 감정평가의 목적, 인근 지가수준 및 거래사례, 평가사례, 최근 부동산 시장상황을 종합적으로 고려하여, 본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 상기와 같이 결정함.

(7) 공시지가 기준 토지단가산정

| 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,730,000 | 1.01134 | 1.00 | 1.017 | 1.40 | 2,491,106 | 2,490,000 |
| 2 | 1,730,000 | 1.01134 | 1.00 | 0.353 | 1.40 | 864,661 | 865,000 |
| 3 | 1,730,000 | 1.01134 | 1.00 | 1.052 | 1.40 | 2,576,838 | 2,580,000 |
| 4 | 57,000 | 1.01231 | 1.00 | 0.900 | 3.80 | 197,340 | 197,000 |
| 5 | 57,000 | 1.01231 | 1.00 | 0.950 | 3.80 | 208,303 | 208,000 |
| 6 | 45,000 | 1.01231 | 1.00 | 1.438 | 2.80 | 183,418 | 183,000 |
| 7 | 45,000 | 1.01231 | 1.00 | 1.400 | 2.80 | 178,571 | 179,000 |
| 8 | 57,000 | 1.01231 | 1.00 | 0.930 | 3.80 | 203,918 | 204,000 |
| 9 | 45,000 | 1.01231 | 1.00 | 1.400 | 2.80 | 178,571 | 179,000 |
| 10 | 57,000 | 1.01231 | 1.00 | 1.140 | 3.80 | 249,964 | 250,000 |
| 11 | 45,000 | 1.01231 | 1.00 | 1.438 | 2.80 | 183,418 | 183,000 |
| 12 | 770,000 | 1.01134 | 1.00 | 0.547 | 1.40 | 596,353 | 596,000 |
| 13 | 770,000 | 1.01134 | 1.00 | 0.641 | 1.40 | 698,834 | 699,000 |
| 14 | 770,000 | 1.01134 | 1.00 | 0.819 | 1.40 | 892,894 | 893,000 |

(8) 공시지가 기준법에 의한 시산가액

| 기호 | 공부면적 | 사정면적 | 적용단가 (원/㎡) | 토지가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,392 | 1,378.0800 | 2,490,000 | 3,431,419,200 | 대한토지신탁 지분 99/100 |
| 2 | 74 | 73.2600 | 865,000 | 63,369,900 | 대한토지신탁 지분 99/100 |
| 3 | 988 | 181.8140 | 2,580,000 | 469,080,120 | 대한토지신탁 지분 181.814/988 |
| 4 | 6,299 | 1,234.7381 | 197,000 | 243,243,400 | 대한토지신탁 지분 5346.089/27273 |
| 5 | 36 | 7.0567 | 208,000 | 1,467,790 | 대한토지신탁 지분 5346.089/27273 |
| 6 | 18,886 | 3,702.0583 | 183,000 | 677,476,660 | 대한토지신탁 지분 5346.089/27273 |
| 7 | 786 | 154.0727 | 179,000 | 27,579,010 | 대한토지신탁 지분 5346.089/27273 |
| 8 | 1,064 | 208.5666 | 204,000 | 42,547,580 | 대한토지신탁 지분 5346.089/27273 |
| 9 | 179 | 35.0878 | 179,000 | 6,280,710 | 대한토지신탁 지분 5346.089/27273 |
| 10 | 4,214 | 775.4666 | 250,000 | 193,866,650 | 대한토지신탁 지분 1453.954/7901 |
| 11 | 231 | 42.5089 | 183,000 | 7,779,120 | 대한토지신탁 지분 1453.954/7901 |
| 12 | 389 | 71.5843 | 596,000 | 42,664,240 | 대한토지신탁 지분 1453.954/7901 |
| 13 | 455 | 83.7297 | 699,000 | 58,527,060 | 대한토지신탁 지분 1453.954/7901 |
| 14 | 2,954 | 543.5995 | 893,000 | 485,434,350 | 대한토지신탁 지분 1453.954/7901 |
| 합 계 | | 8,491.6232 | | 5,750,735,790 | |

### 3. 거래사례 비교법에 의한 토지가액

(1) 의의

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 거래사례 선정

| 기호 | 소재지 | 용도지역 | 지목 | 면적 (㎡) | 토지단가 (원/㎡) | 거래가액 | 거래시점 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **A** | **죽전동 1386-2** | **3종일주** | **대** | **465** | **2,795,698** | **1,300,000,000** | **2012.10.10** | |
| **B** | **동천동 484-5** | **자연녹지** | **임** | **1,097** | **528,714** | **580,000,000** | **2015.01.29** | |
| **C** | **풍덕천동 산36-8** | **3종일주** | **임** | **191** | **1,782,513** | **340,460,000** | **2014.07.24** | |
| D | 동천동 135-9 | 자연녹지 | 대 | 241 | 2,820,523 | 680,000,000 | 2014.11.21 | |
| E | 동천동 484-4 | 자연녹지 | 임 | 199.16 | 301,265 | 60,000,000 | 2014.04.14 | 지분거래 |

※ 상기 거래사례는 토지만의 거래사례임.

상기 거래사례 중 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하고 비교가능성이 높다고 판단되는 기호(A), (B), (C)를 선정함.

(3) 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.**(1.00)**

(4) 시점수정

| 구분 | 기 간 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| A | 2012.10.10 ~ 2015.08.24 | 3.649<br>(1.03649) | 용인시 수지구 주거지역 |
| B | 2015.01.29 ~ 2015.08.24 | 1.189<br>(1.01189) | 용인시 수지구 녹지지역 |
| C | 2014.07.24 ~ 2015.08.24 | 2.245<br>(1.02245) | 용인시 수지구 주거지역 |

(5) 지역요인 비교

거래사례와 본건토지는 동일수급권내 유사지역에 위치하며, 지역요인은 대등함.(1.00)

(6) 개별요인 비교

1) 본건기호1

| 조건 및 항목 | | 사례 A | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 1.00 | 0.95 | 본건토지는 사례에 비하여 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 제반 가로조건 다소열세함. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 1.00 | 사례토지와 본건은 제반 접근조건 유사함. |
| | 상가와의 접근성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등, 자연 환경, 인근환경 | 1.00 | 0.95 | 본건토지는 인근환경 등에서 제반 환경조건 다소열세함. |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비 , 깊이, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 사례토지와 본건은 제반 획지조건 유사함. |
| | 고저 등 | | | |
| | 접면도로 상태 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 1.00 | 0.95 | 사례토지의 지목은 '대' 본건토지의 지목은 '잡'으로 제반 행정적조건 다소열세함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 사례토지와 본건은 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.857 | |

2) 본건기호2

| 조건 및 항목 | | 사례 A | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 1.00 | 0.95 | 본건인근토지는 사례에 비하여 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 제반 가로조건 다소열세함. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 1.00 | 사례토지와 본건은 제반 접근조건 유사함. |
| | 상가와의 접근성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등, 자연 환경, 인근환경 | 1.00 | 0.95 | 본건인근토지는 인근환경 등에서 제반 환경조건 다소열세함. |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비 , 깊이, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 사례토지와 본건인근토지는 제반 획지조건 유사함. |
| | 고저 등 | | | |
| | 접면도로 상태 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 1.00 | 0.33 | '도로'로 인근 토지가격의 1/3 이내로 평가함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 사례토지와 본건은 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.298 | |

3) 본건기호3

| 조건 및 항목 | | 사례 A | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 1.00 | 0.92 | 본건토지는 사례에 비하여 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 제반 가로조건 다소열세함. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 1.00 | 사례토지와 본건은 제반 접근조건 유사함. |
| | 상가와의 접근성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등, 자연 환경, 인근환경 | 1.00 | 1.00 | 사례토지와 본건은 제반 환경조건 유사함. |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비 , 깊이, 형상 등 | 1.00 | 0.96 | 본건토지는 접면도로상태, 고저 등에서 제반 획지조건 다소열세함. |
| | 고저 등 | | | |
| | 접면도로 상태 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 사례토지와 본건은 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 사례토지와 본건은 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.883 | |

4) 본건기호4

| 조건 및 항목 | | 사례 B | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.75 | 본건토지는 사례에 비하여 상가, 공공 및 편익시설의 배치상태, 주변가로의 상태 등에서 제반 접근조건 열세함. |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | | |
| | 주변가로의 상태 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 1.00 | 0.70 | 본건토지는 사례에 비하여 공급 및 처리시설의 상태 등에서 제반 환경조건 열세함. |
| | 자연환경 | | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 | | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 획지조건 유사함. |
| | 방위, 고저 등 | | | |
| 택지조성 조건 | 택지조성의 난이 및 유용성 | 1.00 | 0.75 | 본건토지는 택지조성의 난이 및 유용성 등에서 제반 택지조성조건 열세함. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.394 | |

5) 본건기호5

| 조건 및 항목 | | 사례 B | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.78 | 본건토지는 사례에 비하여 상가, 공공 및 편익시설의 배치상태, 주변가로의 상태 등에서 제반 접근조건 열세함. |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | | |
| | 주변가로의 상태 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 1.00 | 0.70 | 본건토지는 사례에 비하여 공급 및 처리시설의 상태 등에서 제반 환경조건 열세함. |
| | 자연환경 | | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 | | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 획지조건 유사함. |
| | 방위, 고저 등 | | | |
| 택지조성 조건 | 택지조성의 난이 및 유용성 | 1.00 | 0.75 | 본건토지는 택지조성의 난이 및 유용성 등에서 제반 택지조성조건 열세함. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.410 | |

6) 본건기호6, 11

| 조건 및 항목 | | 사례 B | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.86 | 본건토지는 사례에 비하여 상가, 공공 및 편익시설의 배치상태, 주변가로의 상태 등에서 제반 접근조건 열세함. |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | | |
| | 주변가로의 상태 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 1.00 | 0.80 | 본건토지는 사례에 비하여 공급 및 처리시설의 상태 등에서 제반 환경조건 열세함. |
| | 자연환경 | | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 | | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 획지조건 유사함. |
| | 방위, 고저 등 | | | |
| 택지조성 조건 | 택지조성의 난이 및 유용성 | 1.00 | 0.50 | 본건토지는 택지조성의 난이 및 유용성 등에서 제반 택지조성조건 열세함. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.344 | |

7) 본건기호7, 9

| 조건 및 항목 | | 사례 B | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.85 | 본건토지는 사례에 비하여 상가, 공공 및 편익시설의 배치상태, 주변가로의 상태 등에서 제반 접근조건 열세함. |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | | |
| | 주변가로의 상태 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 1.00 | 0.80 | 본건토지는 사례에 비하여 공급 및 처리시설의 상태 등에서 제반 환경조건 열세함. |
| | 자연환경 | | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 | | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 획지조건 유사함. |
| | 방위, 고저 등 | | | |
| 택지조성 조건 | 택지조성의 난이 및 유용성 | 1.00 | 0.50 | 본건토지는 택지조성의 난이 및 유용성 등에서 제반 택지조성조건 열세함. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.340 | |

8) 본건기호8

| 조건 및 항목 | | 사례 B | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.77 | 본건토지는 사례에 비하여 상가, 공공 및 편익시설의 배치상태, 주변가로의 상태 등에서 제반 접근조건 열세함. |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | | |
| | 주변가로의 상태 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 1.00 | 0.70 | 본건토지는 사례에 비하여 공급 및 처리시설의 상태 등에서 제반 환경조건 열세함. |
| | 자연환경 | | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 | | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 획지조건 유사함. |
| | 방위, 고저 등 | | | |
| 택지조성 조건 | 택지조성의 난이 및 유용성 | 1.00 | 0.75 | 본건토지는 택지조성의 난이 및 유용성 등에서 제반 택지조성조건 열세함. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.404 | |

9) 본건기호10

| 조건 및 항목 | | 사례 B | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.78 | 본건토지는 사례에 비하여 상가, 공공 및 편익시설의 배치상태, 주변가로의 상태 등에서 제반 접근조건 열세함. |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | | |
| | 주변가로의 상태 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 1.00 | 0.70 | 본건토지는 사례에 비하여 공급 및 처리시설의 상태 등에서 제반 환경조건 열세함. |
| | 자연환경 | | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 | | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 획지조건 유사함. |
| | 방위, 고저 등 | | | |
| 택지조성 조건 | 택지조성의 난이 및 유용성 | 1.00 | 0.90 | 본건토지는 택지조성의 난이 및 유용성 등에서 제반 택지조성조건 다소열세함. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 사례와 본건토지는 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.491 | |

10) 본건기호12

| 조건 및 항목 | | 사례 C | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 1.00 | 0.70 | 본건토지는 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 제반 가로조건 열세함. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.85 | 본건토지는 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 제반 접근조건 열세함. |
| | 상가와의 접근성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등, 자연 환경, 인근환경 | 1.00 | 0.80 | 본건토지는 인근환경 등에서 제반 환경조건 열세함. |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비 , 깊이, 형상 등 | 1.00 | 0.70 | 본건토지는 고저, 접면도로 상태 등에서 제반 획지조건 열세함. |
| | 고저 등 | | | |
| | 접면도로 상태 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 사례토지와 본건은 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 사례토지와 본건은 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.333 | |

11) 본건기호13

| 조건 및 항목 | | 사례 C | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 1.00 | 0.85 | 본건토지는 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 제반 가로조건 열세함. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.85 | 본건토지는 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 제반 접근조건 열세함. |
| | 상가와의 접근성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등, 자연 환경, 인근환경 | 1.00 | 0.80 | 본건토지는 인근환경 등에서 제반 환경조건 열세함. |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비 , 깊이, 형상 등 | 1.00 | 0.70 | 본건토지는 고저, 접면도로 상태 등에서 제반 획지조건 열세함. |
| | 고저 등 | | | |
| | 접면도로 상태 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 사례토지와 본건은 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 사례토지와 본건은 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.405 | |

12) 본건기호14

| 조건 및 항목 | | 사례 C | 본건토지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 1.00 | 0.85 | 본건토지는 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 제반 가로조건 열세함. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 1.00 | 0.85 | 본건토지는 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 제반 접근조건 열세함. |
| | 상가와의 접근성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등, 자연 환경, 인근환경 | 1.00 | 0.80 | 본건토지는 인근환경 등에서 제반 환경조건 열세함. |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비 , 깊이, 형상 등 | 1.00 | 0.90 | 본건토지는 접면도로 상태 등에서 제반 획지조건 다소열세함. |
| | 고저 등 | | | |
| | 접면도로 상태 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 1.00 | 1.00 | 사례토지와 본건은 제반 행정적조건 유사함. |
| 기타 조건 | 기타 | 1.00 | 1.00 | 사례토지와 본건은 제반 기타조건 유사함. |
| 누 계 치 | | | 0.520 | |

(7) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

| 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,795,698 | 1.00 | 1.03649 | 1.00 | 0.857 | 2,483,340 | 2,480,000 |
| 2 | 2,795,698 | 1.00 | 1.03649 | 1.00 | 0.298 | 863,518 | 864,000 |
| 3 | 2,795,698 | 1.00 | 1.03649 | 1.00 | 0.883 | 2,558,681 | 2,560,000 |
| 4 | 528,714 | 1.00 | 1.01189 | 1.00 | 0.394 | 210,790 | 211,000 |
| 5 | 528,714 | 1.00 | 1.01189 | 1.00 | 0.410 | 219,350 | 219,000 |
| 6 | 528,714 | 1.00 | 1.01189 | 1.00 | 0.344 | 184,040 | 184,000 |
| 7 | 528,714 | 1.00 | 1.01189 | 1.00 | 0.340 | 181,900 | 182,000 |
| 8 | 528,714 | 1.00 | 1.01189 | 1.00 | 0.404 | 216,140 | 216,000 |
| 9 | 528,714 | 1.00 | 1.01189 | 1.00 | 0.340 | 181,900 | 182,000 |
| 10 | 528,714 | 1.00 | 1.01189 | 1.00 | 0.491 | 262,685 | 263,000 |
| 11 | 528,714 | 1.00 | 1.01189 | 1.00 | 0.344 | 184,040 | 184,000 |
| 12 | 1,782,513 | 1.00 | 1.02245 | 1.00 | 0.333 | 606,903 | 607,000 |
| 13 | 1,782,513 | 1.00 | 1.02245 | 1.00 | 0.405 | 738,125 | 738,000 |
| 14 | 1,782,513 | 1.00 | 1.02245 | 1.00 | 0.520 | 947,716 | 948,000 |

(8) 거래사례비교법에 의한 토지가액

| 기호 | 공부면적 | 사정면적 | 적용단가 (원/㎡) | 토지가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,392 | 1,378.0800 | 2,480,000 | 3,417,638,400 | 대한토지신탁 지분 99/100 |
| 2 | 74 | 73.2600 | 864,000 | 63,296,640 | 대한토지신탁 지분 99/100 |
| 3 | 988 | 181.8140 | 2,560,000 | 465,443,840 | 대한토지신탁 지분 181.814/988 |
| 4 | 6,299 | 1,234.7381 | 211,000 | 260,529,730 | 대한토지신탁 지분 5346.089/27273 |
| 5 | 36 | 7.0567 | 219,000 | 1,545,410 | 대한토지신탁 지분 5346.089/27273 |
| 6 | 18,886 | 3,702.0583 | 184,000 | 681,178,720 | 대한토지신탁 지분 5346.089/27273 |
| 7 | 786 | 154.0727 | 182,000 | 28,041,230 | 대한토지신탁 지분 5346.089/27273 |
| 8 | 1,064 | 208.5666 | 216,000 | 45,050,380 | 대한토지신탁 지분 5346.089/27273 |
| 9 | 179 | 35.0878 | 182,000 | 6,385,970 | 대한토지신탁 지분 5346.089/27273 |
| 10 | 4,214 | 775.4666 | 263,000 | 203,947,710 | 대한토지신탁 지분 1453.954/7901 |
| 11 | 231 | 42.5089 | 184,000 | 7,821,630 | 대한토지신탁 지분 1453.954/7901 |
| 12 | 389 | 71.5843 | 607,000 | 43,451,670 | 대한토지신탁 지분 1453.954/7901 |
| 13 | 455 | 83.7297 | 738,000 | 61,792,510 | 대한토지신탁 지분 1453.954/7901 |
| 14 | 2,954 | 543.5995 | 948,000 | 515,332,320 | 대한토지신탁 지분 1453.954/7901 |
| 합 계 | | 8,491.6232 | | 5,801,456,160 | |

## 4. 시산가액 조정

| 구 분 | 공시지가기준법 | 거래사례비교법 |
|---|---|---|
| 토 지 | 5,750,735,790원 | 5,801,456,160원 |

상기와 같이 산정되었으며, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

## Ⅵ. 감정평가액 결정

| 구 분 | 산 식 | 감정평가액(원) |
|---|---|---|
| 토 지 | 상기 산출내역 참조 | 5,750,735,790 |
| 합 계 | | **₩ 5,750,735,790.-** |

# 토지 감정평가 명세표



| 일련번호 | 소재지 및 지번 | 지목 용도 | 용도지역 구조 | 면적(㎡) 공부 | 면적(㎡) 사정 | 감정평가액 단가 | 감정평가액 금액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 경기도 용인시 수지구 동천동 123-5 | 잡 | 제3종일반주거지역 | 1,392 1378.08 *------- 1392 | 1,378.0800 | 2,490,000 | 3,431,419,200 | |
| 2 | 동 소 123-8 | 도 | 제3종일반주거지역 | 74 73.26 *------- 74 | 73.2600 | 865,000 | 63,369,900 | |
| 3 | 동 소 402-7 | 대 | 제3종일반주거지역 | 988 181.814 *------- 988 | 181.8140 | 2,580,000 | 469,080,120 | |
| 4 | 동 소 401-5 | 임 | 자연녹지지역 | 6,299 5346.089 *------- 27273 | 1,234.7381 | 197,000 | 243,243,400 | |
| 5 | 동 소 401-17 | 임 | 자연녹지지역 | 36 5346.089 *------- 27273 | 7.0567 | 208,000 | 1,467,790 | |
| 6 | 동 소 401-18 | 임 | 자연녹지지역 | 18,886 5346.089 *------- 27273 | 3,702.0583 | 183,000 | 677,476,660 | |
| 7 | 동 소 401-19 | 임 | 자연녹지지역 | 786 5346.089 *------- 27273 | 154.0727 | 179,000 | 27,579,010 | |
| 8 | 동 소 401-20 | 임 | 자연녹지지역 | 1,064 5346.089 *------- 27273 | 208.5666 | 204,000 | 42,547,580 | |
| 9 | 동 소 401-21 | 임 | 자연녹지지역 | 179 5346.089 *------- 27273 | 35.0878 | 179,000 | 6,280,710 | |

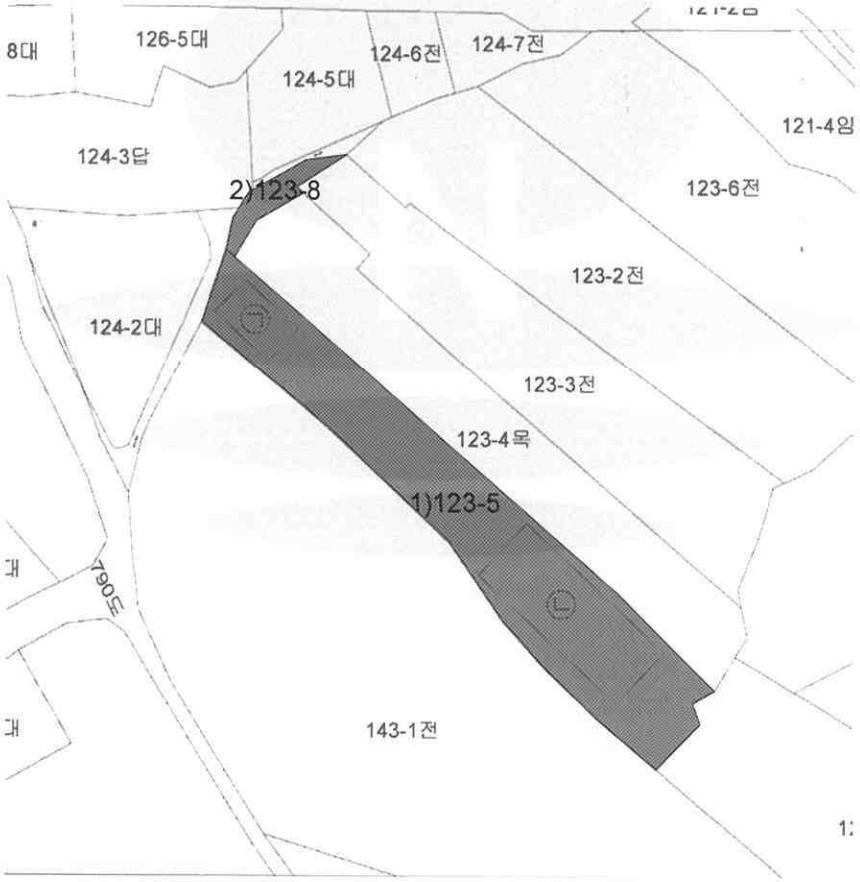
# 토지 감정평가 명세표



| 일련번호 | 소재지 및 지번 | 지목 용도 | 용도지역 구조 | 면적(㎡) 공부 | 면적(㎡) 사정 | 감정평가액 단가 | 감정평가액 금액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 동소 401-4 | 임 | 자연녹지지역 | 4,214 1453.954 *------- 7901 | 775.4666 | 250,000 | 193,866,650 | |
| 11 | 동소 401-13 | 임 | 자연녹지지역 | 231 1453.954 *------- 7901 | 42.5089 | 183,000 | 7,779,120 | |
| 12 | 동소 401-14 | 임 | 제3종일반주거지역 | 389 1453.954 *------- 7901 | 71.5843 | 596,000 | 42,664,240 | |
| 13 | 동소 401-15 | 임 | 제3종일반주거지역 | 455 1453.954 *------- 7901 | 83.7297 | 699,000 | 58,527,060 | |
| 14 | 동소 401-16 | 임 | 제3종일반주거지역 | 2,954 1453.954 *------- 7901 | 543.5995 | 893,000 | 485,434,350 | |
| 합계 | | | | | | ₩ | 5,750,735,790 | |
| 이 | | | 하 | 여 | | 백 | | |

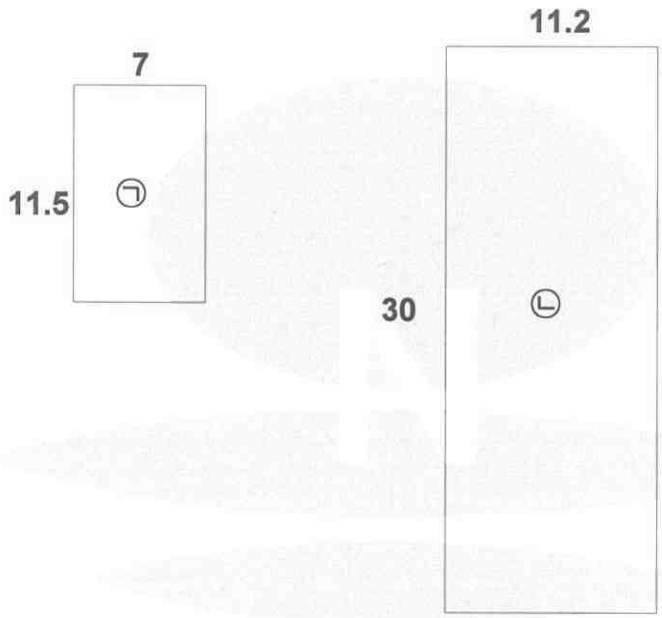
# 지 적 개 황 도

S = 1 : 1,200



# 건 물 개 황 도

S = 1 : 400



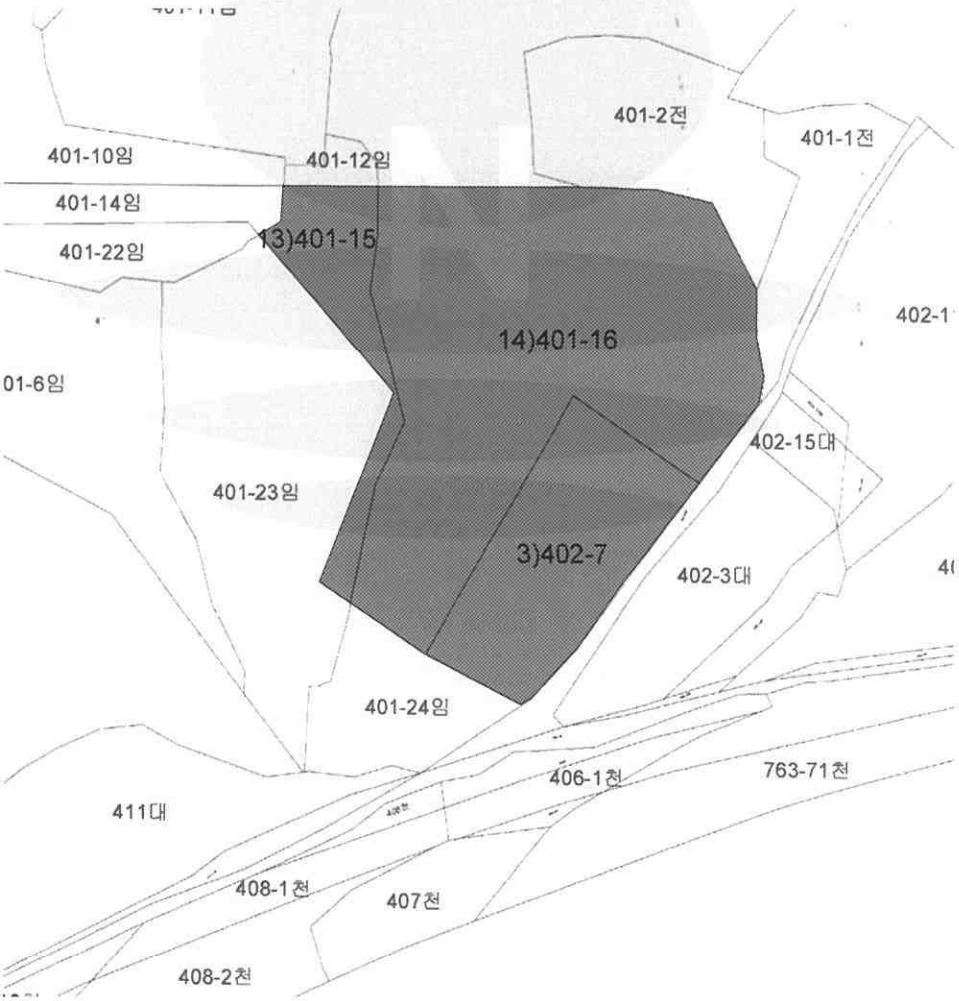

<제시외건물>

㉠ 연와구조 (주택) 79.999㎡(건축물대장 면적 근거)

㉡ 블록조 (제조장 및 계사) 336.96㎡(건축물대장 면적 근거)

# 지 적 개 황 도

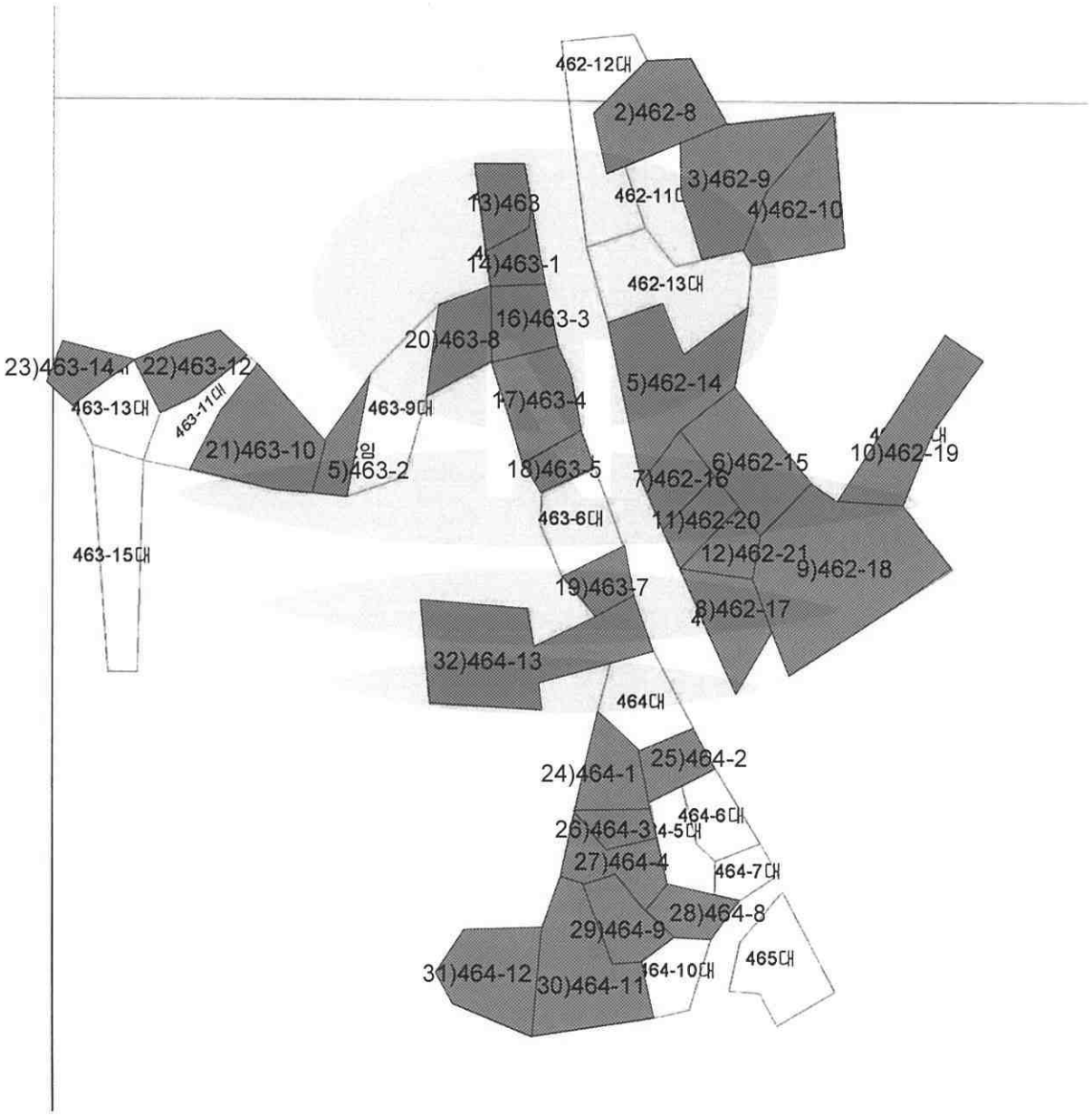
S = 1 : 1,200




신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

# 지 적 개 황 도

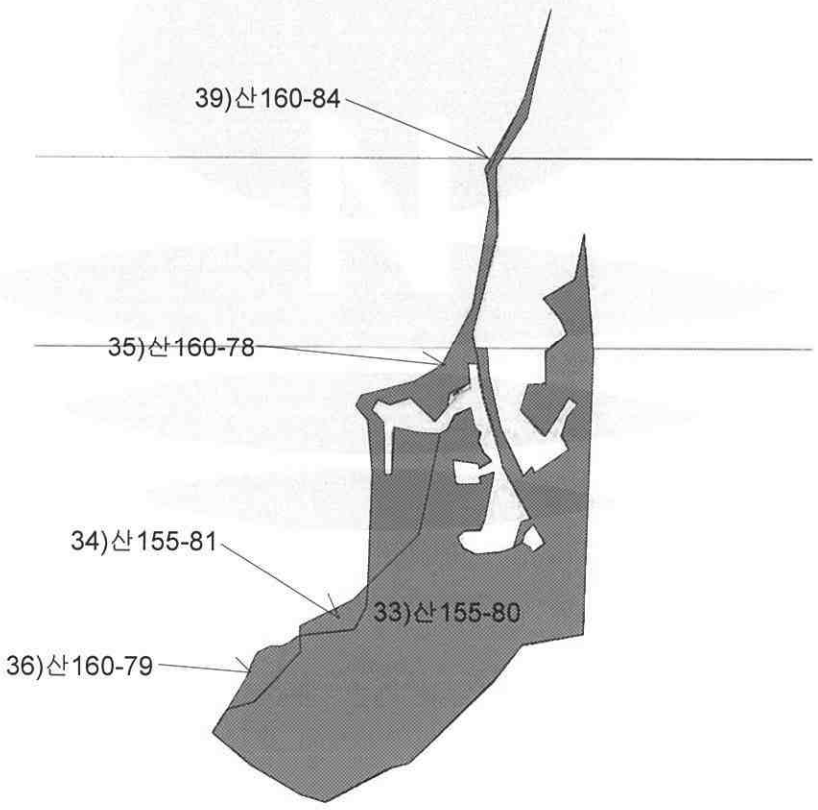
S = 1 : 1,200




신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

# 지 적 개 황 도

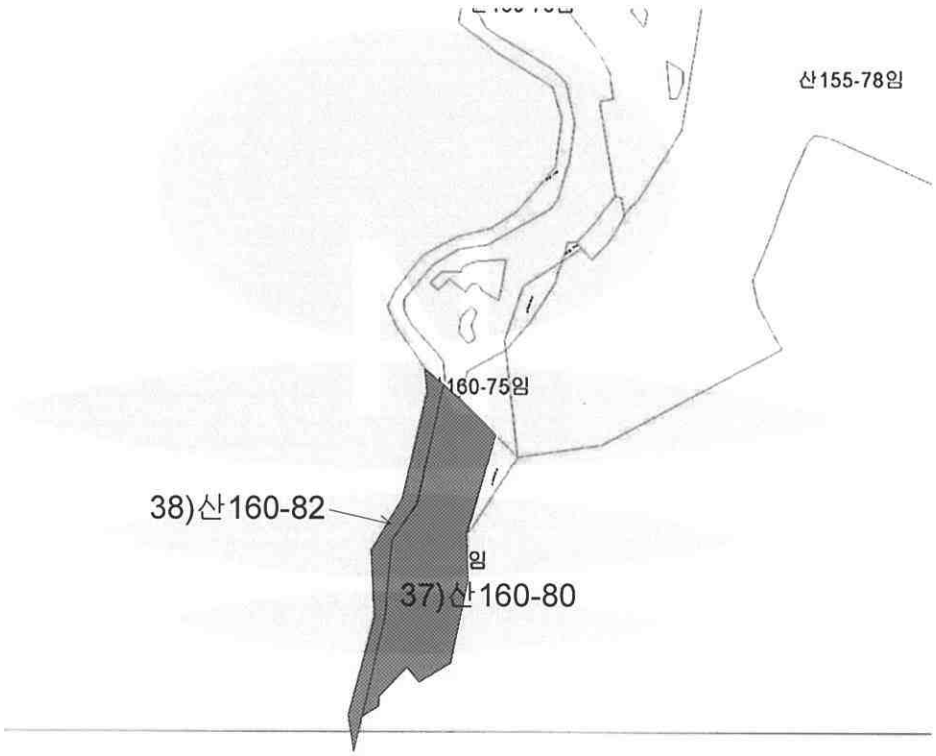
S = 1 : 6,000




신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

# 지 적 개 황 도

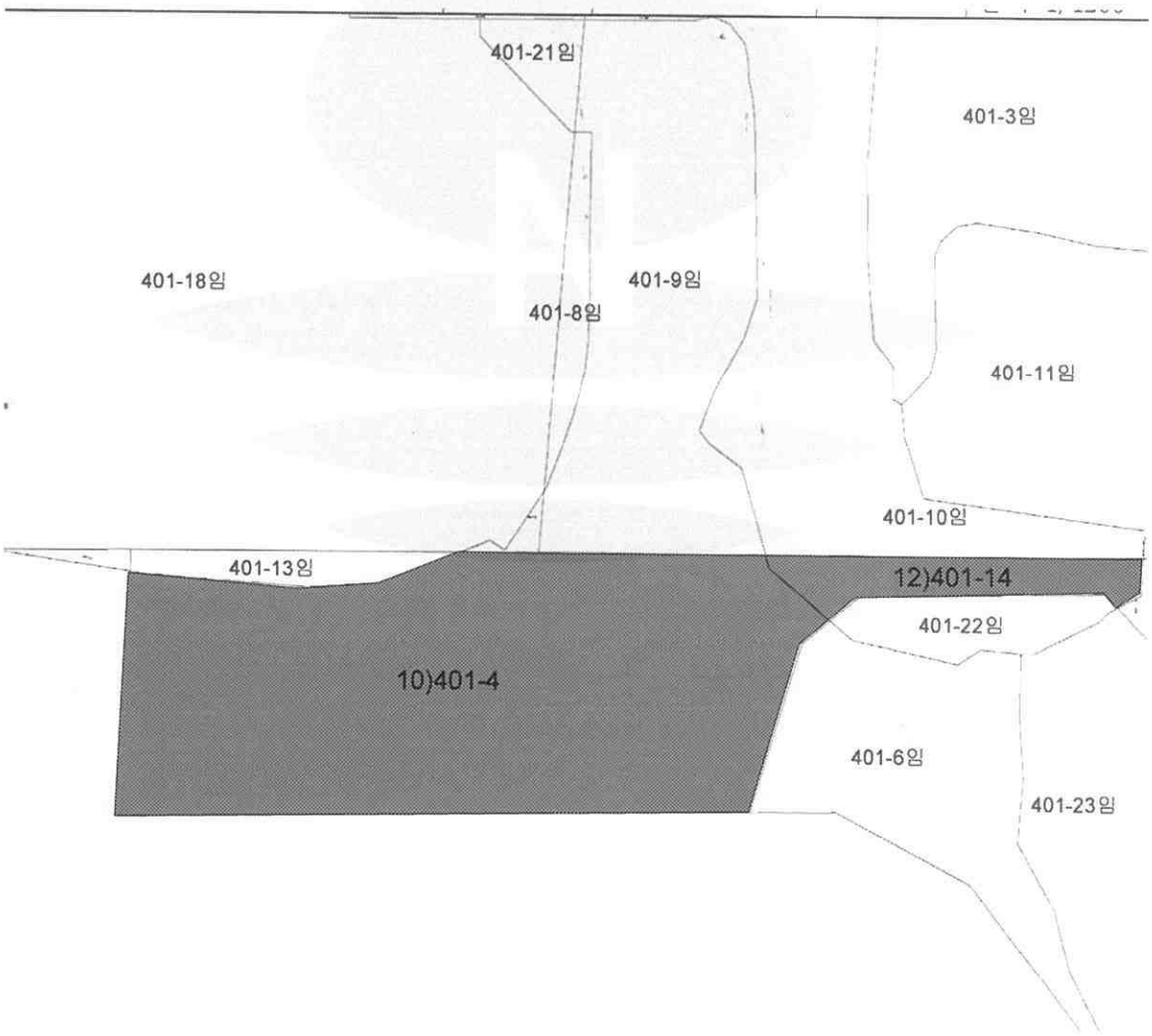
S = 1 : 6,000




신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

# 지 적 개 황 도

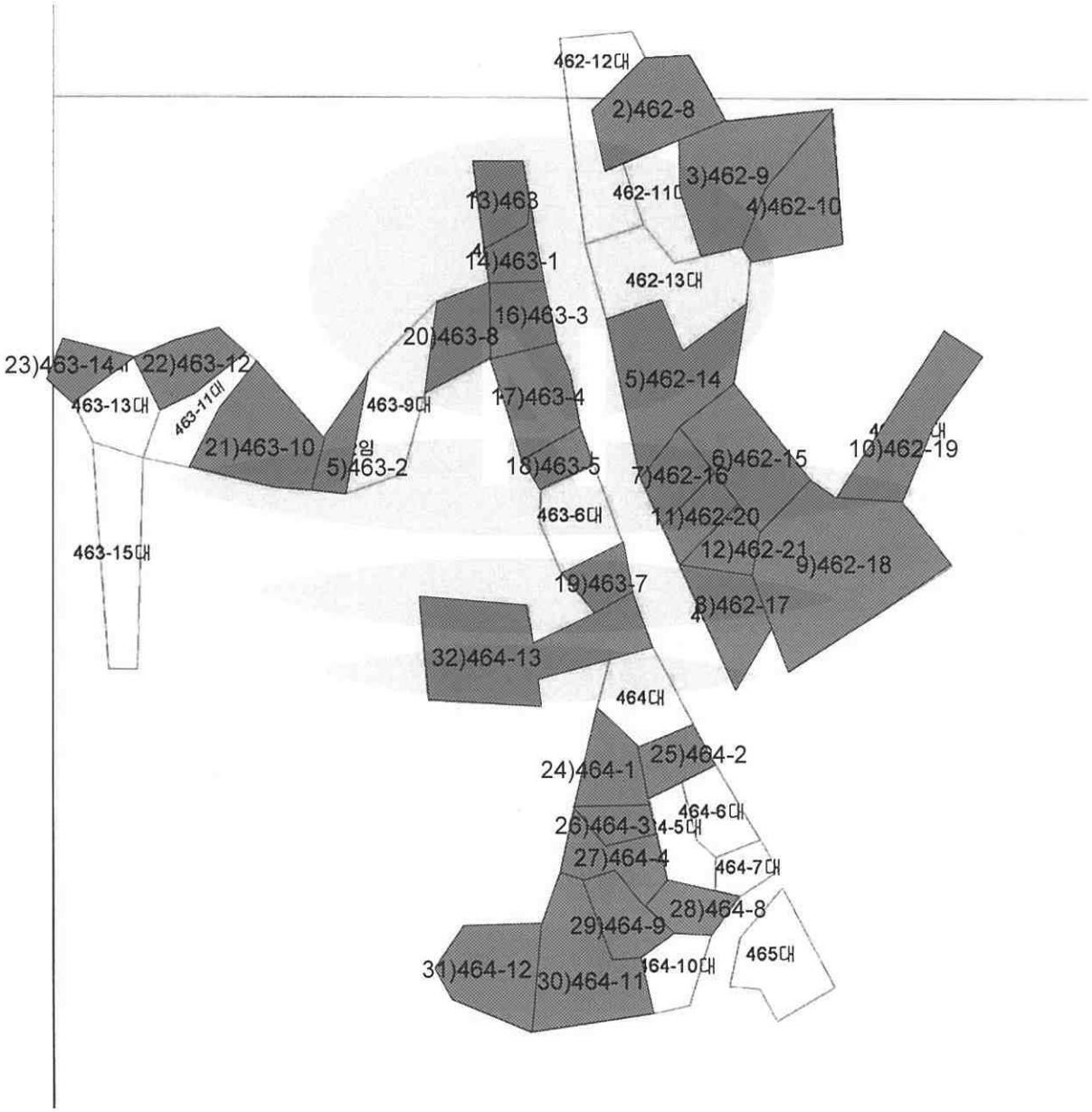
S = 1 : 1,200




신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

# 지 적 개 황 도

S = 1 : 1,200




신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

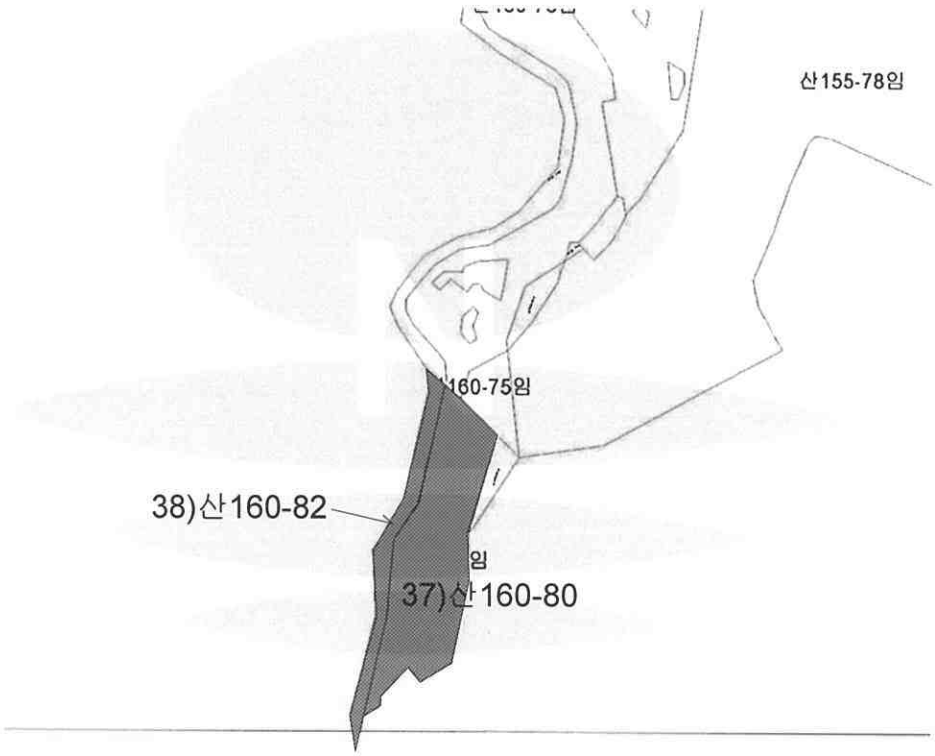
# 지 적 개 황 도

S = 1 : 6,000

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

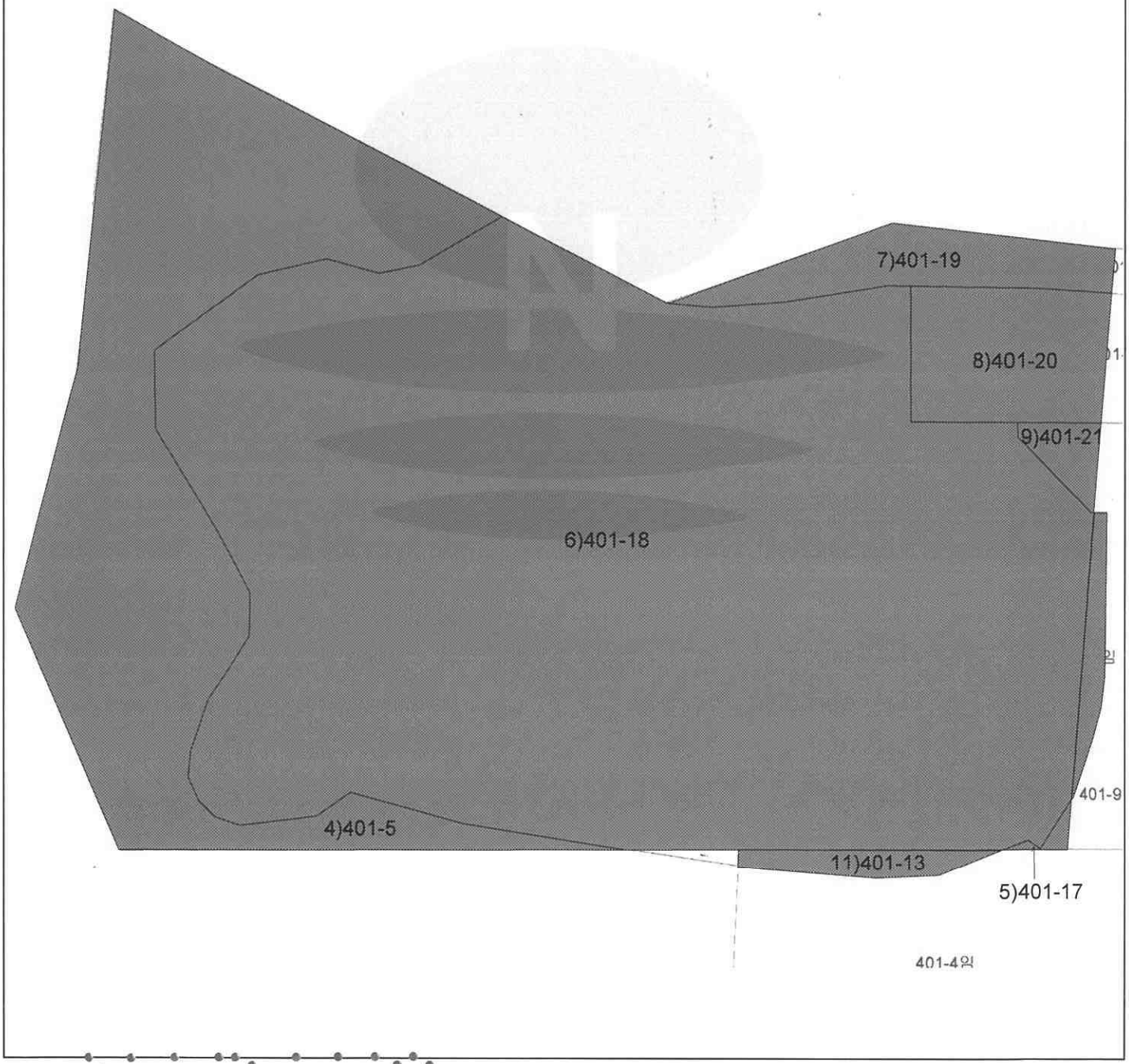
# 지 적 개 황 도

S = 1 : 6,000



# 지 적 개 황 도

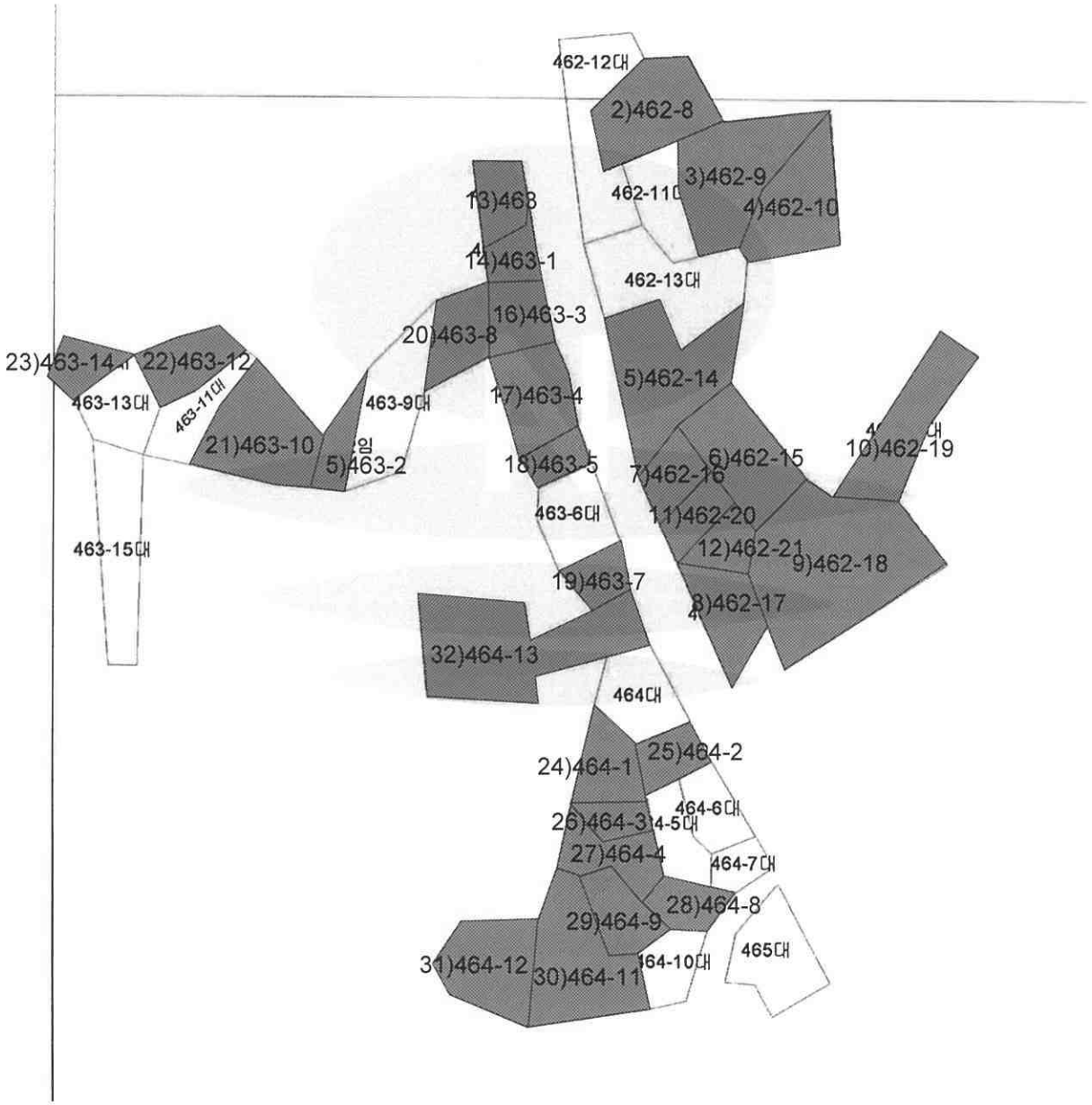
S = 1 : 1,200




신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

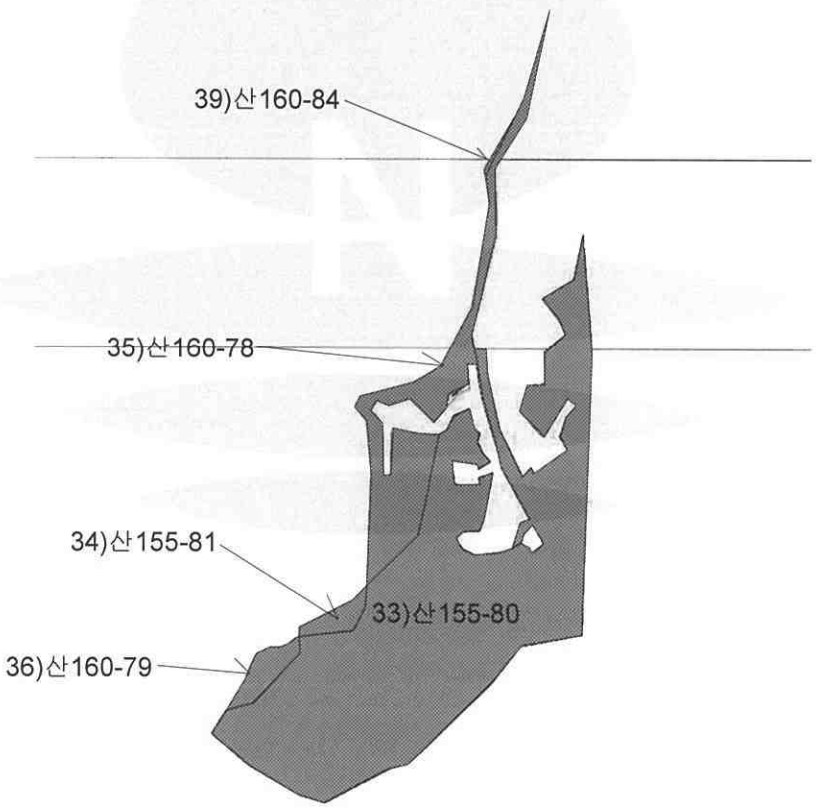
# 지 적 개 황 도

S = 1 : 1,200



# 지 적 개 황 도

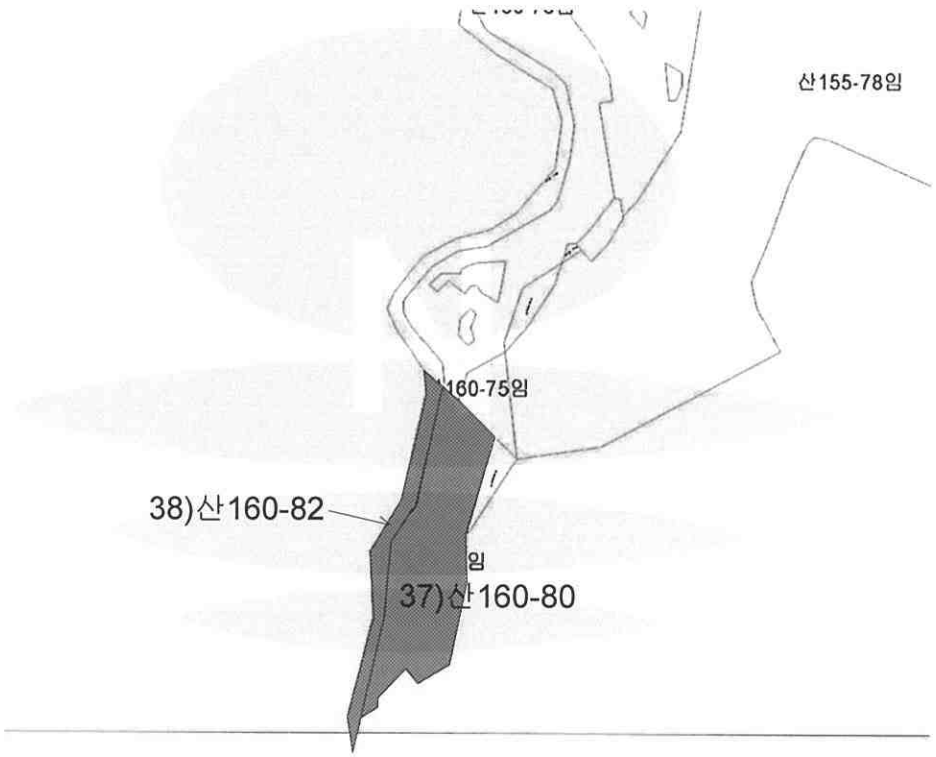
S = 1 : 6,000




NARANG
신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

# 지 적 개 황 도

S = 1 : 6,000




신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인