



2015 대한민국 서비스혁신대상 수상기업

HANA (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 150818-05-009

시행일자 : 2015-08-27

수 신 : 대한토지신탁(주)

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 남부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2015-08-18자로 의뢰하신 "경기도 용인시 수지구 동천동 123-5외 소재 부동산"건에 대한 감정평가결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 연락처로 팩스나 이메일 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 1. 감 정 평 가 서 1 부
 2. 청 구 서 1 부
 끝.



(주)하나감정평가법인

지 사 장 이 준 대



담당감정평가사 : 이민복

우편 440-814 경기도 수원시 팔달구 월드컵로 331 동명프라자 501

TEL 031-267-4111 FAX 031-267-4112 <http://www.haac.co.kr>

hanavat5@hanmail.net

HANA | (주)하나감정평가법인

수수료 청구서

감정서번호: 150818-05-009

대한토지신탁(주) 귀하

— 金오백일십사만삼백원整 (₩5,140,300.-)

2015-08-18 일자로 의뢰하신『경기도 용인시 수지구 동천동 123-5 외 소재 부동산』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가업자의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	₩4,546,836.-	
나. 여 비	81,600	
토지조사비	—	3,928,706x(3,931,697,200/5,736,975,143) ≈2,692,443
물건조사비	—	3,928,706x(1,805,277,943/5,736,975,143) x 1.5배 ≈1,854,393
공부발급비	29,400	* 수수료 80% 적용.
기타 실비	16,000	* 등기사항전부증명서 外 : 29,400원
특별용역비	—	
소 계	127,000	
수수료합계(공급가액)	4,673,000.-	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	467,300	
총 계	5,140,300.-	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	₩5,140,300.-	

* 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

* 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (150818-05-009)로 하여 주시기바랍니다.

* (주)하나감정평가법인 남부지사 사업자등록번호 : 135-85-35535

★ 계 좌 번 호 ★

◆ KB국민은행 천천동지점 : 229301-04-270409 예금주 [(주)하나감정평가법인 남부지사]

(주)하나감정평가법인 남부지사

지 사 장 이 준 대

(Tel : 031-267-4111 Fax : 031-267-4112)

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건명 : 경기도 용인시 수지구 동천동 123-5외 소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 150818-05-009

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(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



지사장 이준대 (인)



(주)하나감정평가법인 남부지사

Hana Appraisal & Consulting Co., LTD.

Tel : 031-267-4111 Fax : 031-267-4112

경기도 수원시 팔달구 월드컵로 331 동명프라자 501



HANA | (주)하나감정평가법인



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
이민복

李敏復




감정평가액		—金오십칠억삼천육백구십칠만오천일백사십삼원整 (₩5,736,975,143.-)				
의뢰인		대한토지신탁(주)		감정평가 목적	공매	
채무자		-		제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치		시장가치	
			감정평가 조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2015.08.24		2015.08.19 ~ 2015.08.24	2015.08.27
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	토지	8,491.6232	토지	8,491.6232	-	5,736,975,143
		이	하	여	백	
	합계					₩5,736,975,143.-

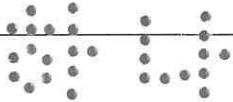
심사확인

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

심사자
감정평가사

서상영





감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 수지구 동천동 소재 “동천초등학교” 북서측(기호[1,2]) 및 남서측(기호[3~14]) 인근에 위치하는 부동산으로서, 대한토지신탁(주)의 구매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 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 2015년 08월 24일임.

3. 감정평가조건



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 본건 토지(1~5, 8, 10, 12~14)는 "용인 동천2지구 도시개발사업"에 편입되는 토지로서, 기준시점 현재 「도시개발법」제17조에 의한 실시계획인가고시가 유효하여 실시계획승인 고시된 상태를 고려하여 평가하였음.
2. 본건 토지(1, 4, 5, 10, 12)는 도시계획시설도로 및 경관녹지에 저촉되나 동천2지구 도시개발사업 실시계획에 포함된 세부사항이므로 별도로 감안치 아니하며, 도시개발구역 지정으로 인한 공법상 제한을 받는 상태대로 평가하였음.
3. 본건 토지는 수인공유 토지로서 평가의뢰부분에 대한 위치확인이 되지 않아 전체 면적을 기준으로 하여 평가하되 지분비율에 의거 면적사정 하였으며, 토지(10, 12)는 토지이용계획확인서상 제3종일반주거지역 및 자연녹지지역으로 구분되나 부수적 용도지역의 면적 비율이 현저히 미미하여 주된 용도지역인 자연녹지지역(토지[10]) 및 제3종일반주거지역(토지[12])을 기준으로 평가하였음.
4. 본건 토지(1) 지상에 제시외건물이 소재하나 귀사 요청에 의거 토지만을 평가하였는바 업무진행시 참조바랍니다.
4. 본건 도시개발구역의 개요는 다음과 같은바 참조바랍니다.

가. 사업의 명칭 : 용인 동천2지구 도시개발사업

나. 도시개발구역의 위치 및 면적

- 위치 : 용인시 수지구 동천동 143-1번지 일원.
- 면적 : 334,770㎡(계획인구 : 8,381인, 세대수 : 2,993세대).

다. 도시개발구역의 지정목적

- 주변지역과 연계한 계획적이고 체계적인 도시개발을 통한 친환경적 주거단지 조성.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

라. 도시개발사업의 시행기간 및 시행방식

- 시행기간 : 실시계획인가일 ~ 환지처분일.
- 시행방식 : 환지방식.

마. 토지이용계획 및 기반시설계획

구 분		면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
합 계		334,770	100.0	
주거 용지	소 계	131,409	39.4	
	공동주택용지	113,033	33.9	
	아파트	113,033	33.9	
	준주거시설용지	18,376	5.5	근린생활시설용지
상업 용지	소 계	7,969	2.4	
	일반상업	7,969	2.4	
도시 기반 시설 용지	소 계	168,580	50.2	
	공원	15,863	4.7	근린공원1개소, 소공원2개소 (근린공원·소공원내 저류지 중복결정)
	녹지	44,956	13.4	경관녹지 5개소
	학교	10,736	3.2	초등학교 1개소
	유치원	3,462	1.0	1개소
	사회복지시설	43,119	12.9	
	저류지	404	0.1	1개소(근린공원·소공원내 저류지 미포함)
	가압장	3,780	1.1	1개소
	주차장	2,033	0.6	1개소
	도로	44,227	13.2	보행자전용도로 포함
기타 시설용지	소 계	26,812	8.0	
	종교용지	26,812	8.0	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

바. 용도지역 결정 조서

구분		면적(m ²)	구성비(%)	비고
합 계		334,770	100.0	
주거 지역	소 계	188,473	56.3	
	제2종일반주거지역	13,685	4.1	
	제3종일반주거지역	134,296	40.1	
	준주거지역	40,492	12.1	
상업 지역	소 계	11,337	3.4	
	일반상업지역	11,337	3.4	
녹지 지역	소 계	134,960	40.3	
	자연녹지지역	134,960	40.3	

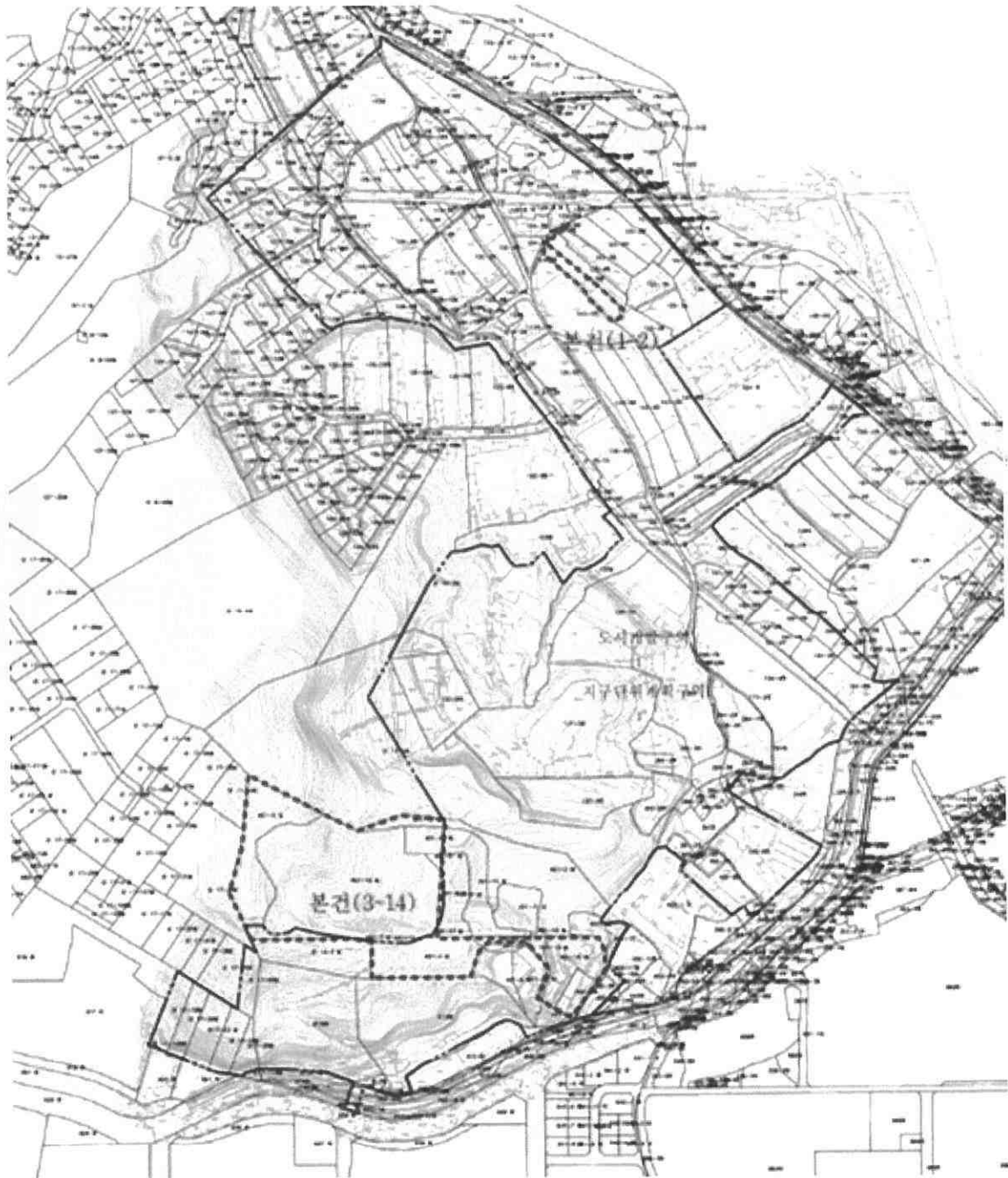
사. 사업추진경위

- 2013.10.02. 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립, 지형도면 고시 [용인시 고시 제2013-392호]
- 2014.04.14. 조합설립인가 [용인시 도시개발과-4286]
- 2014.04.18. 도시개발사업 시행자 지정 [용인시 도시개발과-4560]
- 2014.10.10. 도시개발구역 지정(변경) 및 개발계획(변경) 수립 고시 [용인시 고시 제2014-313호]
- 2015.04.24. 도시개발구역 지정(변경), 개발계획(변경) 및 도시개발사업 실시계획 인가 고시
[용인시 고시 제2015-176호]
- 2015.07.13. 도시개발사업 실시계획(변경)인가 고시 [용인시 고시 제2015-285호]



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

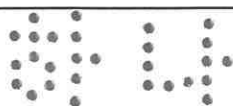
아. 지형도면



(토지) 감정평가명세표

페이지 : 1

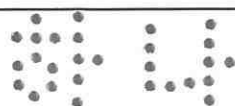
일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 용인시 수지구 동천동	123-5	잡종지	제3종일반 주거지역	1,378.08 1,392x----- 1,392	1,378.0800	2,510,000	3,458,980,800	도시개발구역
2	"	123-8	도로	제3종일반 주거지역	73.26 74x----- 74	73.2600	872,000	63,882,720	도시개발구역
3	"	402-7	대	제3종일반 주거지역	181.814 988x----- 988	181.8140	2,600,000	472,716,400	도시개발구역
4	"	401-5	임야	자연녹지지역	5,346.089 6,299x----- 27,273	1,234.7381	197,000	243,243,406	도시개발구역
5	"	401-17	임야	자연녹지지역	5,346.089 36x----- 27,273	7.0567	208,000	1,467,794	도시개발구역
6	"	401-18	임야	자연녹지지역	5,346.089 18,886x----- 27,273	3,702.0583	180,000	666,370,494	
7	"	401-19	임야	자연녹지지역	5,346.089 786x----- 27,273	154.0727	175,000	26,962,723	
8	"	401-20	임야	자연녹지지역	5,346.089 1,064x----- 27,273	208.5666	204,000	42,547,586	도시개발구역



(토지) 감정평가명세표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
9	"	401-21	임야	자연녹지지역	5,346.089 179x----- 27,273	35.0878	175,000	6,140,365	
10	"	401-4	임야	제3종일반 주거지역 자연녹지지역	1,453.954 4,214x----- 7,901	775.4666	208,000	161,297,053	도시개발구역
11	"	401-13	임야	자연녹지지역	1,453.954 231x----- 7,901	42.5089	180,000	7,651,602	
12	"	401-14	임야	제3종일반 주거지역 자연녹지지역	1,453.954 389x----- 7,901	71.5843	609,000	43,594,839	도시개발구역
13	"	401-15	임야	제3종일반 주거지역	1,453.954 455x----- 7,901	83.7297	677,000	56,685,007	도시개발구역
14	"	401-16	임야	제3종일반 주거지역	1,453.954 2,954x----- 7,901	543.5995	893,000	485,434,354	도시개발구역
합 계								₩5,736,975,143.-	
				이	하	여	백		



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 용인시 수지구 동천동 123-5외 13필지		용도 지역	제3종일반주거지역/자연녹지지역
토지	지목 잡종지/도로 대/임야	면적 8,491.6232m ² (14필지 일괄)	이용 상황	주거기타/자연림 등



II. 감정평가방법의 적용

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」 제21조 제1항에 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.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 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 II

III. 감정평가액 산출과정

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	지분면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2015년 공시지가 (원/㎡)
1	동천동 123-5	1,378.0800	잡	주거기타	3종일주	세로(가)	세장형/평지	815,400
2	동천동 123-8	73.2600	도로	도로	3종일주	세로(가)	부정형/평지	240,900
3	동천동 402-7	181.8140	대	주거나지	3종일주	세로(가)	세장형/완경사	723,600
4	동천동 401-5	1,234.7381	임야	조림	자연녹지	맹지	부정형/완경사	37,500
5	동천동 401-17	7.0567	임야	조림	자연녹지	맹지	부정형/완경사	50,400
6	동천동 401-18	3,702.0583	임야	조림	자연녹지	맹지	부정형/완경사	37,200
7	동천동 401-19	154.0727	임야	조림	자연녹지	맹지	부정형/완경사	38,300
8	동천동 401-20	208.5666	임야	조림	자연녹지	맹지	부정형/완경사	38,300
9	동천동 401-21	35.0878	임야	조림	자연녹지	맹지	부정형/완경사	38,300
10	동천동 401-4	775.4666	임야	자연림	3종일주 자연녹지	맹지	부정형/완경사	47,400
11	동천동 401-13	42.5089	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형/완경사	48,300
12	동천동 401-14	71.5843	임야	주거나지	3종일주 자연녹지	맹지	부정형/완경사	63,700
13	동천동 401-15	83.7297	임야	주거나지	3종일주	세로(가)	부정형/완경사	63,700
14	동천동 401-16	543.5995	임야	주거나지	3종일주	세로(가)	부정형/완경사	48,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 토지 평가 시 고려사항

- ① 본건 토지(1~5, 8, 10, 12~14)는 “용인 동천2지구 도시개발사업”에 편입되는 토지로서, 기준시점 현재 「도시개발법」제17조에 의한 실시계획인가고시가 유효하여 실시계획승인 고시된 상태를 고려하여 평가하였으며, 토지(1, 4, 5, 10, 12)는 도시계획시설도로 및 경관녹지에 저촉되나 동천2지구 도시개발사업 실시계획에 포함된 세부사항이므로 별도로 감안치 아니하며, 도시개발구역 지정으로 인한 공법상 제한을 받는 상태대로 평가하였음.
- ② 본건 토지는 수인공유 토지로서 평가의뢰부분에 대한 위치확인이 되지 않아 전체 면적을 기준으로 하여 평가하되 지분비율에 의거 면적사정 하였으며, 토지(10, 12)는 토지이용계획확인서상 제3종일반주거지역 및 자연녹지지역으로 구분되나 부수적 용도지역의 면적 비율이 현저히 미미하여 주된 용도지역인 자연녹지지역(토지[10]) 및 제3종일반주거지역(토지[12])을 기준으로 평가하였음.
- ③ 본건 토지(1) 지상에 제시외건물이 소재하나 귀사 요청에 의거 토지만을 평가하였는바 업무진행시 참조바랍니다.

(3) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가. 비교표준지 선정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2015년 공시지가 (원/㎡)
A	성북동 212	826.0	대	단독주택	3종일주	세로(가)	사다리/완경사	1,730,000
B	동천동 산16	11,656.0	임야	자연림	자연녹지	세로(불)	부정형/완경사	57,000
C	동천동 산115-1	3,074.0	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형/완경사	45,000
D	상현동 산13-11	6,603.0	임야	주거나지	3종일주	맹지	사다리/완경사	770,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제2호에 의거 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
주거지역	1.134	경기도 용인시 수지구 (15.01.01~15.08.24) 2015.01.01 ~ 2015.07.31 : 0.920 2015.07.01 ~ 2015.07.31 : 0.274 $(1 + 0.00920) \times (1 + 0.00274 \times 24/31) \approx 1.01134$
녹지지역	1.231	경기도 용인시 수지구 (15.01.01~15.08.24) 2015.01.01 ~ 2015.07.31 : 0.957 2015.07.01 ~ 2015.07.31 : 0.351 $(1 + 0.00957) \times (1 + 0.00351 \times 24/31) \approx 1.01231$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

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



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

※ 본건(1,2)의 현황 및 비교표준지(A)의 이용상황을 고려하여 <주택지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율		비고
			기호(1)	기호(2)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	본건 공히 비교표준지와 대체로 대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.08	1.08	본건 공히 비교표준지 대비 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	본건 공히 비교표준지와 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.00	본건 공히 비교표준지와 대체로 대등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
		맹지			
	방위, 고저 등	방 위			
		고 저			
		경사지			
	접면도로 상태	각 지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	0.33	본건 공히 비교표준지 대비 지목 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.026	0.356	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 본건(3)의 현황 및 비교표준지(A)의 이용상황을 고려하여 <주택지대> 적용함.

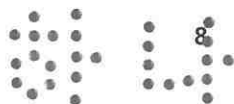
조건	항목	세항목	격차율	비고
			기호(3)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.97	본건은 비교표준지 대비 가로의 상태 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.13	본건은 비교표준지 대비 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.97	본건은 비교표준지 대비 고저, 접면도로 상태 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
		맹지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	-
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.063	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 본건(4, 5, 8, 10)의 현황 및 비교표준지(B)의 이용상황을 고려하여 <임야지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율			비고
			기호(4)	기호(8)	기호(5,10)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.90	0.93	0.95	본건 공히 비교표준지 대비 가로의 상태, 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성				
		임도의 배치, 폭, 구조등				
		반출지점까지의 거리				
		반출지점에서 시장까지의 거리				
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	1.00	본건 공히 비교표준지와 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고				
		방위				
		경사				
		경사면의 위치				
		경사의 굴곡				
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도				
국,도립공원, 보안림, 사방지정 등 의 규제						
기타규제						
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	1.00	-
		기타				
개별요인비교치 (누계)			0.900	0.930	0.950	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 본건(6, 7, 9, 11)의 현황 및 비교표준지(C)의 이용상황을 고려하여 <임야지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율		비고
			기호(6,11)	기호(7,9)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.25	1.25	본건 공히 비교표준지 대비 가로의 상태, 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.13	1.10	본건 공히 비교표준지 대비 인근환경 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도			
국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제					
기타규제					
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.412	1.375	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 본건(12, 13, 14)의 현황 및 비교표준지(D)의 이용상황을 고려하여 <주택지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율			비고
			기호 (12)	기호 (13)	기호 (14)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.90	1.00	1.00	기호(12)는 비교표준지 대비 가로의 상태 등에서 열세하나, 기호(13,14)는 대체로 대등함.
		포장				
		보도				
		계통 및 연속성				
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.75	0.75	0.75	본건 공히 비교표준지 대비 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.92	0.92	0.95	본건 공히 비교표준지 대비 인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등				
	인근환경	인근토지의 이용상황				
		인근토지의 이용상황과의 적합성				
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도				
		하수도				
		도시가스				
	위험 및 험오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
특별고압선 등과의 거리						
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.90	0.90	1.15	기호(12,13)은 비교표준지 대비 고저, 접면도로 상태 등에서 열세하나, 기호(14)는 고저, 접면도로 상태 등에서 우세함.
		접면너비				
		깊이				
		부정형지				
		삼각지				
		자루형 획지				
		맹지				
	방위, 고저 등	방 위				
		고 저				
		경사지				
	접면도로 상태	각 지				
		2면획지				
		3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	1.00	본건 공히 비교표준지와 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	1.00	-
		기타				
개별요인비교치 (누계)			0.559	0.621	0.819	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-30538, 1991.12.28) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가전례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 토지	도시개발구역	세로(가)	2,600,000 내외	대 (3종일주)
			600,000 내외	임야 (3종일주)
	시가지주변산림	맹지	200,000 내외	임야 (자연녹지)

본건 지역의 지가수준은 동천2지구 도시개발사업 진행에 따라 상승세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가전례

일련번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	동천동 123-5	자연녹지	잡종지	2013.09.30	담보	1,500,000	현 3종일주
	의 건 본건(1) 평가전례임.						
(2)	동천동 402-7	자연녹지	대	2014.06.30	공매 (사정가격)	1,970,000	현 3종일주
	의 건 본건(3) 평가전례임.						

(출처: 한국감정평가협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가전례

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	개별공시지가 (원/m ²)
(3)	성북동 98-13	3종일주	대	2013.07.04	협의보상 (사정가격)	4,345,000	2,210,000
	의 견 본건(1,3)이 평가전례 대비 가로조건 등에서 열세함. (용인도시계획시설사업 [중로1-28호 외])						
(4)	동천동 산14-3	자연녹지	임야	2014.06.30	공매 (사정가격)	181,500	40,400
	의 견 본건(4,5,8,10)과 평가전례가 대체로 대등함.						
(5)	동천동 465-7	자연녹지	임야	2015.08.05	경매	155,000	69,800
	의 견 본건(6,7,9,11)과 평가전례가 대체로 대등함.						
(6)	상현동 354-9	3종일주	답	2014.12.23	협의보상 (사정가격)	2,385,000	532,400
	의 견 본건(12,13,14)이 평가전례 대비 가로조건 등에서 열세함. (용인시 도시계획시설사업 [상현교차로 등])						
(7)	성북동 42-23	3종일주	잡종지	2014.05.13	협의보상 (사정가격)	3,450,000	1,541,000
	의 견 본건(1,3)이 평가전례 대비 가로조건 등에서 열세함. (용인도시계획시설사업 [대로3-5호 외])						
(8)	동천동 484-4	자연녹지	임야	2015.05.29	체납처분	230,000	59,800
	의 견 본건(6,7,9,11)이 평가전례 대비 접근조건 등에서 열세함.						

(출처: 한국감정평가협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	거래가액	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
#1	죽전동 1386-2	3종일주 대/주상나지	총 1,300,000,000 원 (@ 2,795,698 원/m ²)	2012.10.10 -	465m ² -	-
			의 견 - 토지만의 거래사례임 - 토지가격 : 1,300,000,000원 / 465m ² ≒ 2,795,698원/m ²			
#2	동천동 484-5	자연녹지 임야/전	총 580,000,000 원 (@ 528,714 원/m ²)	2015.01.29 -	1,097m ² -	-
			의 견 - 토지만의 거래사례임 - 토지가격 : 580,000,000원 / 1,097m ² ≒ 528,714원/m ²			
#3	풍덕천동 산36-8	3종일주 임야/임야기타	총 340,460,000 원 (@ 1,782,513 원/m ²)	2014.07.24 -	191m ² -	-
			의 견 - 토지만의 거래사례임 - 토지가격 : 340,460,000원 / 191m ² ≒ 1,782,513원/m ²			
#4	동천동 135-9	자연녹지 대/연립주택	총 680,000,000 원 (@ 2,820,523 원/m ²)	2014.11.21 -	241.09m ² -	-
			의 견 - 토지만의 거래사례임 - 토지가격 : 680,000,000원 / 241.09m ² ≒ 2,820,523원/m ²			
#5	동천동 484-4	자연녹지 임야/자연림	총 60,000,000 원 (@ 301,265 원/m ²)	2015.04.14 -	199.16m ² -	지분거래
			의 견 - 토지만의 거래사례임 - 토지가격 : 60,000,000원 / 199.16m ² ≒ 301,265원/m ²			

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

경기 용인시 수지구 2014년 08월 ~ 2015년 07월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
☐ 주택 	6,390,102,780	4,305,595,500	67.4 %	24	8	33.3 %
☐ 집합건물 	99,309,240,000	88,763,701,329	89.4 %	350	201	57.4 %
☐ 상가 	11,119,137,520	7,942,040,000	71.4 %	52	18	34.6 %
☐ 특수부동산 	29,013,582,280	20,759,900,000	71.6 %	15	3	20 %
☐ 토지 	73,373,419,300	46,799,061,109	63.8 %	165	55	33.3 %
답	5,287,696,740	3,203,150,000	60.6 %	14	5	35.7 %
대지	7,855,425,020	5,918,787,900	75.3 %	34	13	38.2 %
임야	53,171,506,340	32,990,637,100	62 %	88	29	33 %
전	7,058,791,200	4,686,486,109	66.4 %	29	8	27.6 %
☐ 기타토지 	21,574,000	7,417,700	34.4 %	7	1	14.3 %
☐ 차량외 기타 	5,000,000	5,011,100	100.2 %	1	1	100 %
합 계	219,232,055,880	168,582,726,738	76.9 %	614	287	46.7 %

(출처: 인포케어 <http://www.infocare.co.kr/>)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가전례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가전례기준 표준지가격 (전례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

※ 비교표준지A

평가전례 기준 표준지가격 (a)	전례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	4,345,000	1.03065	1.000	0.549	2,458,518		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	1.405	1.40
	1,730,000	1.01134	-	-	1,749,618		

¹⁾평가전례 : 표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가전례(3)을 선정함.

²⁾시점수정 (2013. 07. 04 ~ 2015. 08. 24, 경기도 용인시 수지구 주거지역) : 3.065% (1.03065)

³⁾지역요인 : 평가전례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 평가전례 대비 비교표준지가 가로조건 등에서 열세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
0.80	0.85	0.85	0.95	1.00	1.00	0.549

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 비교표준지B

평가전례 기준 표준지가격 (a)	전례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	181,500	1.02185	1.000	1.188	220,333		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	3.818	3.80
	57,000	1.01231	-	-	57,702		

¹⁾평가전례 : 표준지(B)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가전례(4)를 선정함.

²⁾시점수정 (2014. 06. 30 ~ 2015. 08. 24, 경기도 용인시 수지구 녹지지역) : 2.185% (1.02185)

³⁾지역요인 : 평가전례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 평가전례 대비 비교표준지가 접근조건에서 우세하나, 자연환경에서 열세함.

개별요인 비교치				격차율
접근	자연	행정	기타	
1.10	1.08	1.00	1.00	1.188

※ 비교표준지C

평가전례 기준 표준지가격 (a)	전례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	155,000	1.00226	1.000	0.827	128,475		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	2.820	2.80
	45,000	1.01231	-	-	45,554		

¹⁾평가전례 : 표준지(C)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가전례(5)를 선정함.

²⁾시점수정 (2015. 08. 05 ~ 2015. 08. 24, 경기도 용인시 수지구 녹지지역) : 0.226% (1.00226)

³⁾지역요인 : 평가전례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

⁴⁾개별요인 : 평가전례 대비 비교표준지가 접근조건 및 자연조건에서 열세함.

개별요인 비교치				격차율
접근	자연	행정	기타	
0.87	0.95	1.00	1.00	0.827

※ 비교표준지D

평가전례 기준 표준지가격 (a)	전례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,385,000	1.01182	1.000	0.456	1,100,415		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	1.413	1.40
	770,000	1.01134	-	-	778,732		

¹⁾평가전례 : 표준지(D)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가 능성이 높은 평가전례(6)를 선정함.

²⁾시점수정 (2014. 12. 23 ~ 2015. 08. 24, 경기도 용인시 수지구 주거지역) : 1.182% (1.01182)

³⁾지역요인 : 평가전례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 평가전례 대비 비교표준지가 접근조건 등에서 열세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
0.75	0.80	0.80	0.95	1.00	1.00	0.456

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
1	1,730,000	1.01134	1.000	1.026	1.40	2,513,152	2,510,000	-
2	1,730,000	1.01134	1.000	0.356	1.40	872,010	872,000	-
3	1,730,000	1.01134	1.000	1.063	1.40	2,603,782	2,600,000	-
4	57,000	1.01231	1.000	0.900	3.80	197,340	197,000	-
5	57,000	1.01231	1.000	0.950	3.80	208,303	208,000	-
6	45,000	1.01231	1.000	1.412	2.80	180,102	180,000	-
7	45,000	1.01231	1.000	1.375	2.80	175,383	175,000	-
8	57,000	1.01231	1.000	0.930	3.80	203,918	204,000	-
9	45,000	1.01231	1.000	1.375	2.80	175,383	175,000	-
10	57,000	1.01231	1.000	0.950	3.80	208,303	208,000	-
11	45,000	1.01231	1.000	1.412	2.80	180,102	180,000	-
12	770,000	1.01134	1.000	0.559	1.40	609,436	609,000	-
13	770,000	1.01134	1.000	0.621	1.40	677,029	677,000	-
14	770,000	1.01134	1.000	0.819	1.40	892,894	893,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	거래사례 선정	
	기호(1~3)	#1
	기호(4~11)	#2
	기호(12~13)	#3
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.		

나. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

거래사례 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
사례#1 주거지역	3.649	경기도 용인시 수지구 (12.10.10~15.08.24) 2012.10.01 ~ 2012.10.31 : 0.024 2012.11.01 ~ 2012.11.30 : 0.023 2012.12.01 ~ 2012.12.31 : 0.090 2013.01.01 ~ 2013.12.31 : 0.840 2014.01.01 ~ 2014.12.31 : 1.501 2015.01.01 ~ 2015.07.31 : 0.920 2015.07.01 ~ 2015.07.31 : 0.274 $(1+0.00024 \times 22/31) \times (1+0.00023) \times (1+0.00090) \times (1+0.00840) \times$ $(1+0.01501) \times (1+0.00920) \times (1+0.00274 \times 24/31)$ ≈ 1.03649
사례#2 녹지지역	1.189	경기도 용인시 수지구 (15.01.29~15.08.24) 2015.01.01 ~ 2015.01.31 : 0.046 2015.02.01 ~ 2015.02.28 : 0.213 2015.03.01 ~ 2015.03.31 : 0.022 2015.04.01 ~ 2015.04.30 : 0.104 2015.05.01 ~ 2015.05.31 : 0.076 2015.06.01 ~ 2015.06.30 : 0.141 2015.07.01 ~ 2015.07.31 : 0.351 $(1+0.00046 \times 3/31) \times (1+0.00213) \times (1+0.00022) \times (1+0.00104) \times$ $(1+0.00076) \times (1+0.00141) \times (1+0.00351) \times (1+0.00351 \times 24/31)$ ≈ 1.01189
사례#3 주거지역	2.245	경기도 용인시 수지구 (14.07.24~15.08.24) 2014.07.01 ~ 2014.07.31 : 0.175 2014.08.01 ~ 2014.08.31 : 0.274 2014.09.01 ~ 2014.09.30 : 0.312 2014.10.01 ~ 2014.10.31 : 0.056 2014.11.01 ~ 2014.11.30 : 0.244 2014.12.01 ~ 2014.12.31 : 0.163 2015.01.01 ~ 2015.07.31 : 0.920 2015.07.01 ~ 2015.07.31 : 0.274 $(1+0.00175 \times 8/31) \times (1+0.00274) \times (1+0.00312) \times (1+0.00056) \times$ $(1+0.00244) \times (1+0.00163) \times (1+0.00920) \times (1+0.00274 \times 24/31)$ ≈ 1.02245

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수
안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

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

마. 개별요인 비교

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치
1	0.95	1.00	0.97	1.00	0.95	1.00	0.875
2	0.95	1.00	0.97	1.00	0.33	1.00	0.304

- * 가로조건 : 본건 공히 거래사례 대비 가로의 폭, 구조 등에서 열세함.
- * 접근조건 : 본건 공히 거래사례와 대체로 대등함.
- * 환경조건 : 본건 공히 거래사례 대비 인근환경 등에서 열세함.
- * 획지조건 : 본건 공히 거래사례와 대체로 대등함.
- * 행정조건 : 본건 공히 거래사례 대비 지목 등에서 열세함.

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치
3	0.93	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.902

- * 가로조건 : 본건은 거래사례 대비 가로의 폭, 구조 등에서 열세함.
- * 접근조건 : 본건은 거래사례와 대체로 대등함.
- * 환경조건 : 본건은 거래사례와 대체로 대등함.
- * 획지조건 : 본건은 거래사례 대비 고저 등에서 열세함.
- * 행정조건 : 본건은 거래사례와 대체로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	접근조건	자연조건	행정조건	기타조건	누계치
4	0.75	0.53	1.00	1.00	0.398
8	0.75	0.55	1.00	1.00	0.413

* 접근조건 : 본건 공히 거래사례 대비 가로의 상태, 공공·편익시설과의 접근성 등에서 열세함.

* 자연조건 : 본건 공히 거래사례 대비 인근환경, 시가화정도 등에서 열세함.

* 행정조건 : 본건 공히 거래사례와 대체로 대등함.

일련번호	접근조건	자연조건	행정조건	기타조건	누계치
5,10	0.77	0.55	1.00	1.00	0.424

* 접근조건 : 본건 공히 거래사례 대비 가로의 상태, 공공·편익시설과의 접근성 등에서 열세함.

* 자연조건 : 본건 공히 거래사례 대비 인근환경, 시가화정도 등에서 열세함.

* 행정조건 : 본건 공히 거래사례와 대체로 대등함.

일련번호	접근조건	자연조건	행정조건	기타조건	누계치
6,11	0.85	0.40	1.00	1.00	0.340

* 접근조건 : 본건 공히 거래사례 대비 가로의 상태, 공공·편익시설과의 접근성 등에서 열세함.

* 자연조건 : 본건 공히 거래사례 대비 인근환경, 시가화정도 등에서 열세함.

* 행정조건 : 본건 공히 거래사례와 대체로 대등함.

일련번호	접근조건	자연조건	행정조건	기타조건	누계치
7,9	0.83	0.40	1.00	1.00	0.332

* 접근조건 : 본건 공히 거래사례 대비 가로의 상태, 공공·편익시설과의 접근성 등에서 열세함.

* 자연조건 : 본건 공히 거래사례 대비 인근환경, 시가화정도 등에서 열세함.

* 행정조건 : 본건 공히 거래사례와 대체로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치
12	0.75	0.85	0.80	0.68	1.00	1.00	0.347

- * 가로조건 : 본건은 거래사례 대비 가로의 폭, 구조 등에서 열세함.
- * 접근조건 : 본건은 거래사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
- * 환경조건 : 본건은 거래사례 대비 인근환경 등에서 열세함.
- * 획지조건 : 본건은 거래사례 대비 접면도로 상태 등에서 열세함.
- * 행정조건 : 본건은 거래사례와 대체로 대등함.

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치
13	0.80	0.85	0.80	0.70	1.00	1.00	0.381

- * 가로조건 : 본건은 거래사례 대비 가로의 폭, 구조 등에서 열세함.
- * 접근조건 : 본건은 거래사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
- * 환경조건 : 본건은 거래사례 대비 인근환경 등에서 열세함.
- * 획지조건 : 본건은 거래사례 대비 접면도로 상태 등에서 열세함.
- * 행정조건 : 본건은 거래사례와 대체로 대등함.

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치
14	0.80	0.85	0.80	0.90	1.00	1.00	0.490

- * 가로조건 : 본건은 거래사례 대비 가로의 폭, 구조 등에서 열세함.
- * 접근조건 : 본건은 거래사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
- * 환경조건 : 본건은 거래사례 대비 인근환경 등에서 열세함.
- * 획지조건 : 본건은 거래사례 대비 접면도로 상태 등에서 열세함.
- * 행정조건 : 본건은 거래사례와 대체로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례 토지단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
1	2,795,698	1.00	1.03649	1.000	0.875	2,535,499	2,540,000
2	2,795,698	1.00	1.03649	1.000	0.304	880,905	881,000
3	2,795,698	1.00	1.03649	1.000	0.902	2,613,737	2,610,000
4	528,714	1.00	1.01189	1.000	0.398	212,930	213,000
5	528,714	1.00	1.01189	1.000	0.424	226,840	227,000
6	528,714	1.00	1.01189	1.000	0.340	181,900	182,000
7	528,714	1.00	1.01189	1.000	0.332	177,620	178,000
8	528,714	1.00	1.01189	1.000	0.413	220,955	221,000
9	528,714	1.00	1.01189	1.000	0.332	177,620	178,000
10	528,714	1.00	1.01189	1.000	0.424	226,840	227,000
11	528,714	1.00	1.01189	1.000	0.340	181,900	182,000
12	1,782,513	1.00	1.02245	1.000	0.347	632,418	632,000
13	1,782,513	1.00	1.02245	1.000	0.381	694,384	694,000
14	1,782,513	1.00	1.02245	1.000	0.490	893,040	893,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	2,510,000	2,540,000	-
2	872,000	881,000	-
3	2,600,000	2,610,000	
4	197,000	213,000	
5	208,000	227,000	
6	180,000	182,000	
7	175,000	178,000	
8	204,000	221,000	
9	175,000	178,000	
10	208,000	227,000	
11	180,000	182,000	
12	609,000	632,000	
13	677,000	694,000	
14	893,000	893,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 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.

토지 평가액	5,736,975,143 원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 기타 참고사항

-

(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

기재사항	내역
위 치	본건은 경기도 용인시 수지구 동천동 소재 "동천초등학교" 북서측(기호[1,2]) 및 남서측(기호[3~14]) 인근에 위치함.
주 위 환 경	본건 인근은 대규모 아파트단지, 각종 생활편익시설, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역임.
교 통 상 황	본건 또는 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 동측으로 신수로 및 지하철 분당선(미금역, 오리역), 북서측 인근에 용인서울고속도로 등이 소재하는바 제반 교통상황은 대체로 무난한 편임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<p>기호(1) 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2013-10-02), 중로1류(폭 20M~25M)(저축), 가축사육제한구역(2013-09-26), 비행안전제3구역(전술), 도시개발구역(2013-10-02), 성장관리권역, 상대정화구역.</p> <p>기호(2) 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2013-10-02), 가축사육제한구역(2013-09-26), 비행안전제3구역(전술), 도시개발구역(2013-10-02), 성장관리권역, 상대정화구역.</p> <p>기호(3) 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2013-10-02), 가축사육제한구역(2013-09-26), 비행안전제3구역(전술), 도시개발구역(2013-10-02), 성장관리권역.</p> <p>기호(4) 도시지역, 자연녹지지역, 지구단위계획구역(2014-10-10), 경관녹지(저축), 가축사육제한구역(2013-09-26), 비행안전제3구역(전술), 도시개발구역(2014-10-10), 준보전산지, 성장관리권역.</p> <p>기호(5) 도시지역, 자연녹지지역, 지구단위계획구역(2014-10-10), 경관녹지(저축), 소로2류(폭 8M~10M)(저축), 가축사육제한구역(2013-09-26), 비행안전제3구역(전술), 도시개발구역(2014-10-10), 준보전산지, 성장관리권역.</p> <p>기호(6) 도시지역, 자연녹지지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 수도공급시설, 가축사육제한구역(2013-09-26), 비행안전제3구역(전술), 준보전산지, 성장관리권역.</p> <p>기호(7,9) 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2013-09-26), 비행안전제3구역(전술), 준보전산지, 성장관리권역.</p> <p>기호(8) 도시지역, 자연녹지지역, 지구단위계획구역(2013-10-02), 가축사육제한구역</p>



(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

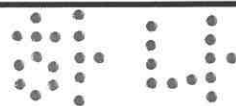
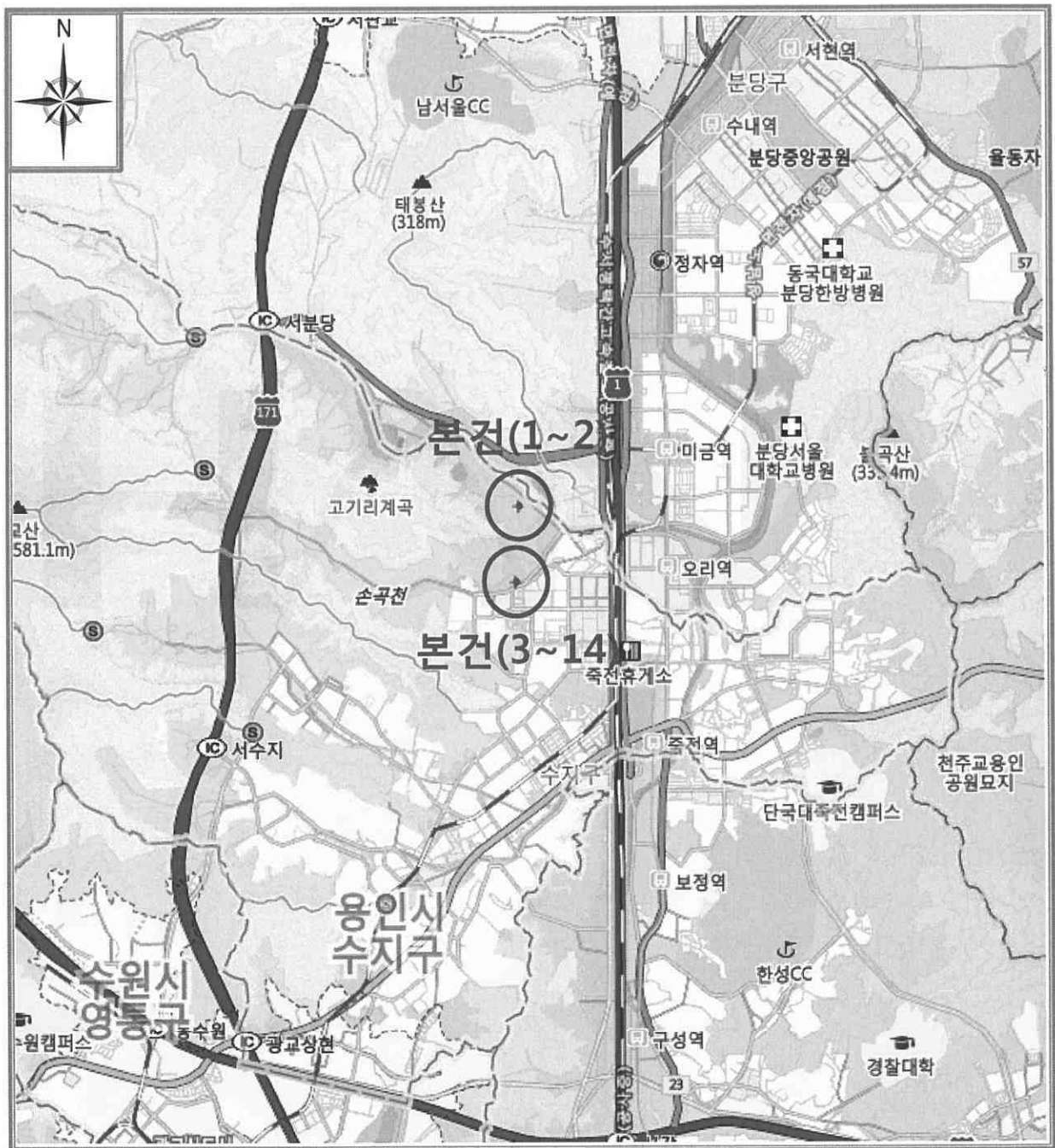
기재사항	내역
	<p>(2013-09-26), 비행안전제3구역(전술), 도시개발구역(2013-10-02), 준보전산지, 성장관리권역.</p> <p>기호(10) 도시지역, 자연녹지지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2014-10-10), 경관녹지(저축), 소로2류(폭 8M~10M)(저축), 가축사육제한구역(2013-09-26), 비행안전제3구역(전술), 도시개발구역(2014-10-10), 준보전산지, 성장관리권역.</p> <p>기호(11) 도시지역, 자연녹지지역, 수도공급시설, 가축사육제한구역(2013-09-26), 비행안전제3구역(전술), 준보전산지, 성장관리권역.</p> <p>기호(12) 도시지역, 자연녹지지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2013-10-02), 경관녹지(저축), 가축사육제한구역(2013-09-26), 비행안전제3구역(전술), 도시개발구역(2013-10-02), 준보전산지, 성장관리권역.</p> <p>기호(13,14) 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2013-10-02), 가축사육제한구역(2013-09-26), 비행안전제3구역(전술), 도시개발구역(2013-10-02), 준보전산지, 성장관리권역임.</p>
형세 및 이용상황	본건은 세장형(기호[1,3]) 및 부정형(기호[2,4~14])의 토지로서, 기호(1)은 단독주택 등의 건부지, 기호(2)는 도로, 기호(3,12~14)는 나지상태이며, 기호(4~11)은 임야로 이용중임.
도 로 상 태	기호(1)의 북서측 및 기호(3,13,14)의 남서측으로 각각 노폭 약 4미터 정도의 포장도로에 접하며, 기호(2)는 현황 도로, 기호(4~12)는 맹지임.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	<p>본건 기호(1) 지상에 제시외건물(주택, 축사 등)이 소재하나 귀사 요청에 의거 토지만을 평가하였는바 업무진행시 참조바랍니다.</p> <p>※ 후첨 '지적 및 건물개황도' 참조바람.</p>
공부와의 차이	-.
임대관계 및 기타	-.



위 치 도

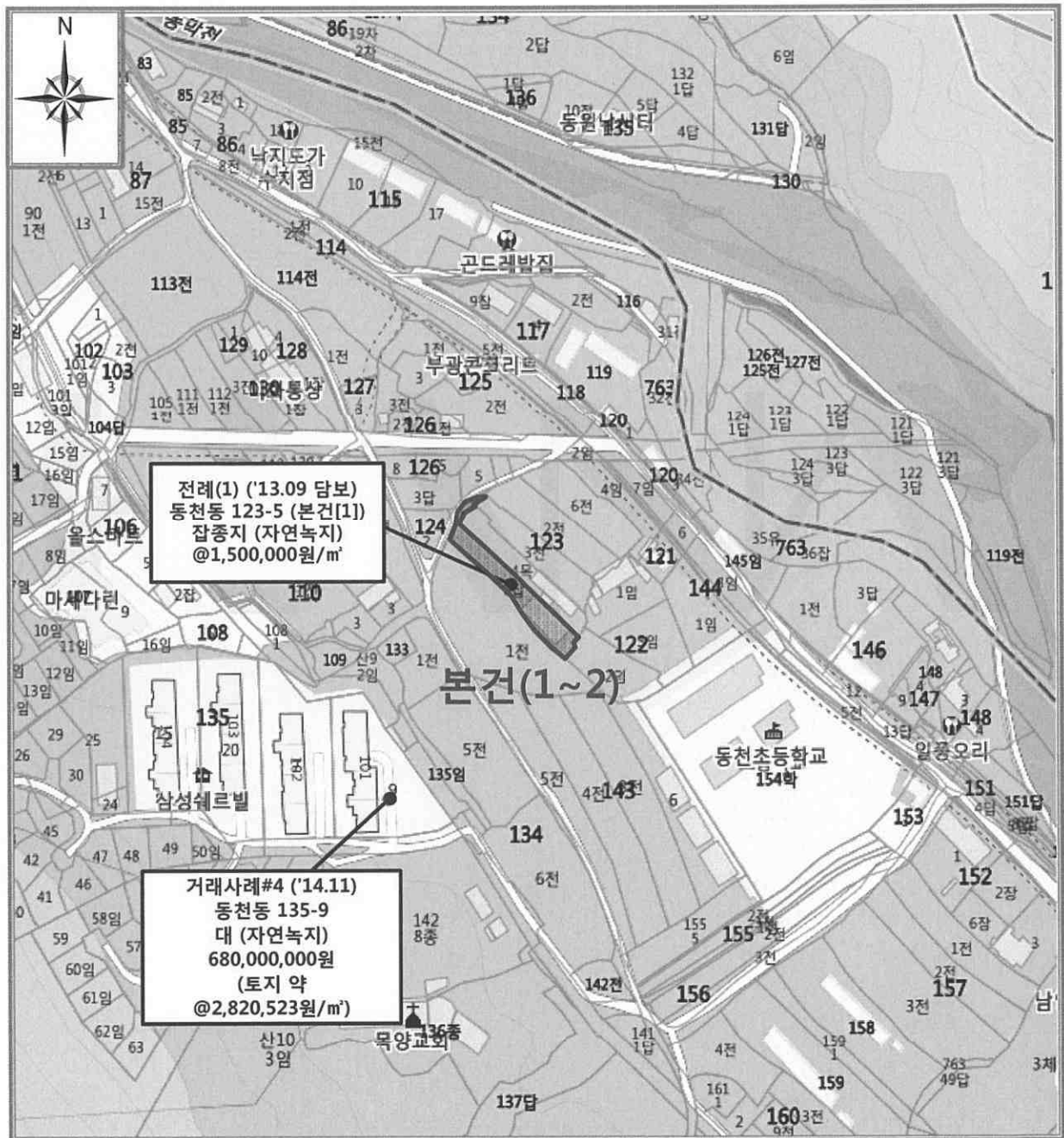
소재지

경기도 용인시 수지구 동천동 123-5외 13필지



가 격 참 고 도

소 재 지	경기도 용인시 수지구 동천동 123-5외 13필지
-------	-----------------------------

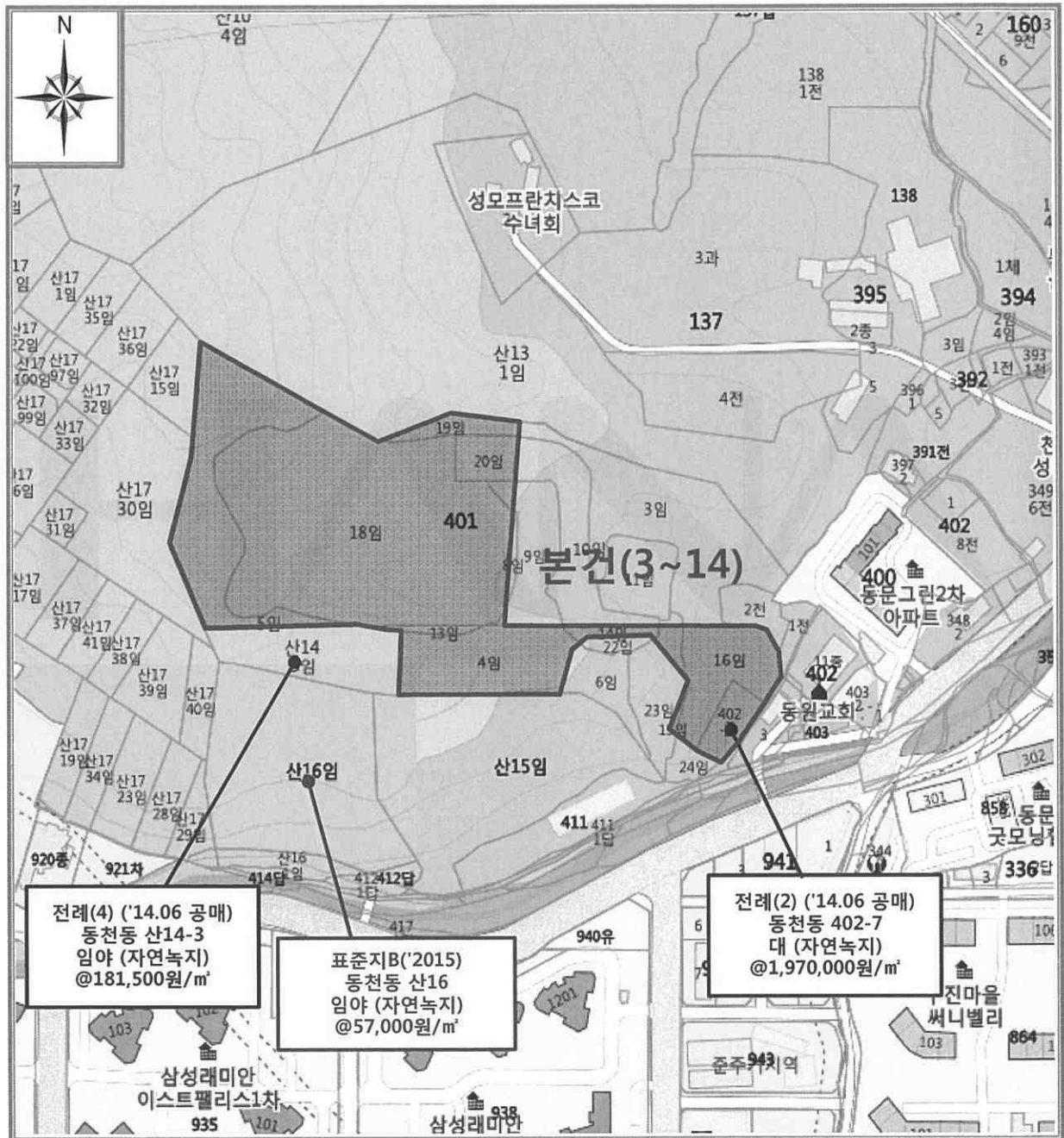


[범 례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가전례	■ 거래사례
---------	-------	-------	--------	--------



가 격 참 고 도

소 재 지	경기도 용인시 수지구 동천동 123-5외 13필지
-------	-----------------------------



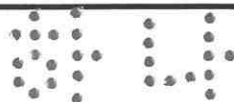
[범 례]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가전례

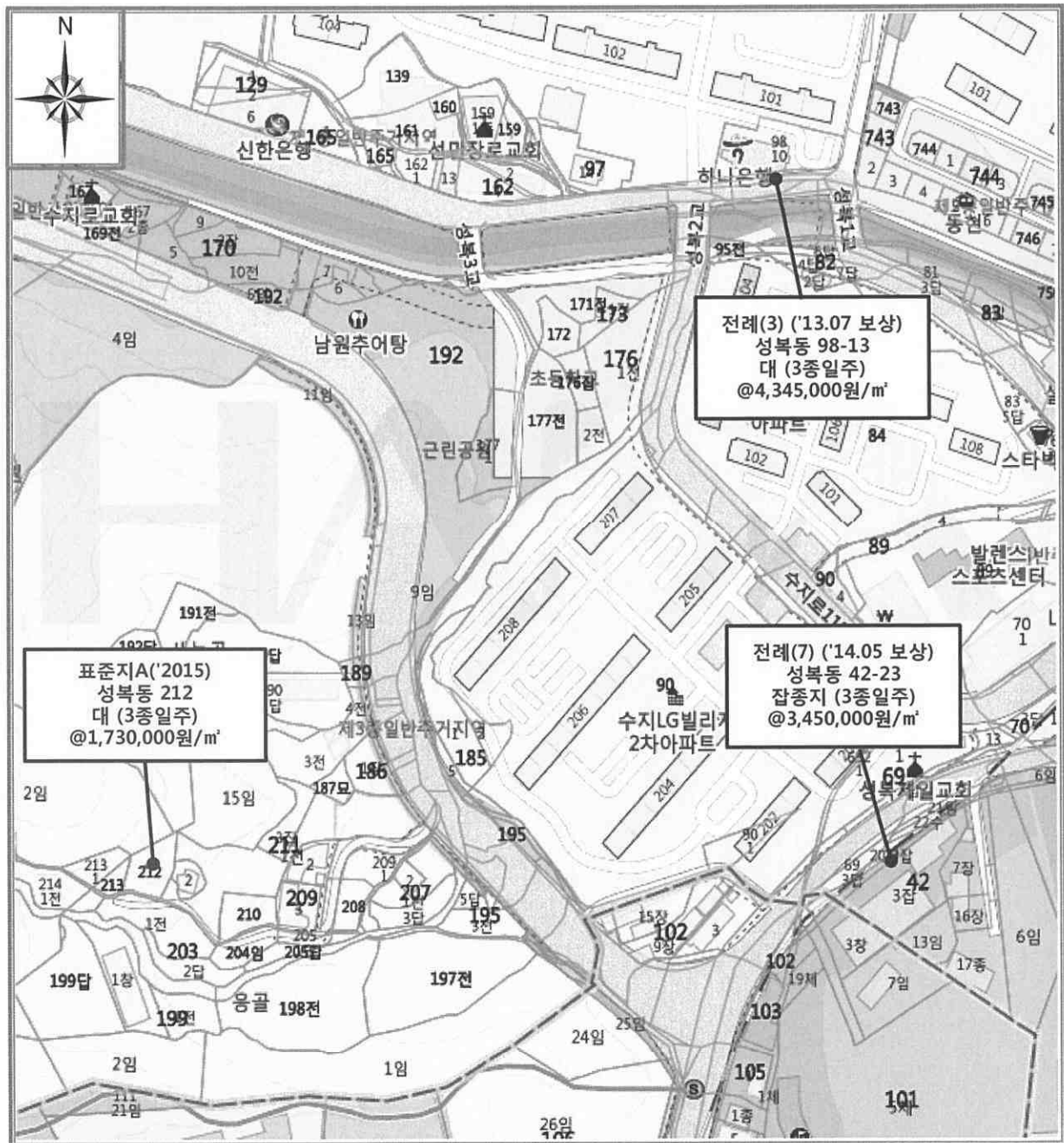
■ 거래사례



HANA | (주)하나감정평가법인

가 격 참 고 도

소 재 지	경기도 용인시 수지구 동천동 123-5외 13필지
-------	-----------------------------



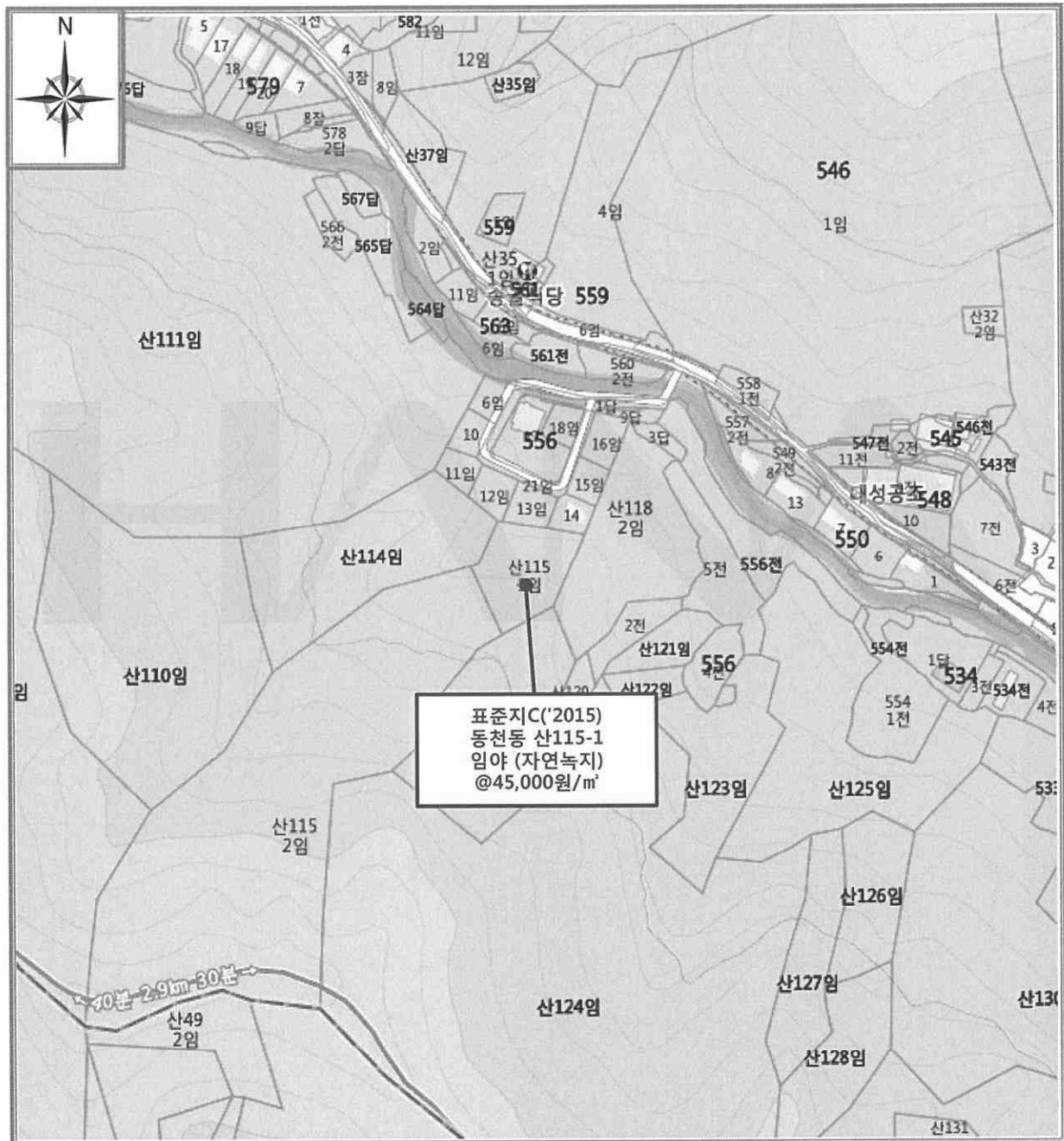
[범 례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가전례	■ 거래사례
---------	-------	-------	--------	--------



가 격 참 고 도

소 재 지

경기도 용인시 수지구 동천동 123-5외 13필지



[범 례]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가전례

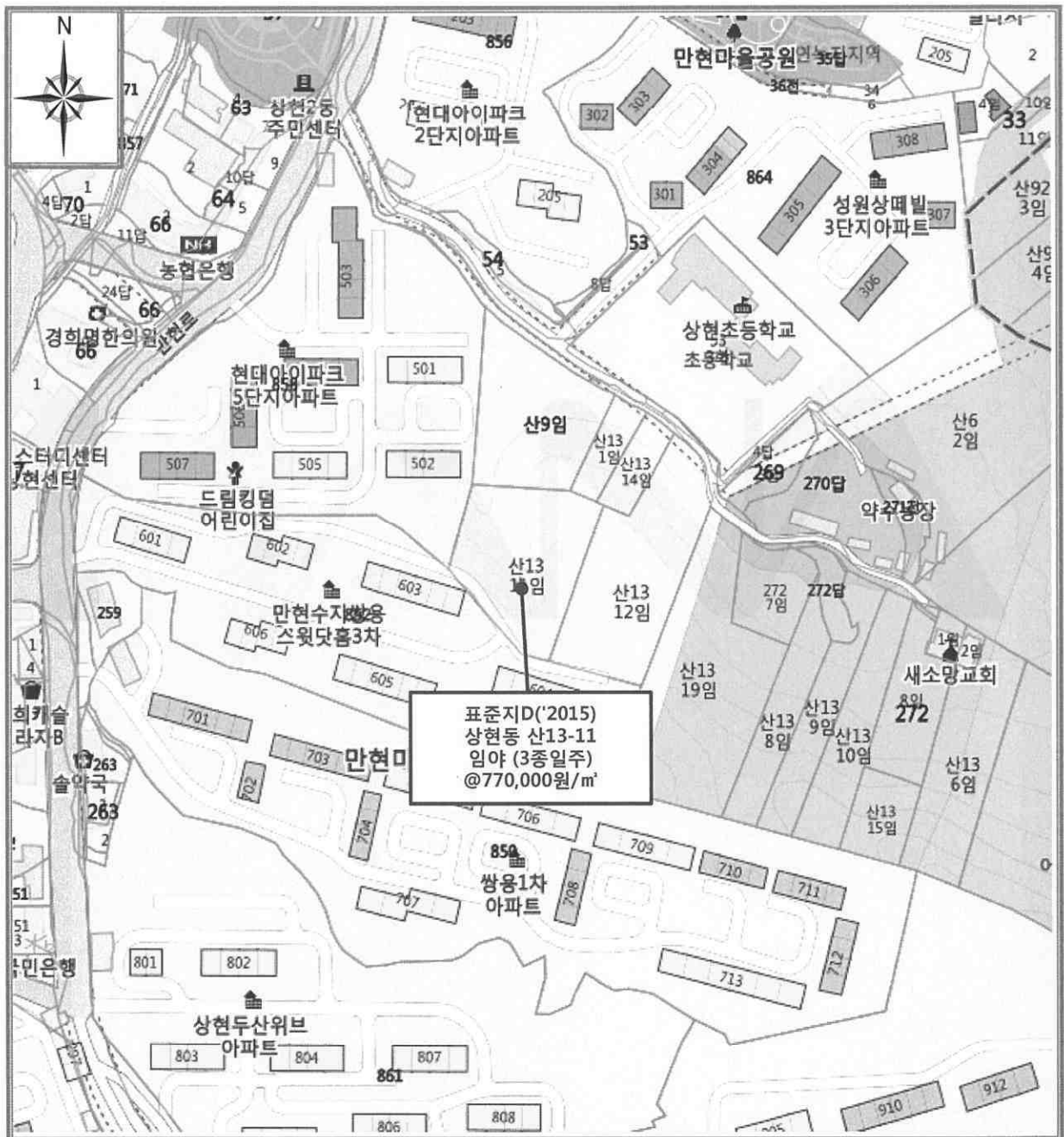
■ 거래사례



HANA | (주)하나감정평가법인

가 격 참 고 도

소재지	경기도 용인시 수지구 동천동 123-5외 13필지
-----	-----------------------------

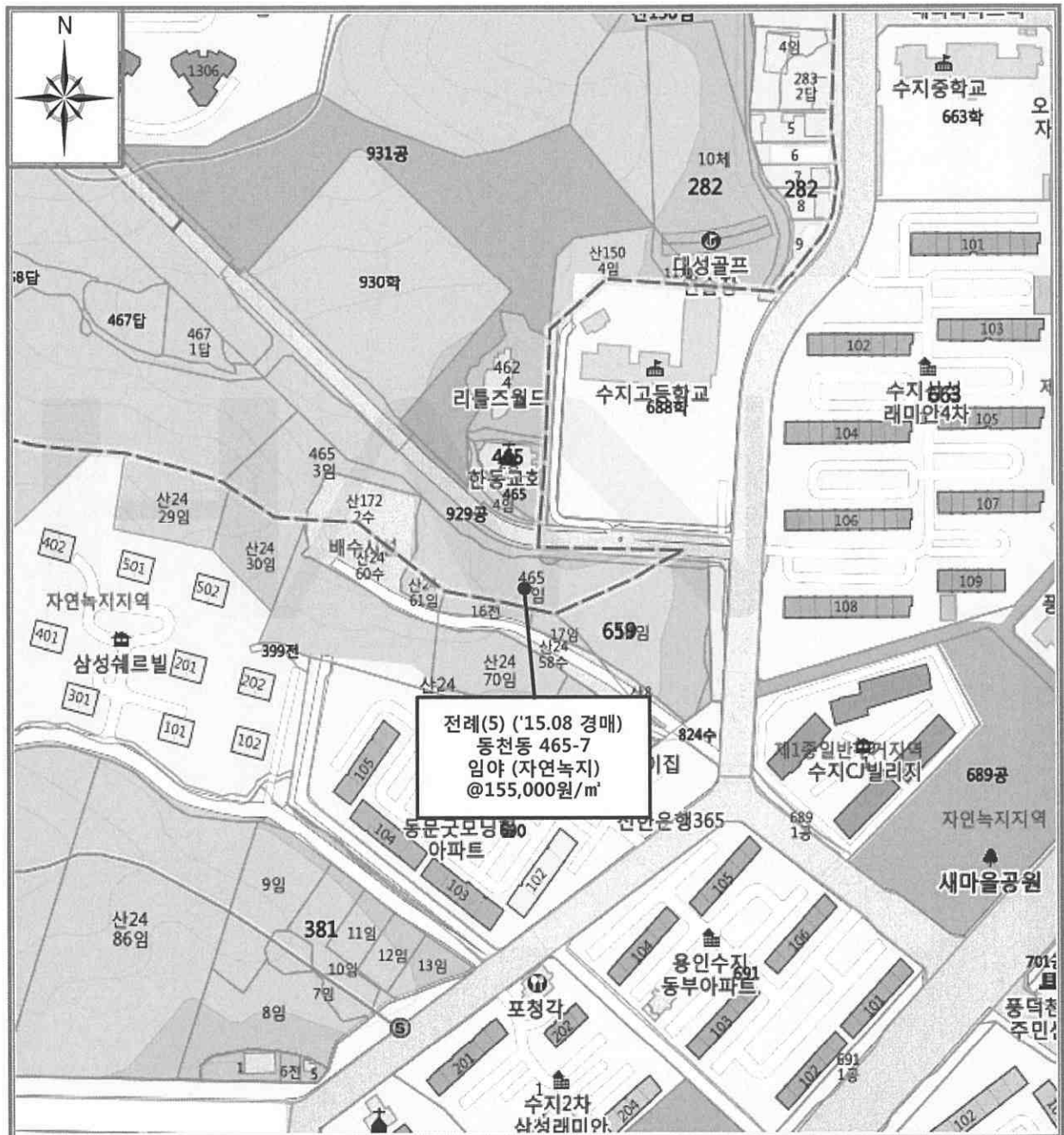


[범 례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가전례	■ 거래사례
---------	-------	-------	--------	--------

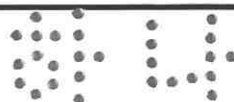


가 격 참 고 도

소재지	경기도 용인시 수지구 동천동 123-5외 13필지
-----	-----------------------------



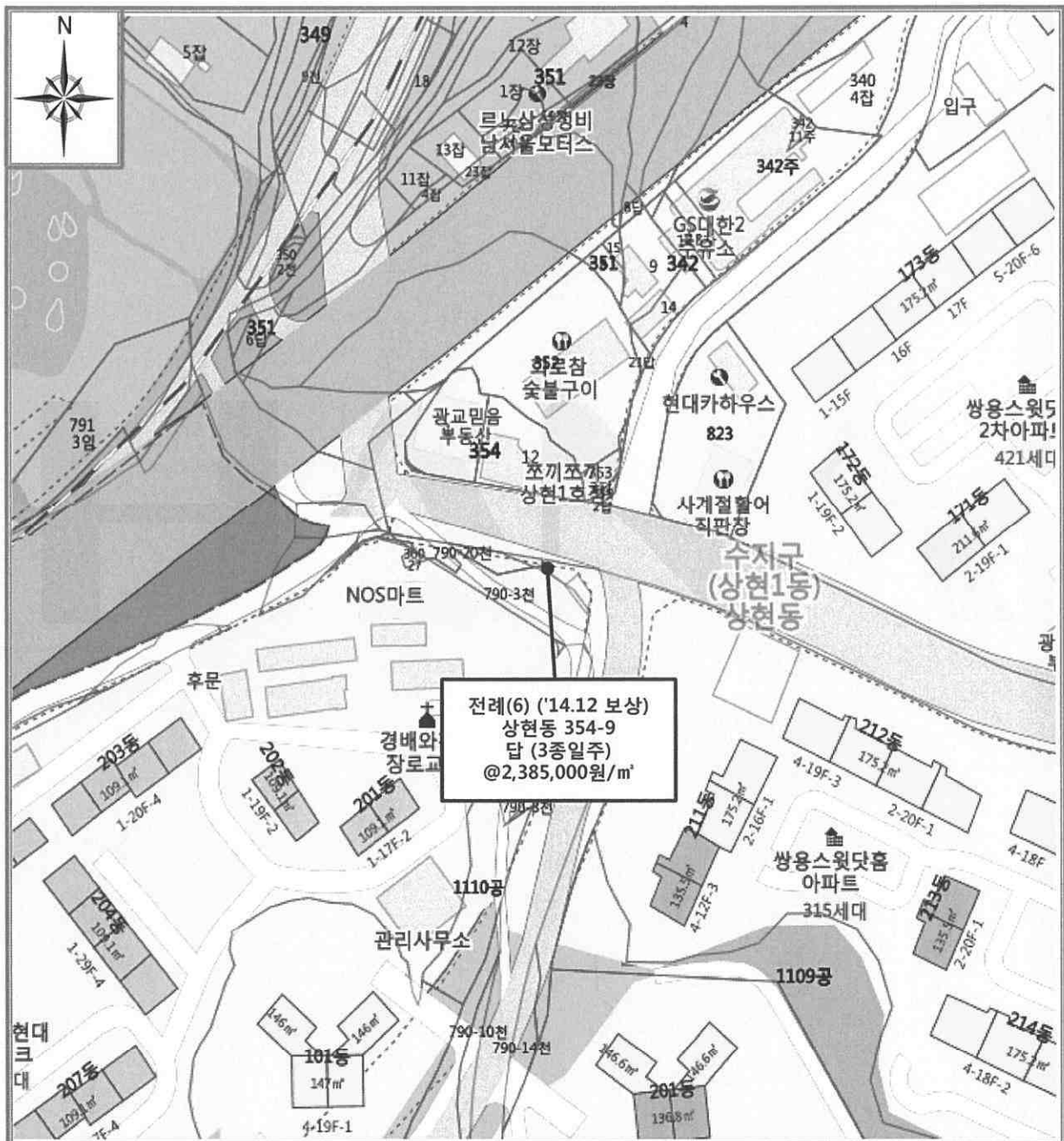
[범례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------



가 격 참 고 도

소 재 지

경기도 용인시 수지구 동천동 123-5외 13필지



[범 례]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가전례

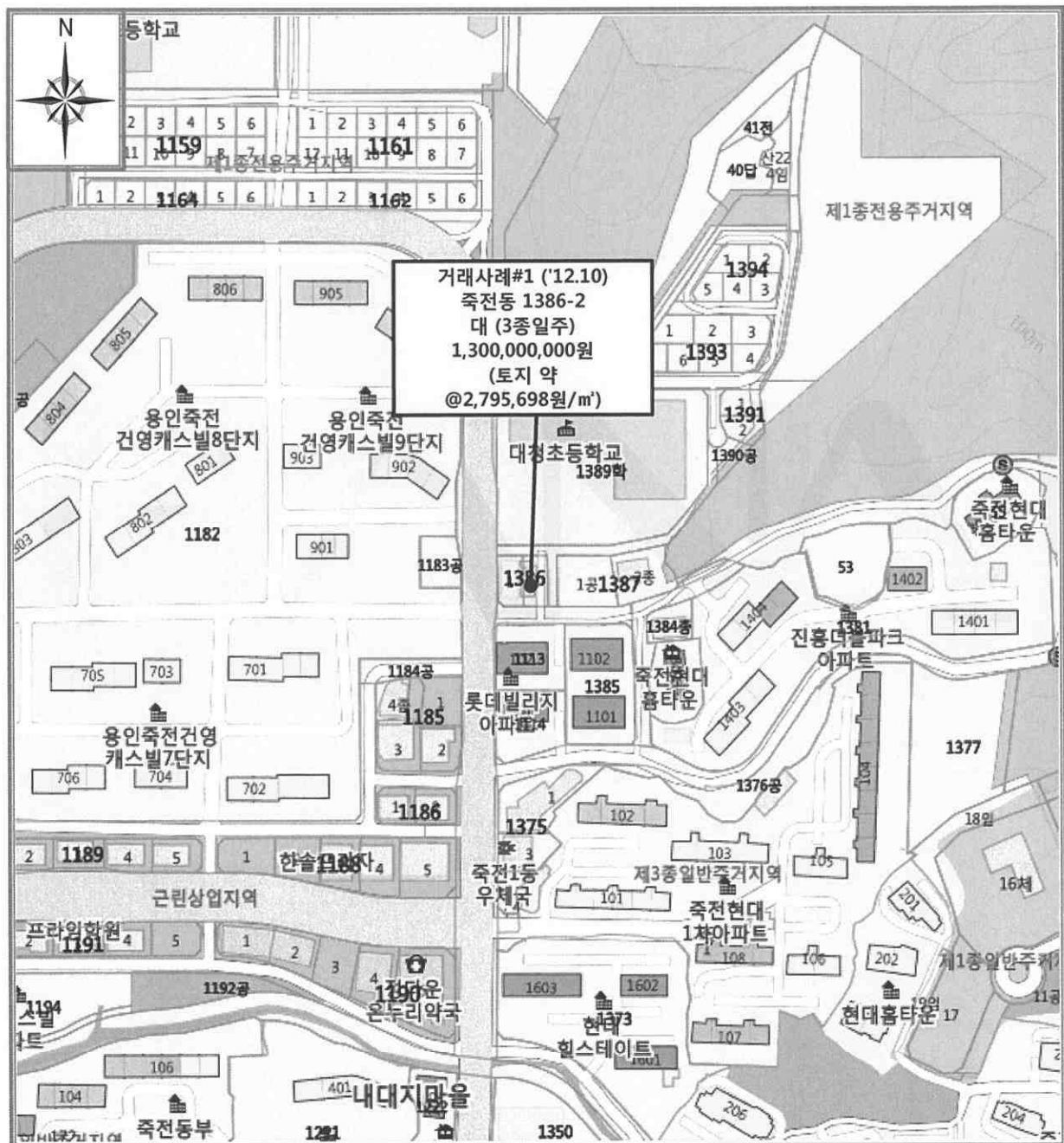
■ 거래사례



HANA | (주)하나감정평가법인

가 격 참 고 도

소재지	경기도 용인시 수지구 동천동 123-5외 13필지
-----	-----------------------------



[품 려]

■ 본 건

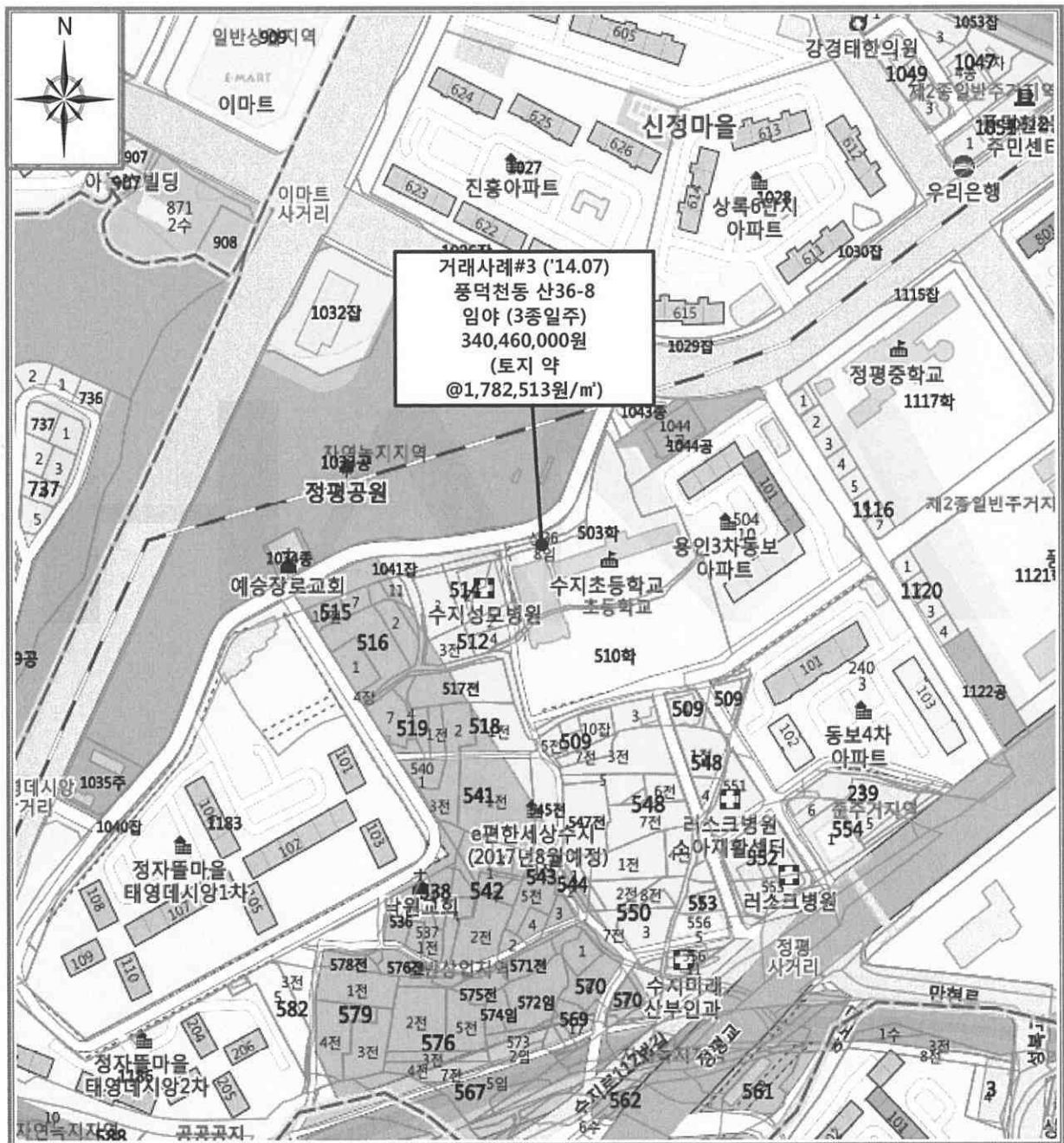
■ 표준지

■ 평가전례

■ 거래사례

가 격 참 고 도

소 재 지	경기도 용인시 수지구 동천동 123-5외 13필지
-------	-----------------------------



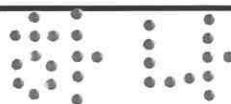
[범 례]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가전례

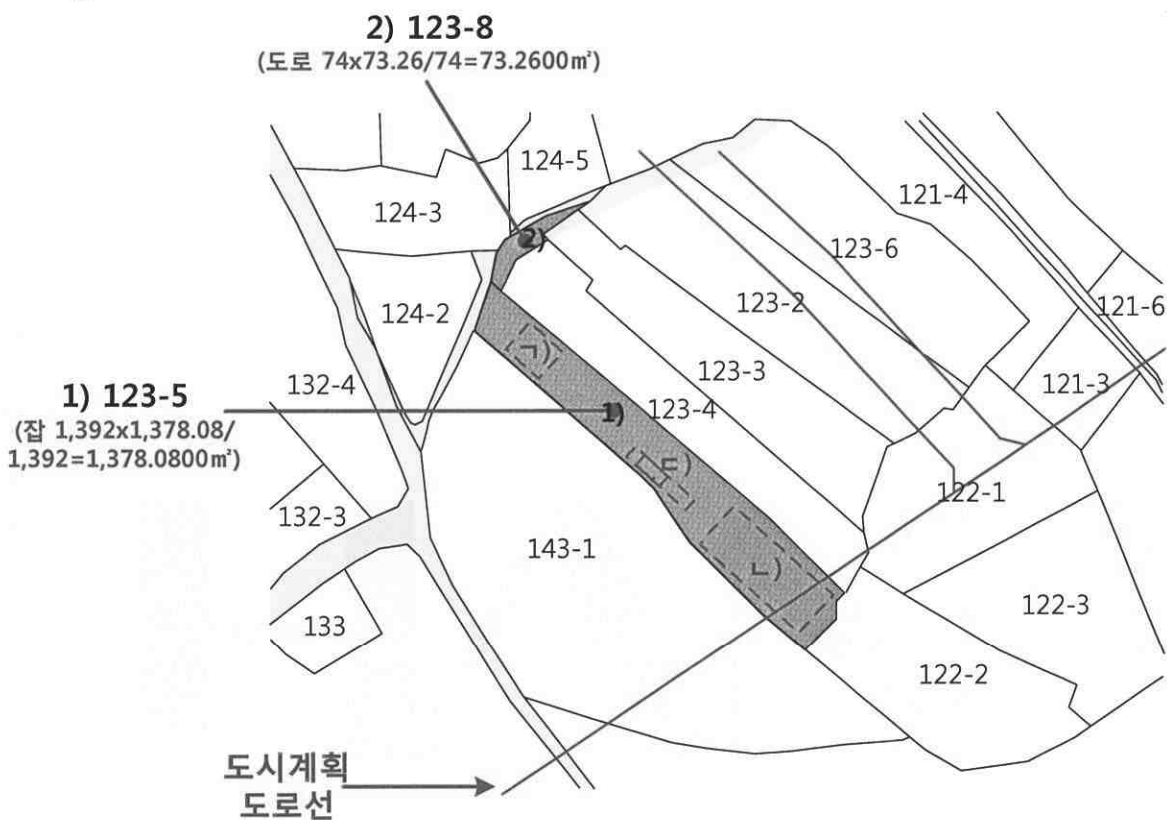
■ 거래사례



HANA | (주)하나감정평가법인

지 적 도

S : 1 / 1,700

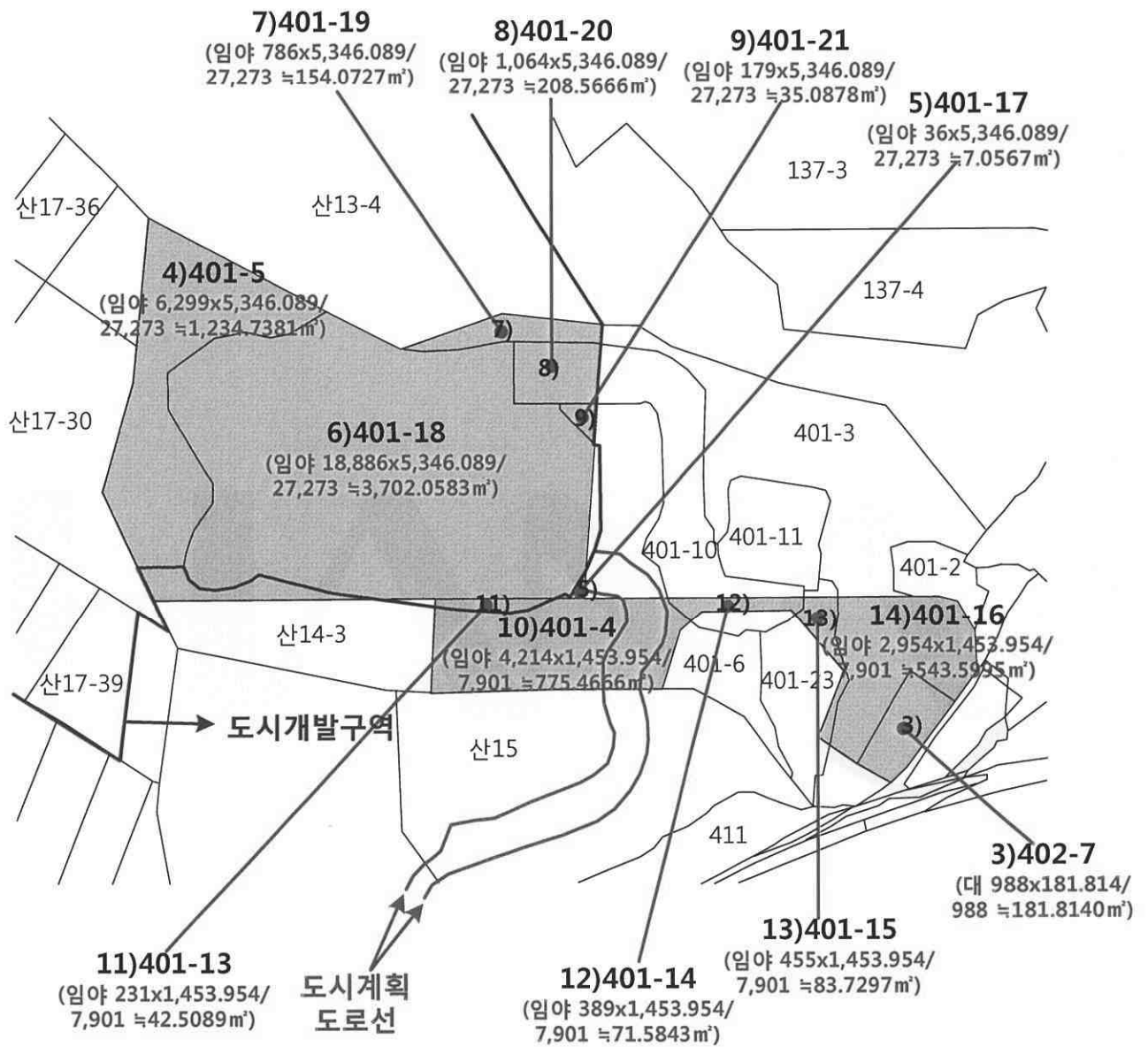


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물



지 적 도

S : 1 / 3,000

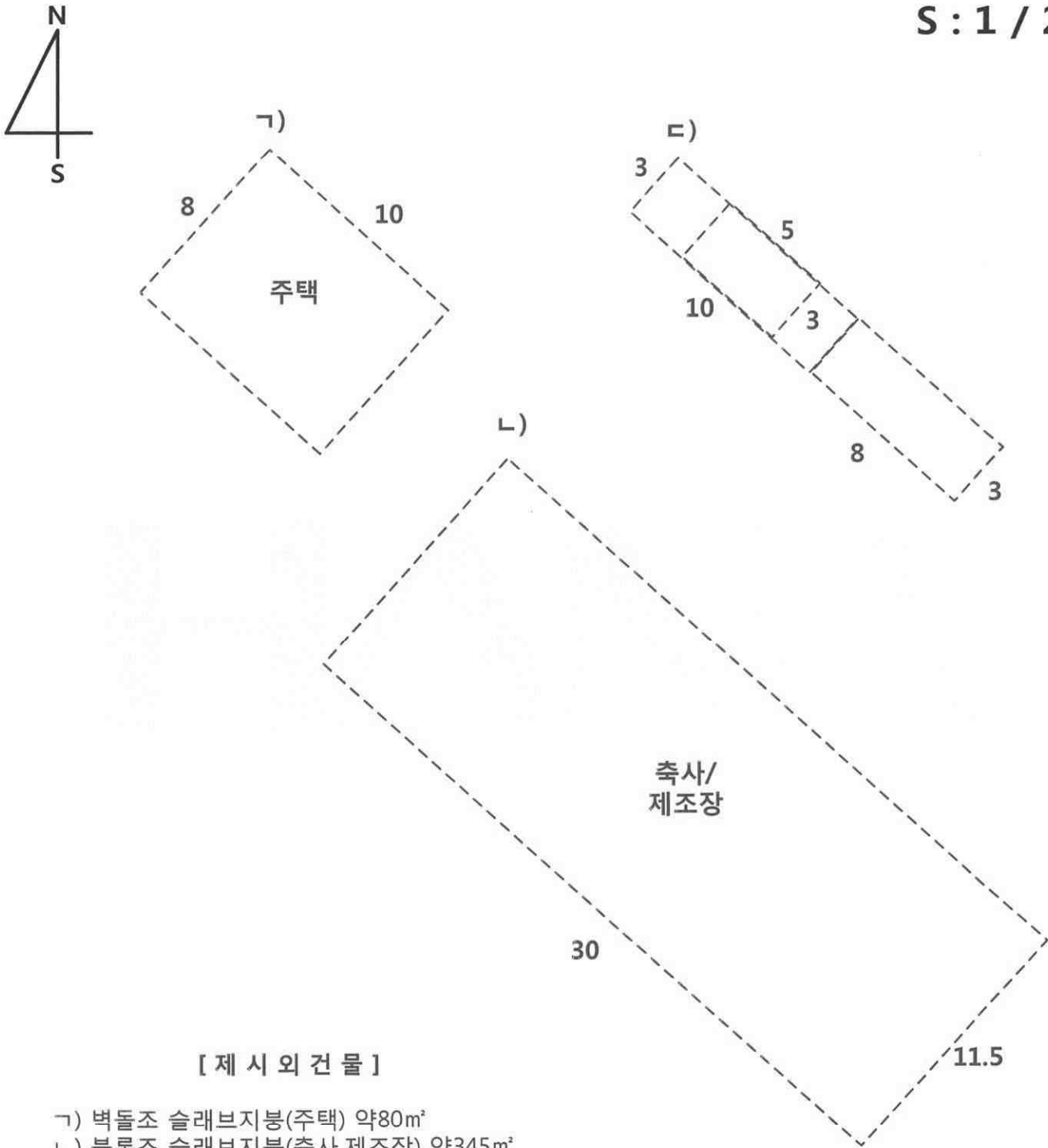


범 례	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <div style="width: 10px; height: 10px; background-color: gray; border: 1px solid black;"></div> 평가대상토지 </div> <div> <div style="width: 10px; height: 10px; border-bottom: 2px solid black;"></div> 도로선 </div> <div> <div style="width: 10px; height: 10px; border-bottom: 1px solid black;"></div> 도시계획선 </div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <div style="width: 10px; height: 10px; border-bottom: 1px solid black;"></div> 용도지역구분선 </div> <div> <div style="width: 10px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px);"></div> 평가건물1층 </div> <div> <div style="width: 10px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px);"></div> 평가건물2층 </div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <div style="width: 10px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px);"></div> 평가건물3층이상 </div> <div> <div style="width: 10px; height: 10px; border: 1px dashed black;"></div> 평가제외건물 </div> <div> <div style="width: 10px; height: 10px; border: 1px dotted black;"></div> 제시외건물 </div> </div>
-----	---	--	---



건물 개황도

S : 1 / 250



[제시외 건물]

- ㄱ) 벽돌조 슬래브지붕(주택) 약80㎡
- ㄴ) 블록조 슬래브지붕(축사,제조장) 약345㎡
- ㄷ) 컨테이너박스 3동



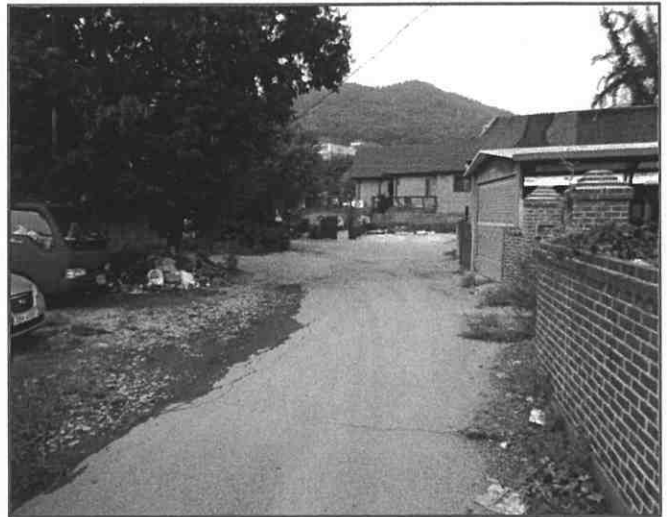
사 진 용 지

소재지

경기도 용인시 수지구 동천동 123-5외 13필지



본건(1) 전경



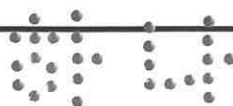
본건(2) 전경



본건(1,2) 주위환경 - 서측에서 촬영



본건(3) 전경



사 진 용 지

소재지

경기도 용인시 수지구 동천동 123-5외 13필지



본건(3,12~14)) 전경



본건(4 주변) 전경



본건(4 주변) 주위환경



본건(3 주변) 주위환경

