

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래
건명	박성종 소유물건(2024타경96900)
감정서번호	A1N2241113001

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

(주)에이원감정평가법인 동부지사

지사장 장 세 재



(토지)감정평가표

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

감정평가사
우병수

禹炳秀



(주)에이원감정평가법인 동부지사 지사장 장세재



감정평가액	일십삼억구백사십팔만오천오백원정 (₩1,309,485,500.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매17계		
소유자 (대상업체명)	박성종 (2024타경96900)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.25	2024.11.18 ~ 2024.11.25	2024.11.25	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	822.50	토지	822.50	-	1,309,485,500
		이	하	여	백	
	합계					₩1,309,485,500
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		장세재		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 공세동 소재 '공세초등학교' 복측 인근에 위치하는 경기도 용인시 기흥구 공세동 142-7 외 소재 부동산(토지)에 대한 수원지방법원의 경매(2024타경96900) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 11월 18일 ~ 2024년 11월 25일로 대상물건의 이용상황 및 지가수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 25일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

5. 대상물건의 개요

기호	소재 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	공세동 142-7	337	답	허가지	자연녹지	세로(가)	사다리/ 완경사	886,700	-
2	공세동 142-8	337	답	허가지	자연녹지	세로(가)	사다리/ 완경사	886,700	-
3	공세동 142-6	1,494 × 2/42	도로	도로 등	자연녹지	세로(가)	부정형/ 완경사	295,500	소유자 박성종 지분 전부
4	공세동 140-3	353 × 24/353	도로	도로 등	자연녹지	세로(가)	부정형/ 완경사	295,500	소유자 박성종 지분 전부

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 본건의 정확한 위치 및 경계, 정확한 면적은 측량을 요하는 사항이니, 귀 경매업무 진행시 확인 바람.

다. 본건 기호 (1,2) 토지는 용인시 기흥구청에 확인결과 2022.10.18일자로 허가(허가번호 2022-건축허가과-신축허가-25 및 2022-건축허가과-신축허가-26)를 득한 토지로서 현재 토목공사가 완료된 상태인 바, 이를 감안하여 감정평가 하였음.

라. 본건 기호 (3) 토지는 박성종 외 4인 및 기호 (4) 토지는 박성종 외 6인이 공동으로 소유하고 있는 부동산으로서 귀 제시목록에 따라 '박성종'의 지분만을 평가하였으며, 지분의 위치가 확인되지 않아 전체의 가액에 지분비율을 적용하여 평가하였음.

마. 본건 기호 (3,4) 토지는 지목 도로 및 현황 도로 등으로 이용 중인 바, 인근 토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

1) 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 감정평가방법의 결정

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 등에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

2. 토지 감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가 개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가함.

(2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)
A	공세동 129-18	248	대	단독주택	자연녹지	세로(가)	세장형/완경사	895,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

① 시점수정

ㄱ. 지가변동률

지역	지가변동률	지가변동률 산정
경기도 용인시 기흥구 녹지지역 (2024. 01. 01 ~ 2024. 11. 25)	4.958% (1.04958)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 4.648 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.367 $(1 + 0.04648) * (1 + 0.00367 * 25/31)$ ≒ 1.04958

ㄴ. 생산자물가상승률

2023년 12월 지수 (A)	2024년 10월 지수 (B)	산식	생산자물가상승률
117.56	119.02	$\{(B)-(A)\}/A$	$(119.02 - 117.56) / 117.56 \times 100$ ≒ 1.242%

② 시점수정치 결정

ㄱ. 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니함.

ㄴ. 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함. (1.000)

(5) 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건(1,2) / 표준지(A)

조건	항목	구 분	격차율	비 고
		세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함
	상가와와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
획지 조건	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등	1.00	대체로 유사함
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	방위, 고저 등	1.00	대체로 유사함
		접면도로 상태		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	0.87	본건은 표준지대비 지목 등에서 열세함
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 유사함
누 계			0.870	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

② 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재 지번	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고	거래시점 개별공시지가 (원/㎡)
a	공세동 1***외	답, 도로	2,184중 411.25	자연녹지	허가지	2024.04.10	633,239,000 (1,750,488원/㎡)	토지만 거래	-
	토지면적: 답(337㎡), 도로(74.25㎡) 토지단가: 633,239,000 / [337㎡ + (74.25㎡ x 1/3)] ≒ 1,750,488원/㎡								
b	공세동 1***외	답, 도로	2,183중 410.25	자연녹지	허가지	2024.01.16	631,424,000 (1,750,309원/㎡)	토지만 거래	-
	토지면적: 답(336㎡), 도로(74.25㎡) 토지단가: 631,424,000 / [336㎡ + (74.25㎡ x 1/3)] ≒ 1,750,309원/㎡								
c	공세동 1***외	대	234 (일단지)	자연녹지	단독 주택	2023.12.06	635,922,000 (1,773,615원/㎡)	토지건물 일괄거래	-
	건물가액: (1,600,000 x 45/45) x 138.06㎡ ≒ 220,896,000원 (일반목구조, 연면적: 138.06㎡, 사용승인일자: 2023.10.25) 토지단가: (635,922,000 - 220,896,000) / 234㎡ = 1,773,615원/㎡								

※ 상기 거래사례 중 토지, 건물 일괄거래사례는 배분법에 의거 건물가액을 공제하여 토지단가를 산정하였으며, 개별토지특성은 거래시점 당시를 기준으로 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#a	공세동 1*****	대	218	자연녹지	주거용	시가 참고	2023.06.20	1,500,000	-	863,400
#b	공세동 1*****	임	300	자연녹지	주거나지	법원 경매	2024.07.22	1,460,000	-	799,400
#c	공세동 4****	대	381	자연녹지	주상기타	법원 경매	2024.06.10	1,980,000	-	897,100

④ 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준

본건 인근 자연녹지지역 대지 : 약 1,700,000원/㎡ ~ 1,900,000원/㎡ 정도 수준임.
(토지의 도로접면, 형상, 위치, 면적 등에 따라 차이가 있음.)

⑤ 인근지역 최근1년 경매통계

구 분	용 도	경기도 용인시 기흥구	
		매각율(%)	매각가율(%)
최근 1년 평균	전, 답	12.5	50.8

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

ㄱ. 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 기호(a)를 각각 선정하였음.

기호	소재지번	지목	토지 면적 (㎡)	용도지역 이용상황	기준시점	거래금액(원) (토지단가)	접면도로 형상, 지세
a	공세동 1**-*외	답, 도로	2,184중 411.25	자연녹지 허가지	2024.04.10	633,239,000 (1,750,488원/㎡)	세로(가) 정방형,완경사
토지면적: 답(337㎡), 도로(74.25㎡) 토지단가: 633,239,000 / [337㎡ + (74.25㎡ x 1/3)] ≒ 1,750,488원/㎡							

※ 상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

ㄴ. 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
a	2024. 04. 10 ~ 2024. 11.25	3.538% (1.03538)	경기도 용인시 기흥구 녹지지역

ㄷ. 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함(1.000).

ㄹ. 개별요인 비교

적용사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 표준지(A) / 사례(a)

구 분		격차율	비 고
조건	항목	세항목	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00 대체로 유사함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성	
환경 조건	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00 대체로 유사함
	일조 등	일조, 통풍 등	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성	
획지 조건	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등	1.00 대체로 유사함
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	
행정적 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00 대체로 유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지	
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지	
기타 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.15 표준지는 사례대비 지목 등에서 우세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00 대체로 유사함
		기타	
누 계			1.150

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉠. 격차율 산정

기호	구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	적용사례 기준	1,750,488	1.03538	1.000	1.150	2,084,283	2.217
	표준지 기준	895,700	1.04958	-	-	940,109	

㉡. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

그 밖의 요인 보정		
표준지	A	2.217

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	895,700	1.04958	1.000	0.870	2.21	1,807,547	1,810,000	-
2	895,700	1.04958	1.000	0.870	2.21	1,807,547	1,810,000	-
3		인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내					603,000	현황 도로
4		인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내					603,000	현황 도로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가 개요

대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 하여 대상물건의 시산가액을 산정하였음.

(2) 거래사례의 선정

① 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 거래사례 선정

본건은 도시지역 내의 토지로서 기준시점으로부터 3년 이내의 상기 거래사례 중 본건의 용도 지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교하기에 적정하다고 판단되는 기호(b)를 각각 선정하였음.

기호	소재지번	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	접면도로 형상, 지세
b	공세동 1**-*외	답, 도로	2,183중 410.25	자연 녹지	허가지	2024.01.16	631,424,000 (1,750,309원/㎡)	세로(가) 사다리, 완경사
토지면적: 답(336㎡), 도로(74.25㎡) 토지단가: 631,424,000 / [336㎡ + (74.25㎡ × 1/3)] ≒ 1,750,309원/㎡								

※ 상기 토지단가는 전체거래가액을 토지면적으로 나눈 단가이며, 개별토지특성은 거래시점 당시를 기준으로 표시하였음.

(3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(4) 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
b	2024. 01. 16 ~ 2024. 11. 25	4.753% (1.04753)	경기도 용인시 기흥구 녹지지역

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

(6) 개별요인 비교

거래사례를 기준으로 본건 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건(1,2) / 사례(b)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함
	상가와와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성 일조 등	인근상가와와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 일조, 통풍 등		
환경 조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함
	인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	대체로 유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함
		기타		
누 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	1,750,309	1.000	1.04753	1.000	1.000	1,833,501	1,830,000	-
2	1,750,309	1.000	1.04753	1.000	1.000	1,833,501	1,830,000	-
3		인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내					610,000	현황 도로
4		인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내					610,000	현황 도로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지의 시산가액 조정 및 전체 감정평가액 결정

1. 토지의 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

1) 대상 토지의 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	1,810,000	1,830,000
2	1,810,000	1,830,000
3	603,000	610,000
4	603,000	610,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상 토지의 감정평가액 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는 바, 본건의 가격결정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 「감정평가 실무기준」 등 관계규정에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 최종 감정평가액을 결정함.

토지 감정평가액 결정

기 호	공시지가기준법(원/㎡)
1	1,810,000
2	1,810,000
3	603,000
4	603,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 전체 감정평가액 결정

구분	기호	면 적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
		공 부	사 정			
토지	1	337	337	1,810,000	609,970,000	-
	2	337	337	1,810,000	609,970,000	-
	3	1,494중 124.5	124.5	603,000	75,073,500	박성중 지분 전부
	4	353중 24	24	603,000	14,472,000	박성중 지분 전부
		합 계			₩1,309,485,500	-

토지 감정평가명세표

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 기흥구 공세동	142-7	답	자연녹지지역	337	337	1,810,000	609,970,000	허가지
2	동 소	142-8	답	자연녹지지역	337	337	1,810,000	609,970,000	허가지
3	동 소	142-6	도로	자연녹지지역	2 1,494x— 24	124.5	603,000	75,073,500	현황 도로 박성종 지분 전부
4	동 소	140-3	도로	자연녹지지역	24 353x— 353	24	603,000	14,472,000	현황 도로 박성종 지분 전부
합 계				이	하	여	백	₩1,309,485,500.-	

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 용인시 기흥구 공세동 '공세초등학교' 북측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 (1,2) : 남측 하향 완경사지를 등고평탄하게 조성한 사다리형 토지로서 '허가지'상태임.

기호 (3,4) : 지목 및 현황 도로임.

(4) 인접 도로상태

기호 (1,2) : 서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로(본건 기호(3))에 접함.

기호 (3,4) : 지목 및 현황 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1~3) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

기호 (4) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

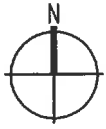
(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

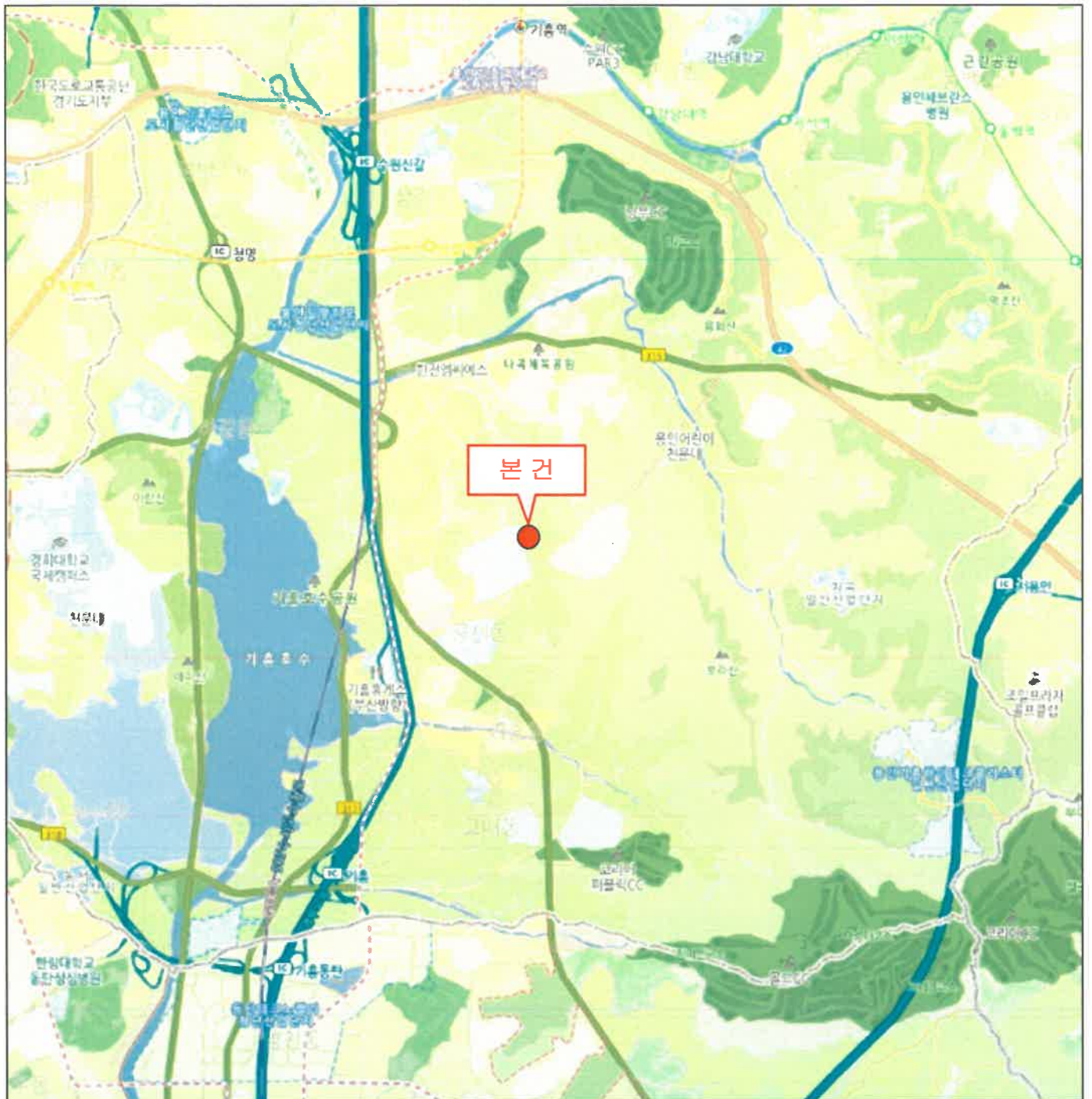
- (1) 임대관계 : 미상임.
- (2) 기타 : 해당사항 없음.

광역위치도



소재지

경기도 용인시 기흥구 공세동 142-7 외



상세 위치도



소재지

경기도 용인시 기흥구 공세동 142-7 외



표준지 A	소재지	지목	이용상황	용도지역	가격(원/㎡)
	공세동 129-18	대	단독주택	자연녹지	895,700

지적 및 건물개황도

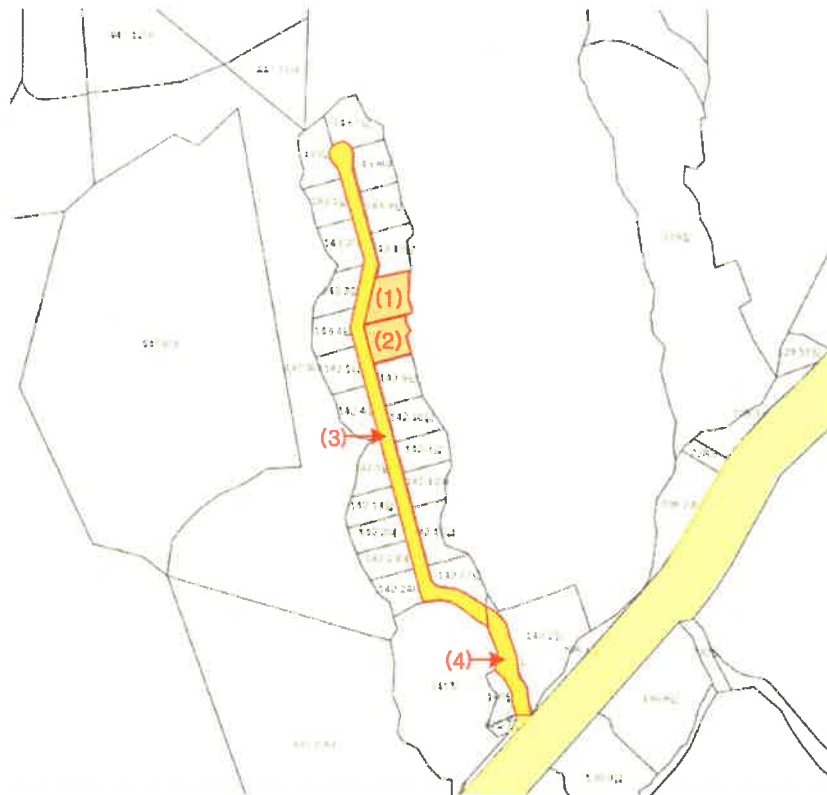


소재지

경기도 용인시 기흥구 공세동 142-7 외











Non Scale



[본건]

- 기호 (1) 142-7 답
- 기호 (2) 142-8 답
- 기호 (3) 142-6 도로 (1,494 중 124.5 박성중 지분 전부)
- 기호 (4) 140-3 도로 (353 중 24 박성중 지분 전부)

- | | | | |
|--|--|--|---|
|  도로선 |  평가건물1층 |  평가건물3층이상 |  제시외건물 |
|  평가대상토지 |  평가건물2층 |  도로저축선 |  지적경계선 |

사진용지



본건 기호 (1) 전경



본건 기호 (2) 전경



본건 기호 (3) 전경



본건 기호 (4) 전경

사 진 용 지



본건 주위 전경



본건 주위 전경