

# 감정평가서

건명	이진호 외 1명 소유물건(2024타경64590)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래
감정서번호	KN240430-02-081



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)감정평가법인 국토 경기남부지사



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
송혜영

송혜영 (인)

(주)감정평가법인 국토 경기남부지사 지사장 곽세근

(서명또는인)

감정평가액	일십육억오천육백육십사만칠천사십원정(₩1,656,647,040.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이진호 외 1명 (2024타경64590)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.14	2024.05.08 ~ 2024.05.14	2024.05.16	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4 39,274x—	토지	7,140.72	232,000	1,656,647,040
	토지	4 39,274x—				
		이	하	여	백	
합계					₩1,656,647,040	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		이석원		(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 수지구 동천동 소재 '동천초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 기본적인 사항

대상물건 (1) 전경



#### 가. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 용인시 수지구 동천동 산10-4	임야	39,274 중 7140.72	보전녹지, 자연녹지	자연림	맹지	사다리형 급경사	45,400

[귀 제시목록 및 관련 공부 등]

※매각지분[이진호지분 전부(39,274㎡ x 4/44), 이진희지분 전부(39,274㎡ x 4/44)]입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 본건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 05월 14일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2024년 05월 08일부터 2024년 05월 14일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

- 가. 본 대상 물건의 소재지 및 면적 등은 귀 원이 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.
- 나. 본건 토지의 지적 경계 면적 이용상황 등에 대한 판단은 관련 공부 및 현장조사 등을 통하여 판단 하였으며, 후첨 '사진용지'와 같이 서측 경계부분에 운동기구시설 및 안내표지판 등이 소재하고 일부 등산로로 이용 되어있는 것으로 탐문조사되었으며, 침범 여부는 인접필지와의 정확한 경계 및 면적 등에 대한 별도의 측량을 요하는바, 경매진행시 재확인 하시기 바랍니다.
- 다. 본건 토지 일련번호(1)은 2개의 용도지역(보전녹지지역, 자연녹지지역)에 걸쳐 소재하며, 토지이용계 획확인서상 해당면적[보전녹지지역(39,274㎡ 중 약 18,459㎡ 약 47%), 자연녹지지역(39,274㎡ 중 약 20,815㎡ 약 53%)]을 개략적으로 면적 사정한 후, 각 용도지역별[보전녹지지역(39,274㎡ 중 약 18,459㎡ 약 47%), 자연녹지지역(39,274㎡ 중 약 20,815㎡ 약 53%)]로 구분평가하되, 가중평균하 여 감정평가하였는바, 업무 진행시 참고바랍니다.
- 다. 본건 토지는 등기사항전부증명서상 [을구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항) 순위번호 1에 요역지 지역권이 등재되었으며, 이는 인접필지(경기도 용인시 수지구 동천동 135-68, 135-72)를 통행 목적 으로 설정되어 본 평가에서는 이를 감안하여 감정평가하였는바, 경매진행시 참고바랍니다.
- 라. 본건 기호(1)토지 지상에 수목은 경제적 가치가 미미하거나 또는 토지와 같이 거래되는 거래관행 등 에 따라 토지단가에 포함하였는바, 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.
- 마. 본건은 공유지분 중 귀 요청에 의거 매각지분(이진호지분(4/44) 전부, 이진희지분(4/44) 전부)에 대 한 감정평가로서, 공유자간 위치확인이 곤란하여 전체면적에 대한 귀 제시목록 및 등기사항전부증명 서상 소유지분 비율에 의해 면적 사정하여 감정평가하되, 후첨 '토지 감정평가명세표'에 매각지분[이 진호지분(4/44)은 토지기호(1), 이진희지분(4/44)은 토지기호(1, 1-1)]을 각각 표기하였으니 경매진 행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p><b>제7조</b> [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li> <li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이거나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li> </ul>
<p><b>제11조</b> [감정평가 방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> <li>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li> <li>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> </ul>
<p><b>제12조</b> [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</li> <li>② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(아 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</li> <li>③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</li> </ul>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제 14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
------------------------	--

## 2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

### 가. 토지의 감정평가

토지는 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액

#### 가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

##### 1) 대상물건의 거래사례 및 평가사례(최근 3년 이내)

기호	전유면적 (㎡)	거래시점 및 평가시점	거래금액 및 평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
가					해당사항 없음.

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

##### 2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
A	경기도 용인시 수지구 동천동 산17-*	보전녹지	임야	330 (2,976 중 330)	-	2022.02.**	75,000,000	227,273
B	경기도 용인시 수지구 동천동 산17-**	보전녹지, 자연녹지	임야	2,062	-	2023.11.**	224,550,000	108,899
C	경기도 용인시 수지구 풍덕천동 산24-**	보전녹지	임야	330.58 (3306 중 330.58)	-	2023.02.**	39,000,000	117,974
D	경기도 용인시 수지구 동천동 산137-*	자연녹지	임야	14,082 (14,083 중 14,082)	-	2022.01.**	6,391,500,000	453,877
E	경기도 용인시 수지구 동천동 산137-*	보전녹지, 자연녹지	임야	11,503 (11,504 중 11,503)	-	2022.02.**	3,675,000,000	319,482

사례(A, C~E)는 지분 거래사례입니다.

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
F	경기도 용인시 수지구 동천동 산24-*	보전녹지	임야	조림	46,612	법원경매	2021.01.**	115,000
G	경기도 용인시 수지구 동천동 산17-***	자연녹지	임야	자연림	359	법원경매	2022.10.**	300,000
H	경기도 용인시 수지구 동천동 10-**	보전녹지	임야	자연림	4,817	법원경매	2023.01.**	220,000
I	경기도 용인시 수지구 동천동 산28-*	자연녹지, 보전녹지	임야	조림	165 (10,083 중 165)	법원경매	2024.02.**	268,000
J	경기도 용인시 수지구 동천동 산9-**	보전녹지	임야	자연림	4,486	시가참고	2024.02.**	129,000

※사례기호(I)는 지분평가입니다.

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 4) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
보전녹지	자연림	세로(불)	120,000 ~ 170,000	위치 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.
자연녹지	자연림	세로(불)	270,000 ~ 320,000	위치 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경기도 용인시 동천동 최근1년(2023년 05월 08일 ~ 2024년 05월 07일)			
구 분	경기도 용인시 수지구		용인시 수지구 동천동	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
임야	53.47	11	63.24	4

(출처 : 태인)

## 나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가(원/㎡)	대상토지
가	경기도 용인시 수지구 동천동 산25-*	14,262	임야	자연림	보전녹지	맹지	사다리 급경사	22,000	1 (보전녹지)

[공시기준일 : 2024.01.01.]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가(원/㎡)	대상토지
나	경기도 용인시 수지구 동천동 산17-***	7,059	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형 급경사	56,400	1 (자연녹지)

[공시기준일 : 2024.01.01.]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 연장적용하였습니다.

기호	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률 산정	지가변동률 (시점수정치)
1 (보전 녹지)	가	경기도 용인시 수지구 녹지지역 (24.01.01~24.05.14 )	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.660 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.208  ( 1 + 0.00660 ) * ( 1 + 0.00208 * 44/31 ) ≒ 1.00957	0.957

기호	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률 산정	지가변동률 (시점수정치)
1 (자연 녹지)	나	경기도 용인시 수지구 녹지지역 (24.01.01~24.05.14 )	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.660 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.208  ( 1 + 0.00660 ) * ( 1 + 0.00208 * 44/31 ) ≒ 1.00957	0.957

## 3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

### ■ [본건 기호 1 / 표준지 기호 가]

조 건	항목	세항목	비교치	검토(비교)의견
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리	1.15	본건은 비교표준지와 비교하여 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 등에서 우세합니다.
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.97	본건은 비교표준지와 비교하여 면적 등에서 열세합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정등의규제, 기타규제	1.00	대체로 유사합니다.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>격 차 율</b>				<b>1.116</b>

### ■ [본건 기호 1 / 표준지 기호 나]

조 건	항목	세항목	비교치	검토(비교)의견
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리	1.07	본건은 비교표준지와 비교하여 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 등에서 우세합니다.
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.98	본건은 비교표준지와 비교하여 형상 등에서 우세하나, 면적 등에서 열세하여 종합적으로 본건이 열세합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정등의규제, 기타규제	1.00	대체로 유사합니다.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>격 차 율</b>				<b>1.049</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

### (2) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가}}{\text{시점수정된 표준지 단가}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

(사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 비교 × 개별요인 비교) / (표준지공시지가 × 시점수정)

### (3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### ① 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
J	경기도 용인시 수지구 동천동 산9-**	보전녹지	임야	자연림	4,486	시가 참고	2024.02.**	129,000
G	경기도 용인시 수지구 동천동 산17-***	자연녹지	임야	자연림	359	법원 경매	2022.10.**	300,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 격차율 산정

■ 기호 1 토지 - [표준지 기호 가 / 비교사례 기호 J]

구 분	사례단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비 고	
표준지 산정단가	비교사례 J	129,000	1.000	1.00694	1.000	0.911	118,335	5.328	-
	표준지 가	22,000	-	1.00957	-	-	22,211		
사례기준 표준지 산출내역	사정 보정	- 비교사례는 평가사례로서 별도의 사정보정을 요하지 아니합니다.							
	시정 수정	- 경기도 용인시 수지구 녹지지역 지가변동률 (2024.02.07.~2024.05.14.)							1.00694
	지역 요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)							
	개별 요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치			
		0.92	0.99	1.00	1.00	0.911			
검토 의견	표준지는 평가사례와 비교하여 접근조건(인근취락과의 접근성 등), 자연조건(형상 등)에서 열세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 격차율 산정

■ 기호 1 토지 - [표준지 기호 나 / 비교사례 기호 G]

구 분	사례단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비 고	
표준지 산정단가	비교사례 G	300,000	1.000	1.03712	1.000	0.980	304,913	5.355	-
	표준지 나	56,400	-	1.00957	-	-	56,940		
사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정 보정	- 비교사례는 평가사례로서 별도의 사정보정을 요하지 아니합니다.							
	시점 수정	- 경기도 용인시 수지구 녹지지역 지가변동률 (2022.10.26.~2024.05.14.)						1.03712	
	지역 요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)							
	개별 요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치			
		1.00	0.98	1.00	1.00	0.980			
검토 의견	표준지는 평가사례와 비교하여 자연조건(형상, 면적 등)에서 열세하여 종합적으로 표준지가 열세합니다.								

## ③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
가 (보전녹지)	J	5.32
나 (자연녹지)	G	5.35

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 (보전 녹지)	가	22,000	1.00957	1.000	1.116	5.32	131,867	132,000
1 (자연 녹지)	나	56,400	1.00957	1.000	1.049	5.35	319,554	320,000
가중평균 산출 [산식]	$\frac{[(132,000 \times 18,459\text{㎡}) + (320,000 \times 20,815\text{㎡})]}{39,274} = 231,639$ $\frac{[(\text{보전녹지결정단가} \times \text{보전녹지면적}) + (\text{자연녹지결정단가} \times \text{자연녹지면적})]}{\text{전체면적}}$						232,000	

## 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액	비고
1	232,000	7,140.72 (39,274중7,140.72)	1,656,647,040	매각지분 (이진호지분 4/44전부, 이진희지분 4/44전부)
합 계			1,656,647,040	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)		거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)
				토지	건물			
C	경기도 용인시 수지구 풍덕천동 산24-**	보전녹지	임야	330.58 (3306 중 330.58)	-	2023.02.**	39,000,000	117,974
E	경기도 용인시 수지구 동천동 산137-*	자연녹지	임야	11,503 (11,504 중 11,503)	-	2022.02.**	3,675,000,000	319,482

### 2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.000)

### 3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 연장적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률 산정	지가변동률 (시점수정치)
1 (보전 녹지)	C	경기도 용인시 수지구 녹지지역 (23.02.08~24.05.14)	2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.178 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.140 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.206 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.207 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.203 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.166 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.198 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.187 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.211 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.246 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.202 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.660 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.208  $( 1 + 0.00178 * 21/28 ) *$ $( 1 + 0.00140 ) * ( 1 + 0.00206 ) *$ $( 1 + 0.00207 ) * ( 1 + 0.00203 ) *$ $( 1 + 0.00166 ) * ( 1 + 0.00198 ) *$ $( 1 + 0.00187 ) * ( 1 + 0.00211 ) *$ $( 1 + 0.00246 ) * ( 1 + 0.00202 ) *$ $( 1 + 0.00660 ) *$ $( 1 + 0.00208 * 44/31 )$ $\approx 1.03097$	3.097% (1.03097)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률 산정	지가변동률 (시점수정치)
1 (자연 녹지)	E	경기도 용인시 수지구 녹지지역 (22.02.11~24.05.14)	2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.331 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.296 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.325 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.341 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.357 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.286 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.251 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.295 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.250 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.280 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.149 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 2.240 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.660 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.208  $( 1 + 0.00331 * 18/28 ) *$ $( 1 + 0.00296 ) * ( 1 + 0.00325 ) *$ $( 1 + 0.00341 ) * ( 1 + 0.00357 ) *$ $( 1 + 0.00286 ) * ( 1 + 0.00251 ) *$ $( 1 + 0.00295 ) * ( 1 + 0.00250 ) *$ $( 1 + 0.00280 ) * ( 1 + 0.00149 ) *$ $( 1 + 0.02240 ) * ( 1 + 0.00660 ) *$ $( 1 + 0.00208 * 44/31 )$  ≒ 1.06403	6.403% (1.06403)

#### 4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.000)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

### ■ [본건 기호 1 / 사례기호 C]

조 건	항목	세항목	비교치	검토(비교)의견
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리	1.15	본건은 거래사례와 비교하여 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 등에서 우세합니다.
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.97	본건은 거래사례와 비교하여 형상에서 우세하나, 면적 등에서 열세합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정등의규제, 기타규제	1.00	대체로 유사합니다.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>격 차 율</b>				<b>1.116</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ [본건 기호 1 / 사례기호 E]

조 건	항목	세항목	비교치	검토(비교)의견
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리	1.03	본건은 거래사례와 비교하여 인근취락과의 접근성에서 열세하나, 임도의 배치 등에서 우세하여 종합적으로 본건이 우세합니다.
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.98	본건은 거래사례와 비교하여 형상에서는 우세하나, 면적 등에서 열세합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정등의규제, 기타규제	1.00	대체로 유사합니다.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>격 차 율</b>				<b>1.009</b>

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 (보전녹지)	C	117,974	1.000	1.03097	1.000	1.116	135,736	136,000
1 (자연녹지)	E	319,482	1.000	1.06403	1.000	1.009	342,998	343,000
가중평균 산출 [산식]	$\frac{[(136,000 \times 18,459\text{㎡}) + (343,000 \times 20,815\text{㎡})]}{39,274} = 245,709$ $[(\text{보전녹지결정단가} \times \text{보전녹지면적}) + (\text{자연녹지결정단가} \times \text{자연녹지면적})] / \text{전체면적}$						246,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	246,000	7,140.72 (39,274 중 7,140.72)	1,756,617,120	매각지분 (이진호지분 /44전부, 이진희지분 4/44전부)
합 계			1,756,617,120	-

## 라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	1,656,647,040	1,756,617,120	1,656,647,040
합 계	1,656,647,040	1,756,617,120	1,656,647,040

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

### 1. 토지 감정평가액

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치, 형상, 접면 가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 종합의견

본건 토지의 특성을 종합적으로 참작하고 감정평가 목적 등을 고려하여 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 의거 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지 (1)	1,656,647,040	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
합 계	1,656,647,040	



# 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 수지구 동천동	산10-4	임야	보전녹지지역 자연녹지지역	4 39,274x— 44	3,570.36	232,000	828,323,520	용도지역면적 가중평균단가 매각지분 갑구7번 이진호지분 전부
1-1	경기도 용인시 수지구 동천동	산10-4	임야	보전녹지지역 자연녹지지역	4 39,274x— 44	3,570.36	232,000	828,323,520	용도지역면적 가중평균단가 매각지분 갑구7번 이진희지분 전부
합 계				이	하	여	백	₩1,656,647,040.-	



# 토지 감정요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 수지구 동천동 소재 '동천초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서, 주위는 단독주택, 아파트, 임야, 각급 학교 및 각종 근린생활시설 등이 혼재 하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 진·출입이 가능합니다.

## (3) 형태 및 이용상태

북동 하향의 급경사 사다리형 토지로서, 기준시점 현재 '자연림'으로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 '맹지'이나, 인접필지를 통하여 진·출입이 가능한 것으로 조사되었습니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 보전녹지지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관 리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 공익용산 지(보전산지)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점 경관관리구역.



# 토지 감정요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기타사항

- 본건 토지의 지적 경계 면적 이용상황 등에 대한 판단은 관련 공부 및 현장조사 등을 통하여 판단하였으며, 후첨 '사진용지'와 같이 서측 경계부분에 운동기구시설 및 안내표지판 등이 소재하고 일부 등산로로 이용 되어있는 것으로 탐문조사되었으며, 침범 여부는 인접필지와 의 정확한 경계 및 면적 등에 대한 별도의 측량을 요하는바, 경매진행시 재확인 하시기 바랍니다.

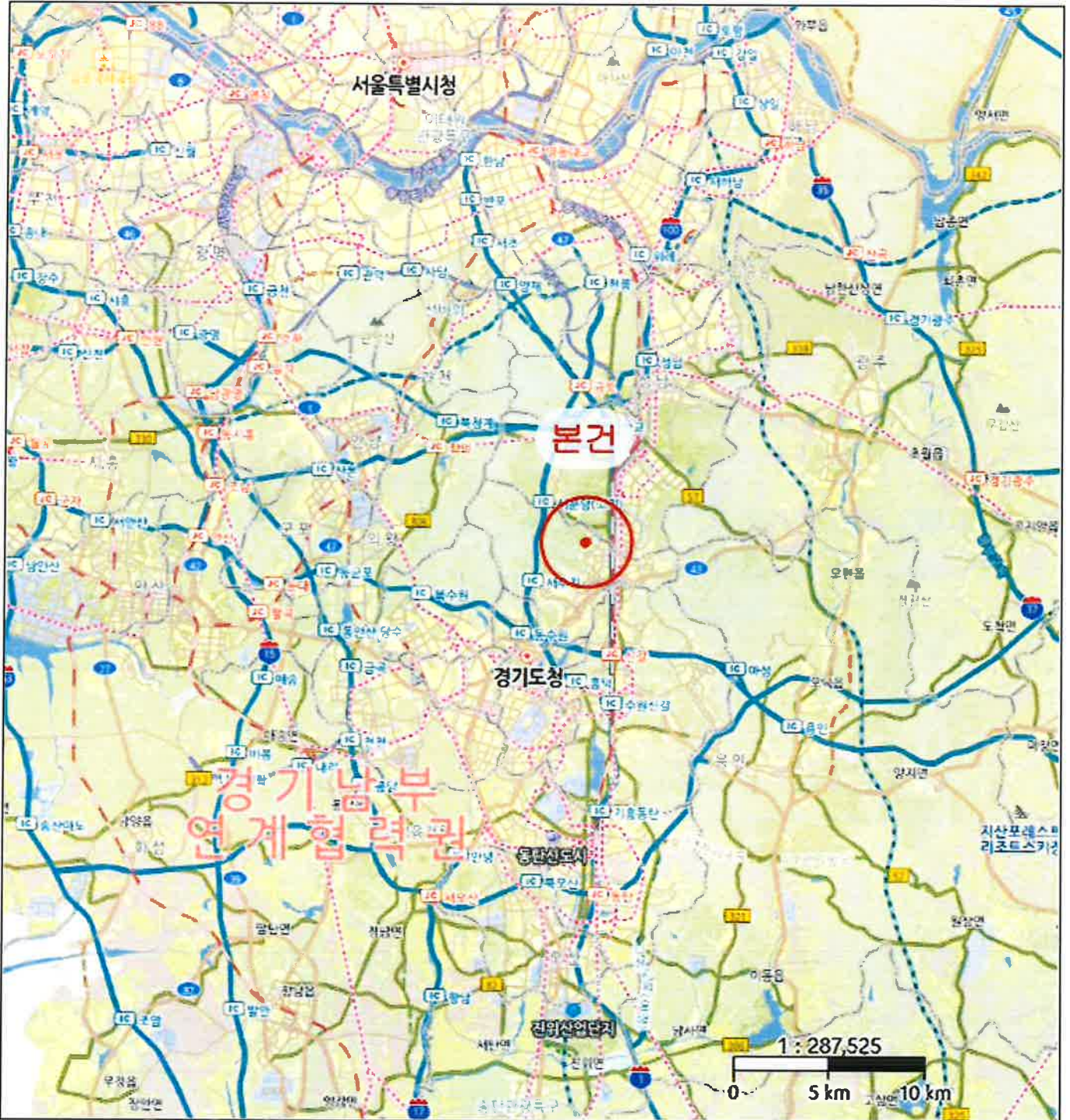
- 본건 토지는 등기사항전부증명서상 [을구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항) 순위번호 1에 요역지지역권이 등재되었는바, 이는 인접필지(경기도 용인시 수지구 동천동 135-68, 135-72)를 통행 목적으로 설정되어 본 평가에서는 이를 감안하여 감정평가하였는바, 경매진행시 참고바랍니다.



# 광역위치도



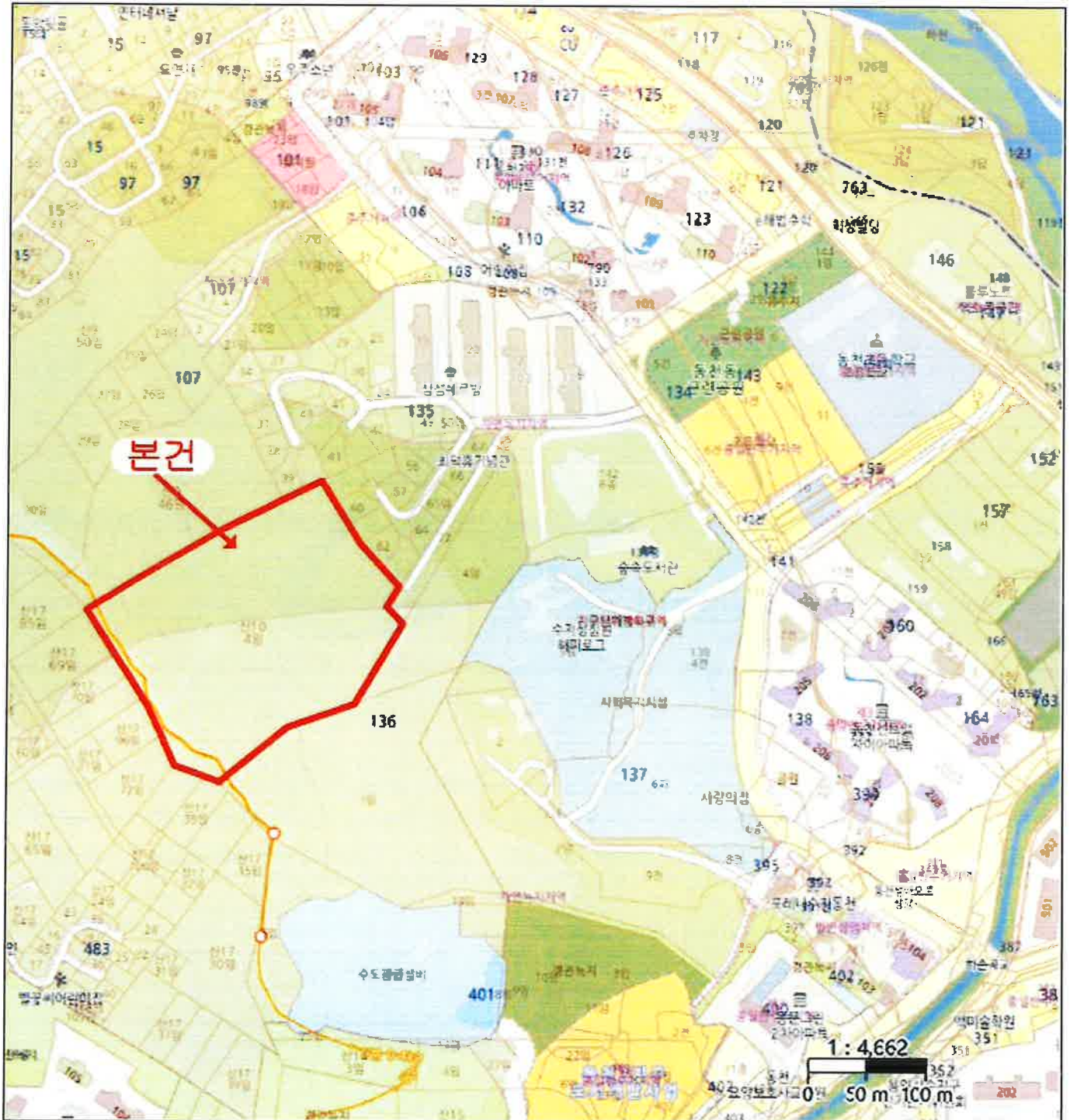
소재지	경기도 용인시 수지구 동천동 산10-4
-----	-----------------------



# 위치도

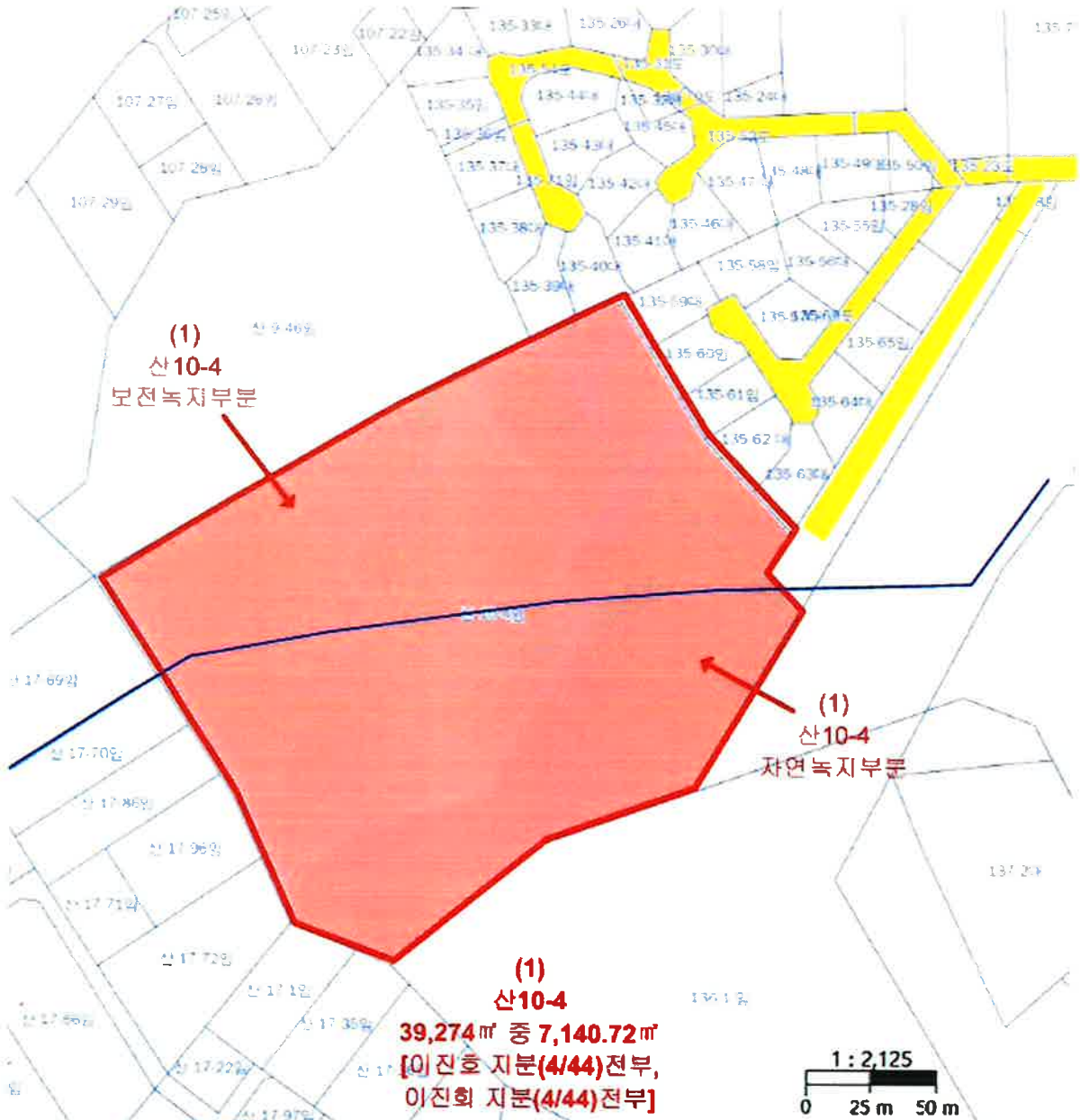


소재지	경기도 용인시 수지구 동천동 산10-4
-----	-----------------------



# 지 적 도

추척없음



(1)  
**산10-4**  
 39,274㎡ 중 7,140.72㎡  
 [이진호 지분(4/44)전부,  
 이진희 지분(4/44)전부]

방 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물2층		채시외건물

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 인접필지 진입로



본건 전경



본건 전경



# 사 진 용 지



서측 경계 운동시설 전경



서측 경계 안내표지판 전경

