

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 강은주 외 2명 소유물건  
(2024타경80646)

의뢰인: 수원지방법원  
사법보좌관 김경환

감정평가서번호: 태정240911-55

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

태정감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이석영

감정평가액	일십이억삼천사백사만오천칠백일십원정(₩1,234,045,710.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강은주 외 2명 (2024타경80646)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.19	2024.09.17 ~ 2024.09.19	2024.09.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	710.99  (전체면적 및 지분  이	토지  내역은 토지감정  하	710.99  평가명세표 참조)  여	-  백	1,234,045,710
	합계					₩1,234,045,710
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# (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 고기동	230-18	도로	자연녹지지역	1,071	10.71	761,000	8,150,310	
					266x----- 26,600				
	매각지분		갑구 34번	주식회사 재원	지분 전부	(26600분의	1,071)		
2	동 소	230-25	도로	보전녹지지역	2,697,093	26.34	702,000	18,490,680	
					141x----- 14,438,400				
	매각지분		갑구 37번	주식회사 재원	지분 전부	(14438400	분의 2697093)		
3	동 소	230-39	임야	보전녹지지역	32,488	2.42	702,000	1,698,840	
					89x----- 1,192,500				
	매각지분		갑구 8번	주식회사 재원	지분 전부	(1192500	분의 32488)		
4	동 소	230-44	임야	보전녹지지역	1,218,364,676	36.49	665,000	24,265,850	
					55x----- 1,836,450,000				
	매각지분		갑구 13번	주식회사 재원	지분 전부	(1836450000	분의 1218364676)		
5	동 소	230-21	도로	보전녹지지역 자연녹지지역	984,360	4.81	702,000	3,376,620	
					117x----- 23,961,600				
	매각지분		갑구 39번	주식회사 재원	지분 전부	(23961600	분의 984360)		
6	동 소	230-43	임야	보전녹지지역	554,787,434	49.85	671,000	33,449,350	
					75x----- 834,750,000				
	매각지분		갑구 13번	주식회사 재원	지분 전부	(834750000	분의 554787434)		

# (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	
7	동 소	230-41	임야	보전녹지지역	522	522	2,020,000	1,054,440,000	
	매각지분		주식회사	하이맥파트너스 (소유자)					
					23,295,308				
8	동 소	230-29	도로	보전녹지지역	109x-----	7.58	702,000	5,321,160	
	매각지분		갑구 29번	주식회사 재원	지분 전부	(334848000	㎡ 23295308)		
					32,488				
9	동 소	230-17	임야	보전녹지지역	535x-----	14.58	2,020,000	29,451,600	
	매각지분		갑구 39번	강은주	지분 전부	(1192500	분의 32488)		
					1,192,500				
10	동 소	230-42	임야	보전녹지지역	115x-----	36.21	1,530,000	55,401,300	
	매각지분		갑구 12번	강은주	지분 전부	(3839850000	㎡ 1208912417)		
					1,208,912,417				
					3,839,850,000				
<b>합 계</b>								<b>₩1,234,045,710.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 수지구 고기동 소재 “고기리노인회관” 북서측 인근에 위치하는 토지에 대한 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.
- 2) “시장가치”는 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.
- 3) 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 09월 19일을 기준시점으로 하였음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 감정하되, 거래사례, 평가선례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### **5. 기타**

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록, 관련지적공부 등을 근거하여 현장조사시 확인하였음.
- 2) 본건 토지는 공유지분으로 공유자간의 경계확인이 곤란하여 전체토지를 기준으로 평가한 평균단가로 지분비율에 의거 산정하였음.
- 3) 본건 토지의 정확한 지적경계는 측량을 요하는 사항이므로 경매업무 진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 가. 토지 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 평가하였음.

#### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<대상토지의 개요>

- 경기도 용인시 수지구 고기동-

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024 개별지가 (원/㎡)
1	230- 18	도로	266	도로 등	자녹	세로 (가)	부정형 완경사	287,000
2	230- 25	도로	141	도로 등	보녹	세로 (가)	사다리 완경사	252,100
3	230- 39	임야	89	도로 등	보녹	세로 (가)	사다리 완경사	252,100
4	230- 44	임야	55	도로 등	보녹	세로 (가)	부정형 완경사	252,100
5	230- 21	도로	117	도로 등	보녹 자녹	세로 (가)	부정형 완경사	257,700
6	230- 43	임야	75	도로 등	보녹	세로 (가)	부정형 완경사	252,100
7	230- 41	임야	522	전기타	보녹	세로 (가)	사다리 완경사	382,300
8	230- 29	도로	109	도로 등	보녹	세로 (가)	사다리 완경사	252,100
9	230- 17	임야	535	주거 나지	보녹	세로 (가)	사다리 완경사	771,700
10	230- 42	임야	115	주거 기타	보녹	세로 (가)	사다리 완경사	771,700

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	고기동 259- 153	대	222	단독	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	817,700
나	고기동 462- 14	대	448	단독	보전 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	764,100

(2) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 (가),(나)를 선정하였음.

2) 시점수정

기 간	지가변동률 (%)	비교
경기도 용인시 수지구 (24.01.01~ 24.09.19) (녹지)	1.873	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.539 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.204 $( 1 + 0.01539 ) * ( 1 + 0.00204 * 50/31 ) \div 1.01873$

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 전월 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교

표준지와 본건은 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 개별요인 비교

#### ① 주택지대의 개별요인

조 건	항 목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상가, 공공, 편익시설 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	조망,경관,지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 지목 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 지목
	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
		기타규제

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 개별요인 비교치 결정

일련 번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.33	0.281	도로 등
2	나	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.33	0.281	도로 등
3	나	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.33	0.281	도로 등
4	나	1.00	1.00	1.00	0.95	0.85	0.33	0.266	도로 등
5	나	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.33	0.281	도로 등
6	나	1.00	1.00	1.00	0.95	0.85	0.33	0.266	도로 등
7	나	1.00	1.00	1.00	0.95	0.85	1.00	0.808	주거나지
8	나	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.33	0.281	도로 등
9	나	1.00	1.00	1.00	0.95	0.85	1.00	0.808	주거나지
10	나	0.85	1.00	1.00	0.85	0.85	1.00	0.614	주거나지

#### 일련번호 (1,2,3,5,8)

본건은 비교표준지 대비 행정적조건(지목) 및 기타조건(현황도로 이용) 등에서 열세하며 일련번호(5)는 용도지역이 대부분 보전녹지에 속하여 표준지(나)를 기준하였음.

#### 일련번호 (4,6)

본건은 비교표준지 대비 획지조건(토목공사정도), 행정적조건(지목), 및 기타조건(현황도로 이용) 등에서 열세함.

#### 일련번호 (7,9)

본건은 비교표준지 대비 획지조건(토목공사정도), 행정적조건(지목)등에서 열세함.

#### 일련번호 (10)

본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭), 획지조건(토목공사정도), 행정적조건(지목) 등에서 열세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설교통부 토정 30241 - 36538, 1991.12.28), 대법원판례“2003다38207(3004.5.14선고), ”2002두5054 (2003.7.25선고)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고,인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

#### (1) 산식

$$\text{보정률} = \frac{\text{사례기준 비교표준지가액(사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{시점수정만 한 비교표준지가액(공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

#### (2) 인근 평가선례 (경기도 용인시 수지구)

\*자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

기 호	소재지	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	용도 지역	교통 지세	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적
A	고기동 24*	대/단독	1,134	자연 녹지	세로(가) 평지	3,071,000	2024. 05.02	담보
B	고기동 244- 2*	대/단독	48.5	보전 녹지	세로(가) 평지	2,492,000	2024. 06.28	법원 경매

#### (3) 비교사례 선정

공시지가표준지와 위치적으로 근접하여 용도지역, 이용상황 등 유사성이 높은 사례로서 용도지역별로 기호(A),(B)를 각각 비교사례를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 보정치 산정 및 결정

비교표준지(가)/ 비교사례(A)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
사례기준 표준지가격	3,071,000	1.00974	1.00	0.875	2,713,297	3.257	
가격시점 표준지가격	817,700	1.01873	/	/	833,015		
사례 기준 산정 내역	시점 수정	경기도 용인시 수지구 (24.05.02~ 24.09.19) (녹지)  2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.238 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.207 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.204  $(1 + 0.00238 * 30/31) * (1 + 0.00207) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.00204 * 50/31)$ $\approx 1.00974$					
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.0)					
	개별 요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타
	1.00	0.95	0.95	0.97	1.00	1.00	0.8754 25
비교표준지는 사례대비 교통시설 접근성이 열세이며 주위환경 및 경사도 등에서 다소 열세임.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지(나)/ 비교사례(B)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
사례기준 표준지가격	2,492,000	1.00555	1.00	1.000	2,505,830	3.219	
가격시점 표준지가격	764,100	1.01873	/	/	778,411		
사례 기준 산정 내역	시점 수정	경기도 용인시 수지구 (24.06.28~ 24.09.19) (녹지)  2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.207 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.204  $( 1 + 0.00207 * 3/30 ) * ( 1 + 0.00204 ) * ( 1 + 0.00204 * 50/31 ) \approx 1.00555$					
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.0)					
	개별 요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 사례대비 제반 개별요인이 유사한 편임.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 결정검토

인근 유사토지의 평가선례 및 인근지역의 지가수준 등을 참작할 때 다음과 같이 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

표준지	산정치	결정치
가	3.257	3.25
나	3.219	3.21

6) 공시지가기준법에 의한 토지시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	817,700	1.01873	1.00	0.281	3.25	760,751	761,000
2	764,100	1.01873	1.00	0.281	3.21	702,135	702,000
3	764,100	1.01873	1.00	0.281	3.21	702,135	702,000
4	764,100	1.01873	1.00	0.266	3.21	664,654	665,000
5	764,100	1.01873	1.00	0.281	3.21	702,135	702,000
6	764,100	1.01873	1.00	0.266	3.21	664,654	665,000
7	764,100	1.01873	1.00	0.808	3.21	2,018,950	2,020,000
8	764,100	1.01873	1.00	0.281	3.21	702,135	702,000
9	764,100	1.01873	1.00	0.808	3.21	2,018,950	2,020,000
10	764,100	1.01873	1.00	0.614	3.21	1,534,202	1,530,000

\* 적용단가는 유효숫자 셋째 자리 미만에서 반올림하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1) 거래사례의 선정

##### (1) 인근 거래사례

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
C	고기동 235- *	도로	90	자연 녹지	도로 등	611,000	2024. 07.04	세로 (가)
D	고기동 259- 3*	도로	173.46	자연 녹지	도로 등	576,501	2024. 06.10	세로 (가)
E	고기동 244- 2*	도로	499	보전 녹지	도로 등	829,455	2023. 04.10	세로 (가)
F	고기동 244- 3*외	임야	395.15	보전 녹지	건축 허가지	2,278,616	2024. 06.06	세로 (가)

※ 자료출처:등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(공개실거래)

##### (2) 비교거래사례 선정

본건과 위치적으로 근거리에 위치하며, 용도지역, 이용상황 등 물적유사성이 큰 기호‘C’‘E’‘F’를 본건토지의 용도지역별 비교 거래사례로 각각 선정함.

#### 2) 사정보정

거래사례가격은 거래당시의 인근지가 수준을 참작할 때 정상적인 거래인 것으로 판단됨. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정

기 간	지가변동 률(%)	계산식
경기도 용인시 수지구 (24.07.04~24.09.19) (녹지)	0.514	2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.204 $(1 + 0.00204 * 28/31) * (1 + 0.00204 * 50/31) \approx 1.00514$
경기도 용인시 수지구 (23.04.10~24.09.19) (녹지)	3.684	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 ~ 2024.07.31 : 1.539 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.204 $(1 + 0.00206 * 21/30) * (1 + 0.00207) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00166) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00246) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.01539) * (1 + 0.00204 * 50/31) \approx 1.03684$
경기도 용인시 수지구 (24.06.06~24.09.19) (녹지)	0.707	2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.207 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.204 $(1 + 0.00207 * 25/30) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.00204 * 50/31) \approx 1.00707$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 지역요인비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인에서 유사함.(1.00)

### 5) 개별요인 비교

#### ① 주택지대의 개별요인

조 건	항 목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상가, 공공, 편익시설 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	조망,경관,지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 지목 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 지목
	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
		기타규제

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 개별요인 비교치 결정

일련 번호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비교
1	C	1.00	1.00	1.25	1.00	1.00	1.00	1.25	도로 등
2	E	1.00	1.00	0.85	0.97	1.00	1.00	0.8245	도로 등
3	E	1.00	1.00	0.85	0.97	1.00	1.00	0.825	도로 등
4	E	1.00	1.00	0.80	0.97	1.00	1.00	0.776	도로 등
5	E	1.00	1.00	0.82	0.97	1.00	1.00	0.825	도로 등
6	E	1.00	1.00	0.80	0.97	1.00	1.00	0.776	도로 등
7	F	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	0.9025	주거나지
8	E	1.00	1.00	0.82	0.97	1.00	1.00	0.825	도로 등
9	F	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	0.9025	주거나지
10	F	0.85	1.00	0.95	0.86	1.00	1.00	0.69445	주거나지

#### 일련번호 (1)

본건은 비교사례 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 우세한 편임

#### 일련번호 (2,3,4,5,6,8)

본건은 비교사례 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 열세하며 경사도 등 획지조건에서 열세함.

#### 일련번호 (7,9)

본건은 비교표준지 대비 인근환경 및 경사도 등에서 열세함.

#### 일련번호 (10)

본건은 비교표준지 대비 도로상태 및 인근환경 , 형상, 경사도 등에서 열세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	611,000	1.00	1.00514	1.00	1.25	767,676	768,000
2	829,455	1.00	1.03684	1.00	0.825	709,510	710,000
3	829,455	1.00	1.03684	1.00	0.825	709,510	710,000
4	829,455	1.00	1.03684	1.00	0.776	667,369	667,000
5	829,455	1.00	1.03684	1.00	0.825	709,510	710,000
6	829,455	1.00	1.03684	1.00	0.776	667,369	667,000
7	2,278,616	1.00	1.00707	1.00	0.903	2,072,137	2,070,000
8	829,455	1.00	1.03684	1.00	0.825	709,510	710,000
9	2,278,616	1.00	1.00707	1.00	0.903	2,072,137	2,070,000
10	2,278,616	1.00	1.00707	1.00	0.694	1,592,539	1,590,000

\* 적용단가는 유효숫자 셋째자리 미만에서 반올림하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교하여 그 합리성을 검토한 결과 주된 평가방법에 따른 합리성이 인정되므로 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 가액으로 결정하였음.

구분	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	토지결정단가 (원/㎡)
1	761,000	768,000	761,000
2	702,000	710,000	702,000
3	702,000	705,000	702,000
4	665,000	671,000	665,000
5	702,000	705,000	702,000
6	665,000	671,000	665,000
7	2,020,000	2,070,000	2,020,000
8	702,000	705,000	702,000
9	2,020,000	2,070,000	2,020,000
10	1,530,000	1,590,000	1,530,000

# (토지) 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 고기동 소재 "고기리노인회관" 북서측 인근에 위치하는 토지로서 주위는 대부분 전원주택, 근린시설, 임야, 농경지로 형성되어 있으며 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대상물건은 차량접근이 가능하며 근거리에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통인 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

남동측 하향의 완경사지인 세장형 또는 부정형의 토지로 기호(1,2,3,4,5,6,8)은 대부분 도로로 이용중이며, 기호(7,9,10)은 나지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

본건 토지를 포함하여 폭약 6미터의 포장도로를 이루고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호1 : 도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역, 성장관리권역, 중점경관관리구역, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.
- 기호2 : 도시지역, 보전녹지지역, 가축사육제한구역, 성장관리권역, 중점경관관리구역임.
- 기호3 : 도시지역, 보전녹지지역, 가축사육제한구역, 공익용산지(보전산지), 성장관리권역, 중점경관관리구역임.

# (토지) 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

- 기호4 : 도시지역, 보전녹지지역, 가축사육제한구역, 공익용산지(보전산지), 성장관리권역, 중점경관관리구역임.
- 기호5 : 도시지역, 보전녹지지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역 (주거형), 가축사육제한구역, 성장관리권역, 중점경관관리구역, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.
- 기호6 : 도시지역, 보전녹지지역, 가축사육제한구역, 공익용산지(보전산지), 성장관리권역, 중점경관관리구역임.
- 기호7 : 도시지역, 보전녹지지역, 가축사육제한구역, 공익용산지(보전산지), 성장관리권역, 중점경관관리구역임.
- 기호8 : 도시지역, 보전녹지지역, 가축사육제한구역, 성장관리권역, 중점경관관리구역임.
- 기호9 : 도시지역, 보전녹지지역, 가축사육제한구역, 공익용산지(보전산지), 성장관리권역, 중점경관관리구역, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.
- 기호10 : 도시지역, 보전녹지지역, 가축사육제한구역, 공익용산지(보전산지), 성장관리권역, 중점경관관리구역임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

## (7) 공부와의 차이

기호(3,4,6,8)의 지목이 임야 이나 현황은 도로임.  
기호(7,9,10)의 지목이 임야이고 지반이 평탄화되어 현재 전 등으로 이용중이나 건축허가된 부지임을 감안하여 주거나지로 평가하였음.(용인시 수지구 건축허가팀 확인)

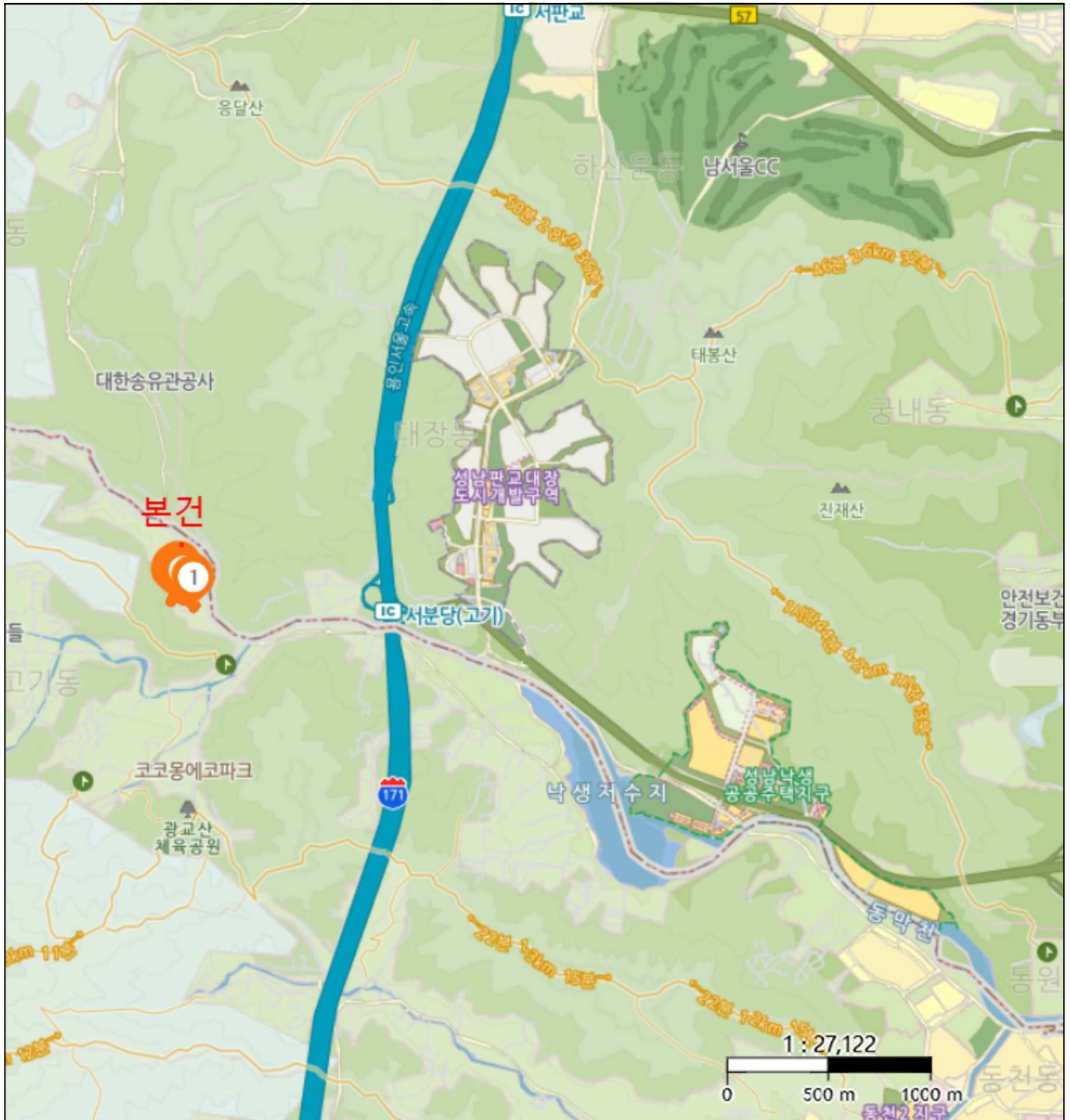
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

# 광역위치도



소재지 경기도 용인시 수지구 고기동 230-18외



# 위치도



소재지 경기도 용인시 수지구 고기동 230-18외



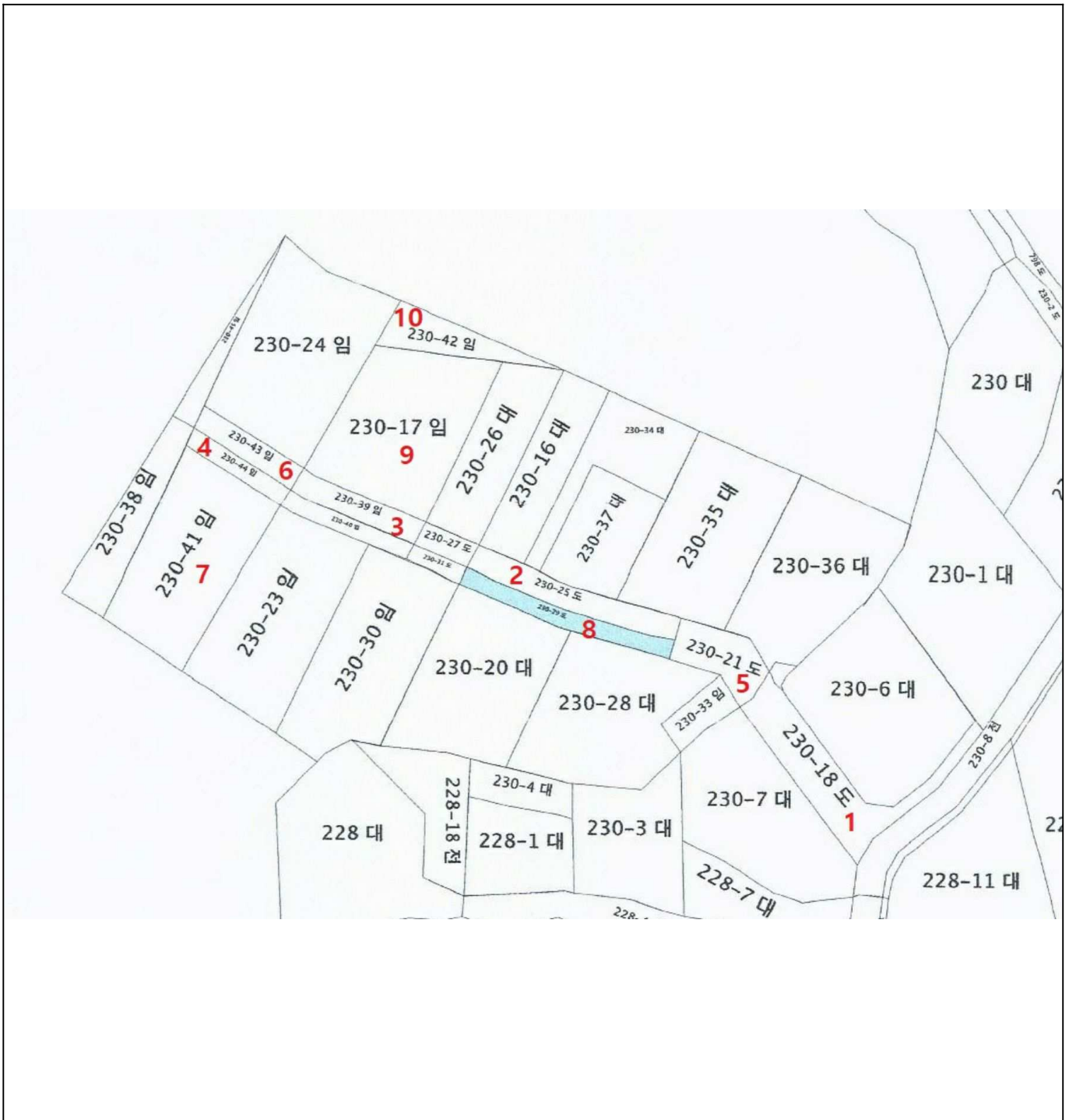
# 위치도



소재지	경기도 용인시 수지구 고기동 230-18외
-----	-------------------------



# 지 적 도



# 지 적 도





(1)





(2, 5, 8)



(3, 4, 6)



(7)



(9, 10)