

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 신영부동산신탁

건 명 : 경기도 용인시 기흥구 보라동 23-31 외 토지

감정 평가서 번호 : 미래세한 2308-10-29018호



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

 (주)미래세한감정평가법인

TEL : (02)558-5151 FAX : (02)554-9184

(토지)감정평가표

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

감정평가사
임윤규

임윤규

(주)미래새한감정평가법인 본사
대표자 유윤상



감정평가액	사천오백구십구만구백원정 (₩45,990,900.-)		
의뢰인	신영부동산신탁	감정평가목적	공매
채무자	--	제출처	신영부동산신탁
소유자 (대상업체명)	신진욱 [수탁자:신영부동산신탁주식회사]	기준가치	시장가치
		감정평가조건	--
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2023. 09. 18	2023. 09. 18
			작성일
			2023. 09. 19

	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
감정평가 내용						
			별지	참조		

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

심사자
감정평가사

류제형



(토지)감정평가표

	공 부 (의 퇴)		사 정		단 가	금 액
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량		
감 정 평 가 내 용	토 지	2,900 817x----- 131,020	토 지	33.57	1,370,000	45,990,900
		100 544x----- 9,920				
		100 1,447x----- 21,750				
		8 152x--- 900				
		100 2,161x----- 107,330				
			이 하	여 백		
		합 계				₩45,990,900.-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 용인시 기흥구 보라동 소재 '한국민속촌' 동측 인근에 위치하는 토지로서, 신영부동산신탁에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1)	보라동 20-4	817 *2,900/131,020	18.08	임야	자연 녹지	단독 주택	세로 (가)	부정형 완경사	544,300	일단지 중 신진옥 지분
2)	보라동 23-31	544 *100/9,920	5.48							
3)	보라동 23-33	1,447 *100/21,750	6.65							
4)	보라동 23-34	152*8/900	1.35							
5)	보라동 23-44	2,161 *100/107,330	2.01							
합계	-	33.57	33.57	-	-	-	-	-	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1)~5) 공히 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

다. 주위 환경

본건 인근은 단독주택 및 각종 근린생활시설 등이 주로 소재하는 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 09월 18일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건은 2023년 09월 18일 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)를 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

일련번호 1)~5) 토지는 용도상 불가분의 관계가 인정되어 일단지로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 그 밖의 사항

1. 본 감정서는 감정평가 목적(공매) 이외의 타 용도로는 사용할 수 없음.
2. 일련번호 1)~6) 토지는 6필 일단으로 건축허가를 득한 토지로서, 허가 내용은 아래와 같음.

건축구분	허가/신고사항변경(변경차수:1)	허가번호	2020-건축허가과-신축허가-41		
건축주	(주)수정디앤씨	허가일자	2020.12.02		
대지위치	경기도 용인시 기흥구 보라동 23-24외 5필지(20-4, 23-1, 23-2, 23-29, 산44-3)				
대지면적	6,543㎡				
건축물명	-	주용도	단독주택 (제2종근린생활시설(휴게음식점))		
건축면적	1,277.66㎡	건폐율	19.53%		
연면적합계	3,089.05㎡	용적률	29.2%		
등고유번호	동명칭 및 번호	연면적(㎡)	등고유번호	동명칭 및 번호	연면적(㎡)
1	101동	602.05	11	111동	194.3
2	102동	196.7	12	112동	194.3
3	103동	196.7	13	113동	194.3
4	104동	196.7	14	102동_가동	36
5	105동	196.7	15	103동_가동	31.2
6	106동	195.95	16	104동_가동	36
7	107동	195.95	17	105동_가동	36
8	108동	195.95			
9	109동	195.95			
10	110동	194.3			

※ 상기 대지위치는 현 “보라동 20-4, 23-31, -33, -34, -38, -44번지” 로 분할 되었으며 등록전환으로 인해 면적(6,513㎡)이 변경되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 본건은 일단의 건축허가를 득하여 개발중인 용도상 불가분의 관계에 있는 6필지(보라동 20-4, 23-31, -33, -34, -38, -44번지)의 토지이나 귀 요청에 의거 수인 공유자 지분의 일부토지(보라동 20-4, 23-31, -33, -34, -44) 중 신진욱 지분만을 평가하되, 공유자간의 위치가 특정되지 않아 전체 토지를 기준으로 한 평균단가를 적용하였으며, 면적사정은 공유자간의 지분 비율에 의거하였음.
4. 본건 지상에 합법적인 건축허가를 득하여 건축공사가 상당부분 진행된 건물(단독주택(제2종근린생활시설(휴게음식점))이 수동 소재하여 사용승인 시 토지에 영향 있겠으나 귀 요청에 의거 지상 건물에 구매됨이 없이 토지만을 감정평가 하였으니 업무시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

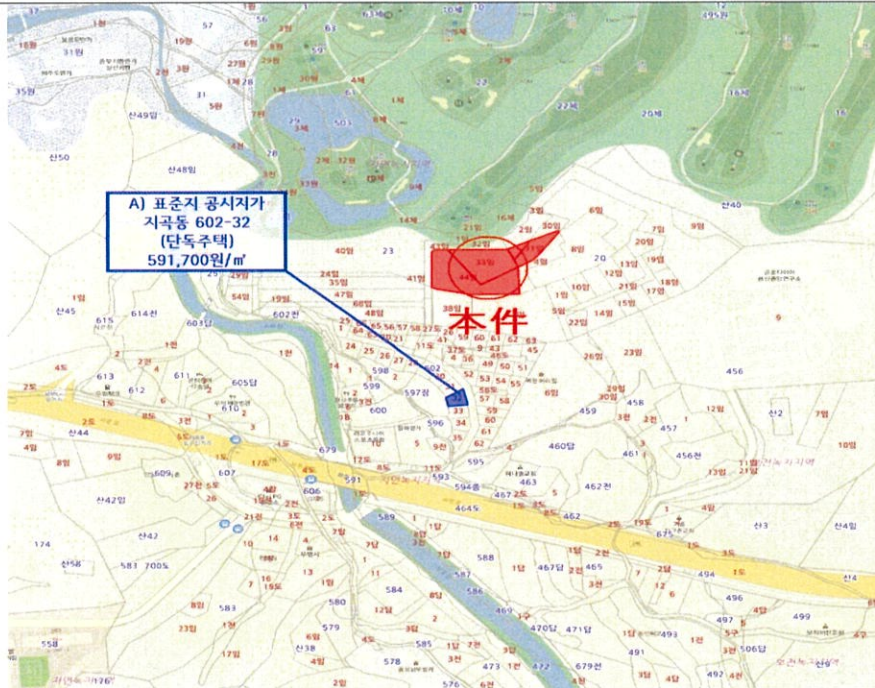
가. 비교표준지의 선정

- 비교표준지 선정 및 그 사유

(공시기준일 : 2023.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	지곡동 602-32	247	대	자연 녹지	단독 주택	세로 (가)	사다리 완경사	591,700

위 치 도



- 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A)를 본 감정평가에 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
경기도 용인시 기흥구 '녹지지역'	2023.01.01~2023.09.18	2.699	1.02699	2023년 07월 연장적용

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

※ 주택지대[일련번호 1~5]일단지/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	지목 및 취락지구 등에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
자연녹지	주거용	세로변	1,300,000원/㎡ ~ 1,400,000원/㎡	-

3) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	감정평가 목적	기준시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	보라동 23-31외	임야	건축 허가득	자연 녹지	세로 (가)	담보	2021.06.03	6,513	1,100,000	미고시	0.00
②	보라동 20-8외	임야	개발행위 허가득	자연 녹지	세로 (가)	담보	2023.01.16	3,127	1,200,000	미고시	0.00
③	지곡동 602-41외	대	단독 주택	자연 녹지	세각 (가)	담보	2022.01.06	323	1,380,000	642,700	2.15
④	지곡동 602-31	대	단독 주택	자연 녹지	세로 (가)	담보	2023.02.02	252	1,520,000	585,700	2.60

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	지곡동 566-108외	대	단독 주택	자연 녹지	253	479,000,000 (건물포함)	1,420,000	2021.10.25
비 고	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건물 개요 : 일반목구조(사용승인일 : 2020.02.26), 면적 : 84.49㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{479,000,000\text{원} - (1,450,000\text{원}/\text{㎡} \times 44/45 \times 84.49\text{㎡})\} / 253\text{㎡} \approx 1,420,000\text{원}/\text{㎡}$ 							
㉡	지곡동 566-69	대	단독 주택	자연 녹지	268	570,000,000 (건물포함)	1,370,000	2021.06.29
비 고	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건물 개요 : 일반목구조(사용승인일 : 2020.01.20), 면적 : 137.68㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{570,000,000\text{원} - (1,500,000\text{원}/\text{㎡} \times 44/45 \times 137.68\text{㎡})\} / 268\text{㎡} \approx 1,370,000\text{원}/\text{㎡}$ 							

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

지역통계	경기			용인시 기흥구			보라동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	62.90	82.62	93	100.00	100.00	1	0	0	0

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정률 결정

① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 ㉠을 선정함.

② 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

순번	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
1	거래사례㉠	1,420,000	1.09847	1.000	0.979	1,527,071	2.513
	표준지A)	591,700	1.02699	-	-	607,670	
비고	※시점수정: 경기도 용인시 기흥구 녹지지역(2021.10.25~2023.09.18): 1.09847 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[표준지A/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /거래사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.95	각지 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.03	취락지구 등에서 우세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.979	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.51

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)~5) 일단지	591,700	1.02699	1.000	0.900	2.51	1,372,726	1,370,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ㉠을 선정함.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	지곡동 566-69	대	단독 주택	자연 녹지	268	570,000,000 (건물포함)	1,370,000	2021.06.29
비 고	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건물 개요 : 일반목구조(사용승인일 : 2020.01.20), 면적 : 137.68㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{570,000,000\text{원} - (1,500,000\text{원}/\text{㎡} \times 44/45 \times 137.68\text{㎡})\} / 268\text{㎡} \approx 1,370,000\text{원}/\text{㎡}$ 							

(출처: 등기사항전부증명서)

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ㉔	경기도 용인시 기흥구, 녹지지역	2021.06.29~2023.09.18	1.12109

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

※ 주택지대[일련번호 1~5]일단지/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.98	교통시설과의 거리 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.93	지목 등에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.911	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)~5) 일단지	1,370,000	1.000	1.12109	1.000	0.911	1,399,199	1,400,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1)~5) 일단지	1,370,000	1,400,000	1,370,000

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가 기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1)	경기도 용인시 기흥구 보라동 20-4	817 *115/131,020	33.57	1,370,000	45,990,900	일단지 중 신진옥 지분
2)	경기도 용인시 기흥구 보라동 23-31	544 *100/9,920				
3)	경기도 용인시 기흥구 보라동 23-33	1,447 *100/21,750				
4)	경기도 용인시 기흥구 보라동 23-34	152*8/900				
5)	경기도 용인시 기흥구 보라동 23-44	2,161 *100/107,330				
합 계		33.57	33.57	-	45,990,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 종합의견

대상물건은 경기도 용인시 기흥구 보라동 소재 '한국민속촌' 동측 인근에 위치하는 토지로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	45,990,900	상세내역은 명세표 참조
합 계	45,990,900	-

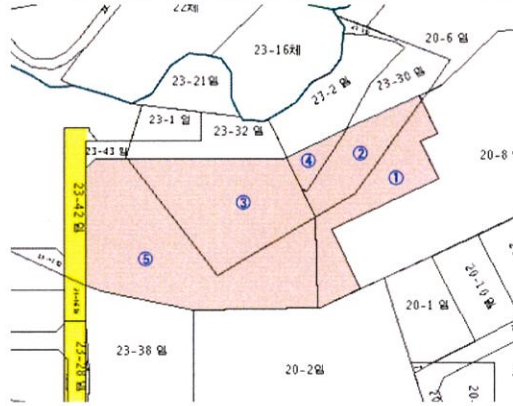
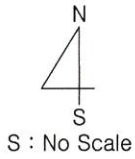
끝.

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	경기도 용인시 기흥구 보라동	20-4	임야	자연녹지지역	2,900 817x----- 131,020	33.57	1,370,000	45,990,900	일단지 중 신진옥 지분
2	"	23-31	임야	자연녹지지역	100 544x----- 9,920				
3	"	23-33	임야	자연녹지지역	100 1,447x----- 21,750				
4	"	23-34	임야	자연녹지지역	8 152x--- 900				
5	"	23-44	임야	자연녹지지역	100 2,161x----- 107,330				
합 계				이	하	여		₩45,990,900.-	
					백				

토지 감정평가요항표

지적개황도

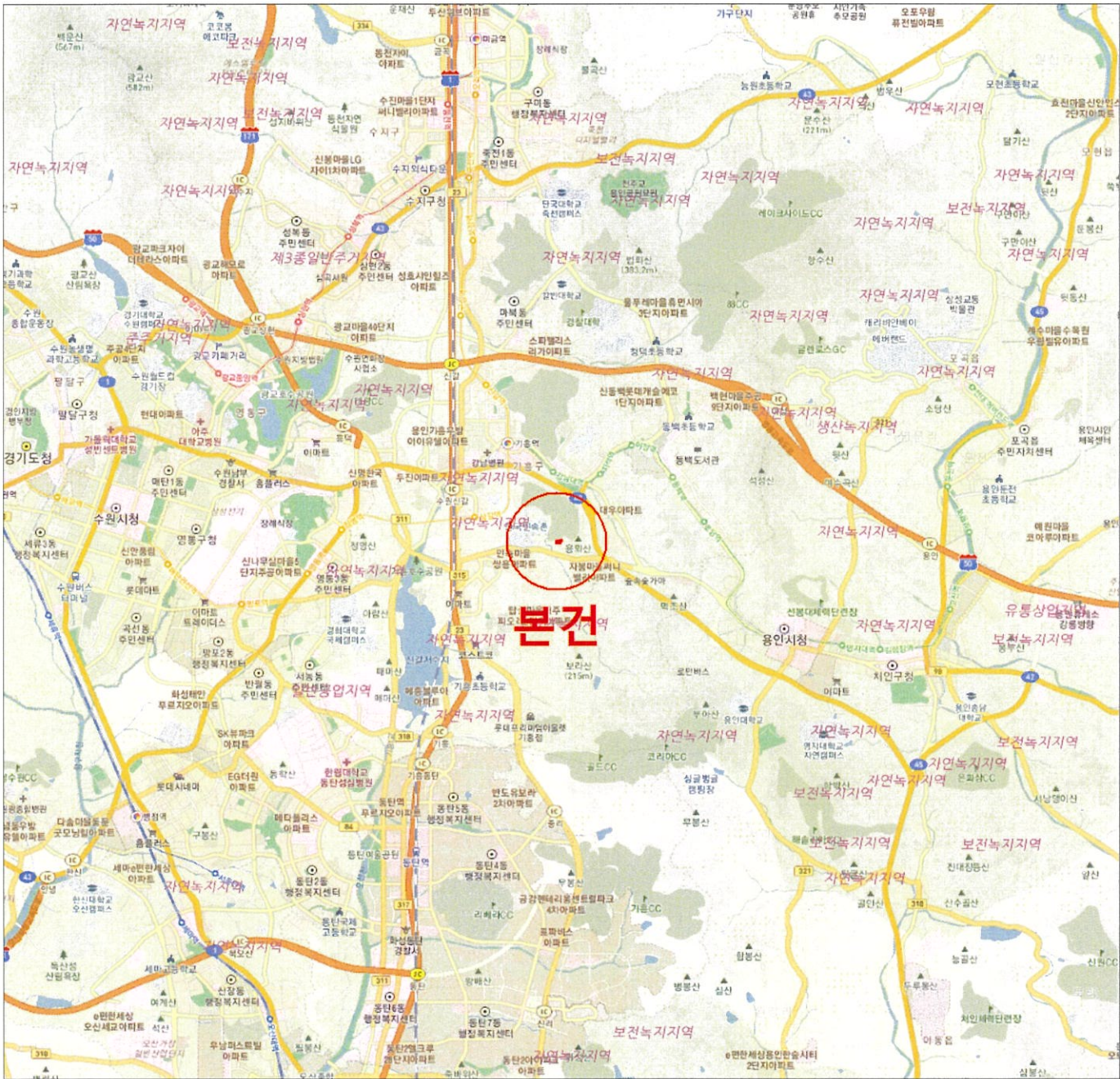


일련번호	지번	지목	공부면적(㎡)	비고
1	20-4	임야	817×2,900/131,020	일단지 중 신민옥 지분
2	23-31	임야	544×100/9,920	
3	23-33	임야	1,447×100/21,750	
4	23-34	임야	152×8/900	
5	23-44	임야	2,161×100/107,330	

위치 및 주위환경	대상물건은 경기도 용인시 기흥구 보라동 소재 '한국민속촌' 동측 인근에 위치하며 인근은 단독주택 및 각종 근린생활시설 등이 주로 소재하는 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.	
교통상황	본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.	
도로상태	본건 서측으로 노폭 약 6미터의 포장도로와 접함.	
형태 및 이용상황	인접지 및 도로와 등고 완경사의 6필(보라동 20-4, 23-31,-33,-34,-38,-44) 일단지 건축허가를 득한 부정형의 토지로서, 단독주택 건부지로 이용중임.	
도시계획관계 및 공법상 제한상태	'감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 1의 2의 나.공법상 제한사항' 참조	
제시목록외의 물건	없	음.
공부와의 차이 및 기타	없	음.
임대관계	미	상 임.

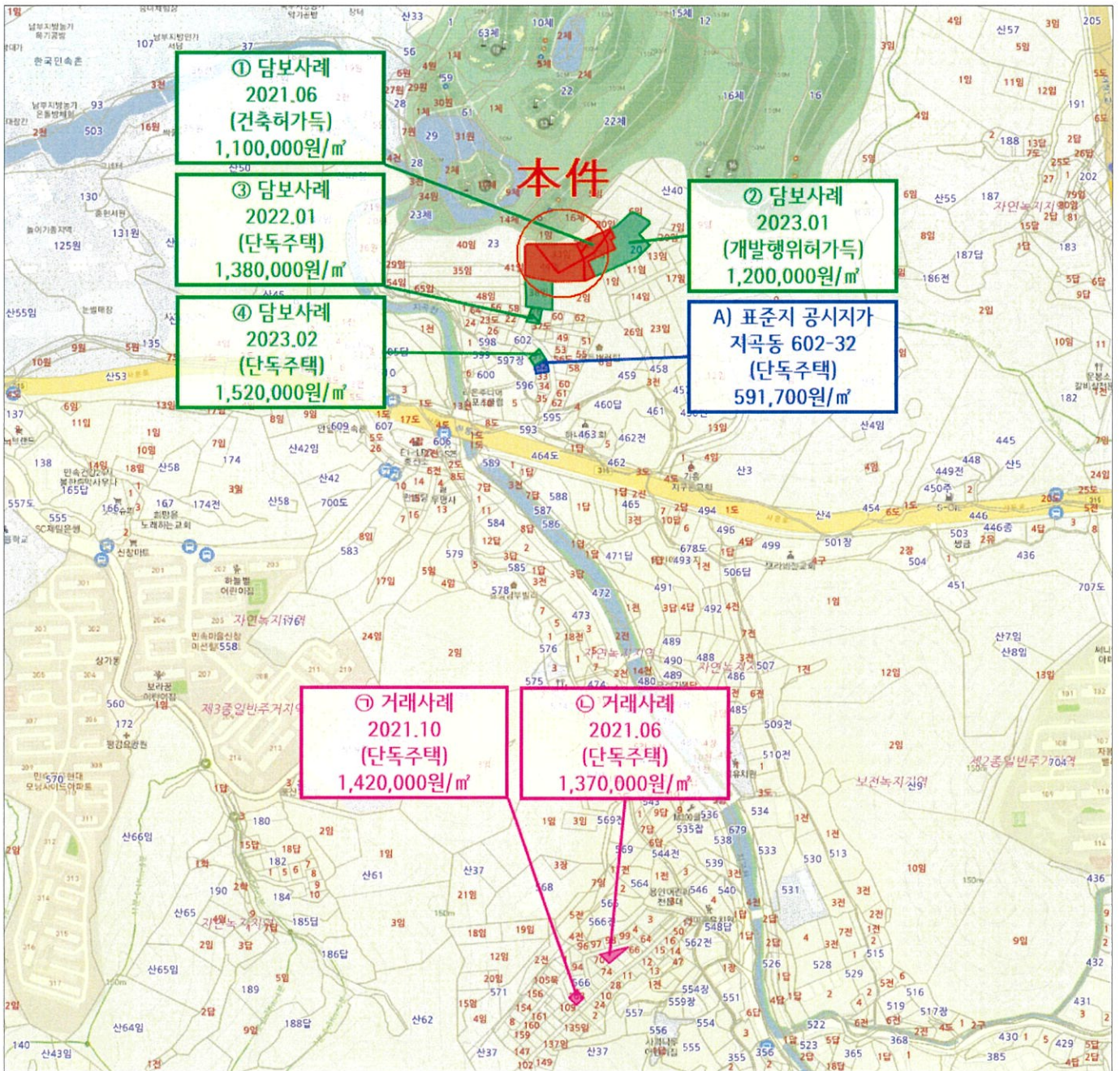
광역위치도

소재지	경기도 용인시 기흥구 보라동 23-31 외 4필지
-----	-----------------------------

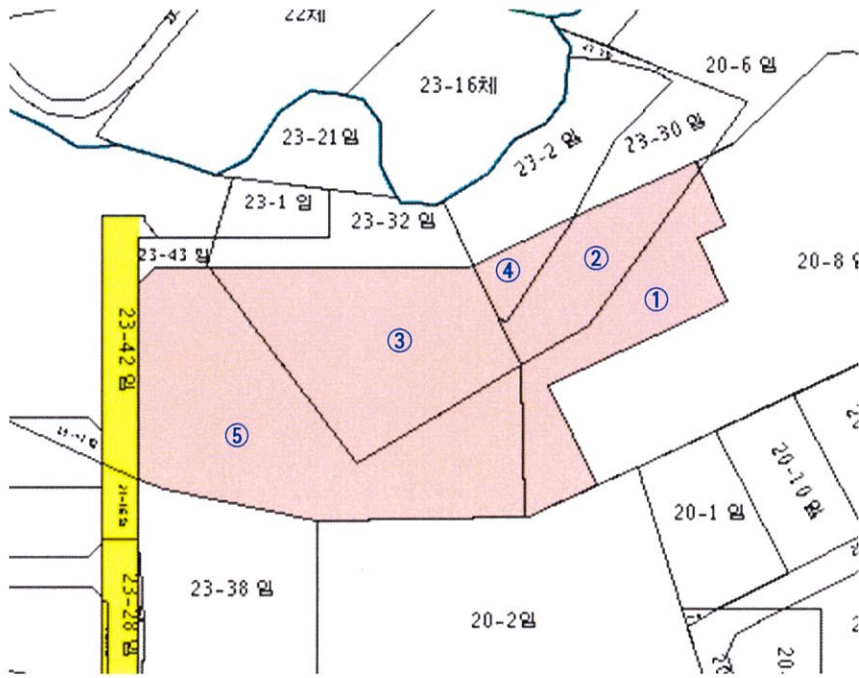
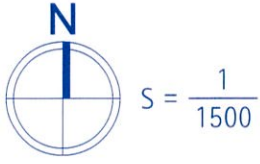


상 세 위 치 도

소재지	경기도 용인시 기흥구 보라동 23-31 외 4필지
-----	-----------------------------



지 적 개 황 도



일련번호	지 번	지 목	공부면적(㎡)	비 고
1	20-4	임야	817×2,900/131,020	일단지 중 신진옥 지분
2	23-31	임야	544×100/9,920	
3	23-33	임야	1,447×100/21,750	
4	23-34	임야	152×8/900	
5	23-44	임야	2,161×100/107,330	

범 례

- 평가대상토지
- 계획도로선
- 평가건물 1층
- 평가건물 3층
- 제시외건물
- 도
- 용도지역구분선
- 평가건물 2층
- 평가제외건물

사 진 용 지



【 본건 전경 및 주위환경 】



【 일련번호 1) 전경 】

사 진 용 지



【 일련번호 2),4) 전경 】



【 일련번호 3) 전경 】

사 진 용 지



【 일련번호 5) 전경 】



【 일련번호 5) 전경 】