

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 신영부동산신탁

건명 : 경기도 용인시 처인구 이동읍 덕성리 산120-1
외 소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 250605-00-023



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02-558-0440
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

김도곤

감정평가사

(인)

유영진

유영진

(인)

감정평가액	삼백구십사억사백육십칠만일천원정 (₩39,404,671,000.-)				
의뢰인	신영부동산신탁		감정평가 목적	공매	
제출처	신영부동산신탁		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	케이클라비스용인덕성피에프브이제25호(주)[수탁자:신영부동산신탁]		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 06. 10	2025. 06. 10	2025. 06. 17
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가 금액
	토지	617,480	토지	617,480	- 39,404,671,000
		이	하	여	백
	합계				₩39,404,671,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 한재몽 (인)				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 이동읍 천리 소재 '세현CC' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 신영부동산신탁의 공매를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 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 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 10일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 10일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 중 계획관리지역 부분은 도시계획시설 '체육시설(골프장)'으로 결정고시(용인시 고시 제2008-478호) 되어 있으나, 관련부서(용인시청 도시정책과 03-6193-2373) 문의결과 결정고시 후 해당시설(골프장)에 관한 허가관련사항은 없거나 확인되지 않은 상태인 점을 고려하여 개별평가하였음.
- ③ 본건 지상에 식재되어 있는 입목은 거래관행 상 임지와 일체로 거래되는 점을 고려하여 임지에 포함하여 평가하였음.
- ④ 본건 중 일련번호 1) 지상에 수습기의 분묘가 산재하며 입목의 밀식 상태 고려시 확인이 어려워 이를 감안한 평가액 산정이 곤란한 상태인바, 지상 분묘에 구매됨 없이 평가하였으므로 추후 공매 진행시 지상 분묘 관련 권리 관계 등은 유의하시기 바람.
- ⑤ 본건 중 일련번호 6), 7)은 자연장지허가(용인시청 개발행위2팀 유선확인하였고 수허가자에 관한 사항은 개인 정보로서 확인 불가)를 득한 지목 '묘지'로서 지상 분묘 및 관련 권리관계를 감안하지 않고 평가하였으므로 공매 진행시 유의하시기 바람.
- ⑥ 본건 중 일련번호 1), 2) 일부가 도시군관리계획구역(용인이동 공공택지지구)에 포함되어 있으나, 그 면적이 전체 면적 대비 미미한바, 별도로 감안하지 않았음.
- ⑦ 본건 일련번호 1) 토지 중 약 1,800㎡는 현황 도로인바, 지적도 및 현황을 기초하여 개략적으로 면적 산출한 후 구분평가 하였음.(후첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지' 참조)
- ⑧ 본건 일련번호 1)은 3개의 용도지역(계획관리지역, 농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐 소재하는바, 각 용도지역별 면적은 토지이용계획도를 기초하여 개략적으로 산출한 후 각 용도지역 별로 구분평가하되, 보전관리지역의 면적이 전체 면적대비 과소하여 토지에 미치는 영향이 미미한바, 주된 용도지역인 계획관리지역 및 농림지역을 기준으로 평가하였음.
- ⑨ 본건 일련번호 2) 전체가 도시계획시설 국지도로 저축부분인바, 이를 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

⑩ 본건 일련번호 5)는 3개의 용도지역(계획관리지역, 농림지역, 생산관리지역)에 걸쳐 소재하는바, 각 용도 지역별 면적은 토지이용계획도를 기초하여 개략적으로 산출한 후 각 용도지역별로 구분평가하되, 생산 관리지역의 면적이 전체 면적대비 과소하여 토지에 미치는 영향이 미미한바, 주된 용도지역인 계획관리 지역 및 농림지역을 기준으로 평가하였음.

⑪ 비교표준지A 및 평가·거래사례 중 일부는 성장관리계획구역에 포함되며 내용은 다음과 같음.

성장관리계획구역(용인시 처인구) - 권장용도, 허용용도 등		
복합형	권장용도	· 단독주택(다중주택 제외) · 공동주택(아파트 제외) · 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설 (총포판매소, 제조업소, 단란주점, 안마시술소 제외) · 판매시설 · 문화 및 집회시설 · 의료시설(병원) · 노유자시설 · 교육연구시설
	허용용도	· 영 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 조례 제31조(용도지역에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역별 건축가능 용도(불허용도 제외)
	불허용도	· 공동주택(아파트)
산업형	권장용도	· 판매시설 · 자동차관련시설 · 공장
	허용용도	· 영 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 조례 제31조(용도지역에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역별 건축가능 용도(불허용도 제외)
	불허용도	· 공동주택(아파트)

성장관리계획구역(용인시 처인구) - 입체제한					
구 분	건폐율(%)		용적률(%)		비 고
	기준	상한	기준	상한	
자연녹지지역	20 이하	30 이하	100 이하	—	· 취락지구는 건폐율 60% 이하
계획관리지역	40 이하	50 이하	100 이하	125 이하	

- 성장관리계획구역 내에서 권장용도로 건물 신축할 경우 입체제한(건폐율/용적률) 사항을 완화적용하는 인센티브 제도가 있으나, 이는 권장용도에 따른 신축사항의 경우로서 허용용도 및 불허용도 등을 종합 적으로 고려할 시 성장관리계획구역의 내용에 따른 별도의 행정적요인 보정은 필요 없을 것으로 사료 됨.

(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 처인구 이동읍 덕성리	산120-1	임야	계획관리지역 농림지역 보전관리지역	548,406	426,075	75,000	31,955,625,000	계획관리지역
						1,800	25,000	45,000,000	계획관리지역 현황'도로'
						120,531	36,000	4,339,116,000	농림지역 보전관리지역
2	상동	산120-3	임야	계획관리지역	35	35	64,000	2,240,000	도시계획시설 '도로'저촉
3	경기도 용인시 처인구 이동읍 덕성리	1072	임야	계획관리지역	149	149	166,000	24,734,000	
4	상동	1074	임야	계획관리지역	1,021	1,021	176,000	179,696,000	
5	경기도 용인시 처인구 이동읍 천리	186-1	임야	계획관리지역 농림지역 생산관리지역	65,244	4,100	75,000	307,500,000	계획관리지역
						61,144	40,000	2,445,760,000	농림지역 계획관리지역

(토지) 감정평가명세표

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	
6	상동	186-2	묘지	농림지역	1,975	1,975	40,000	79,000,000	
7	상동	186-3	묘지	농림지역	650	650	40,000	26,000,000	
합 계								₩39,404,671,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 용인시 처인구 이동읍 덕성리 산120-1 외 6필지	
토 지	용도지역	계획관리지역, 농림지역, 보전관리지역, 생산관리지역
	이용상황	자연림 외
	지 목	임야, 묘지
	면 적	617,480 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 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.

2. 감정평가방법의 결정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	이동읍 덕성리 산120-1	548,406	임야	자연림, 일부 도로	계획관리 농림지역 보전관리	세로(가)	부정형 급경사	15,600
2	이동읍 덕성리 산120-3	35	임야	자연림	계획관리	세로(가)	부정형 급경사	17,600
3	이동읍 덕성리 1072	149	임야	휴경지	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	123,000
4	이동읍 덕성리 1074	1,021	임야	휴경지	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	123,000
5	이동읍 천리 186-1	65,244	임야	자연림	농림지역 계획관리 생산관리	세로(불)	부정형 급경사	12,100
6	이동읍 천리 186-2	1,975	묘지	묘지	농림지역	맹지	부정형 급경사	11,500
7	이동읍 천리 186-3	650	묘지	묘지	농림지역	맹지	부정형 급경사	11,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

- ① 본건 일련번호 1) 토지 중 약 1,800㎡는 현황 도로인바, 지적도 및 현황을 기초하여 개략적으로 면적 산출한 후 구분평가 하였음.(후첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지' 참조)
- ② 본건 일련번호 1)은 3개의 용도지역(계획관리지역, 농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐 소재하는바, 각 용도지역별 면적은 토지이용계획도를 기초하여 개략적으로 산출한 후 각 용도지역 별로 구분평가하되, 보전관리지역의 면적이 전체 면적대비 과소하여 토지에 미치는 영향이 미미한바, 주된 용도지역인 계획관리지역 및 농림지역을 기준으로 하여 평가하였음.
- ③ 본건 일련번호 2) 전체가 도시계획시설 국지도로 저축부분인바, 이를 감안하여 평가하였음.
- ④ 본건 일련번호 5)는 3개의 용도지역(계획관리지역, 농림지역, 생산관리지역)에 걸쳐 소재하는바, 각 용도지역별 면적은 토지이용계획도를 기초하여 개략적으로 산출한 후 각 용도지역별로 구분평가하되, 생산관리지역의 면적이 전체 면적대비 과소하여 토지에 미치는 영향이 미미한바, 주된 용도지역인 계획관리지역 및 농림지역을 기준으로 하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 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	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	이동읍 덕성리 산42	9,273	임야	자연림	계획관리	맹지	사다리 완경사	25,700	-
B	이동읍 덕성리 1065	1,101	전	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	139,300	-
C	이동읍 덕성리 산95	22,612	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	10,900	-

[적용표준지]

- 비교표준지 A) - 일련번호 1)[계획관리지역], 2), 5)[계획관리지역]
- 비교표준지 B) - 일련번호 3), 4)
- 비교표준지 C) - 일련번호 1)[농림지역], 5)[농림지역], 6), 7)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A, #B 계획관리 지역	3.051	경기도 용인시 처인구 (25.01.01~25.06.10) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 2.170 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.631 $(1 + 0.02170) * (1 + 0.00631 * 41/30) \approx 1.03051$
#C 농림지역	3.267	경기도 용인시 처인구 (25.01.01~25.06.10) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 2.626 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.457 $(1 + 0.02626) * (1 + 0.00457 * 41/30) \approx 1.03267$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 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

① 임야지대의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 및 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	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, 사방지지정 등의 규제 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 농경지대(전지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	A	1.10	0.70	-	1.00	1.00	0.770	계관
	A	1.10	0.70	-	0.33	1.00	0.254	계관 도로
	C	1.20	0.90	-	1.00	1.00	1.080	농림
2	A	1.10	0.70	-	0.85	1.00	0.655	계관 (도로저촉)
3	B	0.85	1.00	1.00	0.90	1.00	0.765	계관 (농림(전))
4	B	0.90	1.00	1.00	0.90	1.00	0.810	계관 (농림(전))
5	A	1.10	0.70	-	1.00	1.00	0.770	계관
	C	1.20	1.00	-	1.00	1.00	1.200	농림
6	C	1.20	1.00	-	1.00	1.00	1.200	농림
7	C	1.20	1.00	-	1.00	1.00	1.200	농림

본건이 비교표준지 대비,

- 접근조건 : 교통의 편부 - 일련번호 1), 2), 5)~7) : 우세함. / 일련번호 3), 4) : 열세함.
- 자연조건 : 경사, 방위, 경사의 굴곡 등 - 일련번호 1), 2), 5)[계획관리지역] : 열세함. / 3), 4), 5) [농림지역] ~7) : 유사함.
- 획지조건 : 대체로 유사함.
- 행정적조건 : 일련번호 1)[도로] - 현황 도로인 점을 감안하였음. / 일련번호 2) - 도시계획시설도로 저촉 부분을 감안하였음. / 일련번호 3), 4) - 행정상의 규제정도(지목 등)에서 열세함. / 일련번호 5) ~ 7) : 대체로 유사함.
- 기타조건 : 대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근지역	순수 산림지대	세로변	@72,000 ~ @90,000	계획관리 광평수 임야
			@180,000 ~ @220,000	계획관리 농지
			@35,000 ~ @40,000	농림지역 광평수 임야

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	덕성리 산120-1 외	617,480	계획관리 농림지역 외	임야 자연림 외	2024.09.13	담보	70,900 외	-
비고	평가 총액 : 30,599,240,000원이며, 계획관리지역 외 토지(농림지역 등)는 감정평가 외임.							

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(2)	남사읍 완장리 산29	11,901	계획관리 농림지역	임야 조림	2024.11.12	법원경매	99,000	-
(3)	이동읍 덕성리 1076	1,537	계획관리	답 답	2024.12.24	법원경매	211,000	-
(4)	이동읍 서리 산130-24	3,394	농림지역	임야 자연림	2025.05.23	공매 (국세,지방세)	33,200	-
(5)	이동읍 덕성리 산105	12,925	농림지역 계획관리	임야 조림	2024.03.08	공매 (국세,지방세)	46,000	-
(6)	이동읍 서리 409-7	27,456	농림지역 보전관리	임야 자연림	2024.11.19	담보	70,000	-
(7)	남사읍 완장리 산100-7	18,909	계획관리	임야 자연림	2024.03.29	담보	114,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	남사읍 완장리 산24-4	계획관리 임야/자연림	382,088,219원 (@ 97,000원/m ²)	2022.06.21 -	3,937m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 382,088,219원 / 3,937m ² ≈ 97,000원/m ²				
#2	이동읍 덕성리 1084	계획관리 답/답	611,200,000원 (@ 198,000원/m ²)	2023.10.04 -	3,091m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 611,200,000원 / 3,091m ² ≈ 198,000원/m ²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	남사읍 완장리 산115-1	농림지역 임야/자연림	1,000,000,000원 (@ 36,000원/㎡)	2023.03.19 -	27,671㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,000,000,000원 / 27,671㎡ ≒ 36,000원/㎡				
#4	이동읍 덕성리 산105	농림지역 계획관리 임야/조림	245,000,000원 (@ 42,000원/㎡)	2023.03.02 -	5,785.5㎡ -	지분거래
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 245,000,000원 / 5,785.5㎡ ≒ 42,000원/㎡				
#5	이동읍 목리 245	계획관리 임야/토지임야	432,000,000원 (@ 187,000원/㎡)	2022.03.31 -	2,314㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 432,000,000원 / 2,314㎡ ≒ 187,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

(바) 경매 동향

용도별	경기 용인시 처인구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	76,232,904,806	60,506,357,905	79.4	209	74	35.4
임야	47,609,992,426	35,547,603,432	74.7	121	42	34.7

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

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

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

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	99,000	1.04239	1.000	0.950	98,036		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	3.701	3.70
	25,700	1.03051	-	-	26,484		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)를 선정함.

²⁾시점수정(2024.11.12 ~ 2025.06.10, 용인시 처인구 계획관리지역) : 4.239% (1.04239)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.95	1.00	1.00	1.00	0.950

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	211,000	1.0327	1.000	1.000	217,899		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.517	1.51
	139,300	1.03051	-	-	143,550		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.12.24 ~ 2025.06.10, 용인시 처인구 계획관리지역) : 3.27% (1.0327)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B와 평가사례(3)의 개별요인은 대체로 유사함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 C>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	33,200	1.00289	1.000	1.000	33,295		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.958	2.95
	10,900	1.03267	-	-	11,256		

¹⁾평가사례 : 비교표준지C와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)를 선정함.

²⁾시점수정(2025.05.23 ~ 2025.06.10, 용인시 처인구 농림지역) : 0.289% (1.00289)

³⁾지역요인 : 비교표준지C는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지C와 평가사례(4)의 개별요인은 대체로 유사함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	25,700	1.03051	1.000	0.770	3.70	75,453	75,000	계관
	C	10,900	1.03267	1.000	1.080	2.95	35,861	36,000	농림
	A	25,700	1.03051	1.000	0.254	3.70	24,889	25,000	계관 현황도로
2	A	25,700	1.03051	1.000	0.655	3.70	64,184	64,000	계관 (도로저촉)
3	B	139,300	1.03051	1.000	0.765	1.51	165,821	166,000	계관 (농경(전))
4	B	139,300	1.03051	1.000	0.810	1.51	175,576	176,000	계관 (농경(전))
5	A	25,700	1.03051	1.000	0.770	3.70	75,453	75,000	계관
	C	10,900	1.03267	1.000	1.200	2.95	39,846	40,000	농림
6	C	10,900	1.03267	1.000	1.200	2.95	39,846	40,000	농림
7	C	10,900	1.03267	1.000	1.200	2.95	39,846	40,000	농림

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#2,#3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	남사읍 완장리 산24-4	계획관리 임야/자연림	382,088,219원 (@ 97,000원/m ²)	2022.06.21 -	3,937m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 382,088,219원 / 3,937m ² ≒ 97,000원/m ²				
#2	이동읍 덕성리 1084	계획관리 답/답	611,200,000원 (@ 198,000원/m ²)	2023.10.04 -	3,091m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 611,200,000원 / 3,091m ² ≒ 198,000원/m ²				
#3	남사읍 완장리 산115-1	농림지역 임야/자연림	1,000,000,000원 (@ 36,000원/m ²)	2023.03.19 -	27,671m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,000,000,000원 / 27,671m ² ≒ 36,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리 지역	23.667	경기도 용인시 처인구 (22.06.21~25.06.10) 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.388 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.333 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.390 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.392 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.163 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.134 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.098 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 9.423 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 7.891 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 2.170 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.631 $(1 + 0.00388 * 10/30) * (1 + 0.00333) * (1 + 0.00390) * (1 + 0.00392) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00134) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.09423) * (1 + 0.07891) * (1 + 0.02170) * (1 + 0.00631 * 41/30)$ ≒ 1.23667
#3 농림지역	22.659	경기도 용인시 처인구 (23.03.19~25.06.10) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.545 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.777 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.738 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.838 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 1.096 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 1.536 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.970 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.726 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.868 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.373 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 9.524 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 2.626 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.457 $(1 + 0.00545 * 13/31) * (1 + 0.00777) * (1 + 0.00738) * (1 + 0.00838) * (1 + 0.01096) * (1 + 0.01536) * (1 + 0.00970) * (1 + 0.00726) * (1 + 0.00868) * (1 + 0.00373) * (1 + 0.09524) * (1 + 0.02626) * (1 + 0.00457 * 41/30)$ ≒ 1.22659
#2 계획관리 지역	13.086	경기도 용인시 처인구 (23.10.04~25.06.10) 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.463 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.681 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.603 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 7.891 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 2.170 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.631 $(1 + 0.00463 * 28/31) * (1 + 0.00681) * (1 + 0.00603) * (1 + 0.07891) * (1 + 0.02170) * (1 + 0.00631 * 41/30)$ ≒ 1.13086

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

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

마. 개별요인 비교

① 농경지대(전지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 임야지대의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 및 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	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, 사방지정 등 의 규제 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

③ 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#1	1.05	0.60	-	1.00	1.00	0.630	계관
	#1	1.05	0.60	-	0.33	1.00	0.208	계관 도로
	#3	1.00	0.82	-	1.00	1.00	0.820	농림
2	#1	1.05	0.60	-	0.85	1.00	0.536	계관 도로저촉
3	#2	0.85	1.00	1.00	0.90	1.00	0.765	계관 (농경(전))
4	#2	0.90	1.00	1.00	0.90	1.00	0.810	계관 (농경(전))
5	#1	1.05	0.60	-	1.00	1.00	0.630	계관
	#3	1.00	0.93	-	1.00	1.00	0.930	농림
6	#3	1.00	0.93	-	1.00	1.00	0.930	농림
7	#3	1.00	0.93	-	1.00	1.00	0.930	농림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
----------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------	-------------	----

본건이 사례 대비,

- **접근조건** : 교통의 편부 - 일련번호 1)[계획관리지역], 2), 5)[계획관리지역] : 우세함. / 일련번호 3), 4) : 열세함 / 1)[농림지역] ~ 5)[농림지역]~7):열세함.
- **자연조건** : 경사, 방위, 경사의 굴곡 등 - 일련번호 1), 2), 5)~7) : 열세함. / 3), 4) : 유사함.
- **획지조건** : 대체로 유사함.
- **행정적조건** : 일련번호 1)[도로] - 현황 도로인 점을 감안하였음. / 일련번호 2) - 도시계획시설 도로 저축 부분을 감안하였음. / 일련번호 3), 4) - 행정상의 규제정도(지목 등)에서 열세함. / 일련번호 5) ~ 7) : 대체로 유사함.
- **기타조건** : 대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	97,000	1.000	1.23667	1.000	0.630	75,572	76,000
	#1	97,000	1.000	1.23667	1.000	0.208	24,951	25,000
	#3	36,000	1.000	1.22659	1.000	0.820	36,208	36,000
2	#1	97,000	1.000	1.23667	1.000	0.536	64,296	64,000
3	#2	198,000	1.000	1.13086	1.000	0.765	171,291	171,000
4	#2	198,000	1.000	1.13086	1.000	0.810	181,367	181,000
5	#1	97,000	1.000	1.23667	1.000	0.630	75,572	76,000
	#3	36,000	1.000	1.22659	1.000	0.930	41,066	41,000
6	#3	36,000	1.000	1.22659	1.000	0.930	41,066	41,000
7	#3	36,000	1.000	1.22659	1.000	0.930	41,066	41,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	75,000	76,000	계획관리
	25,000	25,000	계획관리 현황도로
	36,000	36,000	농림지역
2	64,000	64,000	계획관리 도시계획시설도로 저축
3	166,000	171,000	계획관리
4	176,000	181,000	계획관리
5	75,000	76,000	계획관리
	40,000	41,000	농림지역
6	40,000	41,000	농림지역
7	40,000	41,000	농림지역

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 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, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	39,404,671,000 원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.	

2. 기타 참고사항

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경기도 용인시 처인구 이동읍 천리 소재 '세현CC' 남동측 인근에 위치함.
주 위 환 경	본건 주위는 전, 답, 자연림 및 공장, 창고 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지여건은 보통임.
교 통 상 황	본건까지 제반차량의 진출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호(1):계획관리지역,농림지역,보전관리지역,성장관리계획구역(산업형),소로1류(폭10m~12m)(국지도로)(접합),체육시설(저축),가축사육제한구역(2021-05-28)(일부제한지역(학교에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(일부제한지역(자연마을에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(전부제한지역(하천에서300M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,임업용산지(보전산지)<산지관리법>,준보전산지<산지관리법>,성장관리권역<수도권정비계획법>,토지거래계약에관한허가구역,도시관리계획입안중(2023-11-15)(「공공주택특별법」제10조 및 제11조 공고지역, 행위제한 확인요망) ■ 일련번호(2):계획관리지역,소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(저축),가축사육제한구역(전부제한지역(하천에서300M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,공공주택지구(2025-01-24)<공공주택 특별법>,준보전산지<산지관리법>,성장관리권역<수도권정비계획법>,토지거래계약에관한허가구역,도시관리계획입안중(2023-11-15)(「공공주택특별법」제10조 및 제11조 공고지역, 행위제한 확인요망) ■ 일련번호(3):계획관리지역,소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(저축),가축사육제한구역(전부제한지역(하천에서300M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,성장관리권역<수도권정비계획법>,토지거래계약에관한허가구역,도시관리계획 입안중(2023-11-15)(「공공주택 특별법」제10조 및 제11조 공고지역, 행위제한 확인요망) ■ 일련번호(4):계획관리지역,체육시설,가축사육제한구역(전부제한지역(하천에서300M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,성장관리권역<수도권정비계획법>,토지거래계약에관한허가구역일련번호(7) : 계획관리지역,체육시설,가축사육제한구역(일부제한지역(자연마을에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(전부제한지역(하천에서300M))<가축분뇨의 관리

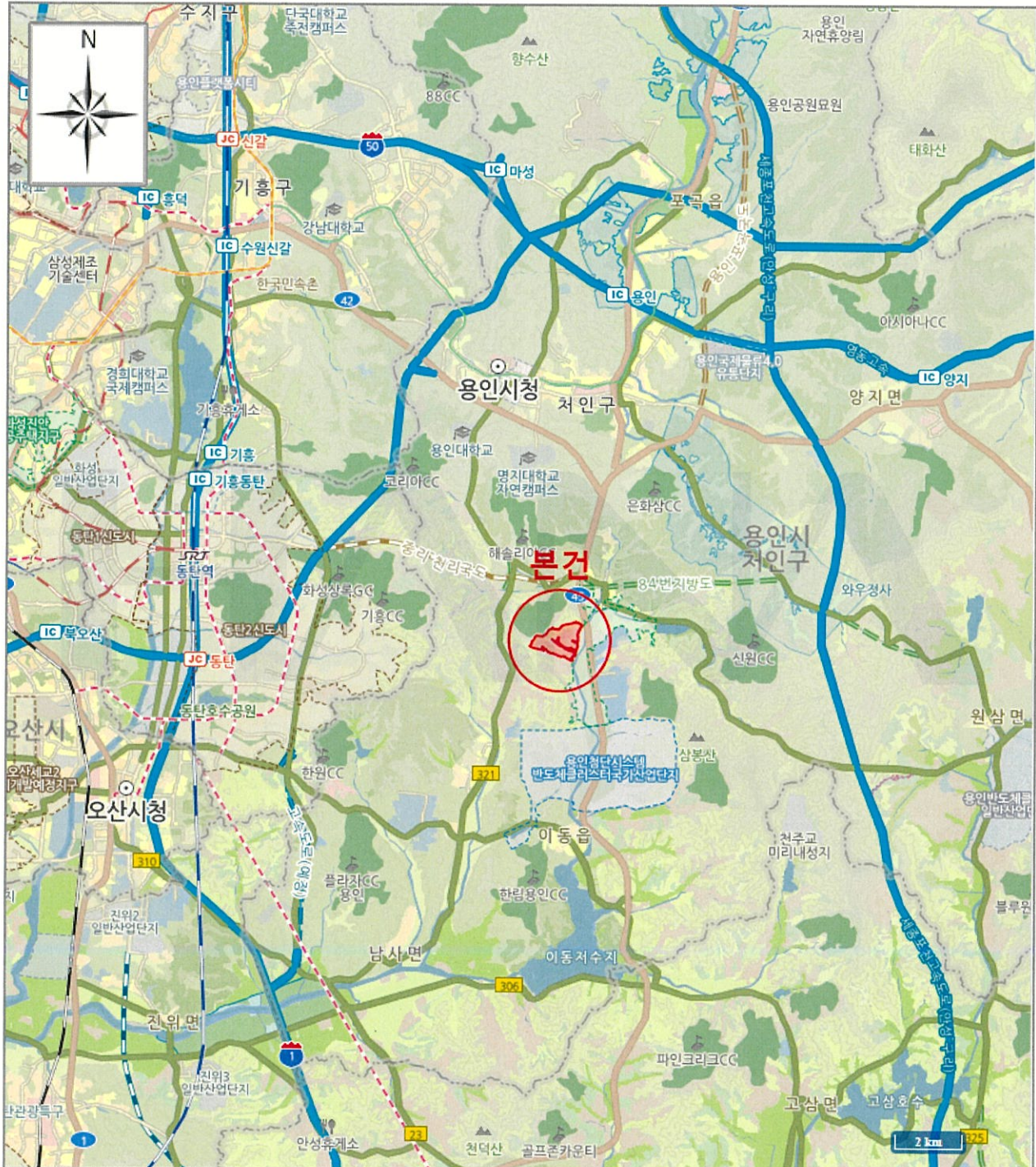
(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
	및 이용에 관한 법률>,성장관리권역<수도권정비계획법>,토지거래계약에관한허가구역 ■ 일련번호(5):계획관리지역,농림지역,생산관리지역,체육시설(저축),가축사육제한구역(2021-05-28)(일부제한지역(학교에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(전부제한지역(하천에서300M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,임업용산지(보전산지)<산지관리법>,준보전산지<산지관리법>,성장관리권역<수도권정비계획법>,토지거래계약에관한허가구역 ■ 일련번호(6),(7):농림지역,가축사육제한구역(전부제한지역(하천에서300M))<가축분뇨의관리 및 이용에 관한 법률>,임업용산지(보전산지)<산지관리법>,성장관리권역<수도권정비계획법>,토지거래계약에관한허가구역 임.
형세 및 이용상황	일련번호 1),2) - 급경사의 부정형 토지로서 자연림 상태임. 일련번호 3), 4) - 완경사의 부정형 토지로서 휴경지 상태임. 일련번호 5) - 급경사의 부정형 토지로서 자연림 상태임. 일련번호 6), 7) - 급경사의 부정형 토지로서 묘지(자연장지) 상태임.
도 로 상 태	일련번호 1),2) - 본건 중앙 및 남서측으로 폭 약 3미터의 시멘트 포장도로와 접함. 일련번호 3) - 본건 북측으로 폭 약 3미터의 시멘트 포장도로와 접함. 일련번호 4) - 동일 소유자의 토지를 통해 접근이 가능함. 일련번호 5) - 지적도 상 맹지이나 동측으로 조성된 폭 3미터의 비포장도로와 접함. 일련번호 6), 7) - 인근 토지를 통해 접근이 가능한 맹지임.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-.
공부와와의 차이	-.
임대사항	미상임.
기 타 사 항	일련번호 1) 지상에 수십기의 분묘 소재함.

광역위치도

소재지

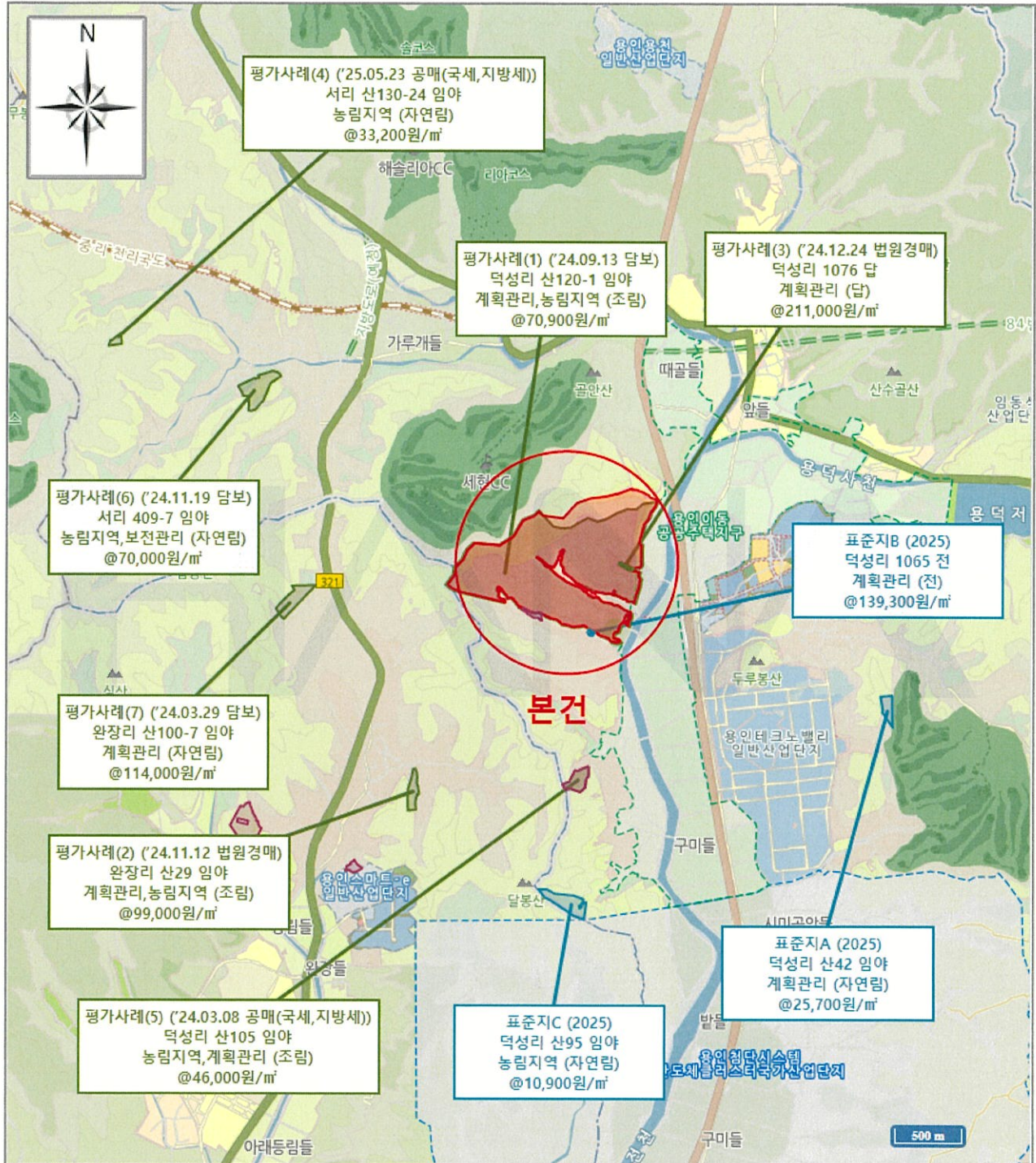
경기도 용인시 처인구 이동읍 덕성리 산120-1 외



가 격 참 고 도

소 재 지

경기도 용인시 처인구 이동읍 덕성리 산120-1 외(비교표준지, 평가사례)



[범 례]

■ 본 건

■ 표준지

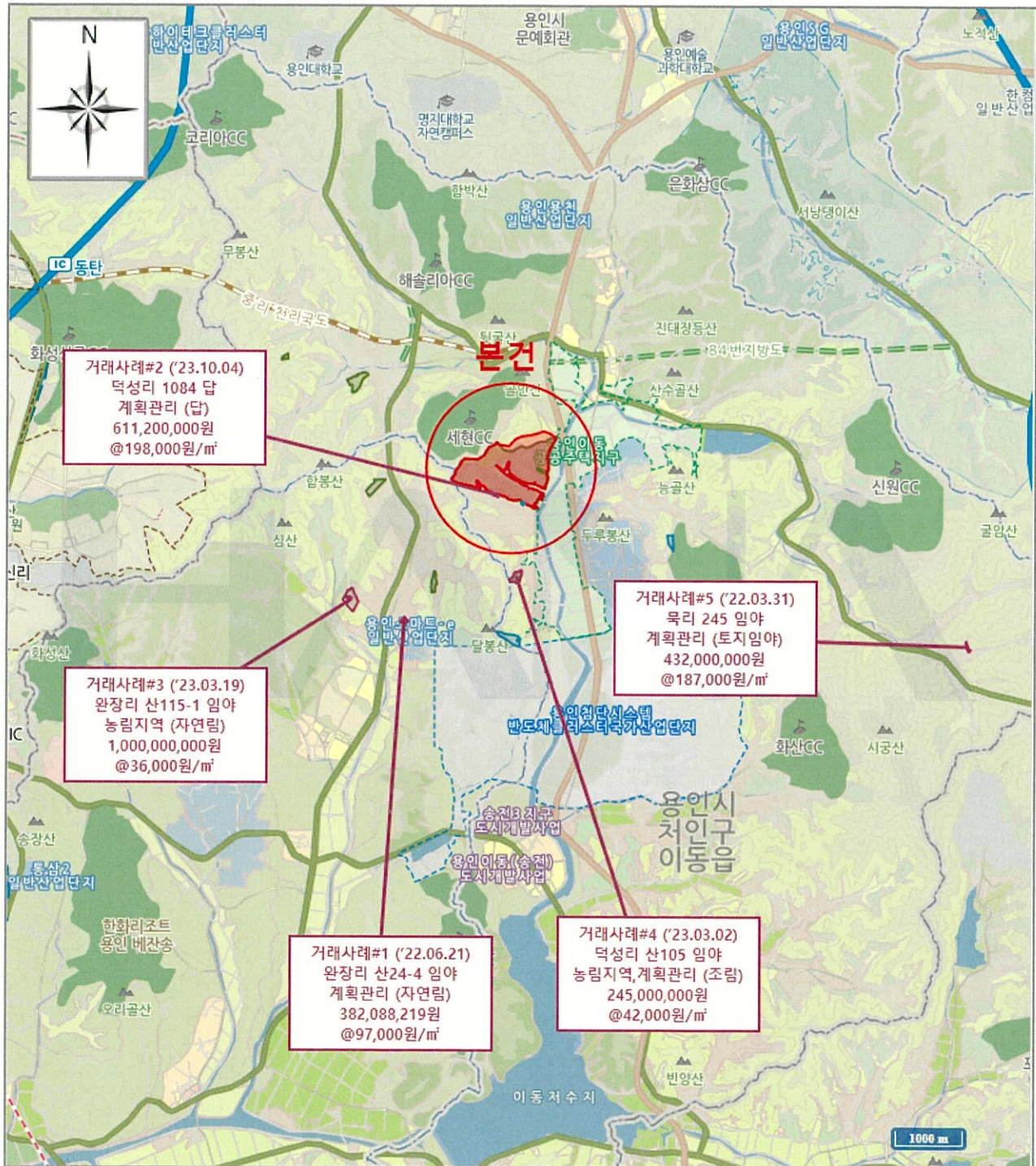
■ 평가사례

■ 거래사례

가 격 참 고 도

소 재 지

경기도 용인시 처인구 이동읍 덕성리 산120-1 외(거래사례)



[범 례]

■ 본 건

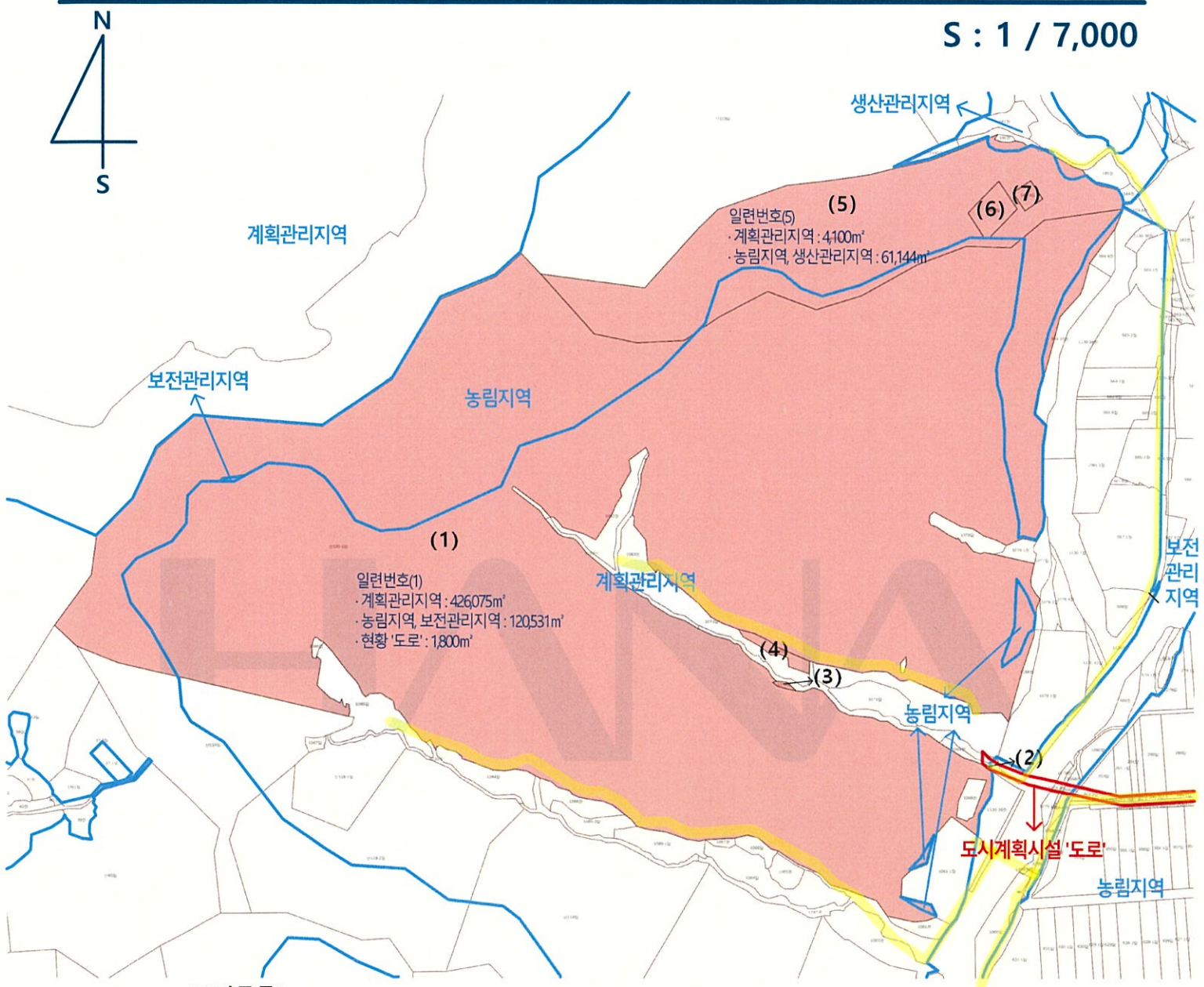
■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

지 적 도

S : 1 / 7,000



[토지목록]

- (1) 덕성리 산120-1 (공부 임야 548,406㎡)
- (2) 덕성리 산120-3 (공부 임야 35㎡) - 도시계획시설 '도로' 저촉
- (3) 덕성리 1072 (공부 임야 149㎡)
- (4) 덕성리 1074 (공부 임야 1,021㎡)
- (5) 천리 186-1 (공부 임야 65,244㎡)
- (6) 천리 186-2 (공부 묘지 1,975㎡)
- (7) 천리 186-3 (공부 묘지 650㎡)

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

사 진 용 지

소재지	경기도 용인시 처인구 이동읍 덕성리 산120-1 외
-----	------------------------------



본건 전경



본건 현황도로(중앙)



본건 서측에서 촬영



본건 주위(남동측에서 촬영)

사 진 용 지

소 재 지

경기도 용인시 처인구 이동읍 덕성리 산120-1 외



본건 주위 (동측에서 촬영) (1)



본건 주위(동측에서 촬영) (2)



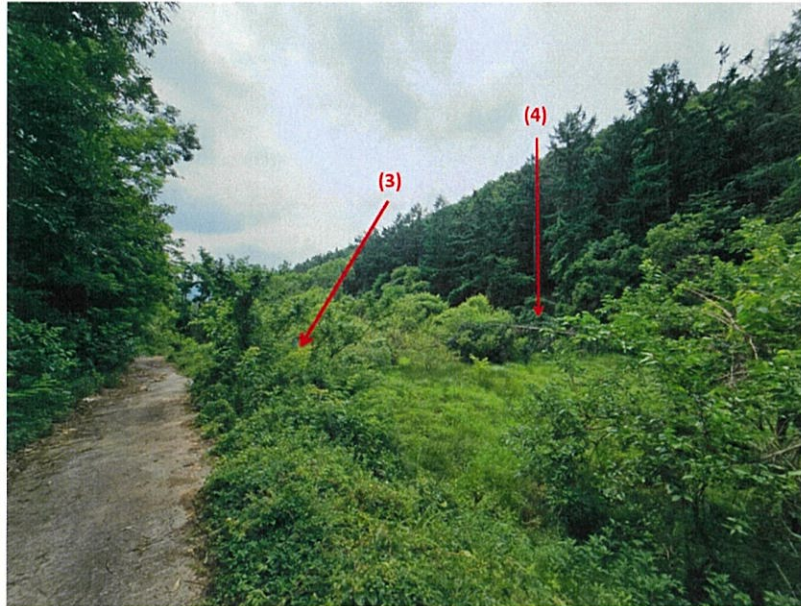
본건 주위 (동측 45번 국도변에서 촬영)



일련번호 2) 전경

사 진 용 지

소 재 지	경기도 용인시 처인구 이동읍 덕성리 산120-1 외
-------	------------------------------



일련번호 3), 4) 전경



일련번호 5) 전경



일련번호 6), 7) 전경