



## 감정평가서 전자서명(원본) 증명서

### 《기본 정보》

|            |                   |
|------------|-------------------|
| 감정서번호      | A260326-2-004     |
| 평가금액       | 256,968,000 원     |
| 평가기관 / 평가자 | 정안감정평가법인 본사 / 정정태 |
| 서명해쉬 페이지수  | 총 32 페이지          |

### 《서명자 정보》

| 구분    | 소속 / 성명           | 서명해쉬(일부)             | 서명시간                     |
|-------|-------------------|----------------------|--------------------------|
| 담당평가사 | 정안감정평가법인 본사 / 정정태 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2026-04-09<br>15:05:00.0 |
| 대표    | 정안감정평가법인 본사 / 유경완 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2026-04-09<br>15:07:00.0 |
| 심사자   | 정안감정평가법인 본사 / 유경완 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2026-04-09<br>15:07:00.0 |

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,  
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

|       |                                                        |
|-------|--------------------------------------------------------|
| 감정의뢰인 | 한국자산관리공사 경기지역본부장                                       |
| 건명    | 경기도 용인시 수지구 신봉동 202 소재<br>부동산(토지) 감정평가(2024-03979-A01) |
| 평가서번호 | 정안A260326-2-004호                                       |

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



정안감정평가법인(주)

경기도 안양시 동안구 부림로 171, 1203호

(관양동, 평촌라즈오피스텔)

TEL.(031)423-5400 FAX.(031)423-5401

( 부동산 )감정평가표

|                                                                        |                                                                                                                         |              |              |              |              |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이<br>감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다. |                                                                                                                         |              |              |              |              |
| 감 정 평 가 사<br>정 정 태                                                     |                                                                                                                         |              | (인)          |              |              |
| 정 안 감 정 평 가 법 인 (주)      대표이사 유 경 완      (서명 또는 인)                     |                                                                                                                         |              |              |              |              |
| 감정평가액                                                                  | ₩이억오천육백구십육만팔천원정(₩256,968,000.-)                                                                                         |              |              |              |              |
| 의뢰인                                                                    | 한국자산관리공사 경기지역본부장                                                                                                        | 감정평가 목적      | 공매(국세,지방세)   |              |              |
| 제출처                                                                    | 한국자산관리공사 경기지역본부                                                                                                         | 기준가치         | 시장가치         |              |              |
| 소유자<br>(대상업체명)                                                         | 서미경                                                                                                                     | 감정평가조건       | -            |              |              |
| 목록표시근거                                                                 | 귀 제시목록                                                                                                                  | 기준시점         | 조사기간         | 작성일          |              |
| 기타참고사항                                                                 | -                                                                                                                       | 2026. 04. 08 | 2026. 04. 08 | 2026. 04. 08 |              |
| 감 정 평 가 내 용                                                            |                                                                                                                         |              |              |              |              |
| 공부(公簿)(의뢰)                                                             |                                                                                                                         | 사 정          |              | 감 정 평 가 액    |              |
| 종 류                                                                    | 면적(㎡) 또는 수량                                                                                                             | 종 류          | 면적(㎡) 또는 수량  | 단 가          | 금 액(원)       |
| 토지                                                                     | 498                                                                                                                     | 토지           | 498          | 516,000      | 256,968,000  |
|                                                                        | 이                                                                                                                       | 하            | 여            | 백            |              |
|                                                                        |                                                                                                                         |              |              |              |              |
|                                                                        |                                                                                                                         |              |              |              |              |
|                                                                        |                                                                                                                         |              |              |              |              |
|                                                                        |                                                                                                                         |              |              |              |              |
|                                                                        |                                                                                                                         |              |              |              |              |
| 합 계                                                                    |                                                                                                                         |              |              |              | ₩256,968,000 |
| 심사확인                                                                   | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이<br>감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.<br><br>심사자 : 감정평가사      유 경 완      (인) |              |              |              |              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본 건은 경기도 용인시 수지구 신봉동 소재 「용인신봉초등학교」 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 경기지역본부에서 의뢰한 국세 및 지방세 체납에 의한 압류재산에 대한 공매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 「시장가치」를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가 조건

없음.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### 4-1. 실지조사기간 및 그 내용

본 건은 2026년 04월 08일 현장조사를 실시하여 대상물건을 확인하였음.

#### 4-2. 기준시점 결정 및 그 이유

본 건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건에 대한 가격조사 완료일자로 하였음.

[2026년 04월 08일]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가 근거 및 방법 적용

### 5-1. 감정평가 근거

본 건은 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품관리법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규 및 일반적인 감정평가 이론에 의거하여 감정평가 하였음.

### 5-2. 감정평가 방법의 적용

#### 5-2-1. 감정평가 방법

부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 원가방식(원가법 및 적산법), 수익방식(수익환원법 및 수익분석법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법)이 있으며, 동 평가방법을 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의하여 약술하면 아래와 같습니다.

#### ■ 원가방식(원가법과 적산법)

기준시점에 있어서 대상 부동산의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법을 원가법에 의한 적산가격이라 하고, 기준시점에 있어서 대상물건의 가격을 기대이율로 곱하여 산정한 금액에 대상 물건을 계속하여 임대차하는데 필요한 경비를 가산하여 임료를 산정하는 방법을 적산법에 의한 적산임료라 합니다.

#### ■ 수익방식(수익환원법과 수익분석법)

대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익을 환원이율로 환원하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법을 수익환원법에 의한 수익가격이라 하고, 일반기업경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익을 구한 후 대상물건을 계속하여 임대차하는데 필요한 경비를 가산하여 대상물건의 임료를 산정하는 방법을 수익분석법에 의한 수익임료라 합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 비교방식(거래사례비교법과 임대사례비교법)

대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 다른 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가격을 산정하는 방법을 거래사례비교법에 의한 비준가격이라 하고, 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 다른 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 임료를 산정하는 방법을 임대사례비교법에 의한 비준임료라 합니다.

### 5-2-2. 감정평가 방법의 적용

- 본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가 하였음.
- 본 건 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 6. 기타 참고사항

- 6-1. 본 건 토지는 개략적인 목적에 의하여 위치 및 인접경계를 확인하였으며, 정확한 위치, 경계 및 면적 등의 확인을 위해서는 정밀측량이 필요함을 참고하시기 바라며, 이하에서는 귀 제시목록을 참고로 하되, [공부면적] 을 기준으로 감정평가 하였음.
- 6-2. 본 건 토지 위에 일부 자생하는 입목 등은 경제적 가치 및 거래관행 등을 종합적으로 고려하여 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- 6-3. 본 건 감정평가 대상은 서미경 지분 499분의 498 에 대한 감정평가로서, 서미경 지분의 위치 확인이 곤란한 바, 전체를 기준으로 한 가격에 지분비율을 감안하여 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상물건 개요

### 1. 토지

[경기도 용인시 수지구]

[개별공시지가 공시일 : 2025.01.01]

| 기호 | 소재지           | 공부면적<br>(㎡) | 지목 | 이용상황 | 형상<br>지세   | 도로교통 | 용도지역 | 개별공시지가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|---------------|-------------|----|------|------------|------|------|-----------------|----|
| #1 | 명성리<br>산109-2 | 499.0       | 임야 | 토지임야 | 부정형<br>완경사 | 맹지   | 자연녹지 | 226,400         | -  |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1-1. 개요

본 건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

#### 1-2. 비교표준지 선정

##### 1-2-1. 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

##### 1-2-2. 비교표준지의 선정

[경기도 용인시 수지구]

[공시기준일 : 2026.01.01]

| 기호 | 소재지        | 지목 | 면적<br>(㎡) | 이용상황 | 형상<br>지세   | 도로교통 | 용도지역 | 공시지가<br>(원/㎡) |
|----|------------|----|-----------|------|------------|------|------|---------------|
| #A | 신봉동<br>산30 | 임야 | 2,777.0   | 자연림  | 부정형<br>급경사 | 맹지   | 자연녹지 | 48,600        |

- 본 건 감정평가에 적용할 비교표준지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호 비교표준지 선정기준에 맞게 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하되, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1-3. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

| 소재지               | 용도지역 | 산정기간                          | 변동률                  | 비고                                                                                                                                                                          |
|-------------------|------|-------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 경기도<br>용인시<br>수지구 | 녹지지역 | 2026.01.01<br>~<br>2026.04.08 | 0.826%<br>(1.00826배) | 경기도 용인시 수지구 (26.01.01~26.04.08 ) (녹지)<br><br>2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.476<br>2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.250<br><br>$(1 + 0.00476) * (1 + 0.00250 * 39/28)$<br>≒ 1.00826 |

※ 2026년 03월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용함. (이하동일)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1-4. 지역요인 비교

#### 1-4-1. 지역요인 비교항목

| 조건     | 항목             | 세항목                                |
|--------|----------------|------------------------------------|
| 가로조건   | 임도의 상태         | 임도의 배치, 폭, 구조 등                    |
| 접근조건   | 교통의 편의성        | 인근취락과의 접근성                         |
|        |                | 출하시설과의 접근성                         |
| 환경조건   | 기상조건           | 일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등             |
|        | 지세 등           | 표고                                 |
|        |                | 경사도                                |
|        |                | 경사의 굴곡                             |
|        | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부                         |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 |
|        |                | 기타규제                               |
| 기타조건   | 기타             | 장래의 동향                             |
|        |                | 기타                                 |

#### <공통유의사항>

1. 이 표는 토지의 가치형성요인 중 지역요인의 일반적인 적용범위 및 구분기준 등을 정한 것이므로 대상물건의 상황이나 지역여건 등에 따라 이를 조정하여 적용할 수 있다.
2. 이 표는 토지의 대표적인 지대로 구분하여 정한 것이므로 이 표에서 정하지 아니한 지대의 경우에는 이 표에서 정한 용도 중 유사한 용도의 표를 준용할 수 있다.

#### 1-4-2. 지역요인 비교치

본 건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1-5. 개별요인 비교

### 1-5-1. 개별요인 비교항목

| 조건     | 항목                 | 세항목                                |
|--------|--------------------|------------------------------------|
| 가로조건   | 접근도로의 상태           | 접근도로의 배치, 폭, 구조 등                  |
|        | 임도의 상태             | 임도의 배치, 폭, 구조 등                    |
| 접근조건   | 인근 취락 및 교통시설과의 접근성 | 인근 취락과의 접근성                        |
|        |                    | 인근 교통시설과의 접근성                      |
|        | 임목의 반출 용이성         | 임목 반출의 용이성 및 시장 접근성                |
| 환경조건   | 자연환경               | 일조, 통풍 등                           |
|        |                    | 토양, 토질의 양부                         |
| 획지조건   | 규모, 형상 등           | 면적                                 |
|        |                    | 방위                                 |
|        |                    | 형상                                 |
|        | 고저, 표고 등           | 고저 (경사지 등)                         |
|        |                    | 표고                                 |
|        | 토지이용상황             | 경사의 위치 및 굴곡                        |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도     | 토지이용상황 등                           |
|        |                    | 임상 등                               |
|        |                    | 임상, 조림, 자연림, 수종, 수령                |
| 기타조건   | 기타                 | 조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 |
|        |                    | 기타규제(고압선, 분묘 등)                    |
| 기타조건   | 기타                 | 장래의 동향                             |
|        |                    | 기타                                 |

#### <공통유의사항>

1. 이 표는 토지의 가치형성요인 중 개별요인의 일반적인 적용범위 및 구분기준 등을 정한 것이므로 대상물건의 상황이나 지역여건 등에 따라 이를 조정하여 적용할 수 있다.
2. 이 표는 토지의 대표적인 지대로 구분하여 정한 것이므로 이 표에서 정하지 아니한 지대의 경우에는 이 표에서 정한 용도 중 유사한 용도의 표를 준용할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1-5-2. 개별요인 비교치

| 일련번호 | 비교표준지 | 개별요인비교치 (비교표준지 : 1.00 기준)              |      |            |      |      |      |       |
|------|-------|----------------------------------------|------|------------|------|------|------|-------|
|      |       | 가로                                     | 접근   | 환경<br>(자연) | 획지   | 행정   | 기타   | 계     |
| #1   | #A    | 1.00                                   | 1.00 | 1.00       | 1.45 | 1.00 | 1.00 | 1.450 |
|      |       | 본 건은 비교표준지 대비 고저, 토지이용상황 등 획지조건에서 우세함. |      |            |      |      |      |       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1-6. 그 밖의 요인 보정

### 1-6-1. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 감정평가사례 등을 참작하여 보정하는 것으로, 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 감정평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 1-6-2. 산식

$$\frac{\text{사례 기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{비교 사례} \times \text{시점 수정} \times \text{지역 요인} \times \text{개별 요인}}{\text{비교 표준지} \times \text{시점 수정}} \approx \text{격차율}$$

### 1-6-3. 인근지역 감정평가사례

[경기도 용인시 수지구]

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

| 구분 | 소재지            | 용도지역 | 지목<br>(이용상황) | 기준시점       | 감정평가<br>목적 | 토지단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|----------------|------|--------------|------------|------------|---------------|----|
| #1 | 동천동<br>484-*** | 자연녹지 | 임야<br>(자연림)  | 2024.12.10 | 법원경매       | 372,000       | -  |
| #2 | 동천동<br>산28-*** | 자연녹지 | 임야<br>(자연림)  | 2024.02.01 | 법원경매       | 268,000       | -  |
| #3 | 신봉동<br>202-*** | 자연녹지 | 임야<br>(자연림)  | 2025.04.27 | 법원경매       | 534,000       | -  |
| #4 | 신봉동<br>56-***  | 자연녹지 | 임야<br>(주거나지) | 2025.12.29 | 법원경매       | 861,000       | -  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1-6-4. 인근지역 거래사례

[경기도 용인시 수지구]

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS 감정평가정보체계]

| 기호 | 소재지             | 용도지역 | 지목<br>(이용상황) | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래시점       | 비고        |
|----|-----------------|------|--------------|---------------|------------|-----------|
| #1 | 동천동<br>산137-*** | 자연녹지 | 임야<br>(자연림)  | 544,568       | 2022.01.15 | 토지만의 거래사례 |
| #2 | 동천동<br>583-***  | 자연녹지 | 임야<br>(자연림)  | 454,094       | 2021.09.16 | 토지만의 거래사례 |
| #3 | 신봉동<br>56-***   | 자연녹지 | 임야<br>(조림)   | 579,710       | 2023.03.10 | 토지만의 거래사례 |

#### ※ 토지·건물 배분내역

|         |               |               |     |        |         |   |   |   |           |
|---------|---------------|---------------|-----|--------|---------|---|---|---|-----------|
| [기호 #1] |               |               |     |        |         |   |   |   |           |
| 거래금액 :  | 4,401,198,000 | 원             | /   | 토지면적 : | 8,082.0 | ㎡ |   |   |           |
| 토지단가 :  | (             | 4,401,198,000 | 원   | -      | 0       | 원 | ) | ÷ | 8,082.0 ㎡ |
|         | ≒             | 544,568       | 원/㎡ |        |         |   |   |   |           |

|         |             |             |     |        |       |   |   |   |         |
|---------|-------------|-------------|-----|--------|-------|---|---|---|---------|
| [기호 #2] |             |             |     |        |       |   |   |   |         |
| 거래금액 :  | 183,000,000 | 원           | /   | 토지면적 : | 403.0 | ㎡ |   |   |         |
| 토지단가 :  | (           | 183,000,000 | 원   | -      | 0     | 원 | ) | ÷ | 403.0 ㎡ |
|         | ≒           | 454,094     | 원/㎡ |        |       |   |   |   |         |

|         |             |             |     |        |       |   |   |   |         |
|---------|-------------|-------------|-----|--------|-------|---|---|---|---------|
| [기호 #3] |             |             |     |        |       |   |   |   |         |
| 거래금액 :  | 200,000,000 | 원           | /   | 토지면적 : | 345.0 | ㎡ |   |   |         |
| 토지단가 :  | (           | 200,000,000 | 원   | -      | 0     | 원 | ) | ÷ | 345.0 ㎡ |
|         | ≒           | 579,710     | 원/㎡ |        |       |   |   |   |         |

### 1-6-5. 격차율 산정

#### ■ 적용사례 선정

|              |                                                                      |
|--------------|----------------------------------------------------------------------|
| 적용사례         | - 후첨 「■ 격차율 산정」 참조                                                   |
| 적용선례<br>선정의견 | 상기 인근지역 內 비교사례 中 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의<br>비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음. |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 격차율 산정

| 구분   | 기호 | 토지단가<br>(원/㎡) | 시점<br>수정             | 지역<br>요인           | 개별<br>요인           | 산출단가<br>(원/㎡) | 격차율   |      |
|------|----|---------------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------|-------|------|
|      |    |               |                      |                    |                    |               | 산출    | 결정   |
| 평가사례 | #3 | 534,000       | 1.02586 <sup>㉠</sup> | 1.000 <sup>㉢</sup> | 0.650 <sup>㉡</sup> | 356,076       | 7.267 | 7.26 |
| 표준지  | #A | 48,600        | 1.00826              |                    |                    | 49,001        |       |      |

<요인 내역>

|        |                |         |                                           |
|--------|----------------|---------|-------------------------------------------|
|        |                |         |                                           |
| ㉠ 시점수정 | (지가변동률)        | 1.02586 | 경기도 용인시 수지구 녹지지역, 2025.04.27 ~ 2026.04.08 |
| ㉢ 지역요인 |                | 1.00    | 인근지역에 위치하여 유사함.                           |
| ㉡ 개별요인 | 가로조건           | 1.00    | 대체로 유사함.                                  |
|        | 접근조건           | 1.00    | 대체로 유사함.                                  |
|        | 자연조건<br>(환경조건) | 1.00    | 대체로 유사함.                                  |
|        | 획지조건           | 0.65    | 비교표준지는 비교사례 대비 고저, 이용상황 등 획지조건에서 열세임.     |
|        | 행정적조건          | 1.00    | 대체로 유사함.                                  |
|        | 기타조건           | 1.00    | 대체로 유사함.                                  |
|        | (요인 소계)        | 0.650   |                                           |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 그 밖의 요인 보정치의 결정 및 적정성 검토

상기 산정된 격차율, 인근지역 內 대상토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준, 감정평가사례 및 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였으며, 결정된 그 밖의 요인 보정치는 적정한 것으로 판단됨.

| 비교표준지 | 용도지역 | 그 밖의 요인 보정치 | 비고 |
|-------|------|-------------|----|
| #A    | 녹지지역 | 7.26        | -  |

### 1-7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 구분 | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
| #1 | 48,600        | 1.00826  | 1.000    | 1.45     | 7.26       | 515,838       | 516,000       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 2-1. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2-2. 거래사례의 선택

#### 2-2-1. 인근지역 거래사례

[경기도 용인시 수지구]

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS 감정평가정보체계]

| 기호 | 소재지             | 용도지역 | 지목<br>(이용상황) | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래시점       | 비고        |
|----|-----------------|------|--------------|---------------|------------|-----------|
| #1 | 동천동<br>산137-*** | 자연녹지 | 임야<br>(자연림)  | 544,568       | 2022.01.15 | 토지만의 거래사례 |
| #2 | 동천동<br>583-***  | 자연녹지 | 임야<br>(자연림)  | 454,094       | 2021.09.16 | 토지만의 거래사례 |
| #3 | 신봉동<br>56-***   | 자연녹지 | 임야<br>(조림)   | 579,710       | 2023.03.10 | 토지만의 거래사례 |

#### ※ 토지·건물 배분내역

|         |               |               |     |        |         |   |   |   |           |
|---------|---------------|---------------|-----|--------|---------|---|---|---|-----------|
| [기호 #1] |               |               |     |        |         |   |   |   |           |
| 거래금액 :  | 4,401,198,000 | 원             | /   | 토지면적 : | 8,082.0 | ㎡ |   |   |           |
| 토지단가 :  | (             | 4,401,198,000 | 원   | -      | 0       | 원 | ) | ÷ | 8,082.0 ㎡ |
|         | ≒             | 544,568       | 원/㎡ |        |         |   |   |   |           |

|         |             |             |     |        |       |   |   |   |         |
|---------|-------------|-------------|-----|--------|-------|---|---|---|---------|
| [기호 #2] |             |             |     |        |       |   |   |   |         |
| 거래금액 :  | 183,000,000 | 원           | /   | 토지면적 : | 403.0 | ㎡ |   |   |         |
| 토지단가 :  | (           | 183,000,000 | 원   | -      | 0     | 원 | ) | ÷ | 403.0 ㎡ |
|         | ≒           | 454,094     | 원/㎡ |        |       |   |   |   |         |

|         |             |             |     |        |       |   |   |   |         |
|---------|-------------|-------------|-----|--------|-------|---|---|---|---------|
| [기호 #3] |             |             |     |        |       |   |   |   |         |
| 거래금액 :  | 200,000,000 | 원           | /   | 토지면적 : | 345.0 | ㎡ |   |   |         |
| 토지단가 :  | (           | 200,000,000 | 원   | -      | 0     | 원 | ) | ÷ | 345.0 ㎡ |
|         | ≒           | 579,710     | 원/㎡ |        |       |   |   |   |         |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 2-2-2. 거래사례의 선택

대상물건의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황, 규모 및 형상 등 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 보정이 가능한 상기의 **[거래사례 #1]** (을)를 비교사례로 선택함.

### 2-3. 사정보정

상기 선택된 거래사례는 현장에서 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2-4. 시점수정

| 적용사례 | 용도지역<br>(산정기간)                                   | 변동률                   | 비고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| #1   | 경기도 용인시 수지구<br>녹지지역<br>(2022.01.15 ~ 2026.04.08) | 12.222%<br>(1.12222배) | <p>경기도 용인시 수지구 (22.01.15~26.04.08 ) (녹지)</p> <p>           2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.344<br/>           2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.331<br/>           2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.296<br/>           2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.325<br/>           2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.341<br/>           2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.357<br/>           2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.286<br/>           2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.251<br/>           2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.295<br/>           2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.250<br/>           2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.280<br/>           2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.149<br/>           2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 2.240<br/>           2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.630<br/>           2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 2.585<br/>           2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.476<br/>           2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.250         </p> <p> <math>(1 + 0.00344 * 17/31) * (1 + 0.00331) * (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 + 0.02630) * (1 + 0.02585) * (1 + 0.00476) * (1 + 0.00250 * 39/28)</math><br/> <math>\approx 1.12222</math> </p> |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2-5. 지역요인 비교

#### 2-5-1. 지역요인 비교항목

| 조건     | 항목             | 세항목                                |
|--------|----------------|------------------------------------|
| 가로조건   | 임도의 상태         | 임도의 배치, 폭, 구조 등                    |
| 접근조건   | 교통의 편의성        | 인근취락과의 접근성                         |
|        |                | 출하시설과의 접근성                         |
| 환경조건   | 기상조건           | 일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등             |
|        | 지세 등           | 표고                                 |
|        |                | 경사도                                |
|        |                | 경사의 굴곡                             |
|        | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부                         |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 |
|        |                | 기타규제                               |
| 기타조건   | 기타             | 장래의 동향                             |
|        |                | 기타                                 |

#### <공통유의사항>

- 이 표는 토지의 가치형성요인 중 지역요인의 일반적인 적용범위 및 구분기준 등을 정한 것이므로 대상물건의 상황이나 지역여건 등에 따라 이를 조정하여 적용할 수 있다.
- 이 표는 토지의 대표적인 지대로 구분하여 정한 것이므로 이 표에서 정하지 아니한 지대의 경우에는 이 표에서 정한 용도 중 유사한 용도의 표를 준용할 수 있다.

#### 2-5-2. 지역요인 비교치

본 건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2-6. 개별요인 비교

#### 2-6-1. 개별요인 비교항목

| 조건     | 항목                 | 세항목                                                   |
|--------|--------------------|-------------------------------------------------------|
| 가로조건   | 접근도로의 상태           | 접근도로의 배치, 폭, 구조 등                                     |
|        | 임도의 상태             | 임도의 배치, 폭, 구조 등                                       |
| 접근조건   | 인근 취락 및 교통시설과의 접근성 | 인근 취락과의 접근성                                           |
|        |                    | 인근 교통시설과의 접근성                                         |
|        | 임목의 반출 용이성         | 임목 반출의 용이성 및 시장 접근성                                   |
| 환경조건   | 자연환경               | 일조, 통풍 등                                              |
|        |                    | 토양, 토질의 양부                                            |
| 획지조건   | 규모, 형상 등           | 면적                                                    |
|        |                    | 방위                                                    |
|        |                    | 형상                                                    |
|        | 고저, 표고 등           | 고저 (경사지 등)                                            |
|        |                    | 표고                                                    |
|        | 토지이용상황             | 경사의 위치 및 굴곡                                           |
|        | 임상 등               | 토지이용상황 등                                              |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도     | 임상, 조림, 자연림, 수종, 수령                                   |
|        |                    | 조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제<br>기타규제(고압선, 분묘 등) |
| 기타조건   | 기타                 | 장래의 동향                                                |
|        |                    | 기타                                                    |

#### <공통유의사항>

1. 이 표는 토지의 가치형성요인 중 개별요인의 일반적인 적용범위 및 구분기준 등을 정한 것이므로 대상물건의 상황이나 지역여건 등에 따라 이를 조정하여 적용할 수 있다.
2. 이 표는 토지의 대표적인 지대로 구분하여 정한 것이므로 이 표에서 정하지 아니한 지대의 경우에는 이 표에서 정한 용도 중 유사한 용도의 표를 준용할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2-6-2. 개별요인 비교치

| 일련번호 | 비교사례 | 개별요인비교치 (비교사례 : 1.00 기준)                                       |      |            |      |      |      |       |
|------|------|----------------------------------------------------------------|------|------------|------|------|------|-------|
|      |      | 가로                                                             | 접근   | 환경<br>(자연) | 획지   | 행정   | 기타   | 계     |
| #1   | #1   | 1.00                                                           | 0.80 | 1.00       | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 0.880 |
|      |      | 본 건은 비교사례 대비 인근 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 고저, 이용상황 등 획지조건에서 우세함. |      |            |      |      |      |       |

### 2-7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 구분 | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정보정 | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----|---------------|------|---------|-------|-------|---------------|---------------|
| #1 | 544,568       | 1.00 | 1.12222 | 1.000 | 0.880 | 537,790       | 538,000       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 3-1. 각 방법에 의한 시산가액

| 구분 |       | 공시지가기준법<br>(원/㎡) | 거래사례비교법<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|-------|------------------|------------------|----|
| 토지 | 기호 #1 | 516,000          | 538,000          | -  |

#### 3-2. 토지가액의 결정 및 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 거래사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 그 합리성이 인정되는 바 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 기준으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

| 구분  |    | 소재지        | 공부면적<br>(㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원)       | 비고     |
|-----|----|------------|-------------|---------------|--------------------|--------|
| 토지  | #1 | 신봉동<br>202 | 498.0       | 516,000       | <u>256,968,000</u> | 서미경 지분 |
| 합 계 |    |            | 498.0       | -             | <u>256,968,000</u> | -      |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅳ. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액 결정

| 구분             | 공부면적<br>(㎡) | 사정면적<br>(㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 시산가액<br>(원)        | 비고     |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--------------------|--------|
| 토지<br>(#1)     | 498.0       | 498.0       | 516,000       | <u>256,968,000</u> | 서미경 지분 |
| 감정평가액<br>(합 계) |             |             |               | <u>256,968,000</u> | -      |

“끝”

## (토지)감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                      | 지번  | 지 목<br>용 도 | 용도지역<br>구 조 | 면 적(㎡) |       | 감 정 평 가 액      |             | 비 고       |
|----------|--------------------------|-----|------------|-------------|--------|-------|----------------|-------------|-----------|
|          |                          |     |            |             | 공 부    | 사 정   | 단가(원/㎡)        | 금 액 (원)     |           |
| 1        | 경기도<br>용인시<br>수지구<br>신봉동 | 202 | 임야         | 자연녹지지역      | 498.0  | 498.0 | 516,000        | 256,968,000 | 서미경<br>지분 |
| 합계       |                          |     |            |             |        |       | ₩256,968,000.- |             |           |
|          |                          |     |            |             |        |       |                |             |           |

# (토지)감정평가요항표

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

## 1. 위치 및 주위환경

본 건은 경기도 용인시 수지구 신봉동 소재 「용인신봉초등학교」 북동측 인근에 위치하며, 주위는 자연림, 단독 주택 및 전·답 등 농경지 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본 건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상태

부정형의 완경사지인 토지로서, 「토지임야 등」 상태임.

## 4. 인접 도로상태

지적도 및 현황 “맹지” 상태임.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역, 토지거래계약에관한허가구역(기간:25.10.20.~26.12.31. 용도:아파트 등(연립주택이 혼재되어있는 아파트 포함), 국토부 제2025-1219호), 토지거래계약에관한허가구역(기간:25.8.26.~26.8.25. 대상:외국인등/용도:단독주택 다가구 연립 다세대 아파트(국토부 제2025-1058호)) 등임.

## 6. 제시목록 외의 물건

-

# (토지)감정평가요항표

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

7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항

8-1. 임대관계

임대관계는 미상임.

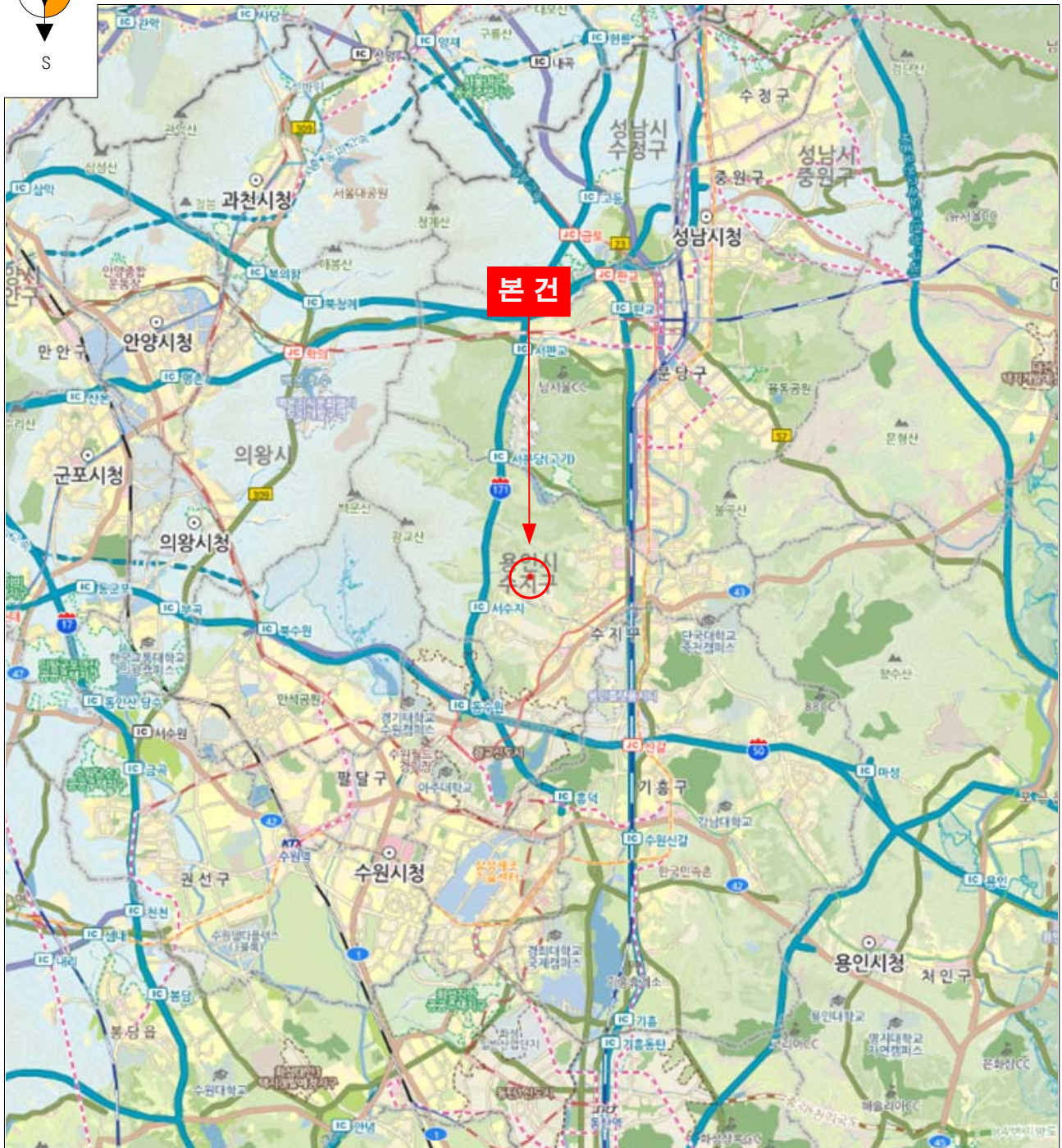
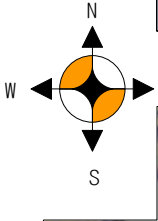
8-2. 기타

-

# 광역위치도

소재지

경기도 용인시 수지구 신봉동 202

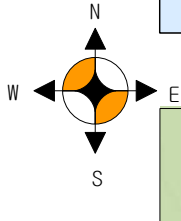




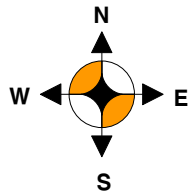
# 상 세 위 치 도

소 재 지

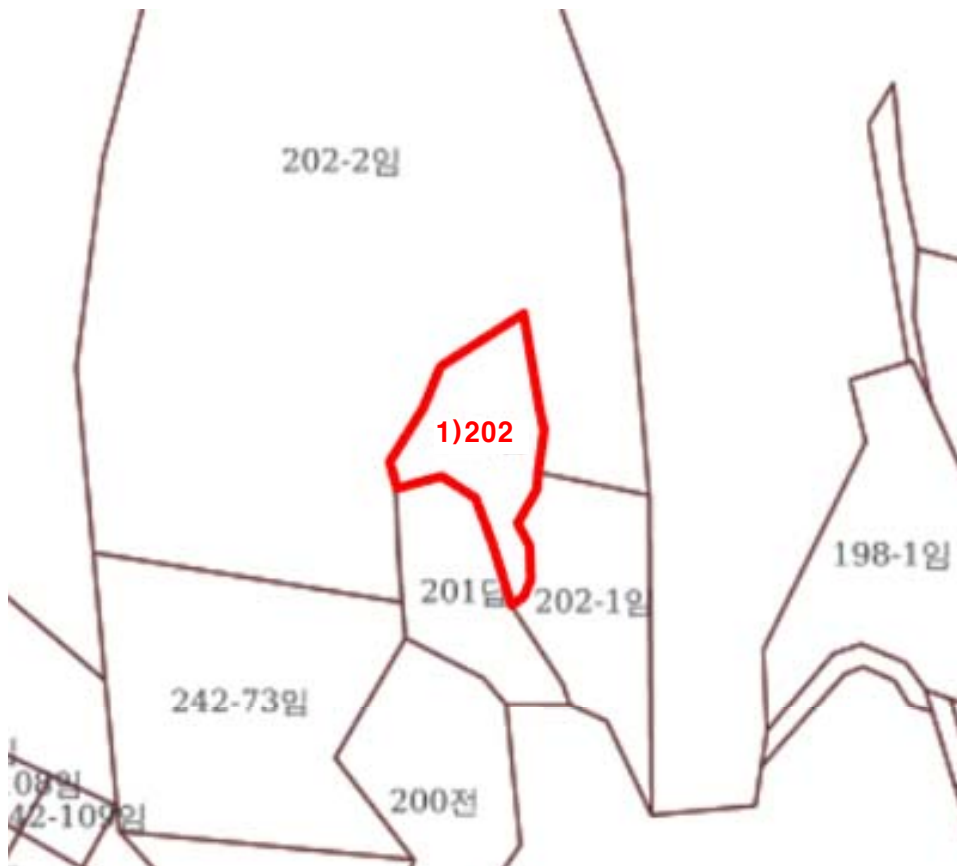
경기도 용인시 수지구 신봉동 202



# 지 적 개 황 도



NO SCALE





# 사 진 용 지

Page. 1



[본건전경]



[주위환경]