

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 (주)하나자산신탁
건명	경기도 화성시 반송동 95 토지
감정평가서번호	DA234-122601

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	경기도 화성시 반송동 95		
감정평가액	\ 317,859,360,000.-		
부동산의 종류	토지	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
압류	국	2023.10.13.	
	- 이 하 여 백 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2024.01.02.

(토지)감정평가표

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

감정평가사 최지훈

최지훈



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



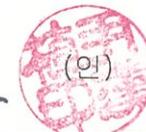
감정평가액	삼천일백칠십팔억오천구백삼십육만원정(₩317,859,360,000.-)			
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가목적	구매	
제출처	(주)하나자산신탁	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	(주)하나자산신탁	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2023.12.27.	2023.12.27.	2024.01.03.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지		18,920.2	토지	18,920.2	16,800,000	317,859,360,000
합계						₩317,859,360,000.-
			-	이 하 여 백	-	

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

심사자: 감정평가사

尹漢植



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 "동탄1동 행정복지센터" 남서측 인근 중심상업지역내에 위치하는 상업نا지 로서, (주)하나자산신탁의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2023. 12. 27. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023. 12. 27.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
4. 본건 토지는 2023. 11. 03일자로 고시된 "화성동탄 택지개발지구 도시관리계획(지구단위계획) 및 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경) 고시(화성시 고시 제2023-924호)"와 관련하여 '사전협상제도에 의한 공공기여금' 납부의무가 발생하는 것으로 탐문조사되었으나, 감정평가목적에 고려하여 이에 구매됨이 없이 도시관리계획(지구단위계획)을 기준으로 감정평가하였으니, 공매진행시 참고하시기 바랍니다.
5. 본건 토지는 토지이용계획확인서상 "도시계획시설 대로2류(폭30m-35m)"에 저촉되는 바, 공법상 제한사항 등을 감안하여 감정평가하였음.
6. 별첨 사진용지와 같이 본건중 일부 지상에 (1)보도블럭 등을 설치하여 인접토지 등에서 이용중인 부분, (2)싱크홀 발생 부분, (3)보도로 사용중인 부분, (4)공사용 등 컨테이너BOX 등이 소재하는 것으로 조사되었으나, 평가목적에 고려하여 이에 구매됨이 없이 감정평가하였으니, 공매 진행시 유의바람.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

2. 본건은 세움터상 아래와 같이 건축허가내역이 있는 것으로 조사되었으나, 2023. 11. 03일자로 "화성동탄 택지개발지구 도시관리계획(지구단위계획) 및 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경) 고시(화성시 고시 제2023-924호)"에 따라 추후 건축허가가 변경될 것으로 판단되오니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

※ 건축허가 내역

- 허가번호 : 2019-건축과-신축허가-193
- 허가일자 : 2019. 03. 13.
- 대지위치 : 경기도 화성시 반송동 95
- 대지면적 : 17,725.2㎡
- 건축면적 : 11,275.88㎡
- 연 면 적 : 164,027.78㎡ (변경된 지구단위계획상 227,673㎡)
- 층 수 : 지하6층 ~ 지상9층 (변경된 지구단위계획상 지상 49층)
- 주 용 도 : 판매시설, 문화및집회시설, 업무시설 (변경된 지구단위계획상 판매시설 및 영업시설, 업무시설)

3. 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 주민센터에서 2023. 12. 26.자로 조사되었는바, 업무 진행시 참고바람.

(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 화성시 반송동	95	대	중심상업지역	18,920.2	18,920.2	16,800,000	317,859,360,000	
합 계							\ 317,859,360,000.-		
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상토지 현황

1. 대상토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	반송동 95	대	18,920.2	상업 나지	중심 상업	광대 소각	부정형 평 지	7,145,000	-

본건 현황



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

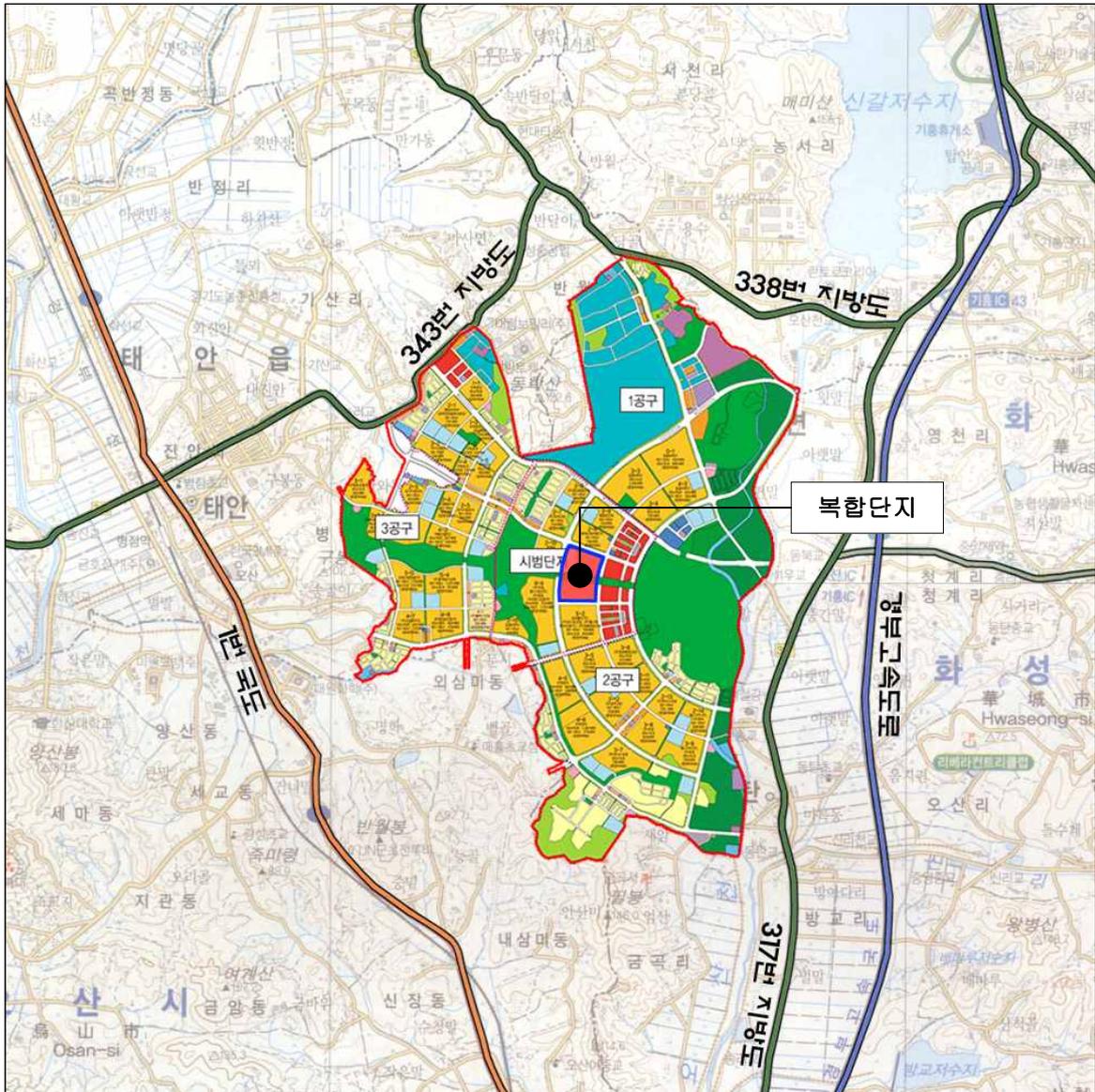
2. 지구단위계획 검토

가. 지구단위계획 시행지침(최초 2004.12, 2023.11.03. 변경)

■ 특별계획구역중 복합단지 지정대상

- 위치 : 반석산 서측 복합단지
- 면적 : 114,914㎡ (34,761평) - 복합단지 : 114,914㎡ (34,761평)
- 용도지역 : 중심상업지역

지구단위계획구역(특별계획구역) 위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항

○ 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등의 지정(권장용도)

택지 용도	건축물용도 표시 (블록번호)	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (M)	건축물의 용도(권장)
복합 단지	M1	80 이하	800 이하	280 이하 (66층이하)	<ul style="list-style-type: none"> • 업무시설(벤처지원센터 등) • 운동시설(스포츠센터 등) • 의료시설(클리닉센터 등) • 판매 및 영업시설(백화점, 아울렛, 쇼핑몰, 전자상가, 사이버게임장, 보드게임장 등) • 제2종근린생활시설(푸드코트, 전문식당 등) • 문화및집회시설(멀티플렉스 영화관 등) • 숙박시설(호텔) • 공동주택(주상복합아파트) • 업무시설(섹션오피스 등) • 공공용시설(방송국 등) • 교육연구 및 복지시설(대학원대학, 전문학원 등) • 문화및집회시설(Art Gallery, 다목적홀 등) • 판매 및 영업시설(대형할인점, 과학어린이전문상가, strip 쇼핑몰, 대형서점 등)

주1) : 복합단지 건축물 중 주거부분의 용적률 적용은 전체 블록면적(95,494㎡)의 220%를 초과할 수 없다.

주2) : 건축물의 높이는 건축법제51조 제1항에 의한 건축물의 절대높이 적용.

주3) : 건축법제51조 제3항은 적용안함.

주4) : 건축물의 용도기준은 상업업무용지의 S1 기준을 적용하되 권장용도의 경우는 위 표를 적용 한다.

※ Cc1-1-2, Cc1-1-3, Cc1-2-2획지에 대하여 공동주택을 제외함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 특별계획구역 지구단위계획 결정고시(2023.11.03. 화성시고시 제2023-924호)

■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

구분	획지				비고	
	도면표시번호	면적(㎡)		면적비율		획지구분
획지계획	Cc1-1-1	27,196.1	89,554.7	30.4%	복합단지	
	Cc1-1-2	17,725.2		19.8%	복합단지	대상토지 감) 1,195.0㎡
	Cc1-1-3	3,205.2		3.5%	복합단지	
	Cc1-2-1	23,752.5		26.6%	복합단지	
	Cc1-2-2	17,675.7		19.7%	복합단지	감) 870.0㎡

■ 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서

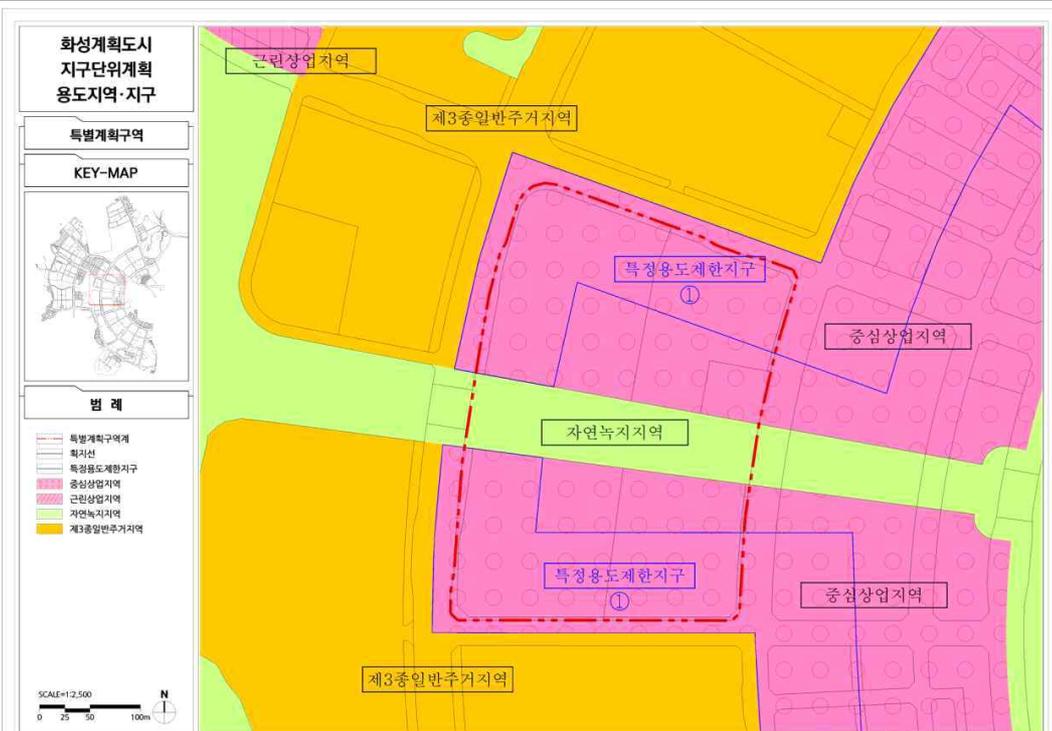
용도		M1	비고
건폐율		80%이하	건축물용도 분류표 참조
용적률		800%이하	
높이	최고층수	66층	
	최저층수	-	
배치 및 건축선	건축지정선	-	
	건축한계선	2m, 6m	시행지침도 참조
	벽면지정선	-	
배치		·생활가로 연결구간 : 간선가로변으로 20m이내에 지정	
형태		·둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 함 ·외관 : 너비 20m이상 도로에 접한 건축물은 이들 도로면에 면한 1층 전면 외벽면의 1/2 이상을 투시벽 또는 투시형서터 처리	
색채		-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

지구단위계획구역(특별계획구역)에 관한 결정도

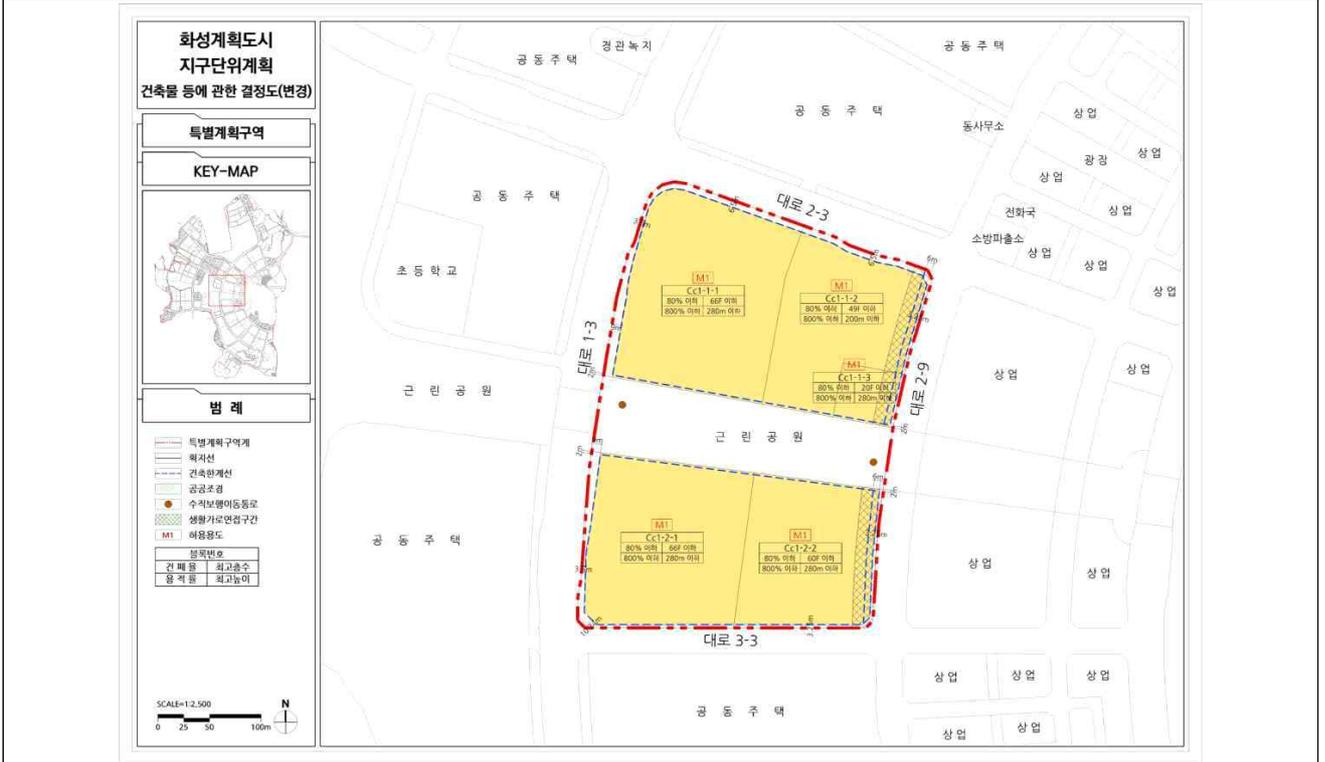


용도지역에 관한 도시관리계획 결정도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

건축물등에 관한 결정도



건축물 배치에 관한 결정도

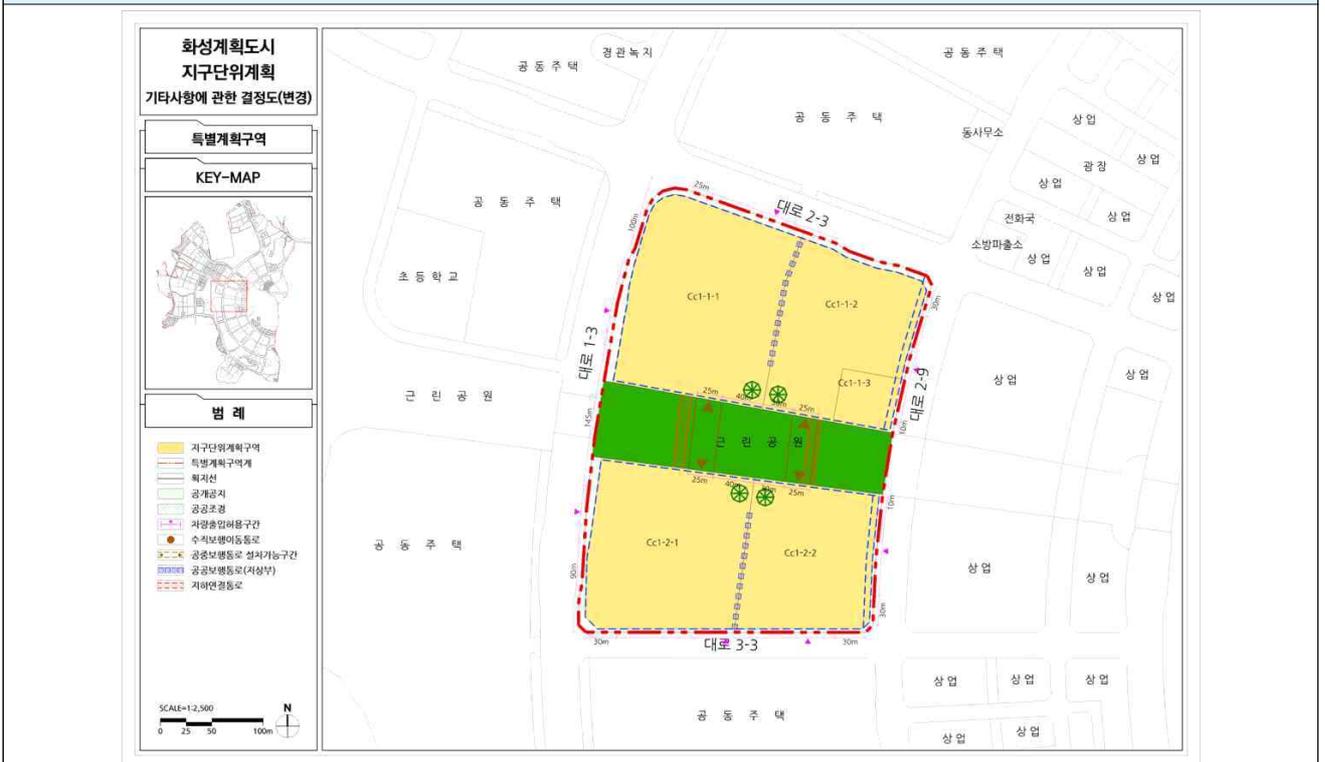


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

지구단위계획 결정(변경)도



기타사항에 관한 결정(변경)도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서(획지별)

구분	Cc1-1-1	Cc1-1-2		Cc1-1-3	Cc1-2-1	Cc1-2-2	
		기정	변경				
용도 (M1)	공동주택 (주상복합) 판매및영업시설 운동시설 교육연구및 복지시설 문화및집회시설 근린생활시설	판매및영업시설 업무시설 문화및집회시설	판매및영업시설 업무시설 문화및집회시설	숙박시설 (호텔)	공동주택 (주상복합) 판매및영업시설 운동시설 교육연구및 복지시설 문화및집회시설 근린생활시설	판매및영업시설 업무시설 교육연구및 복지시설 문화및집회시설 공공용시설	
건폐율	80%이하	80%이하	80%이하	80%이하	80%이하	80%이하	
용적률	800%이하	800%이하	800%이하	800%이하	800%이하	800%이하	
높이	최고층수	66층이하 (280m이하)	9층이하 (70m이하)	49층이하 (200m이하)	20층이하 (280m이하)	66층이하 (280m이하)	60층이하 (280m이하)
	최저층수	-	-	-	-	-	-
배치 및 건축 선	건축 지정선	-					
	건축 한계선	·대로2-3, 대로2-9, 대로3-3호선변(2단계 사업부지) 획지경계로부터 3.25m ~ 10.24m (완화차 로 조성부분) ·근린공원변 2m 및 대로 2-9호선변(2단계 사업부지) 6m 추가 (완화차로 조성을 위한 건축한계선 지정에 따라, 기존 건축한계선 위치 변경)					
	벽면 지정선	-					
배치	·생활가로 연결구간 : 대로2-9호선변 건축한계선으로부터 20m이내에 지정						
형태	·둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 함·외관 : 너비 20m이상 도로에 접한 건축물은 이들 도로면에 면한 1층 전면 외벽면의 1/2 이상을 투시벽 또는 투시형서터 처리						
색채	-						

- ※ 복합단지 건축물 중 주거부분의 용적률 적용은 전체 블록면적(95,494㎡)의 220%를 초과할 수 없음
- ※ Cc1-1-2획지 공개공지 신설(2,130.06㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)

구분	기정		변경		비고
	기준	세부개발계획	기준	세부개발계획	
부지면적	18,920.2㎡		17,725.2㎡		
건폐율	80% 이하	63.61%	80% 이하	60.93%	
용적률	800% 이하	444.35%	800% 이하	799.84%	
높이	9층 이하 (70m 이하)	최고층수 : 9층 이하 최고높이 : 55.1m	49층 이하 (200m 이하)	최고층수 : 49층 이하 최고높이 : 193.5m	
계획사항	-	판매 및 영업시설 : 130,512㎡	-	판매 및 영업시설 : 120,443㎡	지하층 포함
		문화 및 집회시설 : 30,255㎡		-	
		업무시설 : 3,261㎡		업무시설 : 107,230㎡	
		합 계 : 164,028㎡		합 계 : 227,673㎡	
용도	판매 및 영업시설 업무시설, 문화 및 집회시설	판매 및 영업시설 업무시설, 문화 및 집회시설	판매 및 영업시설 업무시설, 문화 및 집회시설	판매 및 영업시설 업무시설	

대용도	세부용도	건축물연면적 (㎡)		비고 (㎡)
		기정	변경	
계		164,028	227,673	증)63,645
판매 및 영업시설	소계	130,512	120,443	감)10,069
	백화점(아울렛)		92,522	증)92,522
	쇼핑몰	130,512	27,921	감)102,592
문화 및 집회시설	소계	30,255	-	감)30,255
	문화시설	30,255	-	감)30,255
업무시설	소계	3,261	107,230	증)103,969
	업무시설	3,261	-	감)3,261
	업무시설(오피스텔)	-	103,725	증)103,725
	업무시설(공공)	-	3,505	증)3,505

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 대상토지 입지조건 및 상황

항목	현황
지리적 위치	본건은 경기도 화성시 반송동 소재 "석우중학교"에서 남측으로 직선거리 약 250m, "동탄1동 행정복지센터"에서 남서측으로 직선거리 약 150m, "반송119안전센터"에서 남서측으로 약 70m 지점에 위치하는 토지임.
주위환경	본건 주위는 아파트단지, 주상복합, 오피스텔, 호텔 등 숙박시설, 근린 생활시설, 공원, 관공서 등이 혼재하는 중심상가지대로로서 제반 입지여건은 양호한 편임.
교통상황	본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, KTX SRT역인 동탄역으로부터 약 2.3km 거리이고, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로(동탄지성로변 메타폴리스정류장, 동탄반석로변 동양파라곤 정류장)에 접하고 있음.
형태 및 이용상황	인접도로 및 인접토지와 등고 평탄한 부정형 토지로 기준시점 현재 건축허가를 득한 상업나지임.
인접도로 상태	북동측 및 남동측으로 노폭 약 35미터의 포장도로(동탄지성로, 동탄반석로)와 각각 접하고 있음.
토지이용계획 사항 등	중심상업지역, 특정용도제한지구, 제1종지구단위계획구역(2018-09-20)(동탄(1)지구), 대로2류(폭30m~35m)(저축), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
기타	별첨 사진용지와 같이 본건중 일부 지상에 (1)보도블럭 등을 설치하여 인접토지 등에서 이용중인 부분, (2)싱크홀 발생 부분, (3)보도로 사용중인 부분, (4)공사용 등 컨테이너BOX 등이 소재하는 것으로 조사되었으니, 공매 진행시 유의바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

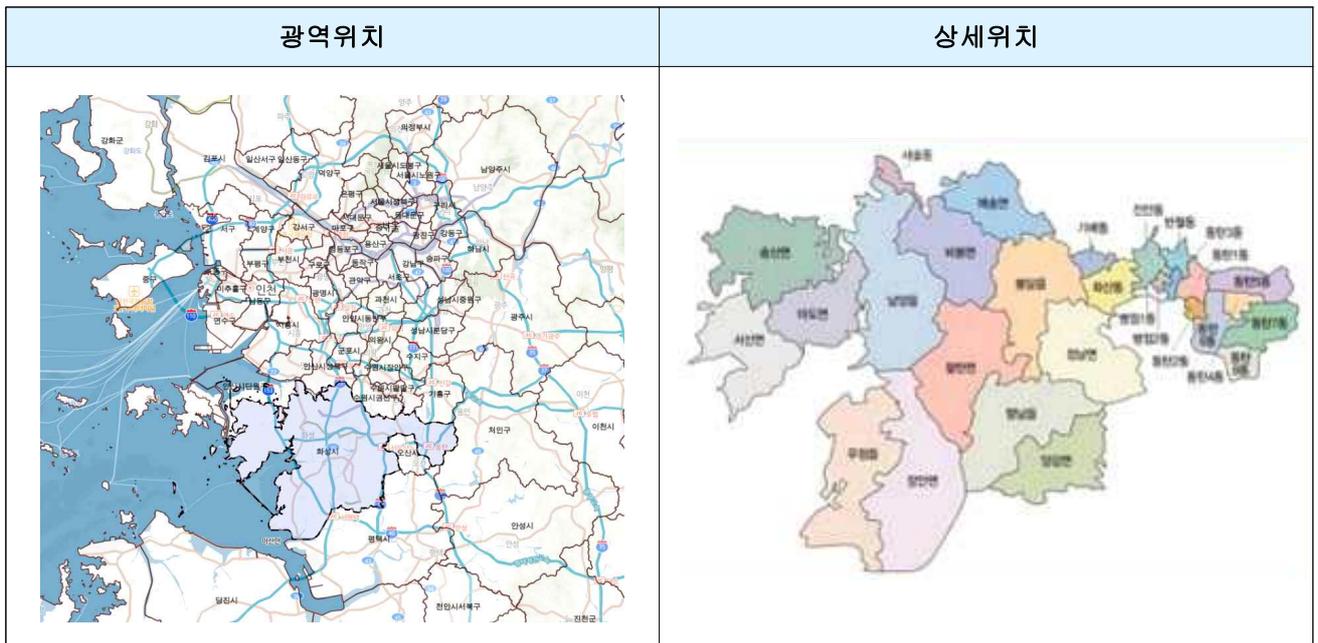
II. 지역분석

1. 사회적요인

가. 자연환경

화성시는 한반도 중서부에 속하는 경기도의 서남 해안을 끼고 위치해 있으며 육지로는 7개 시를 접하고 바다로는 서해의 평택항으로 충청남도와의 경계되며 서쪽의 용진군과 접하여 선감도, 대부도를 마주하고 있음. 육지의 경계는 동으로 용인시 남사면, 이동면과 접하고 남으로는 오산시와 평택시의 진위면, 서탄면, 청북면, 포승면과 연접하고 있으며 북쪽으로는 수원시, 안산시, 시흥시의 수암동 및 용인시 기흥구가 각기 접하고 있음.

화성시의 지세는 크게 강원도 북부에서 남남서로 달리는 광주산맥과 그 남쪽 차령산맥 사이의 서쪽 중부위에 위치하며 동북쪽으로 비교적 산세가 깊은 산지를 형성하고 중앙은 저산성 구릉지대를 서쪽으로는 평야지대를 이루면서 서해로 빠져들고 있어 화성시는 전체적으로 경기 서부해안지대의 평야지대에 포함되고 있는데 남양반도와 조암반도가 서해안을 향해 돌출되며 태안평야농경지대는 전국 최초로 한국농업현장을 역대 미국 대통령중 최초로 존슨 대통령이 순시한 곳으로 평야와 함께 존슨 동상이 있음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

한반도의 중서부에 속하는 화성시는 온난한 남부지방으로부터 대륙성의 북부지방으로 옮겨가는 전이지대에 속하고 있으며 특히 화성시는 수심이 얕고 내해성인 서해에 연하고 있어 지형상으로도 평야지대에 위치하고 있어서 겨울 기온이 연안을 따라 낮은 특색을 보이고 있음. 따라서 화성시는 온난습윤 기후로부터 한냉동계 소우 기후구로 옮겨가는 전이지대에 위치하여 한국의 소 기후 구분상 중부서암형에 속하고 있음.

나. 인문환경

(1) 인구변동분석

(가) 시군구 단위 인구변동 추이 (2022.12, 화성시 인구통계)

구분 연도별	세대수 (세대)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2020	351,924	7.36	855,248	4.89	2.43
2021	372,888	5.96	887,015	3.71	2.38
2022.12	387,820	4.00	910,814	2.68	2.35

(나) 전출입현황(2022.12, 화성시 인구통계)

연 도	총 이 동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2022	108,706	90,471	47,339	33,570	29,278	24,812	18,235

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 읍면동별 인구변동추이(2022, 화성시 인구통계)

행정동명	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합계	907,958	386,414	2.35	2.36
봉담읍	87,786	36,764	2.39	3.59
우정읍	17,622	9,347	1.89	0.52
향남읍	87,298	40,069	2.18	-0.84
남양읍	48,080	23,794	2.02	11.25
매송면	6,868	3,554	1.93	-1.27
비봉면	6,902	3,876	1.78	6.30
마도면	7,011	4,139	1.69	-0.07
송산면	11,001	5,728	1.92	-0.54
서신면	7,243	4,065	1.78	-0.26
팔탄면	10,056	6,367	1.58	-0.27
장안면	10,245	5,756	1.78	-0.77
양감면	4,020	2,468	1.63	-0.17
정남면	11,293	6,325	1.79	-1.16
새솔동	25,258	8,424	3.00	2.11
진안동	43,828	21,218	2.07	0.30
병점1동	36,915	15,787	2.34	2.16
병점2동	23,542	8,765	2.69	-1.56
반월동	31,287	10,916	2.87	-1.84
기배동	16,265	6,047	2.69	19.94
화산동	23,784	10,905	2.18	3.73
동탄1동	50,887	20,954	2.43	-0.09
동탄2동	34,813	11,780	2.96	-1.12
동탄3동	41,723	17,529	2.38	-0.20
동탄4동	52,997	16,649	3.18	0.70
동탄5동	46,541	20,665	2.25	3.19
동탄6동	41,175	17,780	2.32	7.63
동탄7동	90,305	34,255	2.64	4.93
동탄8동	33,213	12,488	2.66	3.80

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 주택 수 및 보급률

연도	일반 가구수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구 주택	아파트	연립주택	다세대 주택	기타	
2017	269,782	250,707	57,210	33,362	174,424	4,093	13,622	1,358	92.90
2017	301,025	290,219	60,521	36,496	208,662	4,783	14,895	1,358	96.40
2019	327,797	316,622	63,119	38,803	230,733	5,512	15,900	1,358	96.60

※ 2021년 화성시 통계연보

※ 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

(3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

(가) 의료기관 현황

연도	종합병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건분소 (병상수)	부속의원 (병상수)	요양병원 (병상수)
2019	3	12	332	204	3	148	1	15	7	10
	1,203	940	622		179	88			29	1,603

※ 2021년 화성시 통계연보

(나) 학교현황

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2020	169	95	42	30	2	4	19	3

※ 2021년 화성시 통계연보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 주택건설실적

구분	계	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트
전국('22.11)	467,036	41,250	3,841	31,419	11,384	379,142
수도권	167,260	11,761	8,675	28,332	5,822	119,803
경기	112,644	9,681	7,205	13,075	3,566	85,111

(라) 미분양현황(2022.12, 국토교통부 통계누리, 단위 : 호)

구분	'22.1	'22.2	'22.3	'22.4	'22.5	'22.6	'22.7	'22.8	'22.9	'22.10	'22.11
전국	21,727	25,254	27,974	27,180	27,375	27,910	31,284	32,722	41,604	47,217	58,027
수도권	1,325	2,318	2,921	2,970	3,563	4,456	4,529	5,012	7,813	7,612	10,373
경기	855	1,862	2,209	2,146	2,449	3,319	3,393	3,180	5,553	5,080	7,037
화성시	251	236	193	206	206	206	212	211	201	202	417

2. 경제적 요인

가. 지역경제 현황

(1) 일반 현황

도농 복합도시인 화성시는 (구)태안읍 소재 화성지방산업단지 내의 삼성전자(주), 기아자동차 아산만공장, 향남제약공단 내 업체 등 포함하여 총 사업체수는 66,767개소, 492,031명의 근로자가 생산 활동에 종사하고 있음. 또한, 화성시 팔탄면, 장안면, 정남면, 마도면 등은 점진적인 개발로 제조업 위주의 중소규모 공장 등이 입지하고 있어 농업중심에서 공업중심의 도시로 전환 개발되고 있으며 화성시의 입지여건 및 서해안고속도로와 제2서해안고속도로(평택-시흥구간) 개통 등으로 이러한 개발은 가속화 될 예정이며, 장안첨단산업1단지 및 2단지 개발완료, 화성동탄 신도시 외의 다수의 택지개발 등 대규모 개발 사업이 진행되고 있고, 송산그린시티개발사업, 전곡해양산업단지가 조성예정으로 있어 대규모 주거단지와 농업 및 공업, 관광레저산업이 어우러

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

진 지역으로서 무한한 개발 잠재력을 갖추고 있는 지역임.

구분	사업체수			종사자수		
	2018	2019	비중	2018	2019	비중
합계	62,500	66,767	100	460,383	492,031	100
기타	17,816	19,666	29	142,710	156,187	32
도매 및 소매업	11,687	12,466	20	40,630	43,356	9
숙박 및 음식점업	8,735	9,574	14	29,640	31,423	6
운수업	5,196	5,517	8	14,610	18,676	4
제조업	19,066	19,544	29	232,793	242,389	49

19년말 기준 화성시의 모든 사업체수는 66,767개이며, 이들 사업체에서 근무하는 종사자 수는 492,031명으로 집계되었음. 전년 대비 사업체 수는 4,267개(약 6.8%), 종사자수는 31,648명 (약 6.8%) 증가하였음. 산업대분류별로 살펴보면 제조업이 19,544개 사업체로 가장 높은 비중(약 29%)을 차지하고 있고, 도매 및 소매업이 12,466개 사업체, 숙박 및 음식점업 9,574개로 이들 3개 업종이 사업체 전체 산업의 약 63%를 점유하고 있는 것으로 나타났음. 산업대분류별 종사자 수 구성비를 보면 제조업이 242,389명으로 가장 높은 비중(약49%)을 차지하고, 다음으로 도매 및 소매업 43,356명, 전문과학 및 기술서비스업 36,817명 등에서 높게 나타났음.

화성시의 지역경제현황 분석결과 사업체수와 종사자수가 증가하는 추세인바 전반적인 지가상승의 요인으로 작용하고 있음.

(2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

(가) 반월특수지역 중 시화지구 개발사업(시화2단계, 송산그린시티)

(출처:한국수자원공사)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

① 사업개요

사업목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시화지역 자연환경의 적극적 보전과 국토의 효율적인 활용방안 마련 ○ 시화호 주변지역의 생태환경을 보전하면서 시화방조제 건설로 생성된 간석지를 효율적으로 활용, 자연과 인간을 고려한 합리적인 이용방안 모색 ○ 관광과 레저, 주거가 어우러지는 새로운 도시 공간 제공 - 관광과 레저, 주거가 연계되는 새로운 유형의 도시를 조성함으로써 시화지역은 물론 전 국민의 삶의 질을 향상시킬 수 있는 여가 공간 제공 ○ 서해안 벨트의 거점지역으로 육성 - 수도권 서해안 벨트의 중간지점에 위치하는 입지적 장점을 바탕으로 관광·레저·주거 기능을 제공하여 서해안 벨트의 거점지역으로 육성
사업기간	시화2단계: 2007~2030 (24년간)
사업규모	<ul style="list-style-type: none"> ○ 면적 : 55.64km²(시화호 남측간석지) ○ 수용인구 : 15만명, 6만 세대 ○ 사업비 : 9조 4,050억원 ○ 사업시행기간 : 2007 ~ 2030 ○ 시행자 : 한국수자원공사
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> - 1985.11 시화지구 매립 추진계획 정책결정 - 1998.11 시화지구 확대지정 (시화호, MTV 송산그린시티)(건교부 제1998-374호) - 2004.01 시화지역 지속가능발전협의회 구성(정부, 지자체, NGO 등) - 2008.03.14 개발계획 고시 (국해부 제2008-4호) - 2009.03.06 개발계획 변경 고시(국해부 제2009-101호 USKR, 인공습지) - 2009.06.04. 반월특수지역변경 및 개발계획 변경고시(국해부 제2009-285호) - 2011.09. 실시계획 승인 고시(서울지방국토관리청 고시 제2011-271호) - 2011.11. 공사착공(사업구역 동측 4.09km² 계획인구 2만명) - 2011. 하반기 광역도로 개설사업 착공(국도 77, 동서진입) - 2014.06. 공동주택 부지 분양 - 2015.04. 잔여 공동주택용지 분양 - 2015.04.23 반월특수지역 지정 및 시화지구 개발계획 변경(국토부 제2015-256호) - 2015.10. 상업용지 및 근린생활시설용지 분양 - 2016.11.09 반월특수지역 지정 및 시화지구 개발계획 변경(국토부 제2016-730호) - 2017.03.29. 시화2단계 국도 77호선 실시계획 변경 지형도면고시 - 2017.09.15. 시화2단계 동측지구 연결도로 건설사업 지형도면고시 - 2030. 사업완료 예정
지가수준에 미치는 영향	<p>관광레저 생태기능의 미래형 도시 건설로 국민 여가공간 제공 및 관광레저산업 발전에 기여할 수 있을 것으로 판단되며, 경제적 파급효과는 21조 5천억원에 고용유발효과가 167천명에 달할 것으로 기대되며, 송산면 북부지역과 마도면 동북부지역을 비롯하여 화성시청 소재 남양읍 서북부까지 광범위하게 영향을 미쳐 인근지가 상승에의 잠재적 요인으로 작용할 것으로 전망됨.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 관련자료(도면 등)

토지이용계획도	예상배치도
	

(나) 봉담 동화지구 도시개발사업 (출처: 화성시청)

① 사업개요

사업목적	○ 도시개발구역 지정을 통하여 택지공급 및 도시기반시설, 공공 생활 편의시설 등의 확충을 위한 쾌적하고 자연 친화적인 도시 공간구조를 형성하며, 합리적이고 지속 가능한 개발계획을 수립하여 난개발을 미연에 방지하고 친환경 주거단지를 조성하여 지역주민 삶의 질 향상에 기여
사업기간	실시계획인가일 ~ 환지처분일
사업규모	○ 위치 : 화성시 봉담읍 동화리 203번지 일원 ○ 면적 : 299,855㎡ ○ 사업시행자 : 동화지구도시개발조합 ○ 시행기간 : 실시계획인가일 ~ 환지처분일 ○ 시행방법 : 환지방식
추진현황 및 일정	- 2015.10. 도시개발사업구역 지정 및 개발계획고시 - 2018.12.27. 도시개발사업구역 지정(변경), 개발계획수립(변경), 실시계획인가 및 지형도면 고시 - 2020.08. 실공사 착공
지가수준에 미치는 영향	봉담 동화지구 도시개발사업은 지역 일대 교육환경 개선 및 지역경제 발전에 기여하여 인근지역의 지가 및 주택가격상승의 잠재적 요인으로 작용할 것으로 전망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 관련자료(도면 등)

토지이용계획도	조감도
	

(다) 서해선 홍성 ~ 송산 복선전철 건설사업 (출처: 한국철도시설공단)

① 사업개요

사업목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서해안권 지역개발 촉진 및 교통편의 증진 ○ 철도수송체계를 경부축과 서해축 2축체제로 전환, 경부선 선로용량 부족 해소
사업기간	2014.12.22 ~ 2024.06.
사업규모	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업의 내용 : 노반, 건축, 궤도, 전기, 통신, 신호 및 기타 부대시설 ○ 사업시행자 : 한국철도시설공단 ○ 사업 면적 : 3,399,170.9㎡ ○ 사업 내용 : 노선 연장 90.01km, 역 8개소(홍성역, 장래신설역 포함)
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> - 2010. 12 기본계획 고시(국토해양부 제2010-986호) - 2014. 12 실시계획 승인 고시(국토교통부 제2010-986호) - 2015. 05 착공 - 2015. 07 실시계획 변경 승인 고시(국토교통부 제2015-486호) - 2015. 07 실시계획 변경 승인 고시(국토교통부 제2015-535호) - 2015. 12 실시계획 변경 승인 고시(국토교통부 제2015-896호) - 2020. 06 후속분야(궤도, 시스템, 건물) 착공 - 2021. 12 삽교역 신설 총사업비 협의조정 승인 - 2022. 08 사업실시계획변경(사업기간 연장 '22 → '24년) - 2022. 11 공정률 90.2%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

지가수준에 미치는 영향	서해선 복선전철 건설사업은 서해권의 발전, 경부선축의 혼잡완화와 더불어 타 구간인 소사-원시선, 소사-대곡선과 직결되어, 경의선까지 연결되면서 장기적으로 북한-대곡-소사-원시-화양-장항-군산-익산이라는 서해선 철도축을 이루게 될 것으로 기대되는바 해당 노선이 통과하는 지역 일대 및 서해안권역 일대 지가 등에 영향을 미칠 것으로 예상되며, 2024년 완공예정으로 인근지역 지가 상승의 잠재적 요인으로 작용할 것으로 전망됨.
--------------	--

② 관련자료(도면 등)

위치도	복선전철

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 태안3지구 택지개발사업 (출처: 한국토지주택공사)

① 사업개요

사업목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택건설용지의 효율적 개발과 공급으로 주택난 해소 및 주거생활 안정화 구현 ○ 공공 및 생활 편의시설의 확충으로 쾌적한 주거환경 창출 ○ 환경친화적인 단지조성과 문화재 등 주변여건과 연계 도시이미지 제고
사업기간	2003. 04. 30. ~ 2023.12.31.
사업규모	<ul style="list-style-type: none"> ○ 면적 : 1,188,438.6㎡ ○ 수용계획 : 12,228명 (3,763세대) ○ 사업비 : 8,978억원 (용지비 : 2,502억원, 조성비 : 3,162억원, 기타비 : 3,313억원) ○ 시행자 : 한국토지주택공사
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> - 1998.05.06. 택지개발예정지구 지정 - 2003.04.30. 택지개발계획 승인 - 2005.01.10. 실시계획 승인 - 2006.02.28. 대지조성공사 착공 - 2006.11.19. 태안3지구 역사공원 조성건의(종교단체→경기도) - 2007.01.10. 대지조성공사 중지 - 2008.11.11. 개발계획 및 실시계획 변경승인 (준공일 '0812.30.'→' 11.12.30) - 2009.02.24. 테마공원 조성관련 국무총리실 조정회의 ⇒ 전체 36만평 중 옛길 복측 17만평 『테마공원 조성안』 결정 - 2009.03.27. 테마공원 조성안 수용불가 및 택지개발 백지화 주장 (종교단체) - 2014.07. 부지조성공사 일부 재개 - 2015.10.29. 택지개발사업 개발계획변경 및 실시계획변경 승인 - 2016.09. 한국토지주택공사 경기지역본부 “개발계획변경승인” 신청 - 2016.10. 문화재청 문화재위원회 사적분과 “태안3지구현상변경 재신청안” 부결 - 2016.12.22 개발계획변경(8차) 및 실시계획변경(7차) 승인 (경기도 고시 제2016-250호) - 2017.07.04 화성태안3지구 택지개발사업 개발계획변경(9차) 및 실시계획 변경(8차) 승인 (경기도 고시 제2017-163호) - 2019.06. 화성태안3지구 택지개발사업 개발계획변경(10차) 및 실시계획변경 (9차) 승인 (경기도 고시 제2019-132호) - 2021.12. 화성태안3지구 택지개발사업 개발계획변경(12차) 및 실시계획변경 (11차) 승인 (경기도 고시 제2021-259호) - 2023.5.31. 1단계 준공 - 2024.12. 2단계 준공 예정
지가수준에 미치는 영향	<p>태안3지구 택지개발사업은 지난 1998년 5월 태안읍 안녕리, 송산리 일원(118만8000㎡)이 지구지정되면서 2004년 토지 및 지장물 보상까지 완료하였지만 정조대왕 초상지의 재실터와 건물지가 발견되고 인근에 사적 206호 용·건릉, 국보 제120호 범종이 있는 용주사, 정조가 농업용수 확보를 위해 축조한 만년제(도지정문화재 제161호) 등이 있어 학계 및 불교계로부터 거센 반발에 부딪혀 2006년부터 사실상 공사가 중단되었음. 이후 LH 경기지역본부가 용주사 등과 합의하면서 급물살을 탔고 2016년 12월, 2017년 07월 개발계획 변경 승인에 따라 2017년에 공사가 재개된 상태임.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 관련자료(도면 등)

위치도	토지이용계획도
	

(마) 화성 동탄(2)지구 택지개발사업 (출처: 경기도시공사)

① 사업개요

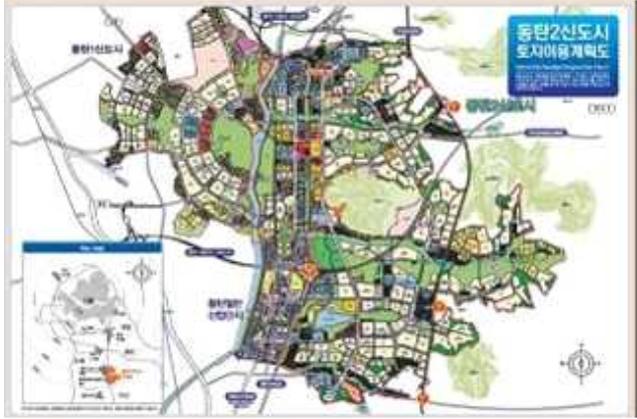
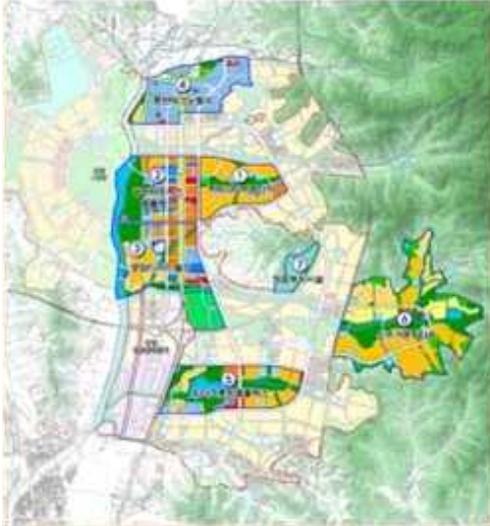
사업목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ 첨단산업과 주거, 교육, 문화, 비즈니스 기능이 조화된 자족적 중핵 거점도시 조성 ○ 수도권 남부 주택수요를 흡수하여 주택시장 안정화에 기여
사업기간	2008년 07월 ~ 2024년 12월
사업규모	<ul style="list-style-type: none"> ○ 면적 : 24,038,640.9m² ○ 계획인구 : 285,878인(116인/ha) ○ 세대 수 : 115,617호(46호/ha) ○ 시행자 : 한국토지주택공사(80%), 경기도시공사(20%)
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> - 2007.12.20 화성동탄(2) 택지개발예정지구 지정 고시 / 건설교통부 고시 제2007-601호 - 2008.07.11 화성동탄(2) 택지개발예정지구 변경 및 개발계획 승인 / 국토해양부고시 제2008-308호 - 2009.08.28 화성동탄(2) 택지개발예정지구 개발계획 변경 승인 / 국토해양부고시 제2009-767호 - 2010.07.07 화성동탄(2) 택지개발예정지구지정변경(2차), 개발계획변경(2차), 실시계획 승인 / 국토해양부고시 제2010-430호

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

	<ul style="list-style-type: none"> - 2011.04.18 착공(1-2공구) - 2011.10.27 개발계획변경(3차), 실시계획 변경 승인 / 국토해양부고시 제2011-598호 - 2012.07.06 개발계획변경(4차), 실시계획 변경(2차) 승인 / 국토해양부고시 제2012-386호 - 2012. 11. 1, 2차 공동주택 합동분양 - 2013.08.01 화성동탄(2)지구 택지개발사업 개발계획 변경(5차) 및 실시계획 변경(3차) 승인 / 국토교통부고시 제2013-467호 - 2014.10.01 화성동탄(2)지구 택지개발사업 개발계획 변경(6차) 및 실시계획 변경(4차) 승인 / 국토교통부고시 제2014-573호 - 2014.10.30 화성동탄(2)지구 택지개발사업 개발계획 변경(5차) 승인 / 국토교통부고시 제2014-674호 - 2015.01.06 화성동탄(2)지구 택지개발사업 개발계획 변경(6차) 승인 / 국토교통부고시 제2014-973호 - 2015.05.18 화성동탄(2)지구 택지개발사업 개발계획 변경(7차) 및 실시계획 변경(7차) 승인 / 국토교통부고시 제2015-303호 - 2015.10.05 화성동탄(2)지구 택지개발사업 개발계획 변경(8차) 및 실시계획 변경(8차) 승인 / 국토교통부고시 제2015-715호 - 2016.03.02 화성동탄(2)지구 택지개발사업 개발계획 변경(10차) 및 실시계획 변경(10차) 승인 / 국토교통부고시 제2016-84호 - 2016.12.29 화성동탄(2)지구 택지개발예정지구 지정변경(4차) 및 개발계획 변경(11차) 및 실시계획변경(11차) 승인 / 국토교통부고시 제2016-1003호 - 2021.12.23 화성동탄(2)지구 택지개발예정지구 개발계획 변경(18차) 및 실시계획변경(18차) 승인 / 국토교통부고시 제2021-1379호 - 2016.02 사업 준공(1단계) 준공 - 2019.06 사업 준공(2단계) 준공 - 2022.06 사업 준공(3단계) - 2024.12 사업 준공(4단계) 예정
<p>지가수준에 미치는 영향</p>	<p>동탄2신도시 개발은 대부분 개발이 완료된 상태이며, 일부 지역의 경우 개발이 진행 중에 있음. 동탄2신도시내 KTX동탄역은 이미 개통되었고, 신규 아파트 준공 및 입주에 따라 지역 주민이 증가하고 있으며, 특별계획구역내 각종 아파트 및 커뮤니티센터, 지식산업센터, 의료복지시설 등이 예정되어 있으므로 이에 따른 각종 파생수요 및 접근성 향상으로 주택수요 및 상업시설의 수요요인 증대로 지역 전반에 걸쳐 지가 상승 요인으로 작용할 것으로 예상되며, 각 토지의 위치별, 용도지역별, 용도별 상승 폭은 달리 나타날 것으로 예상됨.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 관련자료(도면 등)

토지이용계획도	특별계획구역설정 구상도
 <p>동탄2산도시 토지이용계획도</p>	

(바) 화성병점복합타운 도시개발사업 (출처 : 한국토지주택공사)

① 사업개요

사업목적	○ 역세권개발을 통해 화성동부출장소, 보건소, 상업/업무기능을 유치해 화성 동부권의 행정수요 및 지역경제 성장거점지로 개발
사업기간	2005. 12. 15. ~ 2024.12.31
사업규모	○ 면적 : 375,641㎡ ○ 사업비 : 3,586억원(공사비: 1,170억원, 보상비: 2,416억원) ○ 시행자 : 한국토지주택공사
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> - 2005.12.15. 도시개발구역 지정·고시(건교부 제2005-416호) - 2007.12.13. 개발계획수립·고시(건교부 제2007-578호) - 2008.10.29. 보상계획공고 및 열람 - 2009.09.14. 보상착수(現, 보상실적 99%) - 2010.03.04. 중앙도시계획위원회 심의(LH→국토부) - 2010.04.05. 실시계획수립고시(국토부 제2007-175호) - 2012.01. 지장물 철거공사 착공 - 2013.11.25. 개발계획수립 및 실시계획 변경 고시 - 2014.07. 사업 착공 - 2017.02 도시개발구역 지정(변경), 개발계획 수립(변경), 실시계획(변경) 인가 및 지형도면고시(국토교통부 제2017-121호) - 2018.11. 화성병점복합타운 도시개발사업 개발계획 수립(변경), 실시계획(변경) 인가 및 지형도면 고시(국토교통부 제2018-000호) - 2021.10.29. 화성병점복합타운 도시개발사업 1단계 준공

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

<p>지가수준에 미치는 영향</p>	<p>한국토지주택공사에서 시행 중이며 2005년12월15일에 화성 병점 복합타운 도시개발구역으로 지정(건교부고시 2005-416호)되었으며 2009년 하반기부터 시작한 부지매입을 위한 보상평가(재결)가 진행되어 대토수요에 따른 주변지역 부동산 가격 상승에 영향을 주었으며, 당해 사업은 동부출장소 확장이전, 관내 6개 주요대학 학생, 교직원과 태안 생활권 주민의 전철이용 활성화를 위한 환승시설 건립 및 전문상가와 문화시설, R&D 업무기능을 확충해 행정/문화/경제 중심으로 육성할 수 있는 개발여건이 우수한 지역으로 향후 개발진척 정도와 연동하여 인근지역 지가가 상승에의 잠재적 요인으로 작용할 것으로 전망됨.</p>
---------------------	--

② 관련자료(도면 등)

위치도	토지이용계획도
	

(사) 화성봉담3 공공주택지구 (출처: 화성시청)

① 사업개요

사업목적	<p>○ 봉담읍 상리, 수영리, 내리, 매송면 천천리, 원평리일원에 계획적인 도시조성으로 정부의 임대주택건설 정책에 부합하고 화성시의 개발제한구역 해제지역 중심지로 성장하여 지역의 경쟁력을 향상시키고자 화성봉담3 공공주택지구에는 무주택서민을 위한 국민임대주택 등을 건설예정임.</p>
사업기간	2022년~2030년
사업규모	<p>○ 사업면적 : 2,286천㎡(약69만평) / 계획호수: 1.7만호(약4.2만인) ○ 사업자 : 경기도, 한국토지주택공사</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

<p>추진현황 및 일정</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 2021.08.30 : 국토교통부 2·4부동산대책 추가 발표 - 2021.08.30 ~09.13 : 주민열람, 공고 - 2022.04.20 : 전략환경영향평가(초안) 공청회 - 2022.12.20 : 공공주택지구 지정
<p>지가수준에 미치는 영향</p>	<p>화성봉담3 공공주택지구사업은 지역 일대 지역경제 발전에 기여하여 인근지역의 지가의 잠재적 상승요인으로 작용할 것으로 전망됨.</p>

② 관련자료(도면 등)

위치도	토지이용계획
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 경제환경 변화

(1) 지역의 경제활동변화 및 예측

화성시는 종래 농업이 발달한 지역으로서 화성시 전체면적은 약 689.7km²로 면적 중 농지면적이 약 236.6km²로 전체면적의 약 34.3% 수준으로 질 좋은 쌀, 포도, 배, 채소 등 농작물 재배가 활기를 띠고 있으며, 축산업은 한육우 27,902두수, 젖소 28,191두수, 돼지 116,519두수, 닭 4,446,462두수 규모로 화성시 전체 경제의 근간을 이루고 있음.

향남제약공단, 화성지방산업단지, 기아자동차 화성공장, 현대자동차 연구소 등 지방산업단지 개발 및 대규모 기업체의 입주 등에 따라 관련 업체의 신규입주가 활발해지고 이에 따른 공장용지에 대한 수요가 증가됨에 따라 구릉지 임야 및 관리지역 농경지의 공장용지로의 전환이 계속적으로 이루어지고 있어 향후 제조업체수는 지속적인 증가를 보일 것으로 판단됨.

(2) 경제적 요인의 변동추이

향남읍은 향남1지구 및 향남2지구와 같은 택지개발사업으로 향후 인구 10만 이상의 주거지로 급성장할 것으로 전망됨. 또한 봉담읍은 수원 접경지역으로, 봉담택지개발지구가 성숙 중에 있으며, 수원대학교, 협성대학교, 수원여자대학교, 가톨릭대학교 등 교육시설이 밀집 소재하고 있어 전형적인 교육도시로 변모할 것으로 판단되며, 남양읍은 화성시청이 위치하고 약 678천m²의 남양도시개발사업으로 교통, 행정의 중심이 되어 향후 인구 35,000명 이상으로 성장하여 화성시의 중심으로 발전할 전망이다.

마도면과 송산면은 전형적인 농촌지역이나 대규모개발사업인 송산그린시티개발사업과 그에 따른 도로개설 등 교통시설확충계획으로 인하여 관광도시로의 변모를 계획하고 있고, 서신면은 전곡항테마어항조성사업과 전곡해양산업단지조성, 화성호개발 등으로 인하여 서해안해양레저의 중심지로 발전되어 가고 있음. 또한 민간투자 고속도로 건설사업으로 제2외곽순환고속도로가 예정되어 있으며 평택~시흥간 고속도로(제2서해안고속도로) 건설사업이 완료되는 등 향후 교통망이 확충되어 지속적인 인구유입과 경제적 파급효과가 예상됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 지가동향 분석

가. 지가변동률 현황표

구분	'22년	'23년											
	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
당월	-	-0.003	-0.003	-	0.01	0.039	0.039	0.072	0.15	0.171	0.19	0.204	-
누계	2.901	-0.003	-0.006	-0.006	0.004	0.043	0.082	0.154	0.304	0.476	0.667	0.872	-

나. 거래동향 추이(시군구 기준)

구분		2021	2022
전국	거래금액	787,452.1억원	453,944.6억원
	거래건수	183,004건	105,746건
경기도	거래금액	258,837.4억원	146,032.6억원
	거래건수	50,708건	26,685건
화성시	거래금액	25,279.6억원	13,855.4억원
	거래건수	4,837건	2,716건

※ 상기 정보는 월평균 거래금액 및 거래건수임

다. 지역 지가동향 분석

화성시는 동탄2지구, 향남2지구, 봉담2지구, 비봉공공주택지구, 송산그린시티, 남양뉴타운 등과 같은 대규모 택지개발사업 및 제2외곽순환도로를 포함한 각종 도로사업 등 각종 개발사업과 함께 주택, 공장 등의 국지적 개발수요가 있으며, 2022년 거래금액과 거래건수는 2021년 대비 하락하였음.

향후 화성시의 대규모 개발사업이 단계적으로 진행되고, 현재의 경기추세가 유지될 경우 실물경기의 부진에도 불구하고 각종 개발사업으로 인한 기대심리, 보상금으로 인한 대토수요 증가, 간선도로 확충에 따라 인근 시군구간의 접근성 상승으로 인해 앞으로도 화성시의 지가수준은 상승추세일 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 III

I. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2023년, 원/㎡)
1	반송동 95	대	18,920.2	중심상업 상업나지	광대소각	부정형 평지	7,145,000

※ 평가대상 토지는 지구단위계획상 건폐율 80%이하, 용적률 800%이하, 최고층수 49층이하이며, 세부개발계획상 건폐율 60.93%이하, 용적률 799.84%이하, 최고층수 49층이하임.

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 III

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2023. 01. 01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
41590-437(A)	반송동 93-1	5,560	대	중심상업	사다리	메타폴리스 동 측인근	7,075,000
			주상용	광대소각	평지		
41590-435(B)	반송동 88-1	1,097.9	대	중심상업	가장형	메타폴리스 북 동측인근	8,228,000
			상업용	광대소각	평지		
41590-436(C)	반송동 90-7	539.4	대	중심상업	정방형	메타폴리스 동 측인근	8,035,000
			상업용	광대소각	평지		

- ※ 표준지(A) : 지구단위계획상 "S1(C2-5-1) 건폐율80%/용적률800%/최고층수 제한없음"이며, 현황 건폐율 69.84%, 용적률 797.91%, 지상 41층, 2009. 12. 04. 사용승인 건물이 소재함.
- ※ 표준지(B) : 지구단위계획상 "S1(C2-2-1) 건폐율80%/용적률800%/최고층수10층(광장주변)"이며, 현황 건폐율 79.7%, 용적률 764.91%, 지상 10층, 2007. 04. 13. 사용승인 건물이 소재함.
- ※ 표준지(C) : 지구단위계획상 "S2(C2-4-6) 건폐율80%/용적률800%/최고층수 제한없음"이며, 현황 건폐율 79.34%, 용적률 799.43%, 지상 11층, 2008. 04. 24. 사용승인 건물이 소재함.

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였되, 건폐율, 용적률, 층수제한 등이 유사하여 비교가능성이 가장 큰 표준지(A)를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견III

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2023. 01. 01. ~ 2023. 12. 27.
- 대상지역 : 경기도 화성시
- 용도지역 : 상업지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2023. 01. 01. ~ 2023. 11. 30.	0. 996%	11월까지 누계
2023. 12. 01. ~ 2023. 12. 27.	0. 241%×27/30	11월 지가변동률 : 0. 241%
누 계	1. 215% (1. 01215)	(1+0. 00996) × (1+0. 00241×27/30)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2023년 12월 지가변동률이 발표되지 않아 2023년 11월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (상업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견III

조건	항 목	세 항 목
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타 규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)반송동 93-1	1.00	1.00	1.00	0.85	0.99	1.00	0.842
	대상토지는 비교표준지와 비교하여 획지조건(면적, 형상 등에서 열세), 행정적 조건(지구단위계획상 행정상 규제의 정도((대상토지: 건폐율 80%/용적률 800%/층수 49층이하), (비교표준지 : 건폐율 80%/용적률 800%/최고층수 제한없음이며, 현황 건폐율 69.84%, 용적률 797.91%, 지상 41층, 2009.12.04 사용승인 건물이 소재))는 대체로 유사하며, 본건 일부 도시계획시설 저층 등 감안)에서 열세함.							

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견III

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	반송동 86-8	대	916.5	중심상업 상업 나지	13,747,500,000	15,000,000	시가참고 2021. 11. 08
2	반송동 92-5	대	1,774.8	중심상업 상업 나지	26,089,560,000	14,700,000	담보 2021. 11. 12
3 (본건)	반송동 95	대	18,920.2	중심상업 상업 나지	300,831,180,000	15,900,000	담보 2022. 11. 25
4 (본건)	반송동 95	대	18,920.2	중심상업 상업 나지	295,155,120,000	15,600,000	시가참고 2023. 10. 12
5	반송동 99	대	18,545.7	중심상업 상업 나지	300,440,340,000	16,200,000	담보 2023. 01. 19
6	반송동 99	대	18,545.7	중심상업 상업 나지	296,731,200,000	16,000,000	시가참고 2023. 10. 12
7	오산동 974-3	대	2,587.8	중심상업 상업 나지	41,922,360,000	16,200,000	담보 2023. 04. 06
8	오산동 974-2	대	2,600.9	중심상업 상업 나지	42,134,580,000	16,200,000	담보 2023. 04. 06
9	오산동 976-8	대	1,493.2	중심상업 상업 나지	28,072,160,000	18,800,000	담보 2022. 03. 18
10	오산동 981-4외	대	8,018.1	중심상업 상업 나지	146,724,400,000	18,300,000	시가참고 2022. 07. 22
11	오산동 983-2	대	2,383.5	중심상업 상업 나지	37,182,600,000	15,600,000	담보 2022. 07. 25

※ 평가사례 (10)은 세움터상 981-4필지의 3필지(오산동 981-1, -2, -3)가 각각 건축허가를 득한 것으로 조사되었으나, 현황 4필지 일괄하여 건축중이며, 현장 건축허가표지판상 견적을 67.67%, 용적률 598.05%, 39층으로 표시되어 있으며, 신축공사중인 것으로 조사되어 일괄 평균단가로 기재하였으니, 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 III

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	반송동 92-5	대	1,774.8	중심상업	23,500,000,000	13,240,000	2021.07.23
		건물	4,198.33	상업용			-
본 거래사례는 거래 후 건물은 멸실된 상태로 토지면적을 기준으로 한 토지단가로 산출하였음.							
2	오산동 976-8	대	1,493.2	중심상업	27,500,000,000	18,416,000	2022.05.23
		-	-	상업나지			-
3	오산동 981-1외	대	3,833.6	중심상업	43,595,000,000	11,371,000	2022.01.14
		-	-	상업나지			-

※ 거래사례(2,3)은 토지만의 거래사례임.

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
중심상업지역	광대로	상업용지	16,000,000 ~ 17,500,000	본건 유사

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2023.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	반송동 95	대	18,920.2	7,145,000	135,184,829,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견III

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 화성시	최근1년	대지	89.58	16	총 32건 중
		상가	61.74	24	총 143건 중
		오피스텔	62.43	8	총 32건 중
		잡종지	80.83	8	총 10건 중
		점포	87.05	4	총 8건 중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

$$\frac{\text{평가사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{표준지의 기준시점 현재가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (10)를 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견III

(3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	10	18,300,000	1.02291	1.00	1.068	19,992,162

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #10	2022. 07. 22. ~ 2023. 12. 27.	경기도 화성시 상업지역	2.291% (1.02291)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	10	1.05	0.90	1.00	1.00	1.13	1.00	1.068
비교표준지는 평가사례와 비교하여 접근조건(인근 교통시설과의 편의성) 등에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭, 계통성 등의 상태), 행정적조건(용적률 등 행정상 규제정도)에서 우세하여 종합적인 개별요인은 비교표준지가 우세함.								

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	7,075,000	1.01215	7,160,961

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견III

(5) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액 (원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액 (원/㎡)	산출 보정치
A	19,992,162	7,160,961	2.791

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
41590-437(A)	반송동 93-1	평가사례 #10	2.79	1

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A) 7,075,000	1.01215	1.00	0.842	2.79	16,822,387	16,800,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	18,920.2	16,800,000	317,859,360,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견III

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
1	반송동 92-5	대	1,774.8	중심상업	23,500,000,000	2021.07.23
		건물	4,198.33	상업용		-
본 거래사례는 거래 후 건물은 멸실된 상태로 토지면적을 기준으로 한 토지단가로 산출하였음.						
2	오산동 976-8	대	1,493.2	중심상업	27,500,000,000	2022.05.23
		-	-	상업나지		-
3	오산동 981-1외	대	3,833.6	중심상업	43,595,000,000	2022.01.14
		-	-	상업나지		-

※ 거래사례(2, 3)은 토지만의 거래사례임.

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(2)를 비교 사례자료로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견III

3. 비교 거래사례의 토지단가 산정

사례기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
2	1,493.2	27,500,000,000	18,416,000	

4. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	2	18,416,000	1.00	1.02955	1.00	0.908	17,200,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. (1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #2	2022. 05. 23. ~ 2023. 12. 27.	경기도 화성시 상업지역	2.955% (1.02955)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	2	1.05	0.90	1.00	0.85	1.13	1.00	0.908
	대상토지는 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등), 행정적조건(층수 및 용적률 등 행정상 규제정도에서 우세하며, 본건 일부 도시계획도로 저축 등을 감안 할때 전반적인 행정상 규제정도에서 우세)에서 우세하나, 접근조건(상업지역중심과의 접근성 및 교통시설과의 편의성), 획지조건(면적, 형상 등)에서 열세하여 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견III

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	18,920.2	17,200,000	325,427,440,000	

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	317,859,360,000	
거래사례비교법	325,427,440,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 III

3. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

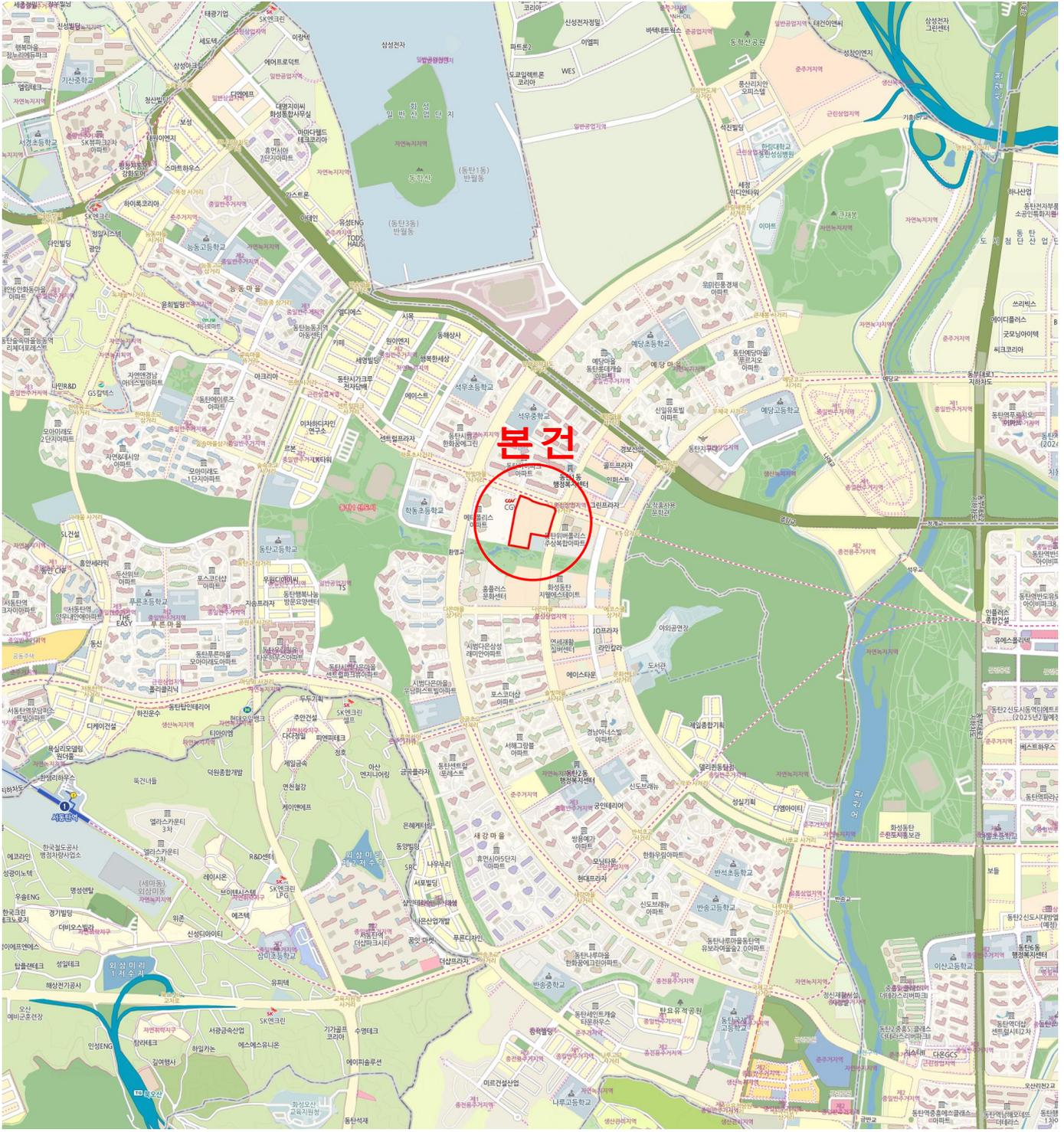
감정평가액(원)	<u>317,859,360,000</u>
----------	------------------------

위 치 도

일련번호 : ()



소재지 경기도 화성시 반송동 95

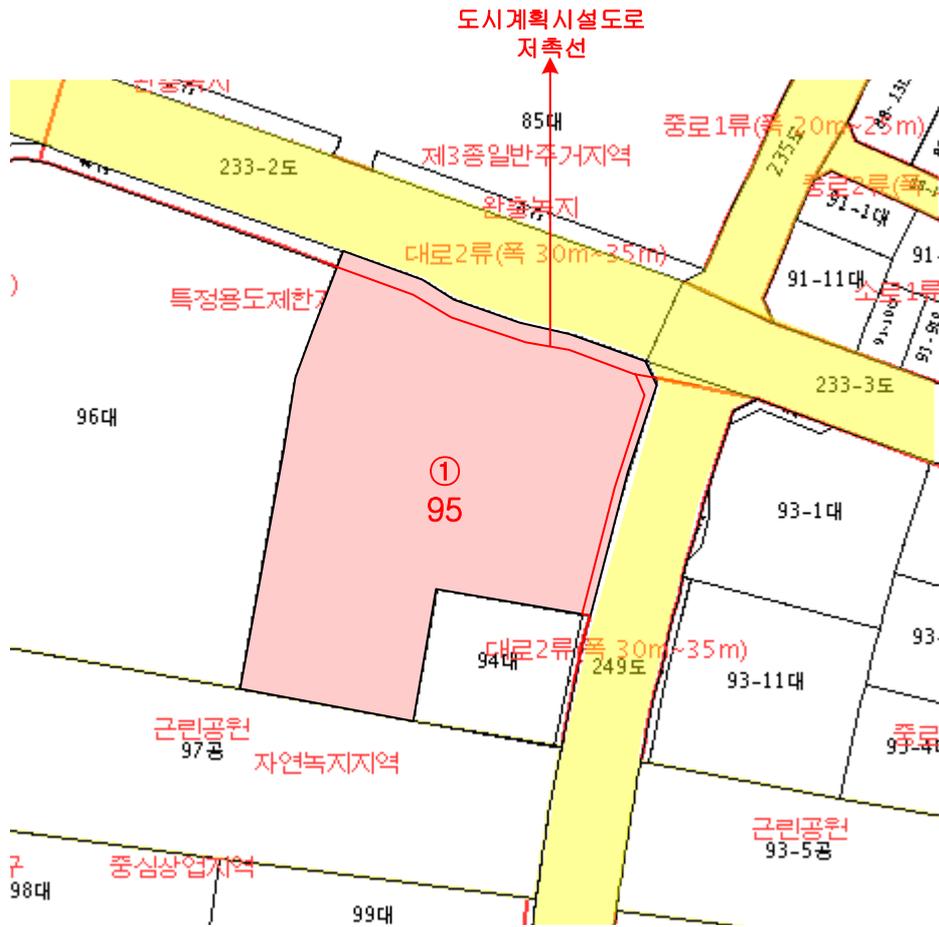


지적개황도

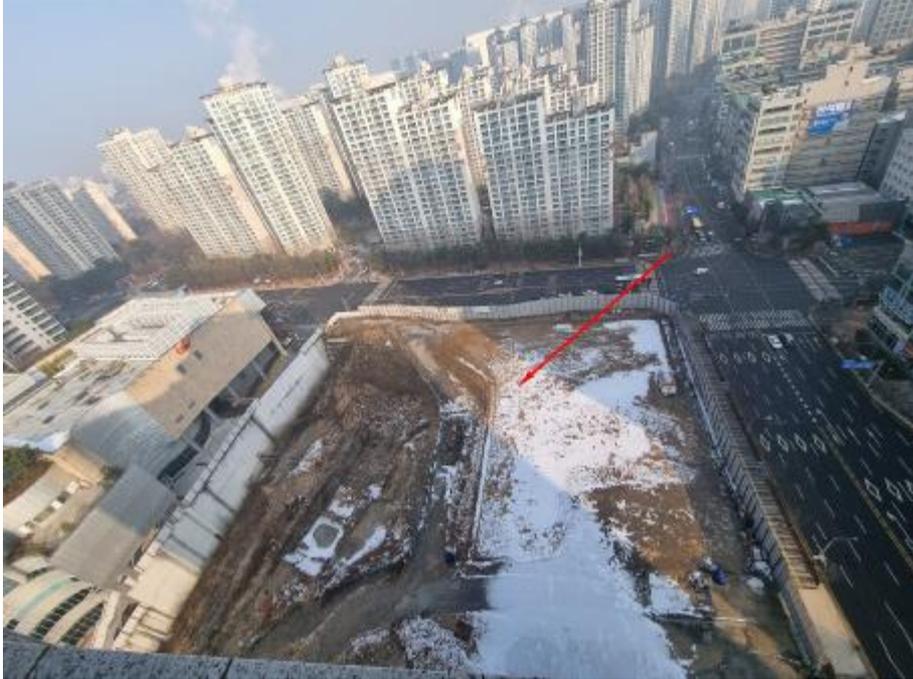
일련번호 : ()



S : 1/3,000



현황 사진



본건 전경

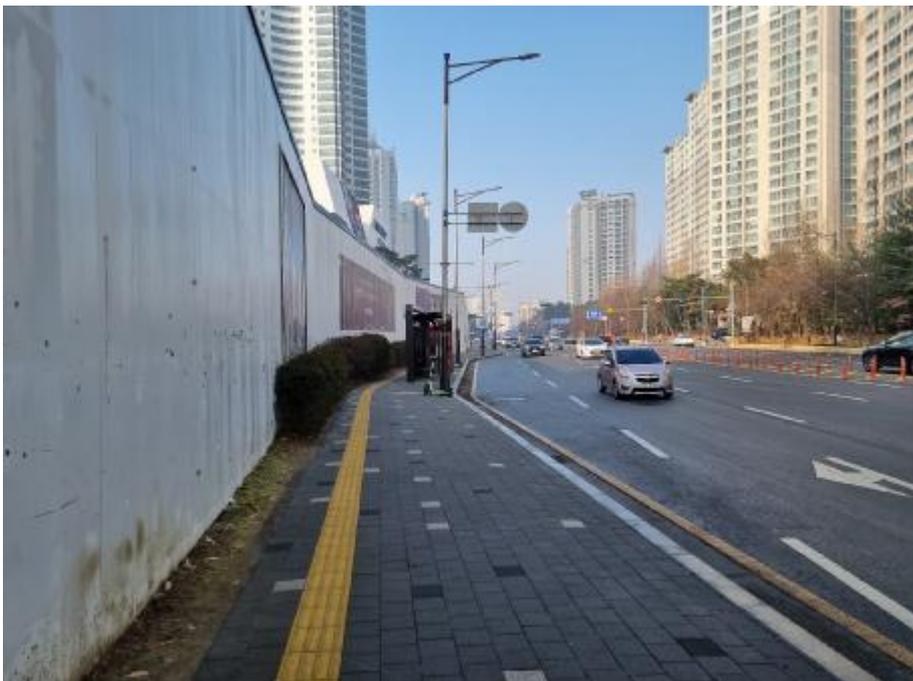


본건 전경

현황 사진



본건 남동측 동탄반석로변

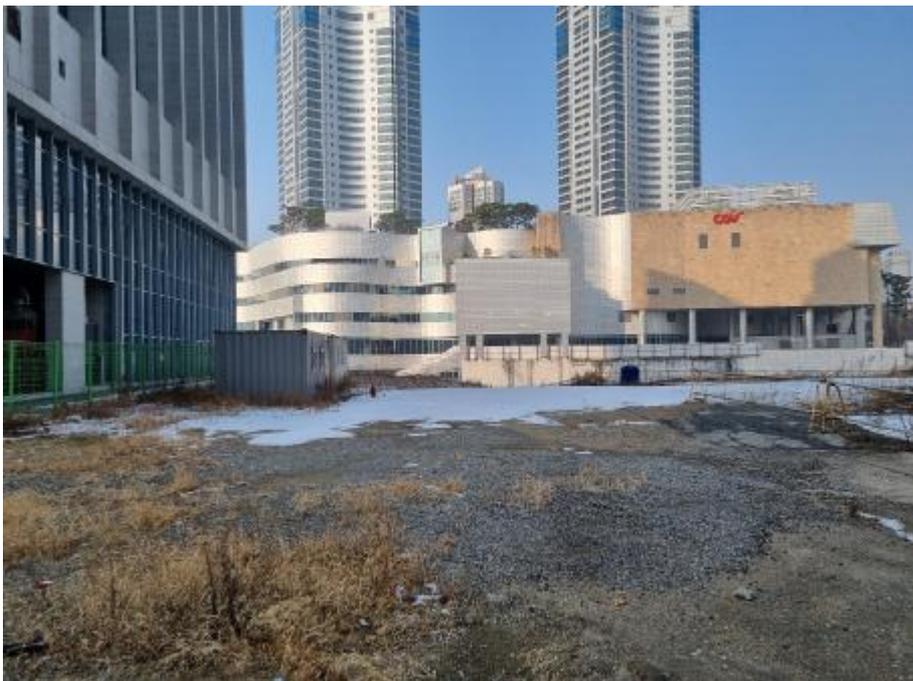


본건 북동측 동탄지성로변

현 황 사 진



본건 전경



본건 내부 전경

현 황 사 진



본건 내부 전경



본건 내부 전경

현황 사진



본건 내부 전경

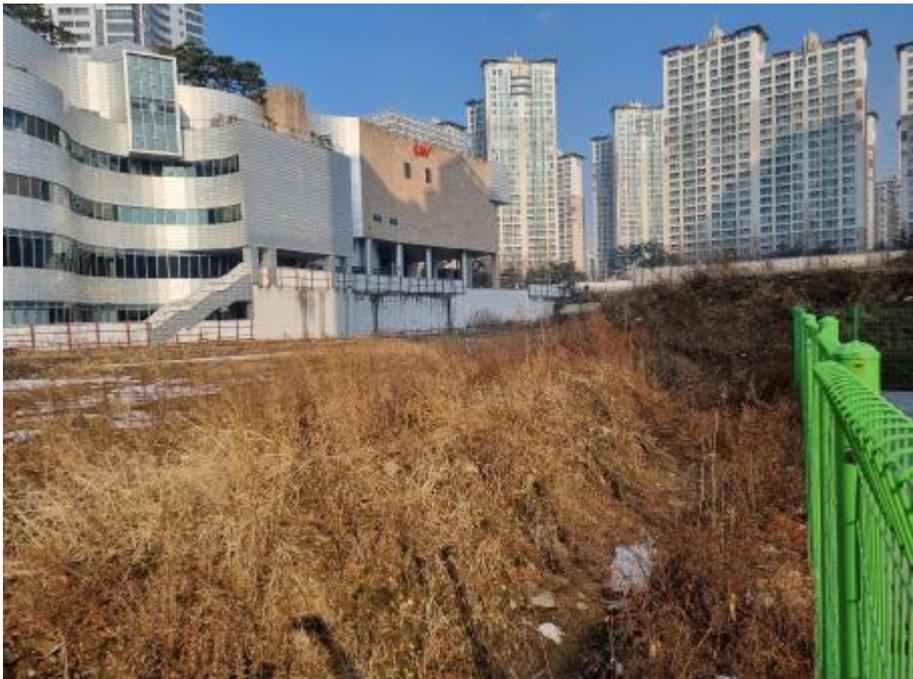


본건 내부 전경

현 황 사 진



본건 내부 전경



본건 내부 전경

현황 사진



본건 내부 전경

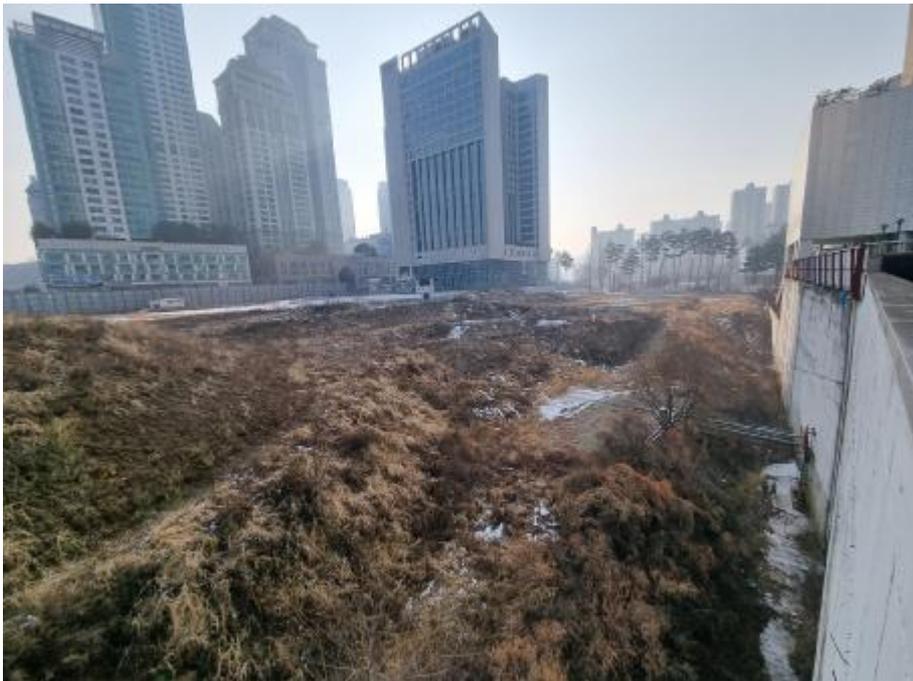


본건 내부 전경

현황 사진



본건 내부 전경



본건 내부 전경

현 황 사 진



보도블럭 등을 설치하여 인접토지 등에서 이용중인 부분



보도블럭 등을 설치하여 인접토지 등에서 이용중인 부분

현황 사진



싱크홀 발생부분



싱크홀 발생부분

현황 사진



보도로 사용중인 부분



공사용 등 컨테이너BOX

현황 사진



비교표준지(A)



비교표준지(B)

현황 사진



평가사례(10)



평가사례(10) 건축허가표지판