

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 태한토건주식회사 소유물건(2025타경71553)

의뢰인 : 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

감정서번호 : GD05-250218-3005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)감정평가법인 감동 경기북부지사

TEL. 031-552-2444

FAX. 0505-182-4448



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 동두천시 탑동동 소재 "탑동초등학교" 북서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)로서, 의정부지방법원의 경매(2025타경71553) 목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준시점 및 실지조사

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 25일로 결정하였습니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 02월 21일부터 2025년 02월 25일까지 실지조사를 하여 대상물건의 현황 등을 확인하였습니다.

### 3. 기준가치

#### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 감정평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 4. 감정평가 조건 검토

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

### 나. 감정평가 조건 검토

별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

## 5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

### 가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 감정평가 관련 규정의 검토

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 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 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하되 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

### 6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거 하였습니다.

나. 본건은 지적 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 토지 일련번호1은 계획관리지역, 일련번호2는 보전관리지역에 속하나 일단지로 개발행위변경허가를 득하였는 바, 이를 고려하여 감정평가하였으므로 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 토지는 개발행위변경허가를 득하였으나, 일부 면적(30㎡)이 허가면적에서 제외되어 이를 감안하여 감정평가 하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 일련번호1 토지는 일부 법면(경사지)부분이 소재하는 것으로 확인되어 이를 고려하여 감정평가 하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 본건 개발행위변경허가 사항

본건 토지 일련번호1,2는 공부상 지목이 “전”과 “임야” 이나, 아래와 같이 개발행위 변경허가를 득하였으며, 각 필지는 용도상 불가분의 관계에 있고 이러한 이용이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가하였습니다.

소재지	경기도 동두천시 탑동동 747 외 1필지		
허가신고번호	2022-건축과-신축신고-47	허가일	2022-04-19
허가구분	신축신고	대지면적	4,163㎡
건축면적	690㎡	연면적	690㎡
주용도	단독주택	기타용도	다가구주택및근생
허가면적	4,133㎡	제외지면적	30㎡

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II 대상물건 개요

### 1. 토지

소재지		경기도 동두천시 탑동동 747 외 1필지							
일련 번호	지번	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2024년 공시지가 (원/㎡)
1	탑동동 747	3,722	4,163	전	주거나지	계획관리	부정형 완경사	세로(가)	74,200
2	탑동동 산217-1	441		임야		보전관리			7,690

※ 개발행위변경허가를 득한 경우로 일단지로 평가함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III 토지가격의 산출근거

### 1. 공시지가기준법의 적용

#### 가. 비교표준지의 선정

##### 1) 관련 규정 검토

###### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 유사수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

###### ■ 감정평가 실무기준

###### 1.5.2.1 비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황 등이 같거나 비슷할 것.
3. 주위환경 등이 같거나 비슷할 것.
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교표준지의 선정

상기의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 비교표준지를 선정하였습니다.

(경기도 동두천시, 공시기준일 : 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)	비고
①	탑동동 728-3	525	대	단독 주택	계획 관리	사다리형 완경사	세로(가)	158,400	-

## 나. 시점수정

### 1) 관련 규정 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 지가변동률

(경기도 동두천시 2025.01.01 ~ 2025.02.25)

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
경기도 동두천시	계획 관리지역	0.054% (1.00054)	경기도 동두천시 (25.01.01~25.02.25) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.030 $(1 + 0.00030) * (1 + 0.00030 * 25/31)$ $= 1.00054$

## 3) 시점수정치의 결정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서, 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 해당지역의 현실적인 지가변동추이를 적정하게 반영하지 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고 「부동산 거래신고 등에 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

시점수정치(계획관리지역)	1.00054
---------------	---------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 지역요인 비교

### 1) 관련 규정 검토

■ 감정평가 실무기준

1.5.2.4.1 지역요인의 비교

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 한다.

### 2) 지역요인 비교치의 결정

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다. **(1.000)**

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	사례 지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	표준지와 대상 토지가 소재하는 지역은 유사인근지역으로서 지역요인은 유사합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

## 라. 개별요인 비교

### 1) 관련 규정 검토

■ 감정평가 실무기준

1.5.2.4.2 개별요인의 비교

개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 개별요인 비교지의 결정

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 보도	1.10	1.00	본건은 표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세합니다.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		대중교통의 유형과 노선			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.80	1.00	본건은 표준지 대비 형상 및 경사지 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.92	1.00	본건은 표준지 대비 용도지역 및 지목 등에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
<b>격 차 율</b>			<b>0.810</b>	<b>1.000</b>	<b>대상/표준지</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 관련 규정 검토

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
- 5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

#### ■ 감정평가 실무기준

##### 1.5.2.5 그 밖의 요인 보정

- ① 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.
- ② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.
- ③ 제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정한다. 다만, 제1호, 제2호 및 제5호는 거래사례를 선정하는 경우에 적용하고, 제3호는 평가사례를 선정하는 경우에 적용한다.
  - 1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
  - 2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
  - 3. 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사한 사례일 것
  - 4. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래 또는 감정평가된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
  - 5. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
  - 6. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것
- ④ 제3항제4호 단서의 경우에는 그 근거를 감정평가서에 기재하여야 한다.
- ⑤ 그 밖의 요인 보정을 한 경우에는 그 근거를 감정평가서(감정평가액의 산출근거 및 결정 의견)에 구체적이고 명확하게 기재하여야 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 감정평가 사례

본건 토지와 비교가능성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가 목적
ㄱ	탑동동 728	261	대	주거 기타	계획 관리	344,000	2023.07.18	담보
ㄴ	탑동동 231-4	498	대	단독	계획 관리	391,000	2024.01.26	법원 경매
ㄷ	탑동동 523-2	526	대	단독	계획 관리	308,000	2024.06.21	법원 경매

※ 출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

## 3) 거래사례

본건 토지와 비교가능성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
A	탑동동 220-4	820	전	주거 기타	계획 관리	317,600,000	387,317	2024.02.19
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지만의 거래사례입니다. ■ 토지단가 : 317,600,000 / 820 = 387,317 원/m <sup>2</sup>							
B	탑동동 528	495	전	전	계획 관리	142,250,000	287,374	2023.08.04
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지(지분)만의 거래사례입니다. ■ 토지단가 : 142,250,000 / 495 = 287,374 원/m <sup>2</sup>							
C	탑동동 514-9	352	전	주거 나지	계획 관리	110,000,000	312,500	2022.05.15
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지만의 거래사례입니다. ■ 토지단가 : 110,000,000 / 352 = 312,500 원/m <sup>2</sup>							

※ 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 거래사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용합니다.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \times \text{그 밖의 요인 격차율}$$

### 5) 그 밖의 요인 보정률의 산정

#### 가) 사례자료의 선택

본건에 대한 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료중 비교가능성이 높은 사례를 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가 목적
ㄱ	탐동동 728	261	대	주거 기타	계획 관리	344,000	2023.07.18	담보

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 본건에 대한 보정률의 산정

ㄱ) 사례기준 비교표준지가액

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인 (표준지/사례)	사례기준 표준지가액 (①, 원/㎡)
①	ㄱ	344,000	1.00946	1.000	1.050	<b>364,617</b>

시점수정 : 2023.07.18 ~ 2025.02.25. 경기도 동두천시 계획관리지역 지가변동률 적용.

지역요인 : 비교표준지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 상호 유사함. (1.000)

개별요인 :	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비고
		1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050

ㄴ) 기준시점의 비교표준지가액

비교표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	공시지가 기준 표준지가액 (②, 원/㎡)
①	158,400	1.00054	-	-	<b>158,486</b>

ㄷ) 그 밖의 요인 보정치(격차율) 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 표준지가액 (①, 원/㎡)	공시지가 기준 표준지가액 (②, 원/㎡)	가격격차율 (=①/②)	결정 보정치
①	ㄱ	<b>364,617</b>	<b>158,486</b>	<b>2.301</b>	<b>2.30</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 그 밖의 요인 보정률의 결정

인근지역의 평가사례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 아래와 같이 상향 보정합니다.

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지(①)	2.30	-

### 바. 토지단가의 산정

$$\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인} = \text{토지단가}$$

일련 번호	표준지 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1,2	158,400	1.00054	1.000	0.810	2.30	295,259	<b>295,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

### 가. 거래사례의 선택

#### 1) 관련 규정 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.

■ 감정평가 실무기준

1.5.3.1 거래사례의 선정

① 거래사례는 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 거래가격 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래가격을 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 거래사례를 선정할 수 있다.

1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
  2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
  3. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
  4. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
  5. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것
- ② 제1항제3호 단서의 경우에는 그 이유를 감정평가서에 기재하여야 한다.

#### 2) 산출개요

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 거래사례의 선정

본건 토지와 비교가능성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
A	탑동동 220-4	820	전	주거 기타	계획 관리	317,600,000	387,317	2024.02.19
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지만의 거래사례입니다. ■ 토지단가 : 317,600,000 / 820 = 387,317 원/m <sup>2</sup>							
B	탑동동 528	495	전	전	계획 관리	142,250,000	287,374	2023.08.04
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지(지분)만의 거래사례입니다. ■ 토지단가 : 142,250,000 / 495 = 287,374 원/m <sup>2</sup>							
C	탑동동 514-9	352	전	주거 나지	계획 관리	110,000,000	312,500	2022.05.15
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지만의 거래사례입니다. ■ 토지단가 : 110,000,000 / 352 = 312,500 원/m <sup>2</sup>							

※ 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

대상 부동산의 인근지역에 위치하며 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

구 분	선정 사례	비 고
일련번호 (1)	거래사례 (A)	-

### 나. 사정보정

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는 바, 사정보정은 불필요합니다. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

기 간	지역	용도지역	지가변동률	비 고
2024.02.19. ~ 2025.02.25.	경기도 동두천시	계획 관리지역	0.656% (1.00656)	일련번호(1) 토지 /거래사례(A)

### 라. 지역요인 비교

본건 대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.(1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	사례 지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	사례와 대상 토지가 소재하는 지역은 유사인근지역으로서 지역요인은 유사합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 일련번호1 / 거래사례A

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 보도	1.10	1.00	본건은 표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세합니다.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		대중교통의 유형과 노선			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	1.00	1.00	상호 유사합니다.	
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.78	1.00	본건은 표준지 대비 형상 및 경사지 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.96	1.00	본건은 표준지 대비 용도지역 등에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
<b>격 차 율</b>			<b>0.824</b>	<b>1.000</b>	<b>대상/표준지</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 토지단가의 산정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 토지단가							
일련 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1,2	387,317	1.000	1.00656	1.000	0.824	321,243	321,000

### 3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

#### 가. 토지단가의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	비고
			공시지가 기준법 (원/㎡)	거래사례 비교법 (원/㎡)		
1,2	4,163	4,163	295,000	321,000	295,000	-

※ 개발행위변경허가를 득한 경우로 일단지로 평가함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

일련 번호	소재지	지목	용도 지역	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	감정평가액		비고
						단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 동두천시 탑동동 747	전	계획 관리	3,722	4,163	295,000	1,228,085,000	-
2	경기도 동두천시 탑동동 산217-1	임야	보전 관리	441				
합 계							1,228,085,000	-

### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가액을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 동두천시 탑동동	747	전	계획관리지역	3,722	4,163	295,000	1,228,085,000	일단의 개발행위 변경허가 득함
2	동소	산217-1	임야	보전관리지역	411				
<b>합 계</b>								<b>₩1,228,085,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

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

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 동두천시 탑동동 소재 "탑동초등학교" 북서측 근거리에 위치하며, 인근에 단독주택, 농경지, 공장, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건 토지까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하나 배차간격 및 운행빈도 등을 고려하면 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호1,2 토지는 인접대지 대비 완만한 경사의 부정형 토지로서, 개발행위변경허가를 득하여 일단의 토지로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

일련번호1,2 토지는 동측에 노폭 약 5m의 비포장도로와 남측에 노폭 약 10m의 포장도로에 각각 접하고 있습니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호1

계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-11-24)(일반형), 가축사육제한구역(2016-12-01)(300m 이내 - 일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호2

보전관리지역, 가축사육제한구역(2016-12-01)(300m 이내 - 일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

## (7) 공부와의 차이

없습니다.

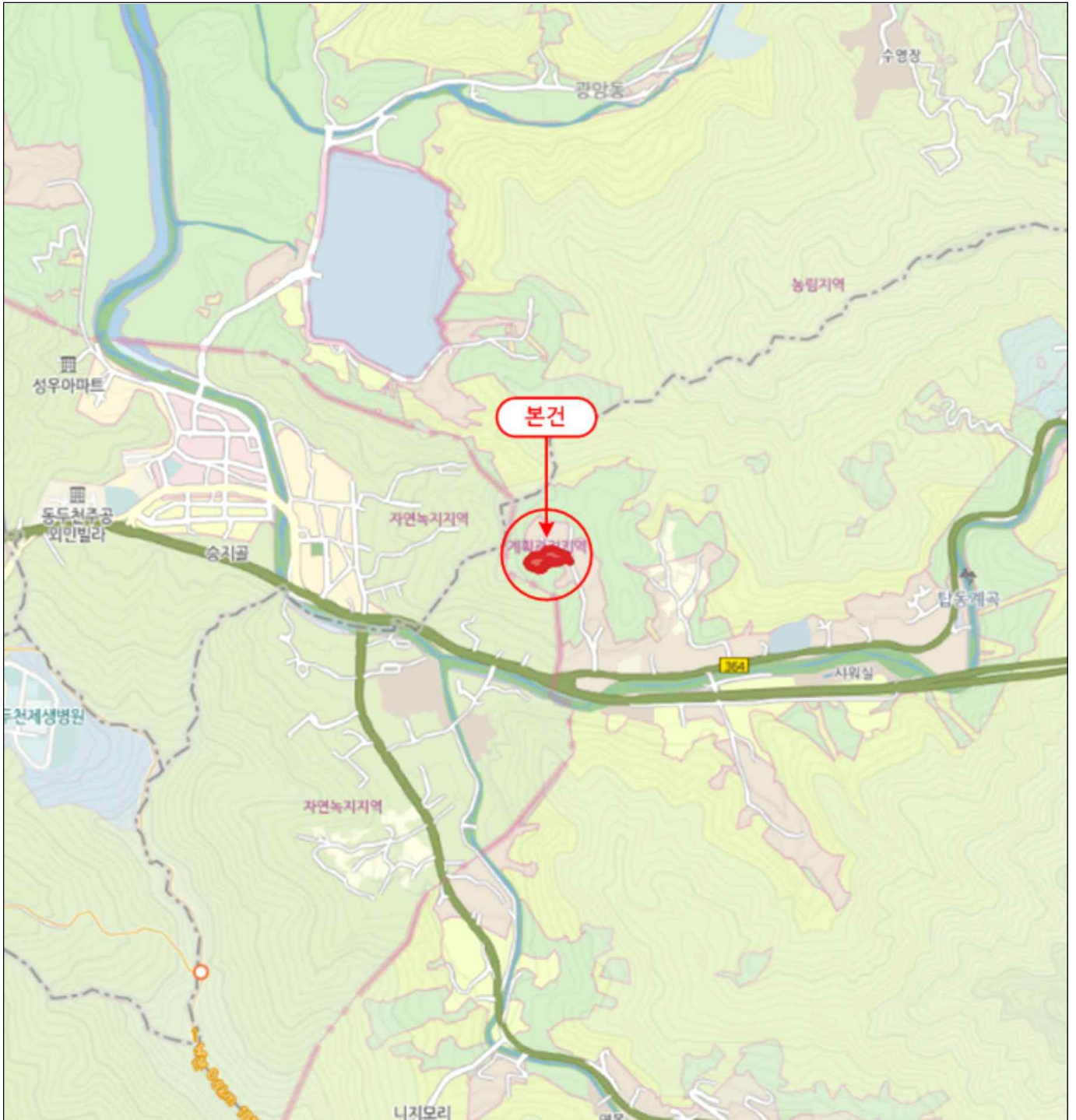
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 없습니다.

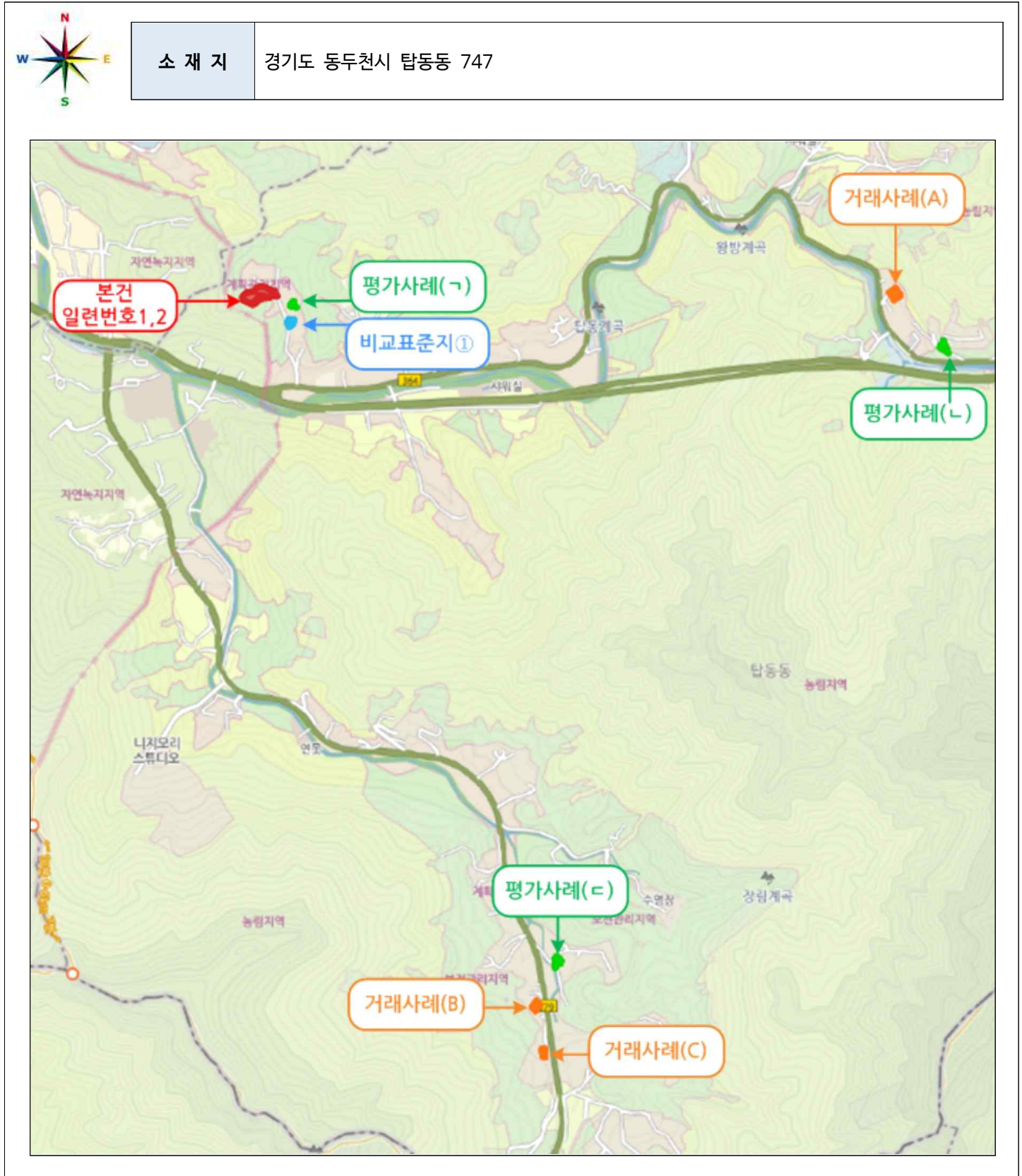
# 광역 위치도



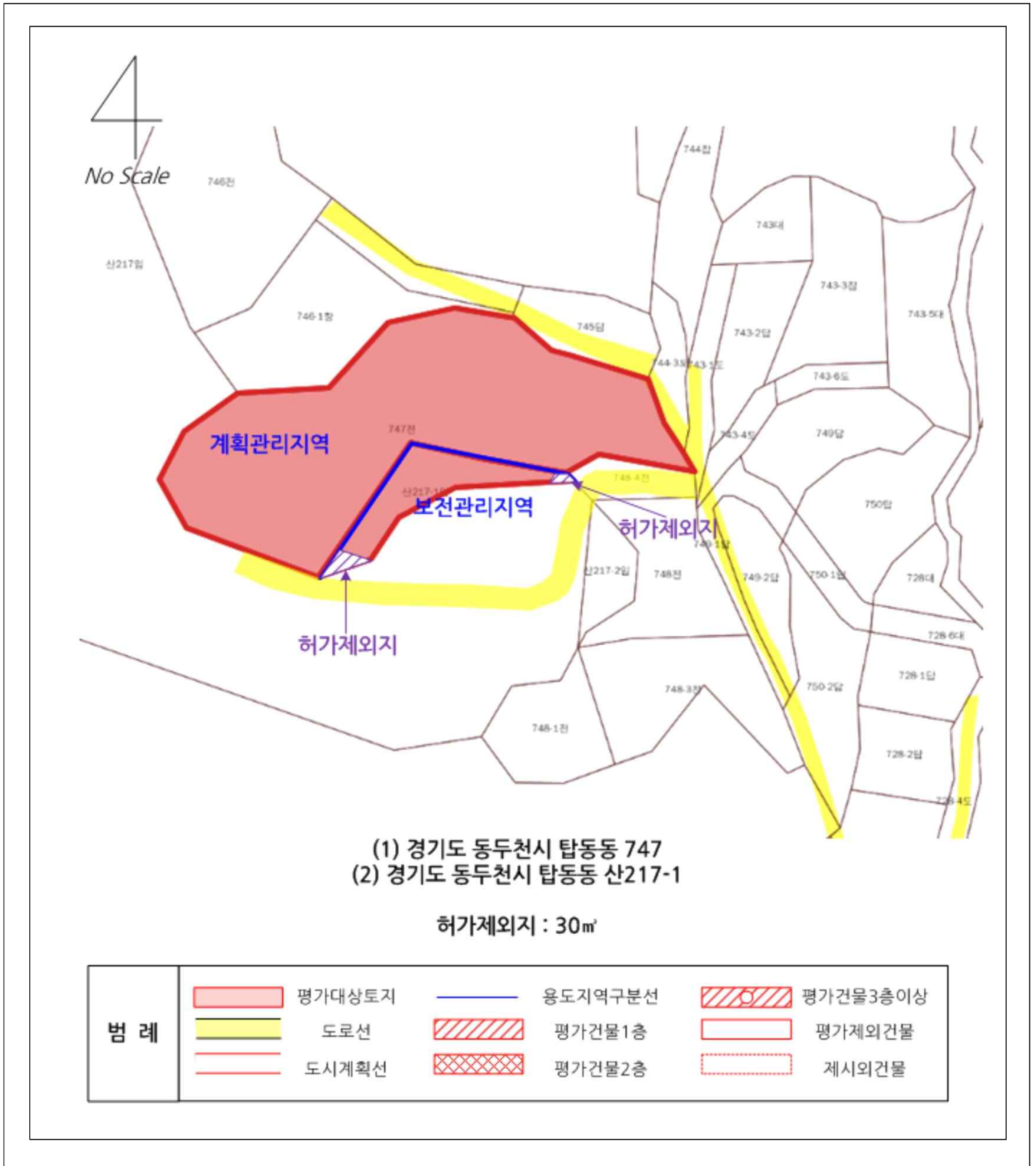
소재지	경기도 동두천시 탑동동 747
-----	------------------



# 위 치 도



# 지 적 도



# 사 진 용 지



일련번호1 남측



일련번호1 서측



일련번호1 동측



남측 인접도로

# 사 진 용 지



일련번호2 남측



일련번호2 동측



동측 인접도로



주위환경