

감정평가서

건명	대운개발주식회사 소유물건(2024타경85648)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
감정서번호	B2412040001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)국보감정평가법인 경기지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
유용준

(주)국보감정평가법인 경기지사 지사장 황종하 (서명또는인)

감정평가액	칠십삼억이백이십육만구천원정 (₩7,302,269,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	태윤개발주식회사 (2024타경85648)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.10	2025.01.31 ~ 2025.04.10	2025.04.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	44,264	토지	44,264	-	7,302,269,000
		이	하	여	백	
	합계				₩7,302,269,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 한병택					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 아동동 소재 “송화초등학교” 북측 인근에 위치하는 토지로서, 의정부 지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 평가기준 및 평가방법

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

(1) 평가기준

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 평가하였으며, 시장가치라 함은 평가대상물건이 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 가액을 말함.

(2) 평가방법

본건 토지는 평가대상 토지가 위치하고 있는 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 교통, 주위환경 등 입지조건과 형태, 규모, 이용상황, 효용성 등 가치형성에 영향을 미치는 지역요인 및 개별요인, 인근 지가수준 등과 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 통해 대상토지가액의 합리성을 검토하였음.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 10일을 기준하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025년 01월 31일 ~ 2025년 04월 10일에 실지조사 및 자료조사를 시행하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 대상물건의 현황 등을 직접 확인하였음.

6. 기타사항

- (1) 본건의 소재지, 지목, 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.
- (2) 본건 중 수인이 공동 소유하는 토지는 공유자별 위치 확인이 곤란하여 전체를 기준으로 지분비율에 따라 배분하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- (3) 본건 지상에 소재하는 수목 등은 현상 및 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- (4) 본건은 공히 낙원공원묘원 내에 소재하는 토지로서, 본건 지상에 분묘가 소재하는 경우 평가목적 등을 고려하여 구매 없이 평가하였으며, 소유권 등이 제한받는 경우의 토지단가를 “토지 감정평가명세표” 비교란에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- (5) 본건 기호(8) 지상에 컨테이너가 소재하나 해체 및 이동이 용이하여 구매 없이 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 감정평가방법의 적용

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

(2) 비교표준지의 선정

(공시기준일: 2025년 01월 01일)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	야동동 32-14	856	전	전	자연 녹지	소로 한면	부정형 평지	225,200	-
B	야동동 283-11	70,717	임	자연림	자연 녹지	소로 한면	부정형 완경사	80,300	묘지 10% 저촉
C	금촌동 73-20	195	대	단독 주택	준주거	세로 (불)	세장형 평지	899,800	-

- 공시지가표준지는 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있는 비교표준지 【A, B, C】를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

1) 지가변동률

(경기도 파주시 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.02.28.	0.170	2025년 02월까지 누계
2025.02.01. ~ 2025.02.28.	0.091	2025년 02월분
누 계 (2025.01.01. ~ 2025.04.10.)	0.303 (1.00303)	$(1+0.00170)*(1+0.00091*41/28)$ ≒ 1.00303

(경기도 파주시 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.02.28.	0.218	2025년 02월까지 누계
2025.02.01. ~ 2025.02.28.	0.141	2025년 02월분
누 계 (2025.01.01. ~ 2025.04.10.)	0.425 (1.00425)	$(1+0.00218)*(1+0.00141*41/28)$ ≒ 1.00425

2) 생산자물가상승률

$$\frac{2025년\ 02월(120.33)}{2024년\ 12월(119.52)} \approx 1.00678 \text{ (약 0.678\% 상승)}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 각종 공산품 및 농·축산물 등의 종합적인 가격통계지수로서 지가변동의 추이를 적절하게 반영하지 못하는 것으로 판단되어 국토교통부에서 조사·발표하는 지가변동률에 의한 수치를 시점수정치로 적용하였음.

(4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

개별요인비교는 다음과 같은 비교항목을 조건별로 세분하여 구분 적용하였음.

1) 주택지대 비교항목

조 건	항 목	세항목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍, 조망 경관 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 오수처리장 등의 유무 및 특별고압선 등과의 거리	
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 농경지대 비교항목

조 건	항 목	세항목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 임야지대 비교항목

조 건	항 목	세항목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교치

	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	비교치
기호(1),(7) /비교표준지(A)	-	0.90	1.00	1.00	0.85	1.00	0.765
	비교표준지 대비 본건이 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세함.						
기호(2) /비교표준지(C)	1.15	0.70	0.60	0.62	0.84	1.00	0.252
	비교표준지 대비 본건이 가로조건(가로의 폭, 구조 등)에서 우세하나, 접근조건(교통 및 편익시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 및 이용상황 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						
기호(3) /비교표준지(B)	-	0.90	0.98	-	0.86	1.00	0.759
	비교표준지 대비 본건이 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등), 행정적 조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세함.						
기호(4),(6) /비교표준지(A)	-	0.90	1.00	1.03	0.85	1.00	0.788
	비교표준지 대비 본건이 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						
기호(5) /비교표준지(C)	1.05	0.70	0.60	0.62	0.83	1.00	0.227
	비교표준지 대비 본건이 가로조건(가로의 폭, 구조 등)에서 우세하나, 접근조건(교통 및 편익시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 및 이용상황 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						
기호(8) /비교표준지(C)	1.15	0.70	0.60	0.67	0.84	1.00	0.272
	비교표준지 대비 본건이 가로조건(가로의 폭, 구조 등)에서 우세하나, 접근조건(교통 및 편익시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 및 이용상황 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 「감정평가실무기준」[810-5.6.6], 대법원 판례(2003다38207판결, 2004.05.14.선고) 및 국토교통부 유권해석 등에 의거, 본건 인근 토지의 적정지가수준, 인근지역 및 동일수급권의 유사지역 내 동일 또는 유사토지의 평가사례 등과 공시지가수준을 상호 비교하여 감정평가의 적정성 및 균형을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 그 밖의 요인 보정치 적용

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가격}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \\
 &= \frac{\text{사례가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

3) 평가사례

【출처: KAPA HUB PLUS】

기호	소재지	지목	용도지역	평가단가(원/㎡)	평가목적	기준시점
㉠	야동동 32-*	전	자연녹지	447,500 (평균단가)	매각	2024.12.02.
㉡	야동동 2-*	전	자연녹지	365,000	경매	2024.02.01.
㉢	야동동 276-***	임	자연녹지	146,000	시가참고	2024.03.31.
㉣	금촌동 73-**	잡	준주거	2,180,000	경매	2024.12.19.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 거래사례

【출처: KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래단가(원/㎡) (거래가격(원))	거래시점	비고
㉠	야동동 67-*	전	79.33	자연녹지	378,167 (30,000,000)	2023.03.27.	토지만 거래 (지분거래)
㉡	금촌동 64-*	대	383	준주거	2,024,154 (830,000,000)	2022.12.10.	토지건물 일괄거래
㉢	아동동 산1*	임	3,570.25	자연녹지	112,037 (400,000,000)	2024.02.25.	토지만 거래 (지분거래)

5) 평가사례 또는 거래사례의 선택

유사 평가사례 또는 거래사례 중 표준지와 인근지역에 위치하고, 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능하다 판단되는 사례를 다음과 같이 선정하였으며, 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인보정치 결정에 참고함.

비교표준지	적용 사례
비교표준지 A	사례 ㉠
비교표준지 B	사례 ㉡
비교표준지 C	사례 ㉢

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인의 산정

① 비교표준지 기호(A)와 사례 기호(㉠)의 비교

사례	사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)	격차율
표준지	공시지가(원/㎡)					
㉠	447,500	1.00416	1.000	0.960	431,387	1.910
A	225,200	1.00303	-	-	225,882	
시점수정	경기도 파주시 녹지지역: 2024.12.02. ~ 2025.04.10.					
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 동일함.					
개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
비교표준지는 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 비교표준지 기호(B)와 사례 기호(㉮)의 비교

사례	사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)	격차율
표준지	공시지가(원/㎡)					
㉮	146,000	1.01534	1.000	1.078	159,802	1.984
B	80,300	1.00303	-	-	80,543	
시점수정	경기도 파주시 녹지지역: 2024.03.31. ~ 2025.04.10.					
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 동일함.					
개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	비교치	
	1.10	1.00	0.98	1.00	1.078	
비교표준지는 사례 대비 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 비교표준지 기호(C)와 사례 기호(㉮)의 비교

사례	사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)	격차율	
표준지	공시지가(원/㎡)						
㉮	2,180,000	1.00487	1.000	0.960	2,102,992	2.327	
C	899,800	1.00425	-	-	903,624		
시점수정	경기도 파주시 주거지역: 2024.12.19. ~ 2025.04.10.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 동일함.						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
	0.95	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	0.960
비교표준지는 사례 대비 행정적조건(지목 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭, 구조 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.							

7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 유사토지의 지가수준과 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

그 밖의 요인 보정치	비교표준지 A	1.91
	비교표준지 B	1.98
	비교표준지 C	2.32

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	225,200	1.00303	1.000	0.765	1.91	330,048	330,000
2	899,800	1.00425	1.000	0.252	2.32	528,295	528,000
3	80,300	1.00303	1.000	0.759	1.98	121,042	121,000
4	225,200	1.00303	1.000	0.788	1.91	339,971	340,000
5	899,800	1.00425	1.000	0.227	2.32	475,885	476,000
6	225,200	1.00303	1.000	0.788	1.91	339,971	340,000
7	225,200	1.00303	1.000	0.765	1.91	330,048	330,000
8	899,800	1.00425	1.000	0.272	2.32	570,223	570,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 다른 평가방식의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 "「감정평가에 관한 규칙」 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"고 규정하고 있는바, 비교방식중 하나인 거래사례비교법을 적용하여 위에서 산출한 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기로 함.

(2) 인근 및 유사지역, 동일수급권내 거래사례 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래단가(원/㎡) (거래가격(원))	거래시점	비고
㉠	야동동 67-*	전	79.33	자연녹지	378,167 (30,000,000)	2023.03.27.	토지만 거래 (지분거래)
㉡	금촌동 64-*	대	383	준주거	2,024,154 (830,000,000)	2022.12.10.	토지건물 일괄거래
㉢	야동동 산1*	임	3,570.25	자연녹지	112,037 (400,000,000)	2024.02.25.	토지만 거래 (지분거래)

위 거래사례는 평가대상 토지의 인근지역 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역 및 이용상황 등 본건과 비교유사성이 있고 지역요인 및 개별요인 비교가 가능하며, 시점수정이 가능하므로 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 사정보정

사정보정치	1.000
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(4) 시점수정

(경기도 파주시)

구 분	기 간	지가변동률(%)
거래사례 ㉠	2023.03.27. ~ 2025.04.10. (녹지지역)	1.873 (1.01873)
거래사례 ㉡	2022.12.10. ~ 2025.04.10. (주거지역)	2.193 (1.02193)
거래사례 ㉢	2024.02.25. ~ 2025.04.10. (녹지지역)	1.682 (1.01682)

(5) 지역요인

거래사례와 인근지역 내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인

	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	비교치
기호(1),(7) /거래사례(㉓)	-	1.05	1.00	1.00	0.85	1.00	0.893
	비교표준지 대비 본건이 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						
기호(2) /거래사례(㉔)	1.15	0.72	0.60	0.62	0.84	1.00	0.259
	비교표준지 대비 본건이 가로조건(가로의 폭, 구조 등)에서 우세하나, 접근조건(교통 및 편익시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 및 이용상황 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						
기호(3) /거래사례(㉕)	-	1.05	1.20	-	0.85	1.00	1.071
	비교표준지 대비 본건이 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.						
기호(4),(6) /거래사례(㉖)	-	1.05	1.00	1.03	0.85	1.00	0.919
	비교표준지 대비 본건이 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						
기호(5) /거래사례(㉗)	1.05	0.72	0.60	0.62	0.83	1.00	0.233
	비교표준지 대비 본건이 가로조건(가로의 폭, 구조 등)에서 우세하나, 접근조건(교통 및 편익시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 및 이용상황 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						
기호(8) /거래사례(㉘)	1.15	0.72	0.60	0.67	0.84	1.00	0.280
	비교표준지 대비 본건이 가로조건(가로의 폭, 구조 등)에서 우세하나, 접근조건(교통 및 편익시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 및 이용상황 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	378,167	1.000	1.01873	1.000	0.893	344,028	344,000
2	2,024,154	1.000	1.02193	1.000	0.259	535,753	536,000
3	112,037	1.000	1.01682	1.000	1.071	122,010	122,000
4	378,167	1.000	1.01873	1.000	0.919	354,045	354,000
5	2,024,154	1.000	1.02193	1.000	0.233	481,971	482,000
6	378,167	1.000	1.01873	1.000	0.919	354,045	354,000
7	378,167	1.000	1.01873	1.000	0.893	344,028	344,000
8	2,024,154	1.000	1.02193	1.000	0.280	579,192	579,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지단가의 결정

본건 토지에 대한 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 평가목적에 고려하여 비교·검토하였을 때 양 가액의 수준이 유사하여 공시지가기준법에 의한 시산가액 수준이 합리적이라고 판단되는 바, 다음과 같이 대상토지의 감정평가액을 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	330,000	344,000	330,000
2	528,000	536,000	528,000
3	121,000	122,000	121,000
4	340,000	354,000	340,000
5	476,000	482,000	476,000
6	340,000	354,000	340,000
7	330,000	344,000	330,000
8	570,000	579,000	570,000

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 파주시 아동동	278	전	자연녹지지역	224	224	330,000	73,920,000	제시외분묘 감안시 231,000원/㎡
2	동 소	278-5	전	준주거지역	931	931	528,000	491,568,000	제시외분묘 감안시 370,000원/㎡
3	동 소	산8	임야	자연녹지지역	37,671	37,671	121,000	4,558,191,000	제시외분묘 감안시 85,000원/㎡
4	동 소	278-1	전	자연녹지지역	2,271	2,271	340,000	772,140,000	제시외분묘 감안시 238,000원/㎡
5	동 소	278-4	임야	준주거지역	15	15	476,000	7,140,000	
6	동 소	278-2	전	자연녹지지역	8,455 1,696x--- 8,480	1,691	340,000	574,940,000	매각지분 갑구9번) 8,480분의 8,455 태윤개발 주식회사 지분 전부, 제시외분묘 감안시 238,000원/㎡
7	동 소	278-7	전	자연녹지지역	35	35	330,000	11,550,000	

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	
8	동 소	278-6	전	준주거지역	7,130 1,477x---- 7,385	1,426	570,000	812,820,000	매각지분 갑구13번) 7,385분의 7,130 태윤개발 주식회사 지분 전부, 제시외분묘 감안시 399,000원/㎡
합 계				이	하	여	백	₩7,302,269,000.-	

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

경기도 파주시 아동동 소재 "송화초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 공동묘지, 임야, 아파트단지 및 각종 근린생활시설, 공원, 학교 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1),(2),(5),(7),(8): 인접지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 공동묘지 등으로 이용중임.

기호(3): 부정형의 경사지로서, 공동묘지 및 자연림 등으로 이용중임.

기호(4),(6): 인접지와 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 공동묘지 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

공동묘지 내 도로가 조성되어 있으며, 남측 소로와 연계되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1),(7)

도시지역, 자연녹지지역, 공동묘지

가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(송화초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(송화초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법> 임.

토지 감정평가요항표

(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) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

- 기호(2),(8)

도시지역, 준주거지역, 공동묘지, 소로3류(폭 8m 미만)(접합)

가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(송화초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(송화초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법> 임.

- 기호(3)

도시지역, 자연녹지지역, 공동묘지

가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019.7.11.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(송화초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(송화초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법> 임.

- 기호(4),(6)

도시지역, 자연녹지지역, 공동묘지

가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법> 임.

- 기호(5)

도시지역, 준주거지역, 공동묘지

가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법> 임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 낙원공원묘원에서 관리하고 있는 다수의 분묘가 소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

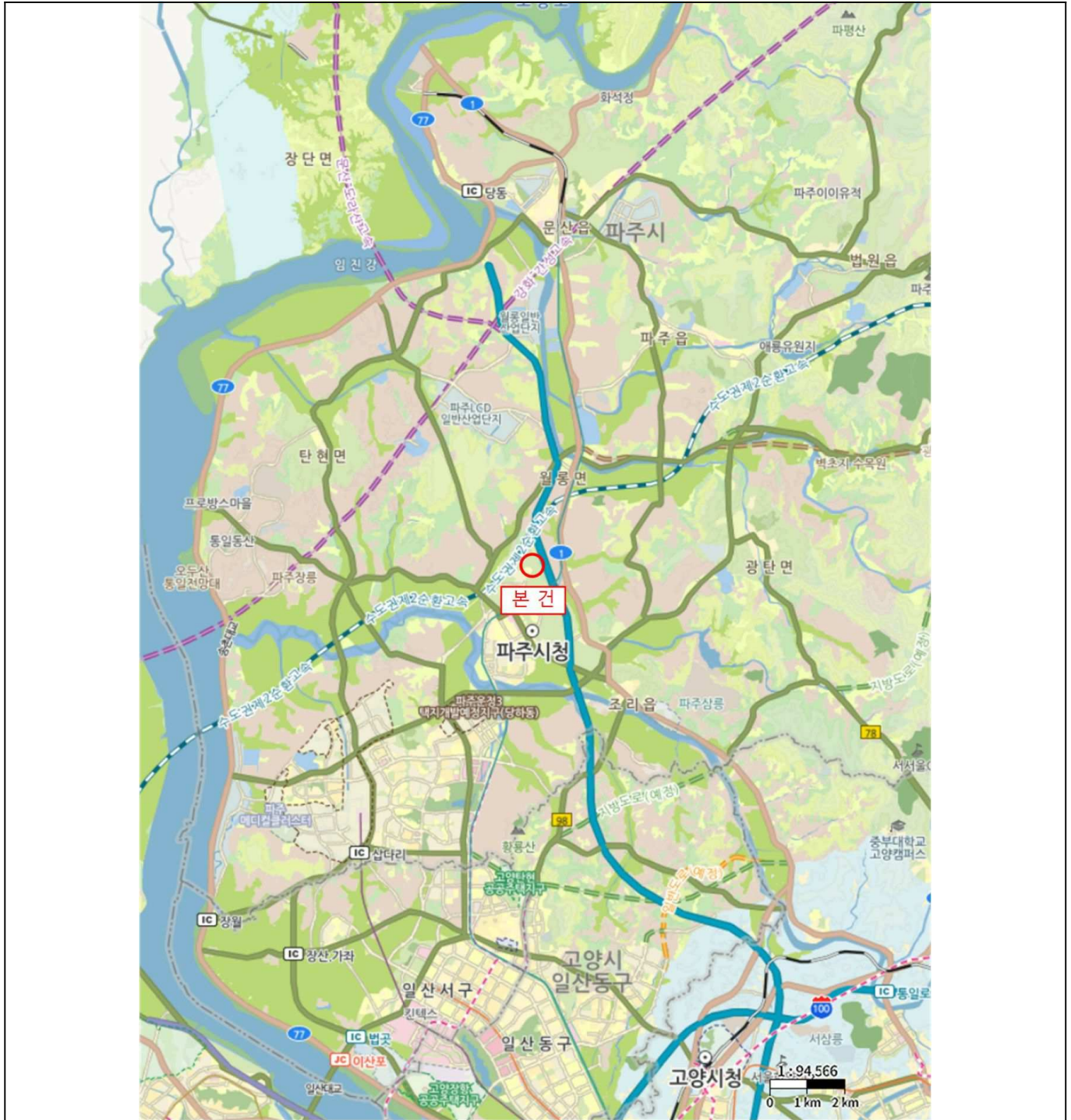
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



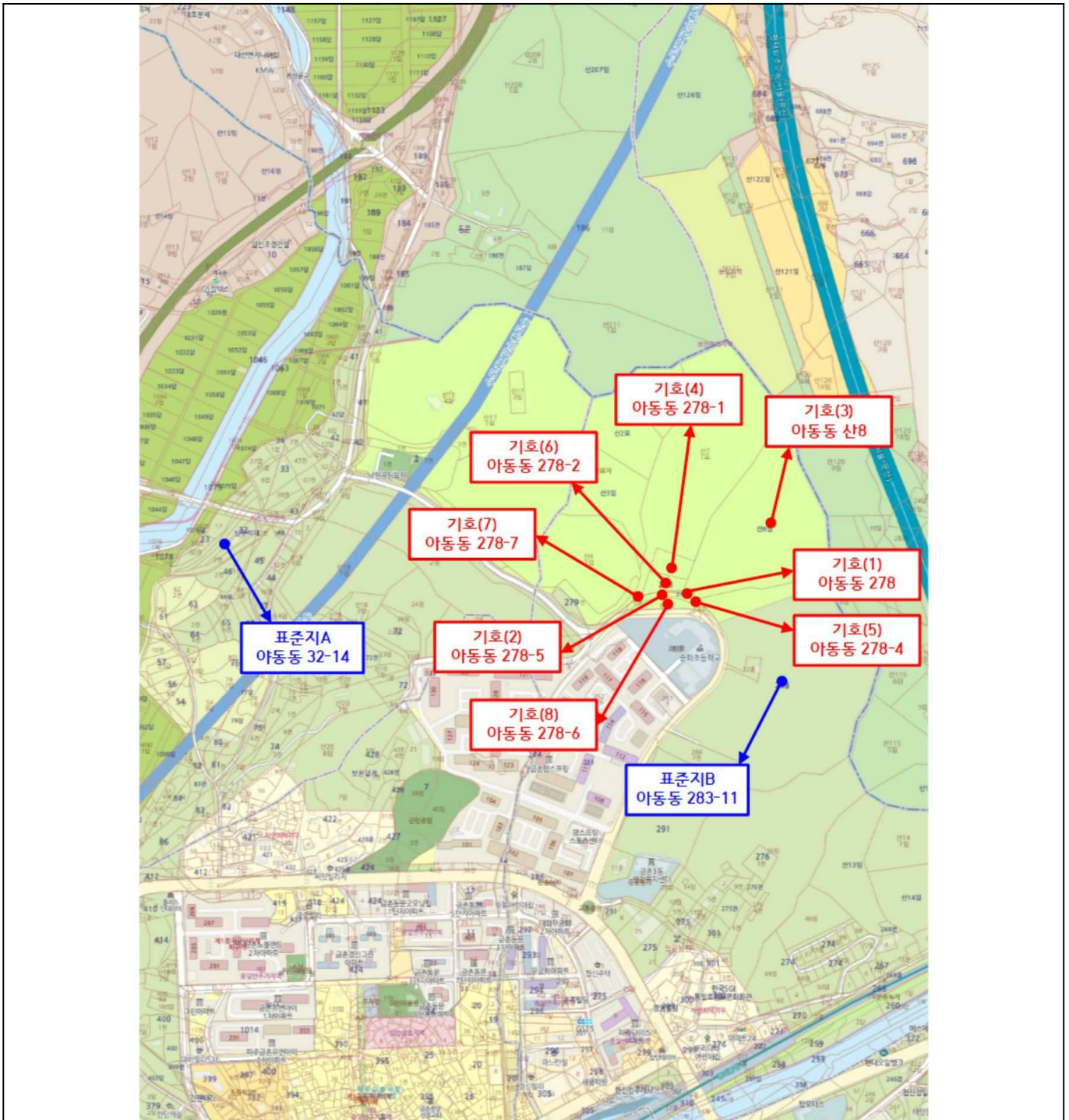
소재지 경기도 파주시 아동동 278 외



위치도



소재지 경기도 파주시 아동동 278 외



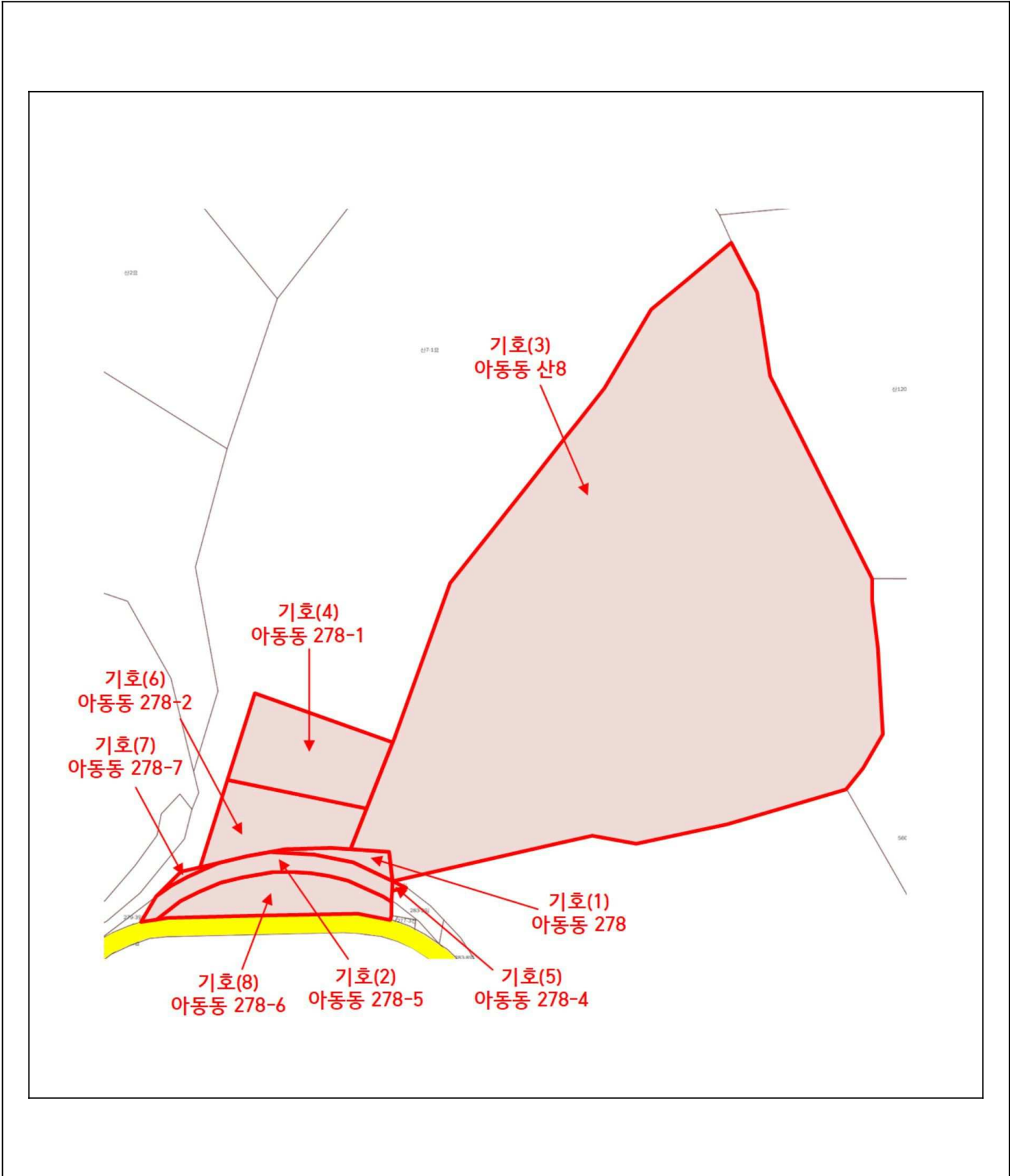
위치도



소재지 경기도 파주시 아동동 278의



지 적 도



사 진 용 지



본건 기호(1),(2),(6),(8) 전경

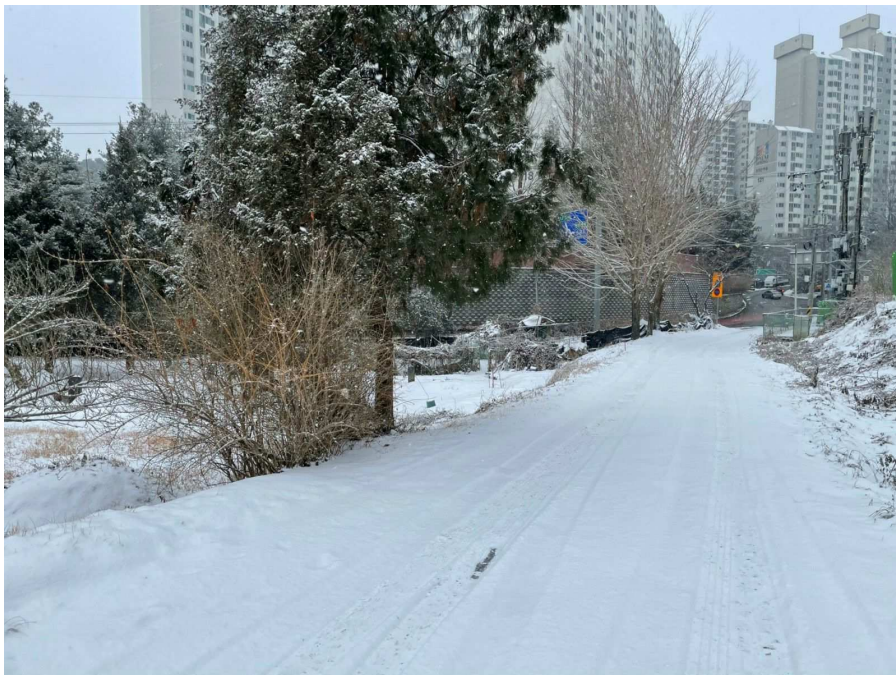


본건 기호(1),(2),(6),(8) 전경

사 진 용 지



본건 기호(2),(5),(8) 전경



본건 기호(2),(7),(8) 전경

사 진 용 지



본건 기호(2),(7),(8) 전경

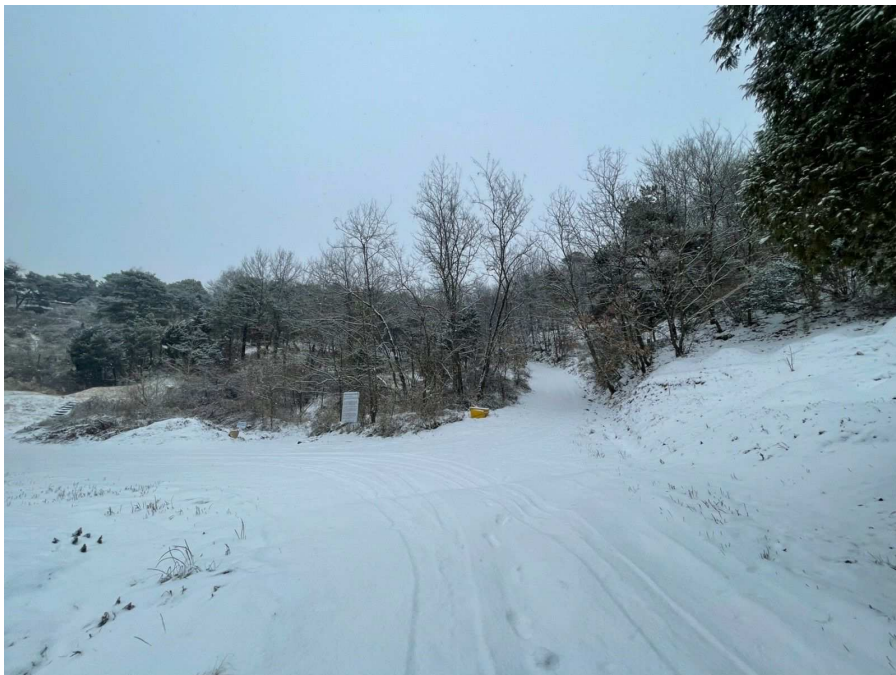


본건 기호(2),(7),(8) 전경 및 주위환경

사 진 용 지



본건 기호(3) 전경



본건 기호(3) 전경

사 진 용 지



본건 기호(4) 전경



본건 주위환경