

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

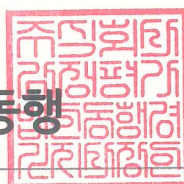


의뢰인 | 수원지방법원 평택지원 경매3계 판사 사법보좌관 노윤환  
건명 | 주식회사 지수이앤지 소유물건 [2024타경50583]  
감정평가서No. | G202408032

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



(주)감정평가법인 동행  
Donghaeng Appraisal Co., Ltd.



본사 서울특별시 강남구 삼성로 560, 5F (삼성동 150-1, 화성빌딩)  
지사 경기도 평택시 비전2로 245, 3F (죽백동 754-2, 정현빌딩)

Tel. 02 - 569 - 0601  
Tel. 031 - 658 - 9537

Fax. 02 - 569 - 0602  
Fax. 031 - 658 - 9538

# [ 토지 ] 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인 합니다.

(주)감정평가법인 동행  
대표이사 이종욱 (인)

감정평가사  
경흥호 (인)

|       |                                |
|-------|--------------------------------|
| 감정평가액 | 오억칠천사백구십이만칠천원정(₩574,927,000.-) |
|-------|--------------------------------|

|                |                                  |            |                  |            |
|----------------|----------------------------------|------------|------------------|------------|
| 의뢰인            | 수원지방법원 평택지원<br>사법보좌관 판사 노윤환      | 감정평가목적     | 경매               |            |
| 채무자            | -                                | 제출처        | 수원지방법원 평택지원 경매3계 |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 주식회사 지수이앤지<br>[2024타경50583/경매3계] | 기준가치       | 시장가치             |            |
|                |                                  | 감정평가조건     | -                |            |
| 목록<br>표시근거     | 등기사항전부증명서,<br>토지대장, 귀 제시목록       | 기준시점       | 조사기간             | 작성일자       |
|                |                                  | 2024.08.21 | 2024.08.21       | 2024.08.21 |

| 감정평가<br>내용 | 공부(公簿)(의뢰) |                           | 사정 |                           | 감정평가액          |             |
|------------|------------|---------------------------|----|---------------------------|----------------|-------------|
|            | 종별         | 면적 또는 수량(m <sup>2</sup> ) | 종별 | 면적 또는 수량(m <sup>2</sup> ) | 단가             | 금액          |
|            | 토지         | 2,552                     | 토지 | 2,017                     | -              | 574,927,000 |
|            |            | 이                         | 하  | 여                         | 백              |             |
|            |            |                           |    |                           |                |             |
|            |            |                           |    |                           |                |             |
|            |            |                           |    |                           |                |             |
| 합계         |            |                           |    |                           | ₩574,927,000.- |             |

|      |                                                                                               |         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 심사의견 | 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.<br><br>심사자 : 감정평가사 | 尹相雲 (인) |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|

# 감정평가액의 산출근거 및 결정인근

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 평택시 팽성읍 신대리 소재 “평택계양야구장” 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 수원지방법원 평택지원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법규와 「감정평가실무기준」 등 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치

기준가치란 감정평가액의 기준이 되는 가치로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

### 4. 감정평가조건

감정평가조건은 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 것으로, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우 및 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우만 감정평가조건을 붙여 감정평가할 수 있음. 본건의 감정평가조건은 해당사항 없음.

### 5. 기준시점 및 실지조사일

#### 가. 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 21일로 하였음.

#### 나. 실지조사일

감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 함. 본건의 물적 현황 파악 및 시장조사 등을 위한 실지조사는 2024년 08월 21일에 수행하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정인근

## 6. 감정평가기준 및 감정평가방법

### 가. 감정평가기준

| 감정평가기준        | 내용                                                                                                      |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제5조<br>시장가치기준 | 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하는 것이 원칙이며, 예외적으로 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있음.                               |
| 제6조<br>현황기준   | 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용 상황은 제외함) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하며, 예외적으로 감정평가조건을 붙여 감정평가할 수 있음. |
| 제7조<br>개별물건기준 | 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 하나, 예외적으로 일괄, 구분 및 부분 감정평가를 할 수 있음.                                                |

### 나. 감정평가방법

| 감정평가방법         | 내용                                                                                                                                            |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제11조<br>감정평가방식 | 감정평가법인등은 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식에 따라 감정평가를 함.      |
| 공시지가기준법        | 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임. |
| 원가법            | 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.                                                                                                 |
| 거래사례비교법        | 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.                                     |
| 수익환원법          | 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.                                                                      |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 8. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 관련 공부서류 및 귀 제시목록을 기준으로 감정평가하였음.
- ② 본건 토지 일련번호(1)의 경우 아래와 같이 건축신고 상태로서, 조사시점 현재 착공 후 공사 중단상태인 바, 경매참여인은 관계기관에 재확인하시기 바람.

— 아 래 —

허가신고번호 : 2021-건축과-건축신고-2

허 가 구 분 : 건축신고

대 지 위 치 : 경기도 평택시 팽성읍 신대리 295-15

대 지 면 적 : 1,757㎡

건 축 면 적 : 243㎡

연 면 적 : 243㎡

주 용 도 : 제1종근린생활시설(소매점)

- ③ 일련번호(2)~(4) 토지의 경우 공부 및 현황 도로인 바, 공법상제한의 정도 등을 감안하여 감정평가하였음.
- ④ 일련번호(2)~(4) 토지의 경우 수인이 공동소유하고 있는 공유지분 토지로서, 지분별 위치특정이 곤란하여 전체 토지를 기준으로 귀 제시지분에 따라 감정평가하였으니 업무진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 대상물건

| 일련<br>번호 | 소재지                                | 지 목 | 면 적<br>(㎡) | 용도지역 | 이용상황  | 도로교통  | 형 상<br>지 세 | 개별공시지가<br>(원/㎡) | 비 고                                                                                      |
|----------|------------------------------------|-----|------------|------|-------|-------|------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 경기도<br>평택시<br>팽성읍<br>신대리<br>295-15 | 임야  | 1,757      | 농림지역 | 택지후보지 | 세로(가) | 가장형<br>평 지 | 66,600          | -                                                                                        |
| 2        | 경기도<br>평택시<br>팽성읍<br>신대리<br>295-13 | 도로  | 160        | 계획관리 | 도로    | -     | -          | 175,900         | 매각지분 갑구 6번<br>주식회사<br>지수이앤지 지분<br>160분의 32전부<br>,갑구 7번<br>주식회사<br>지수이앤지 지분<br>160분의 54전부 |
| 3        | 경기도<br>평택시<br>팽성읍<br>신대리<br>295-14 | 도로  | 7          | 계획관리 | 도로    | -     | -          | 160,000         | 매각지분 갑구 6번<br>주식회사<br>지수이앤지 지분<br>7분의 4 전부                                               |
| 4        | 경기도<br>평택시<br>팽성읍<br>신대리<br>295-17 | 도로  | 628        | 농림지역 | 도로    | -     | -          | 66,600          | 매각지분 갑구 7번<br>주식회사<br>지수이앤지 지분<br>628분의 170 전부                                           |

### 2. 토지이용계획 및 공법상제한사항

|              |                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 일련번호(1)      | 농림지역 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 500m 이내 - 일부 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발45m 이하 협의업무위탁 2021.5.27.)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 임업용산지<산지관리법> |
| 일련번호(2), (3) | 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-29)(성장관리형), 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 500m 이내 - 일부 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발45m 이하 협의업무위탁 2021.5.27.)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 건축법 제2조 제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)                 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 일련번호(4) | 농림지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 500m 이내 - 일부 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발45m 이하 협의업 무위탁 2021.5.27.)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 임업용산지<산지관리법>, 건축법 제2조제1항제11 호나목에 따른 도로(도로일부포함) |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3. 토지 감정평가요항표

|           |                                                                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 위치 및 주위환경 | 대상물건은 경기도 평택시 팽성읍 신대리 소재 “팽택계양야구장” 북서측 인근에 위치하며, 본 건 인근은 농경지, 농가주택, 자연림, 소규모 공장 등이 소재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임. |
| 교통상황      | 본건까지 차량접근이 가능하며, 인근 노선버스정류장과와의 거리 등을 고려할 때 제반 교통사정은 다소 불편시됨.                                               |
| 형상 및 이용상황 | 일련번호(1) : 가장형 토지로서, 건축신고 후 공사중단된 상태임.<br>일련번호(2)~(4) : 부정형 토지로서, 현황 도로로 이용중임.                              |
| 인접 도로상태   | 일련번호(1) : 본건 북측에서 서측으로 이어지는 폭 6m 내외의 콘크리트 포장도로에 접함.<br>일련번호(2)~(4) : 본건 현황 도로임.                            |
| 제시목록외의 물건 | -                                                                                                          |
| 공부와의 차이   | -                                                                                                          |
| 임대관계 및 기타 | -                                                                                                          |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

#### 가. 개요

공시지가기준법이란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호에 따라 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 감정평가방법임.

$$\frac{\text{비교표준지 공시지가}}{\text{시점수정}} \times \frac{\text{지역요인 비교}}{\text{개별요인 비교}} \times \text{그 밖의 요인 보정} = \text{대상토지 평가단가}$$

비교표준지 공시지가, 대상토지 평가단가 단위 : (원/㎡)

#### 나. 비교표준지 선정

비교표준지 선정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙임. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음. 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하여 비교가능성이 높다고 인정되는 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2024.01.01]

| 기 호 | 소재지          | 면 적 (㎡) | 지 목 | 이 용 상 황 | 용 도 지 역 | 도 로 교 통 | 형 상 지 세 | 비교표준지 공시지가 (원/㎡) | 비 고 |
|-----|--------------|---------|-----|---------|---------|---------|---------|------------------|-----|
| A   | 팽성읍 노성리 55-1 | 500     | 대   | 단독주택    | 농림지역    | 세로(가)   | 정방형 평 지 | 146,900          | -   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우 이를 적절한 가격수준으로 정상화하는 방법을 말함. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| 대상지역 (용도지역) | 경기도 평택시 (24.01.01~24.08.21) (농림)                        |
| 지가변동률       | 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 1.639                         |
|             | 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.269                         |
|             | $(1 + 0.01639) * (1 + 0.00269 * 52/30) \approx 1.02113$ |

2024년 07월 이후 지가변동률의 미고시로 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

## 라. 지역요인 비교

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적요인을 말함. 본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

|          |
|----------|
| 지역요인 비교치 |
| 1.000    |

## 마. 개별요인 비교

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말함.

### 1) 용도지대별 개별요인 비교항목 예시

용도지대란 토지의 실제용도에 따른 구분으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역에 불구하고 토지의 지역적 특성이 동일하거나 유사한 지역의 일단을 말하며, 상업지대, 주택지대, 공업지대, 농경지대, 임야지대 등으로 구분함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가) 상업지대

| 조 건   | 항 목                                  |
|-------|--------------------------------------|
| 가로조건  | 가로의 폭, 구조 등의 상태                      |
| 접근조건  | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등                |
| 환경조건  | 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등          |
| 획지조건  | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도                            |
| 기타조건  | 장래의 동향, 기타                           |

## 나) 주택지대

| 조 건   | 항 목                                        |
|-------|--------------------------------------------|
| 가로조건  | 가로의 폭, 구조 등의 상태                            |
| 접근조건  | 교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성                  |
| 환경조건  | 일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등 |
| 획지조건  | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등       |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도                                  |
| 기타조건  | 장래의 동향, 기타                                 |

## 다) 공업지대

| 조 건   | 항 목                 |
|-------|---------------------|
| 가로조건  | 가로의 폭, 구조 등의 상태     |
| 접근조건  | 교통시설과의 거리, 상가와의 접근성 |
| 환경조건  | 공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 |
| 획지조건  | 면적, 형상 등            |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도      |
| 기타조건  | 장래의 동향, 기타          |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라) 농경지대

| 조 건   | 항 목                         |
|-------|-----------------------------|
| 접근조건  | 교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태    |
| 자연조건  | 일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 |
| 획지조건  | 경작의 편부, 면적, 경사 등            |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도              |
| 기타조건  | 장래의 동향, 기타                  |

## 마) 임야지대

| 조 건   | 항 목                  |
|-------|----------------------|
| 접근조건  | 교통의 편부 등             |
| 자연조건  | 일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등 |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도       |
| 기타조건  | 장래의 동향, 기타           |

## 2) 본건 용도지대의 결정

본건 인근은 농경지, 농가주택, 자연림, 소규모 공장 등이 혼재하는 지대로 판단됨.

| 조 건   | 항 목                                  |
|-------|--------------------------------------|
| 가로조건  | 가로의 폭, 구조 등의 상태                      |
| 접근조건  | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등                |
| 환경조건  | 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등          |
| 획지조건  | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도                            |
| 기타조건  | 장래의 동향, 기타                           |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 개별요인 비교

### 가) 일련번호(1)

| 조 건        | 항 목                | 세 항 목                               | 격차율   | 비 고                                   |
|------------|--------------------|-------------------------------------|-------|---------------------------------------|
| 가 로<br>조 건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태    | 폭, 포장, 보도                           | 0.95  | 대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태에서 열등함. |
|            |                    | 계통 및 연속성                            |       |                                       |
| 접 근<br>조 건 | 상업지역중심과의 접근성       | 상업지역중심과의 접근성                        | 0.95  | 대상토지는 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열등함.    |
|            | 교통시설과의 편의성         | 인근교통시설과의 거리 및 편의성                   |       |                                       |
| 환 경<br>조 건 | 고객의 유동성과의 적합성      | 고객의 유동성과의 적합성                       | 1.00  | 상호 대등함.                               |
|            | 인근환경               | 인근 토지의 이용상황 및 적합성 등                 |       |                                       |
|            | 자연환경               | 지반, 지질 등                            |       |                                       |
| 획 지<br>조 건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 자루형 획지 맹지 등 | 0.93  | 대상토지는 비교표준지 대비 지세, 조성의 정도 등에서 열등함.    |
|            | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지                         |       |                                       |
|            | 접면도로 상태            | 각지, 2면획지, 3면획지                      |       |                                       |
| 행정적<br>조 건 | 행정상의 규제정도          | 용도지역, 지구, 구역 등                      | 0.95  | 대상토지는 비교표준지 대비 지목 등에서 열등함.            |
|            |                    | 용적제한, 고도제한                          |       |                                       |
|            |                    | 기타 규제(입체이용제한 등)                     |       |                                       |
| 기 타<br>조 건 | 기타                 | 장래의 동향                              | 1.00  | 상호 대등함.                               |
|            |                    | 기타                                  |       |                                       |
| 개별요인 비교치   |                    |                                     | 0.797 | -                                     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 일련번호(2), (3)

| 조 건        | 항 목                | 세 항 목                               | 격차율   | 비 고                                                  |
|------------|--------------------|-------------------------------------|-------|------------------------------------------------------|
| 가 로<br>조 건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태    | 폭, 포장, 보도                           | 0.95  | 대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태에서 열등함.                |
|            |                    | 계통 및 연속성                            |       |                                                      |
| 접 근<br>조 건 | 상업지역중심과의 접근성       | 상업지역중심과의 접근성                        | 0.95  | 대상토지는 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열등함.                   |
|            | 교통시설과의 편의성         | 인근교통시설과의 거리 및 편의성                   |       |                                                      |
| 환 경<br>조 건 | 고객의 유동성과의 적합성      | 고객의 유동성과의 적합성                       | 1.00  | 상호 대등함.                                              |
|            | 인근환경               | 인근 토지의 이용상황 및 적합성 등                 |       |                                                      |
|            | 자연환경               | 지반, 지질 등                            |       |                                                      |
| 획 지<br>조 건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 자루형 획지 맹지 등 | 0.93  | 대상토지는 비교표준지 대비 지세, 조성의 정도 등에서 열등함.                   |
|            | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지                         |       |                                                      |
|            | 접면도로 상태            | 각지, 2면획지, 3면획지                      |       |                                                      |
| 행정적<br>조 건 | 행정상의 규제정도          | 용도지역, 지구, 구역 등                      | 1.15  | 대상토지는 비교표준지 대비 지목 등에서 열등하나, 용도지역 등에서 우등하여 전반적으로 우등함. |
|            |                    | 용적제한, 고도제한                          |       |                                                      |
|            |                    | 기타 규제(입체이용제한 등)                     |       |                                                      |
| 기 타<br>조 건 | 기타                 | 장래의 동향                              | 0.33  | 대상토지는 현행 도로임.                                        |
|            |                    | 기타                                  |       |                                                      |
| 개별요인 비교치   |                    |                                     | 0.319 | -                                                    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다) 일련번호(4)

| 조 건        | 항 목                | 세 항 목                               | 격차율   | 비 고                                   |
|------------|--------------------|-------------------------------------|-------|---------------------------------------|
| 가 로<br>조 건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태    | 폭, 포장, 보도                           | 0.95  | 대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태에서 열등함. |
|            |                    | 계통 및 연속성                            |       |                                       |
| 접 근<br>조 건 | 상업지역중심과의 접근성       | 상업지역중심과의 접근성                        | 0.95  | 대상토지는 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열등함.    |
|            | 교통시설과의 편의성         | 인근교통시설과의 거리 및 편의성                   |       |                                       |
| 환 경<br>조 건 | 고객의 유동성과의 적합성      | 고객의 유동성과의 적합성                       | 1.00  | 상호 대등함.                               |
|            | 인근환경               | 인근 토지의 이용상황 및 적합성 등                 |       |                                       |
|            | 자연환경               | 지반, 지질 등                            |       |                                       |
| 획 지<br>조 건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 자루형 획지 맹지 등 | 0.93  | 대상토지는 비교표준지 대비 지세, 조성의 정도 등에서 열등함.    |
|            | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지                         |       |                                       |
|            | 접면도로 상태            | 각지, 2면획지, 3면획지                      |       |                                       |
| 행정적<br>조 건 | 행정상의 규제정도          | 용도지역, 지구, 구역 등                      | 0.95  | 대상토지는 비교표준지 대비 지목 등에서 열등함.            |
|            |                    | 용적제한, 고도제한                          |       |                                       |
|            |                    | 기타 규제(입체이용제한 등)                     |       |                                       |
| 기 타<br>조 건 | 기타                 | 장래의 동향                              | 0.33  | 대상토지는 현행 도로임.                         |
|            |                    | 기타                                  |       |                                       |
| 개별요인 비교치   |                    |                                     | 0.263 | -                                     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정인근

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 근거 및 필요성

그 밖의 요인이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말함. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 「감정평가실무기준」 [810-5.6.6], 국토교통부 유권해석(부동산평가과-2245, 2009.07.01., 건설부토정 30241-36538, 1991.12.28.) 및 대법원판례(2009두17360, 2010.04.29., 98두6067, 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요하며, 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## 2) 감정평가사례 및 거래사례

### 가) 감정평가사례

| 기 호 | 소재지                  | 면 적 (㎡) | 지 목 | 이 용 상 황 | 용 도 지 역 | 감정평가 목 적 | 기준시점       | 평가단가 (원/㎡) | 비 고 |
|-----|----------------------|---------|-----|---------|---------|----------|------------|------------|-----|
| 1   | 오성면<br>숙성리<br>988-1* | 220     | 대   | 주거기타    | 농림지역    | 시가참고     | 2023.12.06 | 315,000    | -   |
| 2   | 현덕면<br>권관리<br>27*    | 1,574   | 답   | 주거기타    | 농림지역    | 법원경매     | 2024.01.12 | 398,000    | -   |

[출처 : 한국감정평가사협회]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 거래사례

| 기 호 | 소재지                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 면 적 (㎡) | 지 목 | 이 용 상 황 | 용 도 지 역 | 거래시점       | 거래가액 (원)    | 거래단가 (원/㎡) | 비 고 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----|---------|---------|------------|-------------|------------|-----|
| 1   | 현덕면<br>방축리<br>123-1*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 280     | 대   | 단독      | 농림지역    | 2021.03.23 | 94,000,000  | 281,933    | -   |
|     | 건물가격 : $1,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 8/45(\text{관찰감가}) \approx 178,000\text{원}/\text{㎡}$ , $178,000\text{원}/\text{㎡} \times 84.6 \approx 15,058,800\text{원}$<br>토지가격 : $(94,000,000 - 15,058,800) \div 280\text{㎡} \approx 281,933\text{원}/\text{㎡}$                                                                                                                                                         |         |     |         |         |            |             |            |     |
| 2   | 오성면<br>죽리<br>213-*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 476     | 대   | 단독      | 농림지역    | 2022.01.25 | 240,000,000 | 395,686    | -   |
|     | 건물가격 : (주택) $1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 21/45 \approx 560,000\text{원}/\text{㎡}$ , $560,000\text{원}/\text{㎡} \times 82.81 \approx 46,373,600\text{원}$<br>(창고) $600,000\text{원}/\text{㎡} \times 6/30 \approx 120,000\text{원}/\text{㎡}$ , $120,000\text{원}/\text{㎡} \times 44 \approx 5,280,000\text{원}$<br>토지가격 : $(240,000,000 - 46,373,600 - 5,280,000) \div 476\text{㎡} \approx 395,686\text{원}/\text{㎡}$ |         |     |         |         |            |             |            |     |

[출처 : 등기사항전부증명서]

## 3) 인근 가격수준

| 가격수준 |
|------|
|------|

인근 농림지역 내 대지기준 약 300,000 ~ 400,000원/㎡ 내외수준임.

## 4) 그 밖의 요인 보정치 산출

### 가) 비교사례 선정

상기 감정평가전례 및 거래사례 자료 중 비교표준지와 가치형성요인 등이 같거나 비슷하고, 용도지역·이용상황·인근유사토지 가격수준 등이 유사하다고 판단되는 아래의 사례를 그 밖의 요인 보정치 산출을 위한 사례로 선정 하였음.

| 기 호 | 소재지               | 면 적 (㎡) | 지 목 | 이 용 상 황 | 용 도 지 역 | 감정평가 목 적 | 기준시점       | 평가단가 (원/㎡) | 비 고 |
|-----|-------------------|---------|-----|---------|---------|----------|------------|------------|-----|
| 2   | 현덕면<br>권관리<br>27* | 1,574   | 답   | 주거기타    | 농림지역    | 법원경매     | 2024.01.12 | 398,000    | -   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정인근

## 나) 그 밖의 요인 보정치 산출

| 구 분   | 단 가(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인<br>비 교 | 개별요인<br>비 교 | 산출단가(원/㎡) | 격차율   |
|-------|----------|---------|-------------|-------------|-----------|-------|
| 비교사례  | 398,000  | 1.02011 | 1.000       | 0.964       | 391,388   | 2.609 |
| 비교표준지 | 146,900  | 1.02113 | -           | -           | 150,004   |       |

|      |                                   |  |  |  |  |         |
|------|-----------------------------------|--|--|--|--|---------|
| 시점수정 | 경기도 평택시 (24.01.12 ~ 24.08.21)(농림) |  |  |  |  | 1.02011 |
| 지역요인 | 사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 상호 대등함.     |  |  |  |  | 1.000   |

| 구 분  | 가 로  | 접 근  | 환 경  | 획 지  | 행 정  | 기 타  | 격차율   |
|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| 개별요인 | 1.03 | 1.00 | 0.90 | 1.04 | 1.00 | 1.00 | 0.964 |

비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우등하나, 환경조건(인근환경 등)에서 열등하여 전반적으로 열등함.

## 다) 그 밖의 요인 보정치 결정

| 보 정 내 용                                                                                  | 보 정 치 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 인근지역 유사토지 가격수준, 감정평가전례 및 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 산출된 상기의 격차율을 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음. | 2.60  |

## 사. 공시지가기준법에 의한 토지가액

| 일련번호 | 비교표준지<br>공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인<br>비 교 | 개별요인<br>비 교 | 그 밖의<br>요 인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|------|------------------------|---------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| 1    | 146,900                | 1.02113 | 1.000       | 0.797       | 2.60        | 310,838       | 311,000       |
| 2, 3 | 146,900                | 1.02113 | 1.000       | 0.319       | 2.60        | 124,413       | 124,000       |
| 4    | 146,900                | 1.02113 | 1.000       | 0.263       | 2.60        | 102,573       | 102,000       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

### 가. 개요

거래사례비교법이란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\frac{\text{거래사례 토지단가}}{\text{사정보정}} \times \frac{\text{시점수정}}{\text{지역요인 비교}} = \text{대상토지 평가단가}$$

거래사례토지단가, 대상토지 평가단가 단위 : (원/㎡)

### 나. 비교거래사례 선정

비교거래사례의 선정은 상기의 거래사례 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높다고 인정되는 아래의 사례를 선정하였음.

| 기 호                                                                                                                                                                                                                       | 소재지                | 면 적 (㎡) | 지 목 | 이 용 상 황 | 용 도 지 역 | 거래시점       | 거래가액 (원)    | 거래단가 (원/㎡) | 비 고 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------|-----|---------|---------|------------|-------------|------------|-----|
| 2                                                                                                                                                                                                                         | 오성면<br>죽리<br>213-* | 476     | 대   | 단독      | 농림지역    | 2022.01.25 | 240,000,000 | 395,686    | -   |
| 건물가격 : (주택) 1,200,000원/㎡ × 21/45 ≒ 560,000원/㎡, 560,000원/㎡ × 82.81 ≒ 46,373,600원<br>(창고) 600,000원/㎡ × 6/30 ≒ 120,000원/㎡, 120,000원/㎡ × 44 ≒ 5,280,000원<br>토지가격 : (240,000,000 - 46,373,600 - 5,280,000) ÷ 476㎡ ≒ 395,686원/㎡ |                    |         |     |         |         |            |             |            |     |

### 다. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말함. 본건 거래사례는 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 사정보정은 고려하지 않았음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정인근

## 라. 시점수정

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| 대상지역 (용도지역) | 경기도 평택시 (농림)                      |
| 지가변동률       | 2022.01.25 ~ 2024.08.21 : 1.07567 |

2024년 07월 이후 지가변동률의 미고시로 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

## 마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

|          |
|----------|
| 지역요인 비교치 |
| 1.000    |

## 바. 개별요인 비교

| 일련번호 | 가로   | 접근   | 환경   | 획지   | 행정   | 기타   | 격차율   | 비고 |
|------|------|------|------|------|------|------|-------|----|
| 1    | 0.95 | 0.95 | 0.97 | 0.90 | 0.93 | 1.00 | 0.733 | -  |

대상토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(지세, 접면도로 상태 등) 및 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열등함.

|      |      |      |      |      |      |      |       |   |
|------|------|------|------|------|------|------|-------|---|
| 2, 3 | 0.95 | 0.95 | 0.97 | 0.90 | 1.13 | 0.33 | 0.294 | - |
|------|------|------|------|------|------|------|-------|---|

대상토지는 비교사례 대비 행정적조건(지행정상의 규제정도 등)에서 우등하나, 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(지세, 접면도로 상태 등) 및 기타조건(현황 도로임)에서 열등하여 전반적으로 열등함.

|   |      |      |      |      |      |      |       |   |
|---|------|------|------|------|------|------|-------|---|
| 4 | 0.95 | 0.95 | 0.97 | 0.90 | 0.93 | 0.33 | 0.242 | - |
|---|------|------|------|------|------|------|-------|---|

대상토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(지세, 접면도로 상태 등), 행정적조건(행정상의 규제정도 등) 및 기타조건(현황 도로임)에서 열등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

| 일련번호 | 거래사례단가<br>(원/㎡) | 사정보정 | 시점수정    | 지역요인<br>비 교 | 개별요인<br>비 교 | 산출단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|------|-----------------|------|---------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| 1    | 395,686         | 1.00 | 1.07567 | 1.000       | 0.733       | 311,985       | 312,000       |
| 2, 3 | 395,686         | 1.00 | 1.07567 | 1.000       | 0.294       | 125,135       | 125,000       |
| 4    | 395,686         | 1.00 | 1.07567 | 1.000       | 0.242       | 103,002       | 103,000       |

## 3. 토지 감정평가액

### 가. 각 감정평가방법에 의해 산출된 토지 시산가액

| 일련번호 | 공시지가기준법에 의한 시산가액<br>(원/㎡) | 거래사례비교법에 의한 시산가액<br>(원/㎡) |
|------|---------------------------|---------------------------|
| 1    | 311,000                   | 312,000                   |
| 2    | 124,000                   | 125,000                   |
| 3    | 124,000                   | 125,000                   |
| 4    | 102,000                   | 103,000                   |

### 나. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 산출된 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하여 합리성이 지지되므로, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 토지 감정평가액

| 일련번호 | 적용단가<br>(원/㎡) | 사정면적<br>(㎡) | 감정평가액       | 비 고                                                                             |
|------|---------------|-------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 311,000       | 1,757       | 546,427,000 | -                                                                               |
| 2    | 124,000       | 86          | 10,664,000  | 매각지분 갑구 6번<br>주식회사 지수이앤지 지분<br>160분의 32전부 ,갑구<br>7번 주식회사 지수이앤지<br>지분 160분의 54전부 |
| 3    | 124,000       | 4           | 496,000     | 매각지분 갑구 6번<br>주식회사 지수이앤지 지분<br>7분의 4 전부                                         |
| 4    | 102,000       | 170         | 17,340,000  | 매각지분 갑구 7번<br>주식회사 지수이앤지 지분<br>628분의 170 전부                                     |
| 합 계  |               |             | 574,927,000 | -                                                                               |

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

[단위 : 원]

|             |
|-------------|
| 감 정 평 가 액   |
| 574,927,000 |

### 2. 결정 의견

상기의 감정평가사례, 거래사례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과, 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

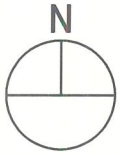
### 3. 기타 참고사항

-

# [토지] 감정평가명세표

| 일련<br>번호  | 소재지                      | 지번     | 지목<br>용도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면적(m <sup>2</sup> )     |       | 감정평가액   |                    | 비고                                                                                                  |
|-----------|--------------------------|--------|----------|------------------|-------------------------|-------|---------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                          |        |          |                  | 공부                      | 사정    | 단가      | 금액                 |                                                                                                     |
| 1         | 경기도<br>평택시<br>평성읍<br>신대리 | 295-15 | 임야       | 농림지역             | 1,757                   | 1,757 | 311,000 | 546,427,000        | 건축신고<br>필                                                                                           |
| 2         | 동 소                      | 295-13 | 도로       | 계획관리지역           | 86<br>160 × ----<br>160 | 86    | 124,000 | 10,664,000         | 매각지분<br>갑구 6번<br>주식회사<br>지수이앤지<br>지분 160분의<br>32 전부,<br>갑구 7번<br>주식회사<br>지수이앤지<br>지분 160분의<br>54 전부 |
| 3         | 동 소                      | 295-14 | 도로       | 계획관리지역           | 4<br>7 × --<br>7        | 4     | 124,000 | 496,000            | 매각지분<br>갑구 6번<br>주식회사<br>지수이앤지<br>지분 7분의<br>4 전부                                                    |
| 4         | 동 소                      | 295-17 | 도로       | 농림지역             | 170<br>628 × ---<br>628 | 170   | 102,000 | 17,340,000         | 매각지분<br>갑구 7번<br>주식회사<br>지수이앤지<br>지분 628분의<br>170 전부                                                |
| <b>합계</b> |                          |        |          |                  |                         |       |         | <b>574,927,000</b> |                                                                                                     |
| 이 하 여 백   |                          |        |          |                  |                         |       |         |                    |                                                                                                     |

# 광역 위치도



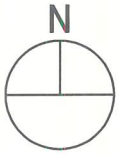
소재지

경기도 평택시 팽성읍 신대리 295-15 외 3필지





# 상세 위치도



소재지

경기도 평택시 팽성읍 신대리 295-15 외 3필지





# 사 진 용 지



[ 주위환경 ① ]



[ 주위환경 ② ]

# 사 진 용 지



[ 일련번호(1) 전경 ]



[ 일련번호(2), (3) 전경 ]

# 사 진 용 지



[ 일련번호(4) 전경 ]