

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 구재호 외 2명 소유물건  
(2024타경373)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원  
사법보좌관 김치상

감정서번호 : W2024-01-0208



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

태웅감정평가사사무소

TEL. 070-8880-6628

FAX. 0505-182-3362

## (부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

여 길 웅

(인)

감정평가액	일십삼억구천육백칠십팔만이천원정 (₩1,396,782,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 김치상	감정평가목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	구재호 외 2명 (2024타경373)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.02.19	2024.02.16 ~2024.02.19	2024.02.19		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,491.0	토지	4,491.0	-	1,396,782,000
	합계					₩1,396,782,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 안중읍 덕우리 소재 “덕우1리마을회관” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)로서, 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계 법령 및 감정평가 일반이론에 따라 평가하였음.

## II. 기준가치, 감정평가조건, 기준시점 및 실지조사

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)을 말하며, 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항은 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하도록 규정하고 있으므로 이를 본건 감정평가의 기준가치로 결정하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점 결정 및 실지조사기간

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2024년 02월 19일이며, 실지조사기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024년 02월 16 ~ 2024년 02월 19일 실지조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 대상물건 개요

#### 1. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상제한 등

◆ 토지 - 기호(1~12)

기호	지 번	면적 (m <sup>2</sup> )	지 목	이용 상황	용도 지역	형상 및 지 세	비고
1	더우리 167	335	전	나대지	보전관리	부정형 평 지	건축허가지
2	더우리 167-5	379	전	나대지	보전관리	사다리형 평 지	건축허가지
3	더우리 167-6	433	전	나대지	보전관리	부정형 평 지	건축허가지
4	더우리 167-7	268	전	현황 도로	보전관리	부정형 평 지	-
5	더우리 167-23	859	임야	나대지	보전관리	부정형 평 지	건축허가지
6	더우리 167-24	129	임야	현황 도로	보전관리	부정형 평 지	-
7	더우리 167-25	319	임야	나대지	보전관리	부정형 평 지	건축허가지
8	더우리 167-18	67	임야	나대지	보전관리	사다리형 평 지	건축허가지
9	더우리 167-32	198	임야	나대지	보전관리	사다리형 평 지	건축허가지
10	더우리 167-33	116	임야	현황 도로	보전관리	부정형 평 지	-
11	더우리 167-34	1,139	임야	나대지	보전관리	부정형 평 지	건축허가지
12	더우리 167-35	249	임야	현황 도로	보전관리	세장형 평 지	-

※ 토지대장 등 기준함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가방법의 적용

#### 1. 관련규정의 검토

- 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 (기준)
  - ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
  - ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.
  - ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.
- 감정평가에 관한 규칙 제7조 (개별물건기준 원칙 등)
  - ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
  - ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
  - ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
  - ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ○ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

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 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 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 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 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 제14조 (토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할수 있다.

2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 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

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가업자는 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가 할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- (2) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 인근지역 또는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시 기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률 등을 참작하고 표준지와 대상토지의 위치·교통·지형·환경·공법상제한 등 객관적 가치에 영향을 미치는 지역요인과 개별요인의 우열 비교·분석 및 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 종합적으로 고려하는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였고, 다른 감정평가방법으로는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 거래사례비교법을 적용하였음.
- (3) 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 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 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록, 관련 공부 및 현황 등에 의거하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고 하시기 바람.
- (2) 본건 중 기호(1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 11) 토지는 평택시청 안증출장소 건축녹지과 탐문 결과 건축허가(단독주택부지 9개 획지)를 득한 것으로 조사되고 기준시점 현재 토목공사 중인 상태인바, 허가사항 및 택지로서의 성숙도 등을 종합 고려하여 평가하였으며, 구체적인 허가내용 및 낙찰시 지위승계 가능 여부 등은 별도 확인을 요하는 사항이니 경매진행 및 입찰시 별도 확인하시기 바람.
- (3) 본건 중 기호(4, 6, 10, 12) 토지는 '도로예정부지'로 현황 '도로'로 이용 중인바, 이에 따른 제약사항 등을 감안하여 평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
- (4) 본건 기호(5, 9) 토지 지상에 후첨 사진 등과 같이 컨테이너 3동이 소재하나, 소유 및 관리주체가 불분명하고 이동의 용이성 등을 고려하여 평가에서 제외 하였으며, 토지에 미치는 영향 미미한바 토지는 이에 구매됨 없이 평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
- (5) 본건 토지의 정확한 위치 및 경계 확인 등은 측량을 요하는 사항이니 경매진행 및 입찰시 별도 확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 토지 감정평가액의 산출근거

### V-1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

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

#### 2. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

구분	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원 / ㎡)
A	안중읍 학현리 69-48	566.0	대	단독 주택	보전 관리	미성숙 주택지대	세로 (가)	세장형 평 지	226,500

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 시점수정

#### (1) 지가변동률

지가변동률
경기도 평택시 (2024.01.01~2024.02.19) (보전관리)
2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.171
( 1 + 0.00171 * 50/31 )
≒ 1.00276

#### (2) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반경제 전반에 관계되는 거시적 경제지표로서의 의미를 가지는 바, 당해 지역의 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하는 지가변동률로 시점수정치를 결정함.

### 4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)

### 5. 개별요인 비교

#### (1) 개요

대상물건과 거래사례의 개별요인의 비교는 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등의 특성을 항목별로 비교 분석함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2)비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업시설중심 및 교통시설과의 접근성 등
	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근교통시설 및 상가, 학교, 유치원, 공원, 병원, 관공서 등 과의 거리 및 편의성 등
	교통의 편부	인근 취락과의 접근성, 농로의 상태, 임도의 배치, 폭, 구조 등
환경 (자연)	고객유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성, 지세, 방위 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개, 배수의 양부, 기타 재해의 위험성, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 굴곡 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
	공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	상하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 고압선 등과의 거리 등
획지	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등) 등
		행정상의 조장 및 규제의 정도 등
기타	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누 계
1, 2	A	1.00	1.00	1.00	0.80	0.94	1.00	0.752
3, 7, 11	본건은 비교표준지 대비 획지조건(토목공사의 정도(성숙도) 등) 및 행정적 조건(행정상 조장(지목) 등)에서 열세함.							
5, 8, 9	A	1.00	1.00	1.00	0.85	0.94	1.00	0.799
	본건은 비교표준지 대비 획지조건(토목공사의 정도(성숙도) 등) 및 행정적 조건(행정상 조장(지목) 등)에서 열세함.							
4, 6, 10, 12	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
	본건은 비교표준지 대비 기타조건(현황 '도로' 등)에서 열세함.							

### 6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호 및 국토교통부의 공식적인 유권해석, 대법원 판례[96누16001, 96누17711, 96다22594, 2000두10106, 2001두3808, 2002두 5054, 2003다 38207 판결 등 다수] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으며, 표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등 같거나 비슷하고 지리적으로도 근접하여 비교가능성이 높은 평가선례 등을 조사·분석하여 산출된 보정률을 적용함으로써 공시지가와 인근지역의 정상적인 거래가능가격 수준과의 균형을 유지하고 그 격차를 보정할 필요성이 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 사례선정

#### 1) 인근 평가사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
#1	안중읍 덕우리 00번지	대	단독주택	보전관리	450,000	경매
						2024.01.05
#2	안중읍 덕우리 00번지	대	단독주택	보전관리	449,000	경매
						2023.12.27
#3	안중읍 덕우리 00번지	대	단독주택	보전관리	422,000	담보
						2022.11.10

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보 및 국토교통부 (KREIC 부동산정보체계)]

#### 2) 사례선정 및 그 사유

비교표준지와 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 위치하며 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 사례 중 표준지와 비교가능성이 높은 사례인 기호<#1>을 선정함.

### (3) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### 1) 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지가격(사례×시점수정×지역요인×개별요인)}}{\text{기준시점 표준지가격 (공시지가×시점수정)}}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

◆ 비교표준지(기호 A) : 사례(기호 #1)

ㄱ) 사례기준 표준지가격

사례단가 (원/㎡)	시점수정 *a	지역요인* <sup>b</sup>	개별요인 * <sup>c</sup>	산출단가 (원/㎡)
450,000	1.00254	1.000	1.000	451,143

\*a) 시점수정

지가변동률
경기도 평택시 (2024.01.05~2024.02.19) (보전관리)
2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.171
( 1 + 0.00171 * 46/31 )
≒ 1.00254

\*b) 지역요인

표준지와 평가선례는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

\*c) 개별요인

사례	비교 표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누 계
#1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 사례 대비 제반 개별요인 대체로 유사함.							

ㄴ) 가격시점 표준지가격

공시지가(원/㎡)	시점수정	산출단가(원/㎡)
229,900	1.00276	230,535

ㄷ) 그 밖의 요인 보정치 산정

[사례기준 표준지가격] / [기준시점 표준지가격]

사례기준 표준지가격	기준시점 표준지가격	그 밖의 요인 보정치
451.143	230,535	1.957

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위와 같이 산정된 그 밖의 요인 보정치와 인근 유사 부동산의 거래가격수준 및 평가선례, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인으로 아래와 같이 보정함.

구분	산정된 그 밖의 요인 보정치	그 밖의 요인 보정치 결정
표준지 A	1.957	1.95

### 7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

공시지가, 지가변동률, 상기 제요인비교 등을 종합 참작하여 아래와 같이 토지단가를 결정하였음.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1, 2 3, 7, 11	229,900	1.00276	1.000	0.752	1.95	338,056	<b>338,000</b>
5, 8, 9	229,900	1.00276	1.000	0.799	1.95	359,184	<b>359,000</b>
4, 6 10, 12	229,900	1.00276	1.000	0.330	1.95	148,349	<b>148,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V-2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 거래사례의 선정

##### 1) 인근 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	안중읍 덕우리 00번지	대	단독주택	보전관리	447,000*	2023.06.05
#2	안중읍 덕우리 00번지	전	전	보전관리	242,792	2022.06.25

[출처: 국토교통부 (KREIC 부동산정보체계)]

#### ※ 배분법에 의한 토지단가 - (거래사례 #1)

- ① 건물개황 : 철근콘크리트구조 연면적 193.16 ㎡ 사용승인일 2022.11.10  
단독주택
- ② 건물가격 : 2,400,000 원 x 50 / 50 x 193.16 ㎡ = 463,584,000 원
- ③ 토지단가 : ( 629,000,000 - 463,584,000 ) ÷ 370.0 ㎡ = 447,000 원/㎡

##### 2) 사례선정 및 그 사유

인근지역 내에 위치하며 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 거래사례 중 본건 토지와 비교가능성이 높은 거래사례인 기호<#1>을 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.00)

### 3. 시점수정

구 분	지가변동률
#1	경기도 평택시 (2023.06.05~2024.02.19) (보전관리)
	2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.140
	2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.108
	2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.187
	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.139
	2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.191
	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.152
	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.171
	$( 1 + 0.00140 * 26/30 ) * ( 1 + 0.00108 ) * ( 1 + 0.00187 ) * ( 1 + 0.00139 ) * ( 1 + 0.00191 ) * ( 1 + 0.00152 ) * ( 1 + 0.00171 ) * ( 1 + 0.00171 * 50/31 )$ $\approx 1.01353$

### 4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 개별요인 비교

#### (1) 개요

대상물건과 거래사례의 개별요인의 비교는 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등의 특성을 항목별로 비교 분석함.

#### (2) 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업시설중심 및 교통시설과의 접근성 등
	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근교통시설 및 상가, 학교, 유치원, 공원, 병원, 관공서 등 과의 거리 및 편의성 등
	교통의 편부	인근 취락과의 접근성, 농로의 상태, 임도의 배치, 폭, 구조 등
환경 (자연)	고객유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성, 지세, 방위 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개, 배수의 양부, 기타 재해의 위험성, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 굴곡 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
	공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	상하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 고압선 등과의 거리 등
획지	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등) 등
기타	기타	행정상의 조장 및 규제의 정도 등
		장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누 계
1, 2 3, 7,11	#1	1.00	1.00	1.00	0.80	0.94	1.00	0.752
	본건은 사례 대비 획지조건(토목공사의 정도(성숙도) 등) 및 행정적 조건(행정상 조장(지목) 등)에서 열세함.							
5, 8, 9	#1	1.00	1.00	1.00	0.85	0.94	1.00	0.799
	본건은 사례 대비 획지조건(토목공사의 정도(성숙도) 등) 및 행정적 조건(행정상 조장(지목) 등)에서 열세함.							
4, 6 10, 12	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
	본건은 사례 대비 기타조건(현황 '도로' 등)에서 열세함.							

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례, 지가변동률, 상기 제요인비교 등을 종합 참작하여 아래와 같이 토지단가를 결정하였음.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1, 2 3, 7,11	447,000	1.000	1.01353	1.000	0.752	340,692	341,000
5, 8, 9	447,000	1.000	1.01353	1.000	0.799	361,985	362,000
4, 6 10, 12	447,000	1.000	1.01353	1.000	0.330	149,506	150,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V-3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

#### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額) 토지단가(원/㎡)

구 분	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정 단가 (원/㎡)
1, 2 3, 7,11	338,000	341,000	<b>338,000</b>
5, 8, 9	359,000	362,000	<b>359,000</b>
4, 6 10, 12	148,000	150,000	<b>148,000</b>

#### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있는바 대상물건의 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지 감정평가액

구 분	면 적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
기호 1	335	338,000	113,230,000
기호 2	379	338,000	128,102,000
기호 3	433	338,000	146,354,000
기호 4	268	148,000	39,664,000
기호 5	859	359,000	308,381,000
기호 6	129	148,000	19,092,000
기호 7	319	338,000	107,822,000
기호 8	67	359,000	24,053,000
기호 9	198	359,000	71,082,000
기호 10	116	148,000	17,168,000
기호 11	1,139	338,000	384,982,000
기호 12	249	148,000	36,852,000
<b>합 계</b>	<b>4,491</b>	-	<b>1,396,782,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### VI. 감정평가액의 결정

위와 같이 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 종합적으로 고려하는 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분	면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	비고
토 지 기호 (1~12)	4,491	-	<b>1,396,782,000</b>	상세내역은 명세표 참조
합 계			<b>1,396,782,000</b>	

## 토지 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 평택시 안중읍 덕우리	167	전	보전관리지역	335.0	335.0	338,000	113,230,000	건축허가지
2	동 소	167-5	전	보전관리지역	379.0	379.0	338,000	128,102,000	건축허가지
3	동 소	167-6	전	보전관리지역	433.0	433.0	338,000	146,354,000	건축허가지
4	동 소	167-7	전	보전관리지역	268.0	268.0	148,000	39,664,000	현황 도로
5	동 소	167-23	임야	보전관리지역	859.0	859.0	359,000	308,381,000	건축허가지
6	동 소	167-24	임야	보전관리지역	129.0	129.0	148,000	19,092,000	현황 도로
7	동 소	167-25	임야	보전관리지역	319.0	319.0	338,000	107,822,000	건축허가지
8	동 소	167-18	임야	보전관리지역	67.0	67.0	359,000	24,053,000	건축허가지
9	동 소	167-32	임야	보전관리지역	198.0	198.0	359,000	71,082,000	건축허가지
10	동 소	167-33	임야	보전관리지역	116.0	116.0	148,000	17,168,000	현황 도로
11	동 소	167-34	임야	보전관리지역	1,139.0	1,139.0	338,000	384,982,000	건축허가지
12	동 소	167-35	임야	보전관리지역	249.0	249.0	148,000	36,852,000	현황 도로
<b>합 계</b>								<b>₩1,396,782,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 안중읍 덕우리 소재 "덕우리마을회관" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 전원주택단지, 농가주택, 농경지(전, 답), 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 대체로 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 (1~3, 5, 7~9, 11) 토지: 각각 사다리형 및 부정형 토지로서, 공히 건축허가지(나대지) 등 상태임.  
기호 (4, 6, 10, 12) 토지: 각각 부정형, 세장형 토지로서, 공히 현황 '도로' 등으로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

기호 (1, 2, 3, 7, 11) 토지: 각각 남서측으로 세로의 포장도로와 접함.  
기호 (5, 8, 9) 토지: 각각 북동측으로 세로의 포장도로와 접함.  
기호 (4, 6, 10, 12) 토지: 각각 전원주택단지내 도로로 이용 중임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1 ~ 4, 6 ~ 12) 토지: 공히 보전관리지역, 가축사육제한구역 등임.  
기호 (5) 토지: 보전관리지역, 가축사육제한구역, 건축법 제2조1항제11호나목에 따른 도로 등임.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(5, 9) 토지 지상에 후첨 사진 등과 같이 컨테이너 3동이 소재함.

## (7) 공부와의 차이

본건 기호(1~3, 5, 7~9, 11) 토지: 각각 공부상 '전, 임야'이나, 공히 현황 '건축허가지(나대지)' 등 상태임.  
본건 기호(4, 6, 10, 12) 토지: 각각 공부상 '전, 임야'이나, 공히 현황 '도로'로 이용 중임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 임대관계 미상이며, 기타 사항은 "감정평가액의 산출근거 및 결정 의견란" 참조.

# 광역 위치도



소재지

경기도 평택시 안중읍 덕우리 167 외

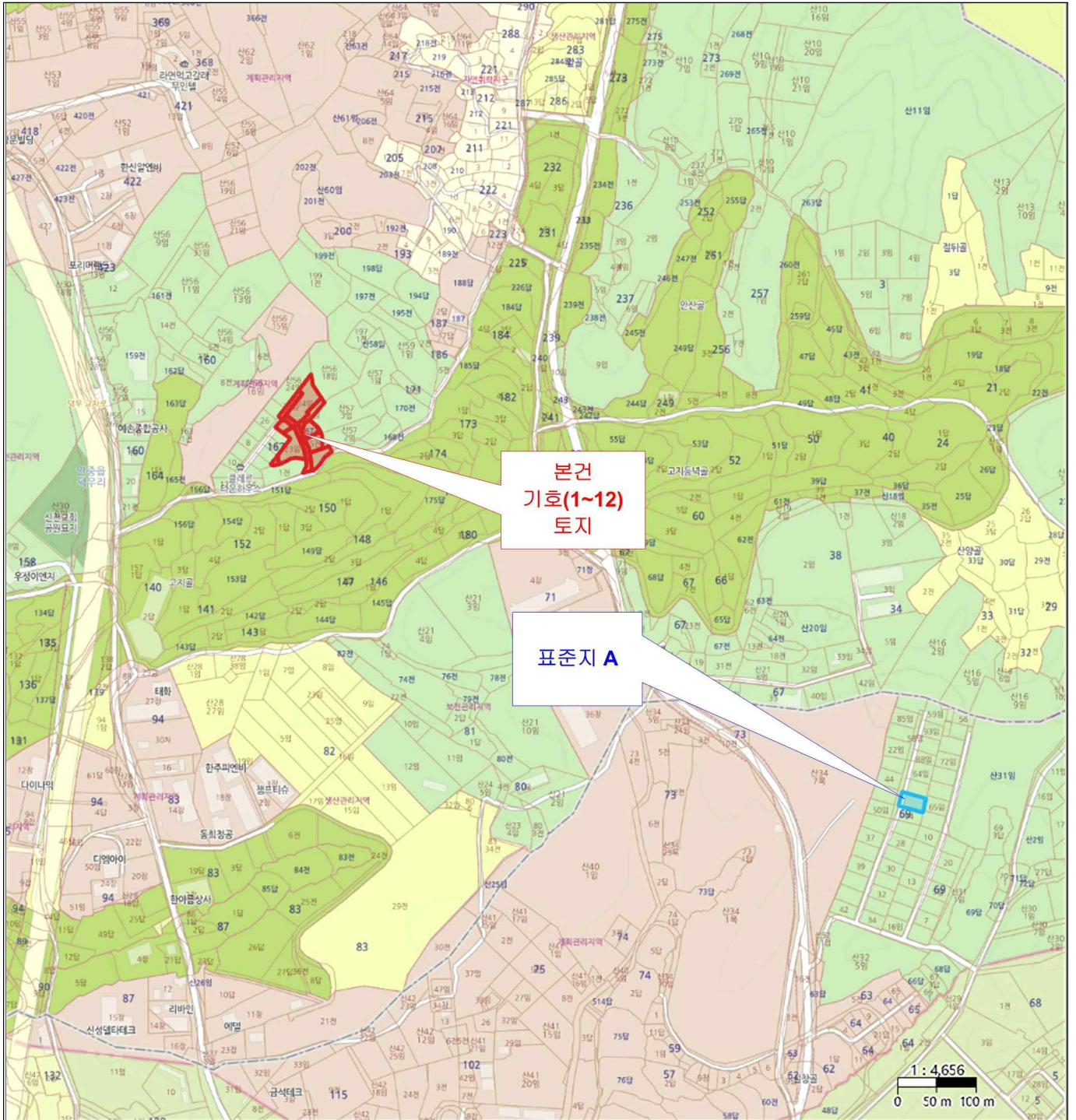


# 위치도

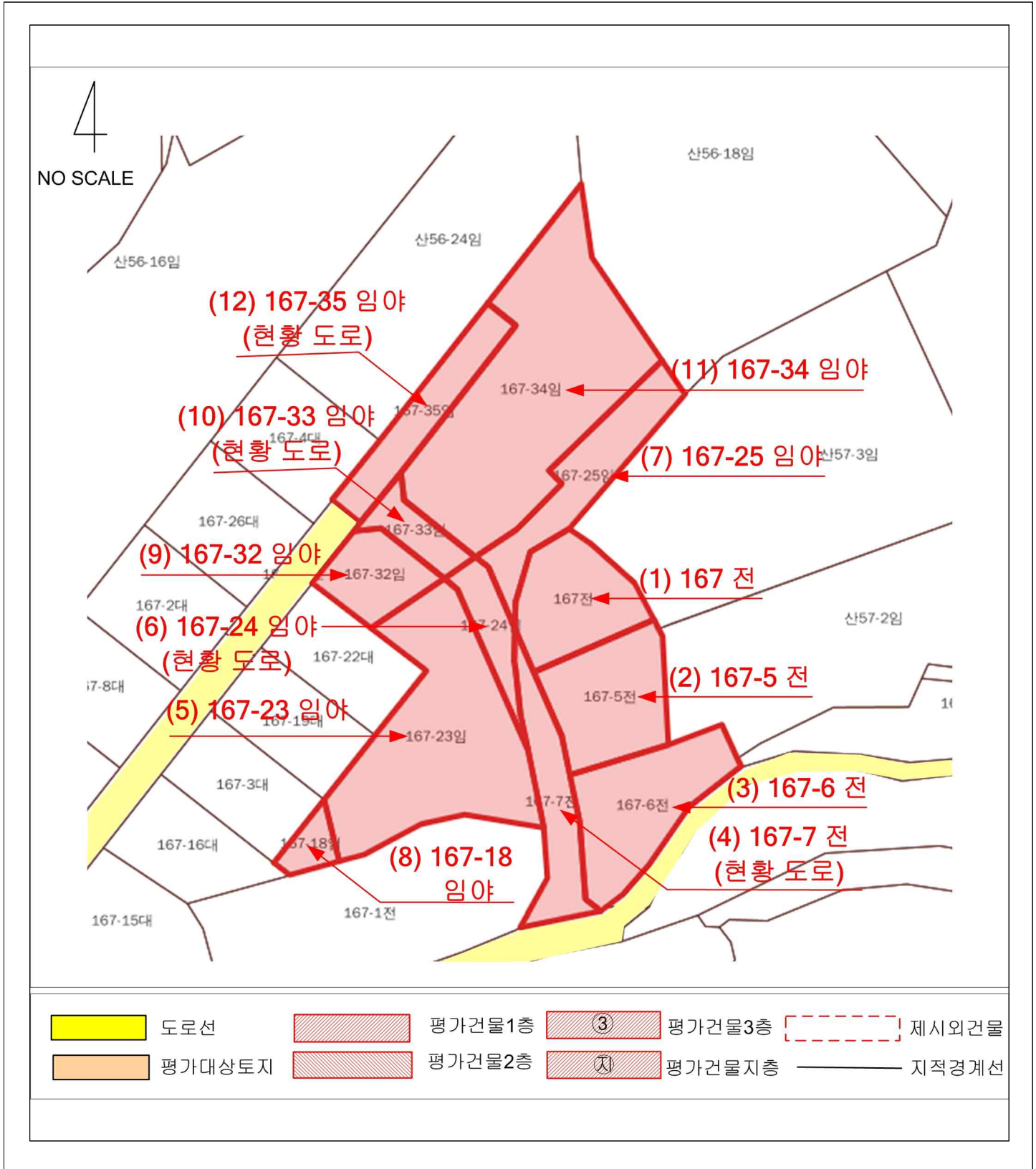


소재지

경기도 평택시 안중읍 덕우리 167 외



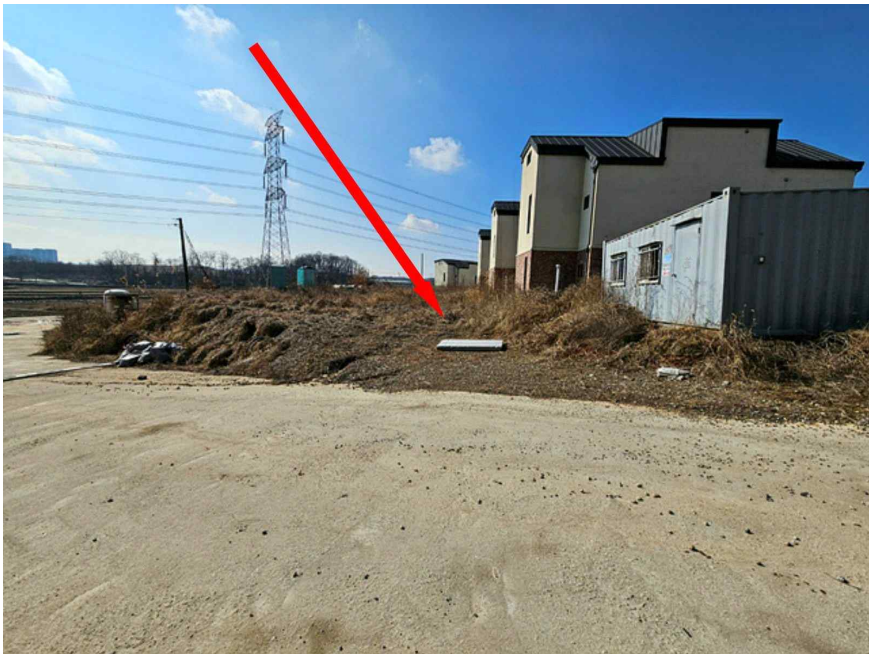
# 지 적 도



# 사 진 용 지



본 건 전 경 - 기호 (1 ~ 3) 토지

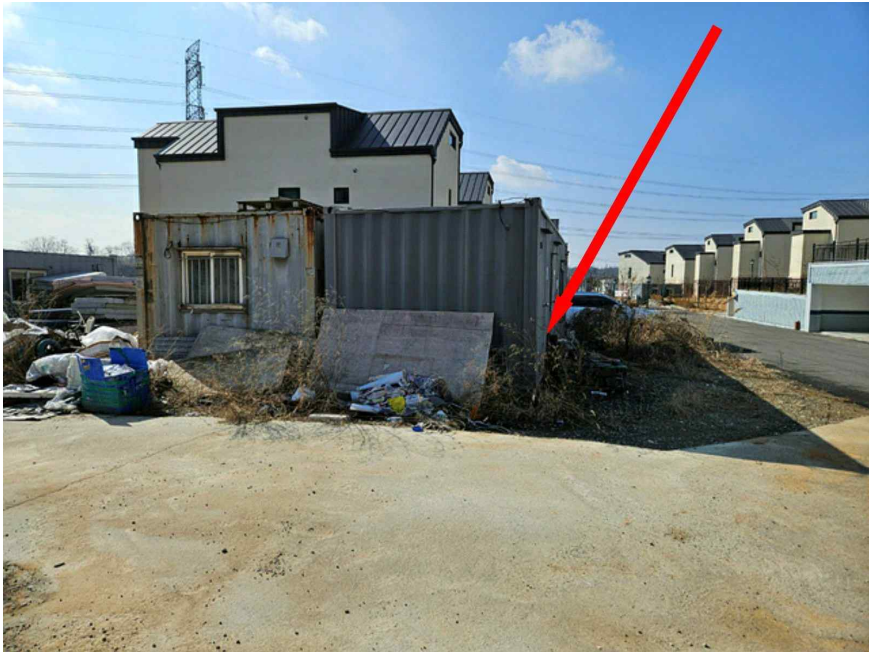


본 건 전 경 - 기호 (5, 8) 토지

# 사 진 용 지



본 건 전 경 - 기호 (7, 11) 토지



본 건 전 경 - 기호 (9) 토지

# 사 진 용 지

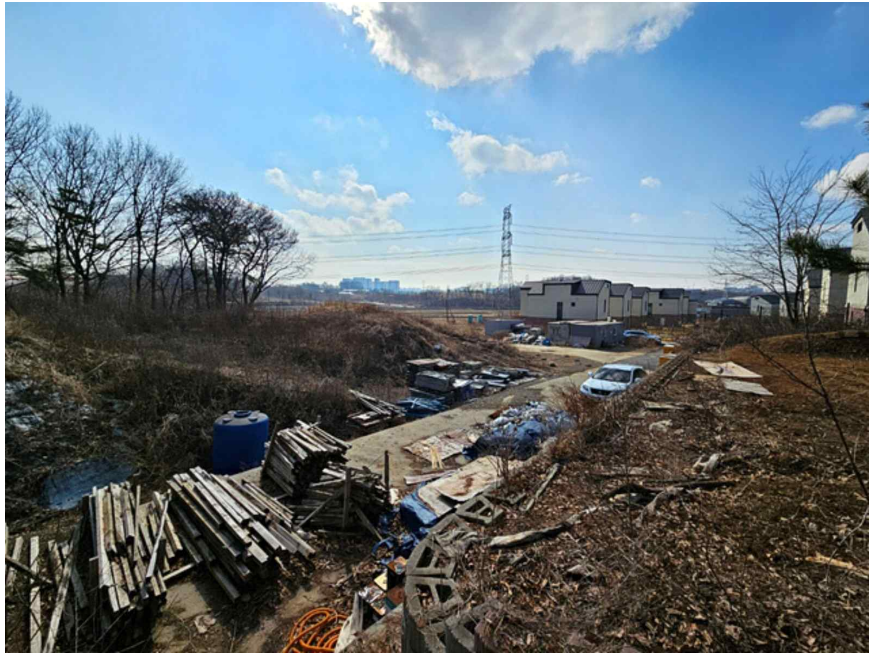


본 건 전 경 - 기호 (4, 6, 10) 토지(현황 도로)

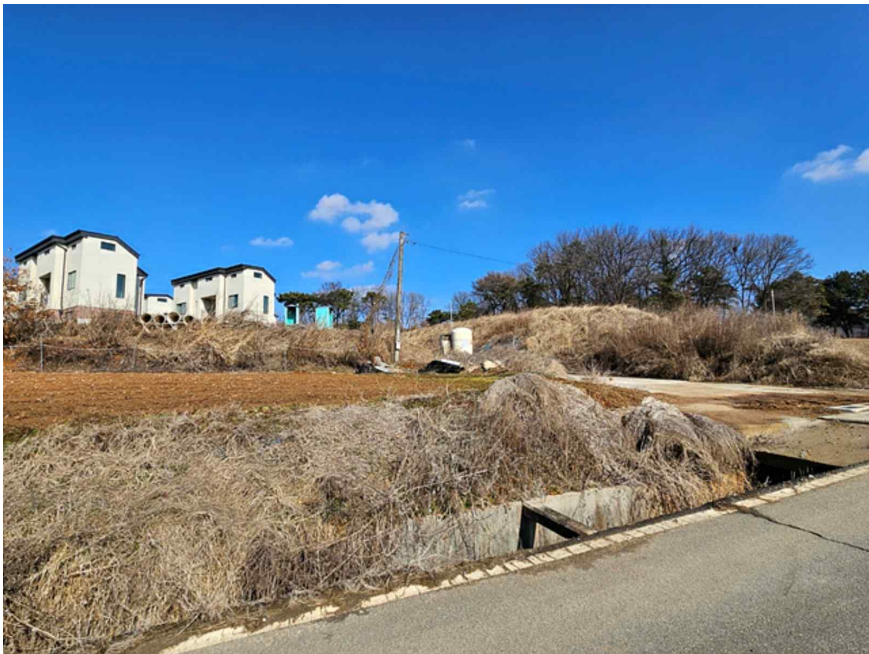


본 건 전 경 - 기호 (12) 토지(현황 도로)

# 사 진 용 지



본 건 및 주 위 전 경 - 본건 북측에서 촬영

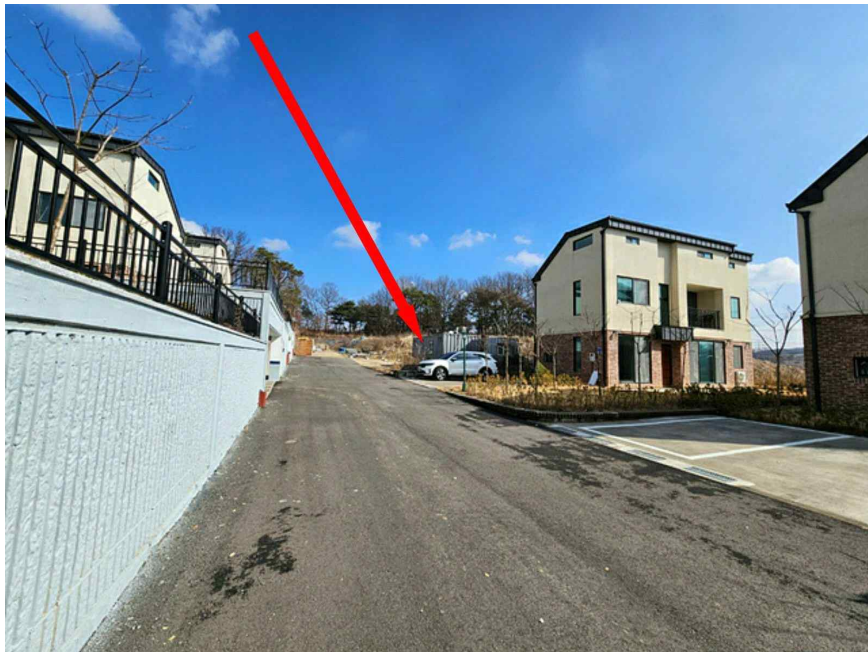


본 건 및 주 위 전 경 - 본건 남측에서 촬영

# 사 진 용 지



주 위 전 경 - 본건 남서측에서 촬영



주 위 전 경 - 본건 남서측에서 촬영

# 사진용지



제시의 건물 (1)



제시의 건물 (2)



제시의 건물 (3)