

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박서연 소유물건(2025타경41005)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 정석훈

감정평가서번호: 2025-a-04

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

서건감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
방 병 국

| | | | | | | |
|----------------------------|------------------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------|-----------|------------------------|
| 감정평가액 | 이십팔억칠천칠백칠십팔만구천원정(₩2,877,789,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈 | 감정평가 목 적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 수원지방법원 평택지원 경매5계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 박서연 (2025타경41005) | 감정평가 조 건 | - | | | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | | |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.02.15 | 2025.02.13 ~ 2025.02.15 | 2025.02.21 | | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
| | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 토지 | 23,934 이 | 토지 | 23,934 하 여 | - | 2,877,789,000 백 |
| | 합 계 | | | | | ₩2,877,789,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 현덕면 권관리 소재 '가사초등학교' 북측 인근에 위치하는 부동산 (임야)으로서 수원지방법원 평택지원에서 의뢰한 '경매' 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련법규 및 일반이론에 의거 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.02.15.을 기준시점으로 함.

5. 기 타

1) 본건 지상에는 사진용지와 같이 임목이 자생하고 있으나, 임목의 단독가치 희박하고 임지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지단가에 포함하여 평가하였음.

2) 기호(1) 및 기호(3)의 지상에는 각각 분묘 7기 및 1기, 관련 석물이 소재하고 있고, 기호(3)의 북측 부분은 타인이 점유하고 있는 상태로 목측되어, 세부사항은 측량을 요하는 바이며, 이에 따른 토지의 사용수익에 제한이 있는 경우의 단가를 명세표상 비교란에 평가하였으니 경매시 참고 바람.

3) 기호(1) 및 기호(3)은 농림지역 또는 접도구역의 경계에 일부 해당되나 해당면적 과소하여 이에 구애없이 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

<대상토지의 개요>

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로통 | 형상지세 | 개별지가 (원/㎡) |
|----|------------|--------|----|------|-----------|--------|---------|------------|
| 1 | 기산리 산37- 1 | 11,832 | 임야 | 자연림 | 보전관리 농림지역 | 세로 (가) | 부정형 완경사 | 54,800 |
| 2 | 기산리 산37- 4 | 270 | 임야 | 자연림 | 보전관리 | 세로 (가) | 부정형 완경사 | 136,600 |
| 3 | 기산리 산37- 5 | 11,697 | 임야 | 자연림 | 보전관리 농림지역 | 세로 (가) | 부정형 완경사 | 85,600 |
| 4 | 기산리 산37- 6 | 135 | 임야 | 자연림 | 보전관리 | 세로 (불) | 부정형 완경사 | 75,700 |

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01)

| 구분 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로통 | 형상지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|------------|--------|----|------|------|--------|---------|------------|
| 가 | 기산리 산29- 3 | 15,678 | 임야 | 자연림 | 보전관리 | 세로 (불) | 부정형 완경사 | 55,200 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(평택시 보전관리지역)

| 기 간 | 지가변동률 | 비 고 |
|-------------------------------|---------------------|---|
| 2025.01.01 ~ 2025.02.15 | 0.234% (1.00234) | 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.158 (1 + 0.00158 * 46/31) ≒ 1.00234 |

※ 해당 월의 지가변동률이 미고시된 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장적용함.

3. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비표표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.(1.00)

4. 개별요인 비교치의 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(1)

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 격차율 | 비 고 |
|----------------|------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.05 | 표준지는 세로불이나 본건은 세로가로서 우세함 |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 | | |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | |
| | | 하수도 | | |
| | | 도시가스 등 | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 | | | |
| | 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 0.97 | 표준지 대비 본건은 형상에서 열세함 |
| | | 접면너비 | | |
| | | 깊이 | | |
| | | 부정형지 | | |
| | | 삼각지 | | |
| | | 자루형 획지 | | |
| | | 맹지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위 | | |
| | | 고저 | | |
| | | 경사지 | | |
| | 접면도로상태 | 각지 | | |
| | | 2면획지 | | |
| | | 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함 |
| | | 기타 | | |
| 격 차 율 계 | | | 1.019 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(2)

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 격차율 | 비 고 |
|------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------|-----------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.05 | 표준지는 세로불이나 본건은 세로가로서 우세함 |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.05 | 표준지 대비 본건은 간선도로에의 접근성에서 우세함 |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 | | |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | |
| | | 하수도 | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 도시가스 등 | | |
| 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 | | | | |
| | 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 1.02 | 표준지 대비 본건은 형상에서 우세함 |
| | | 접면너비 | | |
| | | 깊이 | | |
| | | 부정형지 | | |
| | | 삼각지 | | |
| | | 자루형 획지 | | |
| | | 맹지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위 | | |
| | | 고저 | | |
| | | 경사지 | | |
| | 접면도로상태 | 각지 | | |
| | | 2면획지 | | |
| | | 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 0.70 | 본건은 점도구역에 해당됨 |
| | | 기타규제(임채이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 0.67 | 일부 현황 도로임 |
| | | 기타 | | |
| 격 차 율 계 | | | 0.527 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(3)

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 격차율 | 비 고 |
|----------------|------------------------|-------------------------------------|--------------|-----------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.05 | 표준지는 세로불이나 본건은 세로가로서 우세함 |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.05 | 표준지 대비 본건은 간선도로에의 접근성에서 우세함 |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | |
| | | 하수도 | | |
| | | 도시가스 등 | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 | | | |
| | 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | | 접면너비 | | |
| | | 깊이 | | |
| | | 부정형지 | | |
| | | 삼각지 | | |
| | | 자루형 획지 | | |
| | | 맹지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위 | | |
| | | 고저 | | |
| | | 경사지 | | |
| | 접면도로상태 | 각지 | | |
| | | 2면획지 | | |
| | | 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 0.94 | 일부 현황 도로임 |
| | | 기타 | | |
| 격 차 율 계 | | | 1.036 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(4)

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 격차율 | 비 고 |
|------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------|---------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 표준지 및 본건 공히 세로볼로서 대체로 대등함 |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 | | |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | |
| | | 하수도 | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 도시가스 등 | | |
| 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 | | | | |
| | 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 0.90 | 표준지 대비 본건은 형상에서 열세함 |
| | | 접면너비 | | |
| | | 깊이 | | |
| | | 부정형지 | | |
| | | 삼각지 | | |
| | | 자루형 획지 | | |
| | | 맹지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위 | | |
| | | 고저 | | |
| | | 경사지 | | |
| | 접면도로상태 | 각지 | | |
| | | 2면획지 | | |
| | | 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함 |
| | | 기타 | | |
| 격 차 율 계 | | | 0.900 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

(1) 인근지역 내의 평가사례

| 기호 | 소재지 | 면적(㎡) | 용도지역 | 지목 | 이용상황 | 토지단가(원/㎡) | 기준시점 | 평가목적 |
|----|-------------|--------------|------|----|------|-----------|------------|-------|
| A | 기산리 산29- O | 4,579.2 (지분) | 보관 | 임야 | 자연림 | 114,000 | 2024.11.22 | 담보 |
| B | 기산리 산49- O | 11,484 | 보관 | 임야 | 자연림 | 105,000 | 2024.06.18 | 담보 |
| C | 기산리 산19- 1O | 5,485 | 보관 | 임야 | 자연림 | 93,000 | 2023.03.03 | 담보 |
| D | 기산리 산37- O | 11,247 | 보관 | 임야 | 자연림 | 75,000 | 2022.09.01 | 담보 |
| E | 기산리 산49- O | 2,179.8 | 보관 | 임야 | 자연림 | 157,000 | 2022.01.13 | 이의 재결 |

(2) 인근 유사물건의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 면적(㎡) | | 용도지역 | 이용상황 | 거래금액(원) | 거래시점 | 자료출처 |
|----|------------|-------|----|------|------|-------------|------------|-------|
| | | 토지 | 건물 | | | | | |
| F | 기산리 산29- O | 1,918 | - | 보관 | 자연림 | 250,000,000 | 2024.12.30 | KAIS등 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| | | | | | | | | |
|---|---------------|---------|---|----|----------|-------------|------------|-------|
| G | 기산리 산29- O | 4,841.7 | - | 보관 | 자연림 | 397,880,300 | 2024.01.30 | KAIS등 |
| H | 기산리 산20 | 115 | - | 보관 | 임야 기타 | 30,000,000 | 2020.06.05 | KAIS등 |
| I | 기산리 산29- O | 1,918 | - | 보관 | 자연림 | 310,000,000 | 2020.01.23 | KAIS등 |

(3) 인근지역 유사토지 지가수준

| 지가수준 | |
|-------------|---------------|
| 인근지역 세로가 임야 | 120,000원/㎡ 내외 |

(4) 그 밖의 요인보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 더욱 유사하여 비교가능성 높은 평가사례(A)를 선정함.

2) 평가사례기준 비교표준지 가격

| 표준지 기호 | 사례 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사 정 보정치 | 시 점 수정치 | 지역요인 비교치 | 개별요인 비교치 | 사례기준가격 (원/㎡) |
|-----------|----------|---------------|------------|------------|-------------|-------------|-----------------|
| 가 | A | 114,000 | 1.00 | 1.00430 | 1.00 | 1.000 | 114,490 |

① 사정보정치

상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가사례로서 사정보정 불요하다고 판단됨.
(1.00)

② 시점수정치

(2024.11.22.~2025.02.15.) 평택시 보전관리지역 : 1.00430(0.430%)
(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동률 계산 인용)

③ 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 개별요인비교표 참고)

| 개별요인 | | 비교치 | |
|------|--------------|-------|-------|
| 조건 | 비교내용 | 사례 | 표준지 |
| 가로조건 | 사례는 표준지로 동일함 | 1.00 | 1.00 |
| 접근조건 | 사례는 표준지로 동일함 | 1.00 | 1.00 |
| 환경조건 | 사례는 표준지로 동일함 | 1.00 | 1.00 |
| 획지조건 | 사례는 표준지로 동일함 | 1.00 | 1.00 |
| 행정조건 | 사례는 표준지로 동일함 | 1.00 | 1.00 |
| 기타조건 | 사례는 표준지로 동일함 | 1.00 | 1.00 |
| 비교치 | | 1.000 | 1.000 |

3) 기준시점 당시의 비교표준지가격

| 기호 | 비교표준지 공시지가 | 시점수정치 | 지역요인 비교치 | 개별요인 비교치 | 비교표준지 가격 (원/㎡) |
|----|---------------|---------|-------------|-------------|----------------------|
| 가 | 55,200 | 1.00234 | 1.00 | 1.000 | 55,329 |

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

| 비교표준지 기호 | 사례 기호 | 기준시점의 사례 기준 비교표준지 가격(①) | 기준시점의 비교표준지 가격(②) | 가격격차 (=①/②) |
|-------------|----------|----------------------------|----------------------|----------------|
| 가 | A | 114,490 | 55,329 | 2.069 |

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정은 107% 정도 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됨. (2.07)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

| 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) |
|----|---------------|---------|------|-------|------------|----------------|
| 1 | 55,200 | 1.00234 | 1.00 | 1.019 | 2.07 | 116,707 |
| 2 | 55,200 | 1.00234 | 1.00 | 0.527 | 2.07 | 60,358 |
| 3 | 55,200 | 1.00234 | 1.00 | 1.036 | 2.07 | 118,655 |
| 4 | 55,200 | 1.00234 | 1.00 | 0.900 | 2.07 | 103,078 |

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

1. 비교거래사례의 선정

(1) 인근지역 유사물건의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 면적(㎡) | | 용도 지역 | 이용 상황 | 거래금액 (원) | 거래시점 | 자료출처 |
|----|---------------|---------|----|----------|----------|-------------|------------|-------|
| | | 토지 | 건물 | | | | | |
| F | 기산리 산29- O | 1,918 | - | 보관 | 자연림 | 250,000,000 | 2024.12.30 | KAIS등 |
| G | 기산리 산29- O | 4,841.7 | - | 보관 | 자연림 | 397,880,300 | 2024.01.30 | KAIS등 |
| H | 기산리 산20 | 115 | - | 보관 | 임야 기타 | 30,000,000 | 2020.06.05 | KAIS등 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| | | | | | | | | |
|---|------------|-------|---|----|-----|-------------|------------|-------|
| I | 기산리 산29- O | 1,918 | - | 보관 | 자연림 | 310,000,000 | 2020.01.23 | KAIS등 |
|---|------------|-------|---|----|-----|-------------|------------|-------|

(2) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등에서 더욱 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례(F)를 비교거래사례로 선정함.

(자료출처:KAIS)

| 거래사례 | 소재지 | 경기도 평택시 현덕면 기산리 산29- O | | | | |
|------|-----|---|----|-------|-------------|-------------|
| | 토지 | 용도지역 | 지목 | 면적(㎡) | 최근개별지가(원/㎡) | 거래가액(원) |
| | | 보전관리 | 임 | 1,918 | - | 250,000,000 |
| 토지단가 | | - 토지단가 : 250,000,000원 / 1,918㎡ ≙ 130,344원/㎡ | | | | |
| 토지특성 | | 세로가, 부정형 완경사 | | | | |

2. 사정보정치의 산정

별도의 사정보정을 요하지 않음.(1.00)

3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(평택시 보전관리지역)

| 기간 | 지가변동률 | 비고 |
|-------------------------------|---------------------|--|
| 2024.12.30 ~ 2025.02.15 | 0.245% (1.00245) | 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.158 (1 + 0.00158 * 2/31) * (1 + 0.00158 * 46/31) ≙ 1.00245 |

※ 해당 월의 지가변동률이 미고시된 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등함.
(1.00)

5. 개별요인의 비교치의 산정

기호(1)

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 격차율 | 비 고 |
|------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------|--------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 사례 및 본건은 세로가로 대체로 대등함 |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 0.95 | 사례 대비 본건은 취락에의 접근성에서 열세함 |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | |
| | | 하수도 | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 도시가스 등 | | |
| 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 | | | | |
| | 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | | 접면너비 | | |
| | | 깊이 | | |
| | | 부정형지 | | |
| | | 삼각지 | | |
| | | 자루형 획지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 맹지 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 고저 | | |
| | 접면도로상태 | 경사지 | | |
| | | 각지 | | |
| | | 2면획지 | | |
| | 3면획지 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함 |
| | | 기타 | | |
| 격 차 율 계 | | | 0.950 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(2)

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 격차율 | 비 고 | |
|----------------|------------------------|------------------------------------|--------------|-----------------------|--|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 사례 및 본건은 세로가로 대체로 대등함 | |
| | | 포장 | | | |
| | | 보도 | | | |
| | | 계통 및 연속성 | | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 대체로 대등함 | |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 | | | |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대체로 대등함 | |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | | |
| | | 하수도 | | | |
| | | 도시가스 등 | | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 | | | | |
| | 특별고압선 등과의 거리 | | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 1.05 | 사례 대비 본건은 형상에서 우세함 | |
| | | 접면너비 | | | |
| | | 깊이 | | | |
| | | 부정형지 | | | |
| | | 삼각지 | | | |
| | | 자루형 획지 | | | |
| | 방위, 고저 등 | 맹지 | | | |
| | | 방위 | | | |
| | | 고저 | | | |
| | 접면도로상태 | 경사지 | | | |
| | | 각지 | | | |
| | | 2면획지 | | | |
| 3면획지 | | | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 0.70 | 본건은 접도구역에 해당됨 | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 0.67 | 일부 현황 도로임 | |
| | | 기타 | | | |
| 격 차 율 계 | | | 0.492 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(3)

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 격차율 | 비 고 |
|------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------|-----------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 사례 및 본건은 세로가로 대체로 대등함 |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | |
| | | 하수도 | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 도시가스 등 | | |
| 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 | | | | |
| | 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 1.03 | 사례 대비 본건은 형상에서 우세함 |
| | | 접면너비 | | |
| | | 깊이 | | |
| | | 부정형지 | | |
| | | 삼각지 | | |
| | | 자루형 획지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 맹지 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 고저 | | |
| | 접면도로상태 | 경사지 | | |
| | | 각지 | | |
| | | 2면획지 | | |
| | | 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 0.94 | 일부 현황 도로임 |
| | | 기타 | | |
| 격 차 율 계 | | | 0.968 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(4)

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 격차율 | 비 고 |
|------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------|--------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 0.95 | 사례는 세로가이나 본건은 세로볼로 열세함 |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 0.95 | 사례 대비 본건은 취락에의 접근성에서 열세함 |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 | | |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | |
| | | 하수도 | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 도시가스 등 | | |
| 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 | | | | |
| | 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 0.93 | 사례 대비 본건은 형상에서 열세함 |
| | | 접면너비 | | |
| | | 깊이 | | |
| | | 부정형지 | | |
| | | 삼각지 | | |
| | | 자루형 획지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 맹지 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 고저 | | |
| | 접면도로상태 | 경사지 | | |
| | | 각지 | | |
| | | 2면획지 | | |
| | 3면획지 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함 |
| | | 기타 | | |
| 격 차 율 계 | | | 0.839 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정함.

| 기호 | 거래단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출단가 (원/㎡) |
|----|---------------|------|---------|------|-------|----------------|
| 1 | 130,344 | 1.00 | 1.00245 | 1.00 | 0.950 | 124,130 |
| 2 | 130,344 | 1.00 | 1.00245 | 1.00 | 0.492 | 64,286 |
| 3 | 130,344 | 1.00 | 1.00245 | 1.00 | 0.968 | 126,482 |
| 4 | 130,344 | 1.00 | 1.00245 | 1.00 | 0.839 | 109,627 |

다. 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

| 구 분 | 토지면적 (㎡) | 공시지가기준법 (원/㎡) | 토지가액 (원) | 거래사례비교법 (원/㎡) | 토지가액 (원) |
|-----|-------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| 1 | 11,832 | 116,707 | 1,380,877,224 | 124,130 | 1,468,706,160 |
| 2 | 270 | 60,358 | 16,296,660 | 64,286 | 17,357,220 |
| 3 | 11,697 | 118,655 | 1,387,907,535 | 126,482 | 1,479,459,954 |
| 4 | 135 | 103,078 | 13,915,530 | 109,627 | 14,799,645 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감안하여 다음과 같이 토지가액을 결정함.

| 기호 | 소재지 | 토지면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 토지가액(원) |
|-----|---------------|-------------|---------------|---------------|
| 1 | 기산리 산37- 1 | 11,832 | 120,000 | 1,419,840,000 |
| 2 | 기산리 산37- 4 | 270 | 62,000 | 16,740,000 |
| 3 | 기산리 산37- 5 | 11,697 | 122,000 | 1,427,034,000 |
| 4 | 기산리 산37- 6 | 135 | 105,000 | 14,175,000 |
| 합 계 | | 23,934 | | 2,877,789,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

| 구분 | | 면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 감정평가액 (원) | 비고 |
|----|--------------|-----------|---------------|---------------|----|
| 1 | 기산리 산37-1 | 11,832 | 120,000 | 1,419,840,000 | |
| 2 | 기산리 산37-4 | 270 | 62,000 | 16,740,000 | |
| 3 | 기산리 산37-5 | 11,697 | 122,000 | 1,427,034,000 | |
| 4 | 기산리 산37-6 | 135 | 105,000 | 14,175,000 | |
| 합계 | | | | 2,877,789,000 | |

2. 결정의견

상기의 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

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 평택시 현덕면 기산리 | 산37-1 | 임야 | 보전관리지역 농림지역 | 11,832 | 11,832 | 120,000 | 1,419,840,000 | 분묘감안시 @114,000 |
| 2 | 경기도 평택시 현덕면 기산리 | 산37-4 | 임야 | 보전관리지역 | 270 | 270 | 62,000 | 16,740,000 | |
| 3 | 경기도 평택시 현덕면 기산리 | 산37-5 | 임야 | 보전관리지역 농림지역 | 11,697 | 11,697 | 122,000 | 1,427,034,000 | 분묘 및 타인점유 감안시 @119,000 |
| 4 | 경기도 평택시 현덕면 기산리 | 산37-6 | 임야 | 보전관리지역 | 135 | 135 | 105,000 | 14,175,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩2,877,789,000.- | |
| | | | | 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 현덕면 권관리 소재 '가사초등학교' 북측 인근에 위치하며, 부근은 임야를 위주로 일부 농경지 및 농가주택 등으로 형성된 마을주변 야산지대로서, 제반여건은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 남측 인근에 노선버스정류장이 소재하나 배차간격이 넓어 대중교통사정은 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

공히 남하향 부정형 완경사된 토지이며, 소나무 및 활잡목이 자생하는 자연림 상태로서, 후첨 위성사진 및 사진용지와 같이 기호(1) 및 기호(3)에는 분묘 및 관련 석물이 소재하고 기호(3)의 북측부분은 평탄하게 조성되어 타인이 조경석 및 조경수 등으로 점유하고 있는 상태임.

(4) 인접 도로상태

후면 사진용지 및 토지이용계획도와 같이 기호(2)의 남측으로 로폭 3m 내외의 콘크리트포장 도로로 접근하여 기호(3)을 관통하고 기호(1)의 남측면을 따라 로폭 약 3m 콘크리트포장도로가 개설되어 있으며, 기호(3)의 북측의 도로는 경계가 불명확한 비포장도로임. 이에 기호(2, 3)의 일부는 현황 도로로 이용중임.

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2019-12-27)<농지법>

기호(2) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(가사초교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 접도구역<도로법>

기호(3) : 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(가사초교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 접도구역<도로법>

기호(4) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

후면 사진용지와 같이 기호(1) 및 기호(3) 지상에는 분묘 및 관련 석물이 소재하고, 기호(3)의 북측 부분은 조경수 및 조경석 등으로 타인이 점유하고 있는 상태인 바, 토지의 사용수익에 제한받는 경우의 단가를 명세표상 비교란에 별도로 표기하였음.

(7) 공부와의 차이

기호(2,3)의 일부는 현황 '도로'임.

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

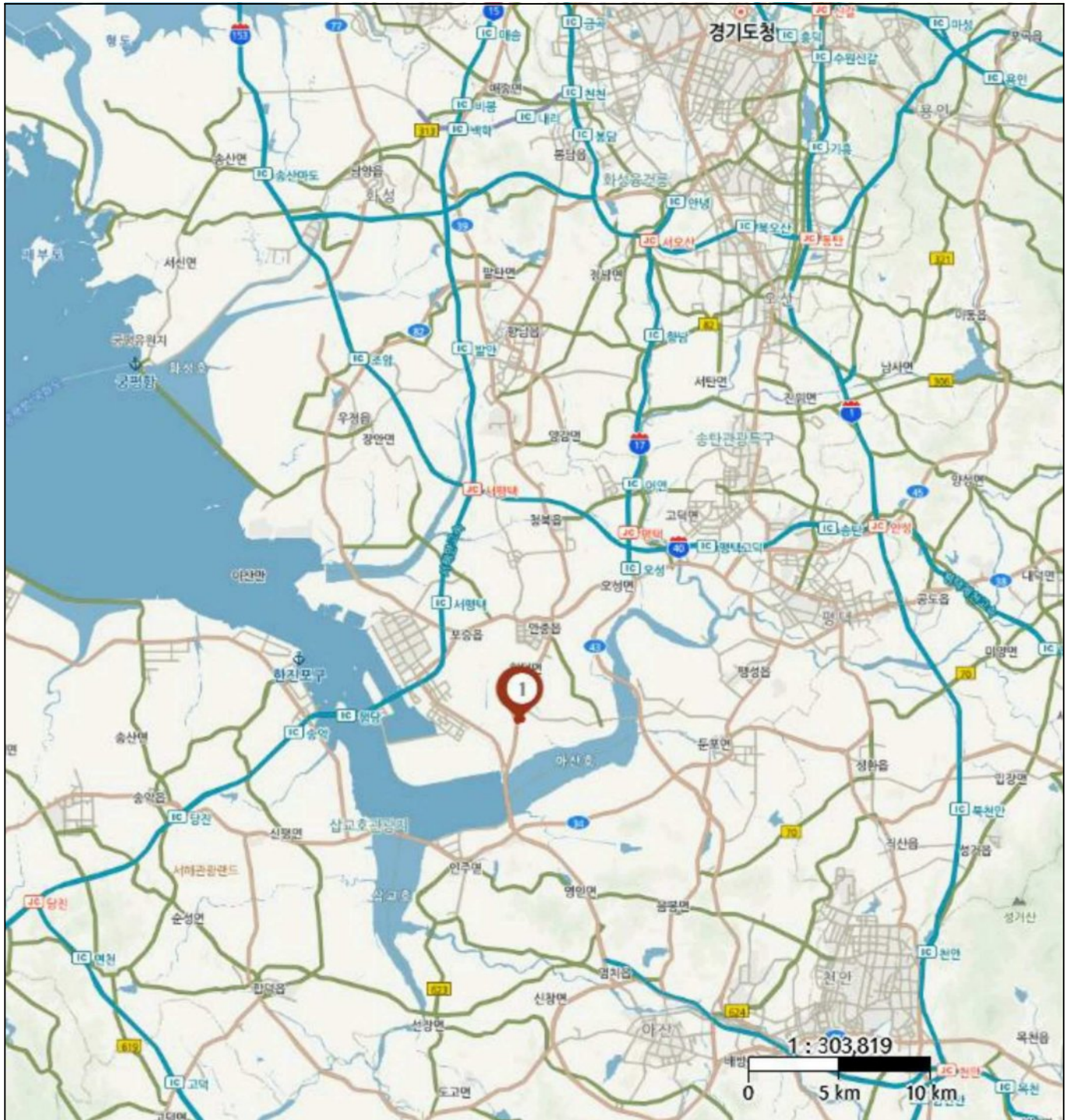
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

광역위치도



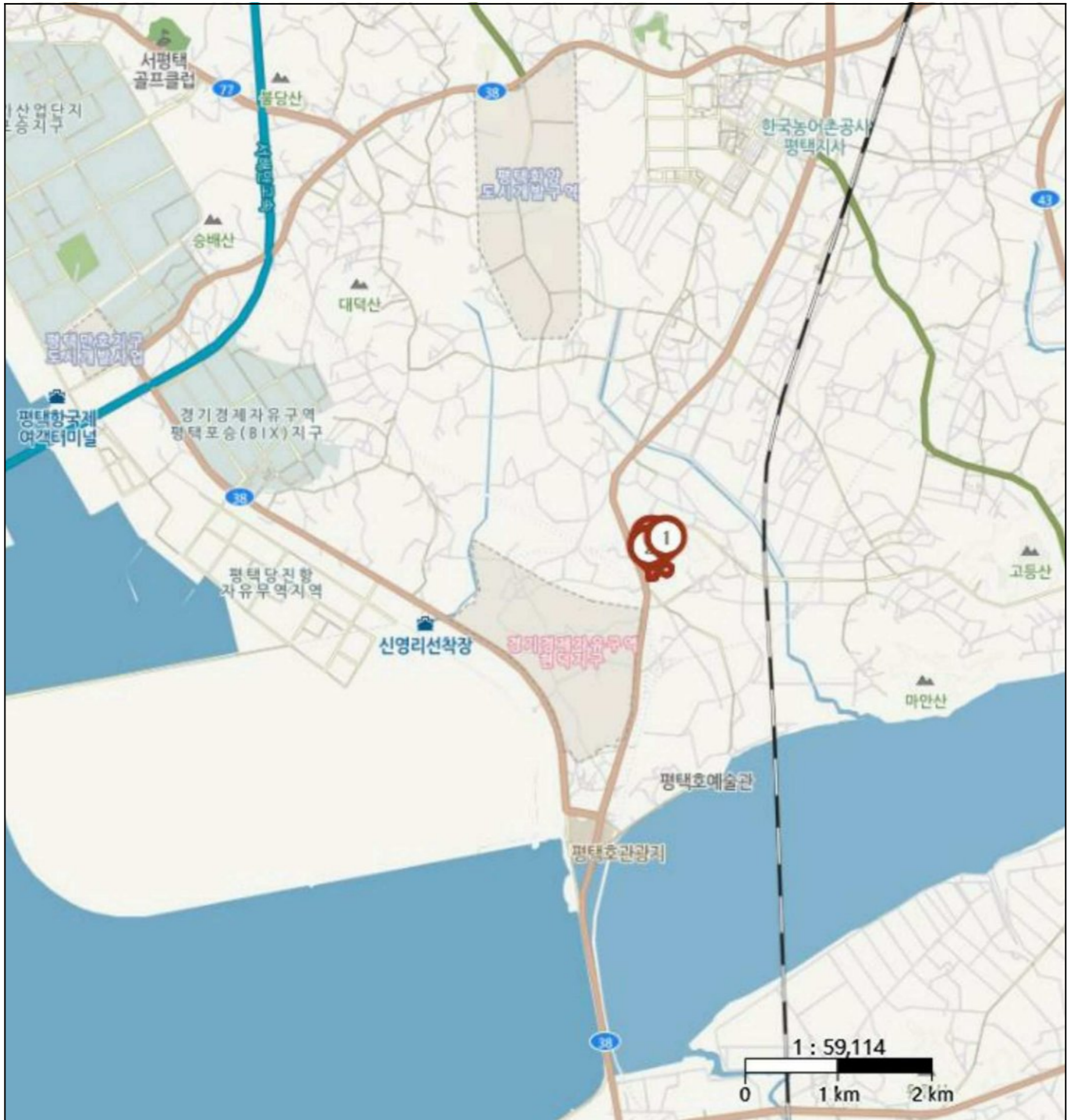
| | |
|-----|------------------------|
| 소재지 | 경기도 평택시 현덕면 기산리 산37-1외 |
|-----|------------------------|



위치도



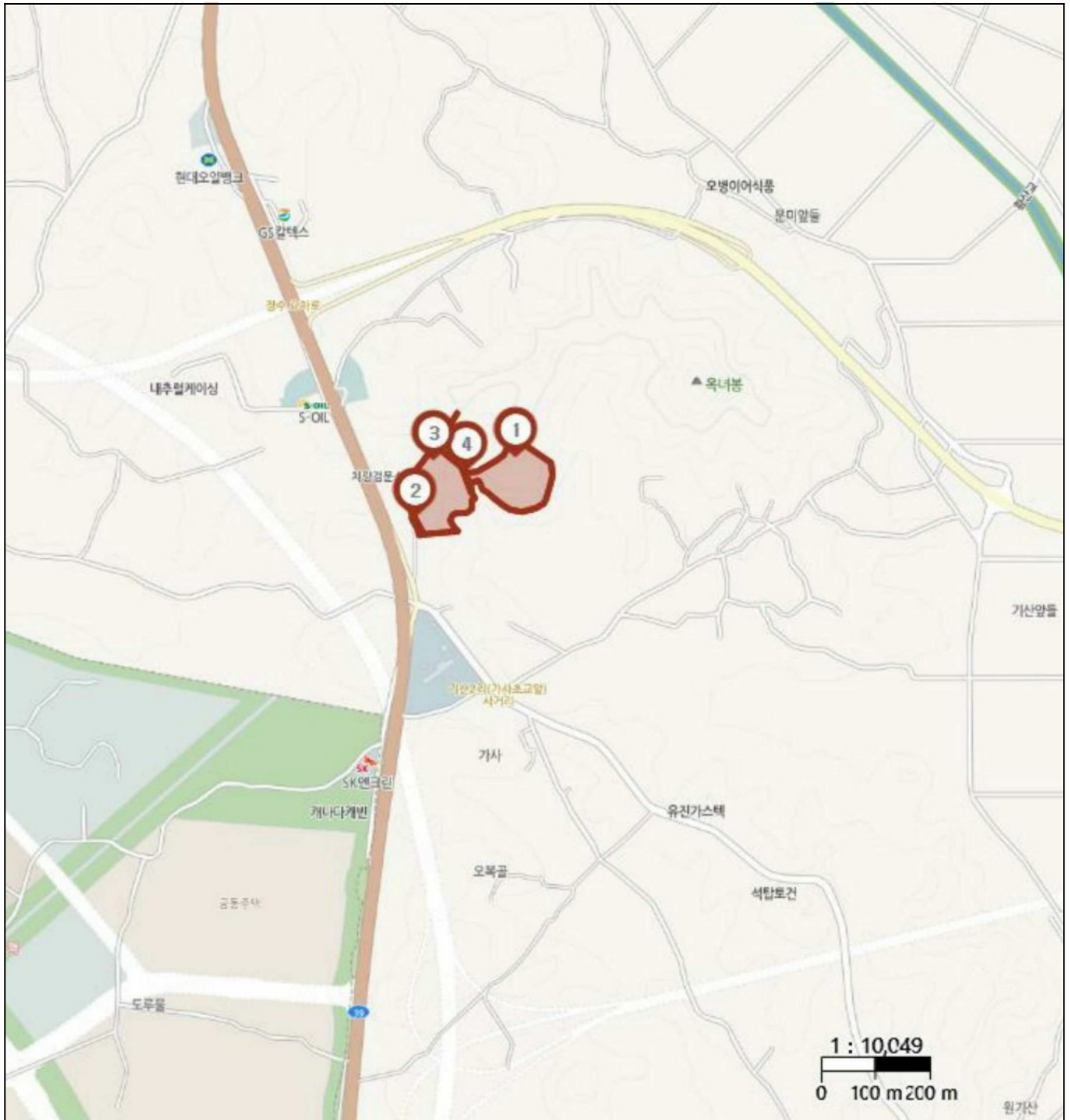
| | |
|-----|------------------------|
| 소재지 | 경기도 평택시 현덕면 기산리 산37-1외 |
|-----|------------------------|



위치도



소재지 경기도 평택시 현덕면 기산리 산37-1외



위치도



소재지

경기도 평택시 현덕면 기산리 산37-1외



위치도



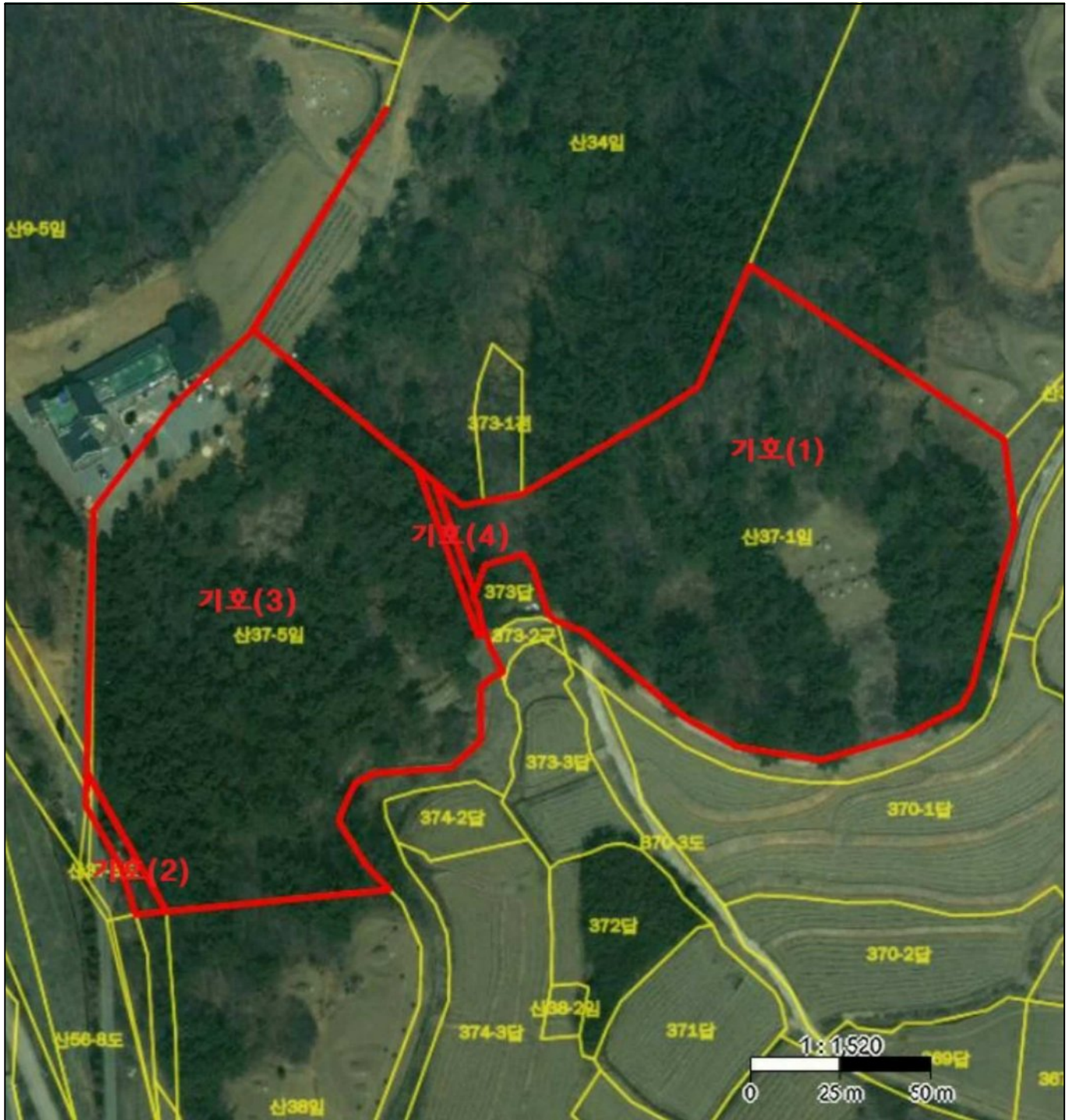
| | |
|-----|------------------------|
| 소재지 | 경기도 평택시 현덕면 기산리 산37-1외 |
|-----|------------------------|



위치도

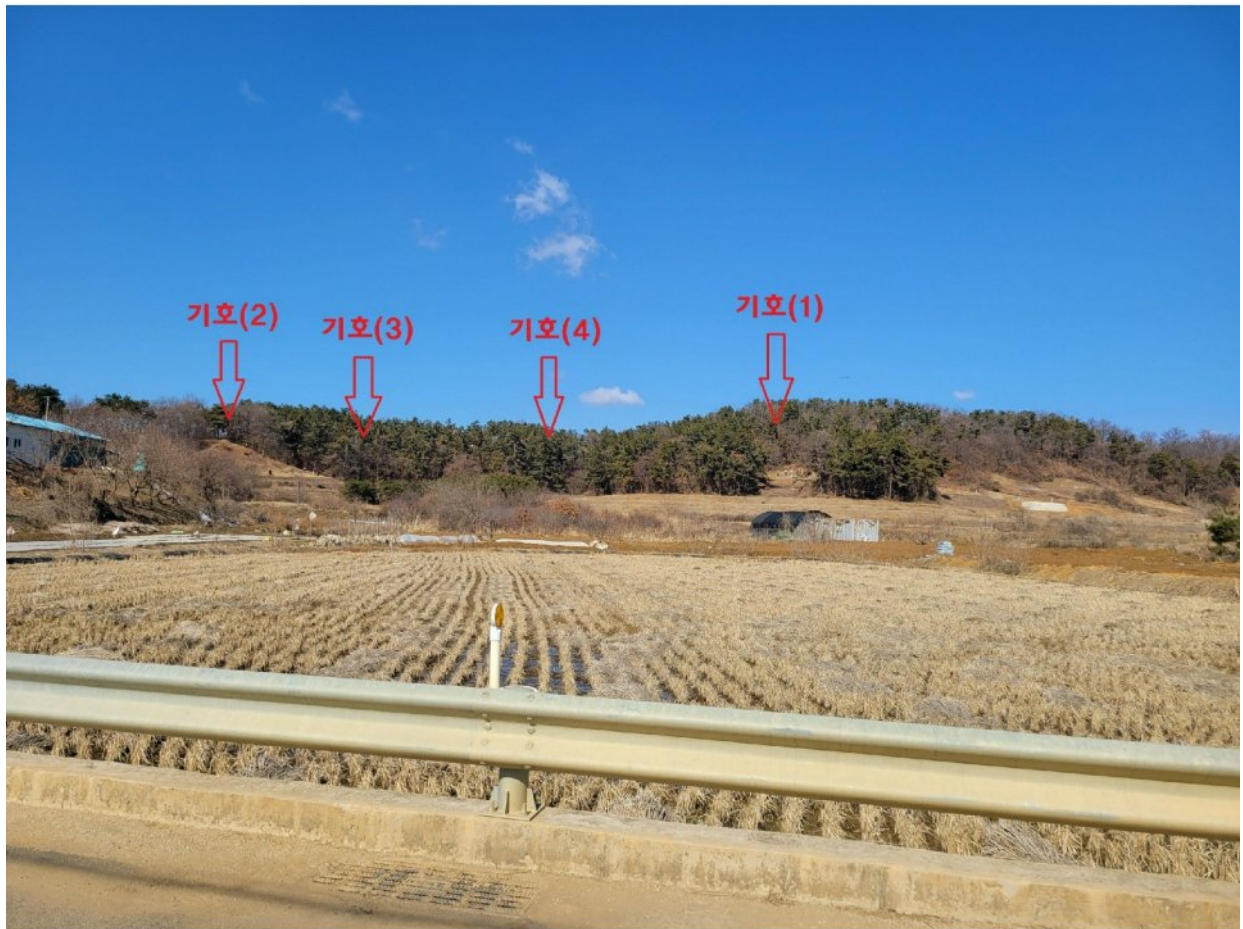


| | |
|-----|------------------------|
| 소재지 | 경기도 평택시 현덕면 기산리 산37-1외 |
|-----|------------------------|



토지이용계획







(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(2)



(2 3)

()



(3)



(3)



(3)



(3)



(3)



(3)



(3)



(4)



(4)



()



()



