

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : (주)한국투자저축은행 여신관리팀장

건 명 : 경기도 광주시 곤지암읍 삼리 588-40 외

감정 평가서 번호 : 미래새한 2206-24-10011호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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)미래새한감정평가법인 동부지사

TEL : (031)704-2266 FAX : (031)704-2264

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명
 날인합니다.

감정평가사
 전운호

전

우호



(주)미래새한감정평가법인 동부지사
 대표자 문재혁



감정평가액	일십이억육천구백구십칠만팔천원정 (₩1,269,978,000.-)				
의뢰인	(주)한국투자저축은행 여신관리팀장	감정평가목적	공매		
채무자	--	제출처	(주)한국투자저축은행 여신관리팀		
소유자 (대상업체명)	주식회사이루미 (수탁자:코리아신탁주식회사)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	--		
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2022-06-13	2022. 06. 13	2022. 06. 20	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가
	토지	3,030.0	토지	3,030.0	-
			이하	여백	
	합계				
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 김호상				

토지 감정평가 명세표

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 광주시 곤지암읍 삼리	588-40	임야	계획관리지역	2,348	2,348	521,000	1,223,308,000	
2	"	산12-13	임야	자연녹지지역	258	258	79,000	20,382,000	
3	"	산12-15	임야	계획관리지역	424	424	62,000	26,288,000	
합 계							₩1,269,978,000.-		
이 하 여 백									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 광주시 곤지암읍 삼리 소재 '삼리마을회관' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, (주)한국투자저축은행 여신관리팀에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2022년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1)	삼리 588-40	2,348	2,348	임야	계획 관리	허가득	세로 (가)	사다리 완경사지	337,400	-
2)	삼리 산12-13	258	258	임야	자연 녹지	자연림	맹지	부정형 완경사지	59,800	-
3)	삼리 산12-15	424	424	임야	계획 관리	자연림	맹지	부정형 완경사지	45,500	-
합계	-	3,030	3,030	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1) 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(산업형)), 가축사육제한구역(일부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.
- 일련번호 2) 도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(성장관리지역(산업형)), 가축사육제한구역(일부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 사방지(2014-12-30)<사방사업법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.
- 일련번호 3) 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(산업형)), 가축사육제한구역(일부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 사방지(2014-12-30)<사방사업법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

다. 주위 환경

본건 인근으로 중·소규모의 공장, 창고, 근린생활시설이 혼재한 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2022년 06월 13일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2022년 06월 13일 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)를 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 그 밖의 사항

1. 일련번호 1) 토지는 아래와 같이 신축허가를 득하였으며, 지반공사를 진행한 상태로서, 광주시청 확인결과 착공신고한 것으로 탐문되는바, 이를 기준하였으니, 업무진행시 참고하시기 바람.

허가신고번호	2019-건축과-신축허가-210		
허가구분	신축허가		
허가/신고일	2019-04-29		
대지면적(m ²)	2,348		
건축면적(m ²)	495.8		
연면적(m ²)	991.6		
용도	제2종근린생활시설	기타용도	제조업소, 사무소
착공구분	착공 (2021-09-10)		

2. 일련번호 2) 토지는 일부 사방지에 해당되는바, 그 불리한 점을 감안하여 평가하였으니, 업무진행시 참고하시기 바람.
3. 일련번호 3) 토지는 대부분 사방지에 해당되는바, 그 불리한 점을 감안하여 평가하였으니, 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

- 비교표준지 선정 및 그 사유

(공시기준일 : 2022.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	공평리 824	1,096	공장 용지	계획 관리	공업용	소로 한면	부정형 환경사지	374,500
표준지 B	삼리 산24-8	3,086	임야	자연 녹지	자연림	맹지	사다리 환경사지	58,500
표준지 C	진우리 산83-1	2,655	임야	계획 관리	자연림	맹지	자루형 환경사지	40,000

위 치 도



- 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A), B), C)를 본 감정평가에 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
경기도 광주시 '계획관리지역'	2022.01.01~2022.06.13	2.132	1.02132	2022년 04월 연장적용
경기도 광주시 '녹지지역'	2022.01.01~2022.06.13	1.775	1.01775	2022년 04월 연장적용

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

※ 공업지대[일련번호 1]/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.94	가로의 폭, 구조 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	0.98	형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	0.87	행정상의 조장 및 규제정도에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.801	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대[일련번호 2)/표준지B]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지B)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.98	지세 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.97	행정상의 조장 및 규정 정도에서 열세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.951	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대[일련번호 3]/표준지C

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지C)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.98	교통의 편부 등에서 열 세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.60	행정상의 조장 및 규제 정도에서 열세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.588	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
계획관리	공장용지	세로변	500,000~580,000원/㎡	-
자연녹지	자연림	맹지	50,000~100,000원/㎡	-
계획관리	자연림	맹지	50,000~100,000원/㎡	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	감정평가 목적	기준시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	도동리 50-35	공장 용지	공업용	계획 관리	소로 한면	시가 참고	2021.03.04	1,643	649,000	403,200	1.61
②	삼리 588-38	공장 용지	공업 기타	계획 관리	세로 (가)	시가 참고	2021.06.28	987	560,000	409,400	1.37
③	곤지암리 1-3	공장 용지	공업용	계획 관리	세로 (가)	시가 참고	2020.06.20	4,986	944,000	481,200	1.96
④	삼리 산26-47	임야	자연림	자연 녹지	소로 한면	취득 처분	2019.07.18	360	117,000 (평균단가)	75,500	3.58
⑤	쌍동리 63-19	임야	자연림	계획 관리	맹지	법원 경매	2021.07.16	224	227,000	49,200	4.61
⑥	도동리 산14-54	임야	자연림	계획 관리	세각 (불)	법원 경매	2022.02.17	319	268,000	50,400	5.32
⑦	용수리 산2	임야	자연림	계획 관리	맹지	법원 경매	2019.04.05	3,074	92,000	37,100	2.48

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	도동리 46	공장용지	공업용	계획관리	987	750,000,000 (건물포함)	653,000	2021.10.26
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 1997.12.05), 면적 : 384.8㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{750,000,000\text{원} - (800,000\text{원}/\text{㎡} \times 12/35 \times 384.8\text{㎡})\} / 987\text{㎡} \approx 653,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉡	도동리 62	공장용지	공업용	계획관리	1,435	1,200,000,000 (건물포함)	761,000	2021.06.08
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2001.09.28), 면적 : 396㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{1,200,000,000\text{원} - (600,000\text{원}/\text{㎡} \times 16/35 \times 396\text{㎡})\} / 1,435\text{㎡} \approx 761,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉢	삼리 산3-7	임야	자연림	자연녹지	306	29,000,000 (토지만거래)	95,000	2021.04.02
비고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $29,000,000\text{원} / 306\text{㎡} \approx 95,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉣	궁평리 산3-8	임야	자연림	자연녹지	2,380	320,000,000 (토지만거래)	134,000	2021.04.15
비고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $320,000,000\text{원} / 2,380\text{㎡} \approx 134,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉤	궁평리 373-52	임야	자연림	자연녹지	1,104	90,000,000 (토지만거래)	82,000	2017.11.10
비고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $90,000,000\text{원} / 1,104\text{㎡} \approx 82,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉥	수양리 산94-3	임야	자연림	계획관리	99	15,000,000 (토지만거래)	152,000	2021.12.23
비고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $15,000,000\text{원} / 99\text{㎡} \approx 152,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉦	수양리 244-25	임야	자연림	계획관리	728	135,800,000 (토지만거래)	187,000	2020.10.28
비고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $135,800,000\text{원} / 728\text{㎡} \approx 187,000\text{원}/\text{㎡}$							

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

지역통계	경기			광주시			곤지암읍		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
공장/공장용지	67.48	99.16	5	116.77	116.77	1	0	0	0
토지/임야	73.91	77.95	416	86.01	80.12	27	93.68	85.14	5

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

6) 그 밖의 요인 보정률 결정

① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 ①,④,⑦을 선정함.

② 산출산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

순번	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
1	평가사례①	649,000	1.06103	1.000	0.970	667,950	1.746
	표준지A)	374,500	1.02132	-	-	382,484	
비고	※시점수정: 경기도 광주시 계획관리지역(2021.03.04~2022.06.13): 1.06103 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
2	평가사례④	117,000	1.12666	1.000	0.640	84,364	1.417
	표준지B)	58,500	1.01775	-	-	59,538	
비고	※시점수정: 경기도 광주시 녹지지역(2019.07.18~2022.06.13): 1.12666 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
3	평가사례⑦	92,000	1.14525	1.000	1.009	106,311	2.602
	표준지C)	40,000	1.02132	-	-	40,853	
비고	※시점수정: 경기도 광주시 계획관리지역(2019.04.05~2022.06.13): 1.14525 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 공업지대[표준지A/평가사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /평가사례①)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	0.97	형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대[표준지B/평가사례④]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지B /평가사례④)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.80	교통의 편부 등에서 열 세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	지세 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.640	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대[표준지C/평가사례⑦]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지C /평가사례⑦)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.98	교통의 편부 등에서 열 세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.03	지세 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.009	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.70
	B	1.40
	C	2.60

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	374,500	1.02132	1.000	0.801	1.70	520,828	521,000	표준지 A
2)	58,500	1.01775	1.000	0.951	1.40	79,269	79,000	표준지 B
3)	40,000	1.02132	1.000	0.588	2.60	62,455	62,000	표준지 C

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ㉠,㉡,㉢을 선정함.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	도동리 46	공장 용지	공업용	계획 관리	987	750,000,000 (건물포함)	653,000	2021.10.26
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 1997.12.05), 면적 : 384.8㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{750,000,000\text{원} - (800,000\text{원}/\text{㎡} \times 12/35 \times 384.8\text{㎡})\} / 987\text{㎡} \approx 653,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉡	삼리 산3-7	임야	자연림	자연 녹지	306	29,000,000 (토지만거래)	95,000	2021.04.02
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $29,000,000\text{원} / 306\text{㎡} \approx 95,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉢	수양리 산94-3	임야	자연림	계획 관리	99	15,000,000 (토지만거래)	152,000	2021.12.23
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $15,000,000\text{원} / 99\text{㎡} \approx 152,000\text{원}/\text{㎡}$							

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 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 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ㉠	경기도 광주시, 계획관리지역	2021.10.26~2022.06.13	1.03068
거래사례 ㉡	경기도 광주시, 녹지지역	2021.04.02~2022.06.13	1.04876
거래사례 ㉢	경기도 광주시, 계획관리지역	2021.12.23~2022.06.13	1.02255

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

※ 공업지대[일련번호 1)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	0.96	고저 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	0.87	행정상의 조장 및 규제정 도에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.835	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대[일련번호 2)/거래사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉔)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.85	교통의 편부 등에서 열 세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.98	지세 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등 기타규제	0.97	행정상의 조장 및 규제 정도에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.808	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대[일련번호 3)/거래사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례②)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.80	교통의 편부 등에서 열 세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	지세 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등 기타규제	0.60	행정상의 조장 및 규제 정도에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.432	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	653,000	1.000	1.03068	1.000	0.835	561,983	562,000	-
2)	95,000	1.000	1.04876	1.000	0.808	80,503	81,000	-
3)	152,000	1.000	1.02255	1.000	0.432	67,145	67,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1)	521,000	562,000	521,000
2)	79,000	81,000	79,000
3)	62,000	67,000	62,000

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경기도 광주시 곤지암읍 삼리 588-40	2,348	2,348	521,000	1,223,308,000	-
2)	경기도 광주시 곤지암읍 삼리 산12-13	258	258	79,000	20,382,000	-
3)	경기도 광주시 곤지암읍 삼리 산12-15	424	424	62,000	26,288,000	-
합 계		3,030	3,030	-	1,269,978,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 종합의견

대상물건은 경기도 광주시 곤지암읍 삼리 소재 '삼1리마을회관' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,269,978,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	1,269,978,000	-

끝.

토지 감정평가요항표

지적개황도

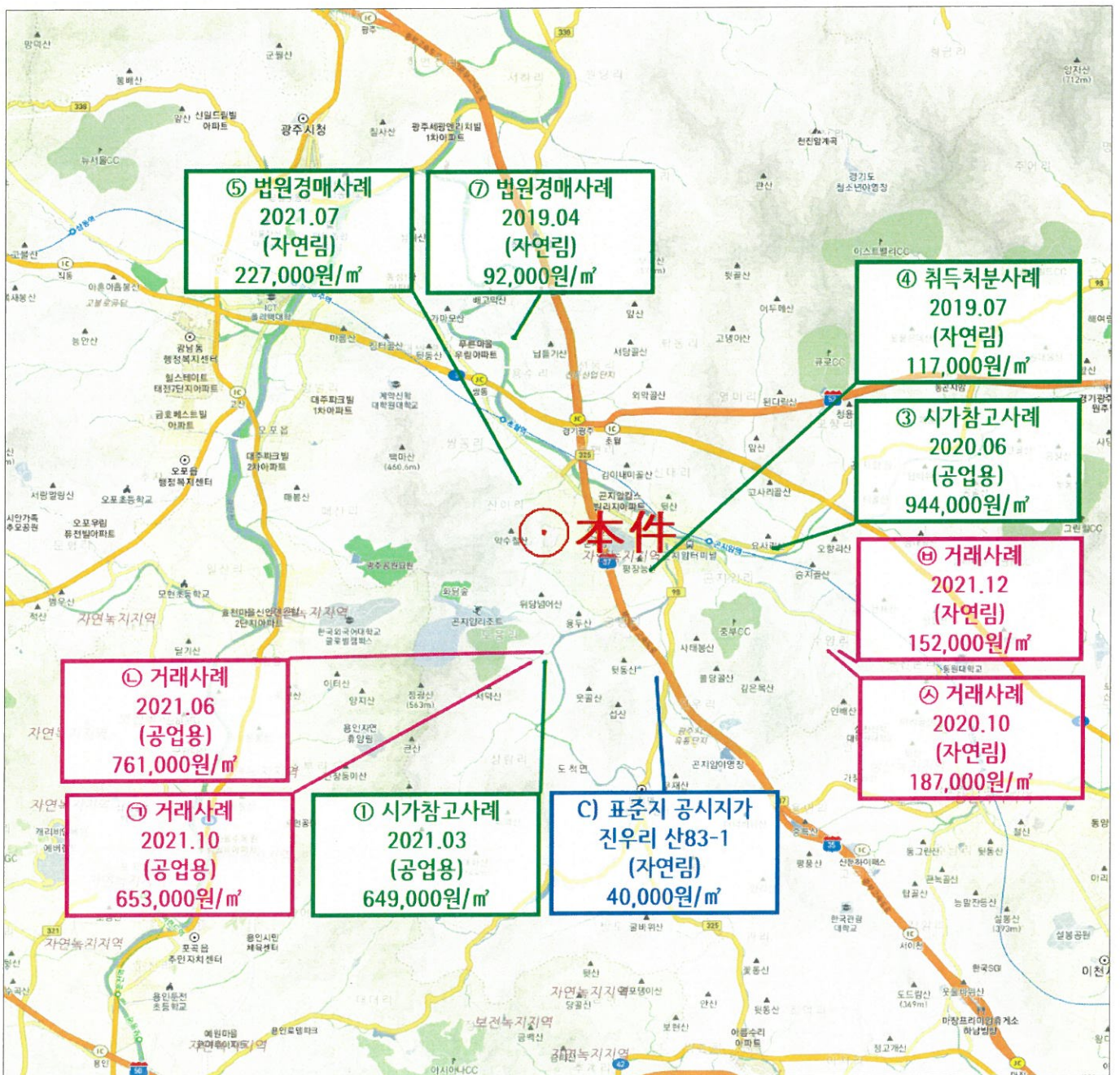


일련 번호	지번	지목	공부면적(㎡)	비고
1	588-40	임야	2,348	
2	신12-13	임야	258	
3	신12-15	임야	424	

위치 및 주위환경	대상물건은 경기도 광주시 곤지암읍 삼리 소재 '삼1리마을회관' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 중·소규모의 공장, 창고, 근린생활시설 등이 혼재한 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.
교통상황	본건 인근까지 차량 출입이 가능하고, 북동측 직선거리 약 1km 지점 "경충대로" 노변으로 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.
도로상태	본건 남서측으로 노폭 약 8m의 포장도로와 지적상 접하나 고저차이로 인하여 직접적인 진출입은 불가함.
형태 및 이용상황	일련번호 1) 토지는 완경사지를 평탄하게 지반공사를 진행한 사다리형 토지임. 일련번호 2), 3) 토지는 완경사지의 부정형 토지로서, 임야임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	감정평가역의 산출근거 및 결정 의견 1.2.나. 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 참조.
제시목록외의 물건	--
공부와의 차이 및 기타	본건 가)의 공부상 지목은 임야이나, 현황 신축허가를 득하고, 착공신고된 토지임.
임대관계	임대 미상임

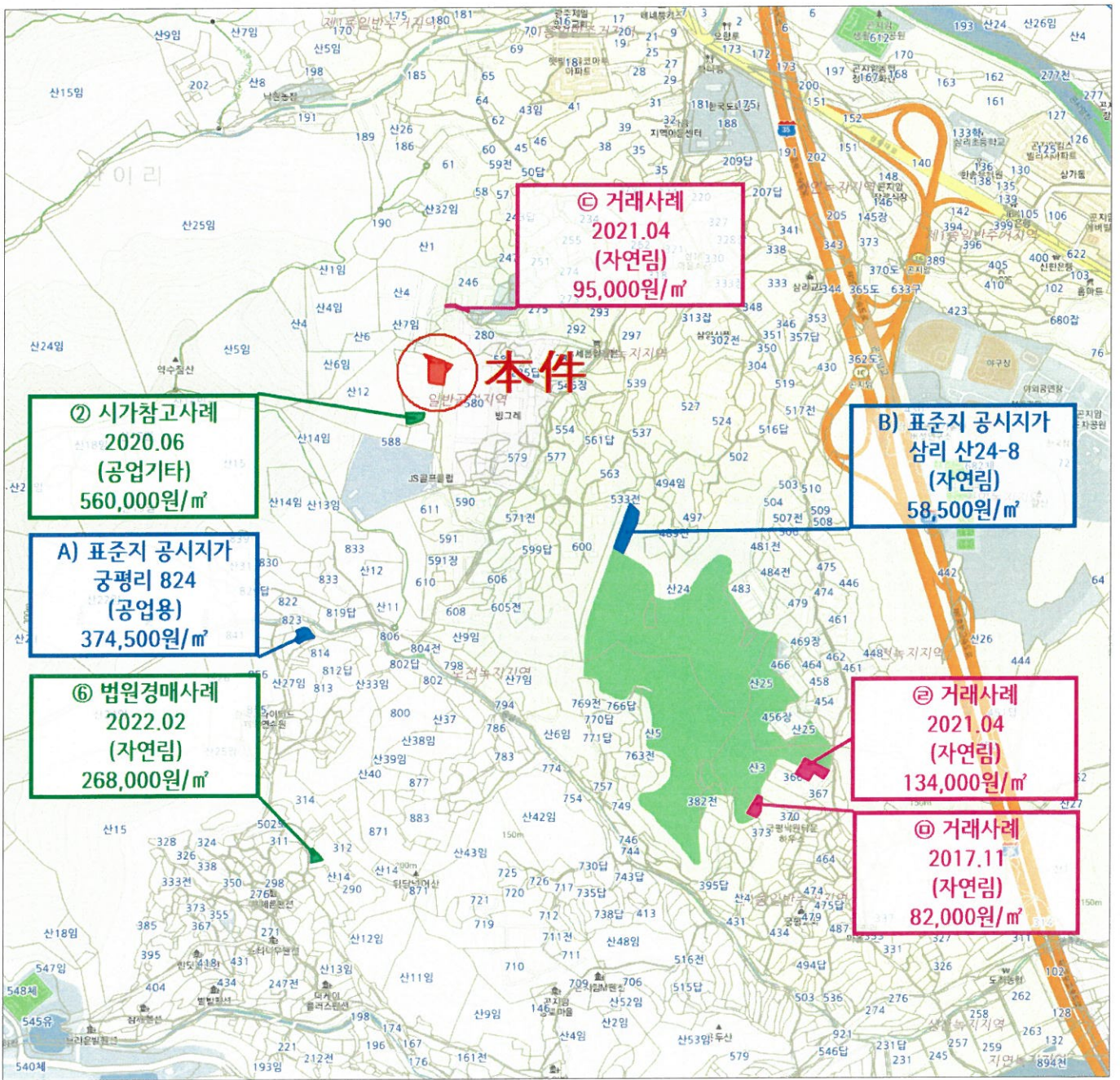
광역위치도

소재지 경기도 광주시 곤지암읍 삼리 588-40 외

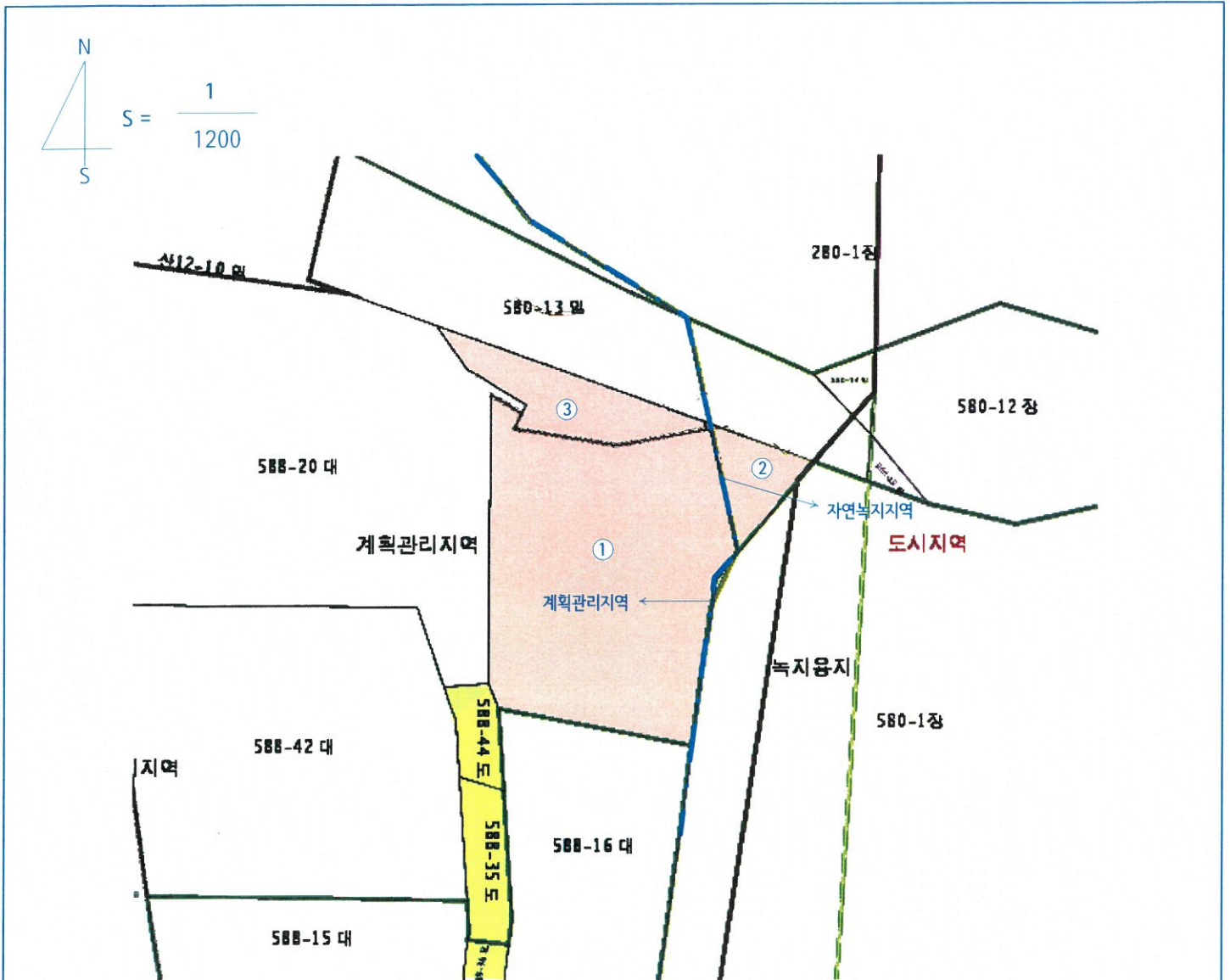


상세위치도









소재지	경기도 광주시 곤지암읍 삼리 588-40 외
-----	--------------------------



지 적 개 황 도



일련 번호	지번	지목	공부면적(㎡)	비고
1	588-40	임야	2,348	
2	산12-13	임야	258	
3	산12-15	임야	424	

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도 로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

사 진 용 지



【 일련번호 1) 토지 전경 】



【 일련번호 2), 3) 토지 전경 】