감정평가서

의 뢰 인 : (주)하나자산신탁

건　　명 : 경기도 평택시 진위면 가곡리 552 외
5필지 (토지) 감정평가

번　　호 : F2190718-001

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.

㈜감정평가법인 이산 경기동부지사
경기도 성남시 분당구 황새울로 224, 215호(수내동, 청구블루빌)
TEL. (031)702-2788　　FAX. (031)702-2790

F2190718-001

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

㈜감정평가법인 이산 경기동부지사 지 사 장 문 현 진 (인)

감정평가액	사백구십일억구천칠백삼십사만삼천원정(₩49,197,343,000.-)			
의 뢰 인	(주)하나자산신탁	감정평가 목적	일반거래(공매)	
채 무 자	—	제 출 처	(주)하나자산신탁	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사엠제이플래닝 [수탁자:(주)하나자산신탁]	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	—	
목록표시근거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2019. 07. 24	2019. 07. 24	2019. 07. 25

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	71,340	토지	71,340	-	49,197,343,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩49,197,343,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상 물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 진위면 가곡리 소재 “갈곶초등학교” 남서측 인근에 위치하는 토지에 대한 (주)하나자산신탁의 일반거래(공매)목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지개요

경기도 평택시 진위면							
기호	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	형상지세	도로교통	2019년 공시지가 (원/㎡)
1	가곡리 552	공장용지	5,342	일반공업, 자연녹지	부정형 평 지	중로한면	565,300
2	가곡리 550	공장용지	39,574	자연녹지, 1종일주	부정형 평 지	세로(가)	560,500
3	갈곶리 316-3	잡종지	20	자연녹지	부정형 평 지	맹 지	566,400
4	갈곶리 308-4	공장용지	24,671	자연녹지	부정형 평 지	소로한면	560,500
5	갈곶리 308-3	대	212	자연녹지	부정형 평 지	맹 지	560,500
6	갈곶리 308-2	도로	1,521	자연녹지	부정형 평 지	맹 지	67,300

나. 평가대상 물건 개요

1) 입지조건

가) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 진위면 가곡리 소재 “갈곶초등학교” 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공장, 농경지 등이 소재하고 있음.

나) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하고, 노선버스정류장이 인근에 소재하는 등 대중교통 여건은 보통시 됨.

2) 토지상황

가) 형상 및 지세 등

- 본건 공히 부정형 평지임.

나) 인접 도로상태

- 기호1)은 서측으로 경기대로변과 연계되어 있음.
- 기호2)는 남측으로 노폭 약 4~6미터의 현황도로에 접함.
- 기호3),5),6) 토지는 맹지임.
- 기호4)는 서측으로 노폭 약 8~10미터의 도시계획시설 도로 및 현황도로에 접함.

다) 이용상황

- 기호1)은 공업나지 및 일부 현황도로 임.
- 기호2)는 공업나지 및 일부 현황도로 임.
- 기호3)~5)는 공업나지 임.
- 기호6)은 지목은 도로이나 묵전 임.

라) 토지이용계획사항

기호	토지이용관계
1	일반공업지역, 자연녹지지역, 소로1류(폭 10M~12M)(저촉), 가축사육제한구역(공동주택 600m이내 - 전 충족 제한), 가축사육제한구역(일부제한 500m이내 - 일부 축종 제한), 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발 56m-140m이내 협의업무위탁 2016.09.09) 임.
2	자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(저촉), 중로1류(폭 20M~25M)(2013-11-29)(저촉), 가축사육제한구역(공동주택 600m이내 - 전 충족 제한), 가축사육제한구역(일부제한 300m이내 - 전 축종 제한), 가축사육제한구역(전부제한구역), 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발 56m-140m이내 협의업무위탁 2016.09.09) 임.
3	자연녹지지역, 가축사육제한구역(공동주택 600m이내 - 전 충족 제한), 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발 56m-140m이내 협의업무위탁 2016.09.09) 임.
4	자연녹지지역, 소로1류(폭 10M~12M)(저촉), 중로1류(폭 20M~25M)(2013-11-29)(저촉), 가축사육제한구역(공동주택 600m이내 - 전 충족 제한), 가축사육제한구역(일부제한 300m이내 - 전 축종 제한), 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발 56m-140m이내 협의업무위탁 2016.09.09) 임.
5	자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 300m이내 - 전 충족 제한), 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발 56m-140m이내 협의업무위탁 2016.09.09) 임.
6	자연녹지지역, 가축사육제한구역(공동주택 600m이내 - 전 충족 제한), 가축사육제한구역(일부제한 300m이내 - 전 축종 제한), 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발 56m-140m이내 협의업무위탁 2016.09.09) 임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며,「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2019.07.24일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2019.07.24일자 실지조사를 실시하였음.

5. 기타 참고사항

가. 본건의 전입세대열람내역 해당사항 없음.(2019년 07월 23일 기준)

나. 등기사항전부증명서상 가처분, (가)압류, 가등기 등 제한물권 현황.
(발행일 : 2019년 07월 18일)

대상 기호	순위 번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	13	압류	2019년5월3일 제11380호	2019년5월3일 압류(법인납세1과-티22860)	권리자 국 (처분청 역삼세무서장)
4	13	압류	2019년5월16일 제12341호	2019년5월16일 압류(법인납세1과-티24443)	권리자 국 (처분청 역삼세무서장)
5	15	압류	2019년5월3일 제11380호	2019년5월3일 압류(법인납세1과-티22860)	권리자 국 (처분청 역삼세무서장)

다. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록 등에 의하였음.

라. 본건의 지적경계, 이용상황 등은 목측 및 항공사진 등에 의하여 판단 후 평가하였으며, 본건에 저촉되는 도시계획시설 도로 및 현황도로의 면적은 개략적으로 산정하여 이를 감안하여 평가하였으니 이해관계인은 필요시 측량을 통하여 정확한 지적경계 및 이용상황을 확인하시기 바람.

마. 본건 토지중 기호1),2)는 둘 이상의 용도지역 [기호1) : 자연녹지지역, 일반공업지역, 기호2) : 자연녹지지역, 제1종일반주거지역)에 속하는 토지이나, 기호1)은 일반공업지역, 기호2)는 제1종일반주거지역 지정 면적이 과소하여 가격 형성에 미치는 영향이 미미한 바 주된 용도지역인 자연녹지지역을 기준으로 평가하였음.

바. 본건 토지 중 기호1) 일부는 도시계획시설 도로와 현황도로에 저촉되며, 도시계획시설 도로저촉 부분과 현황도로 저촉부분은 거의 일치하는 것으로 판단되는 바 도시계획시설 도로 저촉부분과 현황 도로 저촉부분이 일치하는 것으로 보고 저촉부분 (약 2,015㎡)을 감안하여 평가하였음.

사. 본건 토지 중 기호2) 동측 일부는 도시계획시설 도로(약 2,205㎡)에 저촉되며, 남동측 일부는 도시계획시설 도로저촉 및 현황도로(약 75㎡)이며, 남측 일부는 현황도로(약 860㎡)로서 이를 감안하여 평가하였음.

아. 본건 토지 중 기호4) 동측 일부(약 65㎡) 및 서측 일부(약 185㎡)는 도시계획시설 도로저촉에 저촉되나 면적이 과소하여 가격 형성에 미치는 영향이 미미한 바 이에 구애됨이 없이 평가함.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

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.

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.

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·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

Ⅳ. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지 선정

1) 인근지역 표준지 현황

(공시기준일: 2019. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	갈곶리 285	1,324 (일단지)	공장용지	공업용	자연녹지	소로한면	사다리 완경사	590,000

2) 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도 지역, 이용 상황, 주변 환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 **"기호 A"**를 본 감정평가에 적용하였음.

【비교표준지 위치도】

나. 시점수정 (2019.01.01 ~ 2019.07.24)

1) 경기도 평택시 녹지지역 지가변동률

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2019.01.01 ~ 2019.06.30	2.967	2019년 06월 누계
2019.06.01 ~ 2019.06.30	0.527	2019년 06월 변동률
2019.01.01 ~ 2019.07.24	3.401 (1.03401)	(1 + 0.02967) * (1 + 0.00527 * 24/30) ≒ 1.03401

※ 평가시점 현재 2019년 07월 이후 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태이므로, 2019년 06월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

2) 생산자물가지수 (한국은행 2015=100기준)

$$\frac{103.49\ (2019년\ 06월)}{103.03\ (2018년\ 12월)} \fallingdotseq 1.00446$$

3) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반재화의 종합적인 가격변동을 나타내는 통계지수로 부동산의 지역적인 특성에 따른 지가변동추이를 적절하게 반영한다고 볼 수 없으므로 국토교통부에서 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 공히 인근 지역에 소재하는 바, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

라. 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

1) 비교항목

<공업지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두
환경조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적
		형상
		고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비 고
1	A	1.10	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.770	-
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세하여 종합 개별요인 비교치 열세함.								
	A	1.10	1.00	1.00	0.70	0.33	1.00	0.254	도시계획시설 도로 및 현황 도로
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(규제정도 및 이용상황 등)에서 열세하여 종합 개별요인 비교치 열세함.								
2	A	0.97	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.931	-
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.								
	A	0.97	1.00	1.00	0.96	0.85	1.00	0.792	도시계획시설 도로
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(규제정도 등)에서 열세함.								
	A	0.97	1.00	1.00	0.96	0.33	1.00	0.307	현황도로 등
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(규제정도 및 이용상황 등)에서 열세함.								

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
3	A	0.80	1.00	1.00	0.60	0.94	1.00	0.451
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목)에서 열세함.							
4	A	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
5	A	0.80	1.00	1.00	0.60	1.00	1.00	0.480
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
6	A	0.80	1.00	1.00	0.70	0.80	1.00	0.448
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목)에서 열세함.							

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 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근 지역의 감정평가 선례

(자료출처 : 감정평가협회)

기호	소재지	용도지역	지목	이용 상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1	가곡리 385-11	자연녹지 1종일주	공장 용지	공업용	2019.03.05	시가참고	659,000	자연녹지 부분
2	가곡리 312	자연녹지	공장 용지	공업용	2019.02.25	담보	650,000	-
3	갈곶리 284	자연녹지	공장 용지	공업용	2018.11.05	담보	756,000	-

3) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래시점	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	가곡리 344-1외	자연녹지	공장용지	6,493	2019.04.01	4,825,000,000	671,319	-
1) 건물가격 : 철근콘크리트조 등, 공장 등, 지상1층~3층. 사용승인 1990.01.22. 450,000원/㎡ x 11년/40년 x 3,766.67㎡ ≒ 466,125,400원 2) 토지가격 : (4,825,000,000원 - 466,125,400원) / 6,493㎡ ≒ 671,319원/㎡								
#2	가곡리 392-1	자연녹지	대	389	2017.11.07	280,000,000	719,794	-
토지만의 거래사례임.								
#3	가곡리 307-22	1종일주	임야	628	2018.06.30	500,000,000	796,178	-
토지만의 거래사례임.								

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정원KAIS

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

가) 비교사례의 선택

본건 인근지역 및 유사지역에서 평가목적, 위치, 주위환경, 기준시점 등을 감안하여 본건 평가 시 비교하여 참작할 필요가 있는 비교사례를 아래와 같이 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	이용 상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1	가곡리 385-11	자연녹지 1종일주	공장 용지	공업용	2019.03.05	시가참고	659,000	자연녹지 부분

나) 산출 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정률} = \frac{\text{선례(사례) 기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점의 가격}}$$

$$= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 (사례기준/ 공시지가기준)
비교 선례	1	659,000	1.000	1.02414	1.000	1.154	778,844	1.276
비교 표준지	A	590,000	1.000	1.03401	1.000	1.000	610,066	

※ 시점수정 (경기도 평택시 녹지지역)

기간	변동률	비고
2019.03.05 ~ 2019.07.24	2.414% (1.02414)	(1 + 0.00375 * 27/31) * (1 + 0.00596) * (1 + 0.00520) * (1 + 0.00527) * (1 + 0.00527 * 24/30) ≒ 1.02414

※ 2019년 07월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 06월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

※ 개별요인

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인
A/1	1.03	1.00	1.00	1.12	1.00	1.00	1.154
비교표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상,면적 등)에서 우세함.							

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가전례, 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인치를 아래와 같이 결정하였음.

표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.27

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	590,000	1.03401	1.000	0.770	1.27	596,583	597,000	-
	590,000	1.03401	1.000	0.254	1.27	196,795	197,000	도시계획시설도로 및 현황도로
2	590,000	1.03401	1.000	0.931	1.27	721,324	721,000	-
	590,000	1.03401	1.000	0.792	1.27	613,629	614,000	도시계획시설도로
	590,000	1.03401	1.000	0.307	1.27	237,859	238,000	현황도로 등
3	590,000	1.03401	1.000	0.451	1.27	349,427	349,000	-
4	590,000	1.03401	1.000	0.960	1.27	743,792	744,000	-
5	590,000	1.03401	1.000	0.480	1.27	371,896	372,000	-
6	590,000	1.03401	1.000	0.448	1.27	347,103	347,000	-

사. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

구분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	3,327	597,000	1,986,219,000	-
		2,015	197,000	396,955,000	도시계획 시설도로 및 현황도로
	2	36,434	721,000	26,268,914,000	-
		2,205	614,000	1,353,870,000	도시계획 시설도로
		935	238,000	222,530,000	현황도로 등
	3	20	349,000	6,980,000	-
	4	24,671	744,000	18,355,224,000	-
	5	212	372,000	78,864,000	-
	6	1,521	347,000	527,787,000	-
합계				49,197,343,000	

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격

가. 비교거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 **"거래사례 기호 #1"** 을 선정하였음.

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래시점	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	가곡리 344-1외	자연녹지	공장용지	6,493	2019.04.01	4,825,000,000	671,319	-

나. 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 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

다. 시점수정 (경기도 평택시 녹지지역)

기간	변동률	비고
2019.04.01 ~ 2019.07.24 (#1)	2.081% (1.02081)	(1 + 0.00596) * (1 + 0.00520) * (1 + 0.00527) * (1 + 0.00527 * 24/30) ≒ 1.02081

※ 2019년 07월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 06월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상 토지는 공히 인근 지역에 소재하는 바, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

마. 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비 고
1	#1	1.13	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.904	-
	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세하여 종합 개별요인 비교치 열세함.								
	#1	1.13	1.00	1.00	0.80	0.33	1.00	0.298	도시계획시설 도로 및 현황 도로
	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(규제정도 및 이용상황 등)에서 열세하여 종합 개별요인 비교치 열세함.								
2	#1	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	-
	본건은 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.								
	#1	1.00	1.00	1.00	1.05	0.85	1.00	0.893	도시계획시설 도로
	본건은 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나 행정적조건(규제정도 등)에서 열세하여 종합 개별요인 비교치 열세함.								
	#1	1.00	1.00	1.00	1.05	0.33	1.00	0.347	현황도로 등
	본건은 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나 행정적조건(규제정도 및 이용상황 등)에서 열세하여 종합 개별요인 비교치 열세함.								

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
3	#1	0.83	1.00	1.00	0.70	0.94	1.00	0.546
	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목)에서 열세함.							
4	#1	1.03	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.082
	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.							
5	#1	0.83	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.581
	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
6	#1	0.83	1.00	1.00	0.80	0.80	1.00	0.531
	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목)에서 열세함.							

바. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	671,319	1.00	1.02081	1.000	0.904	619,501	620,000	-
	671,319	1.00	1.02081	1.000	0.298	204,216	204,000	도시계획시설도로 및 현황도로
2	671,319	1.00	1.02081	1.000	1.050	719,554	720,000	-
	671,319	1.00	1.02081	1.000	0.893	611,963	612,000	도시계획시설도로
	671,319	1.00	1.02081	1.000	0.347	237,795	238,000	현황도로 등
3	671,319	1.00	1.02081	1.000	0.546	374,168	374,000	-
4	671,319	1.00	1.02081	1.000	1.082	741,483	741,000	-
5	671,319	1.00	1.02081	1.000	0.581	398,153	398,000	-
6	671,319	1.00	1.02081	1.000	0.531	363,889	364,000	-

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	3,327	620,000	2,062,740,000	-
		2,015	204,000	411,060,000	도시계획 시설도로 및 현황도로
	2	36,434	720,000	26,232,480,000	-
		2,205	612,000	1,349,460,000	도시계획 시설도로
		935	238,000	222,530,000	현황도로 등
	3	20	374,000	7,480,000	-
	4	24,671	741,000	18,281,211,000	-
	5	212	398,000	84,376,000	-
	6	1,521	364,000	553,644,000	-
합계				49,204,981,000	

3. 토지 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	토지평가액의 결정
토지	49,197,343,000	49,204,981,000	₩49,197,343,000

나. 토지 감정평가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제 12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구분		사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	3,327	597,000	1,986,219,000	-
		2,015	197,000	396,955,000	도시계획 시설도로 및 현황도로
	2	36,434	721,000	26,268,914,000	-
		2,205	614,000	1,353,870,000	도시계획 시설도로
		935	238,000	222,530,000	현황도로 등
	3	20	349,000	6,980,000	-
	4	24,671	744,000	18,355,224,000	-
	5	212	372,000	78,864,000	-
	6	1,521	347,000	527,787,000	-
합계				49,197,343,000	

2. 종합의견

본건은 경기도 평택시 진위면 가곡리 소재 “갈곶초등학교” 남서측 인근에 위치하는 토지로서, 인근의 평가전례, 가격수준 등을 종합 고려하여 위와 같이 감정평가액을 결정함.

- 이 하 여 백 -

토지 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 평택시 진위면 가곡리	522	공장용지	일반공업지역, 자연녹지지역	5,342	3,327	597,000	1,986,219,000	
						2,015	197,000	396,955,000	도시계획시설도로 및 현황도로
2	"	550	공장용지	자연녹지지역, 제1종일반주거지역	39,574	36,434	721,000	26,268,914,000	
						2,205	614,000	1,353,870,000	도시계획시설도로
						935	238,000	222,530,000	현황도로 등
3	경기도 평택시 진위면 갈곶리	316-3	잡종지	자연녹지지역	20	20	349,000	6,980,000	
4	"	308-4	공장용지	자연녹지지역	24,671	24,671	744,000	18,355,224,000	
5	"	308-3	대	자연녹지지역	212	212	372,000	78,864,000	
6	"	308-2	도로	자연녹지지역	1,521	1,521	347,000	527,787,000	
[합 계]								₩49,197,343,000.-	
				이 하 여 백					

F2190718-001

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 평택시 진위면 가곡리 552외 5필지

(주)감정평가법인이산

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 평택시 진위면 가곡리 552외 5필지

F2190718-001

지 적 도

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

(주)감정평가법인이산

사 진 용 지

【 기호1 도시계획시설 도로 및 현황도로 】

【 기호 2 전경 】

【 기호 2 현황도로 전경 】

【 기호 3, 6 전경 】

사 진 용 지

【 기호 4 전경 】

【 기호 4 출입구 전경 】

【 기호 5 전경 】

【 주위전경 (경기대로) 】