

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 (주)하나자산신탁
건명	경기도 포천시 소흘읍 송우리 569외 토지
감정평가서번호	DA244-042410

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



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	경기도 포천시 소흘읍 송우리 569외		
감정평가액	\ 24,075,063,560.-		
부동산의 종류	토지	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 해당사항 없음 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2024.04.24

(토지)감정평가표

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

감정평가사 최지훈

최 지 훈



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	이백사십억칠천오백육만삼천오백육십원정(₩24,075,063,560.-)			
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가목적	공매	
제출처	(주)하나자산신탁	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사하나자산신탁	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2024.04.25.	2024.04.25.	2024.04.26.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	32,628	토지	32,628.48	-	24,075,063,560
	11 22 × $\frac{11}{499}$					
합계					₩24,075,063,560.-	
		-	이 하 여 백	-		

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

尹 漢 權



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 |

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 포천시 소흘읍 송우리 소재 "동남중·고등학교"에서 북서측 인근 계획관리지역 내에 위치하는 토지(일단의 건축허가부지, 도로예정지, 임야 등)으로서, (주)하나자산신탁의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2024. 04. 25. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024. 04. 25.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"

② 대상토지와 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 감정평가방법인 "공시지가기준법"

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
4. 본건 토지 중 일련번호(1)~(8)은 일단의 건축허가(물류창고 신축예정)부지로서, 일단으로 건축허가를 득하여 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용될 예정이고, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가하였으니, 업무진행시 참고바람.
5. 본건 토지 중 일련번호(9)~(12)는 도로예정지로서, 공·사법상 제한 등을 감안하여 감정평가하였으며, 가치형성요인이 유사하여 평균단가로 감정평가하였으니, 업무진행시 참고바람.
6. 본건 토지 중 일련번호(13, 14) 토지는 항공사진상 도로에 접하거나, 일부 도로에 이용되는 것으로 조사되었으나, 후첨 사진용지와 같이 기준시점현재 진출입이 제한된 도로(과거 군시설 내부도로)인 것으로 탐문조사되어 이용상 제한사항 등을 감안하여 감정평가하였음.
7. 본건 토지 중 일련번호(9) 토지는 공유지분 토지 중 (주)하나자산신탁 소유 지분만의 감정평가로서, 위치확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 토지단가를 적용하되, 면적은 공부상 지분비율을 기준으로 하였음.
8. 후첨 "사진용지"와 같이 본건 일부 지상에 컨테이너BOX, 이동식화장실, 비닐하우스 농막, 잡목, 농작물 등이 소재하는 것으로 조사되었으나, 평가목적을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였으니, 업무진행시 참고바람.
9. 후첨 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견II의 IV. 합리성검토 및 감정평가액 결정, 4. 필지별 배분금액"에 평가대상 토지별 평가금액을 기재하였으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI 그 밖의 사항

1. 본건의 건축허가 내역은 아래와 같은 것으로 세움터 및 포천시청 건축과로부터 탐문조사되었음.

※ 건축허가 내역

- 허가번호 : 2022-건축과-신축허가-311
- 허가일자 : 2022. 10. 28
- 건축주 : (주)로지온레스터스에스피씨 → (주)하나자산신탁(2023. 01. 08 건축주변경)
- 대지위치 : 경기도 포천시 소흘읍 송우리 산75외 7필지
(송우리 569, 570-2, 570-3, 570-4, 570-5, 629, 산74-9)

※ 송우리 산75, 산74-9번지는 각각 송우리 570-8번지와 570-7번지로 등록전환되었으며, 이후 일련번호(13, 14, 15) 토지로 분할되었으니, 업무진행시 참고바람.

- 대지면적 : 27,660m²
- 건축면적(건폐율) : 11,020.63m²(39.8432%)
- 연면적(용적률) : 36,947.88m²(65.0952%)
- 건물명칭 : 주건축물제1동
- 주용도 : 창고시설

2. 후첨 "사진용지"와 같이 본건 지상에 소재하는 컨테이너Box에 경고문구가 부착되어 있으니 업무진행시 참고바람.

(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 포천시 소흘읍 송우리	569	대	계획관리지역	1,729	27,660	824,000	22,791,840,000	일괄평가 일단의 건축허가 부지
2	"	570- 7	임야	계획관리지역	12,443				
3	"	570- 8	임야	계획관리지역	4,259				
4	"	629	답	계획관리지역	3,924				
5	"	570- 2	답	계획관리지역	687				
6	"	570- 3	답	계획관리지역	1,904				
7	"	570- 4	답	계획관리지역	2,053				
8	"	570- 5	답	계획관리지역	661				
9	"	567- 10	잡종지	계획관리지역	22 ×11/499	2,419.48	272,000	658,098,560	
10	"	570- 9	임야	계획관리지역	1,946				
11	"	570- 14	임야	계획관리지역	243				
12	"	572- 43	전	계획관리지역	230				
13	"	570- 11	임야	계획관리지역	535	535	225,000	120,375,000	
14	"	570- 12	임야	계획관리지역	1,154	1,154	225,000	259,650,000	
15	"	570- 13	임야	계획관리지역	860	860	285,000	245,100,000	
합 계							\ 24,075,063,560.-		
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2023년, 원/㎡)
1	송우리 569	대	1,729	계획관리 일단의 건축허가 부지	세로(가)	부정형 완경사	225,100
2	송우리 570-7	임야	12,443				21,800
3	송우리 570-8	임야	4,259				22,000
4	송우리 629	답	3,924				104,700
5	송우리 570-2	답	687				118,900
6	송우리 570-3	답	1,904				117,700
7	송우리 570-4	답	2,053				123,500
8	송우리 570-5	답	661				117,700
9	송우리 567-10	잡종지	0.48	계획관리 도로예정지	-	부정형 완경사	392,100
10	송우리 570-9	임야	1,946				29,600
11	송우리 570-14	임야	243				29,600
12	송우리 572-43	전	230				376,400
13	송우리 570-11	임야	535	계획관리 자연림	맹지	삼각형 완경사	22,200
14	송우리 570-12	임야	1,154	계획관리 자연림	맹지	부정형 완경사	22,200
15	송우리 570-13	임야	860	계획관리 자연림	맹지	삼각형 완경사	22,400
합계			<u>32,628.48</u>				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024. 01. 01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
41650-405(A)	송우리 591-7	330	공장용지	계획관리	사다리	새터별 서측인근	308,300
			공업용	세로(가)	평지		
41650-420(B)	송우리 산74-8	11,306	임야	계획관리	부정형	동남중고교 북서측인근	21,000
			자연림	맹지	완경사		
41650-401(C)	송우리 570-2	687	답	계획관리	부정형	오리골 내	118,900
			전	세로(불)	평지		

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음. 다만, 표준지(C)는 대상 건축허가부지에 속해 있으나, 건축허가를 득한 상태가 아닌 현황 "전"상태를 기준으로 조사평가된 것으로 판단되어 선정배제하였으니, 참조바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2024. 01. 01. ~ 2024. 04. 25.
- 대상지역 : 경기도 포천시
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024. 01. 01. ~ 2024. 03. 31.	0. 193%	3월까지 누계
2024. 04. 01. ~ 2024. 04. 25.	$0. 076\% \times 25/31$	3월 지가변동률 : 0. 076%
누 계	0. 254% (1. 00254)	$(1+0. 00193) \times (1+0. 00076 \times 25/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 4월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 3월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (공업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목	세 항 목
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 ~ 8 (일괄)	(A)송우리 591-7	1.00	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.880
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(면적, 형상, 경사도, 대지조성정도 등)에서 열세함.							
9 ~ 12	(A)송우리 591-7	1.00	1.00	1.00	0.88	0.33	1.00	0.290
	본건은 도로예정지로 인근토지의 1/3이내로 평가하였음(인근토지는 비교표준지와 비교하여 획지조건(면적, 형상, 경사도, 대지조성정도 등에서 열세함).							

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
13	(B)송우리 산74-8	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
14	(B)송우리 산74-8	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.					
15	(B)송우리 산74-8	1.15	1.10	1.00	1.00	1.265
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(면적, 경사도 등)에서 우세함.					

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	송우리 604-1	임야	1,258	계획관리 토지임야	415,140,000	330,000	법원경매 2023.10.05
2	송우리 575-11	대	661	계획관리 상업용	727,100,000	1,100,000	담보 2023.09.26
3	송우리 640-6	전	747	계획관리 전	484,056,000	648,000	담보 2023.05.25
4	이가팔리 508-44	임야	2,160	계획관리 전기타	1,587,600,000	735,000	담보 2023.03.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
5	이가팔리 587-1	공장 용지	3,235	계획관리 공업용	2,960,025,000	915,000	시가참고 2022. 10. 07
6	이가팔리 539	임야	558.66	계획관리 자연림	149,162,220	267,000	법원경매 2022. 08. 12
7	초가팔리 산34-1	임야	42,744	계획관리 자연림	19,865,381,500	465,000	법원경매 2022. 10. 20

※ 평가사례 기호(3)은 개발행위허가, 기호(4)는 건축허가를 득한 토지임.

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	송우리 568-2	전	475	계획관리 전	660,000,000	1,390,000	2021. 11. 30
2	송우리 640	전	1,148	계획관리 전	712,000,000	620,000	2021. 06. 22
3	이가팔리 381외	대, 도로	1,617	계획관리 상업나지	1,250,000,000	770,000	2021. 06. 30
4	이가팔리 508-16외	임야, 도로	719.7	계획관리 주거나지	580,000,000	806,000	2022. 05. 17
5	이가팔리 358	임야	1,182	계획관리 전 (건축신고)	538,000,000	455,000	2022. 04. 22
6	이가팔리 508-44외	임야, 도로	2,228.9	계획관리 토지임야	870,000,000	390,000	2020. 09. 29
7	초가팔리 산1-2	임야	555	계획관리 자연림	184,000,000	332,000	2023. 02. 09
8	이동교리 100-1외	임야	12,648	계획관리 토지임야	6,443,000,000	509,000	2021. 07. 12

※ 거래사례 기호(3)은 대, 도로가 일괄거래된 사례로서 도로면적에 도로가액비율(1/3)을 적용하여 토지면적 및 토지단가를 산정하였음. $(1,605 + 37 \times 1/3 = 1,617)$

※ 거래사례 기호(4)은 임야, 도로가 일괄거래된 사례로서 도로면적에 도로가액비율(1/3)을 적용하여 토지면적 및 토지단가를 산정하였음. $(695 + 74.09 \times 1/3 = 719.7)$

※ 거래사례 기호(5)는 건축신고한 상태임.

※ 거래사례 기호(6)은 임야 및 현황도로가 일괄거래된 사례로서 도로면적에 도로가액비율(1/3)을 적용하여 토지면적 및 토지단가를 산정하였음. $(2,169 + (124.34 + 55.33) \times 1/3 = 2,228.9)$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
계획관리지역	세로변	건축허가지	800,000 ~ 850,000	일련번호(1)~(8) 유사
	맹지	자연림	200,000 ~ 300,000	일련번호(13)~(15) 유사

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2023. 01. 01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	송우리 569	대	1,729	225,100	389,197,900
2	송우리 570-7	임야	12,443	21,800	271,257,400
3	송우리 570-8	임야	4,259	22,000	93,698,000
4	송우리 629	답	3,924	104,700	410,842,800
5	송우리 570-2	답	687	118,900	81,684,300
6	송우리 570-3	답	1,904	117,700	224,100,800
7	송우리 570-4	답	2,053	123,500	253,545,500
8	송우리 570-5	답	661	117,700	77,799,700
9	송우리 567-10	잡종지	0.48	392,100	188,208
10	송우리 570-9	임야	1,946	29,600	57,601,600
11	송우리 570-14	임야	243	29,600	7,192,800
12	송우리 572-43	전	230	376,400	86,572,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
13	송우리 570-11	임야	535	22,200	11,877,000
14	송우리 570-12	임야	1,154	22,200	25,618,800
15	송우리 570-13	임야	860	22,400	19,264,000
합계			<u>32,628.48</u>		<u>2,010,440,808</u>

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 포천시	최근1년	대지	21.54	5	총 18건 중
		임야	77.46	38	총 111건 중
		전	67.8	16	총 55건 중
		답	65.31	21	총 62건 중
		도로	55.42	7	총 22건 중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

거래사례, 평가사례 기준 표준지가액	=	거래사례, 평가사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인	
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가 × 시점수정	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 평가사례의 채택

특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 평가사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(1, 5) 선택하였음.

(3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	5	915,000	1.00776	1.00	1.017	937,776
B	1	330,000	1.00395	1.00	0.680	225,286

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #5	2022. 10. 07. ~ 2024. 04. 25.	경기도 포천시 계획관리지역	0.776% (1.00776)
평가사례 #1	2023. 10. 05. ~ 2024. 04. 25.	경기도 포천시 계획관리지역	0.395% (1.00395)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉔ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	5	1.00	0.95	-	1.00	1.07	1.00	1.00	1.017
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 획지조건(면적, 형상 등)에서 우세하고, 접근조건(인근 교통시설 및 편의시설과의 거리)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 비교표준지가 우세함.								
B	1	-	0.85	0.80	-	-	1.00	1.00	0.680
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(면적, 경사도 등)에서 열세함.								

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	308,300	1.00254	309,083
B	21,000	1.00254	21,053

(5) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	거래사례, 평가사례 기준 표준지가액 (원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액 (원/㎡)	산출 보정치
A	937,776	309,083	3.034
B	225,286	21,053	10.70

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
41650-405(A)	송우리 591-7	평가사례 #5	3.03	1 ~ 8, 9 ~ 12
41650-420(B)	송우리 산74-8	평가사례 #1	10.70	13, 14, 15

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 ~ 8	(A)308,300	1.00254	1.00	0.880	3.03	824,139	824,000
9 ~ 12	(A)308,300	1.00254	1.00	0.290	3.03	271,591	272,000
13	(B)21,000	1.00254	1.00	1.000	10.70	225,271	225,000
14	(B)21,000	1.00254	1.00	1.000	10.70	225,271	225,000
15	(B)21,000	1.00254	1.00	1.265	10.70	284,967	285,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 8	27,660	824,000	22,791,840,000	
9 ~ 12	2,419.48	272,000	658,098,560	
13	535	225,000	120,375,000	
14	1,154	225,000	259,650,000	
15	860	285,000	245,100,000	
합계	<u>32,628.48</u>		<u>24,075,063,560</u>	

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
3	이갈팔리 381외	대, 도로	1,617	계획관리 상업나지	1,250,000,000	770,000	2021.06.30
8	이동교리 100-1외	임야	12,648	계획관리 토지임야	6,443,000,000	509,000	2021.07.12

※ 거래사례 기호(3)은 대,도로가 일괄거래된 사례로서 도로면적에 도로가액비율(1/3)을 적용하여 토지면적 및 토지단가를 산정하였음. $(1,605 + 37 \times 1/3 = 1,617)$

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(3, 8)을 비교 사례 자료로 채택함.

3. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1 ~ 8 (일괄)	3	770,000	1.00	1.05016	1.00	1.020	825,000
9 ~ 12	3	770,000	1.00	1.05016	1.00	0.337	273,000
13	8	509,000	1.00	1.04889	1.00	0.438	234,000
14	8	509,000	1.00	1.04889	1.00	0.438	234,000
15	8	509,000	1.00	1.04889	1.00	0.554	296,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. (1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #3	2021. 06. 30. ~ 2024. 04. 25.	경기도 포천시 계획관리지역	5.016% (1.05016)
거래사례 #8	2021. 07. 12. ~ 2024. 04. 25.	경기도 포천시 계획관리지역	4.889% (1.04889)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 ~ 8	3	1.00	1.02	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(인근 교통시설 및 공공시설과의 거리)에서 우세함.								
9 ~ 12	3	1.00	1.02	-	1.00	1.00	0.33	1.00	0.337
	본건은 도로예정지로 인근토지의 1/3이내로 감정평가하였음(인근 토지는 거래사례와 비교하여 본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(인근 교통시설 및 공공시설과의 거리)에서 우세함).								
13	8	-	0.73	0.60	-	-	1.00	1.00	0.438
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(면적, 경사도 등)에서 열세함.								
14	8	-	0.73	0.60	-	-	1.00	1.00	0.438
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(면적, 경사도 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
15	8	-	0.84	0.66	-	-	1.00	1.00	0.554
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(면적, 경사도 등)에서 열세함.								

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 8	27,660	825,000	22,819,500,000	
9 ~ 12	2,441	273,000	666,393,000	
13	535	234,000	125,190,000	
14	1,154	234,000	270,036,000	
15	860	296,000	254,560,000	
합계	<u>32.650</u>		<u>24,135,679,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	24,075,063,560	
거래사례비교법	24,135,679,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>24,075,063,560</u>
----------	-----------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 필지별 배분가액

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	평가단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	송우리 569	대	1,729	824,000	389,197,900
2	송우리 570-7	임야	12,443	824,000	271,257,400
3	송우리 570-8	임야	4,259	824,000	93,698,000
4	송우리 629	답	3,924	824,000	410,842,800
5	송우리 570-2	답	687	824,000	81,684,300
6	송우리 570-3	답	1,904	824,000	224,100,800
7	송우리 570-4	답	2,053	824,000	253,545,500
8	송우리 570-5	답	661	824,000	77,799,700
9	송우리 567-10	잡종지	0.48	272,000	130,560
10	송우리 570-9	임야	1,946	272,000	529,312,000
11	송우리 570-14	임야	243	272,000	66,096,000
12	송우리 572-43	전	230	272,000	62,560,000
13	송우리 570-11	임야	535	225,000	120,375,000
14	송우리 570-12	임야	1,154	225,000	259,650,000
15	송우리 570-13	임야	860	285,000	245,100,000
합계			<u>32,628.48</u>		<u>24,075,063,560</u>

토지감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 포천시 소흘읍 송우리 소재 "동남중·고등학교"에서 북서측으로 직선거리 약 300m, "신봉초등학교"에서 서측으로 직선거리 약 500m지점에 위치하는 토지임.

2. 부근상황

본건 인근은 소규모 공장, 전, 담, 자연림 등이 혼재하는 지대로서, 본건 남동측으로 대규모 아파트단지, 각종 학교 및 근린생활시설 등이 위치하고 있음.

3. 교통상황

본건 일부까지 차량의 접근이 가능하고, 본건으로부터 북동측으로 직선거리 약 300m 지점에 노선버스정류장이 소재하는 간선도로("송우로")가 통과하고 있으며, 동도로를 통해 인근 지역으로의 접근성이 양호한 편임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

토지감정평가요항표

II. 토지 상황

1. 지세 및 형상, 이용상황

일련번호(1)~(8)은 대체로 평지 및 환경사지에 소재하는 부정형의 물류창고 예정부지임.
일련번호(9)~(12)는 물류창고 진입을 위한 도로예정지임.
일련번호(13)~(15)는 경사지에 소재하는 부정형 및 삼각형의 자연림임.

2. 접면도로 상황

본건 토지 일련번호(1)~(8) 건축허가(물류창고)부지는 현황 북측 및 북서측으로 노폭 약 3m의 도로에 접하고 있으나, 도로예정지인 일련번호(9~12)를 통해 진입이 예정된 상태임.

본건 토지 일련번호(13), (14)는 지적도상 맹지이며, 인접필지를 통해 접근가능함. 다만, 동토지는 항공사진상 도로에 접하거나, 일부 도로에 이용되는 것으로 조사되었으나, 후첨 사진용지와 같이 기준시점현재 진출입이 제한된 도로(과거 군시설 내부도로)인 것으로 탐문조사되었으니, 업무진행시 참고바람.

3. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1), (4)~(9) : 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(남부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

일련번호(2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(남부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 젖소 닭 돼지 오리 메추리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

일련번호(3), (10), (11), (13), (15) : 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(남

토지감정평가요항표

부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

일련번호(12) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(남부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조 제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

일련번호(14) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(남부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 젓소 닭 돼지 오리 메추리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

4. 제시목록외의 물건

후첨 "사진용지"와 같이 본건 일부 지상에 컨테이너BOX, 이동식화장실, 비닐하우스 농막, 잡목, 농작물 등이 소재하는 것으로 조사되었으며, 컨테이너Box에는 경고문구가 부착되어 있으니, 업무진행시 참고바람.

5. 공부와의 차이

해당사항 없음.

6. 기타사항

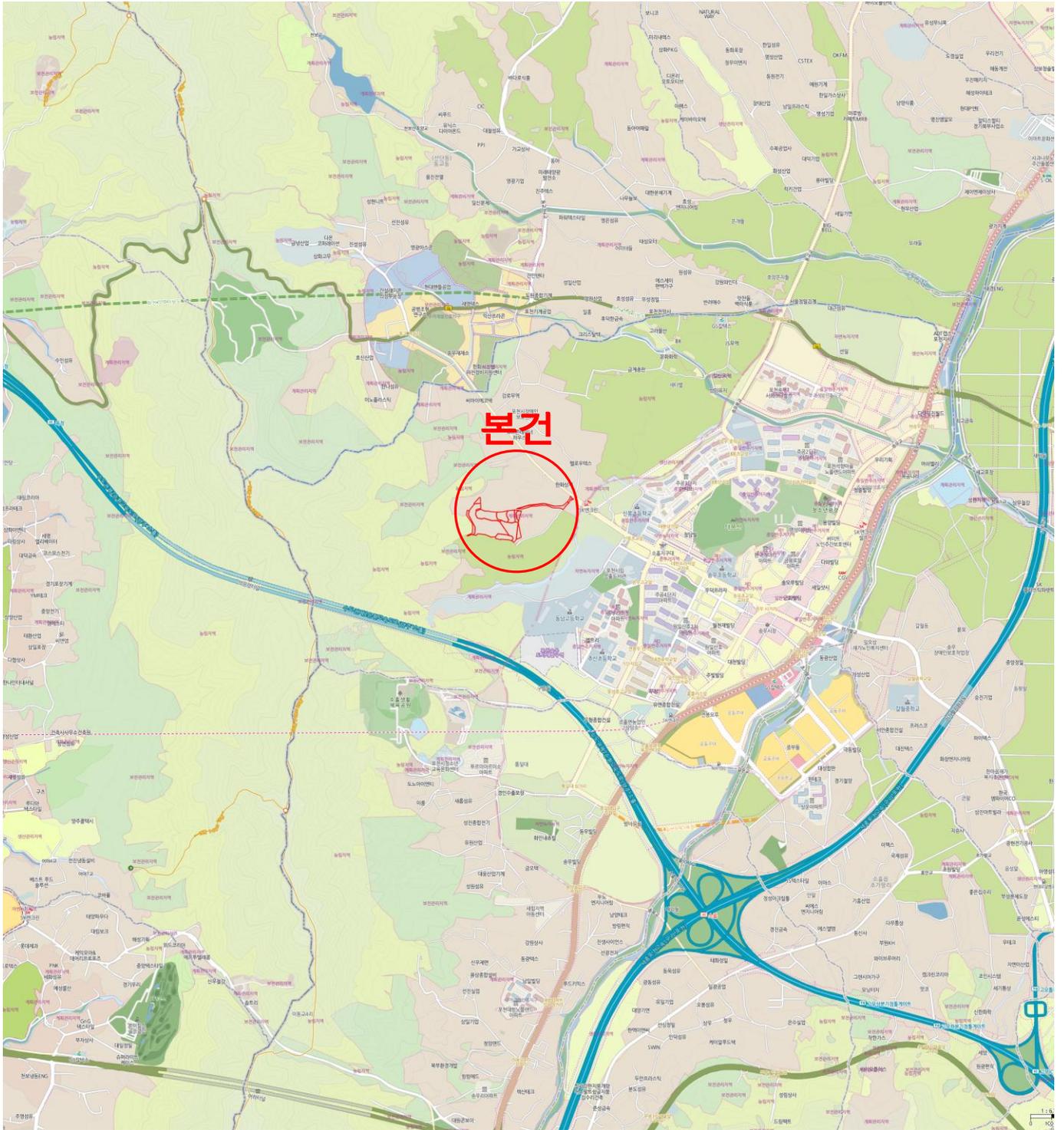
본건을 주소지로 한 전입세대는 없는 것으로 주민센터에서 2024.04.26 자로 조사되었으니, 업무진행시 참고바람.

위 치 도

일련번호 : ()



소재지	경기도 포천시 소흘읍 송우리 569외
-----	----------------------

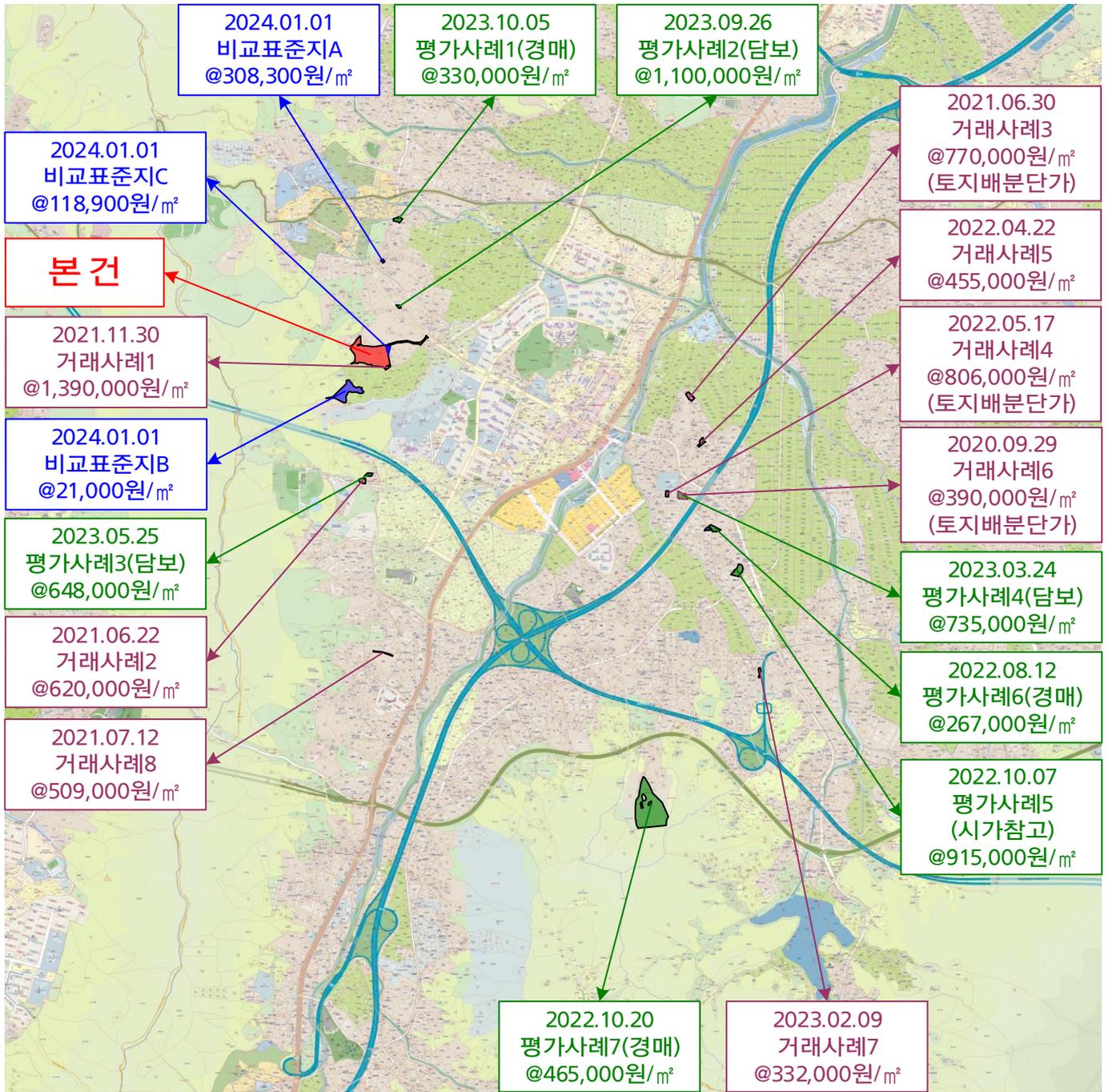


위 치 도

일련번호 : ()



소재지 경기도 포천시 소흘읍 송우리 569외



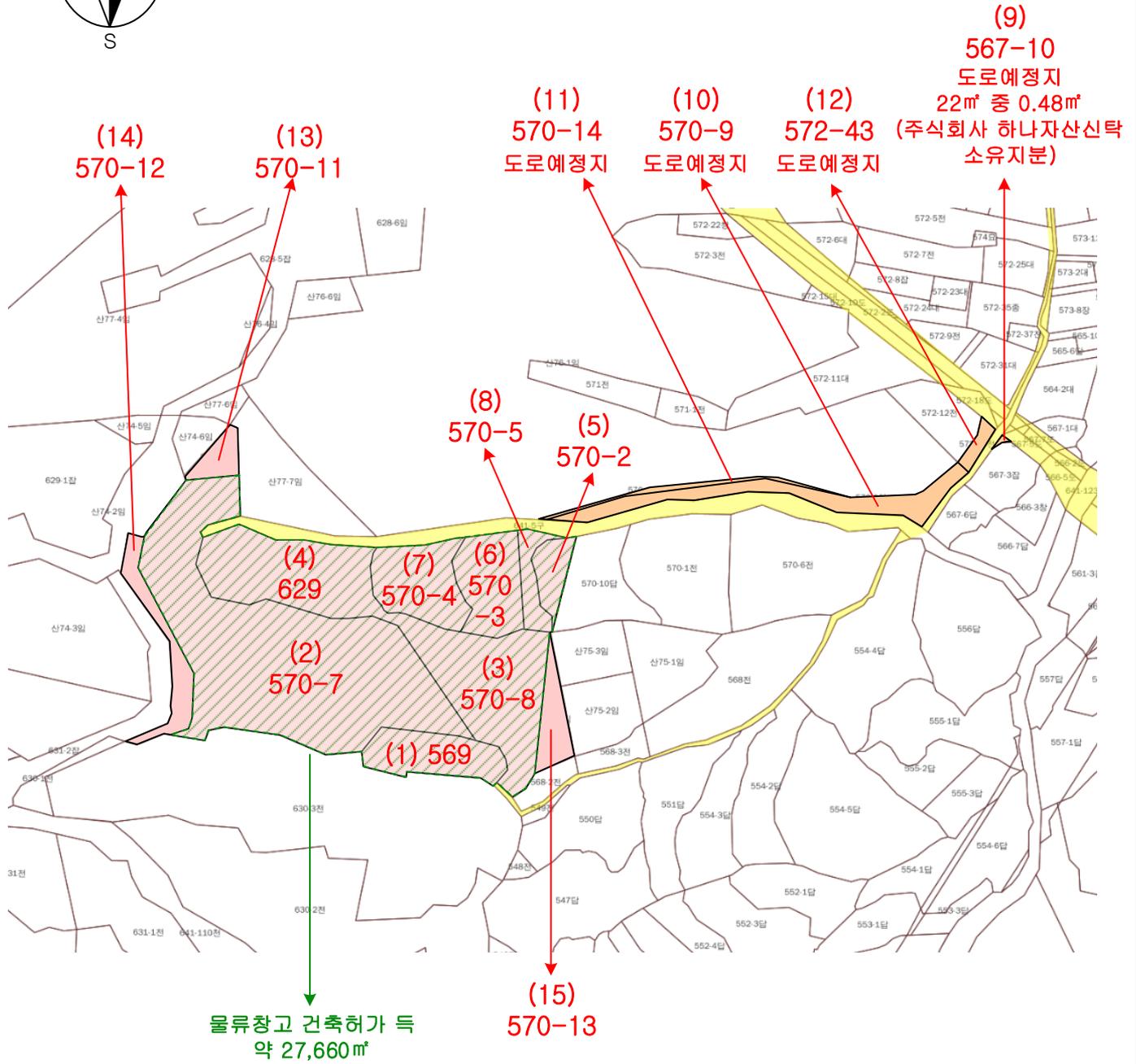
범례	본건	표준지	평가사례	거래사례
	■	■	■	■

지적개황도

일련번호 : ()



NO SCALE



현황 사진



송우로에서 본건 진입부



물류창고예정부지 전경

현황 사진



일련번호(1)



일련번호(2),(4)

현 황 사 진



일련번호(2)



일련번호(3)

현 황 사 진



일련번호(2),(4)



일련번호(5),(8)

현황 사진



일련번호(6), 컨테이너BOX



컨테이너BOX에 기재된 경고문구

현황 사진



일련번호(6),(8)



이동식화장실

현황 사진



일련번호(7)



일련번호(9)

현 황 사 진



일련번호(10),(11)



일련번호(12)

현 황 사 진



일련번호(15)



본건 전경

현 황 사 진



일련번호(10),(11)지상 비닐하우스 농막



일련번호(10),(11)지상 비닐하우스 농막

현 황 사 진



일련번호(3),(15) 일대



일련번호(13,14)로 연결되는 도로 : 진출입이 통제된 상태