

감정평가서

건명	경기도 화성시 남양읍 신남리 산10-2 외 소재 물건 (2019-02917-A07)
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장
감정서번호	다임2023-08-303

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사
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.

다임감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

주용표

감정평가액	팔천구백이십삼만삼천원정 (₩89,233,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김영숙	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 의뢰목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2023.09.01	2023.08.31 ~ 2023.09.01	2023.09.04		
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	742	토지	742	-	89,233,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩89,233,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물감정평가명세표

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	
4	경기도 화성시 남양읍 신남리	산10-2	임야	계획관리지역	563	563	93,000	52,359,000	
5	경기도 화성시 서신면 송교리	366	임야	계획관리지역	179	179	206,000	36,874,000	
합 계								₩89,233,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I . 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 남양읍 신남리, 화성시 서신면 송교리에 소재하는 부동산(토지)으로서 한국자산관리공사 경기지역본부의 압류재산에 대한 공매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 09월 01일로 함.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023년 09월 01일에 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

2) 별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가방법의 적용

1) 본건은, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 2) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 공시지가기준법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준 및 평가사례, 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지에 대한 지적경계 및 면적, 이용 상황 등에 대한 판단은 관련공부 및 현장 조사 등을 통하여 판단하였는바 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 지적측량 등을 요하는 바 공매 진행시 재확인 및 유의바람.
- 2) 본건 기호(4,5) 토지상에 입목은 거래관행에 의거하여 임지에 포함하여 감정평가하였음.
- 3) 본건 기호(4) 토지는 토지이용계획확인서상 토지 일부가 ‘접도구역’에 해당되는 바, 지적공부상 개략적으로 면적을 산정한 후 이를 감안하여 감정평가하였음.
- 4) 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	2023개별공시 지가(원/㎡)
4	화성시 남양읍 신나리	산10-2	임야	563.0	자연림	계획관리	57,600
5	화성시 서신면 송교리	366	임야	179.0	자연림	계획관리	126,100

2. 공시지가기준법에 의한 평가

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

1) 비교표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2023. 01. 01)

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	남양읍 신남리	산15	임야	4,133.0	자연림	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	73,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
B	서신면 송교리	산56	임야	5,950.0	자연림	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	71,700

2) 시점수정

<경기도 화성시 계획관리지역>

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.01.01.~ 2023.09.01	0.370% (1.00370)	2023.01.01 ~ 2023.07.31 : 0.294 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.073 $(1 + 0.00294) * (1 + 0.00073 * 32/31)$ ≈ 1.00370

※ 지가변동률 미고시기간은 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

(1) 기호(4)와 표준지A의 비교

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목	대상 토지	
접근 조건	교통의 편부 등	· 인근역과의 접근성 · 인근취락과의 접근성 · 임도의 배치, 폭, 구조 등 · 반출지점까지의 거리 · 반출지점에서 시장까지의 거리	0.70	임도의 배치 및 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
자연 (환경) 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.60	지세 등에서 대상이 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조 장 및 규제정 도	· 조장의 정도 · 국,도립공원, 보안림, 사방 지 지정 등 의 규제 · 기타규제	0.94	대상 일부가 접도구역에 저촉되는바 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계 치			0.395	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 기호(5)와 표준지B의 비교

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목	대상 토지	
접근 조건	교통의 편부 등	· 인근역과의 접근성 · 인근취락과의 접근성 · 임도의 배치, 폭, 구조 등 · 반출지점까지의 거리 · 반출지점에서 시장까지의 거리	1.00	대등함.
자연 (환경) 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	형상, 지세 등에서 대상이 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	· 조장의 정도 · 국,도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 · 기타규제	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계 치			1.100	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30478-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누 16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정방식(표준지 기준)

$$\frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \times \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \times \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(3) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 인근 평가사례 및 거래사례

(자료출처 : 한국감정평가협회 및 KAIS 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기타 사항	기준시점 거래시점
가	남양읍 신남리 산0-0	임야	626.0	계획관리	230,000	담보	2022.02.17
나	남양읍 신남리 산00-00	임야	5,126.0	계획관리	150,000	담보	2023.04.20
다	서신면 송교리 산00	임야	298.0	계획관리	170,000	담보	2023.03.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기타 사항	기준시점 거래시점
라	서신면 송교리 000	임야	179.0	계획관리	195,000	공매	2021.06.01
마	남양읍 신남리 000-00	임야	634.0	계획관리	234,700	매매	2021.06.07
바	서신면 송교리 00-00	임야	2,640.0	계획관리	226,894	매매	2022.09.20

② 비교 사례의 선정

용도지역 및 이용상황 등이 동일·유사하며 본건과 비교성이 있다고 판단되는 상
기 사례 중 기호 “가.다” 를 선택함.

③ 시점수정

<경기도 화성시>

기 호	기 간	지가변동률(%)	비 고
가	2022.02.17~ 2023.09.01	3.166% (1.03166)	계획관리지역
가	2023.03.24~ 2023.09.01	0.266% (1.00266)	계획관리지역

※ 지가변동률 미고시기간은 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

④ 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 격차율 산정

㉠ 비교표준지 A

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
평가사례(가)기준	230,000	1.00	1.03166	1.000	1.000	237,282
비교표준지(A)기준	73,000	1.00	1.00370	1.000	1.000	73,270
가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000

비교사례기준(①)	비교표준지기준(②)	격차율(①/②)
237,282	73,270	3.238

㉡ 비교표준지 B

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
평가사례(가)기준	170,000	1.00	1.00266	1.000	1.100	187,497
비교표준지(A)기준	71,700	1.00	1.00370	1.000	1.000	71,965
가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
-	1.10	1.00	-	1.00	1.00	1.100

비교사례기준(①)	비교표준지기준(②)	격차율(①/②)
187,497	71,965	2.605

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 산정된 격차율 및 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함. [표준지 A : 3.23, 표준지 B : 2.60]

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인													
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인							그밖 의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
				가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계			
4	73,000	1.00370	1.00	-	0.70	0.60	-	0.94	1.00	0.395	3.23	93,482	93,000
5	71,700	1.00370	1.00	-	1.00	1.10	-	1.00	1.00	1.100	2.60	205,821	206,000

3. 거래사례비교법에 의한 평가

1) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역 및 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하며 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 기호 “마,바” 를 선정하였음.

2) 사정보정

거래당사자간 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

<경기도 화성시>

기 간	지가변동률(%)	비 고
2021.06.07 ~ 2023.09.01	5.684%(1.05684)	계획관리지역
2022.09.20 ~ 2023.09.01	0.816%(1.00816)	계획관리지역

※ 미고시 기간의 지가변동률은 직전월의 지가변동률을 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.00).

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
					가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계		
4	234,700	1.00	1.05684	1.00	-	0.70	0.60	-	0.94	1.00	0.395	97,976	98,000
5	226,894	1.00	1.00816	1.00	-	0.95	1.00	-	1.00	1.00	0.950	217,308	217,000

4. 토지가액의 결정

1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

일련번호	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
4	93,000	98,000	-
5	206,000	217,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 토지가액의 결정

각 방법에 의해 산정된 시산가액을 검토할 때 공시지가기준에 의해 산정된 가액이 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액과 비교할 때 적정성이 인정되는바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거하여 공시지가기준법에 의한 평가액을 기준으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 평가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법은 인근의 거래사례 및 평가사례 등에 의거 가격의 적정성이 지지되므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 사료됨.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호4	563.0	93,000	52,359,000
기호5	179.0	206,000	36,874,000
합 계			89,233,000

토지평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이용상황	7. 제시목록외의 물건
2. 교통상황	5. 접면도로상황	8. 공부와의 차이
3. 형태,지세	6. 토지이용계획사항 등	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

기호(4) 토지는 경기도 화성시 남양읍 신남리 소재 “화성IC” 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지 및 임야 등이 소재하는 지역임.

기호(5) 토지는 경기도 화성시 서신면 송교리 소재 “대촌마을” 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지 및 임야 등이 소재하는 지역임.

2. 교통상황

기호(4) : 본건 인근까지 차량접근이 가능하고, 근거리에 버스정류장이 소재하는바 대중교통상황은 불편시됨.

기호(5) : 본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는바 대중교통상황은 보통시됨.

3. 형태,지세

기호(4) : 부정형 급경사지임.

기호(5) : 사다리 평지임.

4. 이용상황

기호(4) : ‘자연림’ 상태임.

기호(5) : ‘자연림 등’ 상태임.

5. 접면도로상황

기호(4) : 맹지임.

기호(5) : 본건 남측 및 동측으로 세로(가)의 포장도로에 접함.

6. 토지이용계획사항 등

기호(4) : 계획관리지역, 개발행위허가제한지역(화성시 고시 2023-1호, 2023.1.2.), 중로1류(폭 20m~25m)(접함) 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 토석채취제한지역<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

토 지 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이용상황	7. 제시목록외의 물건
2. 교통상황	5. 접면도로상황	8. 공부와의 차이
3. 형태,지세	6. 토지이용계획사항 등	9. 기타

기호(5) : 계획관리지역, 개발행위허가제한지역(화성시 고시 2023-1호, 2023.1.2.) 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 연안육역<연안관리법>

7. 제시목록외의 물건

없 음.

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 기타

없 음.

광역위치도



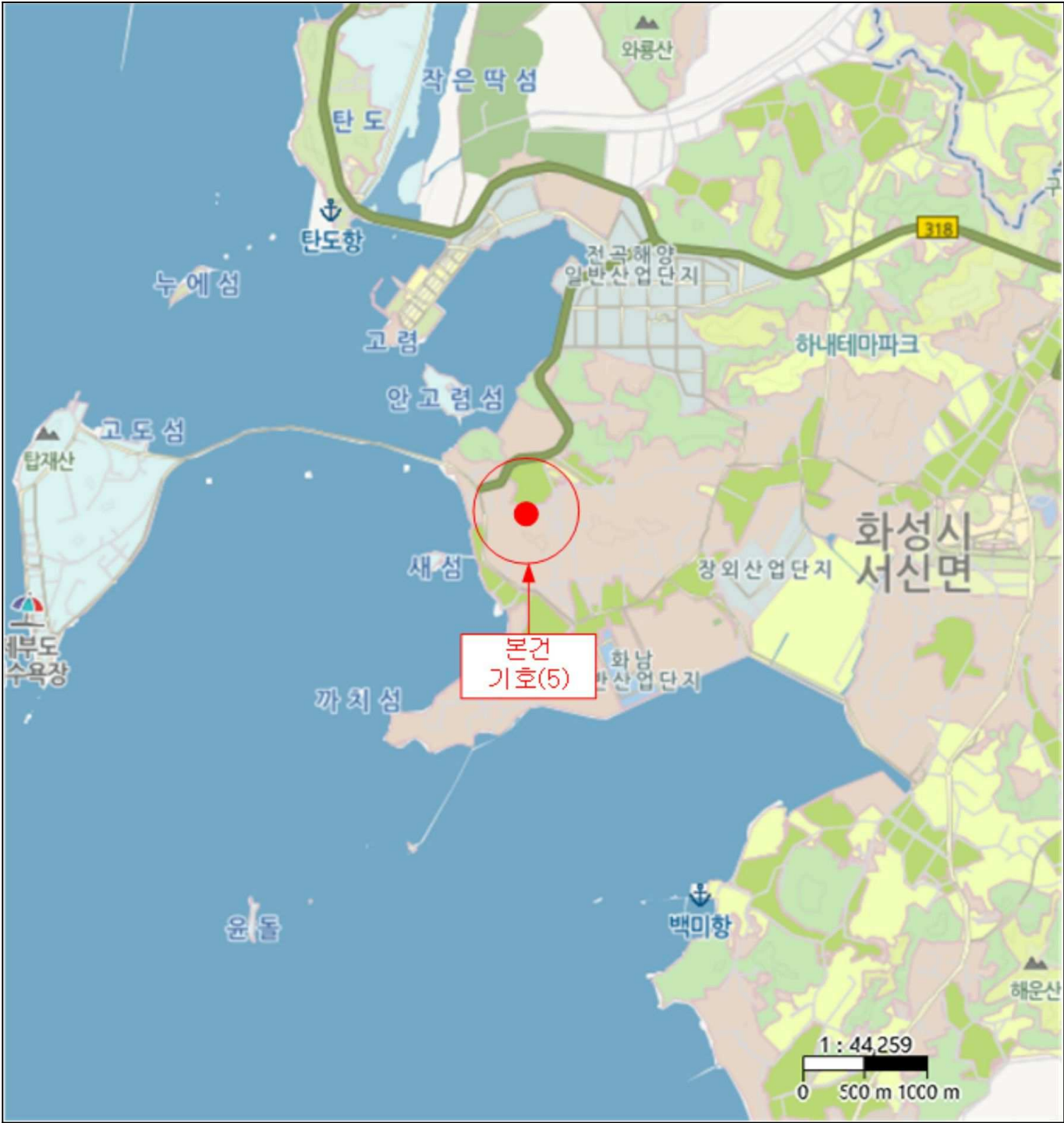
소재지	경기도 화성시 남양읍 신남리 산10-2
-----	-----------------------



광역위치도



소재지	경기도 화성시 서신면 송교리 366
-----	---------------------



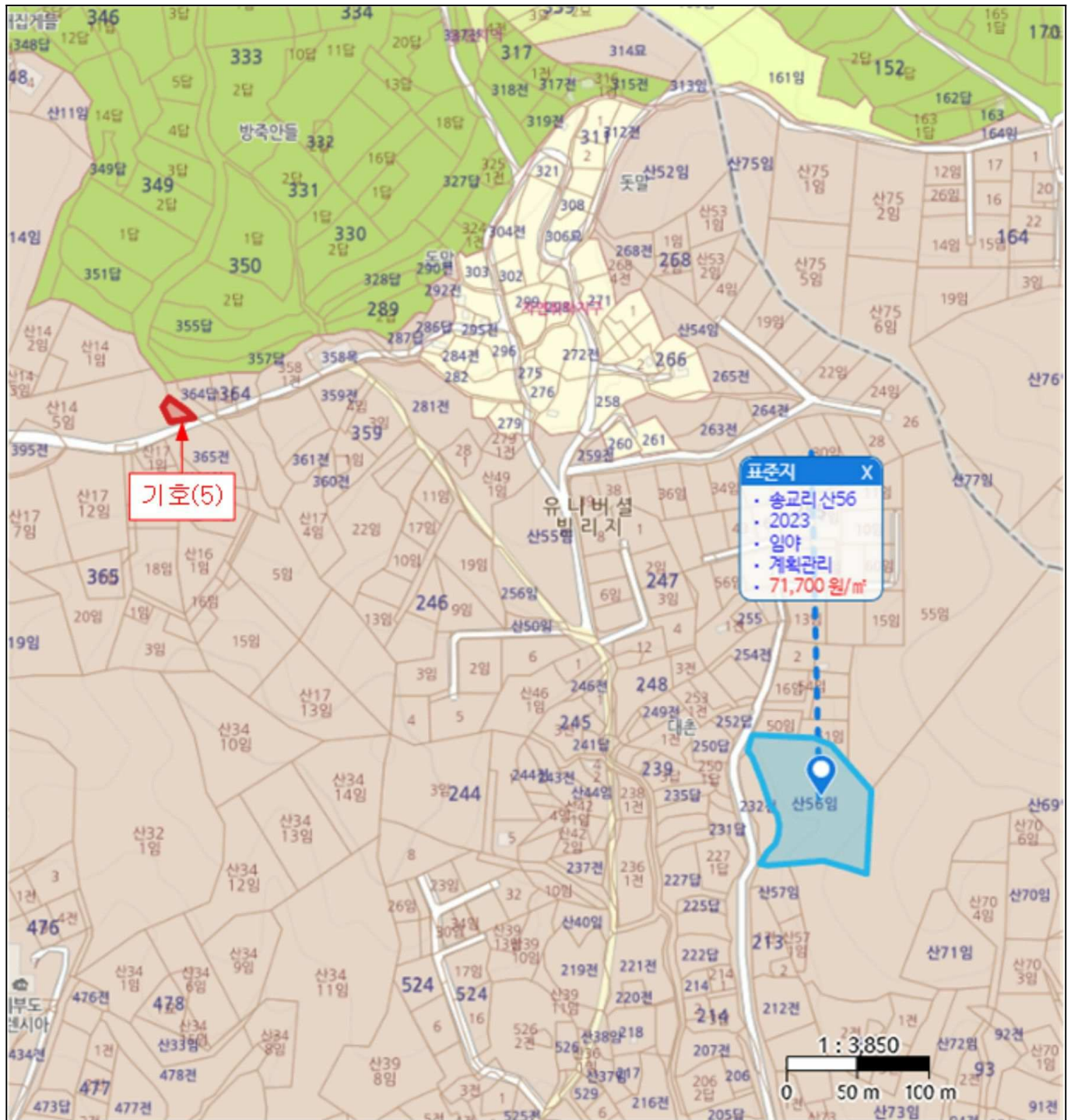
위 치 도



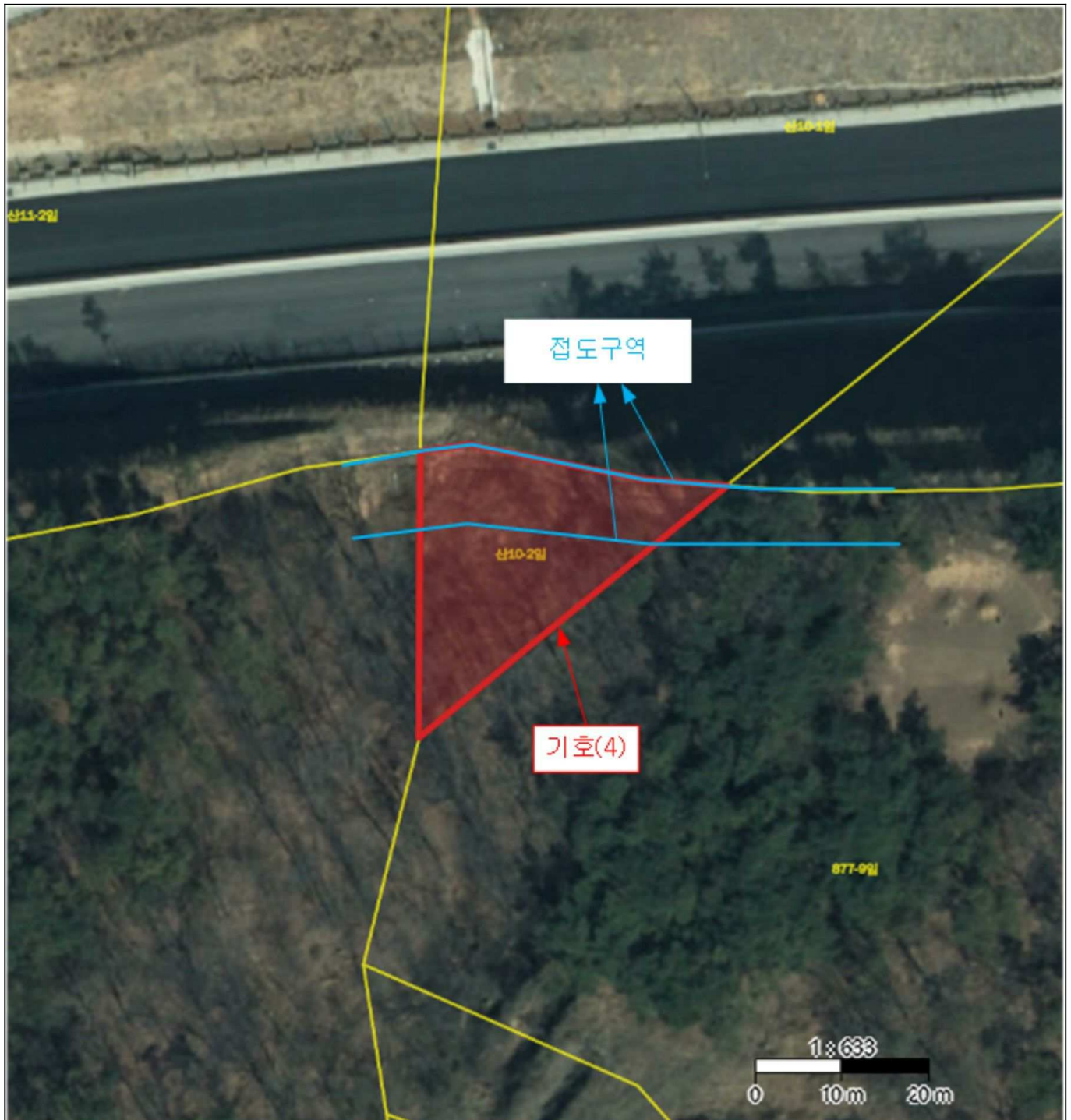
위 치 도



소재지 경기도 화성시 서신면 송교리 366



지 적 도



지 적 도





(4)



(4)



(5)



(5)