

감정평가서

의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장
건명	주식회사대흥닷컴 소유물건 (2024-04710-A01)
감정서번호	2005-09-24



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.

서광감정평가사사무소

TEL. 070-7607-9267 FAX. 031-624-5856

(토지)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

박재규

감정평가액	이천육백이십만사천사백육십사원정(₩26,204,464.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장		감정평가목적	공매(국세, 지방세)		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 경기지역본부		
소유자 (대상업체명)	주식회사대흥닷컴 (2024-04710-A01)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.24	2024.09.23 ~ 2024.09.24	2024. 09. 24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	536 661X----- 5,949	토지	59.5556	440,000	26,204,464
		이	하	여	백	
	합계					₩26,204,464

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 과천시 갈현동 소재 '보광사' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서 한 국자산관리공사의 공매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

본건 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 9월 24일로 함.

4. 감정평가방법

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 평가하되, 거래사 례, 평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(2) 본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거한 공시지가기준법과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 단서 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제 3항에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 평가하는 거래사례비교법을 적용합니다.

(3) 본건은 공유지분 임야로서 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 전체면 적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였고 소유지분비율에 의거하여 면적사정하였으 며 임지상 임목은 거래관행상 임지에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 공시지가기준법에 의한 토지평가

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가격형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 대상으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가법을 적용합니다.

2. 대상토지의 개요.

(1) 경기도 과천시 갈현동 산6

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	갈현동 산6	661	임야	자연림	자연녹지 개발제한	맹지	사다리 완경사	67,500

3. 비교표준지의 선정(공시기준일 : 2024. 1. 1)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	갈현동 산11-1	23,107	임야	자연림	자연녹지 개발제한	세로 (가)	부정형 완경사	73,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정(경기도 과천시 녹지지역 지가변동률)

기 간	지가변동률(%)	기 타
2024. 01. 01 ~ 2024. 07. 31	1.851%(1.01851)	국토부 발표
2024. 07. 01 ~ 2024. 07. 31	0.309%(1.00309)	“
2024. 01. 01 ~ 2024. 09. 24	2.409%(1.02409)	누계치

※ 누계치 : $1.01851 \times (1 + 0.00309 \times 55/31) = 1.02409$

5. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 대체, 경쟁관계가 성립하는 인근지역내 소재하여 제반 지역요인은 대등함.

6. 개별요인 비교

본건과 비교표준지를 접근조건, 자연조건, 행정조건, 기타조건에 대해 비교하면 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

① 경기도 과천시 갈현동 산6 (표준지 기호(가))

조 건	항목	세항목			격차율 (대상/ 표준)	비교내용
		구분	표준지	대상지		
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성	세로(가) 간선도로 인근	맹지 간선도로 인근	0.90	교통의 편부 등 열세함
		인근취락과의 접근성				
		임도의 배치, 폭, 구 조 등				
		반출지점까지의 거리				
		반출지점에서 시장까 지의 거리				
자 연 조 건	일조	일조, 통풍 등	부정형 완경사 동향 자연림 시가지 주변 야산지대	사다리 완경사 서향 자연림 시가지 주변 야산지대	1.00	형상, 지세 정도 에서 대등함
	지세, 방위 등	표고				
		방위				
		경사				
		경사면의 위치				
		경사의 굴곡				
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행 정 조 건	행정상의 규제정도	조장의 정도	자연녹지 개발제한	자연녹지 개발제한	1.00	행정조건 유사함
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 규제				
		기타규제				
기 타 조 건	기타	장래의 동향	보 통	보 통	1.00	장래동향 대등함.
		기타				
누 계					0.90	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 거래사례 및 평가사례와의 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 인근지역의 평가사례

소 재 지	목 적	기준시점	용도지역	이용상황	가격(원/㎡)
갈현동 산126-1	시가참조	2023. 11. 14	개발제한	자연림	480,000
갈현동 산55-2	보 상	2022. 05. 12	개발제한	자연림	306,000

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 표준지 공시지가 가격

㉠ 표준지 공시지가 : 73,700/㎡

㉡ 지가변동률

경기도 과천시 녹지지역 : 2024. 01. 01 ~ 2024. 09. 24 : 1.02409

㉢ 표준지 공시지가 가격 : 73,700원/㎡ × 1.02409 = 75,475원/㎡

② 평가사례 기준 표준지 공시지가 가격

㉠ 평가사례 : 480,000원/㎡ (갈현동 산126-1)

㉡ 지가변동률

경기도 과천시 녹지지역 : 2023. 11. 14 ~ 2024. 09. 24 : 1.02745

㉢ 지역요인 비교 : 평가사례는 표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인 비교

조 건	항목	세항목			격차율 (표준/ 사례)	비교내용
		구분	비교사례	표준지		
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성	맹지 간선도로 인근	세로(가) 간선도로 인근	1.03	교통의 편부 등 우세함
		인근취락과의 접근성				
		임도의 배치, 폭, 구 조 등				
		반출지점까지의 거리				
		반출지점에서 시장까 지의 거리				
자 연 조 건	일조	일조, 통풍 등	부정형 완경사 동향 자연림 시가지 주변 야산지대	부정형 완경사 북향 자연림 시가지 주변 야산지대	1.00	형상, 지세 정도에서 대등함
	지세, 방위 등	표고				
		방위				
		경사				
		경사면의 위치				
		경사의 굴곡				
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행 정 조 건	행정상의 규제정도	조장의 정도	자연녹지 개발제한	자연녹지 개발제한	1.00	행정조건 유사함
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 규제				
		기타규제				
기 타 조 건	기타	장래의 동향	보 통	보 통	1.00	장래동향 대등함
		기타				
누 계					1.03	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 평가사례 기준 표준지 공시지가 가격

$$480,000\text{원}/\text{㎡} \times 1.02745 \times 1.00 \times 1.03 = 506,636\text{원}/\text{㎡}$$

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

$$\frac{\text{평가사례 기준 표준지공시지가가격}}{\text{표준지공시지가가격}} = \frac{506,636}{75,475} = 6.713$$

상기와 같이 공시지가와 평가사례와의 가격균형 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 6.7 로 결정합니다.

8. 공시지가기준법에 의한 토지가격의 결정

본건 가격을 상기와 같이 인근지역에 소재하는 비교성있는 표준지 공시지를 기준으로 지역요인 및 개별요인을 분석하고 시세정도 등을 종합 참작하여 아래와 같이 가격 결정하였습니다.

기호	공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖요인	산출단가	결정단가
1	73,700	1.02409	1.00	0.90	6.70	455,117	455,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 토지평가

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용합니다.

2. 대상토지의 개요

(1) 경기도 과천시 갈현동 산6

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	갈현동 산6	661	임야	자연림	자연녹지 개발제한	맹지	사다리 완경사	67,500

3. 거래사례의 선정

평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	거래시점	용도지역	이용상황	가격(원/㎡)
가	갈현동 산6, 6-2	2023. 10. 23	개발제한구역	자연림	413,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

거래사례 기호(가)는 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있지 않은 정상적인 거래임.(1.00)

5. 시점수정(경기도 과천시 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023. 10. 23 ~ 2024. 09. 24	2.874%(1.02874)	누 계 치

6. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 대체, 경쟁관계가 성립하는 인근지역내 소재하여 제반 지역요인은 대등함.(1.00)

7. 개별요인 비교

본건과 거래사례를 접근조건, 자연조건, 행정조건, 기타조건에 대해 비교하면 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

① 경기도 과천시 갈현동 산6 (거래사례 기호(가))

조 건	항목	세항목			격차율 (대상/ 사례)	비교내용
		구분	거래사례	대상지		
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성	맹지 간선도로 인근	맹지 간선도로 인근	1.00	교통의 편부 등 대등함
		인근취락과의 접근성				
		임도의 배치, 폭, 구 조 등				
		반출지점까지의 거리				
		반출지점에서 시장까 지의 거리				
자 연 조 건	일조	일조, 통풍 등	부정형 완경사 서향 자연림 시가지 주변 야산지대	사다리 완경사 서향 자연림 시가지 주변 야산지대	1.00	형상, 지세 정도에서 대등함
	지세, 방위 등	표고				
		방위				
		경사				
		경사면의 위치				
		경사의 굴곡				
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행 정 조 건	행정상의 규제정도	조장의 정도	자연녹지 개발제한	자연녹지 개발제한	1.00	행정조건 유사함
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 규제				
		기타규제				
기 타 조 건	기타	장래의 동향	보 통	보 통	1.00	장래동향 대등함.
		기타				
누 계					1.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 토지가격의 결정

본건 가격을 상기와 같이 인근지역에 소재하는 비교성있는 거래사례를 기준으로 지역요인 및 개별요인을 분석하여 아래와 같이 가격결정하였습니다.

기호	거래가격	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	결정단가
1	413,000	1.00	1.02874	1.00	1.00	424,870	425,000

IV. 시산가격의 조정

공시지가기준법에 의한 시산가격과 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산술평균 가격이 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 토지가액의 합리성이 인정되므로 대상토지의 적용단가로 결정합니다.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가격(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가격(원/㎡)	대상토지의 적용단가(원/㎡)
1	455,000	425,000	440,000

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 과천시 갈현동	산6	임야	자연녹지지역 개발제한구역	661X536 /5949	59.5556	440,000	26,204,464	
합 계								₩26,204,464.-	
				이	하	여	백		

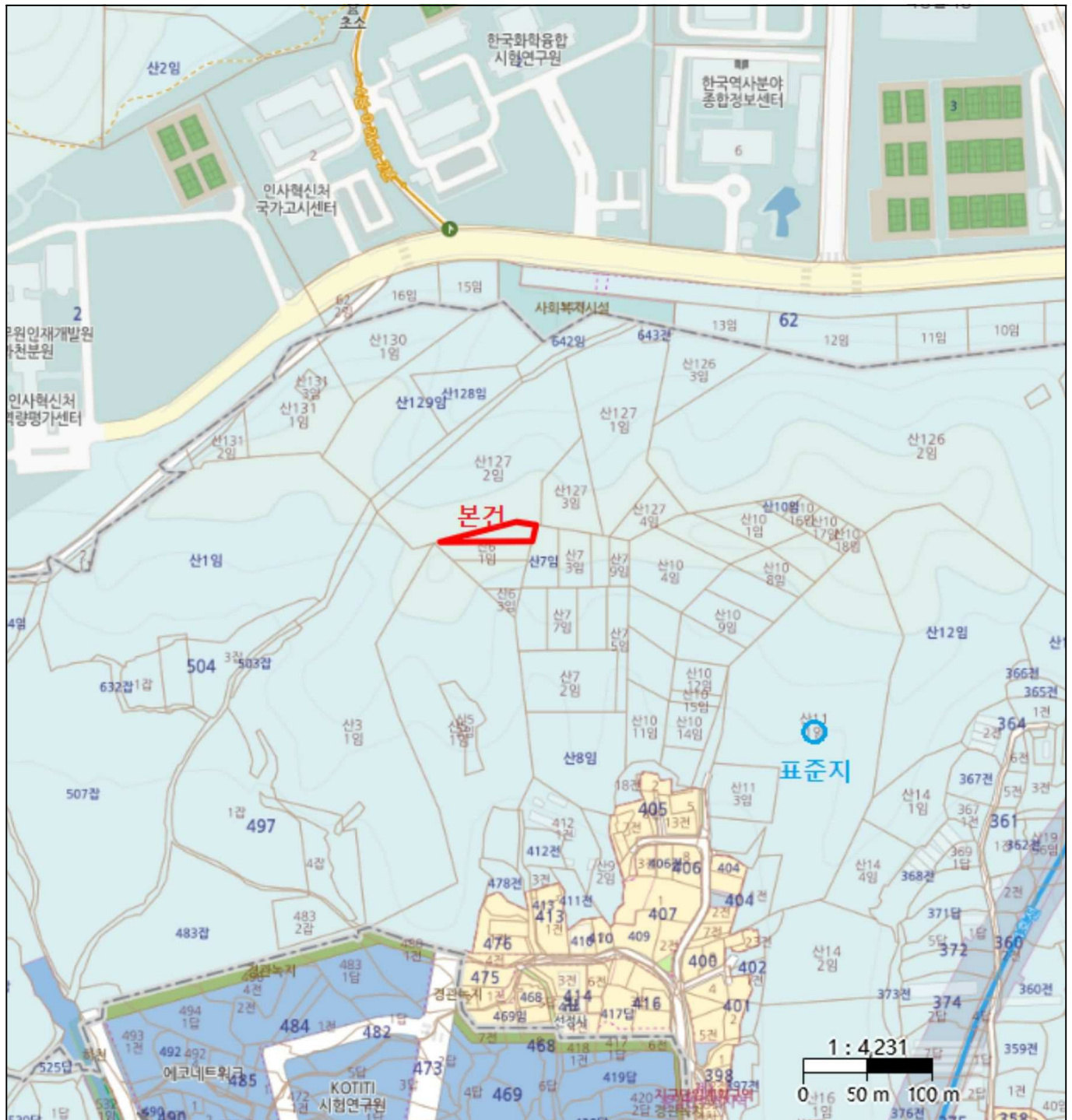
토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타
1. 위치 및 부근의 상황 본건은 경기도 과천시 갈현동 소재 ‘보광사’ 서측 인근에 위치하고 주위는 자연림, 토지임야 등이 소재하는 시가지 주변 야산지대로서 주위환경은 보통임. 2. 교통상황 본건 인근까지 차량 접근 가능하고 북측 인근에 간선도로(교육원로)가 통과하는 등 일반적 교통상황은 무난함. 3. 형태, 지세 대체로 완경사의 사다리형 토지임. 4. 이용상황 참나무 등 활잡목이 자생하는 자연림 상태임. 5. 접면도로상황 임야도상 맹지이나 남측 인접 등산로를 통해 접근 가능함. 6. 토지이용계획사항 등 본건은 자연녹지지역으로 개발제한구역이고 공익용산지, 과밀억제권역 임. 7. 제시목록외의 물건 없음. 8. 공부와의 차이 없음. 9. 기타 없음.		

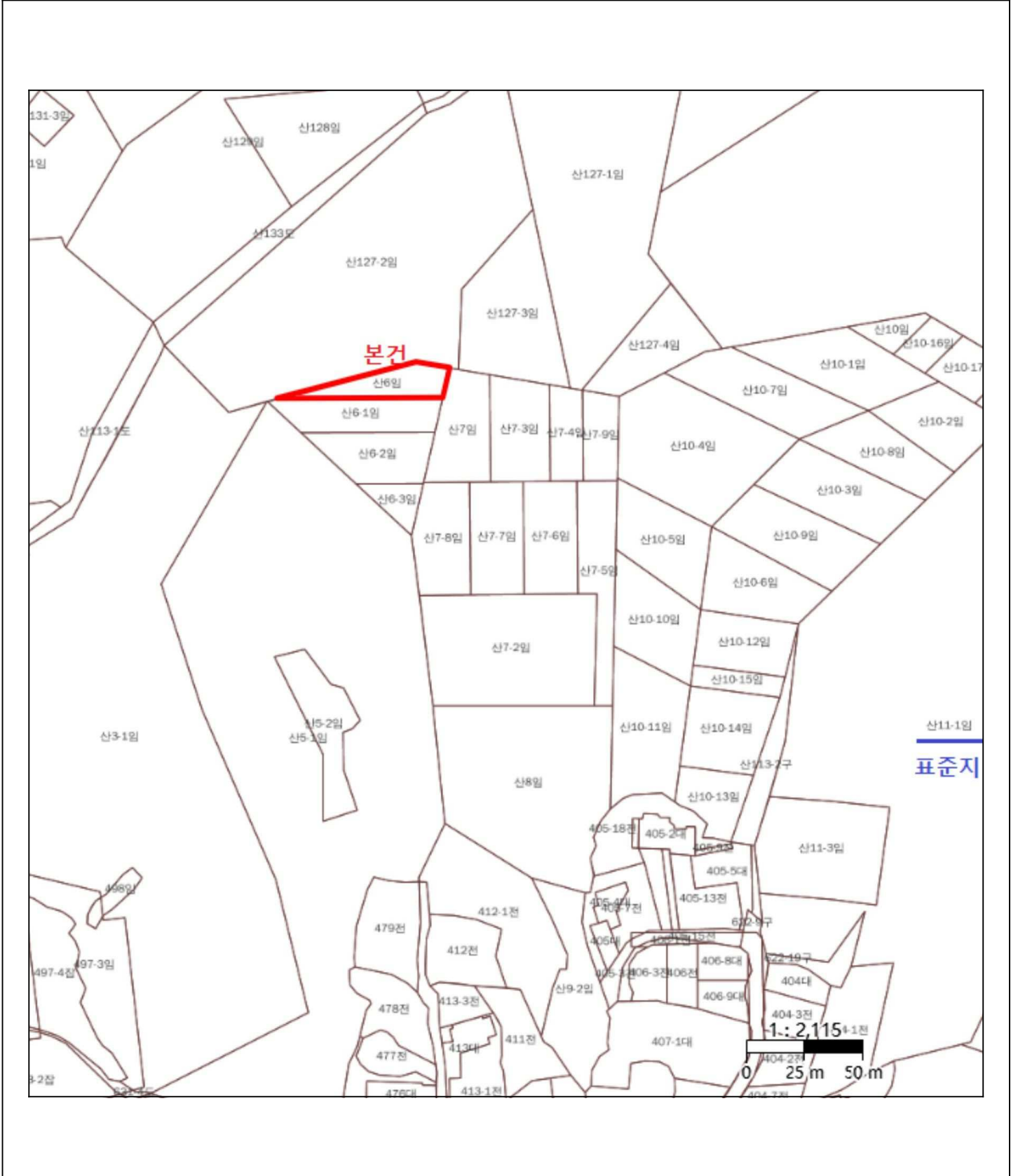
위 치 도



소재지 경기도 과천시 갈현동 산6



지 적 도





6



6