감 정 평 가 서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42512-F-0201
건 명	경기도 화성시 안녕동 188-3 외 소재 부동산 감정평가
의 뢰 인	우리자산신탁주식회사

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.

(주)태평양감정평가법인 북부지사
Pacific Appraisal Co., Ltd
경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 (장항동, 파크프라자 602호)
대표전화 : 031-932-0072 FAX : 031-932-0073

감정평가서번호 : 태평양 제D42512-F-0201

(토 지) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(안 승 오)
(주)태평양감정평가법인 북부지사
지 사 장

安乘吾 (인)

박 희 배 (서명 또는 인)

감정평가액 : 이십사억칠천팔백만원정 (₩2,478,000,000.-)

의 뢰 인	우리자산신탁주식회사	감정평가목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사(수탁자)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2025. 12. 03	2025. 12. 03	2025. 12. 04

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	2,360	토지	2,360	1,050,000	2,478,000,000
		이 하 여 백			
합 계					₩2,478,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 李樹恩 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 안녕동 “융릉과 건릉” 서측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

▌「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

▌「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 12월 3일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 12월 3일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 본건 감정평가는 의뢰 목적 외 용도로 사용할 수 없으며, 담보 등 다른 목적의 감정평가 시 기재 내용 및 감정평가액이 달라질 수 있습니다.

- 본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적 동일성이 인정됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 토지

일련번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	화성시 안녕동	188-3	1,483	자연녹지	상업나지	대	맹지	부정형 평지	1,393,000
2	화성시 안녕동	188-72	436	자연녹지	상업나지	대	맹지	사다리 평지	1,393,000
3	화성시 안녕동	188-672	441	자연녹지	상업나지	대	맹지	사다리 평지	1,393,000

▌공법상 제한사항

일련번호(1~3): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(2-4구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트)

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원) 토지거래가액(원)[1]	토지단가(원/㎡)
ㄱ	화성시 안녕동 180-86	1,979 2,328.05	자연녹지	주거기타 대	2023.09.22 2010.10.11	5,800,000,000 2,354,493,400	1,190,000
ㄴ	화성시 안녕동 188-314	992 -	자연녹지	주거나지 잡	2024.03.05 -	1,485,000,000 1,485,000,000	1,500,000

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가(원/㎡)	비고
a	화성시 안녕동 180-253	744	자연녹지	상업용 대	2024.03.11	일반시가	1,190,000	-
b	화성시 안녕동 180-609	981	자연녹지	주상용 대	2024.01.10	담보	1,240,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
소규모 공장지대	자연녹지	상업나지	맹지	1,000,000 ~ 1,200,000	본건 유사

4. 경매통계

용도별	경기 화성시 2024년 12월 ~ 2025년 11월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
대지	25,652,160,610	12,784,766,190	49.8	75	19	25.3

[출처:인포케어]

Ⅳ. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

공시지가기준법에 의한 시산가액	=	비교표준지 공시지가	x	시점수정	x	지역요인 비교	x	개별요인 비교	x	그 밖의 요인 보정

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01]

일련번호	비교 표준지	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1 ~ 3	A	화성시 안녕동	188-295	992	자연녹지	공업용	잡	세로(가)	세장형 평지	590,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

"시점수정"이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

▌지가변동률

비교표준지	지 역	용도지역	지가변동률(%)
A	경기도 화성시	녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 2.583 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.179

▌시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련번호	비교표준지	기 간	계 산 식	시점수정치
1 ~ 3	A	2025.01.01 ~ 2025.12.03	(1 + 0.02583) x (1 + 0.00179 x 33/31)	1.02778

다. 지역요인 비교

"지역요인"이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결 정 의 견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

"개별요인"이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

▌ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	비교표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	0.87	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.844
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상)에서 열세합니다.						
2	A	0.87	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.844
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상)에서 열세합니다.						
3	A	0.87	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.844
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

"그 밖의 요인 보정"이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

▌ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
					지 목			
평가 사례	a	화성시 안녕동 180-253	744	자연녹지	상업용 대	2024.03.11	일반시가	1,190,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구 분	비교사례 / 비교표준지	비교사례단가(원/㎡) / 표준지공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지가액	a	1,190,000	1.05457	1.000	1.000	1,254,938	2.069
기준시점 비교표준지가액	A	590,100	1.02778	-	-	606,493	

산출내역								
	시점수정	화성시 녹지지역 지가변동률 (2024.03.11 ~ 2025.12.03)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		상호 대등합니다.						

▌그 밖의 요인 보정치 결정

일련번호	비교표준지	결정의견	그 밖의 요인 보정치
1 ~ 3	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	2.06

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

▌적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	590,100	1.02778	1.000	0.844	2.06	1,050,000
2	590,100	1.02778	1.000	0.844	2.06	1,050,000
3	590,100	1.02778	1.000	0.844	2.06	1,050,000

▌공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	1,050,000	1,483	1,557,150,000
2	1,050,000	436	457,800,000
3	1,050,000	441	463,050,000
합계		2,360	2,478,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액	=	거래사례가격	x	사정보정	x	시점수정	x	가치형성요인비교

가. 거래사례 선정

▌ 거래사례 선정 기준

① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

▌ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련번호	거래사례	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원) 토지거래가액(원)	토지단가(원/㎡)
1 ~ 3	ㄱ	화성시 안녕동 180-86	1,979 2,328.05	자연녹지	주거기타 대	2023.09.22 2010.10.11	5,800,000,000 2,354,493,400	1,190,000
		- 배분법에 의한 토지단가 산정 건물적용단가: 1,950,000원/㎡ X 38/50 ≒ 1,480,000원/㎡(유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만(이상) 절사) 건물추정가액: 1,480,000원/㎡ X 2,328.045㎡ = 3,445,506,600원						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

▌지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	경기도 화성시	녹지지역	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.153 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.139 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.195 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.270 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 3.119 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 2.583 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.179

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련번호	거래사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1 ~ 3	ㄱ	2023.09.22 ~ 2025.12.03	(1 + 0.00153 x 9/30) x (1 + 0.00139) x (1 + 0.00195) x (1 + 0.00270) x (1 + 0.03119) x (1 + 0.02583) x (1 + 0.00179 x 33/31)	1.06674

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

▌지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

▌개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	거래사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄱ	0.87	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.827
		본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상, 접면도로 상태)에서 열세합니다.						
2	ㄱ	0.87	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.827
		본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상, 접면도로 상태)에서 열세합니다.						
3	ㄱ	0.87	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.827
		본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상, 접면도로 상태)에서 열세합니다.						

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

▌ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	1,190,000	1.000	1.06674	1.000	0.827	1,050,000
2	1,190,000	1.000	1.06674	1.000	0.827	1,050,000
3	1,190,000	1.000	1.06674	1.000	0.827	1,050,000

▌ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	1,050,000	1,483	1,557,150,000
2	1,050,000	436	457,800,000
3	1,050,000	441	463,050,000
합계		2,360	2,478,000,000

3. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1~3	2,478,000,000	2,478,000,000

Ⅴ. 감정평가액 결정

1. 토지 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	2,478,000,000
합 계	2,478,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	2,478,000,000
합 계	2,478,000,000

(토지) 감정평가명세표

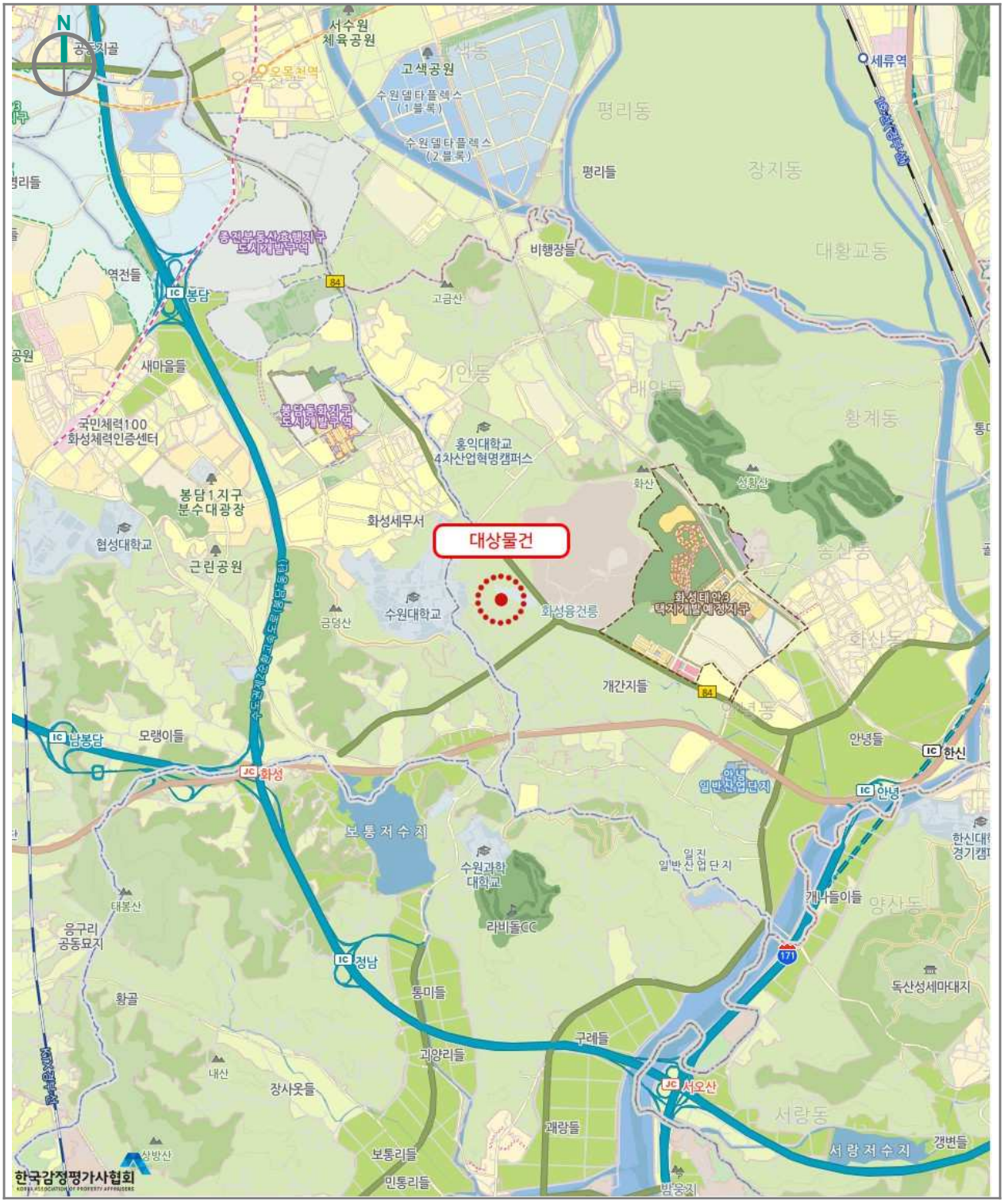
일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
1	경기도 화성시 안녕동	188-3	대	자연녹지지역	1,483	1,483	1,050,000	1,557,150,000	
2	〃	188-72	대	자연녹지지역	436	436	1,050,000	457,800,000	
3	〃	188-672	대	자연녹지지역	441	441	1,050,000	463,050,000	
	합 계							₩2,478,000,000.-	
				이	하	여	백		

(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 경기도 화성시 안녕동 소재 "융릉과 건릉" 서측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 각종 근린생활시설, 소규모 공장 및 창고, 농경지 등이 혼재하는 지역으로 제반 입지여건은 보통시 됩니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장이 인근에 소재하여 교통환경은 보통입니다.
접 면 도 로	일련번호(1~3) : 지적상 맹지이며, 인접지('푸르미르호텔')를 통해 진·출입 가능합니다.
지세 및 형상	일련번호(1) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 부정형 평지입니다. 일련번호(2,3) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 사다리 평지입니다.
이 용 상 태	일련번호(1~3) : 상업나지 상태입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(1~3) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(2-4구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트) 입니다.
제시목록 외의 물건	해당사항 없습니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

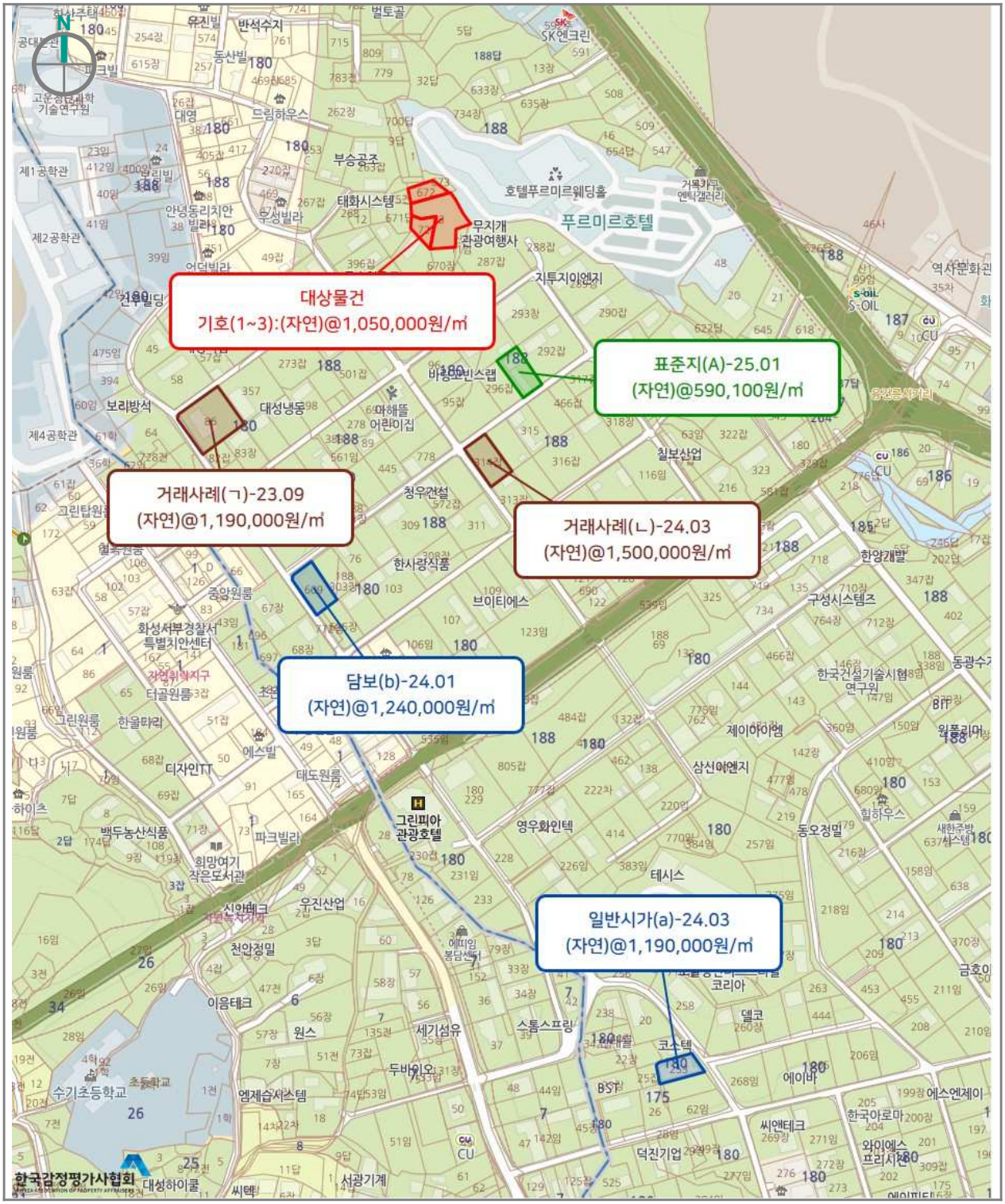
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 화성시 안녕동 188-3 외



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 화성시 안녕동 188-3 외

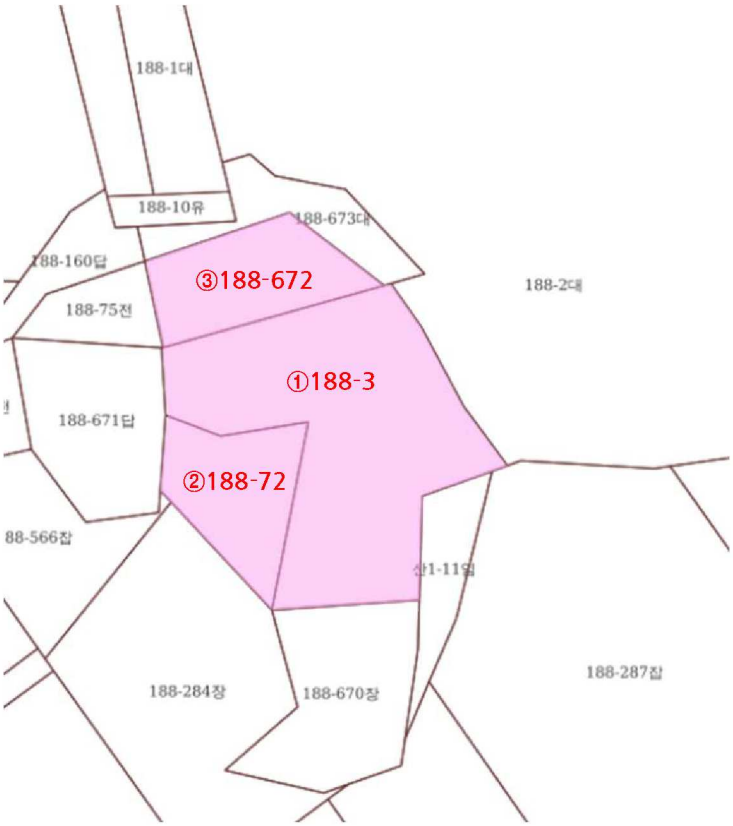


지 적 도

N

S

S = 1/1,200



범 례					
	평가대상토지		평가건물 1층		제시외건물(미등기)
	도로		평가건물 2층		평가제외건물(등기)
			평가건물 3층 이상		

사 진 용 지



본건전경(일련번호(1))



본건전경(일련번호(2))

사 진 용 지



본건전경(일련번호(3))



주위전경