

감정평가서

건명	최승용 소유물건(2025타경50868)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
감정서번호	BD2025-0117-101

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.

반디감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 지 연

감정평가액	일억일천이백사십일만이천육십원정(₩112,412,060.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최승용 (2025타경50868)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.05	2025.01.22 ~ 2025.02.05	2025.02.07		
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	430,749 20,331x----- 16,264,800 이	토지	538.44 여	-	112,412,060 백
	합 계					₩112,412,060
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요 및 평가방법

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광명시 노온사동 소재 “밤일로사거리” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매(강제) 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점 결정 및 가격조사기간

본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.02.05일을 기준시점으로 하였으며, 가격조사기간은 2025.01.22.~2025.02.05.일입니다.

4. 감정평가기준 및 방법

가. 감정평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

(1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (2) 원가방식이란 원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 원가법은 대상물건의 제조달원가에 감가수정을하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- (3) 비교방식이란 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- (4) 수익방식이란 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.
- (5) 공시지가기준법이란 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 감정평가방법입니다.

다. 감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 감정평가업자는 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 방법)을 적용하여 감정평가하여야 하며, 주된 방법을 적용하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있으며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 적용 평가방법

본건 토지는 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”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 지적경계 및 이용상황 등에 대한 판단은 관련 공부서류 및 현장조사시 개략적인 목측 등에 의거하였고, 본건 토지는 인접지와 지적경계가 불명확하여 정확한 토지의 지적경계 및 현실이용상황 등은 지적측량을 요합니다.

나. 본건은 등기사항전부증명서상 수인의 공유지분 토지로서 평가대상부분의 위치가 특정되어 있지 아니하여, 전체면적을 기준으로 평가 후, 귀 제시지분에 의거 면적사정하여 평가하였으며, 본건 소유지분의 위치특정시 평가액이 상이할 수 있으며, 지상에 소재하는 수목 및 활잡목 등은 거래관행등을 고려하여 임지에 포함하여 평가하였습니다.

다. 본건 기호2,3토지는 개발제한구역(자연녹지지역) 및 자연녹지지역으로 두 개의 용도지역에 걸쳐 소재하나, 자연녹지지역에 속하는 부분의 면적비율이 과소하여 주된 용도지역인 개발제한구역(자연녹지지역)을 기준으로 평가하되, 자연녹지부분을 고려하여 평가하였으며, 기호2,4토지의 현황 도로부분은 이를 감안하여 평가하였습니다.

라. 본건 기호3,5토지상에 수기의 분묘가 소재하고 있으며, 기호5토지상에 후첨 “사진용지”와 같

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

이 파이프조비닐하우스(농업용), 파이프조차광막(창고 등), 쉼터 등이 소재하여 토지의 사용수익에 영향을 미치고 있으나 평가목적 등을 감안하여 이에 구매됨이 없이 평가하되, 분묘 등이 소재함에 따른 제한의 정도를 감안한 가액을 '감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견'상 '감정평가액 결정' 하단에 별도 기재하였습니다.

다. 본건 기호4,5토지는 광명시흥 공공주택지구내 토지로 국토교통부고시 제2024-875호로 광명시흥 공공주택지구 지정 변경(2차) 및 지구계획 승인이 고시(2024.12.30.)된 상태이며, 이에 사업진행정도 등을 고려하여 감정평가하였습니다.

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 대상물건의 개요

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	지목	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 광명시 노온사동 산20	4870× 430749/16264800	128.97	임야	개발제한구역 자연녹지지역	56,800
2	경기도 광명시 노온사동 산20-1	2514× 430749/16264800	66.58	임야	개발제한구역 자연녹지지역	16,300
3	경기도 광명시 노온사동 산20-2	8420× 430749/16264800	222.99	임야	개발제한구역 자연녹지지역	56,800
4	경기도 광명시 노온사동 산20-3	587× 430749/16264800	15.55	임야	자연녹지지역	27,100
5	경기도 광명시 노온사동 산20-4	3940× 430749/16264800	104.35	임야	자연녹지지역	110,900

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 공시지가 기준법에 의한 토지가액

가. 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 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 공시지가기준법으로 감정평가하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1). 비교표준지의 선정

(공시기준일 : 2025.01.01.)

구분	소재지	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	노온사동 산19-1	5,023	임야	자연림	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 완경사	55,400
B	노온사동 158-23	1,891	임야	자연림	자연녹지	소로 한면	사다리 완경사	131,100

2). 비교표준지의 선정이유

본건 인근에 소재하는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 생산자물가상승률은 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 지가변동률을 적용하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.125	2024년 12월
누 계 2025.01.01. ~ 2025.02.05	0.145 (1.00145)	($1+0.00125 \times 36/31$) ≈ 1.00145

※ 경기도 광명시 녹지지역의 지가변동률을 적용하되, 2025년 01월이후의 지가변동률의 미고시로 2024년 12월의 지가변동률을 연장적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

대상토지와 각 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등시됩니다.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

1). 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 등
		인근취락과의 접근성 등
		가로의 폭, 구조 등의 상태 등
		계통 및 연속성 등
		인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2). 개별요인 비교치 결정

기호/표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1/A (개발제한,자연녹지)	1.30	1.10	1.00	1.00	1.430
2/A (개발제한,자연녹지)	1.30	0.67	0.95	1.00	0.827
3/A (개발제한,자연녹지)	1.30	1.00	1.02	1.00	1.326
4/B (자연녹지)	0.95	1.00	0.94	1.00	0.893
5/B (자연녹지)	0.95	1.30	1.02	1.00	1.260

기호1토지는 비교표준지A 대비 접근조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 및 교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세하고, 기호2토지는 비교표준지A 대비 접근조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 및 교통의 편부 등)에서 우세하고, 자연조건(이용상태 등) 및 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세하고, 기호3토지는 비교표준지A 대비 접근조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 및 교통의 편부 등) 및 행정적조건(용도지역 등 행정상의 규제정도 등)에서 우세하고, 기호4토지는 비교표준지B 대비 접근조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 열세하고, 자연조건(이용상태, 형상 등에서 열세하고, 일부 지세 및 인근환경 등에서 우세)에서 대등시되며, 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세하고, 기호5토지는 비교표준지B 대비 접근조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 열세하고, 자연조건(형상에서 열세하고, 지세, 인근환경 등에서 우세) 및 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 우세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1). 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 비교, 검토하여 평가가액 상호간의 균형 및 형평성을 유지하고, 인근 지가수준 및 지가동향 등을 종합 참작하여 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

2). 그 밖의 요인 보정치

그 밖의 요인 보정치는 표준지를 기준으로 다음과 같은 산정방식에 의하여 그 격차율을 산출하였습니다.

$$\text{보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지가액 (사례가격} \times \text{(사정보정)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{표준지공시지가 시점수정가격 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3). 인근 평가사례 및 거래사례

(출처 : KAPA HUB PLUS, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	단가(원/㎡)	기준시점 (거래시점)	비고
가	노온사동 산**	임야	165	개발제한 자연녹지	130,000	2024.11.29	경매
나	노온사동 산***	임야	557.48	개발제한 자연녹지	110,000	2023.09.11	시가참고
다	하안동 ****	임야	1,800	개발제한 자연녹지	295,000	2023.03.24	경매
라	하안동 산**	임야	14,975	개발제한 자연녹지	136,000	2022.08.19	경매
마	노온사동 산****	임야	2,279	자연녹지	248,000	2023.09.21	경매
바	노온사동 산****	임야	595	자연녹지	243,000	2024.12.23	공매
사	노온사동 산***	임야	33.05	자연녹지	354,000	2023.02.10	공매
아	노온사동 *****	임야	1,367	자연녹지	242,000	2024.09.25	시가참고
자	노온사동 산***	임야	12,595	자연녹지	119,000	2022.12.29	시가참고
차	노온사동 산***	임야	132	자연녹지	229,000	2022.12.16	시가참고
카	노온사동 산*****	임야	1,152	개발제한 자연녹지	112,847	2023.10.02	거래사례
타	노온사동 ****	임야	334	자연녹지	299,401	2020.07.31	거래사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4). 사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주위환경 등 제반 비교가능성을 고려하고 비교적 최근의 사례인 사례(가) 및 사례(바)를 선정하였습니다.

5). 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 비교사례(가) / 표준지A

구분	사례단가(원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	산정 격차율
	공시지가(원/m ²)						
사례기준 표준지가격	130,000	-	1.00281	1.000	0.960	125,151	2.25
기준시점 표준지가격	55,400	-	1.00145	-	-	55,480	

비교사례 기준 표준지 가격	사정보정	사례는 평가사례로 별도의 사정보정은 없음.					
	시점수정	경기도 광명시 (2024.11.29~2025.02.05) (녹지) 1.00281					
	지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등시됨. (1.000)					
	개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	
		0.98	1.00	0.98	1.00	0.960	
비교표준지는 사례대비 접근조건(가로폭, 구조 등에서 열세하고, 교통시설과의 거리 등에서 우세) 및 행정적조건(사례 일부 자연녹지지역으로 행정상의 규제정도 등에서 열세)에서 열세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나) 비교사례(바) / 표준지B

구분	사례단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/m ²)	산정격차율
	공시지가(원/m ²)						
사례기준 표준지가격	243,000	-	1.00182	1.000	1.286	313,067	2.38
기준시점 표준지가격	131,100	-	1.00145	-	-	131,290	

비교사례 기준 표준지 가격	사정보정	사례는 평가사례로 별도의 사정보정은 없음.					
	시점수정	경기도 광명시 (2024.12.23~2025.02.05) (녹지) 1.00182					
	지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등시됨. (1.000)					
	개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	
		1.25	1.05	0.98	1.00	1.286	
비교표준지는 사례대비 접근조건(가로의 폭, 구조 등) 및 자연조건(형상 등)에서 우세하고, 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6). 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역의 평가사례 및 가격수준, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교표준지	A	B
그 밖의 요인 보정치 결정	2.25	2.38

사. 공시지가 기준법에 의한 토지 시산가액

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1.	55,400	1.00145	1.000	1.430	2.25	178,508	179,000
2.	55,400	1.00145	1.000	0.827	2.25	103,235	103,000
3.	55,400	1.00145	1.000	1.326	2.25	165,526	166,000
4.	131,100	1.00145	1.000	0.893	2.38	279,036	279,000
5.	131,100	1.00145	1.000	1.260	2.38	393,713	394,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였습니다.

나. 거래사례의 선정

1). 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
카	노온사동 산*****	임야	1,152	개발제한 자연녹지	112,847	130,000,000	2023.10.02
타	노온사동 *****	임야	334	자연녹지	299,401	100,000,000	2020.07.31

2). 비교거래사례의 선정 및 선정이유

비교사례는 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례를 비교거래사례로 선정하였습니다.

다. 사정보정

각 비교거래사례는 특별한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 시점수정

경기도 광명시 녹지지역의 지가변동률을 적용하였습니다.

구 분	기 간	용도지역	지가변동률
거래사례 카	2023.10.02 ~ 2025.02.05	녹지지역	1.03581
거래사례 타	2020.07.31 ~ 2025.02.05	녹지지역	1.17172

마. 지역요인 비교

본건과 각 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등시됩니다. (1.000)

바. 개별요인 비교치 결정

기호/사례	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1/카 (개발제한,자연녹지)	1.40	1.10	1.00	1.00	1.540
2/카 (개발제한,자연녹지)	1.40	0.67	0.95	1.00	0.891
3/카 (개발제한,자연녹지)	1.40	1.00	1.02	1.00	1.428
4/타 (자연녹지)	1.10	0.80	0.92	1.00	0.810
5/타 (자연녹지)	1.10	1.05	1.00	1.00	1.155

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호1토지는 거래사례(카) 대비 접근조건(제반 교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세하고, 기호2토지는 거래사례(카) 대비 접근조건(제반 교통의 편부 등)에서 우세하고, 자연조건(이용상태 등) 및 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세하고, 기호3토지는 거래사례(카) 대비 접근조건(제반 교통의 편부 등) 및 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 우세하고, 기호4토지는 거래사례(타) 대비 접근조건(제반 교통의 편부 등)에서 우세하고, 자연조건(이용상태, 형상, 지세 등에서 열세하고, 인근환경 등에서 우세) 및 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세하고, 기호5토지는 거래사례(타) 대비 접근조건(제반 교통의 편부 등) 및 자연조건(형상 등에서 열세하고, 인근환경 등에서 우세)에서 우세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

기호	토지단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1.	112,847	1.000	1.03581	1.000	1.540	180,008	180,000
2.	112,847	1.000	1.03581	1.000	0.891	104,147	104,000
3.	112,847	1.000	1.03581	1.000	1.428	166,916	167,000
4.	299,401	1.000	1.17172	1.000	0.810	284,159	284,000
5.	299,401	1.000	1.17172	1.000	1.155	405,190	405,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액의 비교

기호	공시지가기준법에 의한 시산단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가 (원/㎡)
1	179,000	180,000
2	103,000	104,000
3	166,000	167,000
4	279,000	284,000
5	394,000	405,000

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교한 결과, 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의해 산정된 감정평가액으로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가액 결정

구분	소재지	지목	용도지역	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)
1	경기도 광명시 노온사동 산20	임야	개발제한구역 자연녹지지역	128.97	179,000	23,085,630
2	경기도 광명시 노온사동 산20-1	임야	개발제한구역 자연녹지지역	66.58	103,000	6,857,740
3	경기도 광명시 노온사동 산20-2	임야	개발제한구역 자연녹지지역	222.99	166,000	37,016,340
4	경기도 광명시 노온사동 산20-3	임야	자연녹지지역	15.55	279,000	4,338,450
5	경기도 광명시 노온사동 산20-4	임야	자연녹지지역	104.35	394,000	41,113,900
합 계(원)						112,412,060

※ 지상 제시외 분묘 등으로 인하여 제한을 받는 가액

1. 기호3토지(노온사동 산20-2번지)

단가 : 164,000원/m²

가액 : 36,570,360원 (164,000(원/m²) × 222.99(m²))

2. 기호5토지(노온사동 산20-4번지)

단가 : 372,000원/m²

가액 : 38,818,200원 (372,000(원/m²) × 104.35(m²))

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 광명시 노온사동	산20	임야	개발제한구역 자연녹지지역	430,749 4,870x----- 16,264,800	128.97	179,000	23,085,630	매각지분 공유자 지분 16264800분의 430749 최승용 지분 전부
2.	경기도 광명시 노온사동	산20-1	임야	개발제한구역 자연녹지지역	430,749 2,514x----- 16,264,800	66.58	103,000	6,857,740	매각지분 공유자 지분 16264800분의 430749 최승용 지분 전부
3.	경기도 광명시 노온사동	산20-2	임야	개발제한구역 자연녹지지역	430,749 8,420x----- 16,264,800	222.99	166,000	37,016,340	매각지분 공유자 지분 16264800분의 430749 최승용 지분 전부
4.	경기도 광명시 노온사동	산20-3	임야	자연녹지지역	430,749 587x----- 16,264,800	15.55	279,000	4,338,450	매각지분 공유자 지분 16264800분의 430749 최승용 지분 전부
5.	경기도 광명시 노온사동	산20-4	임야	자연녹지지역	430,749 3,940x----- 16,264,800	104.35	394,000	41,113,900	매각지분 공유자 지분 16264800분의 430749 최승용 지분 전부
합 계								₩112,412,060.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 광명시 노온사동 소재 "밤일로사거리" 동측 인근에 위치하며, 주위는 임야 및 농경지 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량등의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 일반교통사정은 대체로 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1토지는 부정형의 경사지 및 일부 평지로 대부분 자연림, 일부 전 및 일부 진입로 등의 상태이며,

기호2토지는 부정형의 토지로 도로 및 경사지임야 등의 상태이며,

기호3토지는 부정형의 완경사지로 자연림 및 일부 분묘가 소재하며,

기호4토지는 도로 및 경사지, 일부 전 등의 상태이고,

기호5토지는 부정형의 일부 완경사지 및 일부 평탄한 상태로, 자연림, 토지임야, 분묘소재, 일부 전 및 파이프조비닐하우스, 파이프조차광막(창고 등), 쉼터 등이 소재하는 상태 등임.

(4) 인접 도로상태

기호1토지는 지적도상 남서측으로 도로에 접하며, 현황 기호2,4토지 및 비포장 진입로 등을 통하여 접근가능하고, 기호3토지는 지적도상 맹지로 현황 기호2,4토지 등을 통하여 접근가능하고, 기호5토지는 현황 기호4토지상의 포장도로 등을 통하여 접근가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1토지(노온사동 산20번지) :

자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>,

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)(~2027.3.1.)

기호2토지(노온사동 산20-1번지) :
자연녹지지역, 수도공급설비(노온배수지)(저축), 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)(~2027.3.1.)

기호3토지(노온사동 산20-2번지) :
자연녹지지역, 수도공급설비(노온배수지)(저축), 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)(~2027.3.1.)

기호4토지(노온사동 산20-3번지) :
자연녹지지역(광명시흥 공공주택지구), 지구단위계획구역(지구단위계획구역(광명시흥 공공주택지구)), 경관녹지(광명시흥 공공주택지구)(저축), 수도공급설비(노온배수지)(저축), 공공주택지구(광명시흥 공공주택지구)<공공주택 특별법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)(~2027.3.1.)

기호5토지(노온사동 산20-4번지) :
자연녹지지역(광명시흥 공공주택지구), 지구단위계획구역(지구단위계획구역(광명시흥 공공주택지구)), 경관녹지(광명시흥 공공주택지구)(저축), 수도공급설비(2019-06-28)(노온배수지)(저축), 공공주택지구(광명시흥 공공주택지구)<공공주택 특별법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)(~2027.3.1.) 임.

(6) 제시목록 외의 물건

지상 자연림 상태의 수목 및 조경수 등, 기호3토지상에 분묘 수기, 기호5토지상에 분묘 수기, 파이프조비닐하우스(농업용), 파이프조차광막(창고 등), 파이프조 천막지붕 등(침터 등), 이동식 화장실 등이 소재함.(후첨 '사진용지' 참고)

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

기호2,4토지는 공부상 지목 임야이나, 기호2토지는 현황 도로 및 경사지임야 등, 기호4토지는 도로 및 경사지, 일부 전 등의 상태임.

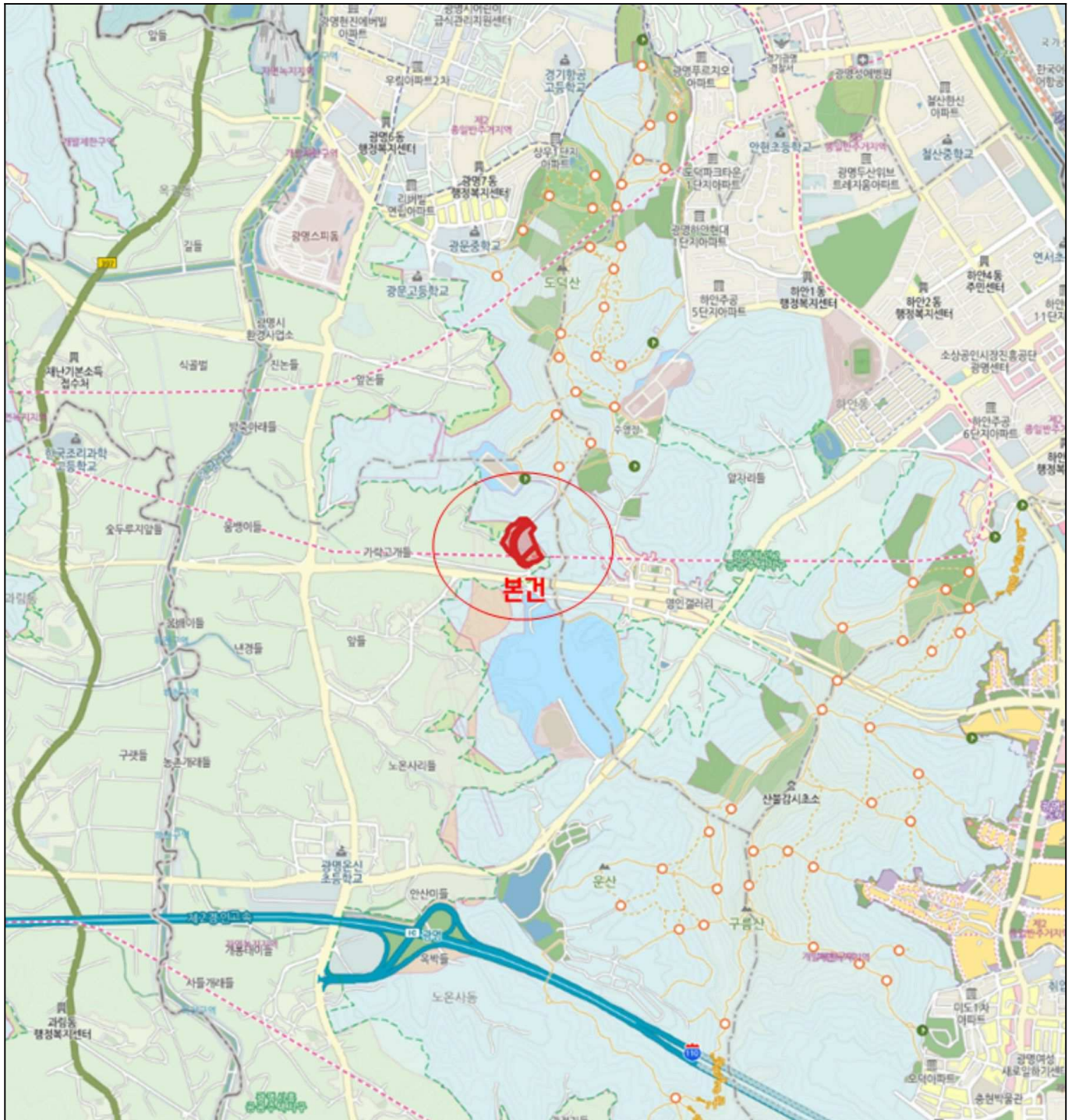
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



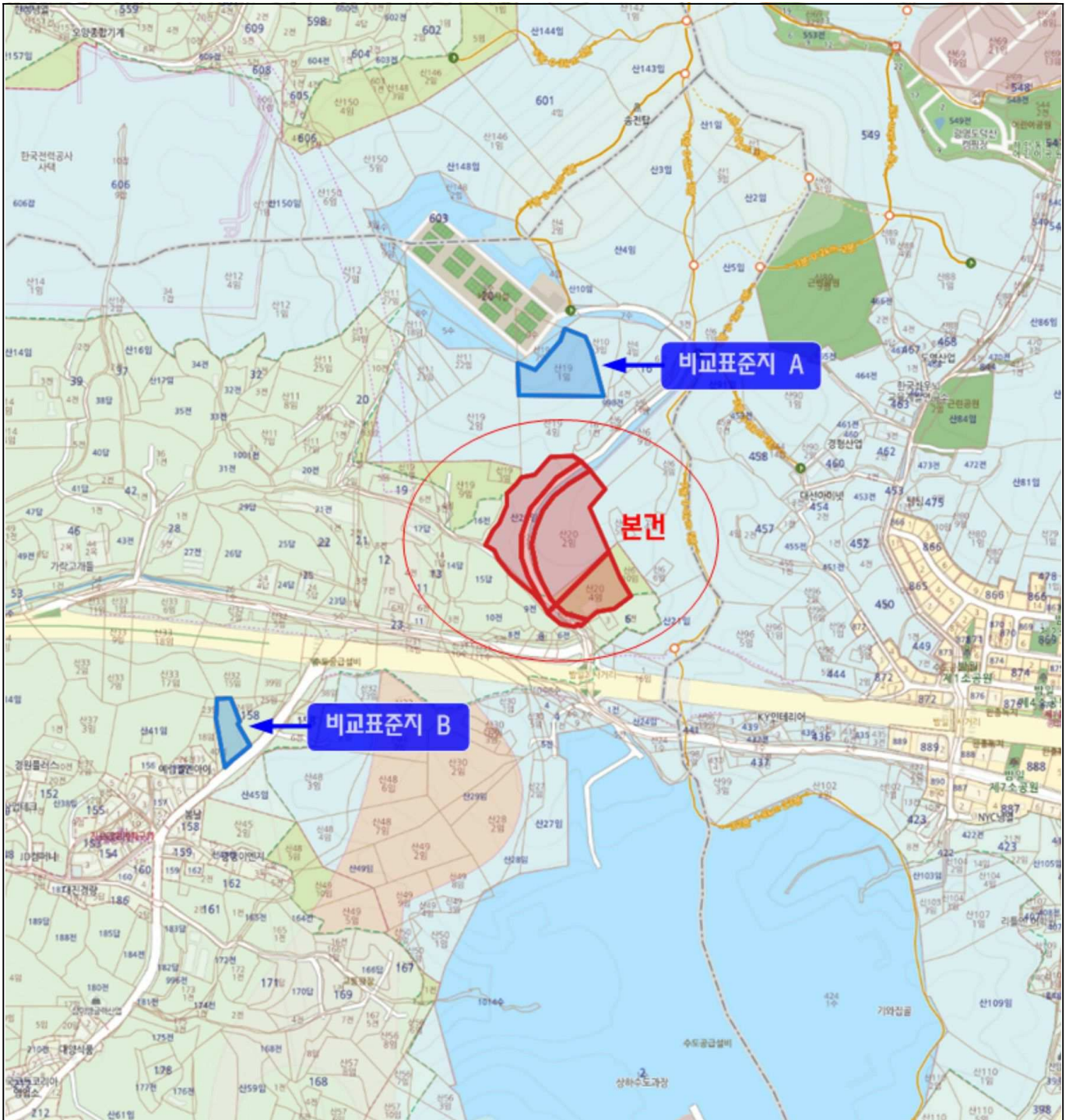
소재지	경기도 광명시 노온사동 산20외
-----	-------------------



위치도



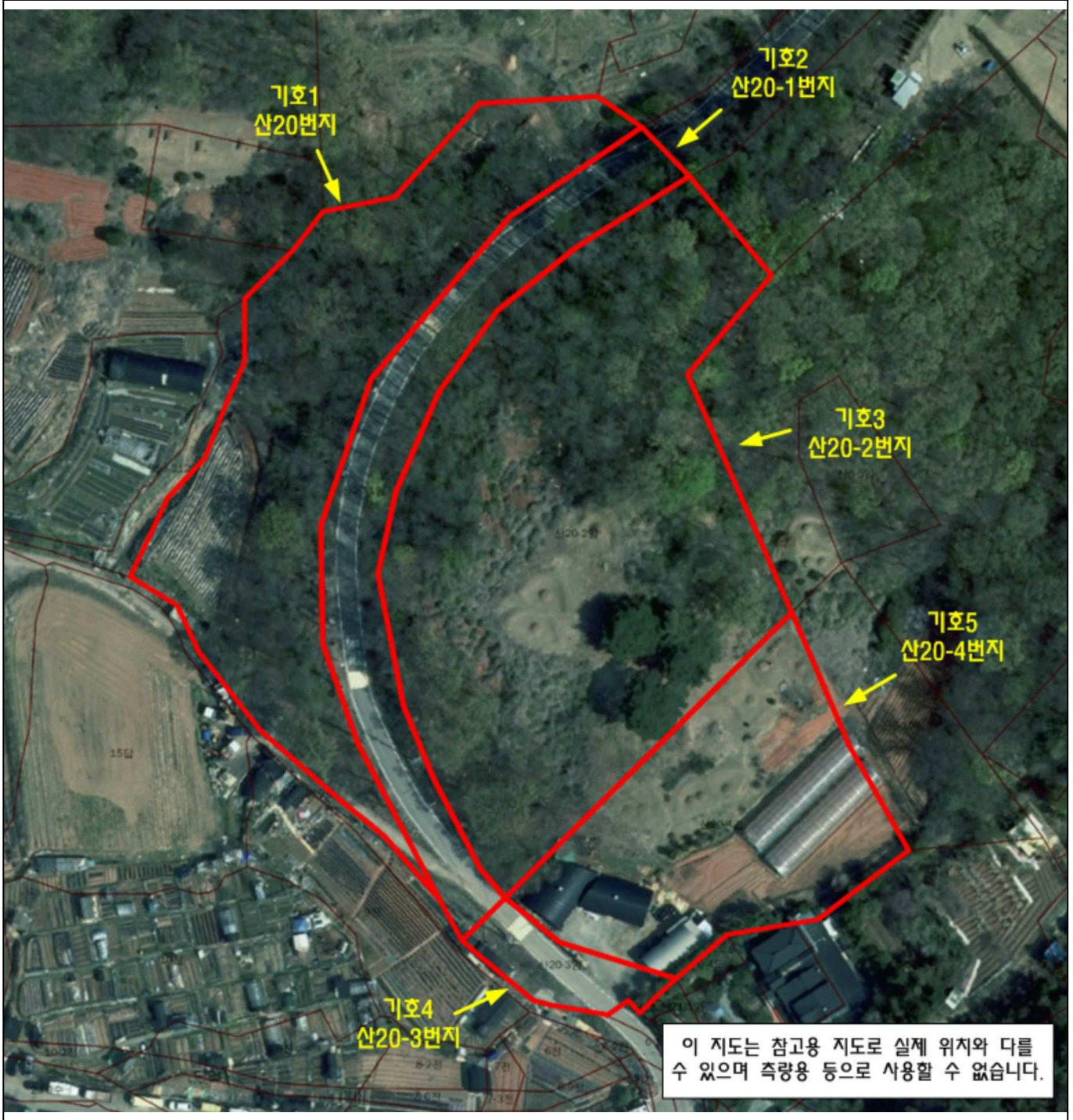
소재지 경기도 광명시 노온사동 산20외



위 성 지 도



소 재 지	경기도 광명시 노온사동 산20외
-------	-------------------



이 지도는 참고용 지도로 실제 위치와 다를 수 있으며 측량용 등으로 사용할 수 없습니다.



(1~5)



(1~5)



(1)



(1,2)



(2)



(2)



(1, 2, 3)



(3)



(3)



(3)



(3)



(4)



(4, 5)



(5)



(5)



(5)



(5)



(5)



(5)