

감정평가서

건명	미합중국인 씨니한(변경전: 장성희) 소유물건(2024타경52173)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길
감정서번호	SY241028-102

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.

선영감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박영조

감정평가액	오억일천육십이만일천삼백원정 (₩510,621,300.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	미합중국인 씨니한(변경전: 장성희) (2024타경52173)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.07	2024.11.01 ~ 2024.11.07	2024.11.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 30,259x- 8 이	토지	3,782.38 하 여	135,000 백	510,621,300
	합계					₩510,621,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 월곶면 갈산리 소재 “갈산공단” 서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별지가 (2024) (원/㎡)
1	김포시 월곶면 갈산리 산31-1	임야	30,259 × 1/8	생산관리 농림 등	자연림	세로가	부정형 완경사	41,300

※ 매각지분 공유자 미합중국인 씨니한 지분 8분의1 전부

3. 감정평가 근거 및 기준가치

가. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

나. 감정평가 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 여기서 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 07일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 11월 01일 ~ 2024년 11월 07일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용 상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 방식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가의 방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식)이 있고 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식과 공시지가기준법(비교방식)이 있으며 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서 “감정평가업자는 대상물건별로 정한 감정평가방법(‘주된 방법’)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다” 라고 규정하고 있으며, 동 규칙 제12조 제2항에서 “감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(‘시산가액’)을 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.” 라고 규정하고 있음.

다. 본건 감정평가 시 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 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 공시지가기준법으로 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

7. 그 밖의 사항

- 본건 토지는 공유지분으로서 의뢰 부분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 가격에서 지분비율에 따라 면적을 산정하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지상에 소나무 등 수목 등이 자생하고 있으며, 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지 상의 수목은 토지에 포함하여 평가하였음.(사진용지참조)
- 본건 토지는 둘 이상의 용도지역에 속한 토지로 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황 및 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 용도지역별 면적비율에 의한 가중평균가격으로 감정평가하였음. 다만 용도지역을 달리하는 부분(계획관리지역)의 면적이 과소하여 가격형성에 미치는 영향이 미미하거나 주된 용도지역의 가격으로 거래되는 관행 등이 있는 경우에는 주된 용도지역을 기준으로 감정평가하되 용도지역의 차이를 감정평가에 반영하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 일부 지상에 분묘가 소재한 흔적이 있으나 육안 관찰로는 파묘한 것으로 보이나 실제적인 내용은 알 수 없는 상태임.(사진용지 참조). 토지 지상에 분묘가 존재하여 소유권 행사에 제한을 받을 경우 토지가격을 토지감정명세표 상 비교란에 기재하오니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 하단부 일부가 현황도로로 사용되고 있으며 또한 하단 일부는 개간이 되어 평탄화된 상태로 이를 반영하여 감정평가하였음.(사진용지 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

[1]. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항, 제2항 및 제14조 제1항에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을, 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지 감정평가액을 결정하였음.

[2]. 공시지가기준법

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	김포시 월곶면 갈산리 산26	임야	2,281	생산 관리	자연림	세로(불)	부정형 완경사	49,200
나	김포시 월곶면 갈산리 산84	임야	6,942	농림 지역	자연림	맹지	사다리 완경사	18,900

나. 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

3. 시점수정

(경기도 김포시)

기 간	지가변동률(%)		비 고
	생산관리	농림	
2024.01.01 ~ 2024.09.30	1.787	2.035	2024년 09월까지 누계
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.200	0.239	2024년 09월분
누 계 2024.01.01 ~ 2024.11.07	2.045 (1.02045)	2.344 (1.02344)	*생산: $(1+0.01787) \times (1+0.00200 \times 38/30)$ ≒ 1.02045 *농림: $(1+0.02035) \times (1+0.00239 \times 38/30)$ ≒ 1.02344

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 09월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는바, 지역요인은 대등함(1.000).

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 가로의 폭 및 연속성 등
자연조건	일조, 통풍, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 토양, 토질의 양부, 이용상태, 개발가능성 등
행정적조건	조장의 정도, 보안림, 공원 등 규제의 정도, 기타규제
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	가	1.08	1.07	1.00	1.00	1.156
	본건은 표준지와 비교하여 인근 취락과의 접근성 및 접면가로 등 접근조건에서 우세하고, 경사면의 위치, 이용상태, 개발가능성 등 자연조건에서 우세함					
	나	1.12	1.07	1.00	1.00	1.198
	본건은 표준지와 비교하여 인근 취락과의 접근성 및 접면가로 등 접근조건에서 우세하고, 경사면의 위치, 이용상태, 개발가능성 등 자연조건에서 우세함.					

6. 그 밖의 요인의 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.05.14. 선고), 2002두5054(2003.07.25. 선고), 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 산정방법

공시지가를 기준으로 한 단가와 평가사례 등을 기준으로 비교표준지 단가를 비교하여 그 차이에 해당하는 부분을 그 밖의 요인 보정치로 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

그 밖의 요인 보정치 =
$$\frac{\text{평가사례기준 비교표준지가격 [평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인]}}{\text{공시지가 기준가격 [공시지가} \times \text{시점수정]}}$$

(나) 인근지역의 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점
			건물					
a	김포시 월곶면 개곡리 193-**	임야	토지	9,368	생산관리 (자연림)	169,000	경매	2024.10.17
b	김포시 월곶면 포내리 106-**	임야	토지	3,702	생산관리 (자연림)	100,000	담보	2024.01.19
c	김포시 월곶면 갈산리 12-**	임야	토지	7,200	농림지역 (자연림)	95,000	담보	2024.06.26
d	김포시 월곶면 갈산리 산176-**	임야	토지	13,815	농림지역 (자연림)	58,000	시가 참고	2024.06.26

(다) 그 밖의 요인 산정의 사례선정

평가대상토지 및 표준지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사하며, 인근지역 내에 위치하여 비교성이 높은 것으로 인정되는 상기 평가 사례 사례중 생산관리지역은 평가사례 #a, 농림지역은 평가사례 #c를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 평가사례 #a/ 표준지 “가” -

구분	단가	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가	그 밖의 요인 보정치 산정
평가사례	169,000	1.00147	1.00	0.855	144,707	2.882
공시지가	49,200	1.02045	-	-	50,206	

① 시점수정

2024.10.17 ~ 2024.11.07 : 1.00147 (경기도 김포시 - 생산관리지역)

② 지역요인 비교

표준지와 평가사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 유사함.(1.00)

③ 개별요인 비교

접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	격차율
0.90	0.95	1.00	1.00	0.855
표준지는 평가사례와 비교하여 인근 취락과의 접근성, 가로의 폭·구조 등 접근조건에서 열세하고, 경사면의 위치, 이용상태 등 자연조건에서 열세함.				

- 평가사례 #c/ 표준지 “나” -

구분	단가	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가	그 밖의 요인 보정치 산정
평가사례	95,000	1.01090	1.00	0.754	72,411	3.744
공시지가	18,900	1.02344	-	-	19,343	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

① 시점수정

2024.06.26 ~ 2024.11.07 : 1.01090 (경기도 김포시 - 농림지역)

② 지역요인 비교

표준지와 평가사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 유사함.(1.00)

③ 개별요인 비교

접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	격차율
0.82	0.92	1.00	1.00	0.754
표준지는 평가사례와 비교하여 인근 취락과의 접근성, 가로폭·구조 등 접근조건에서 열세하고, 경사면의 위치, 이용상태 등 자연조건에서 열세함.				

다. 인근지역 가격수준

가격수준	비 고
@90,000 ~ @200,000원/㎡	위치, 접면도로의 상태, 경사도, 조망, 개발가능성 등에 따라 큰 차이를 보임. 인근 부동산중개업소에서 탐문

라. 그 밖의 요인 보정률의 결정

그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서 대상 및 인근지역의 적정 지가수준, 인근 평가사례 등과의 형평성, 적정성을 유지하기 위한 것으로 상기 보정치 산정자료와 개별요인 비교치 수준, 격차율, 평가목적 등을 비교 검토하여 그 밖의 요인 보정치로 표준지 “가”의 경우 188%, 표준지 “나”의 경우 274% 상향 결정함.(표준지 “가” : 2.88, 표준지 “나”의 경우 3.74)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지시산가액

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	49,200	1.02045	1.00	1.156	2.88	167,150	167,000
	나	18,900	1.02344	1.00	1.198	3.74	86,667	87,000
평균가격 : $167,000 \times 12,026 / 29,770 + 87,000 \times 177,744 / 29,770 \approx 135,000$								

[3]. 거래사례비교법

1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인비교, 개별요인비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
			건물					
A	김포시 통진읍 옹정리 110-**	임야	토지	19,990	생산관리 (자연림)	4,11,280	205,000	계약일
								2023.12.16
B	김포시 월곶면 포내리 산8-**	임야	토지	4,837	생산관리 (자연림)	1,199,660	248,000	계약일
								2023.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
			건물					
C	김포시 월곶면 갈산리 12-**	임야	토지	9,200	농림지역 (자연림)	918,390	100,000	계약일
								2023.08.21
D	김포시 월곶면 갈산리 150-**	임야	토지	31,894	농림지역 (자연림)	2,016,000	63,000	계약일
								2024.07

나. 비교사례 선정

대상토지와 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 생산관리지역의 경우 사례#A, 농림지역의 경우 사례#C를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

4. 시점수정

가. 시점수정의 개요

시점수정은 사례가격을 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 사례가 소재해 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

나. 시점수정치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 사례#A의 경우 -

(경기도 김포시- 생산관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.12.01 ~ 2023.12.31	0.147	$(1+0.00147 \times 16/31) \times (1+0.001787) \times (1+0.00200 \times 38/30) \approx 1.02122$
2024.01.01 ~ 2024.09.30	1.787	
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.200	
누 계 2023.12.16 ~ 2024.11.07	2.122 (1.02122)	

- 사례#C의 경우 -

(경기도 김포시- 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.08.01 ~ 2023.08.31	0.134	$(1+0.00134 \times 11/31) \times (1+0.00101) \times (1+0.00079) \times (1+0.00126) \times (1+0.00083) \times (1+0.02035) \times (1+0.00239 \times 38/30) \approx 1.02791$
2023.09.01 ~ 2023.09.30	0.101	
2023.10.01 ~ 2023.10.31	0.079	
2023.11.01 ~ 2023.11.30	0.126	
2023.12.01 ~ 2023.12.31	0.083	
2024.01.01 ~ 2024.09.30	2.035	
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.239	
누 계 2023.08.21 ~ 2024.11.07	2.791 (1.02791)	

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 09월 지가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인 비교

본건과 비교거래사례는 인근에 위치하는바, 지역요인은 대등함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 가로의 폭 및 연속성 등
자연조건	일조, 통풍, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 토양, 토질의 양부, 이용상태, 개발가능성 등
행정적조건	조장의 정도, 보안림, 공원 등 규제의 정도, 기타규제
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치 결정

기호	사례 기호	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	#A	0.85	1.03	1.00	1.00	0.876
	본건은 사례와 비교하여 인근 취락과의 접근성 및 가로의 폭, 구조 등 접근조건에서 열세하고, 경사면의 위치, 개발가능성 등 자연조건에서 우세함.					
	#C	0.93	0.96	1.00	1.00	0.893
	본건은 사례와 비교하여 인근 취락과의 접근성 및 가로의 폭, 구조 등 접근조건에서 열세하고, 경사면의 위치, 개발가능성 등 자연조건에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지시산가액

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	#A	206,000	1.00	1.02122	1.00	0.876	184,285	184,000
	#C	100,000	1.00	1.02791	1.00	0.893	91,792	92,000
평균가격 : $184,000 \times 12,026 / 29,770 + 92,000 \times 177,744 / 29,770 \approx 147,000$								

[4]. 시산가액의 검토 및 결정

1. 각 감정평가방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법에 의한 토지시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지시산가액 (원/㎡)
1	135,000	147,000

2. 시산가액의 검토 및 의견

상기와 같이 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 비준가액이 적정 수준에서 지지되고 있는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 토지 감정평가의 주된 방법을 공시지가기준법으로 규정하고 있는 점 등에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단 됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	기 호	소재지	면적 (㎡)		단 가	감정평가액 (원)	비 고
			공부	사정			
토지	1	김포시 월곶면 갈산리 산31-1	30,259 × 1/8	3,782.38	135,000	510,621,300	
감정평가액 합계						<u>510,621,300</u>	

※ 매각지분 공유자 미합중국인 씨니한 지분 8분의1 전부

2. 결정의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

토지감정평가명세표

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 김포시 월곶면 갈산리	산31-1	임야	생산관리지역 농림지역 계획관리지역	30,259x- 8	3,782.38	135,000	510,621,300	분묘로 인해 소유권 행사에 제한을 받을 경우 가격 "505,515, 000"원
합 계								₩510,621,300.-	
				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 김포시 월곶면 갈산리 소재 "갈산공단" 서측 인근에 위치하며, 주위는 소규모의 공업용 부동산 및 임야, 농경지 등으로 형성된 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 다소 근거리 버스정류장이 소재하며, 운행횟수 및 배차간격 등을 감안하면 다소 불편시 됨,

(3) 형태 및 이용상태

본건은 자연림으로 이용 중이고, 일부 전으로 개간되고, 일부 현황도로로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지 동측과 남측으로 세로가의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2023-05-02)(계획관리지역), 농림지역(2014-07-02), 생산관리지역(2023-05-02)(생산관리지역), 성장관리계획구역(복합형, 종합허가과 문의) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할 지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제2구역(헬기)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(헬기)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역: 25km)(위탁지역7m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(지원/헬기:2km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역(2015-01-21)(안질골천)<소하천정비법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건은 임야로 자생하는 수목이 소재함.

(7) 공부와의 차이

-.

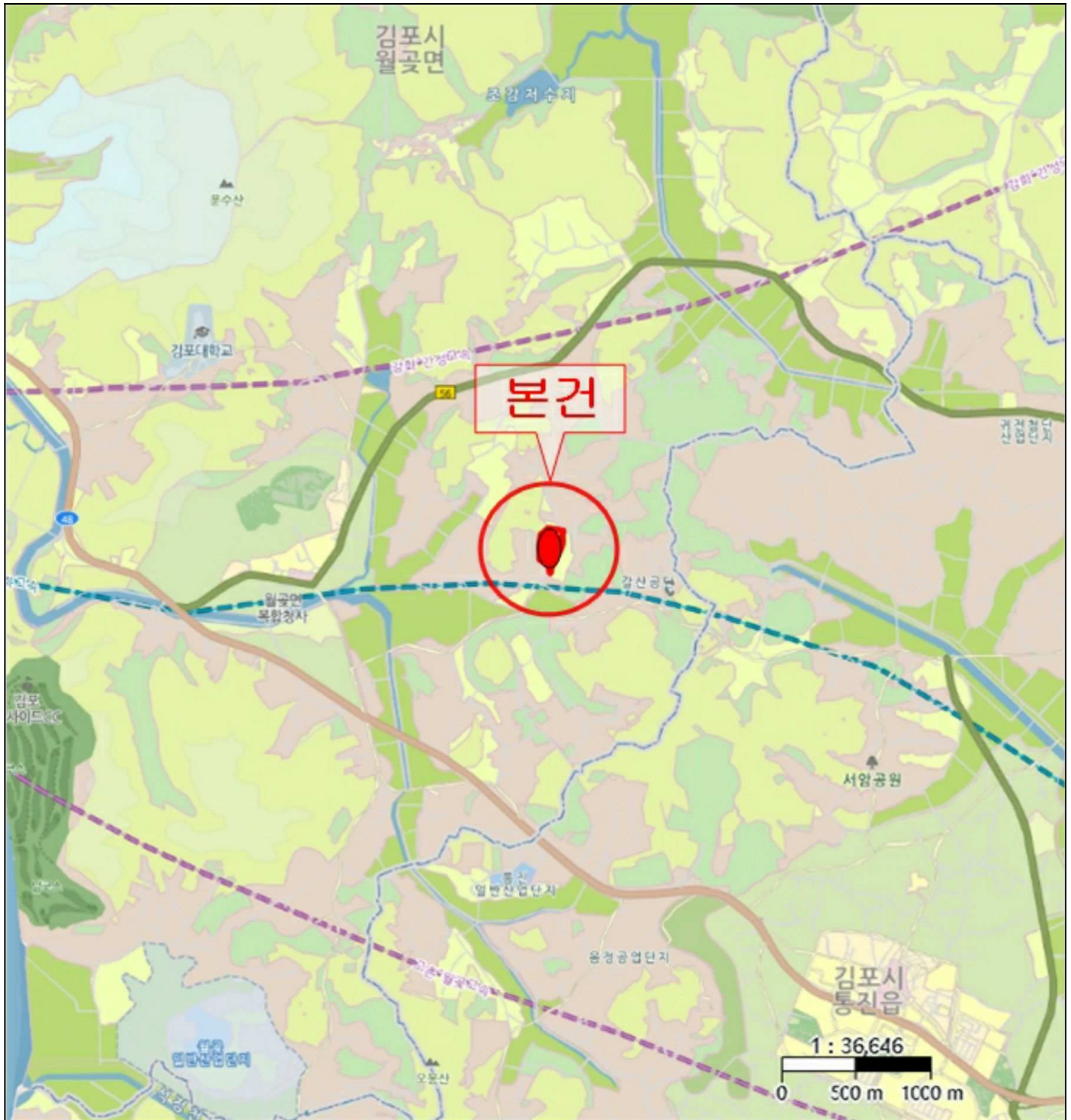
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



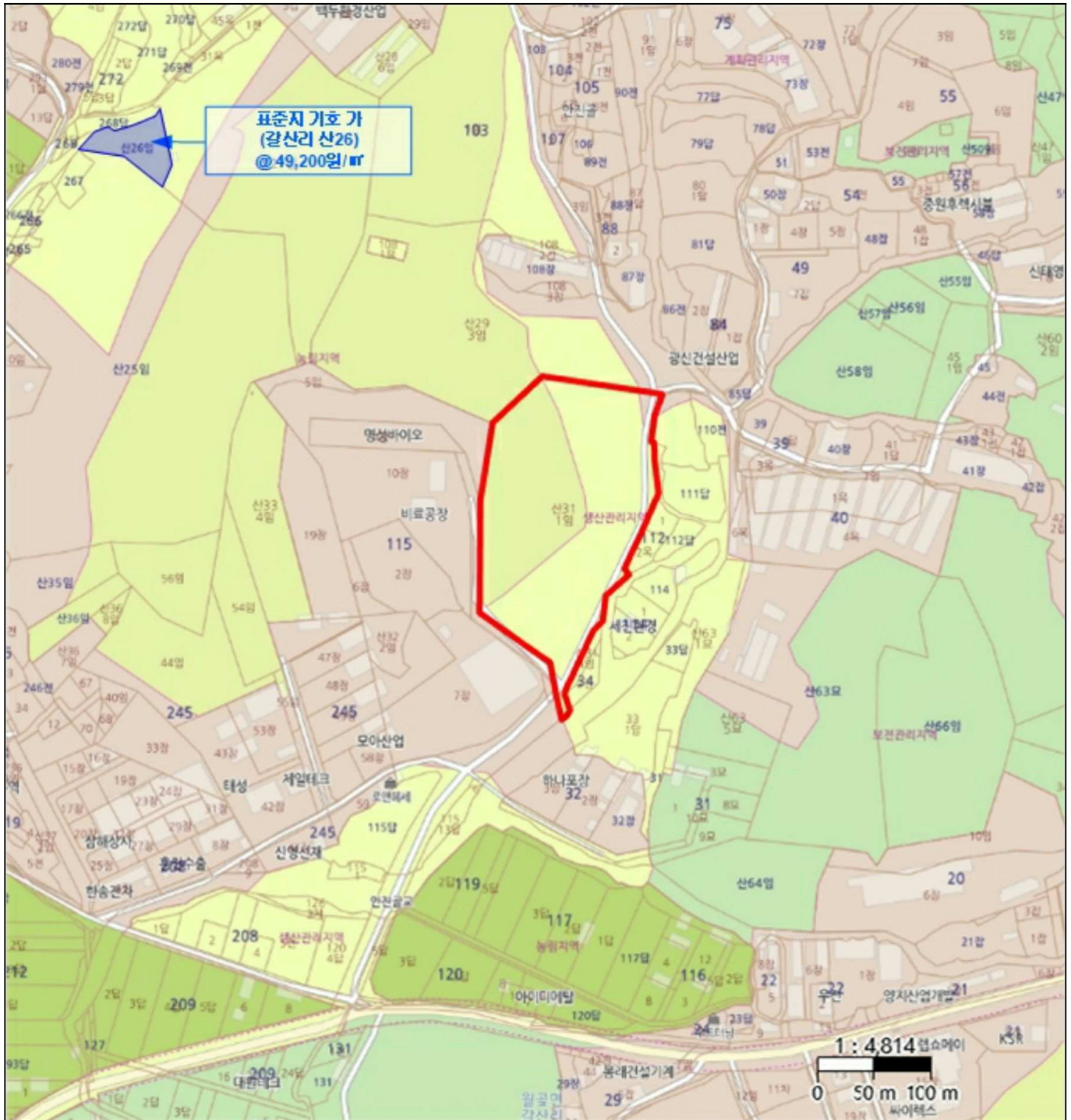
소재지	경기도 김포시 월곶면 갈산리 산31-1
-----	-----------------------



위치도



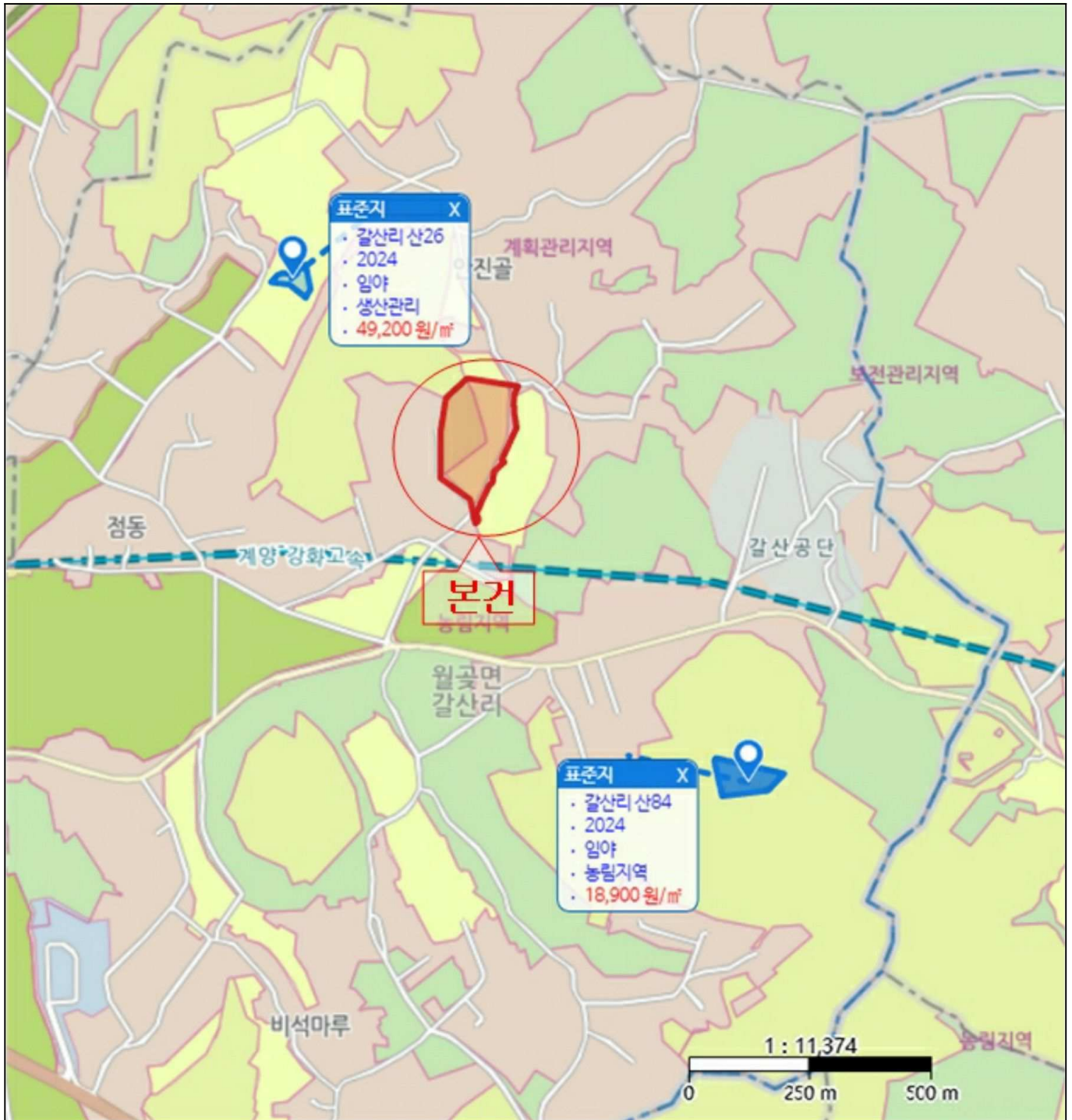
소재지	경기도 김포시 월곶면 갈산리 산31-1
-----	-----------------------



위치도

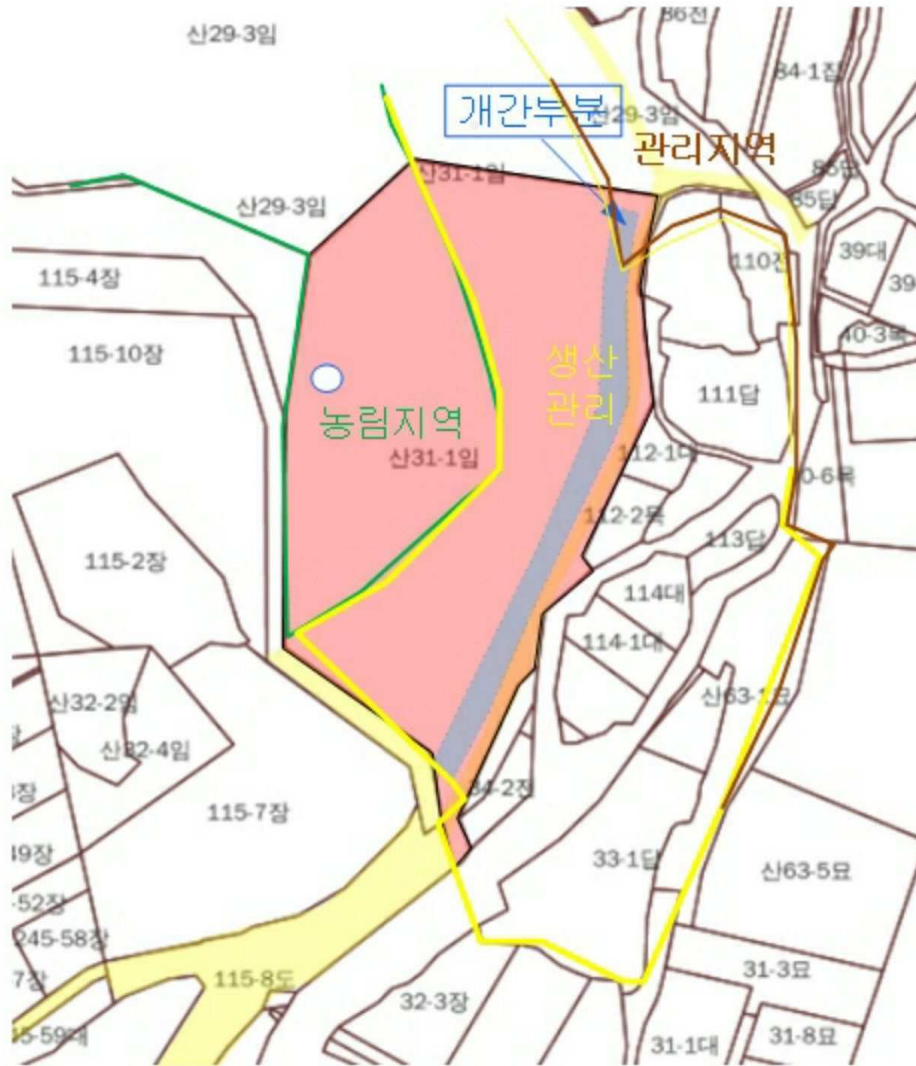





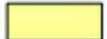





소재지 경기도 김포시 월곶면 갈산리 산31-1



지 적 도

S : 축적없음



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



주위전경 및 현황도로부분



주위전경



현황도로 및 개간부분



현황도로 및 개간부분

사 진 용 지



분묘소재 했던 흔적



분묘소재 했던 흔적



분묘소재 했던 흔적