

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영준 소유물건(2024타경9913)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 윤기원

감정평가서번호: HH202409-03-006

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.

호행감정평가사합동사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이창윤

(인)

감정평가액	일억육천이백일십팔만삼천일백일십원정(₩162,183,110.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김영준 (2024타경9913)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.24	2024.09.11 ~ 2024.09.24	2024.09.24	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	88 17,056x--- 360 이	토지 하	4,169.25 여	- 백	162,183,110
	합계					₩162,183,110
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 양대삼					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 장안면 수촌리 소재 "황골산업단지" 북동측 인근에 위치하는 부동산 (토지)에 대한 수원지방법원의 강제경매 목적의 감정평가임.

2. 대상토지

[출처 : 감정평가정보체계 등]

일련 번호	소재지	지목	면적(m ²)		용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/m ²)	비고
			공부	사정						
1	장안면 수촌리 산31-10	임	5,686x 88/360	1,389.91	농림지역	자연림	맹지	부정형 완경사	22,600	김영준 지분 전부 360분의 88
2	장안면 수촌리 산31-11	임	5,685x 88/360	1,389.67	농림지역 보전관리	자연림	맹지	부정형 완경사	22,600	
3	장안면 수촌리 산31-12	임	5,685x 88/360	1,389.67	농림지역 보전관리	자연림	맹지	부정형 완경사	22,600	

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치란 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 가액(價額)을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 09월 24일로 하였음.

나. 실지조사 내용 및 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 권리관계 및 물적사항 등을 확인하였고, 실지조사는 2024년 09월 24일에 실시하였으며 조사기간은 2024년 09월 11일부터 2024년 09월 24일까지임.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 토지의 평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 하되, “거래사례비교법”에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. “공시지가기준법”이란 대상 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 감정평가방법을 말하며, “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고 사항

- 1) 본건 토지는 공동으로 소유하는 공유지분의 토지로서 공유자별 위치 확인이 곤란한바, 대상 토지 전체를 기준으로 단가를 결정한 후 소유지분면적을 곱하여 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건 토지 기호(2)는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있는 토지로 보전관리지역에 속한 면적은 주 용도지역에 비해 극소하여 토지가치에 미치는 영향이 미미하다고 보아, 주된 용도지역인 농림지역을 기준하여 평가하되, 보전관리지역 부분의 가치형성요인은 개별요인에 반영하여 평가하였으며, 기호(3)은 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있는 토지로서 용도지역별 가치를 달리하는바 각 용도지역별로 구분평가하였음.
- 3) 본건 토지 기호(2), (3)의 각 용도지역별 면적은 토지이음, 감정평가정보(KapaHubPlus) 등을 통하여 개략적으로 산출하여 인용하였으며, 실제 용도지역별 면적 변동에 따라 평가액도 변동될 수 있는바, 귀 법원의 경매 진행시 참고 바람.
- 4) 본건 토지 기호(2) 위 지상에는 후첨 "현황사진"과 같이 분묘 2기가 소재하며, 분묘가 소재함으로 인하여 소유권 행사에 제한을 받는 경우의 토지가액을 감정평가명세표 비교란에 별도 병기하였는바, 귀 법원 경매 진행시 참고 바람.
- 5) 본건 토지 위 지상에 자생하는 활잡목 등은 거래관행 등을 고려하여 임지에 포함하여 감정평가하였음.
- 6) 본건 부동산은 감정평가정보(KapaHubPlus)상 위성지도, 개략적인 목측 등에 의하여 위치, 인접경계 등을 확인하였으며, 정확한 위치, 경계, 면적 등의 확인을 위해서는 정밀측량이 필요할 수 있는바, 귀 법원의 경매진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액의 산출근거

II-1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

나. 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	장안면 수촌리 산32-3	임야	5,752	농림지역	자연림	맹지	사다리완경사	22,600	
B	장안면 수촌리 산82-2	임야	11,702	보전관리	자연림	맹지	사다리완경사	32,300	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

「부동산거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
경기도 화성시	농림지역	2024.01.01.~ 2024.09.24.	1.851 (1.01851)	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.374 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.265 (1 + 0.01374) * (1 + 0.00265 * 55/31) ≒ 1.01851
경기도 화성시	보전관리	2024.01.01.~ 2024.09.24.	2.172 (1.02172)	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.599 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.318 (1 + 0.01599) * (1 + 0.00318 * 55/31) ≒ 1.02172

※ 2024년 08월 이후 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 직전 월을 기준으로 연장사정하였음.(이하동일)

4. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = **1.000**)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

개별요인(임야지대)		
조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조, 인근환경 등	일조, 통풍, 인근환경 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡, 이용상황 등
토양, 토질	토양,토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원,보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치의 결정

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지 대비 대체로 유사함.					
2	A	1.00	1.00	1.07	1.00	1.070
	본건은 비교표준지 대비 행정규제(용도지역 등) 등 행정적 조건에서 우세함.					
3 (농림지역)	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지 대비 대체로 유사함.					
3 (보전관리)	B	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
	본건은 비교표준지 대비 경사도 등 자연조건에서 열세함.					

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 행정적조건 x 기타조건

6. 그 밖의 요인의 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 대법원 판례(1993.09.10., 92누16300), 국토교통부 유권해석 등 관련 규정에 따라 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 평가전례 및 거래사례 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 내 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가목적	비고
#a	장안면 수촌리 산 31-7	보전관리	임	자연림	2024.08.26	74,000	일반거래	
#b	장안면 수촌리 산 32-5	보전관리	임	자연림	2023.08.30	74,000	법원경매	
#c	장안면 수촌리 8-25	보전관리	임	자연림	2024.02.20	92,000	담보	
#d	장안면 수촌리 산 84	보전관리	임	자연림	2024.05.09	72,000	담보	
#e	팔탄면 가재리 산 24	농림지역	임	자연림	2024.05.21	38,000	법원경매	
#f	팔탄면 구장리 산 119	농림지역	임	자연림	2022.05.15	24,000	법원경매	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역 내 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

기 호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
		연면적 (㎡)	주구조	주용도	사용승인일	거래시점	
#1	팔탄면 창곡리 산34	7,934 中 3,967	임야	농림지역	150,000,000	38,000	토지거래 지분거래
		-	-	-	-	2022.08.10	
		사례토지단가 : 150,000,000원 / 3,967 ≒ 38,000원/㎡					
#2	팔탄면 덕천리 산79 외	5,620 中 3,637	임야	농림지역	160,000,000	44,000	토지거래 지분거래
		-	-	-	-	2023.02.09	
		사례토지단가 : 160,000,000원 / 3,637 ≒ 44,000원/㎡					
#3	봉담읍 덕리 산40-3	3,784 中 1,892	임야	농림지역	60,000,000	32,000	토지거래 지분거래
		-	-	-	-	2023.04.03	
		사례토지단가 : 60,000,000원 / 1,892 ≒ 32,000원/㎡					
#4	팔탄면 덕천리 산89	1,289 中 644.5	임야	농림지역	24,000,000	37,000	토지거래 지분거래
		-	-	-	-	2023.03.28	
		사례토지단가 : 24,000,000원 / 644.5 ≒ 37,000원/㎡					
#5	장안면 수촌리 산86-6	16,858	임야	보전관리	1,288,500,000	76,000	토지거래
		-	-	-	-	2022.06.15	
		사례토지단가 : 1,288,500,000원 / 16,858 ≒ 76,000원/㎡					
#6	장안면 독정리 698-8	3,117	임야	보전관리	235,750,000	76,000	토지거래
		-	-	-	-	2022.06.02	
		사례토지단가 : 235,750,000원 / 3,117 ≒ 76,000원/㎡					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 격차율 산정식

기준시점에서의 [보정사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} * (\text{사정보정치}) * \text{시점수정치} * \text{지역요인} * \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} * \text{시점수정치}}$$

2) 보정사례 선정

상기의 가격자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세를 고려하여, 비교 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 사례로서 다음의 사례를 선정하였음.

비교표준지 기호	거래사례 및 평가사례 기호
A	#e
B	#a

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 격차율의 산정

(1) 비교표준지A / 사례(#e)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례(#e) 기준 비교표준지(A) 가격	38,000	1.00982	1.000	0.945	36,263	1.5754
기준시점 비교표준지(A) 가격	22,600	1.01851	-	1.000	23,018	
비교 내역	시점수정 ¹	2024.05.21.~2024.09.24. 경기도 화성시 농림지역 지가변동률				
	지역요인	비교표준지와 보정사례는 인근지역에 위치하여 동일함. (1.000)				
	개별요인	접근	자연	행정적	기타	누계
		0.90	1.05	1.00	1.00	0.945
비교표준지는 보정사례 대비 인근 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 경사도 등 자연조건에서 우세함.						

※시점수정¹

2024.05.21.~2024.09.24. 경기도 화성시 농림지역 지가변동률	
2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.253	$\left(1 + 0.00253 * 11/31 \right) * \left(1 + 0.00154 \right) * \left(1 + 0.00265 \right) * \left(1 + 0.00265 * 55/31 \right) \approx 1.00982$
2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.154	
2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.265	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교표준지B / 사례(#a)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례(#a) 기준 비교표준지(B) 가격	74,000	1.00308	1.000	1.050	77,939	2.3617
기준시점 비교표준지(B) 가격	32,300	1.02172	-	1.000	33,002	
비교 내역	시점수정 ²	2024.08.26.~2024.09.24. 경기도 화성시 보전관리 지가변동률				
	지역요인	비교표준지와 보정사례는 인근지역에 위치하여 동일함. (1.000)				
	개별요인	접근	자연	행정적	기타	누계
		1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
비교표준지는 보정사례 대비 경사도 등 자연조건에서 우세함.						

※시점수정²

2024.08.26.~2024.09.24. 경기도 화성시 보전관리 지가변동률	
2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.318	$(1 + 0.00318 * 30/31) \approx 1.00308$

4) 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토

본건 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역 및 토지이용상황 등에서 유사성을 보이는 상기의 거래사례를 검토한 결과, 각 필지의 개별요인을 고려할 때 보정사례를 기준으로 산정한 격차율은 적정한 수준으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정사례를 기준으로 산정된 격차율 및 인근지역 거래사례 등과 전반적인 부동산시장을 통해 인식되는 지가수준, 보정사례와의 균형 등을 종합적으로 고려하여, 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인 보정치는 아래와 같이 결정하였음.

구분	산정 보정치	보정치 결정
비교표준지(A)	1.5754	1.57
비교표준지(B)	2.3617	2.36

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	공시지가 기준가액 (원/m ²)
	기호	공시지가 (원/m ²)						
1	A	22,600	1.01851	1.000	1.000	1.57	36,139	36,000
2	A	22,600	1.01851	1.000	1.070	1.57	38,668	39,000
3 (농림지역)	A	22,600	1.01851	1.000	1.000	1.57	36,139	36,000
3 (보전관리)	B	32,300	1.02172	1.000	0.950	2.36	73,989	74,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

비교사례는 ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, ③ 대상토지와 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 아래와 같이 선정하였음.

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
		연면적 (㎡)	주구조	주용도	사용승인일	거래시점	
#2	팔탄면 덕천리 산79 외	5,620 中 3,637	임야	농림지역	160,000,000	44,000	토지거래 지분거래
		-	-	-	-	2023.02.09	
사례토지단가 : 160,000,000원 / 3,637 ≒ 44,000원/㎡							
#5	장안면 수촌리 산86-6	16,858	임야	보전관리	1,288,500,000	76,000	토지거래
		-	-	-	-	2022.06.15	
사례토지단가 : 1,288,500,000원 / 16,858 ≒ 76,000원/㎡							

2. 사정보정

비교사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
경기도 화성시	농림지역	2023.02.09.~ 2024.09.24.	2.803 (1.02803)	2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.042 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.035 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.018 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.032 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.042 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.048 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.101 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.115 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.156 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.173 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.181 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.374 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.265 $(1 + 0.00042 * 20/28) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.01374) * (1 + 0.00265 * 55/31) \approx 1.02803$
경기도 화성시	보전관리	2022.06.15.~ 2024.09.24.	4.645 (1.04645)	2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.290 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.202 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.310 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.352 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.187 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.133 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.071 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.988 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.599 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.318 $(1 + 0.00290 * 16/30) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.00310) * (1 + 0.00352) * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00988) * (1 + 0.01599) * (1 + 0.00318 * 55/31) \approx 1.04645$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

5. 개별요인 비교

일련번호	비교 사례	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	#2	0.90	0.95	1.00	1.00	0.855
	본건은 비교사례 대비 인근 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 경사도 등 자연조건에서 열세함.					
2	#2	0.90	0.95	1.07	1.00	0.915
	본건은 비교사례 대비 인근 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 경사도 등 자연조건에서 열세, 행정규제(용도지역) 등 행정적 조건에서 우세함.					
3 (농림지역)	#2	0.90	0.95	1.00	1.00	0.855
	본건은 비교사례 대비 인근 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 경사도 등 자연조건에서 열세함.					
3 (보전관리)	#5	0.94	1.00	1.00	1.00	0.940
	본건은 비교사례 대비 인근 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.					

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 행정적조건 x 기타조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	비준가액 (원/m ²)
1	#2	44,000	1.000	1.02803	1.000	0.855	38,674	39,000
2	#2	44,000	1.000	1.02803	1.000	0.915	41,388	41,000
3 (농림지역)	#2	44,000	1.000	1.02803	1.000	0.855	38,674	39,000
3 (보전관리)	#5	76,000	1.000	1.04645	1.000	0.940	74,758	75,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-3. 토지평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액

일련번호	공시지가기준가액 (원/㎡)	비준가액 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	36,000	39,000	36,000
2	39,000	41,000	39,000
3 (농림지역)	36,000	39,000	36,000
3 (보전관리)	74,000	75,000	74,000

2. 토지평가액의 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정되며, 인근의 토지의 지가수준을 고려할 때 적정성 또한 인정된바, 대상토지의 감정평가액은 공시지가기준법에 의한 토지가액을 기준으로 결정하였음.

일련번호	결정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	평가액	비고
1	36,000	1,389.91	50,036,760	김영준 지분 전부 360분의 88
2	39,000	1,389.67	54,197,130	
3 (농림지역)	36,000	1,181.22	42,523,920	
3 (보전관리)	74,000	208.45	15,425,300	
합계			162,183,110	

“끝”

토지 감정평가명세표

기호(1~3)

Page : 1

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 화성시 장안면 수촌리	산31-10	임야	농림지역	88 5,686x--- 360	1,389.91	36,000	50,036,760	김영준 지분 전부 (이하동일)
2	동소	산31-11	임야	농림지역, 보전관리지역	88 5,685x--- 360	1,389.67	39,000	54,197,130	분묘로 인해 제한 받을 경우 토지가액 51,417,790
3	동소	산31-12	임야	농림지역, 보전관리지역	88 5,685x--- 360	1,181.22	36,000	42,523,920	농림지역
						208.45	74,000	15,425,300	보전관리지역
합 계								₩162,183,110.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

기호(1~3)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건 공히 경기도 화성시 장안면 수촌리 소재 황골산업단지 북동측 인근에 위치하고 있으며, 인근은 임야, 농경지, 단독주택 등이 소재하고 있으며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 공히 인근까지 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하나 노선버스 및 배차간격 등 고려시 제반 교통여건은 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 공히 남동측 하향의 완경사 부정형 토지로서, 현황 '자연림' 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 공히 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 농림지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

기호(2): 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

기호(3): 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 온천지구<온천법>임.

토지 감정평가요항표

기호(1~3)

Page : 2

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건 토지 기호(2) 위치상에 육안으로 보았을 때 분묘라 판단되는 묘지 2기가 소재함.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



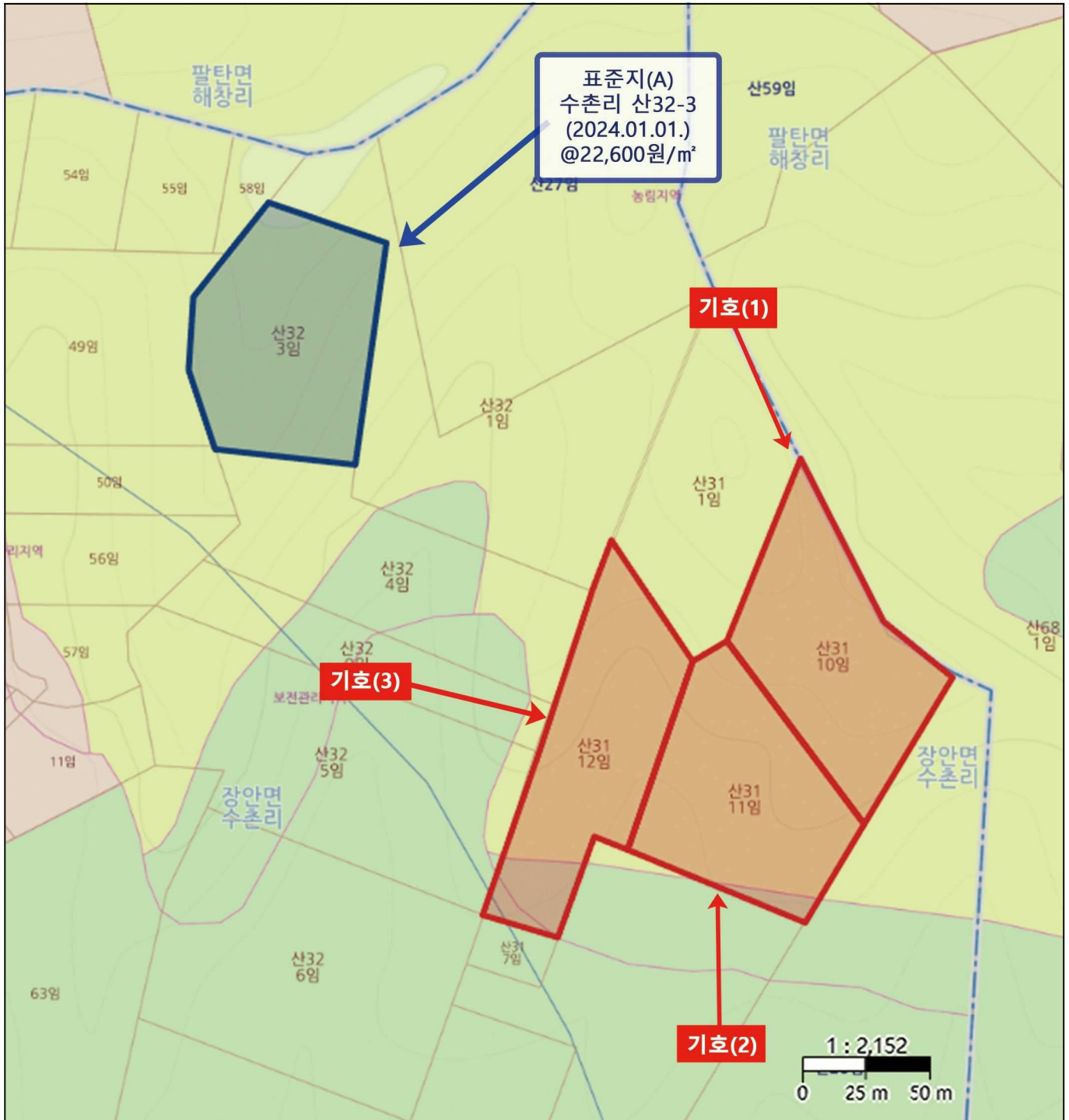
소재지	경기도 화성시 장안면 수촌리 산31-10 외 2필지
-----	------------------------------



상세 위치도



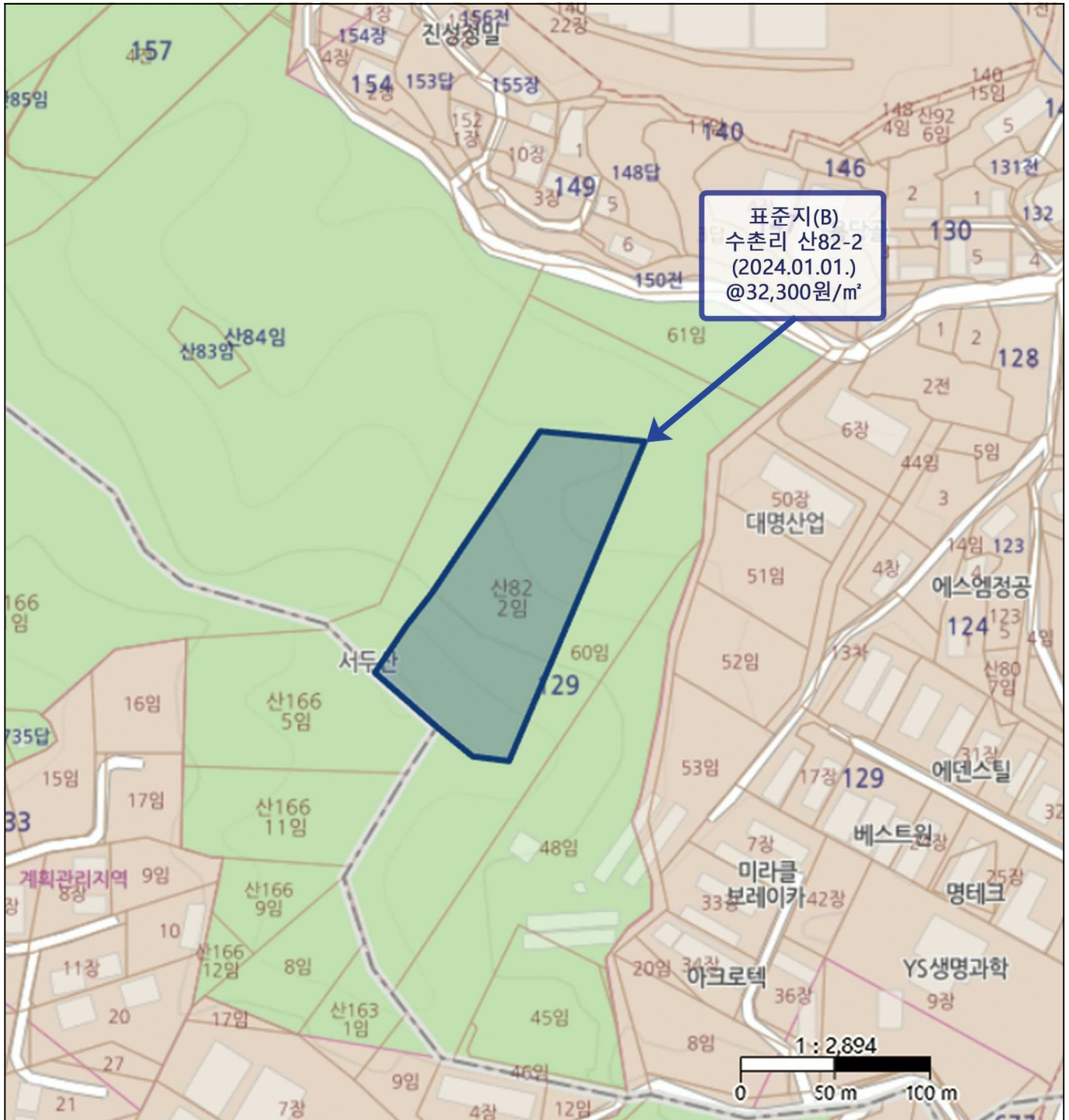
소재지 경기도 화성시 장안면 수촌리 산31-10 외 2필지



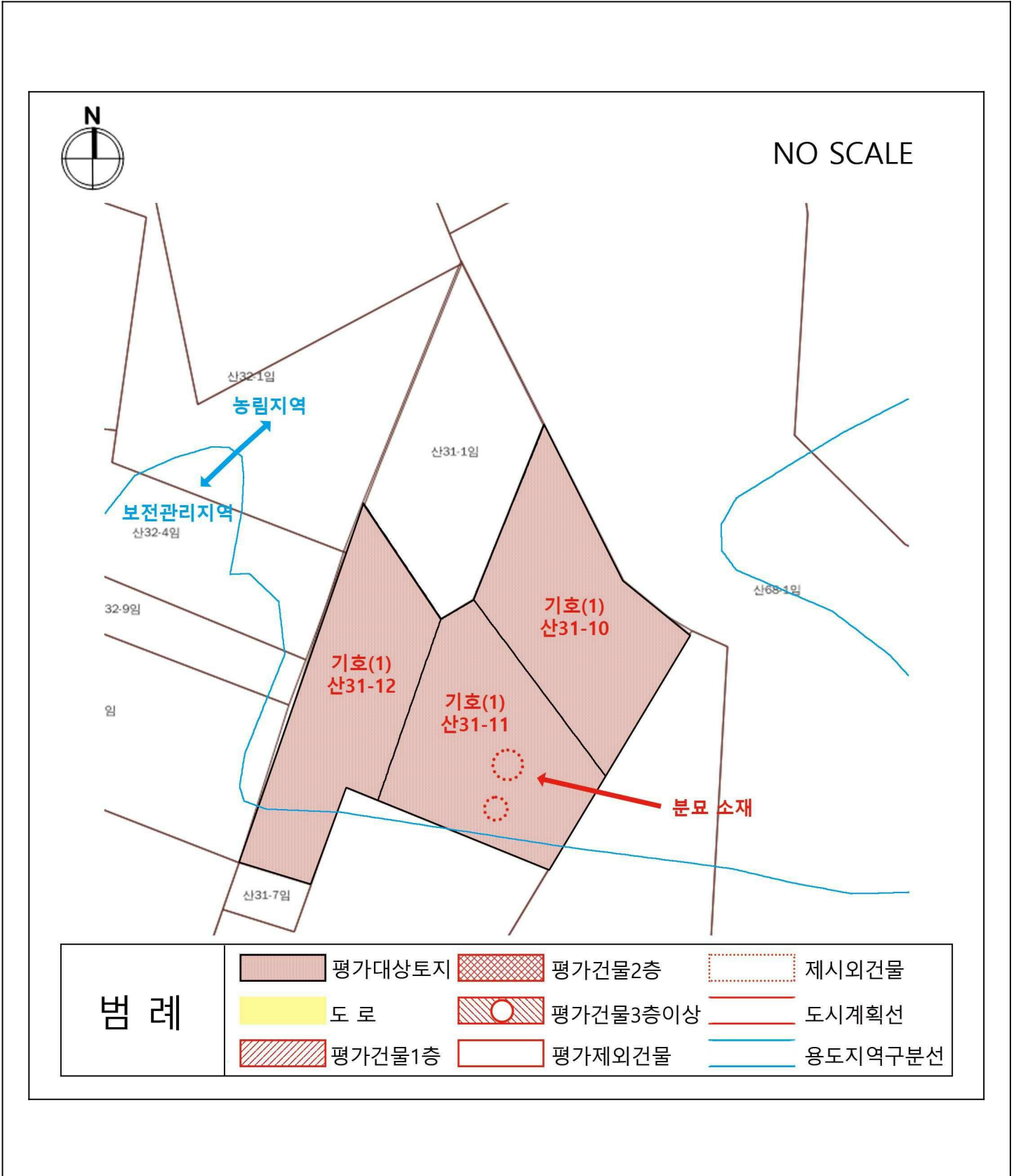
상세위치도



소재지 경기도 화성시 장안면 수촌리 산31-10



지 적 개 황 도





(1~3)



(1, 2)



(3)



(2)



(2)