

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김금연 외 9명 소유물건
(2024타경51846)

의뢰인: 수원지방법원
사법보좌관 김경환

감정평가서번호: 24-0105

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

보경감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김경만

감정평가액	이십삼억팔천구백구십만사천원정(W2,389,904,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김금연 외 9명 (2024타경51846)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.25	2024.01.24 ~ 2024.01.25	2024.01.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	9,502	토지	9,502	-	2,389,904,000
		이	하	여	백	
합계					W2,389,904,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 서신면 매화리 소재 “서신면행정복지센터” 동측 인근에 위치하는 부동산 (토지)에 대한 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.
- 2) “시장가치”는 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.
- 3) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 01월 25일을 기준시점으로 하였음.

4. 감정평가방법

- 1) 본건은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 감정하되, 거래사례, 평가선례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록, 관련공부, 위성사진 등을 근거하여 현장조사시 확인하였음.
- 2) 본건 토지 기호7,8 지상에 자생하고 있는 소나무, 참나무 등 수목은 거래관행에 따라 소지가격에 포함 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 토지 기호1 내지 6 및 기호8은 개발행위허가를 득한 토지로서 형질변경의 정도, 인근지역의 연관성, 형질변경 목적의 실현성 여부 등을 고려하여 평가하였음.

① 개발행위허가서(A)부지

- 허가번호 : 제2020- 5353호
- 수허가자 : 김금연
- 허가위치 : 경기도 화성시 서신면 매화리 산21, 100- 5,106- 1,107- 2
- 허가면적 : 9,456㎡ 중 5,339㎡(부지면적 :3,912㎡,도로면적 :1,427㎡)
(본건 매화리 100- 12로 변경된 후 2028.12.28. 매화리 100- 15로 분할)
- 허가목적 : 단독주택 및 진출입로 부지조성
- 사업기간 : 허가일로부터 2022.10.04.까지
- 허가일자 : 2020.10.05.

※ 매화리 산21번지 2021.12.14. 등록전환하여 매화리 100- 8 내지 100- 14로 분할되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 본건 화성시청 허가과에 확인결과 제2023- 2375호로 ‘허가일~ 2025.05.09.까지 사업기간 연장되었음.

※ 본건 이외 나머지 4개 (B내지 E부지) 허가에 대해서는 2024.02.06.까지 취소 유예처분 상태로 확인된 바, 경매진행시 재확인을 요함.

② 개발행위허가서(B)부지

- 허가번호 : 제2020- 5372호
- 수허가자 : 김금연
- 허가위치 : 경기도 화성시 서신면 매화리 산21 (본건 매화리 100- 11로 변경)
- 허가면적 : 8,826㎡ 중 707㎡(부지면적 : 707㎡,도로면적 :0㎡)
- 허가목적 : 단독주택 부지조성
- 사업기간 : 허가일로부터 2022.10.04.까지
- 허가일자 : 2020.10.05.

③ 개발행위허가서(C)부지

- 허가번호 : 제2020- 5361호
- 수허가자 : 김금연
- 허가위치 : 경기도 화성시 서신면 매화리 산21 (본건 매화리 100- 9로 변경)
- 허가면적 : 8,826㎡ 중 767㎡(부지면적 : 767㎡,도로면적 :0㎡)
- 허가목적 : 단독주택 부지조성
- 사업기간 : 허가일로부터 2022.10.04.까지
- 허가일자 : 2020.10.05.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 개발행위허가서(D)부지

- 허가번호 : 제2020- 5357호
- 수허가자 : 김금연
- 허가위치 : 경기도 화성시 서신면 매화리 산21 (본건 매화리 100- 10로 변경)
- 허가면적 : 8,826㎡ 중 661㎡(부지면적 : 661㎡,도로면적 :0㎡)
- 허가목적 : 단독주택 부지조성
- 사업기간 : 허가일로부터 2022.10.04.까지
- 허가일자 : 2020.10.05.

⑤ 개발행위허가서(E)부지

- 허가번호 : 제2020- 5359호
- 수허가자 : 김금연
- 허가위치 : 경기도 화성시 서신면 매화리 산21 (본건 매화리 100- 8로 변경)
- 허가면적 : 8,826㎡ 중 1,013㎡(부지면적 : 1,013㎡,도로면적 :0㎡)
- 허가목적 : 단독주택 부지조성
- 사업기간 : 허가일로부터 2022.10.04.까지
- 허가일자 : 2020.10.05.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

가. 토지 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 평가하였음.

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

< 대상토지의 개요 >

- 경기도 화성시 서신면 -

(출처:한국감정평가사협회, 감정평가정보센터)

기 호	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023.01.01 개별지가 (원/㎡)
1	매화리 100- 8	1,039	임	자연림	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	45,400
2	매화리 100- 9	767	임	자연림	보전관리	세로 (불)	사다리 완경사	45,400
3	매화리 100- 10	661	임	자연림	보전관리	맹지	사다리 완경사	43,700
4	매화리 100- 11	707	임	자연림	보전관리	맹지	사다리 완경사	43,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5	매화리 100- 12	892	임	자연림	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	44,600
6	매화리 100- 13	797	임	자연림	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	45,400
7	매화리 100- 14	989	임	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	43,700
8	매화리 100- 15	3020	임	자연림	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	(44,600)
9	매화리 100- 5	104	전	전	계획관리	맹지	부정형 평지	121,400
9	매화리 106- 1	37	전	전	계획관리	맹지	부정형 평지	121,400
10	매화리 107- 2	489	답	답	계획관리	소로 한면	부정형 평지	160,500

※기호8 매화리 100- 15는 2023.12.28. 매화리 100- 12에서 분할되었음.

1) 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(경기도 화성시 서신면)

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	매화리 산23	임	11,802	자연림	보전 관리	맹지	부정형 완경사	43,100
나	매화리 108- 6	답	1,376	답	계획 관리	소로 한면	사다리 평지	160,100
다	홍법리 10	전	799	전	보전 관리	세로 (가)	사다리 완경사	76,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 선정하였음.

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일한 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기 간	지가변동률 (%)	비고
경기도 화성시 (24.01.01~24.01.25.) (보전관리지역)	0.165	2023.12.01.~2023.12.31: 0.204 (1+0.00204*25/31) ≒1.00165
경기도 화성시 (24.01.01.~24.01.25.) (계획관리지역)	0.252	2023.12.01.~2023.12.31. : 0.312 (1+0.00312*25/31) ≒1.00252

※ 2024년 1월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 전월 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교

표준지와 본건은 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

- 본건기호(1)과 표준지(다)의 비교

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.10	본건이 접근조건(교통의 편부, 취락과의 접근성 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적 등	면적	1.10	본건이 획지조건(경사 및 토목공사정도)에서 우세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.20	본건이 개발행위허가를 득하여 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			1.452	1.10*1.00*1.10 *1.20*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건기호(2)(3)(5)와 표준지(다)의 비교

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.05	본건이 접근조건(교통의 편부, 취락과의 접근성 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적 등	면적	1.05	본건이 획지조건(경사 및 토목공사정도)에서 우세함.
		경사		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.20	본건이 개발행위허가를 득하여 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			1.323	1.05*1.00*1.05 *1.20*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건기호(4)와 표준지(다)의 비교

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.05	본건이 접근조건(교통의 편부, 취락과의 접근성 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적 등	면적	1.02	본건이 획지조건(경사 및 토목공사정도에서 우세하나 형상열세 종합 우세)에서 우세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.20	본건이 개발행위허가를 득하여 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			1.285	1.05*1.00*1.02 *1.20*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건기호(8)과 표준지(다)의 비교

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적 등	면적	0.60	본건이 획지조건 (경사 등)에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.20	본건이 개발행위허가를 득하여 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			0.720	1.00*1.00*0.60 *1.20*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건기호(6)과 표준지(다)의 비교

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.10	본건이 접근조건(교통의 편부, 취락과의 접근성 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적 등	면적	0.95	본건이 획지조건(형상 등)에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.40	본건이 개발행위허가를 득하여 우세하나 도로형태로 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			0.418	1.10*1.00*0.95 *0.40*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(7)와 표준지(가):제외지

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	상호 유사함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리 등		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 유사함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡 등		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정등의 규제 등		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			1.000	1.00*1.00 *1.00*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(9,10)과 표준지(나)

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적 등	면적	1.00	상호 대등함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.33	본건이 현황 도로로서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			0.330	1.00*1.00*1.00 *0.33*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(11)과 표준지(나)

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.05	본건이 소로에 접하여 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 자연조건 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적 등	면적	1.00	상호 유사함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.33	본건 현황 도로로 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			0.364	1.05*1.05*1.00 *0.33*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석, 대법원판례 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(1) 산식

$$\text{보정률} = \frac{\text{사례기준 비교표준지가액(사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{시점수정만 한 비교표준지가액(공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

(2) 인근 평가선례

(경기도 화성시 서신면)

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기 호	소재지	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	용도 지역	교통 지세	토지 단가 (원/㎡)	당해연도 개별 공시지가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적
A	홍법리 산123- *	임/ 자연림	1,024.66	보전 관리	맹지	95,000	62,000	2021. 06.11.	공매
B	매화리 114- *	전/ 전	3,495	계획 관리	맹지	379,000	119,700	2022. 10.07.	담보
C	홍법리 7	답/ 답	513	보전 관리	세로 (불)	260,000	57,800	2023. 04.04.	담보
D	매화리 산2*	임/ 자연림	11,802	보전 관리	맹지	93,000	42,900	2023. 03.08.	경매
E	매화리 산2*	임/ 자연림	1,091	보전 관리	맹지	104,000	43,700	2023. 03.08.	경매
F	매화리 100- *	임/ 주거나지	11.54 (지분)	보전 관리	세로 (불)	310,000	45,400	2023. 03.08.	경매

※ 상기 사례 (F)는 본건 토지 기호1에 대한 경매사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 비교사례 선정

공시지가표준지와 위치적으로 근접하여 용도지역, 이용상황 등 유사성이 높은 사례로서 기호(A)(B)(C)를 비교사례를 선정함.

(4) 보정치 산정 및 결정

- 비교표준지(가)/평가선례(A)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
선례기준 표준지가격	95,000	1.06108	1.00	0.950	95,762	2.218		
가격시점 표준지가격	43,100	1.00165	/	/	43,171			
선례 기준 산정 내역	시점 수정	2021.06.11.~2024.01.25.경기도 화성시 보전관리지역 변동률 = 6.108%상승(1.06108배)						
	지역 요인	선례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.0)						
	개별 요인	가로	접근	자연 (환경)	획지	행정	기타	누계
		-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
	비교표준지는 선례대비 획지조건에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지(나)/평가선례(B)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
선례기준 표준지가격	379,000	1.01925	1.00	1.050	405,610	2.527		
가격시점 표준지가격	160,100	1.00252	/	/	160,503			
선례 기준 산정 내역	시점 수정	2022. 10. 07. ~ 2024. 01. 25. 경기도 화성시 계획관리지역 변동률 = 1.925%상승(1.01925배)						
	지역 요인	선례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.0)						
	개별 요인	가로	접근	자연 (환경)	획지	행정	기타	누계
		1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
		비교표준지는 선례대비 가로조건 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지(다)/ 평가선례(C)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
선례기준 표준지가격	260,000	1.01041	1.00	1.050	275,841	3.581	
가격시점 표준지가격	76,900	1.00165	/	/	77,026		
선례 기준 산정 내역	시점 수정	2023.04.04.~2024.01.25. 경기도 화성시 보전관리지역 변동률 = 1.041%상승(1.01041배)					
	지역 요인	선례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.0)					
	개별 요인	가로	접근	자연 (환경)	획지	행정	기타
	-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
	비교표준지는 선례대비 접근조건에서 우세함.						

(5) 그 밖의 요인 보정치 결정검토

인근 유사토지의 평가선례 및 인근지역의 지가수준 등을 참작할 때
다음과 같이 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

표준지	산정치	결정치
가	2.218	2.21
나	2.527	2.52
다	3.581	3.58

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	76,900	1.00165	1.00	1.452	3.58	400,398	400,000
2	76,900	1.00165	1.00	1.323	3.58	364,825	365,000
3	76,900	1.00165	1.00	1.323	3.58	364,825	365,000
4	76,900	1.00165	1.00	1.285	3.58	354,346	354,000
5	76,900	1.00165	1.00	1.323	3.58	364,825	365,000
6	76,900	1.00165	1.00	0.418	3.58	115,266	115,000
7	43,100	1.00165	1.00	1.000	2.21	95,408	95,000
8	76,900	1.00165	1.00	0.720	3.58	198,544	199,000
9	160,100	1.00252	1.00	0.330	2.52	133,474	133,000
10	160,100	1.00252	1.00	0.330	2.52	133,474	133,000
11	160,100	1.00252	1.00	0.364	2.52	147,226	147,000

* 시산가액은 백단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례의 선정

(1) 인근 거래사례

(경기도 화성시 서신면)

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
a	홍법리 9- *	전	495	보전 관리	전	238,595	2023. 04.11.	
b	홍법리 362- *	임야	2,541	보전 관리	자연림	103,856	2023. 07.12.	
c	매화리 43*	전	2,215	계획 관리	전	529,345	2022. 03.18.	
d	매화리 100- *	임야	594.8	보전 관리	주거 나지	393,409	2023. 06.20.	본건1

※ 자료출처: 감정평가정보센터(한국부동산원 실거래)

(2) 비교거래사례 선정

본건과 위치적으로 근거리에 위치하며, 지목 등 물적유사성이 큰 상기 'a,b,c'를 본건 토지의 비교 거래사례로 선정함.

2) 사정보정

거래사례가격은 거래당시의 인근지가 수준을 참작할 때 정상적인 거래인 것으로 판단됨. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

- 기호'a'의 시점수정 : 경기도 화성시 보전관리지역 (2023.04.11.~ 2024.01.25.)
=1.038 %상승(1.01038배)
- 기호'b'의 시점수정 : 경기도 화성시 보전관리지역 (2023.07.12.~ 2024.01.25.)
=0.940 %상승(1.00940배)
- 기호'c'의 시점수정 : 경기도 화성시 계획관리지역 (2022.03.18.~ 2024.01.25.)
=4.135 %상승(1.04135 배)

4) 지역요인비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인에서 유사함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

① 기호(1)토지와 거래사례(a) 비교

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.20	본건이 접근조건(교통의 편부, 취락과의 접근성 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적 등	면적	1.20	본건이 획지조건(경사 및 토목공사정도)에서 우세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.20	본건이 개발행위허가를 득하여 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			1.728	1.20*1.00*1.20 *1.20*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 기호(2,3,5)토지와 거래사례(a) 비교

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.05	본건이 접근조건(교통의 편부, 취락과의 접근성 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적 등	면적	1.20	본건이 획지조건(경사 및 토목공사정도)에서 우세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.20	본건이 개발행위허가를 득하여 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			1.512	1.05*1.00*1.20 *1.20*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 기호(4)토지와 거래사례(a) 비교

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.05	본건이 접근조건(교통의 편부, 취락과의 접근성 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적 등	면적	1.17	본건이 획지조건(경사 및 토목공사정도에서 우세하나 형상감가고려)에서 우세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.20	본건이 개발행위허가를 득하여 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			1.474	1.05*1.00*1.17 *1.20*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 본건 기호(6)과 거래사례(a) 비교

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.05	본건이 접근조건(교통의 편부, 취락과의 접근성 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적 등	면적	0.40	본건이 획지조건(현황도로 및 토목공사시행)에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.20	본건이 개발행위허가를 득하여 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			0.504	1.05*1.00*0.40 *1.20*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 본건 기호(7)과 거래사례(b) 비교

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적 등	면적	0.95	본건이 경사 등에서 열세함.
		경사		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			0.950	1.00*1.00*0.95 *1.00*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 본건 기호(8)과 거래사례(a) 비교

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적 등	면적	0.70	본건이 획지조건(경사 및 토목공사미시행 등)에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.20	본건이 개발행위허가를 득하여 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			0.840	1.00*1.00*0.70 *1.20*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑦ 본건 기호(9,10)과 거래사례(c)비교

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	0.92	본건이 접근조건 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건이 자연조건 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적 등	면적	0.85	본건이 획지조건 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.33	본건이 현황 도로로서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			0.245	0.92*0.95*0.85 *0.33*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑧ 본건 기호(11)과 거래사례(c) 비교

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	0.95	본건이 접근조건 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적 등	면적	0.90	본건이 획지조건 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.33	본건이 현황 도로로서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			0.282	0.95*1.00*0.90 *0.33*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	238,595	1.00	1.01038	1.00	1.728	416,571	417,000
2	238,595	1.00	1.01038	1.00	1.512	364,500	365,000
3	238,595	1.00	1.01038	1.00	1.512	364,500	365,000
4	238,595	1.00	1.01038	1.00	1.474	355,339	355,000
5	238,595	1.00	1.01038	1.00	1.512	364,500	365,000
6	238,595	1.00	1.01038	1.00	0.504	121,500	122,000
7	103,856	1.00	1.00940	1.00	0.950	99,590	100,000
8	238,595	1.00	1.01038	1.00	0.840	202,500	203,000
9	529,345	1.00	1.04135	1.00	0.245	135,052	135,000
10	529,345	1.00	1.04135	1.00	0.245	135,052	135,000
11	529,345	1.00	1.04135	1.00	0.282	155,447	155,000

* 적용단가는 백단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교하여 그 합리성을 검토한 결과 주된 평가방법에 따른 합리성이 인정되므로 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 가액으로 결정하였음.

(1) 토지단가 결정

본건기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	토지결정단가 (원/㎡)
1	400,000	417,000	400,000
2	365,000	365,000	365,000
3	365,000	365,000	365,000
4	354,000	355,000	354,000
5	365,000	365,000	365,000
6	115,000	122,000	115,000
7	95,000	100,000	95,000
8	199,000	203,000	199,000
9	133,000	135,000	133,000
10	133,000	135,000	133,000
11	147,000	155,000	147,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 토지평가액

구분	토지단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	400,000	1,039	415,600,000
2	365,000	767	279,955,000
3	365,000	661	241,265,000
4	354,000	707	250,278,000
5	365,000	892	325,580,000
6	115,000	797	91,655,000
7	95,000	989	93,955,000
8	199,000	3,020	600,980,000
9	133,000	104	13,832,000
10	133,000	37	4,921,000
11	147,000	489	71,883,000
합 계			2,389,904,000

(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 화성시 서신면 매화리	100-8	임야	보전관리지역	1,039	1,039	400,000	415,600,000	
2	동 소	100-9	임야	보전관리지역	767	767	365,000	279,955,000	
3	동 소	100-10	임야	보전관리지역	661	661	365,000	241,265,000	
4	동 소	100-11	임야	보전관리지역	707	707	354,000	250,278,000	
5	동 소	100-12	임야	보전관리지역	892	892	365,000	325,580,000	
6	동 소	100-13	임야	보전관리지역	797	797	115,000	91,655,000	
7	동 소	100-14	임야	보전관리지역	989	989	95,000	93,955,000	
8	동 소	100-15	임야	보전관리지역	3,020	3,020	199,000	600,980,000	
9	동 소	100-5	전	계획관리지역	104	104	133,000	13,832,000	
10	동 소	106-1	전	계획관리지역	37	37	133,000	4,921,000	
11	동 소	107-2	답	계획관리지역	489	489	147,000	71,883,000	
합 계								₩2,389,904,000.-	
				이	하	여	백		

(토지) 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 화성시 서신면 매화리 소재 "서신면행정복지센터" 동측 근거리에 위치하고 있으며, 주위는 농경지, 중소규모 공장, 농가주택, 자연림이 혼재하는 등 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 기호6,8,9,10 토지(현황 포장도로)를 이용하여 기호1,2,3,4,5토지는 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1,2,3,4,5 토지는 북측 하향 완경사지를 평탄조성(그리드형 보강토 옹벽쌓기)한 건축허가지이며, 기호7 토지는 개발행위허가 제외지로 삼각형 완경사의 자연림 상태이고, 기호8 토지는 개발행위허가지이나 현재는 부정형 완경사의 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호1,2,3,4,5 토지는 콘크리트 포장 세로에 접하고, 기호7,8은 맹지이며, 기호6,9,10,11 토지는 콘크리트 포장 세로 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1:보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한), 성장관리권역임.
 기호2:보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한), 성장관리권역임.
 기호3:보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한), 성장관리권역임.
 기호4:보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한), 성장관리권역임.
 기호5:보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한), 성장관리권역임.

(토지) 감정평가요항표

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

기호6:보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한), 성장관리권역임.
 기호7:보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한), 성장관리권역임.
 기호8:보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한), 성장관리권역임.
 기호9:계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한) 성장관리권역임..
 기호10:계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한) 성장관리권역임.
 기호11:계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 소로1류(폭10m~12m)(2017-08-28) (접합), 소로1류(폭10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한) 성장관리권역임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음,

(7) 공부와의 차이

없 음.

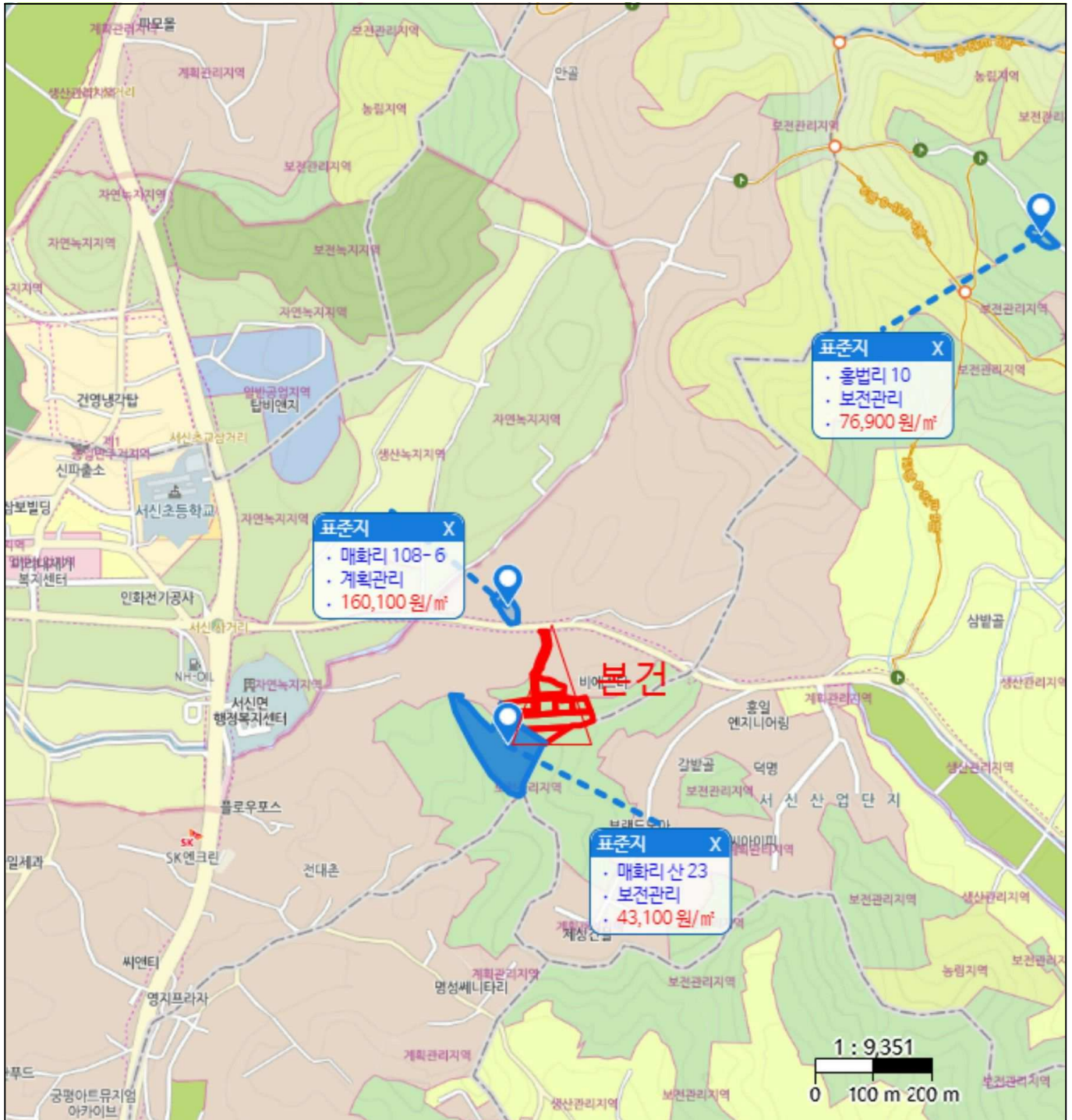
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



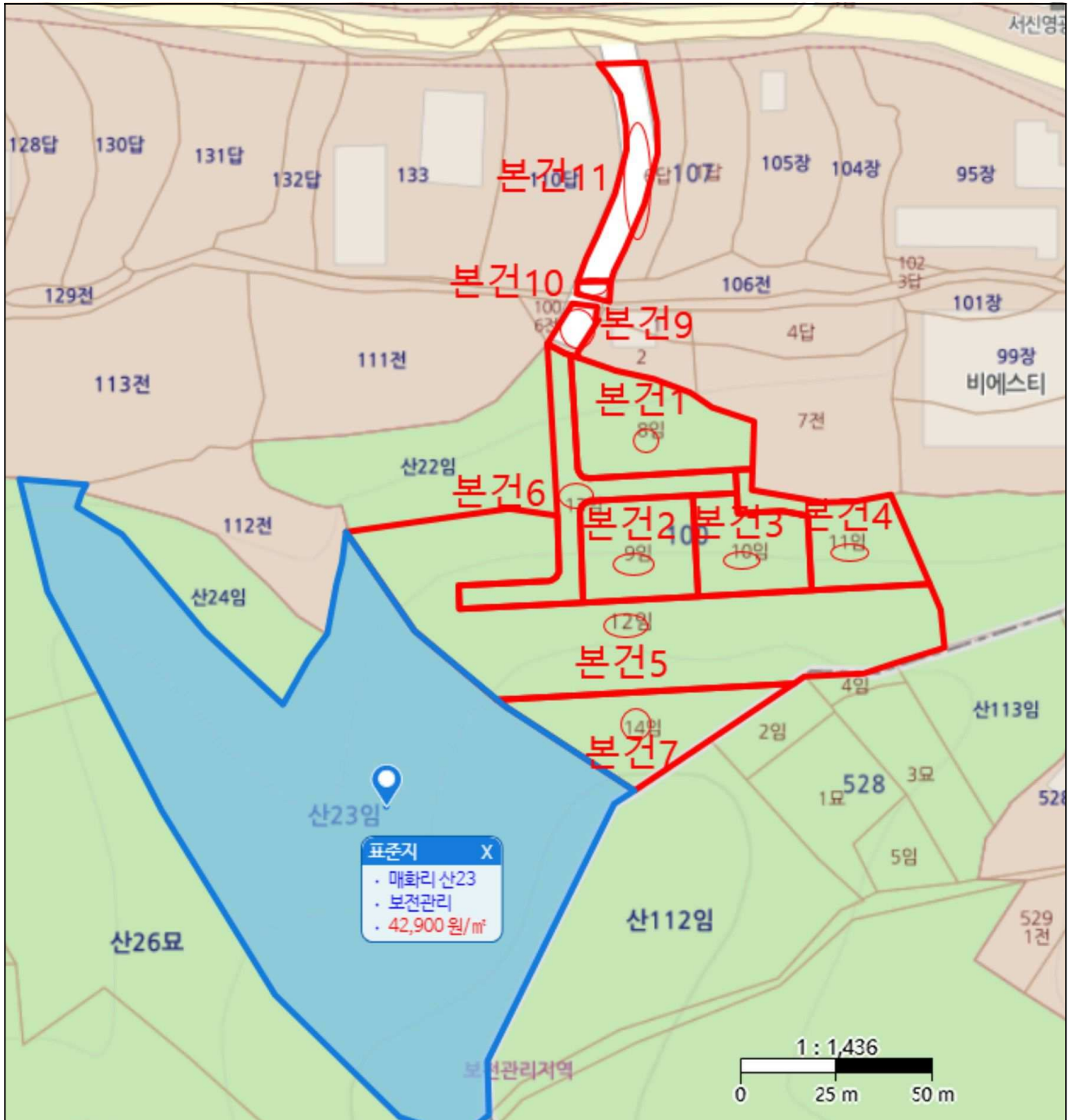
소재지 경기도 화성시 서신면 매화리 100-8외



위치도



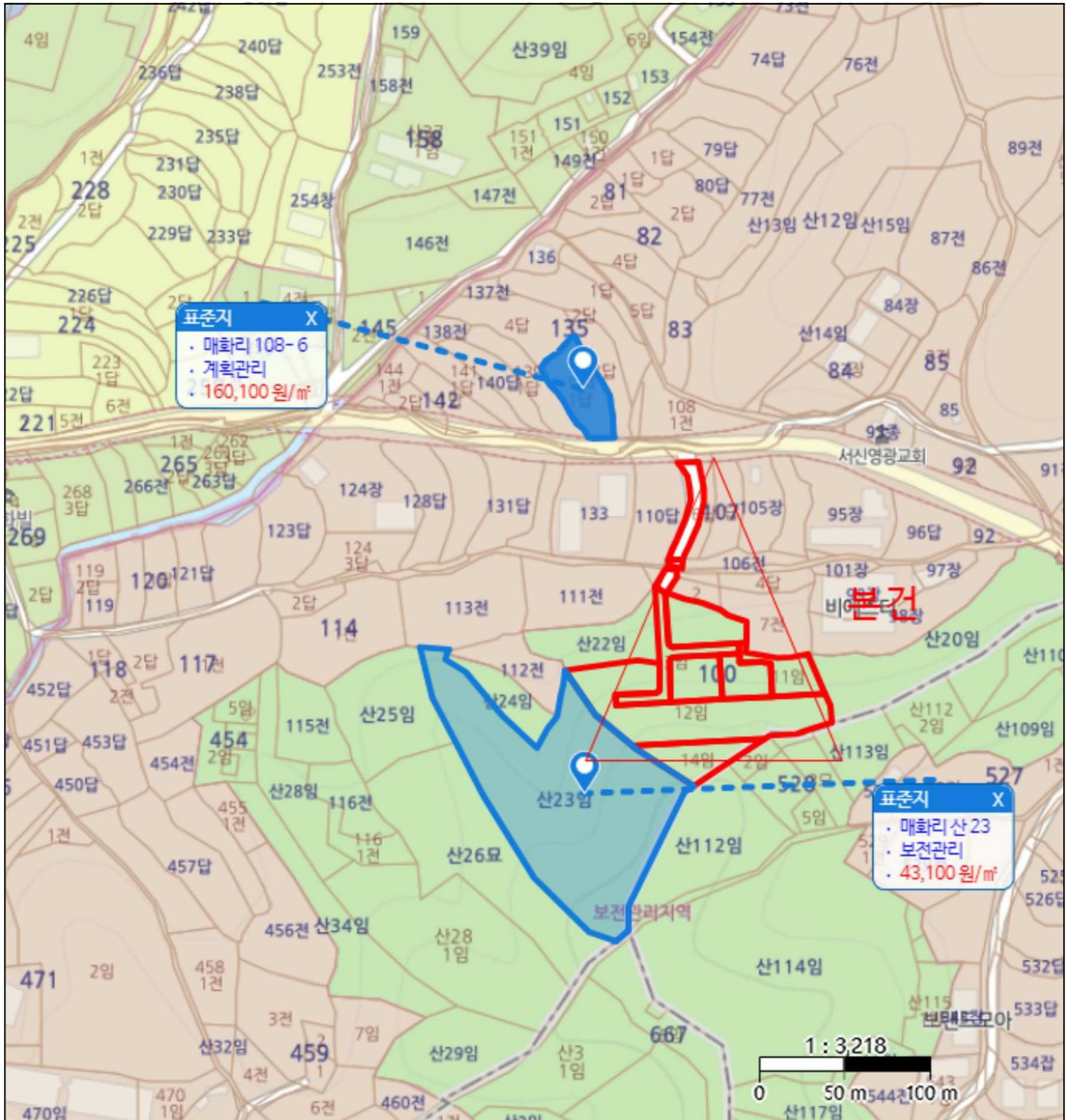
소재지 경기도 화성시 서신면 매화리 100-8외



위치도



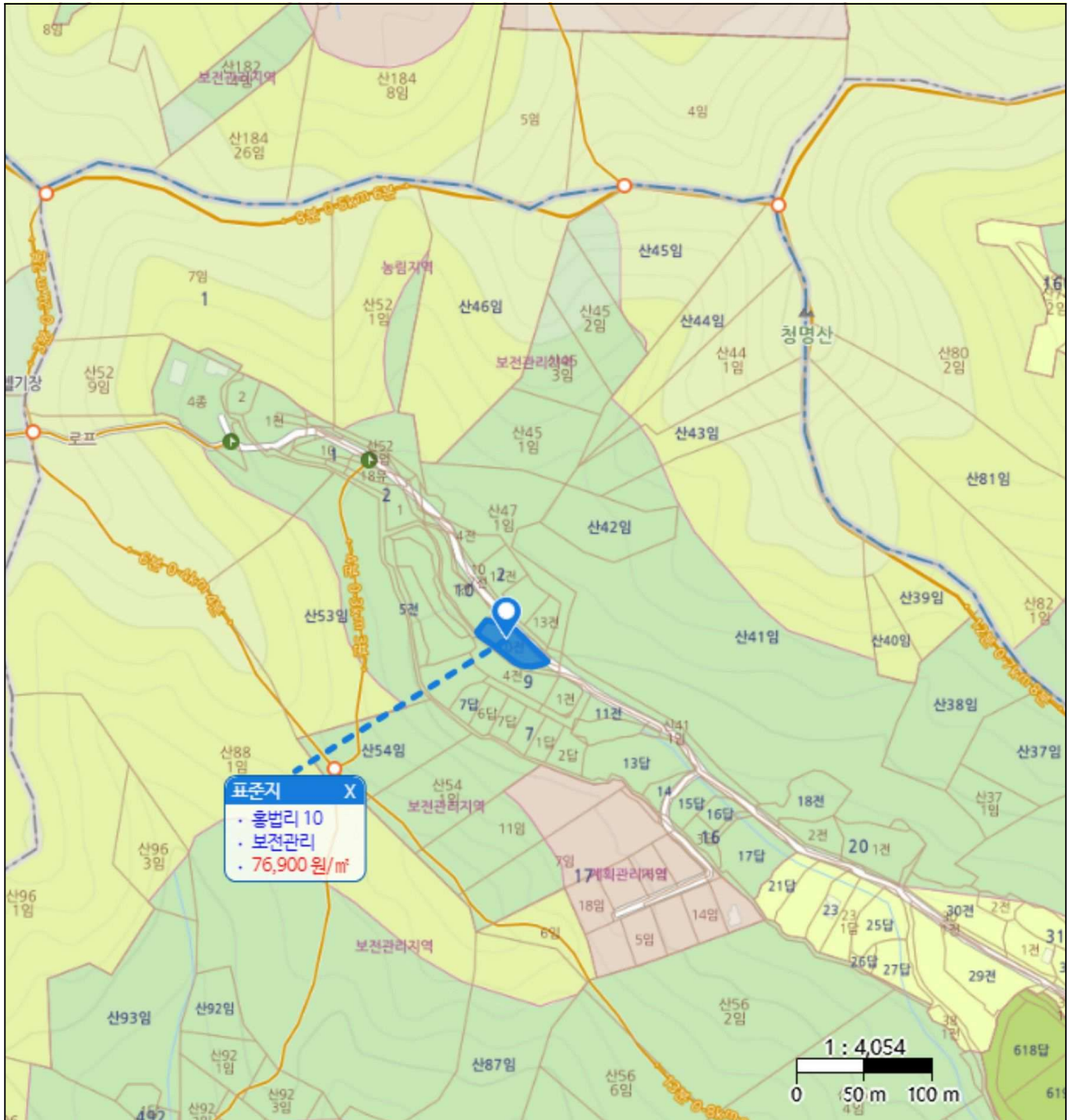
소재지	경기도 화성시 서신면 매화리 100-8외
-----	------------------------



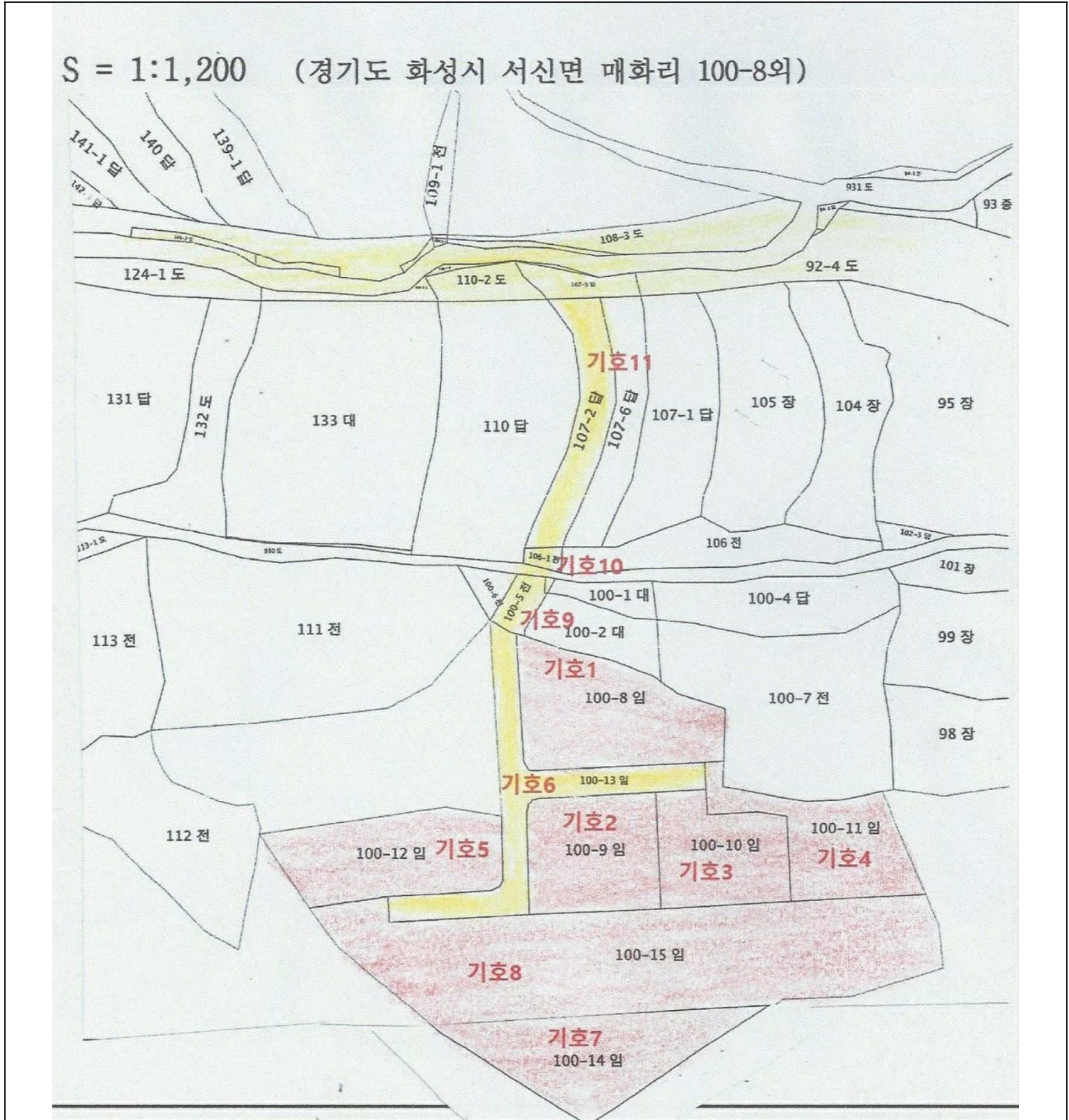
위치도



소재지	경기도 화성시 서신면 매화리 100-8외
-----	------------------------



지 적 도





1 () 6



9, 10, 11



9, 10, 11 1 5



6 ()



1



2, 3, 4



5



8 ()



8 ()



7 (,)