

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사터잡은공간
소유물건(2024타경93826)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정평가서번호: DS241104-61-01

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.

도성감정평가사사무소




(토지)감정평가표

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

감정평가사
권남규

	일억오천육백칠십팔만원정 (₩156,780,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사터잡은공간 (2024타경93826)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.11.07	2024.11.05 ~ 2024.11.07	2024.11.07

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	558	토지	558	-	156,780,000
	이		하	여	백	
합계						₩156,780,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 서신면 광평리 소재 '광평삼거리' 북측 인근에 소재하는 부동산으로서, 수원지방법원의 경매 목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 등 관련 법률과 감정평가 일반이론에 따라 평가하되, 기준가치는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음. 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 가액을 말함.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조제2항에 따라 가격조사를 완료한 날인 2024년 11월 07일을 기준시점으로 함.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 확인 및 시장분석을 위하여 2024년 11월 05일에 현지조사를 실시하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가방식

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

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 함.

(3) 본건 감정평가지 적용한 감정평가방법

1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가)에서는 “토지를 감정평가할 때에 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다”라고 규정하고 있음.

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 최근에 개량된 토지이나 공사 관련 원가자료의 구득이 어려워 원가방식의 적용은 적절하지 아니하고, 일반적으로 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 통상적인데, 토지만의 수익을 산정하는 것이 용이하지 않아 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 이에 본건 토지는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출하되, 다른 방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 지분 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였으며, 경계는 지적도, 항공사진 등을 활용하여 목측에 의하였는 바, 정확한 경계가 필요한 경우에는 측량 등을 통하여 확인을 요함.
- 2) 연번(1), (2)는 지목 또는 현황 도로인 토지로 인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내로 평가하였음. 또한, 공유지분 토지로 소유자별 위치가 특정되어 있지 않은 바, 전체토지를 기준으로 지분비율에 따라 안분하여 평가하였으며, 각 지분은 귀 제시목록에 의거함.
- 3) 연번(2),(3)은 아래와 같이 관할 행정청으로부터 개발행위허가를 받아 토목공사가 진행된 상태인 점 등을 고려하여 평가하였으며, 허가의 유효여부 등 경매진행시 재확인에 유의하시기 바람.

허가번호	허가목적	허가위치	허가면적	허가일자
제2021-5958호	단독주택 부지조성	화성시 서신면 광평리 354-15, 354-18	495㎡(도로113㎡)	2021.06.01

II. 평가대상 개요

소재지	경기도 화성시 서신면 광평리								
연 번	지번	용도지역	지목	현황	공부면적 (㎡)	매각지분	도로접면	형상/지세	개별공시 지가(㎡당)
1	354-7	생산관리지역	도로	도로	626	626×17/ 626=17	-	부정형 완경사	13,200원
2	354-18	생산관리지역	임야	도로	113	113×46/ 113=46	-	세장형 완경사	46,800원
3	354-15	생산관리지역	임야	개발지 (나지)	495	-	세로(가)	사다리형 완경사	42,200원

※ 매각지분 : 주식회사 터잡은공간 지분

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

상술한 바와 같이 비교방식에 의하여 평가하되, 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 개요

공시지가기준법이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 비교표준지 선정

본건 소재지인 서신면 광평리 생산관리지역내 이용상황이 유사한 표준지가 부재하여, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조제2항에 따라 인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주위 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 큰 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지번	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로접면	형상/지세	공시지가(원/m ²)
가	전곡리 516-2	대	377	단독주택	생산관리	세로(가)	사다리형 평지	218,900

(3) 시점수정

시점수정은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재

감정평가액 산출근거 및 결정의견

화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

<경기도 화성시 생산관리지역(2024.01.01. ~ 2024.11.07.)>

시군구(기간) 및 계산식	경기도 화성시 (24.01.01~24.11.07) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 2.298 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.263 $(1+0.02298)*(1+0.00263*38/30) \approx 1.02639$
시점수정치 결정	1.02639

(4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등시 됨. **(1.00)**

(5) 개별요인 비교

본건의 개별요인 비교는 현황, 주변 토지의 이용형태, 인근의 주된 이용상황 등을 고려하여 아래와 같이 세분화하여 개별요인 비교치를 산정하였음.

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등.
- 접근조건 : 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성, 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등.
- 환경조건 : 일조, 통풍, 자연환경, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근환경, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 위험 및 혐오시설(변전소, 가스탱크, 오수처리장, 특별고압선 등과의 거리 등)
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 방위, 고저, 경사지, 접면도로 상태, 2면획지, 3면획지, 토지이용상황 등.
- 행정적조건 : 행정상의 규제정도, 용도지역/지구/구역, 기타규제(입체이용제한) 등.
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타 등.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

본건	표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	산정치
1, 2	가	1.00	0.95	1.00	0.85	0.91	0.33	0.242
비교내역		본건은 현황 도로인 바, 인근토지 연번(3)의 3분의 1 이내로 평가함. (기타요인 0.33)						
3	가	1.00	0.95	1.00	0.85	0.91	1.00	0.735
비교내역		본건은 표준지보다 교통시설 등 접근조건에서 다소 열세, 본건은 경사, 토지이용상황 등 획지조건에서 열세, 본건은 지목 등 행정적 조건에서 표준지보다 열세함. 나머지 각 조건은 상호 대등함.						

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 다양한 목적에 활용되는 바, 실제 시장가치와는 다소 차이를 보임. 이에 인근지역 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가전례 및 정상적인 지가수준을 참작하여 적절한 감정평가를 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가 기준시점에서 사례(평가전례 및 거래사례 등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가격과, 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함.

(사례를 기준한 표준지가격)	사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
(기준시점에서의 표준지가격)	표준지공시지가 × 시점수정

감정평가액 산출근거 및 결정의견

가. 인근 평가전례 및 거래사례

(출처: KAPA-HUB, KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지번	지목	면적 (m ²)	용도지역	평가단가/거래단가 (원/m ²)	사례구분	기준시점/거래시점	비고
A	광평리 354-15	임야	495	생산관리	244,000	경매	2023-03-27	본건
B	광평리 354-6	임야	495	생산관리	271,000	담보	2021-07-12	허가지
C	광평리 354-8	임야	1,982	생산관리	303,000	담보	2024-06-14	허가지
D	전곡리 440	대	600	생산관리	399,000	담보	2023-05-04	-
E	광평리 354-16	임야	711	생산관리	295,358	실거래	2023-11-10	토지만 거래
F	전곡리 283	대	421	생산관리	330,166	실거래	2023-05-08	토지만 거래
G	전곡리 305-6	임야	1,927	생산관리	272,288	실거래	2022-09-16	토지만 거래

나. 그 밖의 요인 보정 산정

(가) 사례선정

본건이 속한 인근지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 위 사례 중 표준지(가)의 비교를 위하여 평가전례(D)를 선정함.

(나) 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 속한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

<평가전례(D) 기준시점 ~ 본 평가 기준시점 (2023.05.04. ~ 2024.11.07.)>

감정평가액 산출근거 및 결정의견

경기도 화성시 (23.05.04~24.11.07) (생산관리)

2023.05.01~2023.05.31 : 0.027 2023.06.01~2023.06.30 : 0.032 2023.07.01~2023.07.31 : 0.053
 2023.08.01~2023.08.31 : 0.119 2023.09.01~2023.09.30 : 0.123 2023.10.01~2023.10.31 : 0.141
 2023.11.01~2023.11.30 : 0.155 2023.12.01~2023.12.31 : 0.286 2024.01.01~2024.09.30 : 2.298
 2024.09.01~2024.09.30 : 0.263

$$(1+0.00027*28/31)*(1+0.00032)*(1+0.00053)*(1+0.00119)*(1+0.00123)*(1+0.00141)*(1+0.00155)*(1+0.00286)*(1+0.02298)*(1+0.00263*38/30) \approx 1.03600$$

시점수정치 결정 **1.03600**

(다) 지역요인 비교

사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. **(1.00)**

(라) 개별요인 비교

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	산정치
가	평가전례(D)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교내역		표준지는 사례와 각 조건에서 상호 대등함.						

다. 그 밖의 요인 보정치 산정

구 분	금액(원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
평가전례(D)	399,000	1.03600	1.00	1.000	413,364	≈ 1.840
표준지(가)	218,900	1.02639	-	-	224,677	

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가전례, 거래사례 및 본건이 속한 인근지역 내 유사 토지의 정상 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 적절한 평가를 위하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함. (산정된 격차율에서 감정평가의 안정성을 고려하여 소숫점 셋째자리를 절사하여 결정함)

표준지 기호	산정치	결정치
가	1.840	1.84

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

본건	표준지 기호	표준지 단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	가	218,900	1.02639	1.00	0.242	1.84	100,044	100,000
2	가	218,900	1.02639	1.00	0.242	1.84	100,044	100,000
3	가	218,900	1.02639	1.00	0.735	1.84	303,853	304,000

※ 시산단가 : 산출단가의 백원단위에서 반올림하여 결정함.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 거래사례 선정

1) 인근 거래사례

(출처: KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래단가 (원/㎡)	사례구분	거래시점	비고
E	광평리 354-16	임야	711	생산관리	295,358	실거래	2023-11-10	토지만 거래
F	전곡리 283	대	421	생산관리	330,166	실거래	2023-05-08	토지만 거래
G	전곡리 305-6	임야	1,927	생산관리	272,288	실거래	2022-09-16	토지만 거래

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례 선정

본건 토지와 용도지역·이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례인 거래사례(E)를 사례로 선정하였음.

(3) 사정보정

사정보정이란 거래에 이해관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있는 등 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격 수준으로 정상화하는 것으로 선정된 거래사례는 별도의 사정보정은 필요하지 않는 것으로 판단됨. **(1.000)**

(4) 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 속한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

<거래사례(E) 거래시점 ~ 본 평가 기준시점 (2023.11.10. ~ 2024.11.07.)>

경기도 화성시 (23.11.10~24.11.07) (생산관리)

2023.11.01~2023.11.30 : 0.155 2023.12.01~2023.12.31 : 0.286 2024.01.01~2024.09.30 : 2.298

2024.09.01~2024.09.30 : 0.263

$(1+0.00155*21/30)*(1+0.00286)*(1+0.02298)*(1+0.00263*38/30) \approx 1.03044$

시점수정치 결정	1.03044
----------	----------------

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. **(1.00)**

(6) 개별요인 비교

본건과 거래사례의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 개별요인 비교치를 산정하였음.

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등.

- 접근조건 : 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성, 인근

감정평가액 산출근거 및 결정의견

대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등.

- 환경조건 : 일조, 통풍, 자연환경, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근환경, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 위험 및 혐오시설(변전소, 가스탱크, 오수처리장)의 유무, 특별고압선 등과의 거리 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 방위, 고저, 경사지, 접면도로 상태, 2면획지, 3면획지, 토지이용상황 등.
- 행정적조건 : 행정상의 규제정도, 용도지역/지구/구역, 기타규제(입체이용제한) 등.
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타 등.

본건	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	산정치
1, 2	E	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	0.33	0.337
비교내역		본건은 현황 도로인 바, 인근토지 연번(3)의 3분의 1 이내로 평가함. (기타요인 0.33)						
3	E	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
비교내역		본건은 사례보다 면적 등 획지조건에서 다소 우세함. 나머지 각 조건은 상호 대등함.						

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

본건	비교 사례	거래사례 단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	시산단가 (원/m ²)
1	E	295,358	1.000	1.03044	1.00	0.337	102,566	103,000
2	E	295,358	1.000	1.03044	1.00	0.337	102,566	103,000
3	E	295,358	1.000	1.03044	1.00	1.020	310,436	310,000

※ 시산단가 : 산출단가의 백원단위에서 반올림하여 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 토지단가 결정

(1) 인근지역 유사토지의 가격수준

구 분	지가 수준(원/m ²)
인근 계획관리지역내 개발중인 토지	인근지역내 유사토지의 정상 시세수준은 개별토지의 접면도로, 형상, 면적, 이용상황 등에 따라 차이를 보이고 있으며, 본건과 유사한 개발중인 토지는 통상 300,000 ~ 310,000원/m ² 수준인 것으로 조사됨.

(2) 시산가액 검토 및 토지단가의 결정

상기와 같이 산출된 가격은 상호간에 유사성이 있고, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 지지되어, 아래와 같이 최종 토지단가를 결정하였음.

본건 연번	공시지가기준법	거래사례비교법	토지 결정단가(원/m ²)
1	100,000	103,000	100,000
2	100,000	103,000	100,000
3	304,000	310,000	304,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

연번	소재지	지번	지목	현황	공부면적 (㎡)	매각지분	결정단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
1	경기도 화성시 서신면 광평리	354-7	도로	도로	626	626×17/ 626=17	100,000	1,700,000
2	경기도 화성시 서신면 광평리	354-18	임야	도로	113	113×46/ 113=46	100,000	4,600,000
3	경기도 화성시 서신면 광평리	354-15	임야	개발지 (나지)	495	-	304,000	150,480,000
소 계						558	-	156,780,000

2. 감정평가액 결정의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 적정성이 인정되는 점, 평가목적 등을 고려할 때 상기 토지가격은 적정한 것으로 분석되는 점 등을 참고하여, 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함. 끝.

(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 광평리	354-7	도로		17 626x— 626	17	100,000	1,700,000	매각지분 갑구3번 626분의 17 주식회사 터잡은공간 지분
2	동소	354-18	임야		46 113x— 113	46	100,000	4,600,000	매각지분 갑구1번 113분의 46 주식회사 터잡은공간 지분
3	동소	354-15	임야		495	495	304,000	150,480,000	현황 개발지(나지)
	합 계			이	하	여	백	₩156,780,000.-	

(토지)감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 화성시 서신면 광평리 소재 '광평삼거리' 북측 인근에 위치하며, 주위는 임야, 농경지, 주택, 소규모 공장, 창고 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 주위환경은 보통인 편임.

2. 교통 상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 본건 인근으로 버스정류소가 소재하는 등 대중교통사정은 보통인 편임.

3. 형태 및 이용상황

연번(1) : 대체적으로 부정형의 완경사로 도로로 이용중임.

연번(2) : 세장형의 완경사로 공부상 지목은 임야이나, 현황 도로로 이용중임.

연번(3) : 사다리형의 완경사로 공부상 지목은 임야이나, 현황 개발지(나지) 상태임.

4. 인접 도로상태

연번(1) : 본건은 약 6m 내외의 도로임.

연번(2) : 본건은 약 5m 내외의 도로로 연번(1)과 접함.

연번(3) : 남동측으로 연번(2)의 현황 도로와 접함.

(토지)감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

- 연번(1) : 생산관리지역, 성장관리계획구역(일반관리), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.
- 연번(2),(3) : 공히 생산관리지역, 성장관리계획구역(일반관리), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

6. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

7. 공부와의 차이

- 연번(2) : 공부상 지목은 임야이나, 현황 도로로 이용중임.
- 연번(3) : 공부상 지목은 임야이나, 현황 개발지(나지) 상태임.

8. 임대관계 및 기타

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 화성시 서신면 광평리 354-7 외
-----	-------------------------



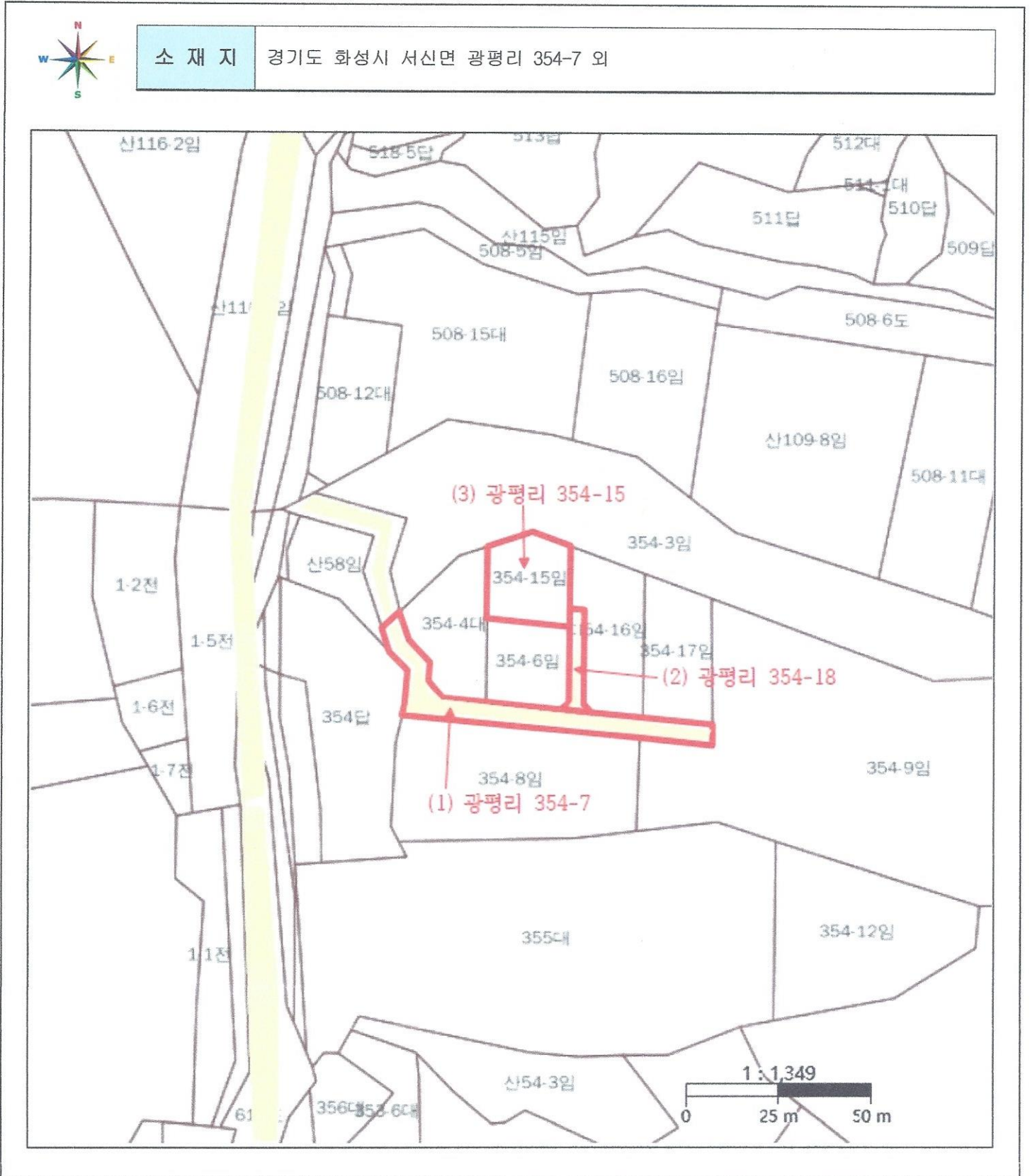
위치도



소재지	경기도 화성시 서신면 광평리 354-7 외
-----	-------------------------



지 적 도



사 진 용 지



본건 주위

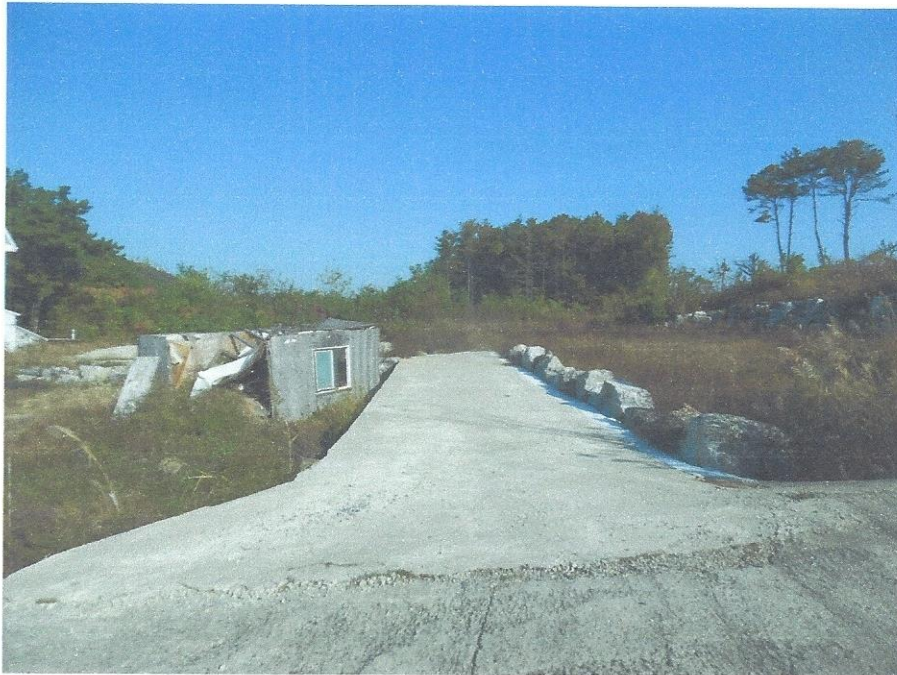


연번(1)-북측에서 촬영

사 진 용 지

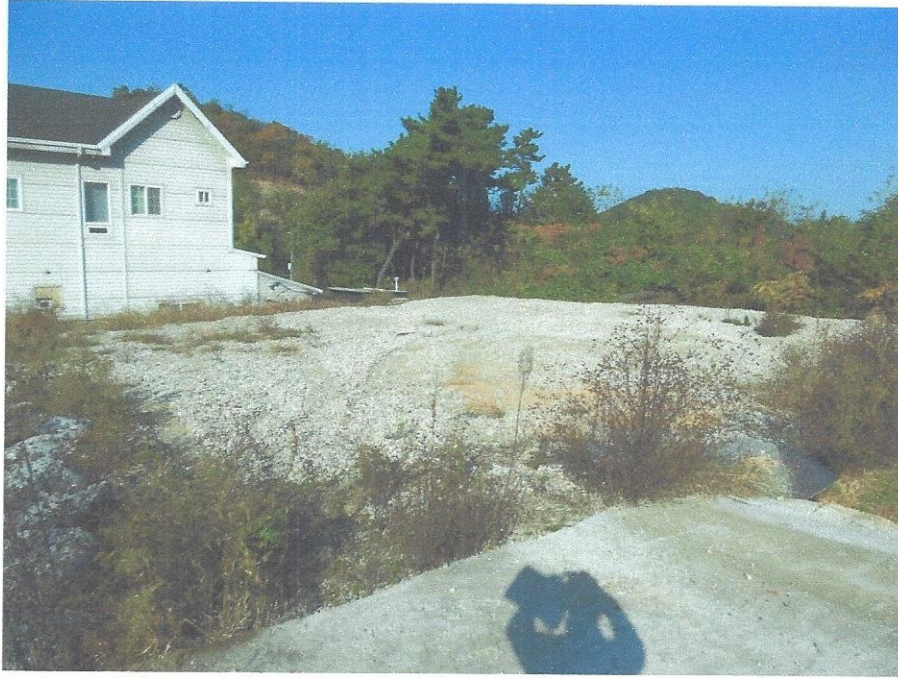


연번(1)-서측에서 촬영



연번(2)

사 진 용 지



연번(3)-남측에서 촬영



연번(3)-북측에서 촬영