

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 추의인 소유물건(2024타경6023)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
주연중

감정평가서번호: 공간1-2410-01

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.

공간감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
선병채

(인)

감정평가액	육억팔천사백육십칠만원정 (₩684,670,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	추의인 (2024타경6023)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.09	2024.10.08 ~ 2024.10.09	2024.10.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,811	토지	3,811	-	684,670,000
		이	하	여	백	
	합계				₩684,670,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 성남시 분당구 운중동 소재 “운중저수지” 북서측 인근에 위치하고 있는 토지에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 “대상물건”)이 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 9일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024년 10월 8~9일자로 실지조사, 공부조사 및 가격조사 등 대상물건에 대한 현황 및 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사·확인함.

6. 감정평가방법

가. 감정평가방법

구분	내용
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
공시지가기준법	「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(“대상토지”)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(“비교표준지”)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

나. 본건에 적용한 감정평가방법

토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 본건 토지의 경우 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 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하되 거래사례비교법으로 합리성을 검토함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거함.
- 나. 기호 2, 3 토지는 지상에 송전선로가 소재하고 있고, 등기사항전부증명서에서 구분지상권(기호 2 : 444㎡, 기호 3 : 140㎡)이 설정되어 있는 바, 당해 권리가 없는 것으로 한 평가금액에서 구분지상권 설정에 따른 제한정도 등을 고려하여 평가하였음.
- 다. 기호 1 토지는 지상에 후첨 “사진용지” 및 “항측도”에서와 같이 소유자 미상의 제시외 물건(비닐하우스 (약60㎡=10m*6m), 태양광패널, 각종 물건 등)이 소재하고 있으나 이동 및 철거가 가능하여 본건 평가에서 제외하였음.
- 라. 기호1~3 토지 임지상에 자생하는 입목은 임지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 당해 임지에 포함하여 평가하였음.
- 마. 현장 실사, 위성사진 등에 따르면 분묘는 소재하지 않는 것으로 조사되었으나 경계 확인이 어려운 점 등을 유의하시어 경매 참가하기 바람.
- 바. 본건 토지에 대한 지적경계 등은 관련 공부 및 목측 등에 의해 판단하였으며, 후첨 “사진용지” 등에서는 개략적인 위치만 표시하였으니 정확한 지적 경계 등에 대한 확인은 측량 등이 필요하므로 경매 진행 시 참고하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

기 호	소재지 지번	면적(m ²)	지 목	이용 상황	용도지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/m ²) (2024)	비고
1	경기도 성남시 분당구 운중동 573-1	446	임	자연림	보전녹지	부정형 완경사	맹지	31,300	
2	경기도 성남시 분당구 운중동 573-2	837	임	자연림	보전녹지	부정형 급경사	맹지	31,300	
3	경기도 성남시 분당구 운중동 573-3	2,528	임	자연림	보전녹지	부정형 급경사	맹지	36,400	

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 토지가액 산정기준

본건 토지가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제1항 등에 따라 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토함.

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

가. 평가개요

공시지가기준법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 산식은 아래와 같음.

$$\text{공시지가기준법} = \text{비교표준지} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

나. 비교표준지의 선정

기준시점 당시 공시된 공시지가 중 기준시점과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가인 2024년 공시지가를 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

(경기도 광주시 곤리암읍, 공시기준일 : 2024.01.01.)

기호	소재지 지번	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
A	운중동 산75-5	3,110	임야	자연림	보전녹지	세로(불)	부정형 완경사	38,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

구분	기간	지가변동률 (시점수정치)	산출근거
성남시 분당구 녹지지역	2024.01.01. ~ 2024.10.09.	3.182% (1.03182)	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 2.771 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.318 $(1 + 0.02771) * (1 + 0.00318 * 39/31) \approx 1.03182$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 본건의 인근지역에 소재하므로 지역요인은 유사함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인비교

■ [기호 1/ 표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.95	본건이 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.01	본건이 비교표준지 대비 경사 등에서 우세함
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ [기호 2/ 표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.95	본건이 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.97	본건이 비교표준지 대비 경사, 방위 등에서 열세함
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.90	본건은 지상에 송전선 통과로 비교표준지 대비 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.829	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ [기호 3/ 표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.95	본건이 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.97	본건이 비교표준지 대비 경사, 방위 등에서 열세함
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.99	본건은 지상에 송전선 통과로 비교표준지 대비 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.912	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 대법원판례(2003다38207(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고)) 및 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 산정방법

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 비교사례(평가사례 또는 거래사례)를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{비교사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$
----------------	---	---

3) 비교사례의 선정

① 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	용도지역	면적(m ²)	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적	비고
가	운중동 산30-*	임	보전녹지	411	231,000	2024-05-29	법원경매	
나	운중동 산86-2*	임	보전녹지	2,413.74	105,000	2023-03-14	체납처분	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기 호	소재지 지번	지목	용도지역	면적(m ²)	거래시점	거래금액(원)	토지거래단가 (원/m ²)	비고
a	운중동 365-1*	임	보전녹지	909.5	2022-05-09	350,000,000	384,826	
b	운중동 산38-*	임	보전녹지	662	2023-08-05	100,000,000	151,057	

③ 비교사례의 선정

인근지역 내 유사토지의 평가사례 및 거래사례 중 비표표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하고, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 다음의 사례를 비교사례로 선정함.

표준지	표준지 “A”
비교사례	평가사례 “가”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

■ 비교표준지 “A” / 평가사례 “가”

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)
사례기준 표준지가격(a)	231,000	1.01822	1.000	0.850	199,927	5.045
기준시점 현재 표준지가격(b)	38,400	1.03182	-	-	39,622	
산 출 내 역	① 경기도 성남시 분당구 녹지지역 (24.05.09~24.10.09) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.507 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.368 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.347 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.318 $(1 + 0.00507 * 23/31) * (1 + 0.00368) * (1 + 0.00347) * (1 + 0.00318) * (1 + 0.00318 * 39/31) \approx 1.01822$					
	② (2024.01.01. ~ 2024.10.09) 경기도 성남시 분당구 녹지지역 : 1.03182					
	지역요인	표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함 (1.000)				
	개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계
	0.85	1.00	1.00	1.00	0.850	
표준지는 사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세함						

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가사례, 거래사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로 비교사례를 기준한 표준지 가격과 보정전 표준지가격과의 격차율을 참작하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지	비교사례	산정된 격차율	그 밖의 요인 보정치
A	평가사례 “가”	5.045	5.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	38,400	1.03182	1.000	0.960	5.04	191,707	192,000	
2	A	38,400	1.03182	1.000	0.829	5.04	165,547	166,000	
3	A	38,400	1.03182	1.000	0.912	5.04	182,121	182,000	

※ 적용단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하되 반올림함.

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

가. 평가개요

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교(지역요인 및 개별요인) 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 산식은 아래와 같음.

$$\text{거래사례비교법} = \text{거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

나. 비교거래사례의 선정

거래사례비교법 적용시 비교거래사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하고, 위치적·물적 유사성 등이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제12의2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단하는 기호 “a”를 비교거래사례로 선정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지 지번	지목	용도지역	면적(m ²)	거래시점	거래금액(원)	토지거래단가 (원/m ²)	비고
a	운중동 365-1*	임	보전녹지	909.5	2022-05-09	350,000,000	384,826	
b	운중동 산38-*	임	보전녹지	662	2023-08-05	100,000,000	151,057	

다. 사정보정

비교거래사례의 경우 실거래신고된 사례로서 유사부동산의 거래가격 등을 고려시 정상적으로 거래된 것으로 판단됨. (1.000)

라. 시점수정

구분	기간	지가변동률 (시점수정치)	산출근거
경기도 성남시 분당구 녹지지역	22.05.09~24.10.09	7.341% (1.07341)	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.315 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.290 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.403 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.649 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.234 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.443 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.169 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.309 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.234 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 2.771 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.318 $(1 + 0.00315 * 23/31) * (1 + 0.00290) * (1 + 0.00403) * (1 + 0.00649) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00443) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.00309) * (1 + 0.01234) * (1 + 0.02771) * (1 + 0.00318 * 39/31) = 1.07341$

마. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
비교사례는 본건의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인비교

■ [기호 1/ 거래사례 a]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.55	본건이 사례대비 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	본건이 사례 대비 방위 등에서 열세함
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.468	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ [기호 2/ 거래사례 a]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.55	본건이 사례대비 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.83	본건이 사례 대비 경사, 방위 등에서 열세함
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
	경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.90	본건은 지상에 송전선 통과로 사례 대비 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.411	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ [기호 3/ 거래사례 a]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.55	본건이 사례대비 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.83	본건이 사례 대비 경사, 방위 등에서 열세함
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.99	본건은 지상에 송전선 통과로 사례 대비 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.452	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

기호	비교거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기호	토지단가 (원/㎡)							
1	a	384,826	1.000	1.07341	1.000	0.468	193,320	193,000	
2	a	384,826	1.000	1.07341	1.000	0.411	169,774	170,000	
3	a	384,826	1.000	1.07341	1.000	0.452	186,710	187,000	

※ 적용단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하되 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

가. 토지단가 비교

기호	공시지가기준법(A)	거래사례비교법(B)	격차율(B/A)
1	192,000	193,000	1.005
2	166,000	170,000	1.024
3	182,000	187,000	1.027

나. 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제1항에 따른 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 토지가격은 동 규칙 제12조제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 토지가격과 비교시 그 합리성이 인정되므로 동 규칙 제12조제1항에 의거 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지가격을 대상 토지가액으로 결정함.

기호	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	446	192,000	85,632,000	
2	837	166,000	138,942,000	
3	2,528	182,000	460,096,000	
합계			684,670,000	

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 성남시 분당구 운중동	573-1	임야	보전녹지지역	446	446	192,000	85,632,000	
2	경기도 성남시 분당구 운중동	573-2	임야	보전녹지지역	837	837	166,000	138,942,000	
3	경기도 성남시 분당구 운중동	573-3	임야	보전녹지지역	2528	2,528	182,000	460,096,000	
합 계								₩684,670,000.-	
				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

본건(기호1~3)은 성남시 분당구 운중동 소재 "운중저수지" 북서측 인근에 위치하며, 북측 인근에 수도권제1순환고속도로가 통과하고 있고, 주위는 농경지, 임야 등으로 이루어진 도심 외곽의 임야지대임.

(2) 교통상황

본건(기호1~3)까지 차량진출입은 불가하며, 남서측 근거리 안양판교로에 버스정류장이 소재하고 있음.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 부정형 완경사지로서 비닐하우스가 소재하고 각종 물건이 적치되어 있는 상태임.
기호 2,3 : 대체로 북동하향의 급경사 부정형 토지로서 자연림을 이루고 있음.

(4) 인접 도로상태

본건(기호1~3)은 현황 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~3) : 도시지역 , 보전녹지지역, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

기호 1 : 지상에 후첨 "사진용지" 및 "항측도"에서와 같이 소유자 미상의 제시외

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) | |

물건(비닐하우스 (약60㎡=10m*6m), 태양광패널, 각종 물건 등)이 소재하고 있으나 이동 및 철거가 가능하여 본건 평가에서 제외하였음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임
- 기호 2 : 후첨 "지적개황도"와 같이 지상에 송전선로가 통과하고 있으며 구분지상권(목적: 전기공작물(송전선 등) 건설과 소유, 범위 : 토지의 중앙쪽 송전선이 통과하는 444㎡의 지표면의 상공61미터에서 96미터까지의 공중공간, 존속기간 : 계약체결일(2017-07-21)로부터 전기공작물이 존속하는 기간까지, 자료 : 28,016,400원, 지상권자 : 한국전력공사)이 설정되어 있음.
- 기호 3 : 후첨 "지적개황도"와 같이 지상에 송전선로가 통과하고 있으며 구분지상권(목적: 전기공작물(송전선 등) 건설과 소유, 범위 : 토지의 북동쪽 송전선이 통과하는 140㎡의 지표면의 상공 60미터에서 95미터까지의 공중공간, 존속기간 : 계약체결일(2017-07-21)로부터 전기공작물이 존속하는 기간까지, 자료 : 7,371,000원, 지상권자 : 한국전력공사)이 설정되어 있음

광역위치도



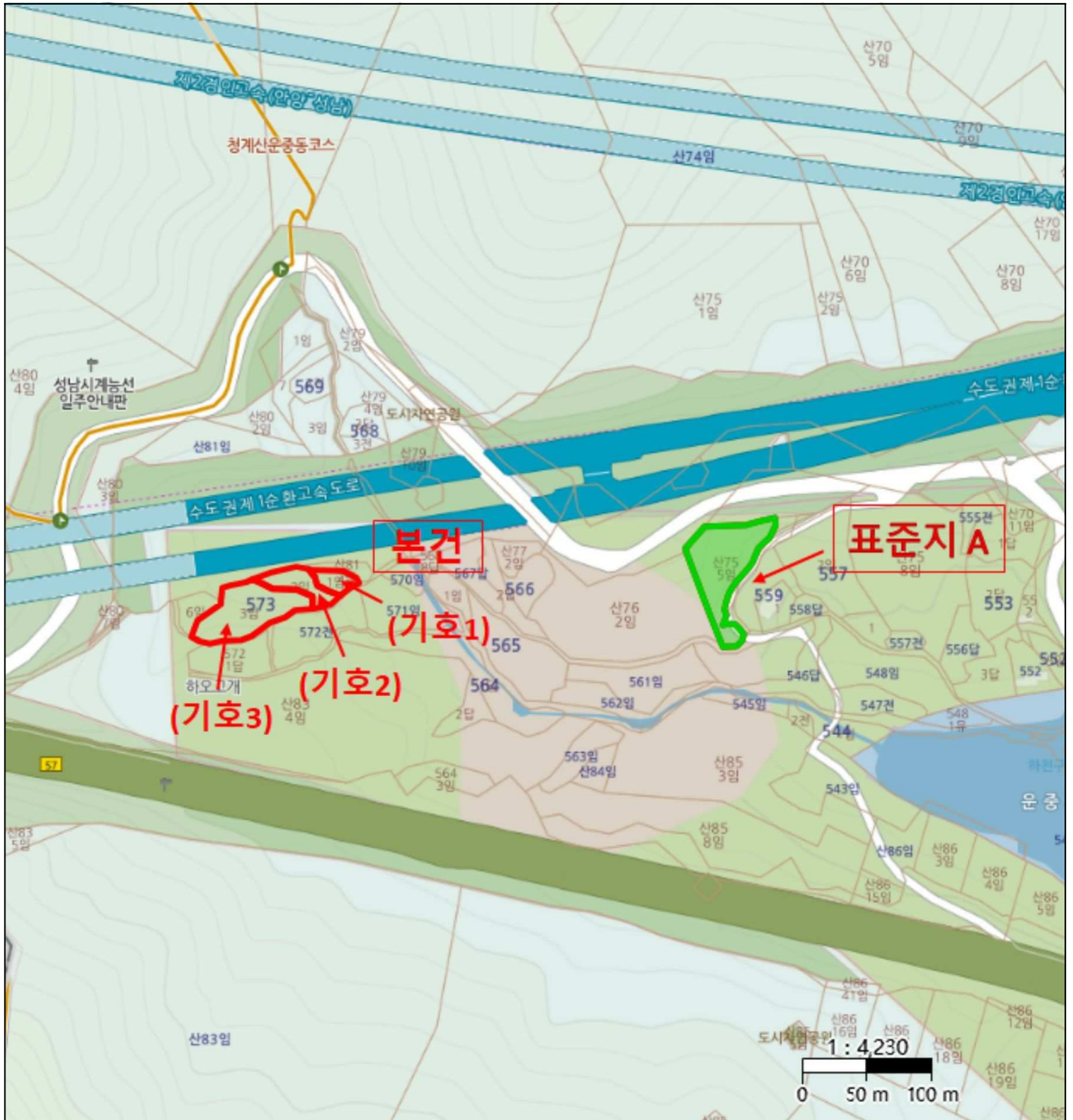
소재지	경기도 성남시 분당구 운중동 573-1, 573-2, 573-3
-----	-------------------------------------



상세 위치도

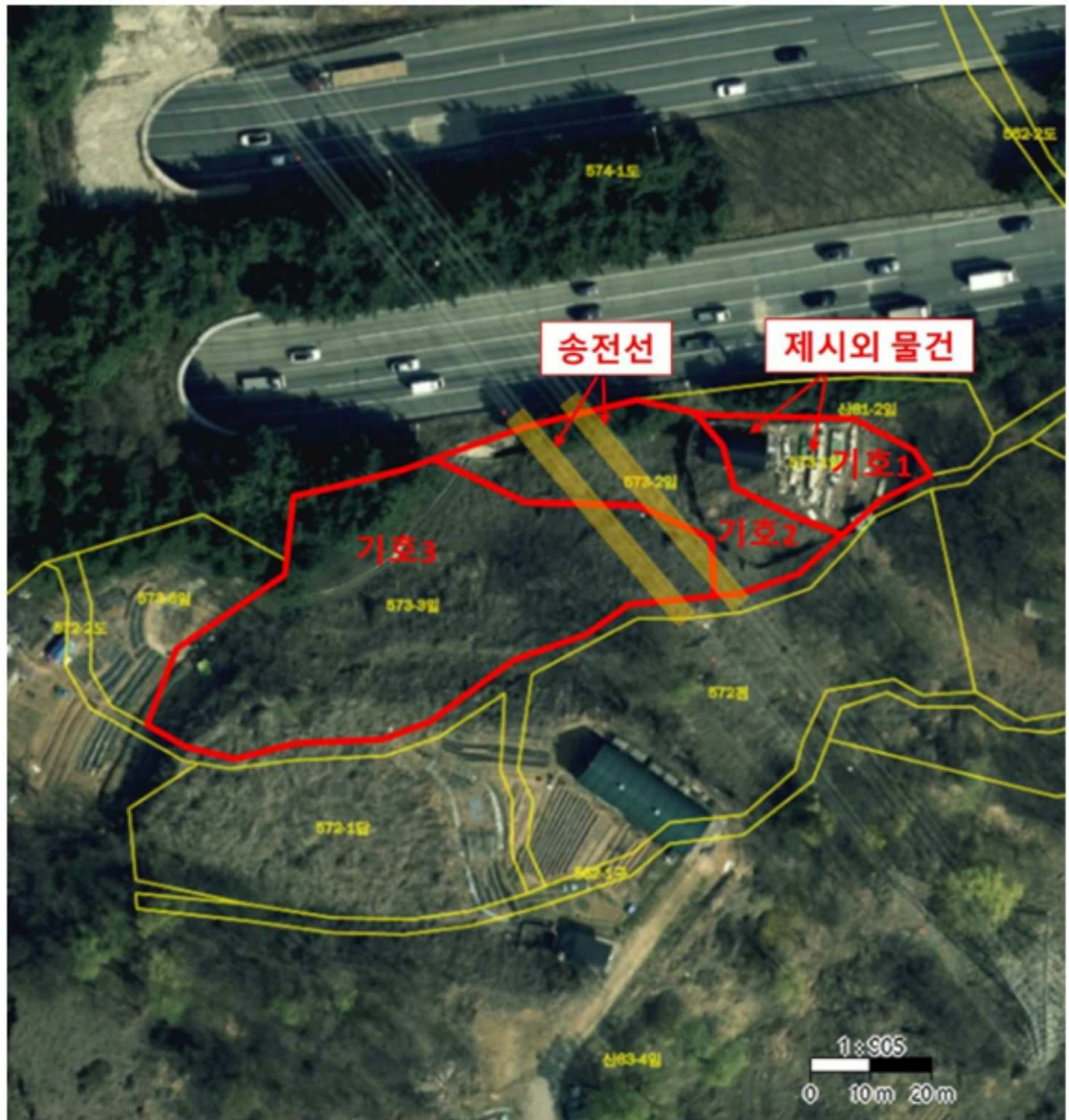


소재지	경기도 성남시 분당구 운중동 573-1, 573-2, 573-3
-----	-------------------------------------



지적개황도(항측도)

4
No Scale



※ 송전선 및 제시외 물건(비닐하우스, 태양광판넬 등 각종 물건) 등은 개략적으로 표시한 것으로 구체적인 사항은 현장을 확인하기 바람.



()



1 (,)



()



()