

# 감정평가서

의뢰인 : (주)남양저축은행

건명 : 경기도 안산시 상록구 사사동 산33-1 외

번호 : 제015060301호



(주) 온누리 감정평가법인

서울특별시 강남구 광평로56길 8-13(수서동725) 수서타워 2층

TEL. (02)752-0677

FAX. (02)775-2976

( 토 지 )감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.					
감 정 평 가 사				(인)	
감정평가액	일금 육십일억이천이백사십육만삼천원정 (₩6,122,463,000.-)				
의뢰인	(주)남양저축은행	감정평가 목적	공매		
채무자	-	제출처	(주)남양저축은행		
소유자 (대상업체명)	수탁자 : 대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2015. 05. 01	2015. 06. 04	2015. 06. 08	
감 정 평 가 내 용					
공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	140,493	토지	140,493	-	6,122,463,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩6,122,463,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 (인)				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 안산시 상록구 사사동 소재 "안산테크단지" 남측 인근 및 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 공매목적의 감정평가임.

### 2. 평가방법

#### (1) 토지

1) 본건 토지의 평가에 있어서는 감정평가에 관한 규칙 제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법으로 가격을 산정하고 평가사례 및 거래사례에 의하여 대상토지 가격의 합리성을 검토하였음.

2) 공시지가기준법(부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제21조 1항)에 의한 평가는 다음 산식에 의하여 산정된 감정평가액을 공시지가기준평가액으로 본다.

비교표준지 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인  
= 공시지가기준 단가(원/㎡)

① 비교표준지의 선정은 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였음.

② 시점수정은 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률” 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표 하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

③ 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 평가대상 토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정하여 비교하였음.

④ 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 평가대상토지의 최유효이용을 판정하여 비교하되 비교표준지는 공시기준일을 기준으로 하고, 평가대상토지는 기준시점 당시를 기준으로 하였음.

⑤ 토지를 평가함에 있어 지가변동률, 지역요인, 개별요인 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항이 있을 때에는 이를 그 밖의 요인으로 보정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 기 타

- (1) 본 감정평가의 기준가치는 감정평가에 관한 규칙 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 하되 감정평가의 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.
- (2) 본 감정평가는 감정평가에 관한 규칙 제 6조에 의거 기준시점에서의 대상물건의 이용 상황 및 공법상 제한을 고려하여 평가하였음.
- (3) 본 건의 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, '감정평가에 관한 규칙' 제9조 제2항에 근거 귀 제시 날짜인 2015.05.01.일로 함.
- (4) 본건 토지 중 기호(2), (5), (6) 토지의 일부분이 현황도로에 저촉되나 전체면적 대비 저촉부분 미미하며, 감정목적 고려하여 저촉에 관계없이 정상평가 하였음.
- (5) 본건 임지상에 소재하는 임목은 거래관행에 따라 임지에 포함하여 평가하였음.
- (6) 본건 지상에 다수의 분묘가 소재하는 것으로 탐문조사 되었으나, 육안으로 확인하지 못하였으며, 감정목적상 이에 관계없이 정상평가 하였음.
- (7) 본건 토지 중 일부는 비포장 임도가 개설 되어 있으나, 현황도로로 판단하기에는 다소 무리가 있어 이에 관계없이 정상평가 하였음.
- (8) 본건 기호(2) 토지 북측으로 현황도로 약 100㎡, 기호(5) 토지 북측으로 현황도로 약 160㎡, 기호(6) 토지 남측으로 현황도로 약 160㎡ 각각 저촉 되는 것으로 판단되나, 이는 목적에 의한 저촉면적 이므로 정확한 저촉의 면적과 현황은 측량이 요구됨.
- (9) 본건 기호(1) 토지 북동측 일부는 타인 점유로 추정되는 제시외 건물 3개 소재하나, 감정목적상 이에 관계없이 토지를 정상 평가하였으니 참조바랍니다.
- ( 기호(ㄴ) 철파이프 함석지붕 1층 창고 약 24.5㎡, 기호(ㄴ) 철파이프 함석지붕 1층 창고 약 21㎡, 기호(ㄷ) 비닐하우스 약 55㎡ )

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 감정평가방법의 적용

#### 1. 토지단가산정

##### 가. 공시지가기준법

##### (가) 평가대상물건

기 호	소 재 지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상/지세
1	사사동 산33-1	31,041	임	자연림	개발제한 자연녹지	세로(불)	부정형 완경사
2	사사동 산34-1	6,588	임	자연림	개발제한 자연녹지	세로(가)	부정형 완경사
3	사사동 산35-5	39,357	임	자연림	개발제한 자연녹지	세로(불)	부정형 완경사
4	사사동 산36	1,488	임	자연림	개발제한 자연녹지	세로(불)	부정형 완경사
5	사사동 산39	19,636	임	자연림	개발제한 자연녹지	세로(불)	부정형 급경사
6	사사동 산41-2	16,661	임	자연림	개발제한 자연녹지	세로(불)	부정형 완경사
7	사사동 산41-6	23,008	임	자연림	개발제한 자연녹지	세로(불)	부정형 완경사
8	사사동 210	2,714	답	목전	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 완경사

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 공시지가 표준지(공시기준일 : 2015년 1월 1일)

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상/지세	공시지가 (원/㎡)
A	사사동 산46-3	14,777	임	자연림	개발제한 자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	21,000
B	사사동 290-6	1,274	답	답	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 완경사	55,000

※공시지가표준지는 평가대상토지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일  
또는 유사한 비교성이 있는 표준지를 선정함.

(다) 시점수정(지가변동을 및 적용배율)

시.군.구 : 경기도 안산상록구 (15.01.01~15.05.01 )		
녹지 지역	0.35	2015.01.01.~2015.04.30 : 0.348 2015.04.01.~2015.04.30 : 0.048 $(1+0.00348) \times (1+0.00048 \times 1/30)$ $\approx 1.00350$

\*2015년 5월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2015년 4월 지가변동률을 연장 사정하였음.

(라) 지역요인

본건과 비교표준지는 동일지역내에 위치하며 지역요인 동일함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(마) 개별요인 비교항목 및 비교치

(1) 비교항목

지역요인			개별요인		
조건	항목	세항목	조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		출하집적지와의 접근성			농로의 상태
		농로의 상태			
자연 조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세	경사의 방향		토양, 토질	토양, 토질의 양부
		경사도		관개, 배부	관개의 양부 배수의 양부
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부	획지 조건	면적	면적
	재해의 위험성	수해의 위험성		경사 등	경사도, 경사의 방향
		기타 재해의 위험성		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	기타 조건	기타	장래의 동향 및 기타
		기타			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 비교치

본건 기호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.15	1.00	0.95	1.00	1.00	1.093
2	A	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150
3	A	0.97	1.00	1.05	1.00	1.00	1.019
4	A	0.97	1.00	1.05	1.00	1.00	1.019
5	A	1.00	0.95	0.90	1.00	1.00	0.855
6	A	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
7	A	0.97	1.00	1.05	1.00	1.00	1.019
8	B	0.95	0.95	0.95	1.00	1.00	0.857



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(바) 그 밖의 요인 보정 (감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항 제5호)

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제5호, 국토교통부유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991. 12.28), 대법원판례 [98두 6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10), 2003다38207(2004.5.14)] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 정상지가 수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 인근 거래사례 및 평가사례

1) 평가전례 (가)

의 례 처	금융기관
평가목적	담보
가격시점	2014.06.23

소 재 지	지 목	이용상황	용도지역	2014 개별공시가	감정평가액
사사동 산33-1	임	자연림	개발제한 자연녹지	24,300	45,000
사사동 산34-1	임	자연림	개발제한 자연녹지	26,400	48,000
사사동 산35-5	임	자연림	개발제한 자연녹지	24,100	40,000
사사동 산36	임	자연림	개발제한 자연녹지	25,000	45,000
사사동 산39	임	자연림	개발제한 자연녹지	13,300	32,000
사사동 산41-2	임	자연림	개발제한 자연녹지	24,300	40,000
사사동 산41-6	임	자연림	개발제한 자연녹지	24,800	36,000
사사동 210	답	목전	개발제한 자연녹지	79,200	72,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 평가사례 (나)

의뢰처	금융기관
평가목적	담보
가격시점	2014.10.27

소재지	지목	이용상황	용도지역	2014 개별공시지가	감정평가액
사사동 산33-1	임	자연림	개발제한 자연녹지	24,300	44,000
사사동 산34-1	임	자연림	개발제한 자연녹지	26,400	48,000
사사동 산35-5	임	자연림	개발제한 자연녹지	24,100	42,000
사사동 산36	임	자연림	개발제한 자연녹지	25,000	44,000
사사동 산39	임	자연림	개발제한 자연녹지	13,300	32,000
사사동 산41-2	임	자연림	개발제한 자연녹지	24,300	40,000
사사동 산41-6	임	자연림	개발제한 자연녹지	24,800	38,000
사사동 210	답	목전	개발제한 자연녹지	79,200	72,000

### 3) 평가사례 (다)

소재지	사사동 산35-1
의뢰처	일반
평가목적	시가참고
가격시점	2013.07.11
평가금액(원/㎡)	87,000
개별공시지가(원/㎡)	22,900 (2013)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 평가사례 (라)

소 재 지	사사동 산65-1
의 료 처	법원
평가목적	경매
가격시점	2013.03.07
평가금액(원/㎡)	50,000
개별공시지가(원/㎡)	19,500 (2013)

### 5) 평가사례 (마)

소 재 지	사사동 산41-1
의 료 처	법원
평가목적	경매
가격시점	2013.08.20
평가금액(원/㎡)	60,000
개별공시지가(원/㎡)	24,100 (2013)

### 6) 거래사례 (바)

소 재 지	사사동 산113
지목 / 면적(㎡)	임야 / 22,514
거래가격(원)	560,000,000
거래시점	2014.09.01
거래가격(원/㎡)	24,873
개별공시지가(원/㎡)	14,500 (2014)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7) 거래사례 (사)

소 재 지	사사동 215-1
지목 / 면적(㎡)	전 / 1,493
거래가격(원)	165,000,000
거래시점	2014.03.24
거래가격(원/㎡)	110,516
개별공시지가(원/㎡)	91,100 (2014)

### 8) 거래사례 (아)

소 재 지	사사동 산27
지목 / 면적(㎡)	임야 / 1,653 (지분)
거래가격(원)	120,000,000
거래시점	2015.02.16
거래가격(원/㎡)	72,595
개별공시지가(원/㎡)	29,000 (2014)

### 9) 거래사례 (자)

소 재 지	사사동 206
지목 / 면적(㎡)	답 / 3,153.5 (지분)
거래가격(원)	360,000,000
거래시점	2014.10.31
거래가격(원/㎡)	114,159
개별공시지가(원/㎡)	92,500 (2014)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 사례의 선정

상기 사례 중 거래사례 기호(바), (사)를 사례로 선정하여 그 밖의 요인(기타요인)을 보정하였음.

### (4) 그 밖의 요인(기타요인) 비교치 산정

#### 1) 표준지 기호 A

구분	전례가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	산정 보정률	적용 보정률
기호(바) 에 의한 표준지 A 가격	24,873	1.00297	1.00	1.794	44,755	2.124	2.00
표준지 A 가격	21,000	1.00350	1.00	1.000	21,074		

#### \* 시점수정

시.군.구 : 경기도 안산상록구 (14.09.01~15.05.01 )		
녹지	0.297	2014.09.01~2014.09.30:0.248 2014.10.01~2014.10.31:-0.100 2014.11.01~2014.11.30:-0.141 2014.12.01~2014.12.31:-0.059 2015.01.01~2015.04.30:0.348 2015.04.01~2015.04.30:0.048 $(1+0.00248)*(1-0.00100)*(1-0.00141)*(1-0.00059)*(1+0.00348)*(1+0.00048*1/30)$ $\approx 1.00297$

\*2015년 5월 이후의 자가변동률이 미고시 되어 2015년 4월 자가변동률을 연장 사정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

★ 지역요인비교 : 공시지가 기호A는 사례와 비교시 유사지역에 소재하고 있어 지역요인이 유사한 것으로 사료됨(1.00).

★ 개별요인 비교(표준지/사례)

접근	자연	획지	행정	기타	누계
1.20	1.15	1.30	1.00	1.00	1.794

★ 사례에 의한 표준지 기호A 비교시 접근조건, 자연조건, 획지조건 등에서 유리함.

### 2) 표준지 기호 B

구분	전례가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	산정 보정률	적용 보정률
기호(사) 에 의한 표준지 B 가격	110,516	0.99736	1.00	0.76	83,770	1.518	1.50
표준지 B 가격	55,000	1.00350	1.00	1.000	55,193		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

★ 시점수정

시.군.구 : 경기도 안산상록구 (14.03.24~15.05.01 )		
녹지	-0.264	2014.03.01~2014.03.31:-0.383 2014.04.01~2014.04.30:-0.024 2014.05.01~2014.05.31:-0.142 2014.06.01~2014.06.30:-0.201 2014.07.01~2014.07.31:0.061 2014.08.01~2014.08.31:-0.156 2014.09.01~2014.09.30:0.248 2014.10.01~2014.10.31:-0.100 2014.11.01~2014.11.30:-0.141 2014.12.01~2014.12.31:-0.059 2015.01.01~2015.04.30:0.348 2015.04.01~2015.04.30:0.048  $(1-0.00383*8/31)*(1-0.00024)*(1-0.00142)*(1-0.00201)*(1+0.00061)$ $*(1-0.00156)*(1+0.00248)*(1-0.00100)*(1-0.00141)*(1-0.00059)*(1+0.00348)*(1+0.00048*1/30)$ $\approx 0.99736$

★2015년 5월 이후의 자가변동률이 미고시 되어 2015년 4월 자가변동률을 연장 사정하였음.

★ 지역요인비교 : 공시지가 기호B는 사례와 비교시 유사지역에 소재하고 있어 지역요인이 유사한 것으로 사료됨(1.00).

★ 개별요인 비교(표준지/사례)

접근	자연	획지	행정	기타	누계
0.80	1.00	0.95	1.00	1.00	0.760

★ 사례에 의한 표준지 기호B 비교시 접근조건, 획지조건에서 불리함.

(5) 인근 부동산의 토지시세

본건 유사 부동산의 호가는 임야 약 35,000 - 50,000원/㎡ 내외, 농경지 약 70,000 - 100,000원/㎡ 내외 수준으로 조사되었으며, 거래는 부진한 것으로 조사됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 평가사례, 거래사례, 시세, 부동산 경기 및 거래동향을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정으로 임야부분은 2.00을, 농경지부분은 1.50을 각각 적용함.

(사) 토지단가의 산출

표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 (기타요인) 보정을 통하여 토지단가를 산출하였음.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)
1	21,000	1.0035	1.000	1.093	2.00	46,067
2	21,000	1.0035	1.000	1.15	2.00	48,469
3	21,000	1.0035	1.000	1.019	2.00	42,948
4	21,000	1.0035	1.000	1.019	2.00	42,948
5	21,000	1.0035	1.000	0.855	2.00	36,036
6	21,000	1.0035	1.000	1.05	2.00	44,254
7	21,000	1.0035	1.000	1.019	2.00	42,948
8	55,000	1.0035	1.000	0.857	1.50	70,950



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(아) 토지단가 결정

본 감정평가의 기준가치는 감정평가에 관한 규칙 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 하되 환가성 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기 호	산출단가 m <sup>2</sup> /(원)	산정단가 m <sup>2</sup> /(원)
1	46,067	46,000
2	48,469	48,000
3	42,948	43,000
4	42,948	43,000
5	36,036	36,000
6	44,254	44,000
7	42,948	43,000
8	70,950	71,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 합리성 검토

#### 1. 토지부분

##### (1). 토지가격에 대한 합리성 검토

본건 토지의 평가에 대한 합리성 검토는 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제12조에 의거 제11조 각 호의 감정평가방식 중 거래사례비교법에 의한 산출가격으로 그 합리성을 검토하되 본건 표준지에 대비 되는 기호(1)토지와 기호(8)토지를 각각 검토하였음.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

##### (2). 거래사례의 선정

거래사례의 선정은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건(위치적 유사성, 물적유사성, 시점수정 및 사정보정의 가능성)의 거래사례를 선정하였음.

본 건 기호(1)의 사례는 상기 거래사례분석 중 기호 (아)를 기호(8)의 사례는 기호(자)를 각각 선정하였음.

##### 1) 거래사례 (아)

소 재 지	사사동 산27
지목 / 면적(㎡)	임야 / 1,653 (지분)
거래가격(원)	120,000,000
거래시점	2015.02.16
거래가격(원/㎡)	72,595
개별공시지가(원/㎡)	29,000 (2014)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 거래사례 (자)

소 재 지	사사동 206
지목 / 면적(㎡)	답 / 3,153.5 (지분)
거래가격(원)	360,000,000
거래시점	2014.10.31
거래가격(원/㎡)	114,159
개별공시지가(원/㎡)	92,500 (2014)

### (3). 사정보정

거래사례 등에 거래사례당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 상기 채택된 사례는 정상적인 매매로 판단되어 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.(1.00)

### (4). 시점수정(지가변동을 및 적용배율)

#### 사례 (아)

시.군.구 : 경기도 안산상록구 (15.02.16~15.05.01 )		
녹지	0.141	2015.02.01~2015.02.28:0.042
		2015.03.01~2015.03.31:0.072
		2015.04.01~2015.04.30:0.048
		$(1+0.00042*13/28)*(1+0.00072)*(1+0.00048)*(1+0.00048*1/30)$ $\approx 1.00141$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례(자)

시.군.구 : 경기도 안산상록구 (14.10.31~15.05.01 )		
녹지	0.146	2014.10.01~2014.10.31:-0.100 2014.11.01~2014.11.30:-0.141 2014.12.01~2014.12.31:-0.059 2015.01.01~2015.04.30:0.348 2015.04.01~2015.04.30:0.048  $(1-0.00100 \times 1/31) \times (1-0.00141) \times (1-0.00059) \times (1+0.00348) \times (1+0.00048 \times 1/30)$ $\approx 1.00146$

(5). 지역요인

본건과 비교표준지는 동일지역내에 위치하며 지역요인 동일함.(1.00)

(6). 개별요인 비교항목 및 비교치

본건 기호	사례기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	아	0.80	0.95	0.85	1.00	1.00	0.646
8	자	0.80	0.90	0.90	1.00	1.00	0.648

(7). 토지단가의 산출

기호	사례가격 (원/㎡)	지 가 변동률	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	72,595	1.00141	1.00	0.646	46,962	47,000
8	114,159	1.00146	1.00	0.648	74,083	74,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 합리성 검토

#### (1) 공시지가기준법 및 거래사례에 의한 토지의 시산가액

본건 기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)
1	46,000	47,000
8	71,000	74,000

#### (2) 토지의 감정평가액 결정에 관한 의견

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 가격을 거래사례비교법에 의한 가격으로 검토한 결과 그 합리성이 인정되는 바, 감정평가에 관한 규칙 14조 1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가격으로 감정평가액을 결정하였음.

구분	단가
1	46,000
2	48,000
3	43,000
4	43,000
5	36,000
6	44,000
7	43,000
8	71,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 현재의 이용상황, 제반 공법상 제한 등을 종합적으로 참작하고 환가성 및 본건 평가의 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

구분	단가 (㎡/원)	면적 (㎡)	토지 가격 (원)
1	46,000	31,041	1,427,886,000
2	48,000	6,588	316,224,000
3	43,000	39,357	1,692,351,000
4	43,000	1,488	63,984,000
5	36,000	19,636	706,896,000
6	44,000	16,661	733,084,000
7	43,000	23,008	989,344,000
8	71,000	2,714	192,694,000
합 계		140,493	6,122,463,000

## 토지감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 안산시 상록구 사사동	산33-1	임야	개발제한 자연녹지	31,041	31,041	46,000	1,427,886,000	
2	동 소	산34-1	임야	개발제한 자연녹지	6,588	6,588	48,000	316,224,000	
3	동 소	산35-5	임야	개발제한 자연녹지	39,357	39,357	43,000	1,692,351,000	
4	동 소	산36	임야	개발제한 자연녹지	1,488	1,488	43,000	63,984,000	
5	동 소	산39	임야	개발제한 자연녹지	19,636	19,636	36,000	706,896,000	
6	동 소	산41-2	임야	개발제한 자연녹지	16,661	16,661	44,000	733,084,000	
7	동 소	산41-6	임야	개발제한 자연녹지	23,008	23,008	43,000	989,344,000	
8	동 소	210	답	개발제한 자연녹지	2,714	2,714	71,000	192,694,000	
합 계								₩6,122,463,000.-	
				< 이 하 여 백 >					

# 토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안산시 상록구 사사동 소재 "안산테크단지" 남측 인근 및 근거리에 위치하며, 주위에는 단독주택 및 아파트, 전, 답, 임야 및 공동묘지 등이 혼재하는 농경지대로 주위환경은 보통임.

## 2. 교 통 상 황

본건 인근까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상황

전체적으로 동향 및 남서향의 부정형 토지로서, 현황 기호(1)-(7)은 자연림, 기호(8)은 목전 상태임.

## 4. 인접 도로상태

본건 기호(2) 북측으로 폭 약 2-3미터 포장 현황도로가 개설 되어 있으며, 본건 기호(5) 북측 및 기호(6) 남측으로 폭 약 3미터의 포장 현황도로가 개설 되어 있고 기호(1), (3), (4) , (7), (8) 토지는 맹지이며, 임지상에는 임도(비포장 폭약 1-2미터)가 형성되어 있음.



# 토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

기호(1)

도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도로구역<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 생활소음진동규제지역<소음진동규제법>, 대기관리권역<수도권대기환경개선에관한특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

기호(2)-(7)

도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 생활소음진동규제지역<소음진동규제법>, 대기관리권역<수도권대기환경개선에관한특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

기호(8)

도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동규제지역<소음진동규제법>, 대기관리권역<수도권대기환경개선에관한특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

# 토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

6. 제시목록외의 물건

지적 및 건물 개황도 참조

7. 공부와의 차이

기호 (8) 지목 답이나 현황은 목전 상태임.

8. 임대관계

-

9. 기타참고사항

(1) 본건 토지 중 기호(2), (5), (6) 토지의 일부분이 현황도로에 저촉되나 전체면적 대비 저촉부분 미미하며, 감정목적 고려하여 저촉에 관계없이 정상평가 하였음.

(2) 본건 임지상에 소재하는 임목은 거래관행에 따라 임지에 포함하여 평가하였음.

(3) 본건 지상에 다수의 분묘가 소재하는 것으로 탐문조사 되었으나, 육안으로 확인하지 못하였으며, 감정목적상 이에 관계없이 정상평가 하였음.

(4) 본건 토지 중 일부는 비포장 임도가 개설 되어 있으나, 현황도로로 판단하기에는 다소 무리가 있어 이에 관계없이 정상평가 하였음.

## 토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

(5) 본건 기호(2) 토지 북측으로 현황도로 약 100㎡, 기호(5) 토지 북측으로 현황도로 약 160㎡, 기호(6) 토지 남측으로 현황도로 약 160㎡ 각각 저촉 되는 것으로 판단되나, 이는 목록에 의한 저촉면적 이므로 정확한 저촉의 면적과 현황은 측량이 요구됨.

(6) 본건 기호(1) 토지 북동측 일부는 타인 점유로 추정되는 제시외 건물 3개 소재하나, 감정목적상 이에 관계없이 토지를 정상 평가하였으니 참조바랍니다.

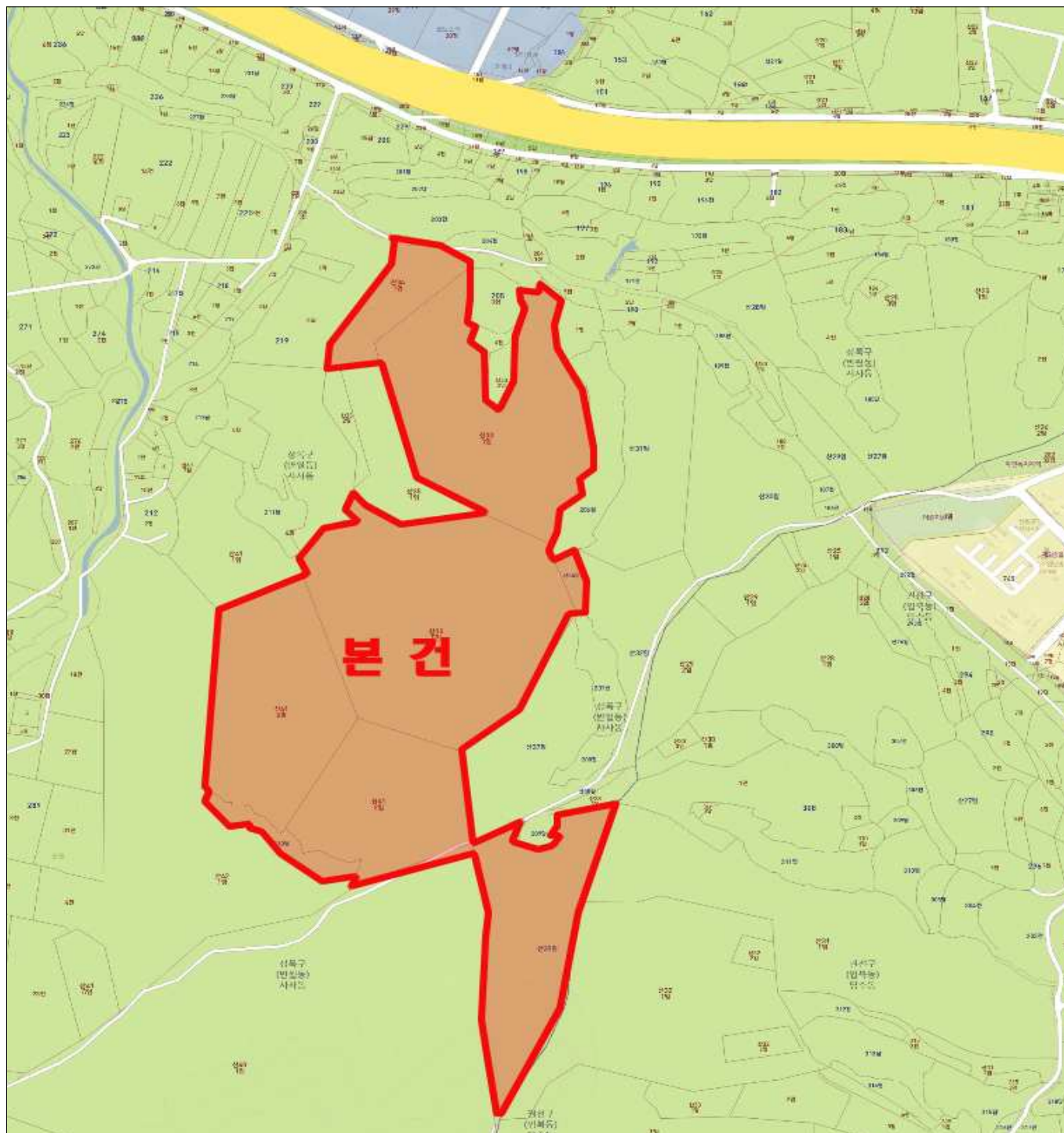
( 기호(ㄱ) 철파이프 함석지붕 1층 창고 약 24.5㎡, 기호(ㄴ) 철파이프 함석지붕 1층 창고 약 21㎡, 기호(ㄷ) 비닐하우스 약 55㎡ )

# 위 치 도 1

소 재 지	경기도 안산시 상록구 사사동 산33-1 외
-------	-------------------------



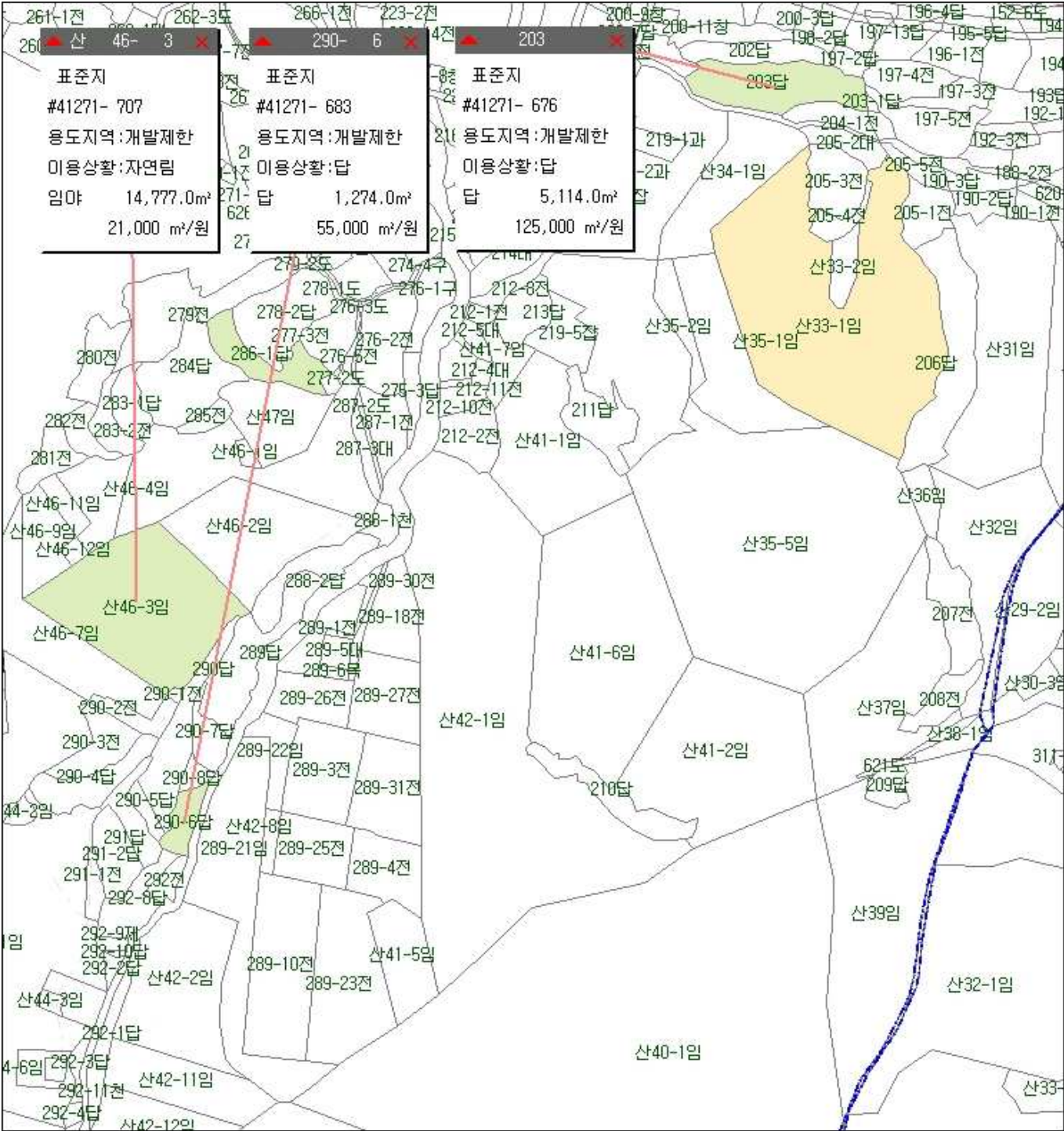
경기도 안산시 상록구 사사동 산33-1 외





# 표준지분포도

소재지	경기도 안산시 상록구 사사동 산33-1 외
-----	-------------------------

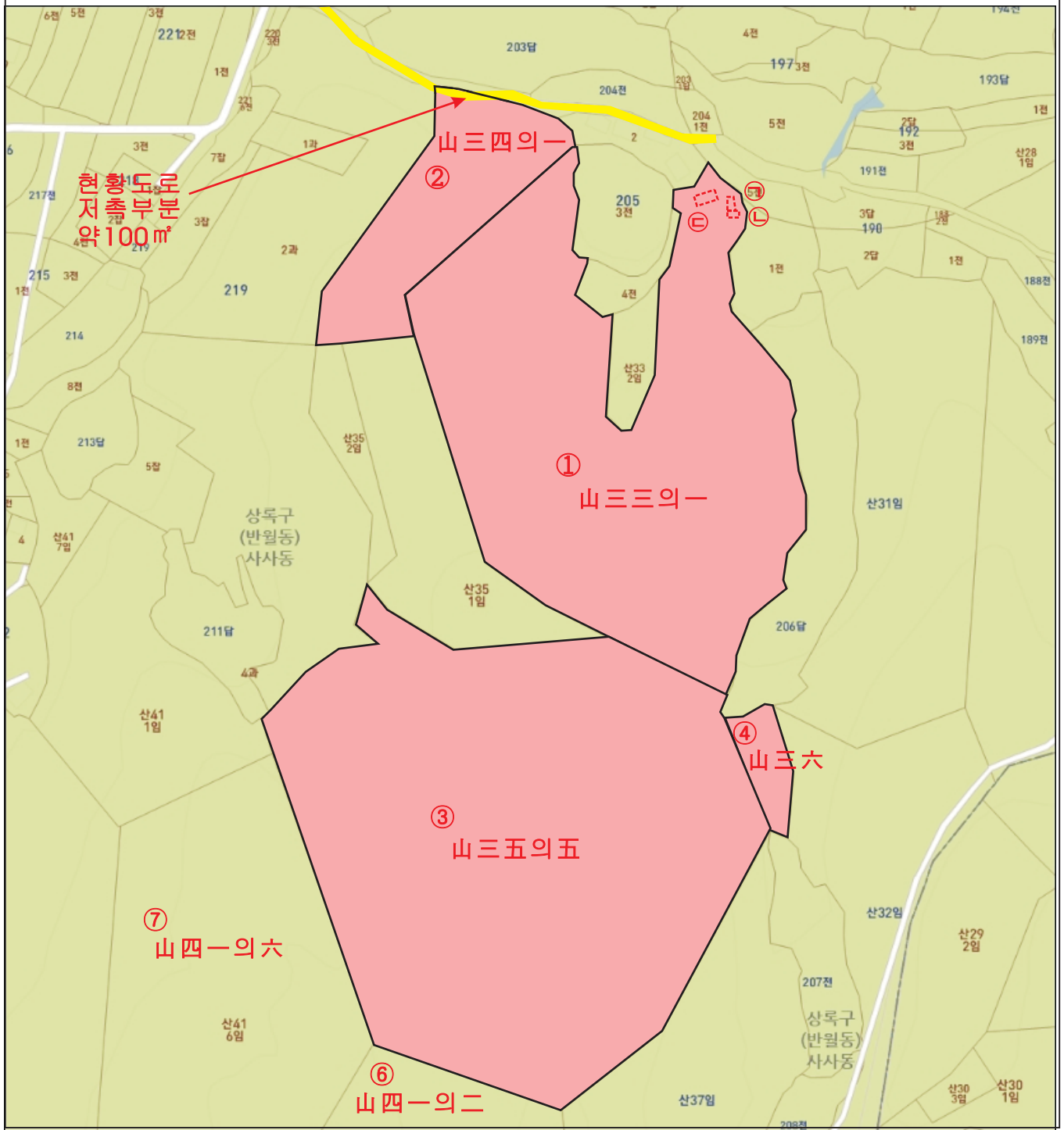


S = 1 / 3,000

# 지 적 도



경기도 안산시 상록구 사사동 산33-1 외

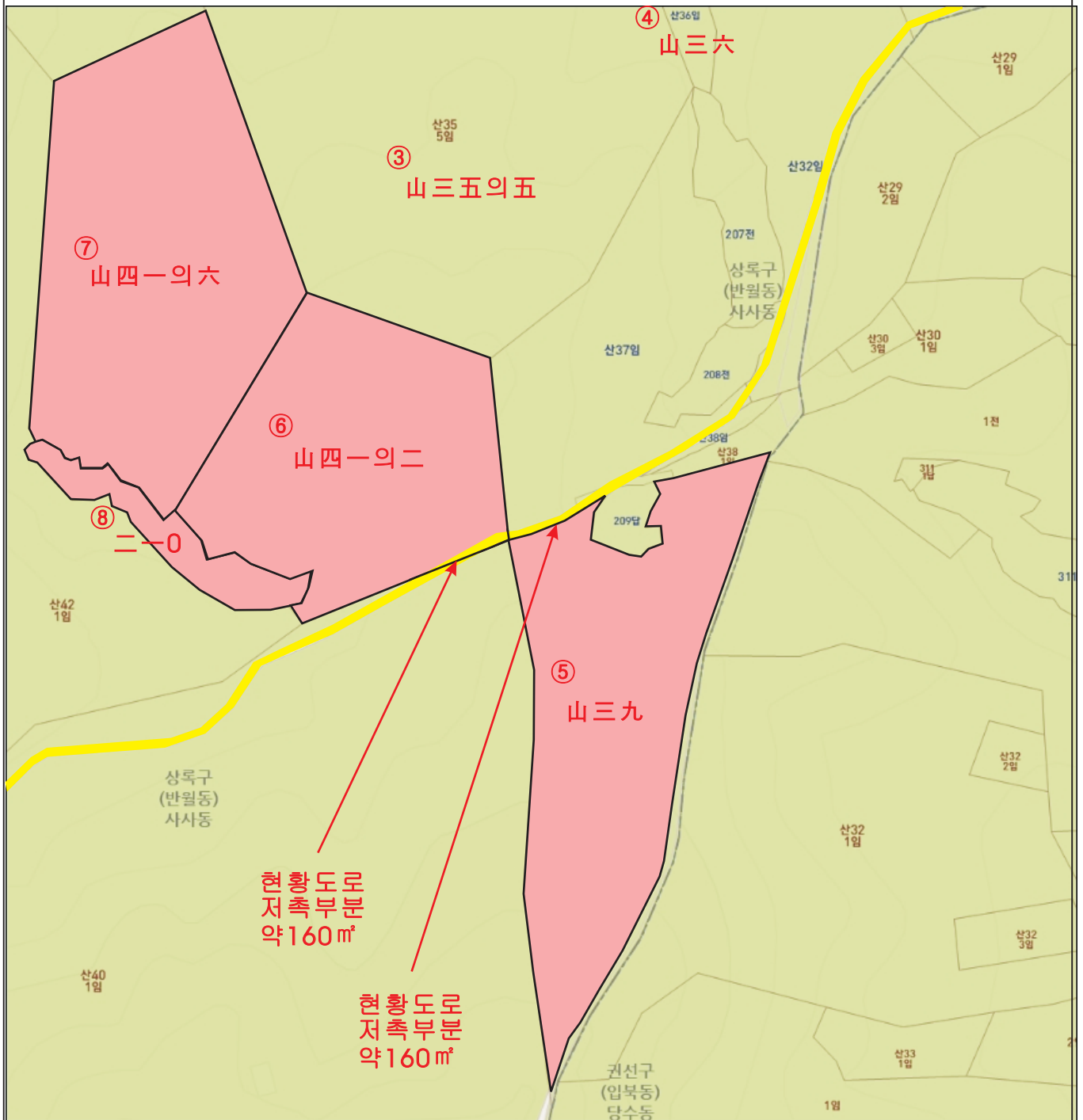


S = 1 / 3,000

# 지 적 도



경기도 안산시 상록구 사사동 산33-1 외

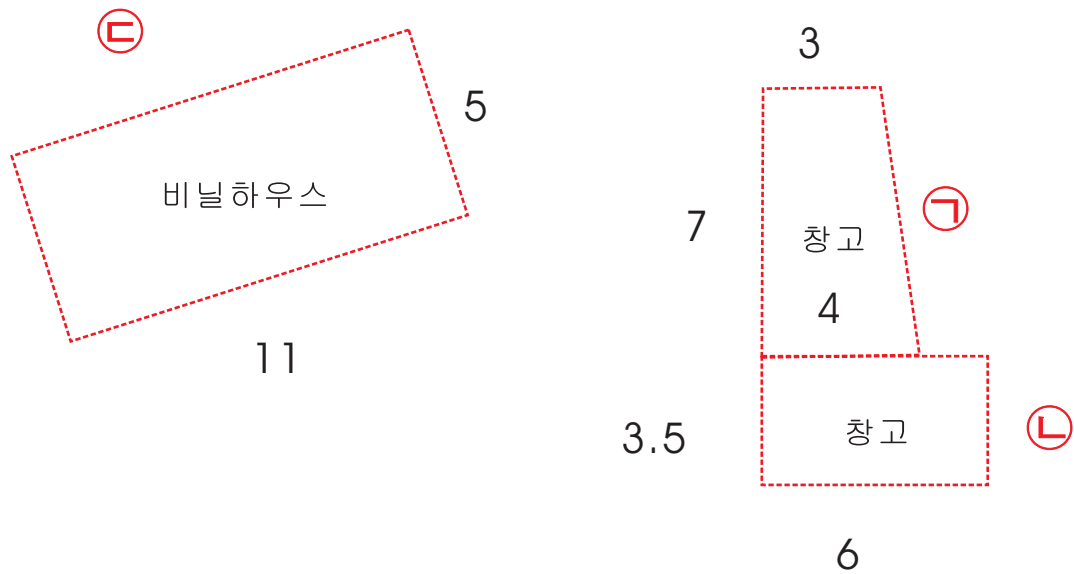




# 건 물 개 황 도



S = 1 / 200



## 《 제시외건물 》

- ㄱ) 철파이프조 함석지붕 1층 소재 (창고) : 약 24.5㎡
- ㄴ) 철파이프조 함석지붕 1층 소재 (창고) : 약 21㎡
- ㄷ) 비닐하우스 1층 소재 : 약 55㎡

## 사 진 용 지

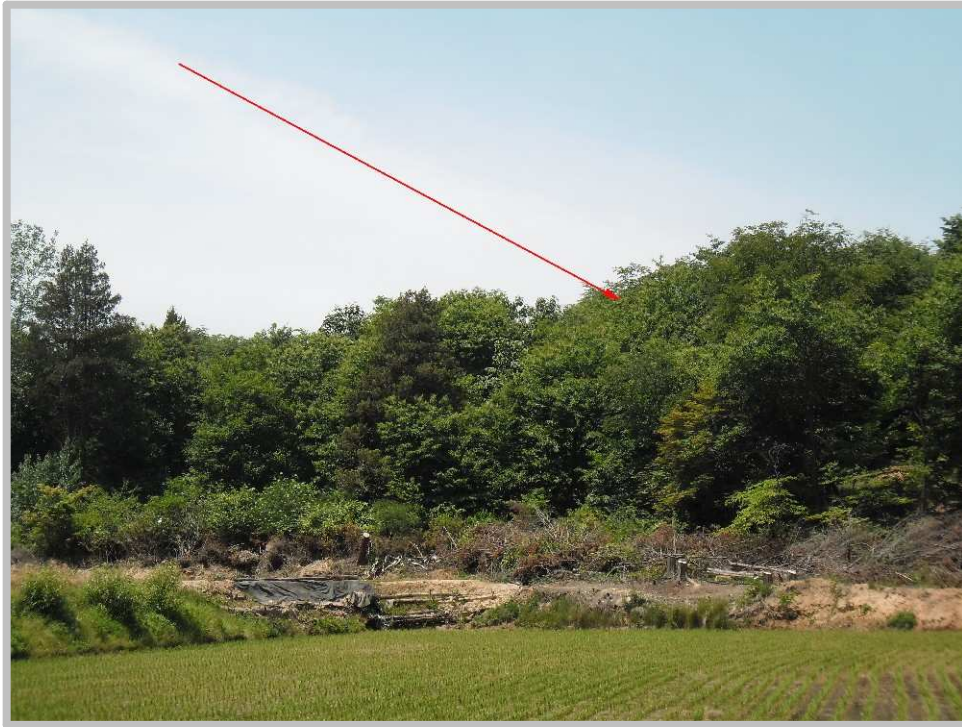


【 본 건 기 호 (1) 】



【 본 건 기 호 (2) 】

## 사      진      용      지



【 본 건 기 호 (3) 】



【 본 건 기 호 (4) 】



## 사 진 용 지



【 본 건 기 호 (5) 】



【 본 건 기 호 (6) 】



## 사 진 용 지



【 본 건 기 호 (7) 】



【 본 건 기 호 (8) 】



## 사 진 용 지



【 제 시 외 ( ㄱ ), ( ㄴ ) 】



【 제 시 외 ( ㄷ ) 】



## 사 진 용 지



【 본 건 기 호 (2) 현 황 도 로 】



【 본 건 기 호 (5) 현 황 도 로 】



## 사 진 용 지



【 본 건 기 호 (6) 현 황 도 로 】



【 현 황 임 도 】