

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	주식회사 청운개발 소유물건(2025타경1294)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
감정평가서번호	dg2-250619-301

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.

(주)감정평가법인 대교 경기지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
장복동




(주)감정평가법인 대교 경기지사 지사장 정혁민



(서명또는인)

감정평가액	칠억일천일백육십육만육천원정(W711,666,000.-)		
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 경매11계
소유자 (대상업체명)	주식회사 청운개발 (2025타경1294)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.06.23	2025.06.19 ~ 2025.06.23
		작성일	2025.06.24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,031.4 5,157x----- 5,157 이	토지	1,031.4 하 여	690,000 백	711,666,000
합계					W711,666,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사




(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 언남동 소재 “법무연수원 용인분원” 남측 인근 자연녹지지역내에 위치하는 토지로서, 본 감정평가서는 수원지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 6월 23일로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 6월 19일부터 2025년 6월 23일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 지적경계가 불명확하므로 정확한 지적경계를 위해서는 지적경계 측량을 요하는 바, 경매진행시 참고바람.
- (2) 본건의 소재지 및 지번, 지목, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등을 기준으로 평가하였음.
- (3) 본건 토지는 수인의 공유지분토지로서 주식회사청운개발(매각지분 갑구8번 5,157분의 1,031.4)만의 위치확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 하여 감정평가하되, 면적사정은 지분비율에 의하였으니, 경매진행시 참고바람.
- (4) 본건 토지 지상에 자생하는 활잡목 등은 일반적인 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- (5) 본건 토지 지상에 분묘(2기)가 소재하나, 이에 구매됨이 없이 토지만을 정상적으로 감정평가하였으며, 분묘기지권으로 인해 제한받는 경우의 토지가액을 “토지 감정평가명세표” 비교란에 병기하였으니, 경매진행시 참고바람.(분묘2기 중 1기에 분묘주위로 헨스가 설치되어 있음.(후첨 “사진용지” 참고))

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

- 토지 -

[경기도 용인시 기흥구]

기호	소재지	공부 면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	'25개별지가 (원/㎡)	비고
1	연남동 산 73	5,157 × 1,031.4/5,157	임야	자연림 등	자연 녹지	사다리 완경사	61,700	매각지분 갑구 8 번 주식회사 청운개발 지분전부

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- (1) 감정평가 3방식 중 “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, “원가법”이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말하며, “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 따라 감정평가의 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (4) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 평가사례 및 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지의 시산가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 비교표준지의 선정(2025. 1. 1. 기준)

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 인근지역 및 동일수급권내 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고, 제반 가격형성상의 제 요인이 유사한 표준지 “#1” 을 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 접면	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
#1	연남동 산 60	9,223	임야	자연림	자연 녹지	사다리 완경사	맹지	44,700	기호 (1)

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 표준지가 소재하는 지역의 표준지 공시기준일 이후 기준시점까지의 지가변동 상황은 다음과 같음.

- 대상지역: 경기도 용인시 기흥구 녹지지역

기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비고
2025.1.1. ~ 2025.4.30.	1.300	2025년 4월까지 누계분
2025.4.1. ~ 2025.4.30.	0.490	2025년 4월분
누계 (2025.1.1. ~ 2025.6.23.)	2.193 (1.02193배)	$(1+0.01300) \times (1+0.00490 \times 54/30)$ ≈ 1.02193

※ 2025년도 5월 이후 지가변동률이 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역요인 비교

표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.(1.000)

4) 개별요인 비교

표준지와 대상토지의 개별적인 제 요인을 비교하면 다음과 같음.

기호(1)토지 / #1표준지				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.10	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	지세, 방위 등	표교, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.16	본건은 비교표준지 대비 준보전산지 등에서 우세함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
누 계			1.276	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으므로 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 아래와 같이 보정함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 평가(거래)사례와 표준지와의 격차율 산정

평가(거래)사례는 인근지역 내 용도지역, 지목, 이용상황 등 표준지와 가격형성 요인이 유사한 사례로서, 기준시점현재 평가(거래)사례를 기준으로 시점 수정 후 표준지와 지역요인, 개별요인비교를 통하여 표준지의 적정가격을 산정한 후, 공시기준일로부터 현재까지의 지가변동률을 반영한 표준지의 공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

나. 산 식

$$\text{격차율} = \text{평가(거래)사례 기준 표준지 평가가격} / \text{표준지의 현재가격}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 인근지역 거래사례 및 평가사례

[출처: 감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서 발취]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
A	연남동 산00	자연녹지	임야	조림	650,000	2023.11.14.	시가참고 평가사례
B	연남동 산00	자연녹지	임야	조림	653,000	2024.7.2.	법원경매 평가사례
C	청덕동 산00-0	자연녹지	임야	자연림	749,000	2024.4.9.	담보 평가사례
D	동백동 00-00	자연녹지	임야	자연림	630,000	2023.2.28.	법원경매 평가사례
E	연남동 산00	자연녹지	임야	조림	514,245	2023.10.6.	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 3,213,000,000원 ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ) ÷ 6,248.0㎡ ≒ 514,245원/㎡						
F	연남동 산00	자연녹지	임야	조림	514,259	2023.10.6.	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 3,264,000,000원 ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ) ÷ 6,347.0㎡ ≒ 514,259원/㎡						
G	연남동 00-00	자연녹지	임야	자연림	604,363	2021.7.28.	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 3,020,000,000원 ㄴ. 적용 토지단가: ㄱ ÷ 4,997.0㎡ ≒ 604,363원/㎡						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 비교 평가(거래)사례의 선정 및 사유

상기 평가(거래)사례 중 대상토지와 용도지역·이용상황 및 평가목적 등을 고려한 인근지역 내 소재하는 거래사례로서 그 가격이 정상적일 뿐 아니라 대표적인 것으로서 본건의 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있는 것으로 인정되는 거래사례(F)를 선정함.

⑤ 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

⑥ 시점수정치 산정

- 대상지역: 경기도 용인시 기흥구 녹지지역

거래사례	기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
F	2023.10.6. ~ 2025.6.23.	8.449 (1.08449배)	2025년도 5월 이후 지가변동률이 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

⑦ 지역요인의 비교

표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑧ 표준지와 거래사례 개별요인비교

#1표준지 / 거래사례(F)				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대체로 유사함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	0.97	표준지는 거래사례 대비 준보전산지 등에서 열세함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
누 계			0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑨ 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 거래사례 기준 표준지 평가가격 산출

구분	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	비 고
F	514,259	1.000	1.08449	1.000	0.970	540,977	-

나. 표준지의 현재가격 산출

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	비 고
#1	44,700	1.02193	-	-	45,680	-

다. 격차율 산정 (가 / 나)

구분	가.거래사례 기준 표준지 평가가격	나.표준지의 현재가격	격차율	그 밖의 요인	비 고
F/#1	540,977	45,680	11.843	11.84	-

⑩ 인근지역 거래 가능 가격수준

지목	용도지역	도로조건	가격수준 (㎡)	비 고
임야	자연녹지지역	세로(가)	650,000 ~ 700,000원/㎡ 내외수준임.	본건과 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑪ 인근지역 기간별 경매통계

[자료: 태인경매정보]

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.06.20 ~ 2025.06.20)

■ 경기 용인시 기흥구

지역통계			경기			용인시 기흥구	
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	임야	51.74%	53.25%	707	57.03%	52.01%	6
6개월 평균	임야	45.25%	47.25%	330	37.34%	49.43%	4

⑫ 그 밖의 요인 보정치 결정

거래사례를 기준한 표준지 평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준, 평가목적 등을 고려할 때 본건 평가 시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구분	격차율	그 밖의 요인 보정치
#1표준지	11.843	11.84

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	44,700	1.02193	1.000	1.276	11.84	690,130	690,000

※ 적용단가는 산출단가의 천원단위 미만에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	5,157 × 1,031.4/5,157	1,031.4	690,000	711,666,000	매각지분 갑구 8 번 주식회사 청운개발 지분전부

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 비교거래사례의 선정

본건의 평가에 적용할 비교사례는 대상토지와 인근지역내의 거래사례로 대상물건과 용도지역 및 이용상황이 동일하며 가격형성요인이 유사한 거래사례로서, 대상토지와 대체·경쟁 관계에 판단되는 토지를 거래사례로 선정하는 것을 원칙으로 하되, 다만 토지만의 거래사례가 없는 경우 토지 및 건물 일체의 거래사례를 기준으로 건물 배분액을 제외한 토지만의 거래금액을 산정하여 비교 거래사례로 적용함.

① 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 발취]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래일자	비고
E	연남동 산00	자연녹지	임야	조림	514,245	2023.10.6.	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 3,213,000,000원						
	ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ) ÷ 6,248.0㎡ ≒ 514,245원/㎡						
F	연남동 산00	자연녹지	임야	조림	514,259	2023.10.6.	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 3,264,000,000원						
	ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ) ÷ 6,347.0㎡ ≒ 514,259원/㎡						
G	연남동 00-00	자연녹지	임야	자연림	604,363	2021.7.28.	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 3,020,000,000원						
	ㄴ. 적용 토지단가: ㄱ ÷ 4,997.0㎡ ≒ 604,363원/㎡						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 비교거래사례의 선정 및 사유

본건의 평가에 적용할 비교사례는 대상토지와 인근지역 및 동일수급권내의 거래사례로 대상물건과 용도지역 및 이용상황이 동일, 유사하며 가격형성요인이 유사한 거래사례(E)를 선정함.

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장가치에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인은 없는 것으로 판단됨. (1.000)

3) 시점수정

- 대상지역: 경기도 용인시 기흥구 녹지지역

거래사례	기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
E	2023.10.6. ~ 2025.6.23.	8.449 (1.08449배)	2025년도 5월 이후 지가변동률이 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

기호(1)토지 / 거래사례(E)				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.10	본건은 거래사례 대비 인근 교통의 편부 등에서 우세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	지세, 방위 등	표교, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.13	본건은 거래사례 대비 준보전산지 등에서 우세함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
누 계			1.243	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	514,245	1.000	1.08449	1.000	1.243	693,213	693,000

※ 적용단가는 산출단가의 천원단위 미만에서 반올림하였음.

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	5,157 × 1,031.4/5,157	1,031.4	693,000	714,760,200	매각지분 갑구 8 번 주식회사 청운개발 지분전부

(3) 합리성 검토

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액은 **711,666,000원**, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 **714,760,200원**으로 산정되었으며, 거래사례비교법은 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 이루어진 신중하고 자발적인 거래사례를 기초로 하여야 하지만 본 시산가액 산정에 있어서는 거래 사례의 충분성이 부족하여, 거래당사자의 정보수집력 차이 및 상호간의 협상력 차이, 거래의 필요성 차이 등에 따라 거래가격의 진폭이 발생할 수 있는 사례를 기준한 거래사례 비교법에 의한 시산가액은 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있음. 평가목적 등을 고려하였을 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 변동성 범위 내에 있다고 판단되어 그 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	5,157 × 1,031.4/5,157	1,031.4	690,000	711,666,000	매각지분 갑구 8 번 주식회사 청운개발 지분전부

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 용인시 기흥구 연남동	산73	임야	자연녹지지역	1,031.4 5,157x---- 5,157	1,031.4	690,000	711,666,000	매각지분 갑구8번 주식회사 청운개발 지분전부
	합 계			이	하	여	백	₩711,666,000.-	분묘지권 으로 인해 제한받는 토지단가 621,000원/㎡

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

본건은 경기도 용인시 기흥구 언남동 소재 "법무연수원 용인분원" 남측에 위치하며 주위는 전, 답, 임야, 단독주택, 다세대주택, 아파트, 골프장 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 자연림 상태임.(분묘2기 소재)

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로가 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(복합형), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

(6) 제시목록 외의 물건

—.

토지감정평가요항표

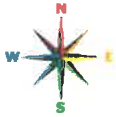
- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

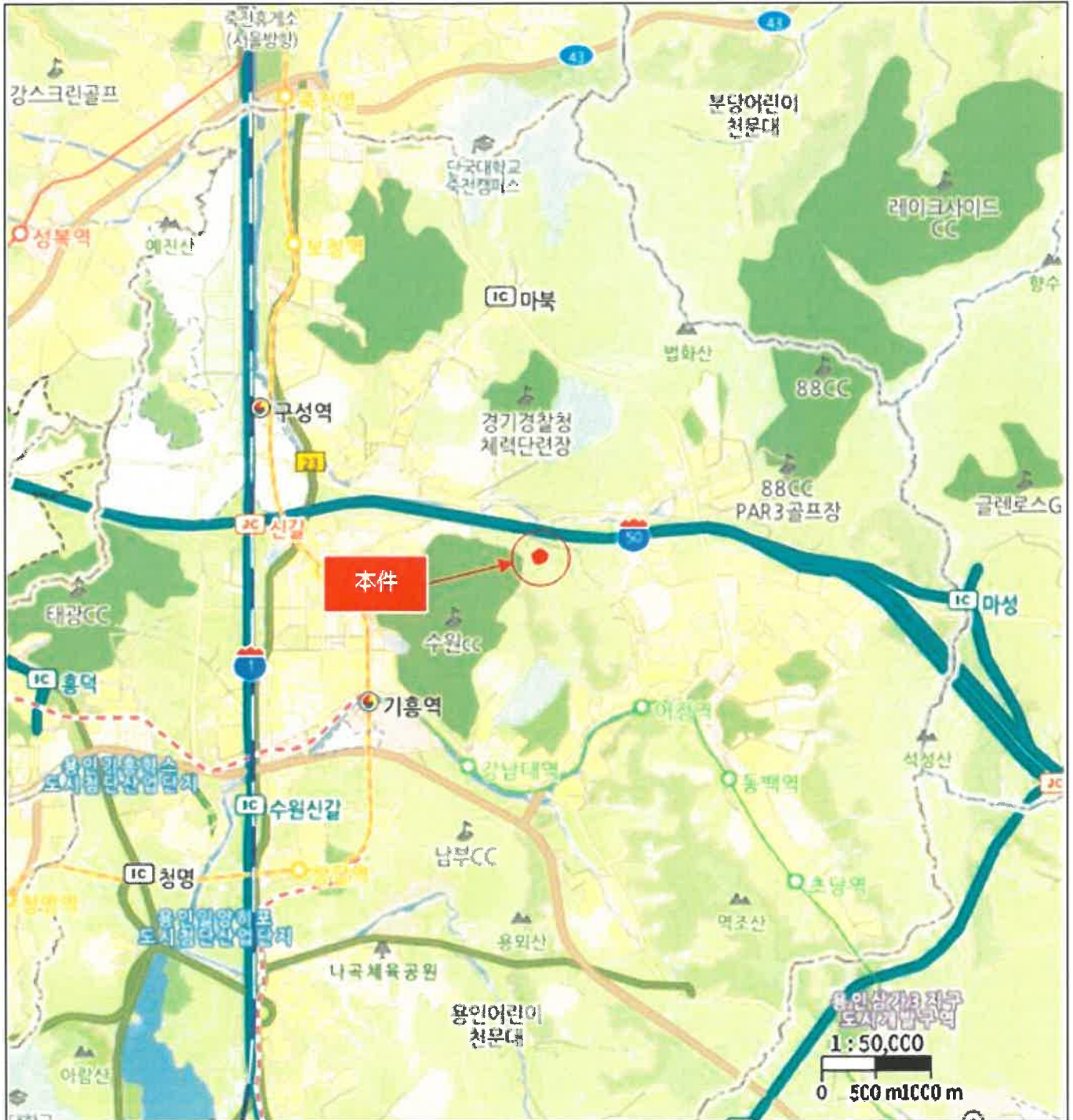
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 토지상에 분묘2기가 소재하는 바, 경매진행시 참고바람.

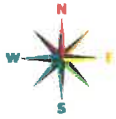
광역 위치도



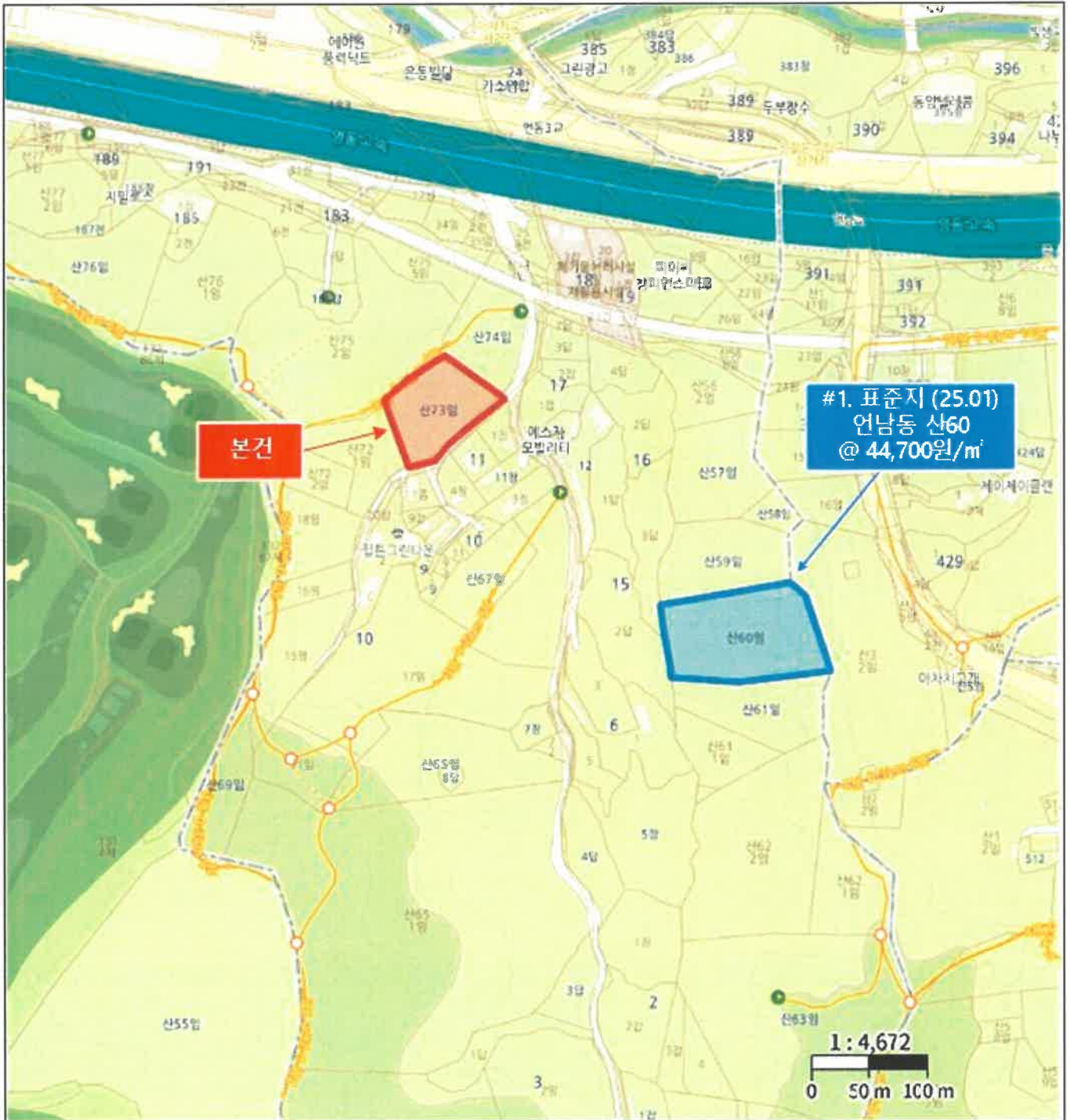
소재지	경기도 용인시 기흥구 연남동 산73
-----	---------------------



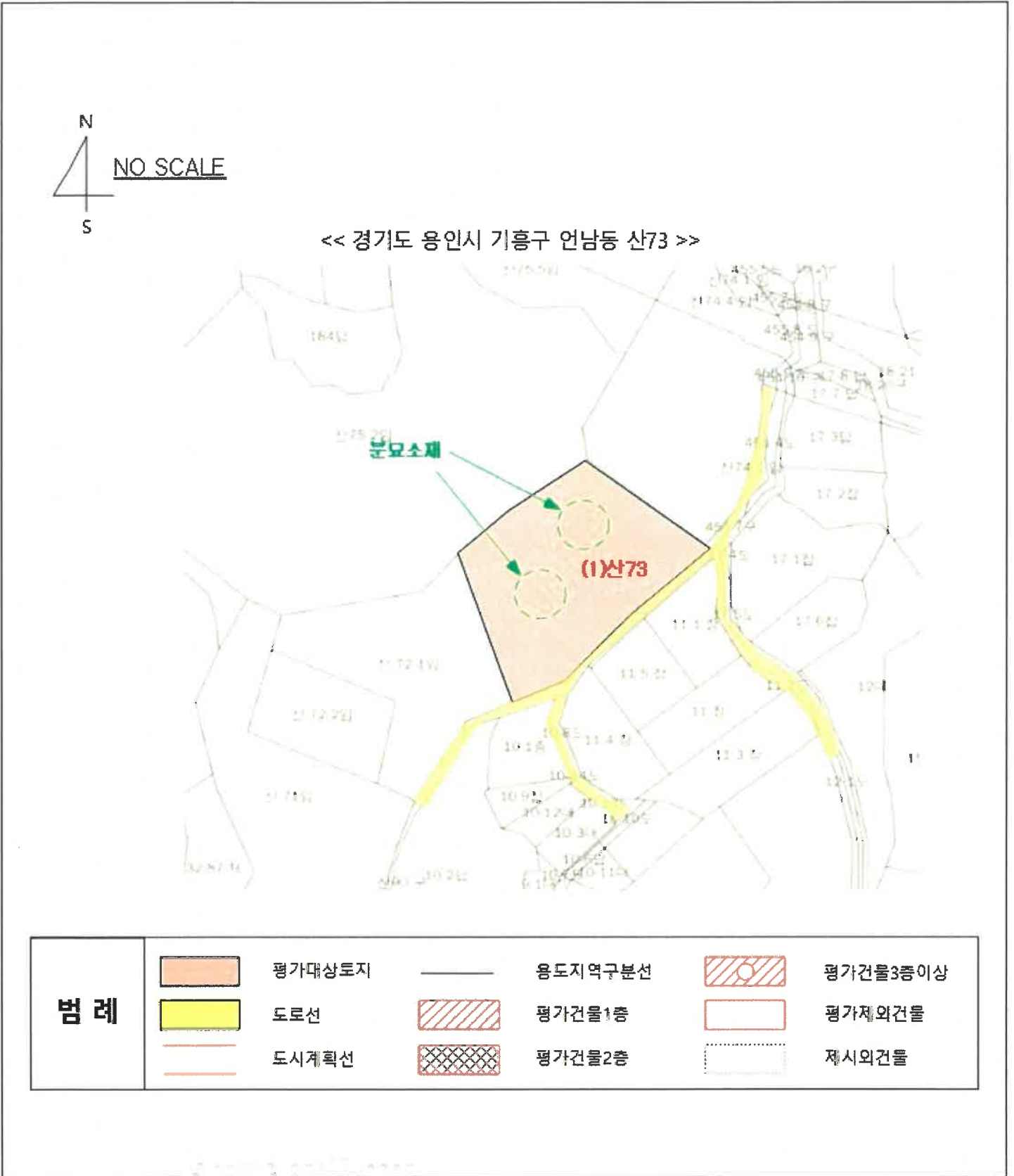
상세 위치도



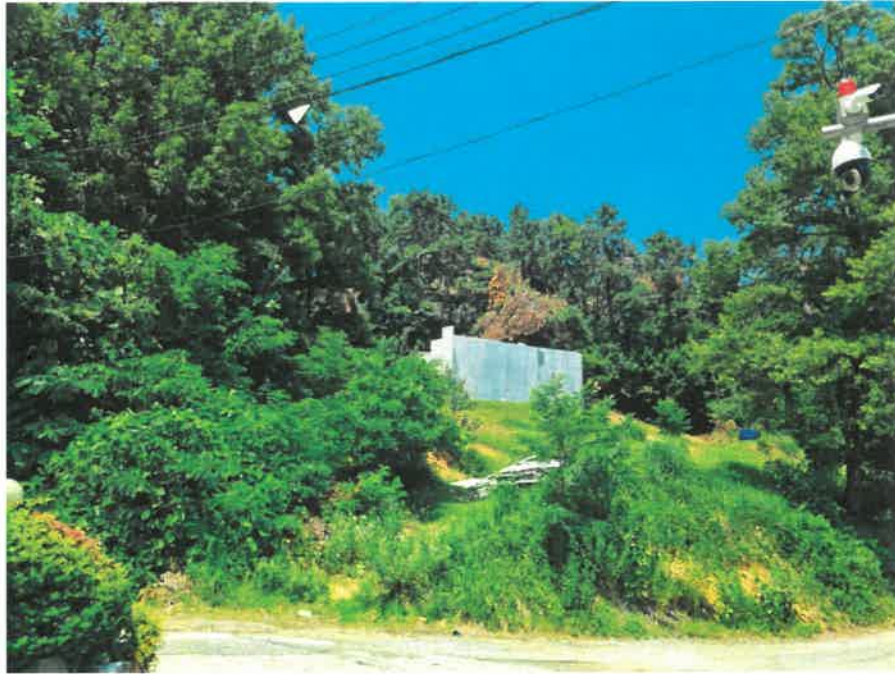
소재지	경기도 용인시 기흥구 연남동 산73
-----	---------------------



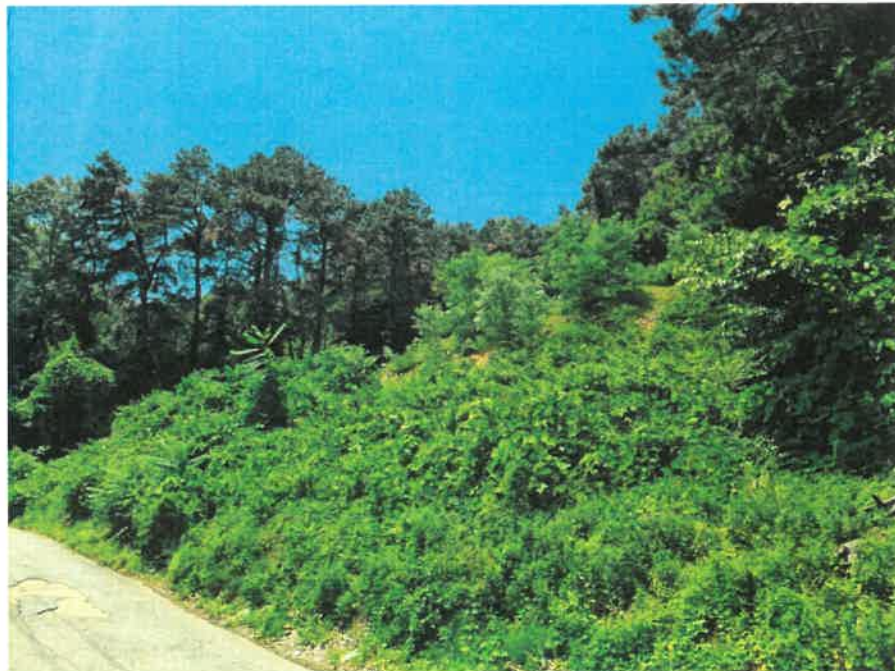
지 적 도



사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주변 전경]



[주변 전경]

사 진 용 지



[분묘1 전경]



[분묘1 전경]

사 진 용 지



[분묘2 전경]



[분묘2 전경]