

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이숙현 소유물건(2025타경51201)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김택창

감정평가서번호: GI-0161-250114-01

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.

(주)공인감정평가법인



(토지)감정평가표

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

감정평가사
이용석

이응석

(주)공인감정평가법인 대표이사 주인환



| | | | | | | |
|----------------|---|-------------|--|-------------|---|-------------|
| 감정평가액 | 칠천칠백칠만팔천구백삼십팔원정 (₩77,078,938.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 사법보좌관 김택창 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 수원지방법원 경매16계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 이숙현 (2025타경51201) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.01.21 | 2025.01.21 | 2025.01.22 | |
| 감정 평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 1,843.28 | 토지 | 1,843.28 | - | 77,078,938 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | | ₩77,078,938 |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. | | | | | |
| | 심사자 : 감정평가사 김훈주 | |  | |  | |

감정평가 요약

1. 감정평가의 대상물건

| 기호 | 소재지 지번 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 2024년 개별공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|------------------------------|-----------|----|----------|----------------|----------|------------|--------------------------|----|
| 1 | 경기도 화성시 봉담읍 상기리 산138-1 | 34 | 임 | 주거나지 | 1종일주 | 맹지 | 사다리 완경사 | 215,600 | - |
| 2 | 경기도 화성시 봉담읍 상기리 산138-3 | 55,999 | 임 | 자연림 | 개발제한 (자연녹지) | 맹지 | 부정형 완경사 | 9,000 | - |
| 3 | 경기도 화성시 봉담읍 상기리 산167 | 59,603 | 임 | 자연림 | 개발제한 1종일주 | 맹지 | 사다리 완경사 | 9,310 | - |
| 4 | 경기도 화성시 봉담읍 상기리 산141 | 6,942 | 임 | 자연림 | 개발제한 (자연녹지) | 맹지 | 부정형 완경사 | 9,280 | - |

2. 감정평가액

| 구분 | | 적용단가 (원/㎡) | 면적 (㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|----|------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 토지 | 기호 1 | 254,000 | $34 \times \frac{48}{3192}$ | 129,540 | 갑구11번 3192분의 48 이속현 지분 전부 |
| | 기호 2 | 41,400 | $55,999 \times \frac{480}{31920}$ | 34,862,526 | 갑구 13번 31920분의 480 이속현 지분 전부 |
| | 기호 3 | 42,100 | $59,603 \times \frac{24}{1596}$ | 37,733,809 | 갑구 15번 1596분의 24 이속현 지분 전부 |
| | 기호 4 | 41,800 | $6,942 \times \frac{48}{3192}$ | 4,353,063 | 갑구 10번 3192분의 48 이속현 지분 전부 |
| 합계 | | - | - | 77,078,938 | - |

감정평가 요약

3. 시세분석자료

| 용도 | 본건 유사평형 거래가격수준 | 조사처 |
|-----------------------|--|------------------|
| 제1종 일반주거지역 (임야) | 인근지역내 유사토지의 정상 시세수준은 개별토지의 접면도로, 형상, 면적 등에 따라 차이를 보이고 있는 바, 대략 200,000원/㎡ ~ 300,000원/㎡ 내외 수준임. | 인근 부동산 공인중개업소 |
| 개발제한구역 (임야) | 인근지역내 유사토지의 정상 시세수준은 개별토지의 접면도로, 형상, 면적 등에 따라 차이를 보이고 있는 바, 대략 38,000원/㎡ ~ 50,000원/㎡ 내외 수준임. | |

※ 최근 부동산 시장 국면 등에 따라 가격 차이가 발생할 수 있으니 유의 바람.

4. 그 밖의 사항

| | |
|-----------|-----------------|
| 참고 및 유의사항 | 1.7. 그 밖의 사항 참조 |
|-----------|-----------------|

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 봉담읍 상기리 소재 “상기2리 마을회관” 북동측 및 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)의 감정평가로서, 수원지방법원의 2025타경51201 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 등 제반 관계법령 및 감정평가 실무기준 등 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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 하였음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 본건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 21일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 01월 21일에 실지조사를 하여 본건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정

1) 감정평가방식

- (1) 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- (2) 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 감정평가방법

(1) 원가법

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(2) 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 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 말한다.

(3) 공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(4) 수익환원법

“수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 감정평가방법의 적용

- (1)본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.
- (2)「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 위치 및 면적 등은 제반 공부자료 등을 기준하여 평가하였음.
- 2) 본건 토지 중 지분을 공유하고 있는 토지에 대하여는 평가대상 부분의 위치 확인이 곤란하므로 공유 토지 전체를 기준으로 평가한 후 해당 지분의 비율을 산정하여 감정평가하였음.
- 3) 본건 토지 기호(2),(3),(4)는 지목은 임야이며, 이용상황은 자연림으로서 지상에 생육 중인 수목은 거래관행 등을 참작하여 토지에 포함하여 평가하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 4) 본건 기호(3)은 각각 2개 이상의 용도지역(제1종일반주거지역, 자연녹지지역(개발제한구역))에 저촉되는 토지로서 각 용도지역에 해당하는 면적은 한국감정평가사협회 KAPA 전산 자료 등을 종합적으로 고려하여, 기호(3)(1종일주, 자연녹지(개발제한))은 제1종일반주거지역에 해당하는 면적이 미미한바 주된 용도지역인 자연녹지지역(개발제한구역)을 기준하여 감정평가하였음.
- (※개발제한구역 면적: 59,603㎡ (약 99.8%) / 제1종일반주거지역 면적: 171㎡ (약 0.2%))

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 5) 본건 기호(2)는 토지이용계획확인원상 용도지역이 자연녹지지역, 제1종일반주거지역으로 되어있으나 한국감정평가사협회 KAPA 전산 자료, 토지이용 이음지도 자료 등을 종합적으로 고려하여 제1종 일반주거지역에 해당하는 면적이 없는바 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 6) 본건 기호(3) 지상에 육안으로 확인된 제시외 분묘는 후첨 사진용지를 참고하시기 바라며, 제시외 분묘 수 기가 소재하나 평가목적은 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지만을 평가하였으며, 이로 인하여 본건 기호(3)의 소유권 행사를 제한받게 되는 경우의 가액을 '토지감정평가명세표' 비교란에 별도로 표기하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 7) 본건 기호(2),(3),(4)는 임야의 특성상 인접 필지와와의 경계구분과 점유면적 등은 토지측량 등의 방법이 필요할 것으로 사료되며, 상기2리 거주 주민들의 탐문조사를 통해 육안으로 판별하기 어려운 분묘가 다수 소재할 수 있으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 8) 본건 기호(3) 지상에 제시외 비닐하우스가 1동이 소재하고 있으나, 구조 및 이동가능성을 고려하여 감정평가외 하였으며, 토지는 이에 구매됨 없이 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지의 감정평가

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

공시지가기준법이란 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 감정평가방법을 말함.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{비교표준지} \\ \text{공시지가} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점} \\ \text{수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{그 밖의} \\ \text{요인 보정} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{대상토지의} \\ \text{평가단가} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array}$$

2) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사하여 비교가능한 기호(가), (나)를 비교표준지로 선정하되 본건 기호(1)은 비교표준지 기호(가), 기호(2)~(4)는 기호(나)를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2024.01.01]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) | 비교 |
|----|---------------------|----|--------|-------|-------|-------|---------|------------|----|
| 가 | 경기도 화성시 봉담읍 상기리 494 | 대 | 314 | 단독주택 | 1종일주 | 세로(가) | 사다리 평지 | 282,300 | - |
| 나 | 경기도 화성시 봉담읍 상기리 산28 | 임 | 14,579 | 자연림 | 개발제한 | 맹지 | 사다리 완경사 | 17,400 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

| 구분 | 산정기간 | 시점수정치 | 산정식 |
|--------------------|-------------------------|---------|--|
| 경기도 화성시 (주거) | 2024.01.01 ~ 2025.01.21 | 1.03616 | 경기도 화성시 (24.01.01-25.01.21) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 3.108 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.284 $(1 + 0.03108) * (1 + 0.00284 * 52/30)$ ≒ 1.03616 |
| 경기도 화성시 (녹지) | 2024.01.01 ~ 2025.01.21 | 1.03406 | 경기도 화성시 (24.01.01-25.01.21) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.843 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.316 $(1 + 0.02843) * (1 + 0.00316 * 52/30)$ ≒ 1.03406 |

4) 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 공히 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

기호(1) / 표준지가

| 조건 | 항목 | 세항목 | 표준지 | 비교치 | 비교내용 |
|--------|--------------------|---------------------------------------|-------|-------|---|
| 가로 조건 | 가로의 구조 및 상태 | 폭, 보도, 포장 | 1.00 | 0.80 | 본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함. |
| | | 계통 및 연속성 | | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 0.98 | 본건은 비교표준지 대비 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 다소 열세함. |
| | 상가와의 접근성 | 인근 상가의 거리 및 편의성 | | | |
| | 공공 및 편익시설의 배치상태 | 관공서 등 공공시설과의 접근성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 자연환경 및 인근환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 및 인근 토지의 이용상황과 적합성 | | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도, 하수도, 도시가스 등 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 및 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 각지, 자루형 획지 등 | 1.00 | 0.88 | 본건은 비교표준지 대비 경사지 등에서 열세함. |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 등 | | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 | 1.00 | 0.76 | 본건은 비교표준지 대비 지목 등에서 열세함. |
| | | 기타규제(업체이용제한 등) | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | | |
| 누 계 | | | 1.000 | 0.524 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호(2) / 표준지(나)

| 조건 | 항목 | 세항목 | 표준지 | 비교치 | 비교내용 |
|------------|-------------------|-------------------------------|-------|-------|---|
| 접근 조건 | 교통의 편부 등 | 인근 역과의 접근성 | 1.00 | 1.08 | 본건은 비교표준지 대비 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 반출지점까 지의 거리 등에서 우세 함. |
| | | 인근 취락과의 접근성 | | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 지세, 방위 등 | 표고, 방위, 경사 경사면의 위치, 경사의 굴곡 | | | |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | | |
| 행정적 조 건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 | | | |
| | | 기타 규제 | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | | |
| 누 계 | | | 1.000 | 1.080 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호(3) / 표준지(나)

| 조건 | 항목 | 세항목 | 표준지 | 비교치 | 비교내용 |
|--------|----------------|-------------------------------|-------|-------|--|
| 접근 조건 | 교통의 편부 등 | 인근 역과의 접근성 | 1.00 | 1.12 | 본건은 비교표준지 대비 인근 취락과의 접근성, 임도의 폭, 반출지점까지의 거리 등에서 우세함. |
| | | 인근 취락과의 접근성 | | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 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 | 1.00 | 대등함. |
| | | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 | | | |
| | | 기타 규제 | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | | |
| 누 계 | | | 1.000 | 1.120 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호(4) / 표준지(나)

| 조건 | 항목 | 세항목 | 표준지 | 비교치 | 비교내용 |
|--------|----------------|-------------------------------|-------|-------|---|
| 접근 조건 | 교통의 편부 등 | 인근 역과의 접근성 | 1.00 | 1.11 | 본건은 비교표준지 대비 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 반출지점까지의 거리 등에서 우세함. |
| | | 인근 취락과의 접근성 | | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 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 | 1.00 | 대등함. |
| | | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 | | | |
| | | 기타 규제 | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | | |
| 누 계 | | | 1.000 | 1.110 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1993.9.10. 선고 92누16300, 2004.05.14. 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나) 그 밖의 요인 보정치 결정

(1) 사례 선정

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 용도지역 | 이용상황 | 도로교통 | 형상지세 | 기준시점 | 토지단가(원/㎡) | 평가목적 | 비고 |
|----|------------------|----|----------|------|-----------|------------|------------|-----------|------|----|
| 1 | 봉담읍 상기리 ***_* | 대 | 1종 일주 | 단독 | 세로 (가) | 부정형 평지 | 2024.07.11 | 418,000 | 법원경매 | - |
| 2 | 봉담읍 상기리 *** | 대 | 1종 일주 | 단독 | 세로 (가) | 부정형 평지 | 2023.12.28 | 459,000 | 시가참고 | |
| 3 | 봉담읍 상기리 *** | 대 | 1종 일주 | 단독 | 세로 (가) | 부정형 완경사 | 2023.06.20 | 493,000 | 담보 | |
| 4 | 봉담읍 상기리 산*** | 임 | 개발 제한 | 자연림 | 맹지 | 부정형 완경사 | 2023.12.31 | 31,000 | 시가참고 | |
| 5 | 봉담읍 상기리 산*** | 임 | 개발 제한 | 자연림 | 맹지 | 부정형 완경사 | 2022.05.02 | 45,000 | 시가참고 | |
| 6 | 봉담읍 상기리 산**_* | 임 | 개발 제한 | 자연림 | 맹지 | 부정형 급경사 | 2022.10.11 | 17,500 | 매입매각 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

| 기호 | 소재지 | 토지 (㎡) | 건물 (㎡) | 용도지역 | 지목 | 거래시점 | 거래가액 (원) | 토지단가 (원/㎡) |
|----|---|--------|--------|------|----|------------|-------------|------------|
| 1 | 봉담읍 상기리 *** | 397 | - | 1종일주 | 대 | 2022.04.26 | 150,000,000 | 377,833 |
| | 사례는 토지만의 거래사례임. 토지단가 : 150,000,000원 ÷ 397㎡ ≒ @ 377,833원/㎡ | | | | | | | |
| 2 | 봉담읍 상기리 산** | 91,339 | - | 개발제한 | 임 | 2022.01.21 | 3,870,000 | 39,023 |
| | 사례는 토지만의 거래사례임. 토지단가 : 3,870,000원 ÷ 91,339㎡ 중 99.17㎡ ≒ @ 39,023원/㎡ | | | | | | | |
| 3 | 봉담읍 상기리 산*** | 8,926 | - | 개발제한 | 임 | 2022.08.18 | 400,000,000 | 44,812 |
| | 사례는 토지만의 거래사례임. 토지단가 : 400,000,000원 ÷ 8,926㎡ ≒ @ 44,812원/㎡ | | | | | | | |

※ 토지단가 : [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존년수 / 내용년수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지단가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 그 밖의 요인 보정을 위한 사례 선정

비교표준지와 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 위치하는 사례로서, 용도지역 등 공법상제한이 같거나 비슷하며, 실제 이용상황 및 주위환경이 같거나 유사하여 비교가능성이 있는 <평가사례 (1),(4)>를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 사례로 선정함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

| 구분 | 기호 | 단가(원/㎡) | 시점 수정 ¹⁾ | 지역 요인 ²⁾ | 개별 요인 ³⁾ | 산출단가 (원/㎡) | 격차율 산정 |
|------------------|-------------|---------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------|-----------|
| 사례 기준 표준지공시지가 | 평가 사례(1) | 418,000 | 1.01676 | 1.000 | 1.147 | 487,482 | 1.6666 |
| 표준지공시지가 | 가 | 282,300 | 1.03616 | - | - | 292,508 | |

| | | | | | | | |
|---|--|------|------|------|------|------|---------|
| *1)시점수정 | 경기도 화성시 (주거) (2024.07.11.~ 2025.01.21) | | | | | | 1.01676 |
| *2)지역요인 | 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. | | | | | | 1.000 |
| *3)개별요인 | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정적 | 기타 | 계 |
| | 1.00 | 1.04 | 1.05 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.147 |
| 표준지는 평가사례 대비 접근조건(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 환경조건(인근 토지의 이용상황과의 적합성 등), 획지조건(형상 등)에서 사례 대비 우세함. | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 구분 | 기호 | 단가(원/㎡) | 시점 수정 ¹⁾ | 지역 요인 ²⁾ | 개별 요인 ³⁾ | 산출단가 (원/㎡) | 격차율 산정 |
|------------------|-------------|---------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------|-----------|
| 사례 기준 표준지공시지가 | 평가 사례(4) | 31,000 | 1.03415 | 1.000 | 1.176 | 37,701 | 2.0953 |
| 표준지공시지가 | 나 | 17,400 | 1.03406 | - | - | 17,993 | |

| | | | | | |
|---------|---|------|------|------|---------|
| *1)시점수정 | 경기도 화성시 (녹지) (2023.12.31.~ 2025.01.21) | | | | 1.03415 |
| *2)지역요인 | 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. | | | | 1.000 |
| *3)개별요인 | 접근 | 자연 | 행정적 | 기타 | 계 |
| | 1.12 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.176 |
| | 표준지는 평가사례 대비 접근조건(인근 취락과의 거리, 임도의 폭 등), 자연조건(지세, 방위 등)에서 사례 대비 우세함. | | | | |

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 정상적인 지가수준을 참작하고 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역의 거래사례 및 지가 동향 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

| 비교표준지 | 그 밖의 요인 보정치 |
|-------|-------------|
| A | 1.66 |
| B | 2.09 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉑ 공시지가기준법에 의한 시산가액 결정

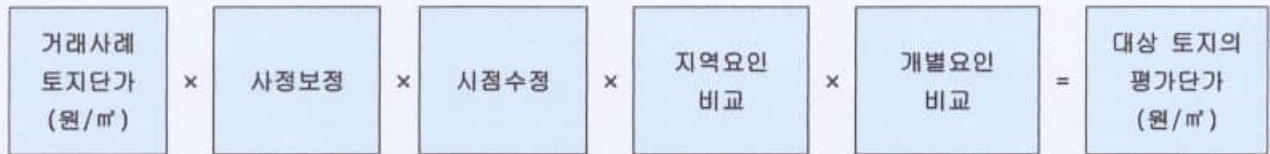
| 기호 | 비교표준지 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----|------------------------|---------|-------|-------|------------|---------------|---------------|
| 1 | 282,300 | 1.03616 | 1.000 | 0.524 | 1.66 | 254,435 | 254,000 |
| 2 | 17,400 | 1.03406 | 1.000 | 1.100 | 2.09 | 41,365 | 41,400 |
| 3 | 17,400 | 1.03406 | 1.000 | 1.120 | 2.09 | 42,117 | 42,100 |
| 4 | 17,400 | 1.03406 | 1.000 | 1.110 | 2.09 | 41,741 | 41,700 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인 비교 과정 등을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.



2) 거래사례 선정

(출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

| 기호 | 소재지 | 토지 (㎡) | 건물 (㎡) | 용도지역 | 지목 | 거래시점 | 거래가액 (원) | 토지단가 (원/㎡) |
|----|---|--------|--------|------|----|------------|-------------|------------|
| 1 | 봉담읍 상기리 *** | 397 | - | 1종일주 | 대 | 2022.04.26 | 150,000,000 | 377,833 |
| | 사례는 토지만의 거래사례임. 토지단가 : 150,000,000원 ÷ 397㎡ ≒ @ 377,833원/㎡ | | | | | | | |
| 2 | 봉담읍 상기리 산** | 91,339 | - | 개발제한 | 임 | 2022.01.21 | 3,870,000 | 39,023 |
| | 사례는 토지만의 거래사례임. 토지단가 : 3,870,000원 ÷ 91,339㎡ 중 99.17㎡ ≒ @ 39,023원/㎡ | | | | | | | |

* 토지단가 : [거래가격 - ((재조달원가 × 잔존년수 / 내용년수) × 건물면적)] / 토지면적 = 토지단가

상기 인근지역 거래사례 가격자료 중 거래 사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점으로의 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 및 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 <거래사례(1), (2)>를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사정보정

선정된 거래사례는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되므로, 별도의 사정보정은 하지 아니하였음(1.000).

4) 시점수정

| 구분 | 산정기간 | 시점수정치 | 산정식 |
|--------------------|-------------------------|---------|--|
| 경기도 화성시 (주거) | 2024.01.01 ~ 2025.01.21 | 1.03616 | 경기도 화성시 (24.01.01~25.01.21) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 3.108 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.284 $(1 + 0.03108) * (1 + 0.00284 * 52/30)$ ≈ 1.03616 |
| 경기도 화성시 (녹지) | 2024.01.01 ~ 2025.01.21 | 1.03406 | 경기도 화성시 (24.01.01~25.01.21) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.843 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.316 $(1 + 0.02843) * (1 + 0.00316 * 52/30)$ ≈ 1.03406 |

5) 지역요인 비교

비교거래사례와 대상토지는 공히 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 개별요인 비교

기호(1) / 거래사례(1)

| 조건 | 항목 | 세항목 | 사례 | 비교치 | 비교내용 |
|--------|--------------------|---------------------------------------|-------|-------|--|
| 가로 조건 | 가로의 구조 및 상태 | 폭, 보도, 포장 계통 및 연속성 | 1.00 | 0.86 | 본건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 1.05 | 본건은 사례 대비 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 다소 우세함. |
| | 상가와의 접근성 | 인근 상가의 거리 및 편의성 | | | |
| | 공공 및 편익시설의 배치상태 | 관공서 등 공공시설과의 접근성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 1.05 | 본건은 사례 대비 인근 토지의 이용상황과 적합성 등에서 다소 우세함. |
| | 자연환경 및 인근환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 및 인근 토지의 이용상황과 적합성 | | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도, 하수도, 도시가스 등 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 및 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 각지, 자루형 획지 등 | 1.00 | 0.88 | 본건은 사례 대비 경사지 등에서 열세함. |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 등 | | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 | 1.00 | 0.76 | 본건은 사례 대비 지목 등에서 열세함. |
| | | 기타규제(업체이용제한 등) | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | | |
| 누 계 | | | 1.000 | 0.634 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호(2) / 거래사례(2)

| 조건 | 항목 | 세항목 | 사례 | 비교치 | 비교내용 |
|--------|----------------|-------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 등 | 인근 역과의 접근성 | 1.00 | 1.01 | 본건은 사례 대비 인근 취락과의 접근성 등에서 다소 우세함. |
| | | 인근 취락과의 접근성 | | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 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 | 1.00 | 대등함. |
| | | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 | | | |
| | | 기타 규제 | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | | |
| 누 계 | | | 1.000 | 1.010 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호(3) / 거래사례(2)

| 조건 | 항목 | 세항목 | 사례 | 비교치 | 비교내용 |
|--------|----------------|-------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 등 | 인근 역과의 접근성 | 1.00 | 1.03 | 본건은 사례 대비 인근 취락과의 접근성 등에서 다소 우세함. |
| | | 인근 취락과의 접근성 | | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 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 | 1.00 | 대등함. |
| | | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 | | | |
| | | 기타 규제 | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | | |
| 누 계 | | | 1.000 | 1.030 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

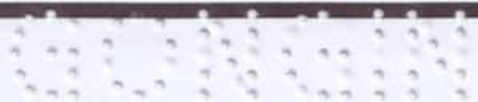
기호(4) / 거래사례(2)

| 조건 | 항목 | 세항목 | 사례 | 비교치 | 비교내용 |
|--------|----------------|-------------------------------|-------|-------|-----------------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 등 | 인근 역과의 접근성 | 1.00 | 1.02 | 본건은 사례 대비 임도의 폭 등에서 다소 우세함. |
| | | 인근 취락과의 접근성 | | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 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 | 1.00 | 대등함. |
| | | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 | | | |
| | | 기타 규제 | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | | 기타 | | | |
| 누 계 | | | 1.000 | 1.020 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 비교사례 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
| 1 | 377,833 | 1.000 | 1.06256 | 1.000 | 0.634 | 254,532 | 255,000 |
| 2 | 39,023 | 1.000 | 1.07608 | 1.000 | 1.010 | 42,412 | 42,400 |
| 3 | 39,023 | 1.000 | 1.07608 | 1.000 | 1.030 | 43,252 | 43,300 |
| 4 | 39,023 | 1.000 | 1.07608 | 1.000 | 1.020 | 42,832 | 42,800 |



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 및 토지가액 결정

1) 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상토지의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 감정평가액으로 결정하였음.

| 기호 | 공시지가기준법에 의한 시산단가 (원/㎡) | 거래사례비교법에 의한 시산단가 (원/㎡) |
|----|---------------------------|---------------------------|
| 1 | 254,000 | 255,000 |
| 2 | 41,400 | 42,400 |
| 3 | 42,100 | 43,200 |
| 4 | 41,700 | 42,800 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 토지가액 결정

| 기호 | 적용단가 (원/㎡) | 공부면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 감정평가액 (원) | 비고 |
|-----|---------------|-----------------------------------|-------------|--------------|------------------------------|
| 1 | 254,000 | $34 \times \frac{48}{3192}$ | 0.51 | 129,540 | 갑구 11번 3192분의 48 이속현 지분 전부 |
| 2 | 41,400 | $55,999 \times \frac{480}{31920}$ | 842.09 | 34,862,526 | 갑구 13번 31920분의 480 이속현 지분 전부 |
| 3 | 42,100 | $59,603 \times \frac{24}{1596}$ | 896.29 | 37,733,809 | 갑구 15번 1596분의 24 이속현 지분 전부 |
| 4 | 41,700 | $6,942 \times \frac{48}{3192}$ | 104.39 | 4,353,063 | 갑구 10번 3192분의 48 이속현 지분 전부 |
| 합 계 | | | | 77,078,938 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

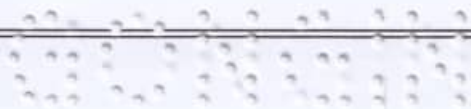
IV. 감정평가액의 결정의견

| 구분 | | 적용단가 (원/㎡) | 면적 (㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|----|------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 토지 | 기호 1 | 254,000 | $34 \times \frac{48}{3192}$ | 129,540 | 갑구11번 3192분의 48 이속현 지분 전부 |
| | 기호 2 | 41,400 | $55,999 \times \frac{480}{31920}$ | 34,862,526 | 갑구 13번 31920분의 480 이속현 지분 전부 |
| | 기호 3 | 42,100 | $59,603 \times \frac{24}{1596}$ | 37,733,809 | 갑구 15번 1596분의 24 이속현 지분 전부 |
| | 기호 4 | 41,800 | $6,942 \times \frac{48}{3192}$ | 4,353,063 | 갑구 10번 3192분의 48 이속현 지분 전부 |
| 합계 | | - | - | 77,078,938 | - |

본건은 법원경매 목적의 감정평가로서, 인근 유사사례 가격수준과 가격동향 등을 종합참작하되, 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 결정하였음.

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 봉담읍 상기리 | 산138-1 | 임 | 제1종 일반주거지역 | 34 | 0.51 | 254,000 | 129,540 | 갑구11번 3,192분의48 이속현 지분전부 |
| 2 | 동 소 | 산138-3 | 임 | 개발제한구역 | 55,999 | 842.09 | 41,400 | 34,862,526 | 갑구13번 31,920분의40 이속현 지분전부 |
| 3 | 동 소 | 산167 | 임 | 개발제한구역 제1종 일반주거지역 | 59,603 | 896.29 | 42,100 | 37,733,809 | 갑구15번 1,596분의 24 이속현 지분 전부 ※제시외분묘 제한단가 29,500원/㎡ |
| 4 | 동 소 | 산141 | 임 | 개발제한구역 | 6,942 | 104.39 | 41,700 | 4,353,063 | 갑구10번 3,192분의48 이속현 지분전부 |
| 합 계 | | | | | | | | ₩77,078,938.- | |
| | | | | 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

본건은 경기도 화성시 봉담읍 상기리 소재 "상기2리마을회관" 북동측 및 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 주변은 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 진출입이 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하여 주변 교통시설과의 연결 및 이용이 무난하므로 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호(1)은 인접토지 대비 서측 하향 완경사지의 사다리형의 토지로서 주거나지로 이용중임.

본건 기호(2),(4)는 인접토지 대비 남서측 하향 완경사지의 부정형의 토지로서 자연림으로 이용중임.

본건 기호(3)은 인접토지 대비 남동측 하향 완경사지의 부정형의 토지로서 자연림으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호(1)~(4)는 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(도곡동), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의

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) | |

관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

기호(2)

자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(도곡동), 가축사육제한구역(전부제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한
특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

기호(3)

자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(도곡동), 소로2류(폭 8m~10m)(저축),
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한
구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정
비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(2),(3),(4)의 이용상황은 자연림으로서 지상에 생육 중인 수목은 거래관행 등을
참작하여 토지에 포함하여 평가하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

본건 기호(3) 지상에 제시 외 분묘가 소재하나 평가목적은 고려하여 이에 구매됨이 없이
토지만을 평가하였으며, 이로 인하여 본건 기호(3)의 소유권 행사를 제한받게 되는 경우의
가액을 '토지감정평가명세표' 비교란에 별도로 표기하였는바, 경매 진행 시 참고하시기
바람.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

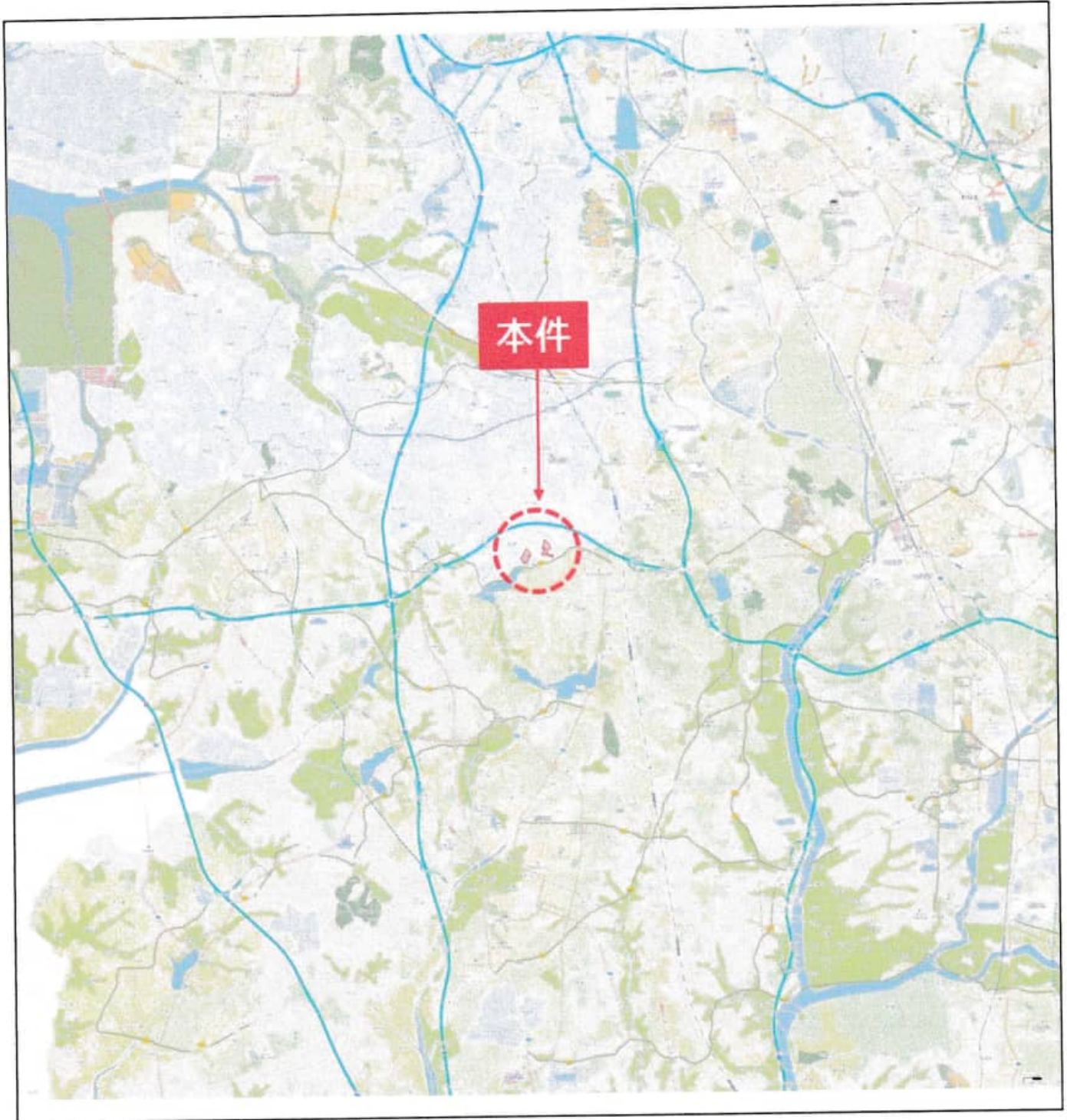
-.

광역위치도

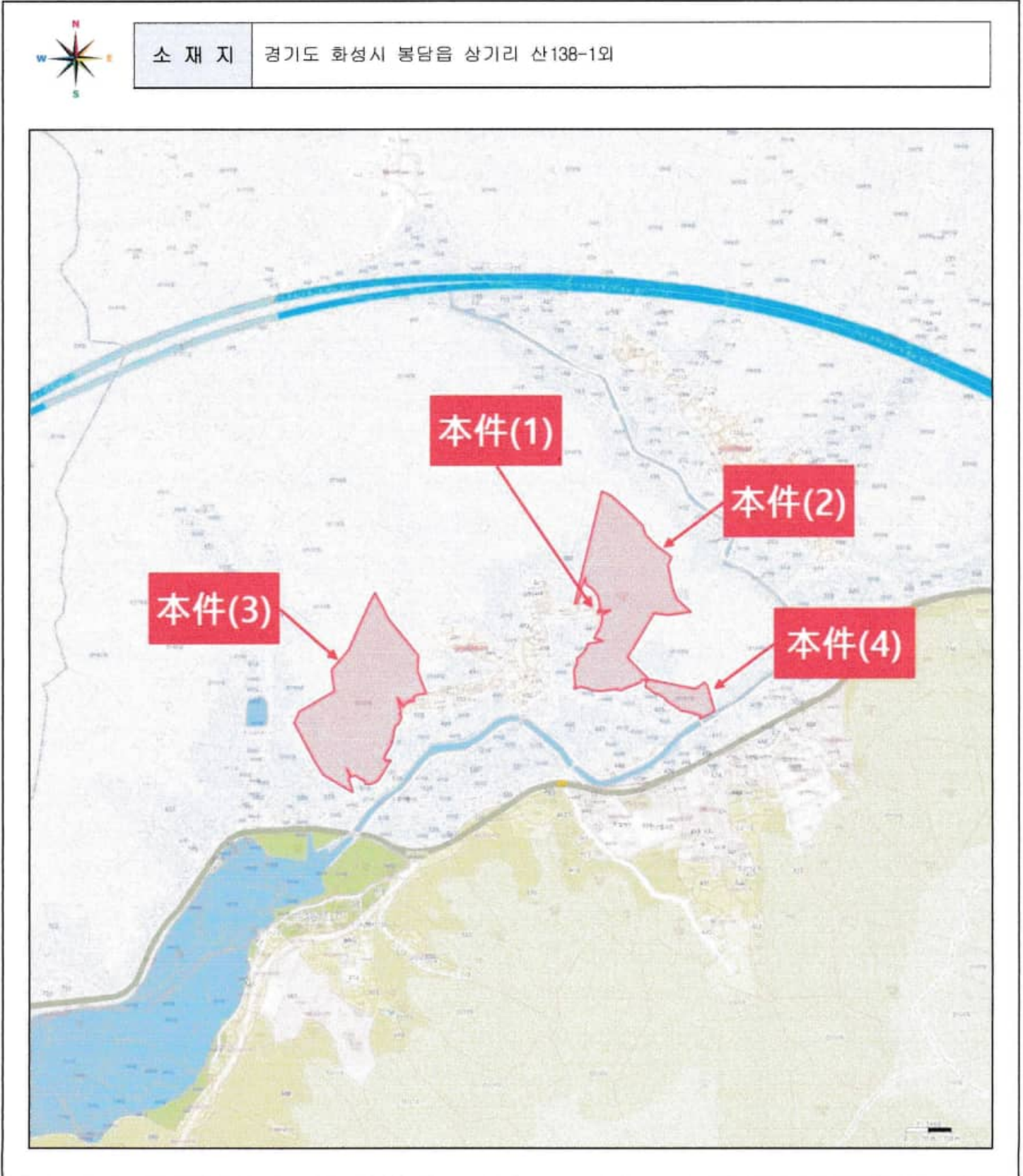


소재지

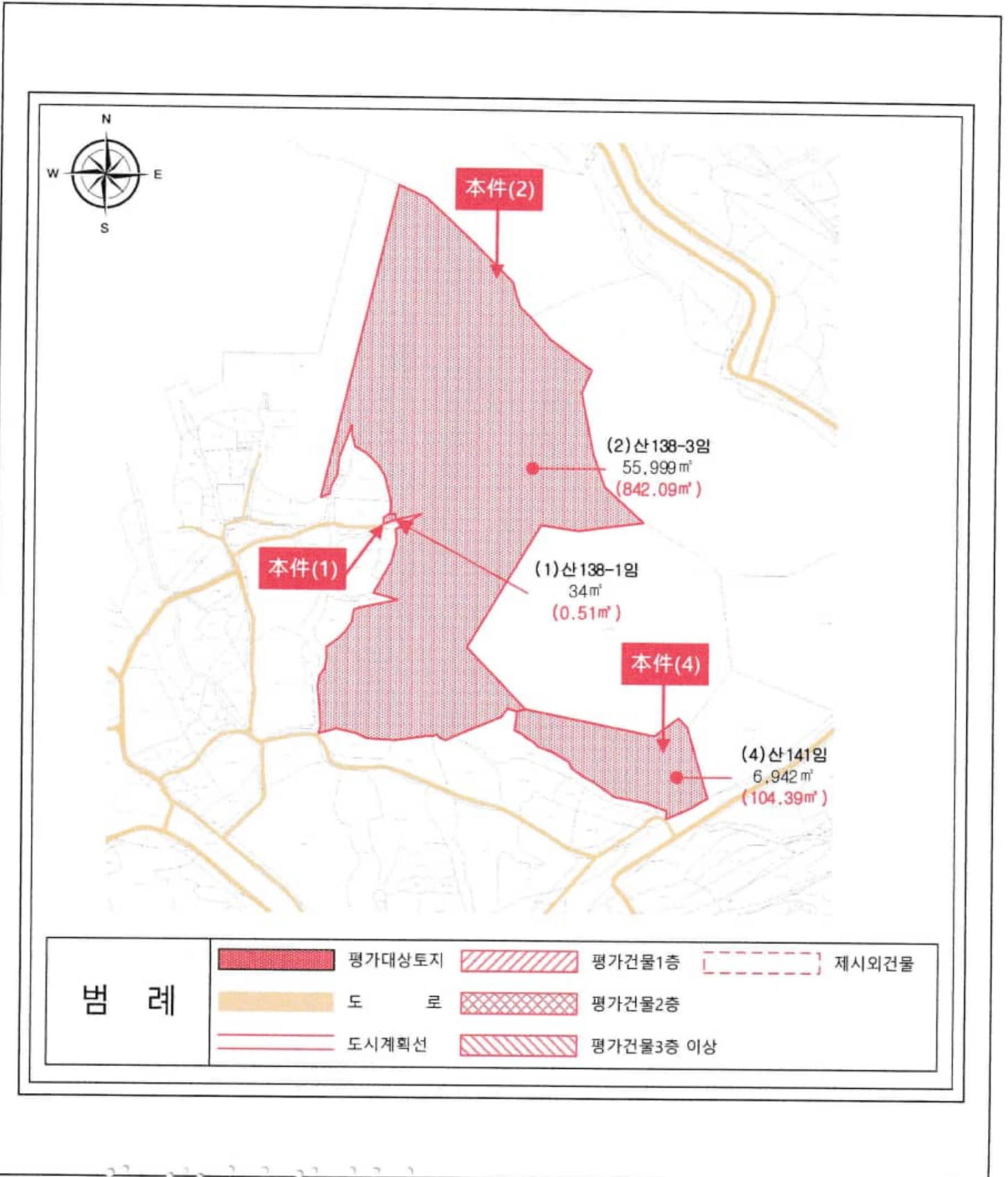
경기도 화성시 봉담읍 상기리 산138-1외



위 치 도



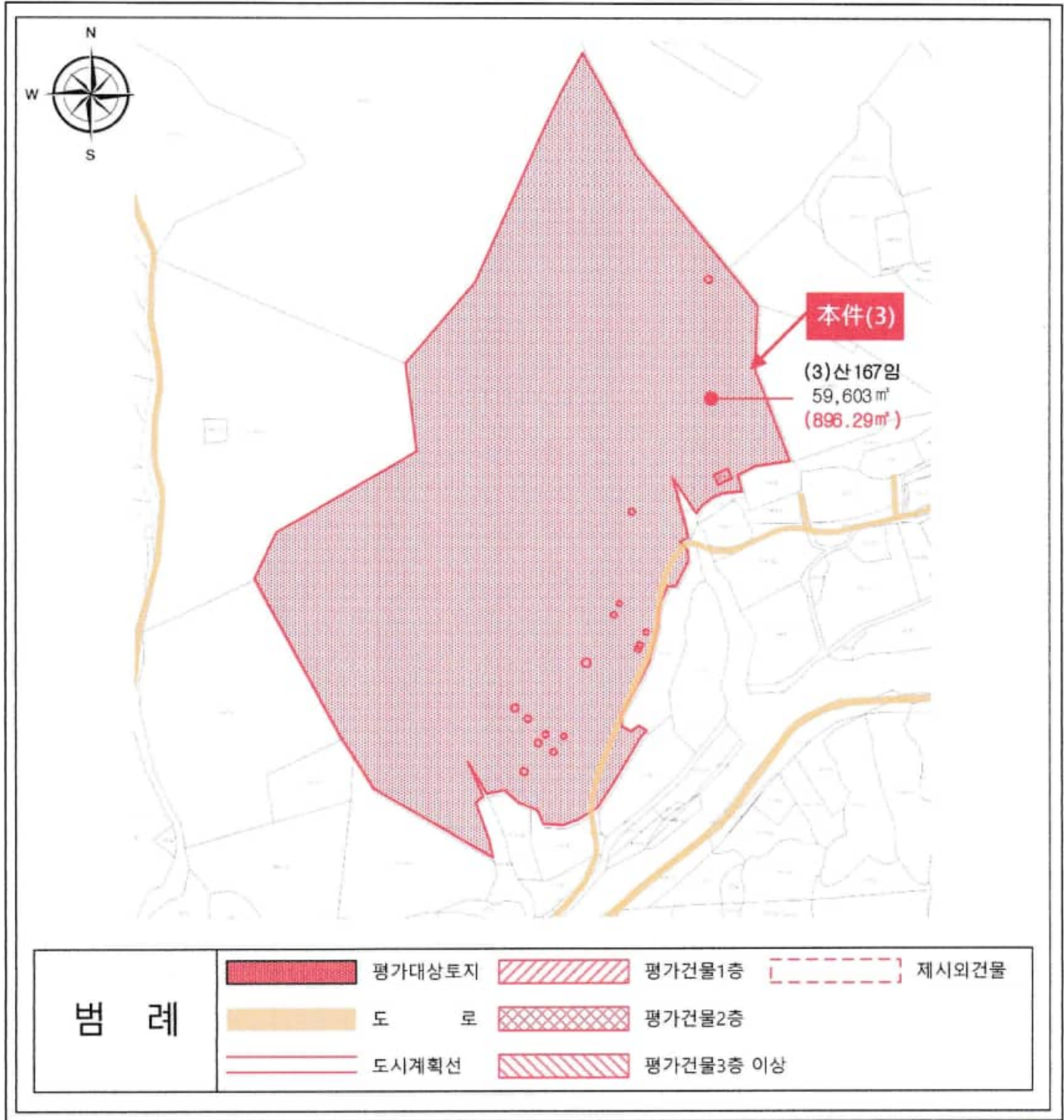
지 적 도



범 례

| | | | | | |
|---|--------|---|-----------|---|-------|
|  | 평가대상토지 |  | 평가건물1층 |  | 제시외건물 |
|  | 도 로 |  | 평가건물2층 | | |
|  | 도시계획선 |  | 평가건물3층 이상 | | |

지 적 도



사진용지



본건 기호(1) 전경



본건 기호(1) 주위환경



본건 기호(2) 전경



본건 기호(2) 전경



본건 기호(2) 남측 주위 전경



본건 기호(2) 남측 주위 환경

사 진 용 지



본건 기호(3) 전경



본건 기호(3) 전경



본건 기호(3) 제시 외 분묘



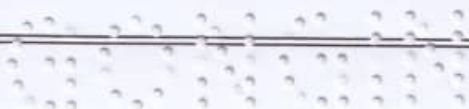
본건 기호(3) 제시 외 분묘



본건 기호(3) 제시 외 분묘



본건 기호(3) 제시 외 분묘



사 진 용 지



본건 기호(3) 제시 외 분묘



본건 기호(3) 제시 외 분묘



본건 기호(3) 제시 외 분묘



본건 기호(3) 제시 외 분묘



본건 기호(3) 제시 외 분묘



본건 기호(3) 제시 외 분묘

사진용지



본건 기호(3) 제시 외 비닐하우스



본건 기호(3) 남측 주위 환경



본건 기호(3) 남측 주위 환경



본건 기호(4) 전경



본건 기호(4) 전경



본건 기호(4) 전경