

감정평가서

건명	주식회사운좋은 소유물건 (2024타경92779)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
감정서번호	KN241015-02-176



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 국토 경기남부지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
송혜영

송혜영 (인)

(주)감정평가법인 국토 경기남부지사 지사장 곽세근



(서명또는인)

감정평가액	사억삼천일십육만원정 (₩430,160,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사운좋은 (2024타경92779)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.10.17	2024.10.16 ~ 2024.10.17	2024.10.18		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	760	토지	760	566,000	430,160,000
		이	하	여	백	
	합계				₩430,160,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사	이석원		(인)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경기도 화성시 마도면 두곡리 소재 '화도중학교' 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원 경매목적 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 화성시 마도면 두곡리 110-13	임야	760	자연녹지	토지 임야	세로(가)	사다리 환경사	65,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사완료일인 2024년 10월 17일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 10월 16일 ~ 2024년 10월 17일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

- 가. 본건의 위치 및 면적 등은 의뢰인이 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.
- 나. 본건은 인접지와의 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는 바, 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.
- 다. 본건은 이해관계인의 부재 등으로 본건의 평가전례 및 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으며, 제2종근생(사무소) 부지조성을 위한 개발행위 허가[화성시청 허가민원1과 (031-5189-3267) 담당자 확인]를 득한 토지이며, 방치된 토지임야로서 형질변경의 정도, 인근지역의 연관성, 형질변경 목적의 실현성 여부 등을 고려하여 감정평가하였으니 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.
- 라. 본건은 개발행위 허가를 득한 토지이나, 경매절차 진행에 따른 승계 가능 여부는 불분명하므로 경매 참여자는 승계 여부와 관련하여 필히 재확인 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
<p>제11조 [감정평가 방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
-----------------------	---

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

- 가. 토지는 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.
- 나. 공시지가기준법이란 대상토지와 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건의 거래사례 및 평가사례(최근 3년 이내)

기호	면적 (㎡)	거래시점 및 평가시점	거래금액 및 평가액(원)	면적당 단가 (원/㎡)	비고
1	760	2021.12.13	575,000,000	756,579	실거래
2	741	2022.01.28	463,125,000	625,000	평가전례

[출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
A	두곡리 67-*	자연녹지	임야	1,653	-	2022.02.**	650,000,000	393,224
B	두곡리 110-*	자연녹지	임야	727	-	2021.05.**	370,000,000	508,941

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
C	석교리 252-**외	자연녹지	임야	허가지	999	담보	2023.09.**	470,000
D	석교리 160-*	자연녹지	임야	허가지	330	담보	2022.08.**	490,000
E	두곡리 110-1* (본건)	자연녹지	임야	허가지	741	담보	2022.01.**	625,000
F	두곡리 127-**	자연녹지	임야	전	292	담보	2021.05.**	522,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPA HUB)]

4) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
자연녹지	임야	세로변	300,000 ~ 400,000	위치 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.

5) 경매 낙찰가율(최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율)

지역 / 기간		경기도 화성시 마도면 두곡리 2023년 10월 18일 ~ 2024년 10월 17일(1년 평균)			
구 분		화성시		마도면	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
임야		64.93	68	51.54	4

[출처 : 태인경매]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
가	두곡리 269-2	1,488	임야	자연녹지	토지임야	맹지	사다리 환경사	133,600	1

[공시기준일 : 2024.01.01]

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

기호	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률 산정	지가변동률 (시점수정치)
1	가	경기도 화성시 녹지지역 (2024.01.01 ~ 2024.10.17)	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.905 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.226 (1 + 0.01905) * (1 + 0.00226 * 47/31) ≒ 1.02254	2.254% (1.02254)

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ [본건 기호 1 / 표준지 기호 가]

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접 근 조 건	교통의 편부	인근취락과의 접근성	1.10	본건은 비교표준지 대비 임도의 배치, 폭, 구조 등에서 우세합니다.
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.02	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 우세합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	인근환경	인근 토지의 이용상황 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	조장의 정도	1.20	본건은 비교표준지 대비 개발행위 허가 유무 등에서 우세합니다.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향 및 기타	1.00	대체로 유사합니다.
누계 격차율		1.10×1.02×1.20×1.00 = 1.346		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

(2) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가}}{\text{시점수정된 표준지 단가}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

(사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 비교 × 개별요인 비교) / (표준지공시지가 × 시점수정)

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)		기준시점 (거래시점)	토지단가 (원/㎡)	비고
				토지	건물			
A	두곡리 67-*	자연녹지	임야	1,653	-	2022.02.**	393,224	거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 격차율 산정

■ 기호 1 토지 - [거래사례 기호 A / 표준지 기호 가]

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고
	공시지가 (원/㎡)							
거래사례 A	393,224	1.00	1.06208	1.000	1.009	421,394	3.085	-
표준지 가	133,600	-	1.02254	-	-	136,611		
사정보정	- 거래사례는 적정하다고 판단되는 바, 별도의 보정요인 없음(1.00).							
시점수정	- 경기도 화성시 녹지지역 지가변동률 (2022.02.16~2024.10.17) : 1.06208							
지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)							
개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치			
	0.98	1.03	1.00	1.00	1.009			
검토의견	- 비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(임도의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세하나, 자연조건(형상 등)에서 우세하여 전반적인 요인에서 다소 우세합니다.							

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
가	A	3.08

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	가	133,600	1.02254	1.000	1.346	3.08	566,347	566,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액	비고
1	566,000	760	430,160,000	-
합 계		760	430,160,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액(합리성 검토)

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 아래와 같이 비교 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
B	두곡리 110-*	자연녹지	임야	727	-	2021.05.**	370,000,000	508,941

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률 산정	지가변동률 (시점수정치)
1	B	경기도 화성시 녹지지역 (2021.05.13 ~ 2024.10.17)	2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.305 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.306 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.308 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.324 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.270 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.301 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.231 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.314 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.961 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.221 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.905 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.226 $(1 + 0.00305 * 19/31) * (1 + 0.00306) * (1 + 0.00308) * (1 + 0.00324) * (1 + 0.00270) * (1 + 0.00301) * (1 + 0.00231) * (1 + 0.00314) * (1 + 0.02961) * (1 + 0.01221) * (1 + 0.01905) * (1 + 0.00226 * 47/31)$ ≈ 1.08979	8.979% (1.08979)

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

■ [본건 기호 1 / 비교사례 기호 B]

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접 근 조 건	교통의 편부	인근취락과의 접근성	1.00	대체로 유사합니다.
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.02	본건은 비교사례 대비 형상 등에서 우세합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	인근환경	인근 토지의 이용상황 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향 및 기타	1.00	대체로 유사합니다.
누계 격차율		1.00×1.02×1.00×1.00 = 1.020		



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	B	508,941	1.000	1.08979	1.000	1.020	565,732	566,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액	비고
1	566,000	760	430,160,000	개발행위 허가 득
합 계		760	430,160,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 시산가액 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	430,160,000	430,160,000
합 계	430,160,000	430,160,000

2. 감정평가액 결정

본건 토지의 특성을 종합적으로 참작하고 감정평가 목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 의거 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	소재지	면적(㎡)	단가(원/ ㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	경기도 화성시 마도면 두곡리 110-3	760	566,000	430,160,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
합 계		760	-	430,160,000	-

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 마도면 두곡리	110-13	임야	자연녹지지역	760	760	566,000	430,160,000	개발행위 허가 득
	합 계			이	하	여	백	₩430,160,000.-	



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 마도면 두곡리 소재 '화도중학교' 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 공장, 창고, 단독주택, 임야, 전,답 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 대체로 보통임.

(2) 교통상황

본건은 인근까지 차량의 진출입이 가능하며, 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 대체로 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 완경사의 사다리형 토지로서, 토지임야로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 북서측으로 도로폭 약 3~4M 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.



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

없 음.

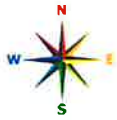
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

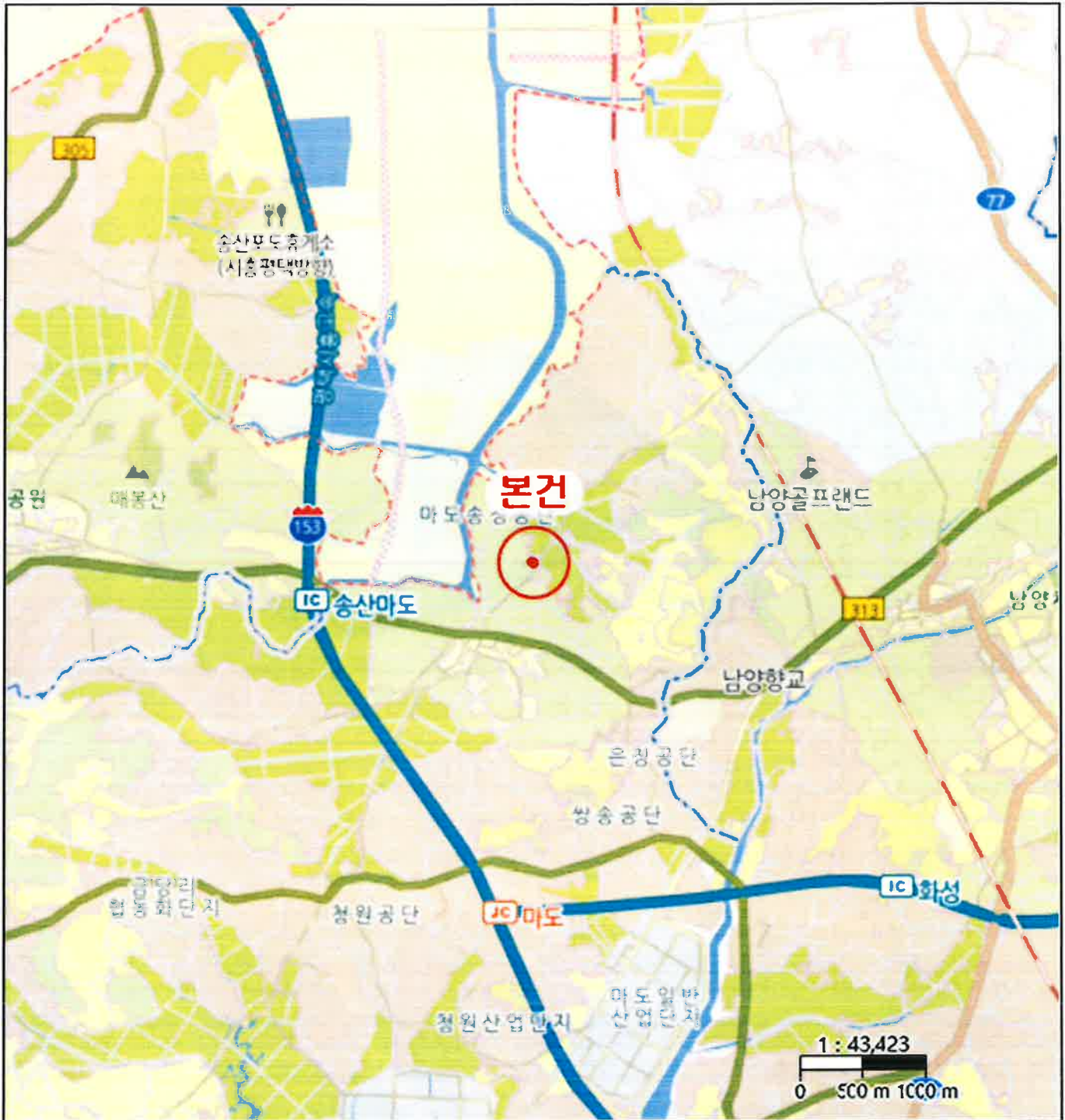
기타사항: 본건은 제2종근생(사무소) 부지조성을 위한 개발행위 허가[화성시청 허가민원1과 (031-5189-3267) 담당자 확인]를 득한 토지이며, 방치된 토지임야로서 형질변경의 정도, 인근지역의 연관성, 형질변경 목적의 실현성 여부 등을 고려하여 감정평가 하였으며, 경매절차 진행에 따른 승계 가능 여부는 불분명하므로 경매 참여자는 승계 여부와 관련하여 필히 재확인 바람.



광역위치도



소재지	경기도 화성시 마도면 두곡리 110-13
-----	------------------------



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



본건 전경



주위환경

