# 감 정 평 가 서

| | |
|---|---|
| 건 명 | 망 김춘성의 상속인<br>김유진(상속한정승인)<br>(2024타경6696) |
| 의 뢰 인 | 수원지방법원 성남지원<br>사법보좌관 이동규 |
| 감정서번호 | k20240452 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

김학열감정평가사사무소

# (토지)감정평가표



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

**감 정 평 가 사** (인)

김 학 열

| 감정평가액 | 오억육천일백육십일만이천이백원정(₩561,612,200.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 수원지방법원 성남지원<br>사법보좌관 이동규 | 감정평가목적 | 법원경매 | |
| 채 무 자 | - | 제 출 처 | 경매1계 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 망 김춘성의 상속인<br>김유진(상속한정승인)<br>(2024타경6696) | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| | | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목 록<br>표 시 근 거 | 귀 제시목록 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| | | 2025.03.13 | 2024.11.19 ~ 2025.03.13 | 2025.03.16 |

| 감정평가내용 | 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 | 34,208<br>이 | 토지 | 34,208<br>하 여 | -<br>백 | 561,612,200 |
| | **합 계** | | | | | ₩561,612,200 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅰ.감정평가 개요

### 1.감정평가목적

본건은 경기도 광주시 곤지암읍 열미리 소재 “상열미리마을회관” 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서,수원지방법원 성남지원의 경매를 위한 평가임.

### 2.감정평가방법

본건 토지는「감정평가에 관한 규칙」제12조,제14조에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 3.기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하며,감정평가조건은 없음.

### 4.기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 03월 13일임.

## Ⅱ.토지가액의 산출근거

### 1.대상물건의 개요

| 기호 | 소재지<br>지번 | 지목 | 면적(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로<br>교통 | 형상<br>지세 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 열미리<br>산120-8 | 임야 | 33,139 | 자연림 | 농림지역<br>보전관리 | 맹지 | 부정형<br>급경사 | |
| 2 | 열미리<br>561-3 | 임야 | 606 | 자연림 | 보전관리 | 맹지 | 사다리<br>급경사 | |
| 3 | 열미리<br>561-4 | 임야 | 456 | 자연림 | 보전관리 | 세로(가) | 부정형<br>급경사 | |
| 4 | 열미리<br>561-5 | 임야 | 7 | 도로 등 | 보전관리 | 세로(가) | 삼각형<br>완경사 | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.공시지가기준법에 의한 시산가액

### (1).감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정,지역요인,개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

### (2).비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2025.01.01)

| 기호 | 소재지 지번 | 지목 | 면적(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 열미리 산9 | 임야 | 23,703 | 자연림 | 농림지역 | 맹지 | 부정형 급경사 | 8,600 |
| 나 | 열미리 산44 | 임야 | 5,215 | 자연림 | 생산관리 | 맹지 | 부정형 완경사 | 30,700 |

### (3).시점수정

(경기도 광주시:농림지역)

| 기 간 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|---|---|---|
| 2025.01.01~2025.01.31 | 0.195 | 1월 |
| 누 계 (2025.01.01~2025.03.13) | 0.453 (1.00453배) | (1+0.00195)x(1+0.00195x41/31) |

(경기도 광주시:생산관리지역)

| 기 간 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|---|---|---|
| 2025.01.01~2025.01.31 | 0.195 | 1월 |
| 누 계 (2025.01.01~2025.03.13) | 0.453 (1.00453배) | (1+0.00195)x(1+0.00195x41/31) |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4).지역요인 비교

본건 기호(1)~(4)는 비교표준지 기호(가),(나) 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 유사함.(1.00)

## (5).개별요인 비교

### 가.개별요인 비교항목

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
|---|---|---|
| 접근조건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성,인근취락과의 접근성 |
| | | 임도의 배치,폭,구조 등 |
| | | 반출지점까지의 거리,반출지점에서 시장까지의 거리 |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조,통풍 등 |
| | 지세,방위 등 | 표고,방위,경사,경사면의 위치,경사의 굴곡 |
| | 토양,토질 | 토양,토질의 양부 |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 |
| | | 국.도립공원,보안림 사방지지정 등의 규제 |
| | | 기타규제 |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

### 나.개별요인 비교치 결정

-본건 기호(1)은 비교표준지 기호(가) 대비 접근조건에서 유사하며 자연조건에서 열세하고 행정적조건에서 우세하며 기타조건에서 유사하여 개별요인은 열세함.(0.97)

-본건 기호(2)는 비교표준지 기호(나) 대비 접근조건,자연조건,행정적조건 등에서 우세하고 기타조건에서 유사하여 개별요인은 우세함.(2.44)

-본건 기호(3)은 비교표준지 기호(나) 대비 접근조건에서 우세하고 자연조건에서 열세하며 행정적조건에서 우세하고 기타조건에서 유사하여 개별요인은 우세함.(2.04)

-본건 기호(4)는 비교표준지 기호(나) 대비 접근조건에서 우세하고 자연조건,행정적조건 등에서 열세하고 기타조건에서 유사하여 개별요인은 열세함(0.31)

## (6).기타요인의 보정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가.인근 거래사례

| 기호 | 소재지 지번 | 토지 / 건물 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 토지단가 (원/㎡) | 거래가액 (원) | 자료출처 | 거래시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 열미리 ○○○ | 임야 / - | 1,015/ 68,430 / - | 농림지역 (자연림) | 9,900 | 10,048,500 | 감정평가 정보체계 | 2020.10.19 |
| 2 | 열미리 ○○○ | 임야 / - | 1,233.1 /6,871 / - | 생산관리 (자연림) | 30,300 | 37,400,000 | 감정평가 정보체계 | 2021.10.08 |
| 3 | 열미리 ○○○ | 임야 / - | 4,062/ 40,620 / - | 농림지역 (자연림) | 1,700 | 7,000,000 | 감정평가 정보체계 | 2022.01.15 |
| 4 | 열미리 ○○○ | 임야 / - | 682 / - | 보전관리 (신축중) | 293,000 | 200,000,000 | 감정평가 정보체계 | 2022.08.10 |
| 5 | 열미리 ○○○ | 임야 / - | 330/ 49,587 / - | 농림지역 보전관리 (자연림) | 15,100 | 5,000,000 | 감정평가 정보체계 | 2023.09.20 |
| 6 | 열미리 ○○○ | 임야 / - | 75,306 / - | 농림지역 생산관리 (자연림) | 9,400 | 713,000,000 | 감정평가 정보체계 | 2024.01.10 |
| 7 | 열미리 ○○○ | 임야 / - | 4,551.57 /21,620 / - | 농림지역 (자연림) | 6,000 | 27,510,000 | 감정평가 정보체계 | 2024.06.21 |
| 8 | 열미리 ○○○ | 임야 / - | 43.16 /205 / - | 농림지역 (토지임야) | 6,400 | 280,000 | 감정평가 정보체계 | 2024.06.21 |

## 나.인근 평가전례

| 기호 | 소재지 지번 | 토지 / 건물 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 토지단가 (원/㎡) | 감정평가액 (원) | 평가목적 / 가격시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 열미리 ○○○ | 임야 / - | 627/ 40,009 / - | 농림지역 (자연림) | 8,900 | 5,592,840 | 보상 / 2023.07.05 |
| 2 | 열미리 ○○○ | 임야 / - | 18,694/ 37,388 / - | 농림지역 (자연림) | 11,000 | 205,634,000 | 경매 / 2023.09.25 |
| 3 | 열미리 ○○○ | 임야 / - | 54,546 / - | 농림지역 (자연림) | 10,000 | 545,460,000 | 경매 / 2023.10.28 |
| 4 | 열미리 ○○○ | 임야 / - | 75,306 / - | 농림지역 생산관리 (자연림) | 51,000(생산) 평가외(농림) | 719,100,000 | 담보 / 2024.01.15 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 열미리 ○○○ | 임야 | 998 | 보전관리 (토지임야) | 229,000 | 228,542,000 | 경매 |
| | | - | - | | | | 2024.06.03 |
| 6 | 열미리 ○○○ | 임야 | 852 | 보전관리 (자연림) | 218,000 | 185,736,000 | 경매 |
| | | - | - | | | | 2024.07.22 |
| 7 | 열미리 ○○○ | 임야 | 882 | 보전관리 (토지임야) | 280,000 | 246,960,000 | 경매 |
| | | - | - | | | | 2024.11.22 |
| 8 | 열미리 ○○○ | 임야 | 11,858 | 농림지역 보전관리 (자연림) | 35,000 | 415,030,000 | 경매 |
| | | - | - | | | | 2024.11.22 |

**다.그 밖의 요인 보정치의 산정**

(1).비교대상사례의 선정

상기 2-(6)-가,나의 인근 매매사례 및 인근 평가전례 중 대상토지 인근에 소재하여 유사성이 있는 평가전례 기호(3),(7)을 비교대상사례로 선정함.

| 기호 | 소재지 | 토지 / 건물 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 토지단가 (원/㎡) | 감정평가액(원) | 가격시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 열미리 ○○○ | 임야 | 54,546 | 농림지역 (자연림) | 10,000 | 545,460,000 | 2023.10.28 |
| | | - | - | | | | |
| 7 | 열미리 ○○○ | 임야 | 882 | 보전관리 (토지임야) | 280,000 | 246,960,000 | 2024.11.22 |
| | | - | - | | | | |

(2).사정보정

비교대상사례 기호(3),(7)은 적정하게 평가된 평가전례임.(1.00)

(3).시점수정(경기도 광주시)

-비교표준지:2025.01.01~2025.03.13

농림지역:(1+0.00195)x(1+0.00195x41/31)≒1.00453

생산관리지역:(1+0.00195)x(1+0.00195x41/31)≒1.00453

-비교대상사례 기호(3):2023.10.28~2025.03.13

농림지역:(1+0.02431)x(1+0.00195x41/31)≒1.02695

-비교대상사례 기호(7):2024.11.22~2025.03.13

보전관리지역:(1+0.00414)x(1+0.00197x41/31)≒1.00676

(4).지역요인 비교

비교표준지 기호(가),(나)는 비교대상사례 기호(3),(7) 인근지역에 소재하고 있어

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역요인은 유사함.(1.00)

(5).개별요인 비교

-비교표준지 기호(가)는 비교대상사례 기호(3) 대비 접근조건,자연조건,행정적조건,기타조건 등에서 유사하여 개별요인은 유사함.(1.00)

-비교표준지 기호(나)는 비교대상사례 기호(7) 대비 접근조건,자연조건,행정적조건,기타조건 등에서 열세하여 개별요인은 열세함.(0.35)

(6).그 밖의 요인 보정치의 결정

| 기호 (표/사) | 구분 | 토지단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출단가 (원/㎡) | 가격격차 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가/3 | 사례기준 표준지가격 | 10,000 | 1.00 | 1.02695 | 1.00 | 1.00 | 10,269 | 1.18 |
| | 기준시점의 표준지가격 | 8,600 | - | 1.00453 | 1.00 | 1.00 | 8,638 | |
| 나/7 | 사례기준 표준지가격 | 280,000 | 1.00 | 1.00676 | 1.00 | 0.35 | 98,662 | 3.19 |
| | 기준시점의 표준지가격 | 30,700 | - | 1.00453 | 1.00 | 1.00 | 30,839 | |

상기의 가격격차와 인근 유사토지의 거래사례,평가전례,가격수준 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 상향 보정하는 것이 적정 하다고 판단됨.

(7).시산가액의 산정

| 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 8,600 | 1.00453 | 1.00 | 0.97 | 1.18 | 9,888 | 9,800 |
| 2 | 30,700 | 1.00453 | 1.00 | 2.44 | 3.19 | 240,038 | 240,000 |
| 3 | 30,700 | 1.00453 | 1.00 | 2.04 | 3.19 | 200,688 | 200,000 |
| 4 | 30,700 | 1.00453 | 1.00 | 0.31 | 3.19 | 30,496 | 30,000 |

## 3.거래사례비교법에 의한 시산가액

### (1).감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정,시점수정,지역요인,개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2).거래사례의 선정

상기 2-(6)-가,나의 인근 매매사례 및 인근 평가전례 중 대상토지 인근에 소재하여 유사성이 있는 매매사례 기호(4),(6)을 비교대상사례로 선정함.

| 기호 | 소재지 | 토지<br>건물 | 면적<br>(㎡) | 용도지역<br>(이용상황) | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래가액(원) | 거래시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 열미리<br>○○○ | 임야 | 682 | 보전관리<br>(신축중) | 293,000 | 200,000,000 | 2022.08.10 |
| | | - | - | | | | |
| 6 | 열미리<br>○○○ | 임야 | 75,306 | 농림지역<br>생산관리<br>(자연림) | 9,400 | 713,000,000 | 2024.01.10 |
| | | - | - | | | | |

## (3).사정보정

비교대상사례 기호(4),(6)은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

## (4).시점수정

(경기도 광주시:농림지역)

| 기 간 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|---|---|---|
| 2024.01.10~2025.01.31 | 2.249 | 1월까지 누계 |
| 2025.01.01~2025.01.31 | 0.195 | 1월 |
| 누 계<br>(2024.01.10~2025.03.13) | 2.513<br>(1.02513배) | (1+0.02249)x(1+0.00195x41/31) |

(경기도 광주시:보전관리지역)

| 기 간 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|---|---|---|
| 2022.08.10~2025.01.31 | 3.366 | 1월까지 누계 |
| 2025.01.01~2025.01.31 | 0.197 | 1월 |
| 누 계<br>(2022.08.10~2025.03.13) | 3.635<br>(1.03635배) | (1+0.03366)x(1+0.00197x41/31) |

## (5).지역요인 비교

본건 기호(1)~(4)는 비교대상사례 기호(4),(6) 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6).개별요인 비교

### 가.개별요인 비교항목

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
|---|---|---|
| 접근조건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성,인근취락과의 접근성 |
| | | 임도의 배치,폭,구조 등 |
| | | 반출지점까지의 거리,반출지점에서 시장까지의 거리 |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조,통풍 등 |
| | 지세,방위 등 | 표고,방위,경사,경사면의 위치,경사의 굴곡 |
| | 토양,토질 | 토양,토질의 양부 |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 |
| | | 국.도립공원,보안림 사방지지정 등의 규제 |
| | | 기타규제 |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

### 나.개별요인 비교치 결정

-본건 기호(1)은 비교대상사례 기호(6) 대비 접근조건에서 열세하며 자연조건에서 우세하고 행정적조건에서 열세하며 기타조건에서 유사하여 개별요인은 열세함.(0.94)

-본건 기호(2)는 비교대상사례 기호(4) 대비 접근조건에서 우세하고 자연조건,행정적조건 등에서 열세하며 기타조건에서 유사하여 개별요인은 열세함.(0.80)

-본건 기호(3)은 비교대상사례 기호(4) 대비 접근조건에서 우세하고 자연조건,행정적조건 등에서 열세하며 기타조건에서 유사하여 개별요인은 열세함.(0.67)

-본건 기호(4)는 비교대상사례 기호(4)대비 접근조건에서 우세하고 자연조건,행정적조건 기타조건 등에서 열세하여 개별요인은 열세함(0.11)

## (7).시산가액의 산정

| 기호 | 거래사례 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 9,400 | 1.02513 | 1.00 | 0.94 | 9,058 | 9,000 |
| 2 | 293,000 | 1.03635 | 1.00 | 0.80 | 242,920 | 242,000 |
| 3 | 293,000 | 1.03635 | 1.00 | 0.67 | 203,445 | 203,000 |
| 4 | 293,000 | 1.03635 | 1.00 | 0.11 | 33,401 | 33,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4.토지가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 제12조에 따라 다른 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의하여 산정한 단가로 결정함.

| 기호 | 공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡) | 거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 9,800 | 9,000 | 9,800 | |
| 2 | 240,000 | 242,000 | 240,000 | |
| 3 | 200,000 | 203,000 | 200,000 | |
| 4 | 30,000 | 33,000 | 30,000 | |

## Ⅳ.그 밖의 참고사항

1.본건 기호(1)은 농림지역,보전관리지역 등 2개의 용도지역에 속하나 보전관리지역의 면적이 적어 평균가격으로 평가하였음.

2.본건 기호(2)는 신축신고(2023.07.26,제1종근린생활시설(소매,사무) 58.53㎡)를 하였으나 미착공으로 효력이 상실된 것으로 관할행정기관에서 탐문조사되므로 관련내용을 확인하는 등 유의하시기 바람.

3.본건 기호(3)은 기호(2)의 신축신고 시 도로면적으로 포함된 것으로 관할행정기관에서 탐문조사되므로 확인하시기 바람.

4.본건 기호(4)는 소평수인 삼각형의 토지로서 하천구역에 속하며 도로로 추정되므로 확인하시기 바람.

5.본건 기호(1)~(3) 지상에 소재하고 있는 수목은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

6.본건 기호(1)의 남측 경계 부분에 분묘가 소재하고 있으며 그 외에는 확인이 되지 않았으나 광평수의 임야로서 수목이 소재하고 경계가 불분명하므로 재확인하시기 바람.(별첨 항공사진 참조)

7.본건 기호(3)의 동측 도로와 접하는 부분 일부는 항공사진에 의하면 도로로 추정되나 확인이 불가능하여 이를 고려하지 않고 지적도에 의하여 도로,구거 등을 별첨 도면에 표시하고 평가하였으므로 측량 등에 의하여 도로에 편입되는 부분이 있을 경우에는 가격에 영향이 있을 수 있으므로 확인하는 등 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8.본건 기호(1)~(4)는 공부상 임야로서 지적 경계가 불분명하고 경계 부분 일부에 분묘가 소재하며 일부는 도로로 추정되므로 분묘,도로 등의 정확한 위치와 지적 경계 등을 측량 등에 의하여 확인하시기 바람.

# 토지건물 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적(㎡) 공부 | 면적(㎡) 사정 | 감정평가액 단가 | 감정평가액 금액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 경기도 광주시 곤지암읍 열미리 | 산120-8 | 임야 | 농림지역 (농림지역) 보전관리지역 (보전관리) | 33,139 | 33,139 | 9,800 | 324,762,200 | |
| 2. | 경기도 광주시 곤지암읍 열미리 | 561-3 | 임야 | 보전관리지역 (보전관리) | 606 | 606 | 240,000 | 145,440,000 | |
| 3. | 경기도 광주시 곤지암읍 열미리 | 561-4 | 임야 | 보전관리지역 (보전관리) | 456 | 456 | 200,000 | 91,200,000 | |
| 4. | 경기도 광주시 곤지암읍 열미리 | 561-5 | 임야 | 보전관리지역 (보전관리) | 7 | 7 | 30,000 | 210,000 | |
| | **합 계** | | | | | | | ₩561,612,200.- | |
| | | | | 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 광주시 곤지암읍 열미리 소재"상열미리마을회관"북측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 단독주택,종교시설(수련원 등),근린생활시설,농경지,임야 등이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

기호(1)~(3)은 차량의 출입이 불가능하고 기호(3~4)는 차량의 접근이 가능하며, 버스정류장까지의 거리 및 운행 횟수 등으로 보아 대중교통수단 이용은 불편함.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1)은 대체로 경사가 급한 부정형의 토지로서 자연림 상태임.
기호(2)는 동측의 도로보다 높고 대체로 경사가 급한 사다리형의 토지로서 자연림 상태임.
기호(3)은 동측으로 접하는 도로보다 높고 대체로 경사가 급한 부정형의 토지로서 자연림 상태임.
기호(4)는 완경사의 소평수인 삼각형의 토지로서 도로로 추정됨.

## (4) 인접 도로상태

기호(1),(2)는 맹지이며,기호(3),(4)는 포장된 세로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1):
농림지역(농림지역),보전관리지역(보전관리),가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>,준보전산지<산지관리법>,자연보전권역<수도권정비계획법>,특별대책

# 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)

지역<환경정책기본법>.
기호(2),(3):
보전관리지역(보전관리),가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법> ,준보전산지<산지관리법>,자연보전권역<수도권정비계획법>,특별대책지역<환경정책기본법>.
기호(4):
보전관리지역(보전관리),가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법> ,준보전산지<산지관리법>,자연보전권역<수도권정비계획법>,하천구역(상열미천-하천구역)<하천법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

### (6) 제시목록 외의 물건

기호(1)~(3)은 자연림 상태로서 지상에 수목이 소재하고 있음.

### (7) 공부와의 차이

없음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광 역 위 치 도

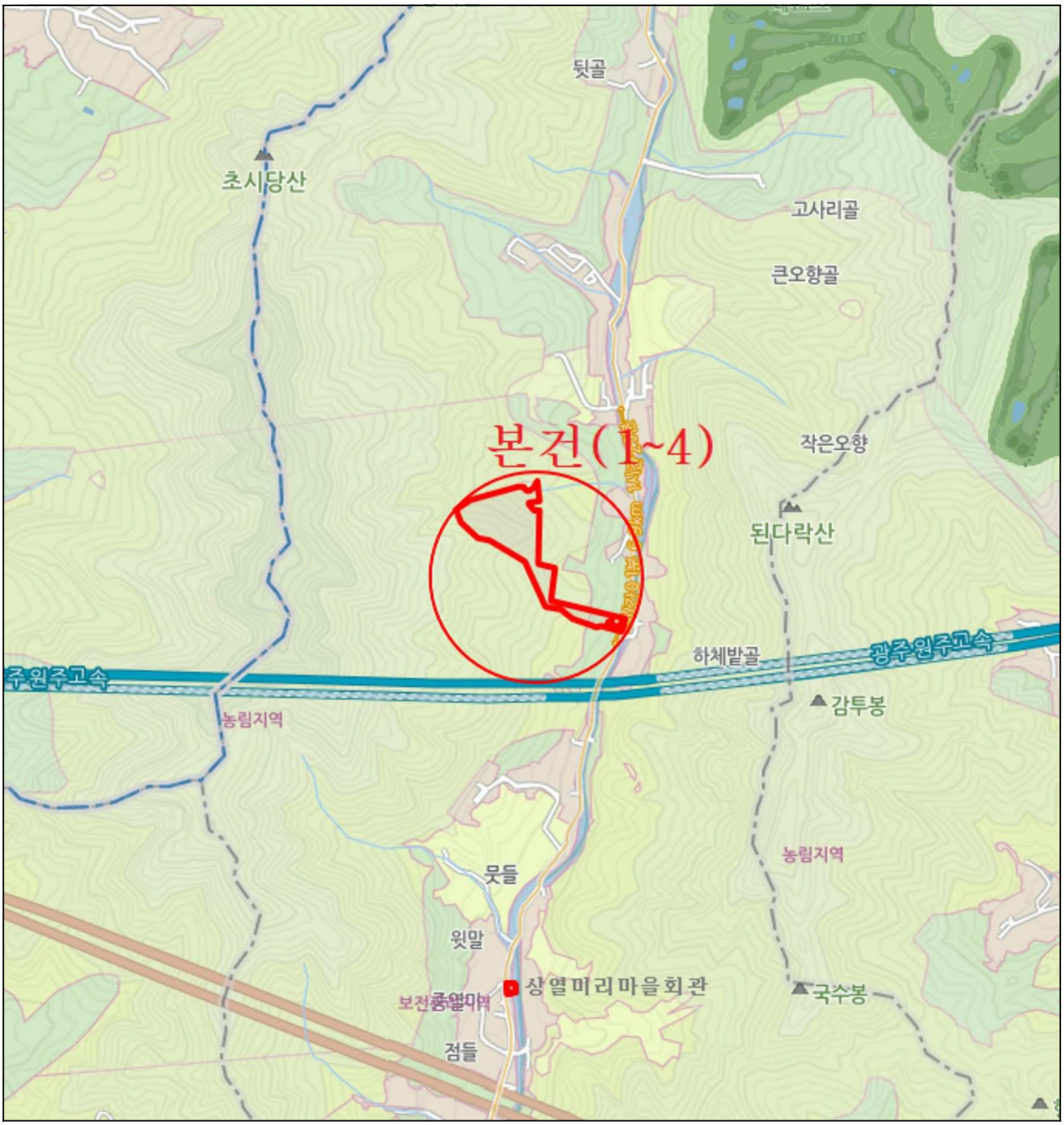


| 소 재 지 | 경기도 광주시 곤지암읍 열미리 산120-8 외 |
|---|---|

# 위 치 도

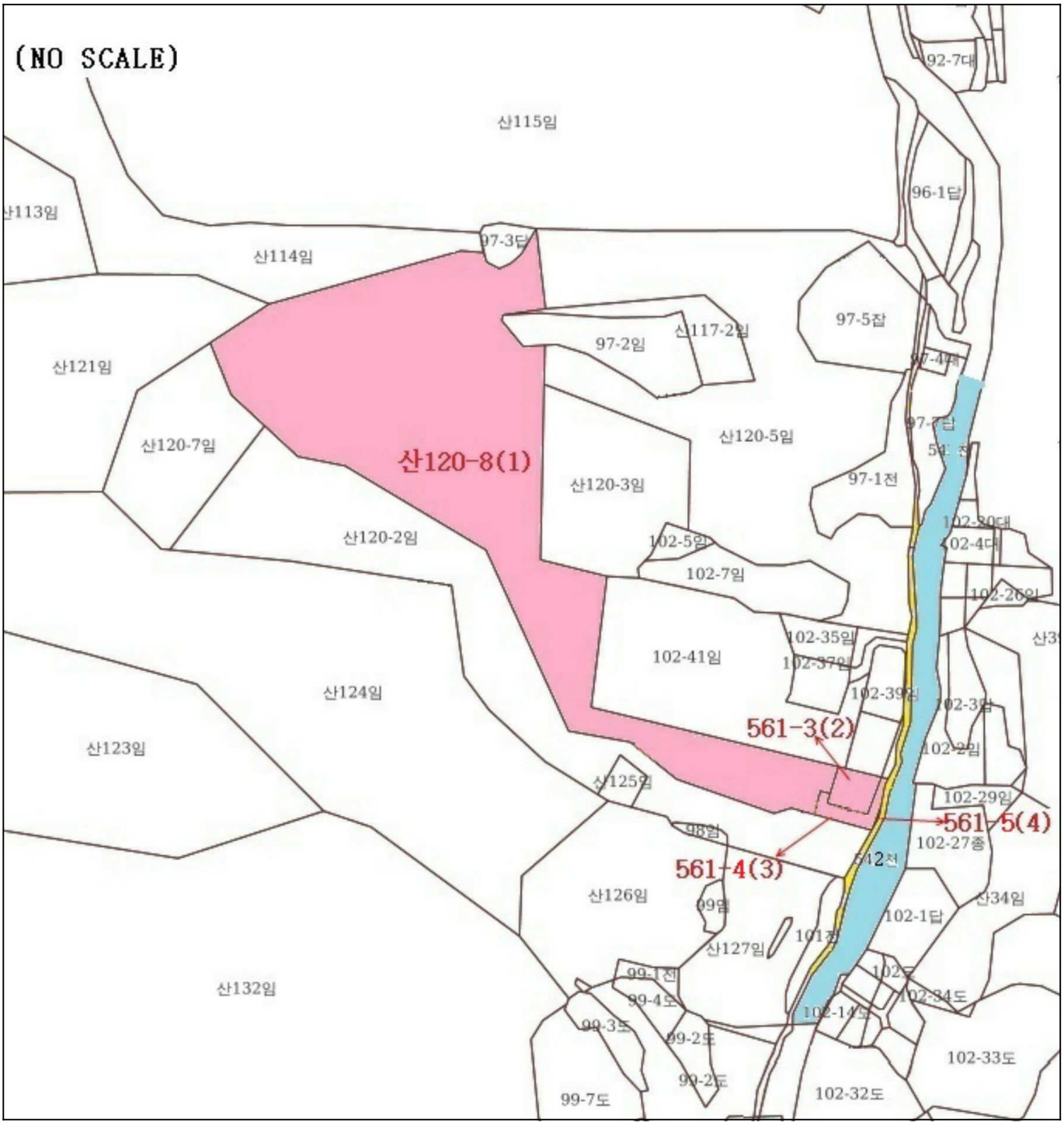


| 소 재 지 | 경기도 광주시 곤지암읍 열미리 산120-8 외 |
|---|---|



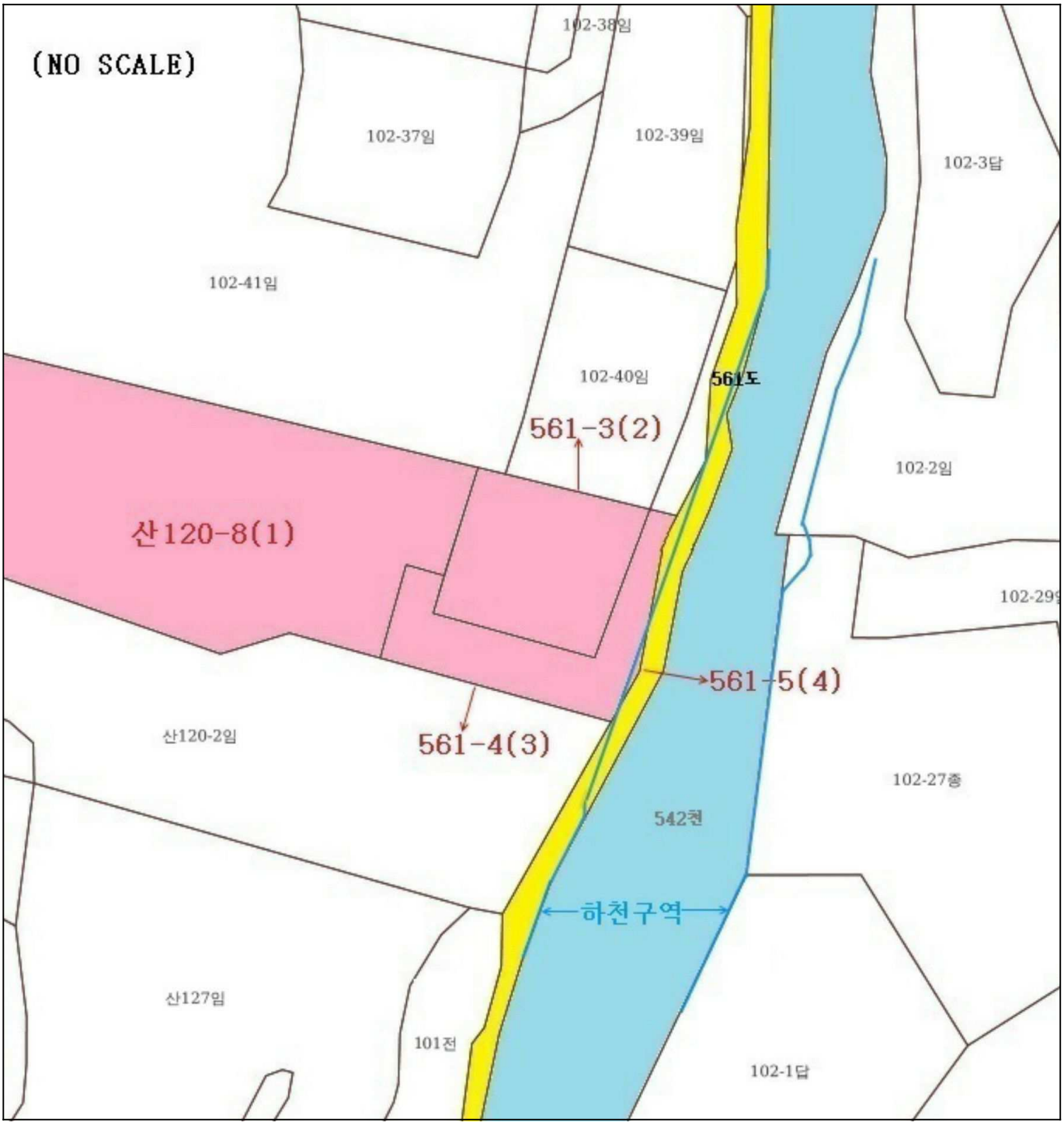
# 지 적 도




(NO SCALE)
산115임
산113임
산114임
97-3답
92-7대
96-1답
97-5잡
97-2임
산117-2임
산121임
산120-7임
산120-8(1)
산120-5임
산120-3임
97-1전
산120-2임
102-5임
102-7임
102-41임
102-35임
102-37임
산124임
102-39임
561-3(2)
산123임
산125임
102-29임
561-5(4)
98임
102-27종
561-4(3)
산126임
99임
산34임
102-1답
산127임
101전
산132임
99-1전
99-4도
99-3도
99-2도
102-34도
102-33도
99-7도
102-32도

# 지 적 도




(NO SCALE)
102-38임
102-37임
102-39임
102-3답
102-41임
102-40임
561도
561-3(2)
102-2임
산120-8(1)
102-29
561-5(4)
561-4(3)
산120-2임
102-27종
542천
하천구역
산127임
101전
102-1답

( 1)

( 1~4)

( 1 , 2~4)

( 1 , 2~4)

( 1 , 2~4)

( 1 , 2~4)

( 3~4)

( 3~4)

( 1)