

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 노영희 외 25명 소유물건(2021타경5173(2))

의뢰인 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중

감정서번호 : 2021-5173관음리재평가

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 제출처가 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.

동일감정평가사사무소

TEL. 031-882-4882

FAX. 031-882-4883

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

차 건 환

감정평가액	이백사십칠억구천이십팔만오천오백원정(₩24,790,285,500.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	수원지방법원 성남지원 경매3계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	노영희 외 25명 (2021타경5173(2))		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.07.22	2024.07.18 ~2024.07.23	2024.07.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	466,000	토지	466,000	-	24,790,285,500
	합 계					₩24,790,285,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

본건은 경기도 광주시 퇴촌면 관음리 소재 “관음3리마을회관” 동측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

## II. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 07월 22일로 하였음.

## III. 감정평가방법

1. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 대상토지와 가격형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인비교, 개별요인비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가격을 산정하는 공시지가기준법에 의하여 평가하였음.

## IV. 그 밖의 사항

1. 본건 토지상에 자생하는 입목 등은 거래관행상 토지에 포함평가 하였습니다.
2. 본건 토지 기호3,5,20,22,32,39은 공법상 둘 이상의 용도지역(기호3,5: 농림지역, 보전관리지역, 기호20,22:보전관리지역, 생산관리지역, 기호32: 농림지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 기호39: 농림지역, 생산관리지역)에 걸쳐 있는 토지로서, 각 용도지역 면적을 구분하여 평가하되, 기호32 및 기호39의 경우 보전관리지역, 생산관리지역 부분의 면적이 미미하여 위치, 형상, 이용상황 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
3. 본건 토지 기호 25, 28~30의 평가명령서상 지목이 ‘임야’ 이나 토지대장상 2021.09.29.일 지목이 ‘도로’ 로 변경되어 있는바, 이를 기준으로 평가하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 대상물건의 확정

기호	소재지	지목	현황	면적(㎡)	용도지역	형상 지세	도로 조건	2024년 개별지가
1	관음리 82-20	임야	자연림	5,854	보전관리	부정형 완경사	맹지	28,900
2	관음리 82-21	임야	자연림	9,937	보전관리	사다리 완경사	맹지	28,900
3	관음리 82-24	임야	자연림	26,499	보전관리 농림지역	부정형 완경사	맹지	16,000
4	관음리 82-25	임야	자연림	10,040	보전관리	부정형 완경사	맹지	28,900
5	관음리 82-26	임야	자연림	3,380	보전관리 농림지역	사다리 완경사	맹지	25,400
6	관음리 82-27	임야	자연림	3,957	보전관리	사다리 완경사	맹지	28,900
7	관음리 82-28	임야	자연림	6,105	보전관리	사다리 완경사	맹지	29,400
8	관음리 82-29	임야	자연림	356	보전관리	부정형 완경사	맹지	29,400
9	관음리 82-30	임야	자연림	4,102	보전관리	부정형 완경사	맹지	28,900
10	관음리 82-41	임야	자연림	1,983	보전관리	부정형 완경사	맹지	29,400
11	관음리 82-43	임야	자연림	1,615	보전관리	사다리 완경사	맹지	48,500
12	관음리 82-44	임야	자연림	1,616	보전관리	사다리 완경사	맹지	29,400
13	관음리 82-45	임야	자연림	1,616	보전관리	부정형 완경사	맹지	29,400
14	관음리 82-47	임야	자연림	1,983	보전관리	부정형 완경사	맹지	29,400
15	관음리 82-48	임야	자연림	1,280	생산관리	부정형 완경사	세로 (가)	53,900
16	관음리 82-50	도로	도로	387	생산관리	부정형 완경사	세로 (가)	106,100
17	관음리 82-51	도로	도로	130	생산관리	사다리 완경사	세로 (가)	106,100
18	관음리 82-53	도로	도로	116	생산관리	부정형 완경사	세로 (가)	106,100

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	현황	면적(㎡)	용도지역	형상 지세	도로 조건	2024년 개별지가
19	관음리 82-55	도로	도로	302	생산관리	부정형사 완경사	세로 (가)	106,100
20	관음리 82-57	임야	자연림	9,408	보전관리 생산관리	부정형사 완경사	세로 (불)	42,000
21	관음리 82-58	도로	자연림	61	생산관리	부정형사 완경사	세로 (가)	106,100
22	관음리 82-68	임야	자연림	844	생산관리 보전관리	부정형사 완경사	세로 (가)	40,900
23	관음리 82-71	임야	자연림	1,633	보전관리	부정형사 완경사	맹지	29,400
24	관음리 82-79	임야	자연림	367	생산관리	부정형사 완경사	세로 (가)	53,900
25	관음리 82-80	도로	도로	140	생산관리	부정형사 완경사	세로 (가)	137,000
26	관음리 82-82	임야	토지 임야	35	보전관리	사다리 완경사	세로 (불)	80,800
27	관음리 82-86	임야	토지 임야	15	보전관리	부정형사 완경사	세로 (불)	80,800
28	관음리 82-89	도로	도로	26	생산관리	부정형사 완경사	세로 (가)	137,000
29	관음리 82-90	도로	도로	53	보전관리	부정형사 완경사	세로 (가)	137,000
30	관음리 82-91	도로	도로	54	생산관리	부정형사 완경사	세로 (가)	137,000
31	관음리 98-8	임야	자연림	10,079	생산관리	부정형사 완경사	세로 (불)	48,100
32	관음리 98-9	임야	자연림	193,569	농림지역 보전관리 생산관리	부정형사 완경사	맹지	4,780
33	관음리 98-10	임야	자연림	16,528	농림지역	부정형사 완경사	맹지	4,880
34	관음리 98-11	임야	자연림	3,305	농림지역	사다리 완경사	맹지	4,920
35	관음리 98-12	임야	자연림	6,779	보전관리	사다리 완경사	맹지	30,200
36	관음리 98-14	임야	자연림	22,164	농림지역	부정형사 완경사	맹지	4,880

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	현황	면적(㎡)	용도지역	형상 지세	도로 조건	2024년 개별지가
37	관음리 98-15	임야	자연림	32,785	농림지역	부정형 완경사	맹지	4,880
38	관음리 98-16	임야	자연림	16,529	농림지역	부정형 완경사	맹지	4,880
39	관음리 98-18	임야	자연림	37,248	농림지역 생산관리	부정형 완경사	맹지	5,050
40	관음리 98-24	임야	자연림	6,620	농림지역	부정형 완경사	맹지	4,920
41	관음리 82-22	임야	자연림	9,937	보전관리	사다리 완경사	맹지	28,900
42	관음리 82-23	임야	자연림	16,563	보전관리	사다리 완경사	맹지	28,600

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 토지가액의 산출

### 1. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제17조제1항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	관음리 82-37	1,213	임야	자연림	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	50,600
나	관음리 423	2,734	임야	토지임야	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	52,300
다	관음리 산92	27,967	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	5,140

### 2. 시점수정

(경기도 광주시 지가변동률)

기 간	지가변동률(%)			비 고
	보전관리지역	생산관리지역	농림지역	
2024.01.01.~2024.06.30	0.209%	0.167%	0.191%	2024년 06월 누계
2024.06.01.~2024.06.30	0.048%	0.021%	0.045%	2024년 06월 분
누 계 (2024.01.01.~2024.07.22)	0.244% (1.00244배)	0.182% (1.00182)	0.224% (1.00224)	-

※ 2024년 07월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함

### 3. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 개별요인 비교

1) 본건 기호(1, 2, 4, 5(보전관리지역 부분), 6, 7, 9, 35, 41, 42) VS 표준지(가)

조건	항목	세항목	비교치 (대상/표준지)	비고
가로 조건	가로의폭 구조 등의 상태	폭	0.90	표준지는 세로(불)이나 본건은 맹지임.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	공공 및 편의시설과의 접근성 교통시설과의 편의성	학교, 관공서와의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 조망, 통풍, 경 관 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도, 도시가스 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		인근토지의 이용상황		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적·접면너비 깊이·형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.02	본건이 표준지에 비해 획지의 면적 등에서 우세함.
	방위·고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
누계	0.90 x 1.00 x 1.00 x 1.02 x 1.00 x 1.00 ≒ 0.918			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건 기호(3(농림지역 부분), 5(농림지역 부분), 33~34, 36~40) VS 표준지(다)

조건	항목	세항목	비교치 (대상/표준지)	비고
가로 조건	가로의폭 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	공공 및 편익시설과의 접근성 교통시설과의 편의성	학교, 관공서와의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 조망, 통풍, 경 관 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도, 도시가스 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성		
인근토지의 이용상황				
획지 조건	면적·접면너비 깊이·형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지		
	방위·고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지 2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한 기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
누계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 ≒ 1.000			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건 기호(3(보전관리지역 부분), 10~13, 23, 26~27) VS 표준지(가)

조건	항목	세항목	비교치 (대상/표준지)	비고
가로 조건	가로의폭 구조 등의 상태	폭	0.90	표준지는 세로(불)이나 본건은 맹지임.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	공공 및 편의시설과의 접근성 교통시설과의 편의성	학교, 관공서와의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 조망, 통풍, 경 관 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도, 도시가스 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성		
인근토지의 이용상황				
자연환경	자연환경	지반, 지질 등		
	면적·접면너비 깊이·형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	대등함.
		방위·고저 등		
접면도로 상태	각지 2면획지, 3면획지			
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
누계	0.90 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 ≒ 0.900			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 본건 기호(8) VS 표준지(가)

조건	항목	세항목	비교치 (대상/표준지)	비고
가로 조건	가로의폭 구조 등의 상태	폭	0.90	표준지는 세로(불)이나 본건은 맹지임.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	공공 및 편익시설과의 접근성 교통시설과의 편의성	학교, 관공서와의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 조망, 통풍, 경 관 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도, 도시가스 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성		
인근토지의 이용상황				
자연환경	자연환경	지반, 지질 등		
	면적·접면너비 깊이·형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.98	본건이 표준지에 비해 면적 등에서 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지		
		방위·고저 등		
방위·고저 등	방위, 고저, 경사지			
접면도로 상태	각지	2면획지, 3면획지		
	2면획지, 3면획지			
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누계	0.90 x 1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00 x 1.00 ≒ 0.882			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 본건 기호(14) VS 표준지(가)

조건	항목	세항목	비교치 (대상/표준지)	비고
가로 조건	가로의폭 구조 등의 상태	폭	0.90	표준지는 세로(불)이나 본건은 맹지임.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	공공 및 편익시설과의 접근성 교통시설과의 편의성	학교, 관공서와의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 조망, 통풍, 경 관 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도, 도시가스 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성		
인근토지의 이용상황				
자연환경	자연환경	지반, 지질 등		
	면적·접면너비 깊이·형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.05	본건이 표준지에 비해 면적, 형상 등에서 우세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지		
		방위·고저 등		
방위·고저 등	방위, 고저, 경사지			
접면도로 상태	각지	2면획지, 3면획지		
	용도지역·지구·구역 등		1.00	대등함.
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용적제한		
	고도제한			
	기타규제 (입체이용제한 등)			
	기타	장래의 동향		
기타 조건	기타	기타	1.00	대등함.
		기타		
누계	0.90 x 1.00 x 1.00 x 1.05 x 1.00 x 1.00 ≒ 0.945			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6) 본건 기호(15) VS 표준지(나)

조건	항목	세항목	비교치 (대상/표준지)	비고
가로 조건	가로의폭 구조 등의 상태	폭	1.05	표준지는 세로(불)이나 본건은 세로(가)임.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	공공 및 편익시설과의 접근성 교통시설과의 편의성	학교, 관공서와의 접근성	0.98	본건이 표준지에 비해 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 조망, 통풍, 경 관 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도, 도시가스 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성 인근토지의 이용상황		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적·접면너비 깊이·형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.00	대등함.
	방위·고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지 2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한 기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
누계	1.05 x 0.98 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 ≈ 1.029			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 본건 기호(16~19, 21, 25, 30) VS 표준지(나)

조건	항목	세항목	비교치 (대상/표준지)	비고
가로 조건	가로의폭 구조 등의 상태	폭	1.05	표준지는 세로(불)이나 본건은 세로(가)임.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	공공 및 편익시설과의 접근성 교통시설과의 편의성	학교, 관공서와의 접근성	0.98	본건이 표준지에 비해 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 조망, 통풍, 경 관 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도, 도시가스 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성 인근토지의 이용상황		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적·접면너비 깊이·형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.00	대등함.
	방위·고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지 2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한 기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	0.33	현황 도로임.
누계	1.05 x 0.98 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.33 ≒ 0.340			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 본건 기호(20(보전관리지역 부분), 22(보전관리지역 부분)) VS 표준지(가)

조건	항목	세항목	비교치 (대상/표준지)	비고
가로 조건	가로의폭 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	공공 및 편의시설과의 접근성 교통시설과의 편의성	학교, 관공서와의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 조망, 통풍, 경 관 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도, 도시가스 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	인근토지의 이용상황 지반, 지질 등			
획지 조건	면적·접면너비 깊이·형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.95	본건이 표준지에 비해 획지의 형상 등에서 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지		
	방위·고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지 2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한 기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
누계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00 x 1.00 ≒ 0.950			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9) 본건 기호(20(생산관리지역 부분)) VS 표준지(나)

조건	항목	세항목	비교치 (대상/표준지)	비고
가로 조건	가로의폭 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	공공 및 편익시설과의 접근성 교통시설과의 편의성	학교, 관공서와의 접근성	0.98	본건이 표준지에 비해 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 조망, 통풍, 경 관 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도, 도시가스 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성 인근토지의 이용상황		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적·접면너비 깊이·형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.00	대등함.
	방위·고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지 2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한 기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
누계	1.00 x 0.98 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 ≒ 0.980			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

10) 본건 기호(22(생산관리지역 부분), 24, 31) VS 표준지(나)

조건	항목	세항목	비교치 (대상/표준지)	비고
가로 조건	가로의폭 구조 등의 상태	폭	1.05	본건은 세로(가)이나 표준지는 세로(불)임.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	공공 및 편익시설과의 접근성 교통시설과의 편의성	학교, 관공서와의 접근성	0.98	본건이 표준지에 비해 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 조망, 통풍, 경 관 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도, 도시가스 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성		
인근토지의 이용상황				
자연환경	자연환경	지반, 지질 등		
	면적·접면너비 깊이·형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	대등함.
		방위·고저 등		
방위, 고저, 경사지				
접면도로 상태	각지	2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누계	1.05 x 0.98 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 ≒ 1.029			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

11) 본건 기호(28) VS 표준지(나)

조건	항목	세항목	비교치 (대상/표준지)	비고
가로 조건	가로의폭 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	공공 및 편익시설과의 접근성 교통시설과의 편의성	학교, 관공서와의 접근성	0.98	본건이 표준지에 비해 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 조망, 통풍, 경 관 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도, 도시가스 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성 인근토지의 이용상황		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적·접면너비 깊이·형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.00	대등함.
	방위·고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지 2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한 기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	0.33	현황 도로임.
누계	1.00 x 0.98 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.33 ≒ 0.323			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

12) 본건 기호(29) VS 표준지(가)

조건	항목	세항목	비교치 (대상/표준지)	비고
가로 조건	가로의폭 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	공공 및 편익시설과의 접근성 교통시설과의 편의성	학교, 관공서와의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 조망, 통풍, 경 관 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도, 도시가스 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성		
인근토지의 이용상황				
자연환경	자연환경	지반, 지질 등		
	면적·접면너비 깊이·형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지		
		방위·고저 등		
접면도로 상태	각지 2면획지, 3면획지			
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	현황 도로임.
		기타		
누계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.33 ≒ 0.330			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 14) 본건 기호(32) VS 표준지(다)

조건	항목	세항목	비교치 (대상/표준지)	비고
가로 조건	가로의폭 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	공공 및 편익시설과의 접근성 교통시설과의 편의성	학교, 관공서와의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 조망, 통풍, 경 관 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도, 도시가스 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	인근토지의 이용상황 지반, 지질 등			
획지 조건	면적·접면너비 깊이·형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.80	본건은 표준지에 비해 획지의 형상 등에서 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지		
	방위·고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지 2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한 기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
누계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.80 x 1.00 x 1.00 ≒ 0.800			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 그 밖의 요인(기타요인) 보정

#### (1) 보정의 필요성 및 근거

"부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률" 제9조 제1항, "감정평가에 관한 규칙" 제17조제1항, "토지보상평가지침" 제16조 및 제17조, 대법원판례 2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25 선고) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권의 유사지역의 매매사례, 평가사례와의 균형 유지 및 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

#### (2) 인근의 감정평가 선례선정

##### 1) 인근 평가선례

기 호	소재지	지목	이용상황	면적 (㎡)	용도 지역	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적
A	관음리 82-**	임야	자연림	609	보전관리	2021.11.02	180,000	담보
B	관음리 82-**	도로	도로등	35	보전관리	2021.10.08	121,600	경매
C	관음리 82-**	임야	자연림	843	생산관리	2023.02.13	253,000	담보
D	관음리 96-3	도로	도로등	58	생산관리	2022.11.22	143,000	경매
E	관음리 98-**	임야	자연림	37,248	농림지역	2024.05.21	17,000	공매

##### 2) 인근 거래사례

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (총액)	거래 시점	비고
#1	관음리 82-**	임야	843	생산관리	213,523	180,000,000	2023.02.22	-
#2	관음리 82-**	임야	698	보전관리	249,601	174,221,941	2021.11.12	-
#3	관음리 106-*	임야	143	생산관리	241,958	34,600,000	2019.07.28	-
#4	관음리 산9*	임야	1,322 지분	농림지역	121,028	160,000,000	2022.09.22	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 비교사례의 선정

상기 평가선례 및 거래사례 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 가까운 거리에 소재하여 가격형성요인이 가장 유사할 것으로 판단되는 거래사례#2, #1, 평가선례 E를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하고자 함.

### (3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

$$\frac{\text{기준시점선례기준 표준지단가}}{\text{기준시점 표준지공시지가}} = \frac{\text{선례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

- 1)) 산식
- 2)) 그 밖의 요인 보정치 산정 및 결정

- 이하 공백 -

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ※ 보전관리지역 기타요인

① 사례를 기준으로 한 표준지가격

기호	사례가격 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	비고
#2	249,601	1.02903	1.00	0.665	170,803	표준지 관음리 82-37

※ 시점수정(2021.11.12. ~ 2024.07.22.): 2.903%(1.02903)

※ 지역요인: 표준지와 선례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인

가로	접근	자연	획지	행정	기타	합 계
0.95	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.665
표준지가 도로의 폭 및 획지의 이용상황 등에서 열세함.						

② 공시지가 기준 가격

기호	표준지 소재지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	비고
가	관음리 82-37	50,600	1.00244	1.00	1.000	50,723	-

③그 밖의 요인 보정치 산정

사례 기준가격(원/㎡)	공시지가 기준가격(원/㎡)	기타요인 산정치	기타요인 보정치 결정
170,803	50,723	3.367	3.37

④그 밖의 요인 보정치 결정

본건 토지는 인근지역의 공시지가표준지의 시세반영정도, 호가수준, 거래가능성 등에 의해 영향을 받는 바, 상기의 격차율과 인근지역의 감정평가 사례 및 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 결정함(3.37).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ※ 생산관리지역의 기타요인

① 사례를 기준으로 한 표준지가격

기호	사례가격 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	비고
#1	213,523	1.00172	1.00	0.734	156,995	표준지 관음리 423

※ 시점수정(2023.02.22. ~ 2024.07.22.): 0.172%(1.00172)

※ 지역요인: 표준지와 선례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인

가로	접근	자연	획지	행정	기타	합 계
0.90	1.02	1.00	0.80	1.00	1.00	0.734
표준지가 도로의 폭, 획지의 상태 등에서 열세하나, 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.						

② 공시지가 기준 가격

기호	표준지 소재지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	비고
나	관음리 423	52,300	1.00182	1.00	1.000	52,395	-

③그 밖의 요인 보정치 산정

사례 기준가격(원/㎡)	공시지가 기준가격(원/㎡)	기타요인 산정치	기타요인 보정치 결정
156,995	52,395	2.996	3.00

④그 밖의 요인 보정치 결정

본건 토지는 인근지역의 공시지가표준지의 시세반영정도, 호가수준, 거래가능성 등에 의해 영향을 받는 바, 상기의 격차율과 인근지역의 감정평가 사례 및 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 결정함(3.00).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ※ 농림지역의 기타요인

#### ① 사례를 기준으로 한 표준지가격

기호	사례가격 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	비고
E	17,000	1.00088	1.00	1.100	18,716	표준지 관음리 산92

※ 시점수정(2024.05.21. ~ 2024.07.22.): 0.088%(1.00088)

※ 지역요인: 표준지와 선례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인

가로	접근	자연	획지	행정	기타	합 계
1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
표준지가 사례에 비해 획지의 형상 등에서 우세함.						

#### ② 공시지가 기준 가격

기호	표준지 소재지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	비고
다	관음리 산92	5,140	1.00224	1.00	1.000	5,152	-

#### ③ 그 밖의 요인 보정치 산정

사례 기준가격(원/㎡)	공시지가 기준가격(원/㎡)	기타요인 산정치	기타요인 보정치 결정
18,716	5,152	3.633	3.63

#### ④ 그 밖의 요인 보정치 결정

본건 토지는 인근지역의 공시지가표준지의 시세반영정도, 호가수준, 거래가능성 등에 의해 영향을 받는 바, 상기의 격차율과 인근지역의 감정평가 사례 및 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 결정함(3.63).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	50,600	1.00244	1.00	0.918	3.37	156,921	156,900	-
2	50,600	1.00244	1.00	0.918	3.37	156,921	156,900	-
3	5,140	1.00224	1.00	1.000	3.20	16,485	16,500	-
	50,600	1.00244	1.00	0.900	3.37	153,844	153,800	-
	$(16,500\text{원}/\text{㎡} * 14,176\text{㎡} + 153,800\text{원}/\text{㎡} * 12,323\text{㎡}) / 26,499\text{㎡}$ $\approx 80,300\text{원}/\text{㎡}$							-
4	50,600	1.00244	1.00	0.918	3.37	156,921	156,900	-
5	50,600	1.00244	1.00	0.918	3.37	156,921	156,900	-
	5,140	1.00224	1.00	1.000	3.63	18,700	18,700	-
	$(156,900\text{원}/\text{㎡} * 2,764\text{㎡} + 18,700\text{원}/\text{㎡} * 616\text{㎡}) / 3,380\text{㎡}$ $\approx 131,700\text{원}/\text{㎡}$							-
6	50,600	1.00244	1.00	0.918	3.37	156,921	156,900	-
7	50,600	1.00244	1.00	0.918	3.37	156,921	156,900	-
8	50,600	1.00244	1.00	0.882	3.37	150,767	150,800	-
9	50,600	1.00244	1.00	0.918	3.37	156,921	156,900	-
10	50,600	1.00244	1.00	0.900	3.37	153,844	153,800	-
11	50,600	1.00244	1.00	0.900	3.37	153,844	153,800	-
12	50,600	1.00244	1.00	0.900	3.37	153,844	153,800	-
13	50,600	1.00244	1.00	0.900	3.37	153,844	153,800	-
14	50,600	1.00244	1.00	0.945	3.37	161,536	161,500	-
15	52,300	1.00182	1.00	1.029	3.00	161,744	161,700	-
16	52,300	1.00182	1.00	0.340	3.00	53,443	53,400	-
17	52,300	1.00182	1.00	0.340	3.00	53,443	53,400	-
18	52,300	1.00182	1.00	0.340	3.00	53,443	53,400	-
19	52,300	1.00182	1.00	0.340	3.00	53,443	53,400	-
20	50,600	1.00244	1.00	0.950	3.37	162,391	162,400	-
	52,300	1.00182	1.00	0.980	3.00	154,042	154,000	-
	$(162,400\text{원}/\text{㎡} * 6,674\text{㎡} + 154,000\text{원}/\text{㎡} * 2,734\text{㎡}) / 9,408\text{㎡}$ $\approx 160,000\text{원}/\text{㎡}$							-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
21	52,300	1.00182	1.00	0.340	3.00	53,443	53,400	-
22	50,600	1.00244	1.00	0.950	3.37	162,391	162,400	-
	52,300	1.00182	1.00	1.029	3.00	161,744	161,700	-
	$\frac{(162,400\text{원}/\text{㎡} * 351\text{㎡} + 161,700\text{원}/\text{㎡} * 493\text{㎡})}{844\text{㎡}}$ $\approx 162,000\text{원}/\text{㎡}$							-
23	50,600	1.00244	1.00	0.900	3.37	153,844	153,800	-
24	52,300	1.00182	1.00	1.029	3.00	161,744	161,700	-
25	52,300	1.00182	1.00	0.340	3.00	53,443	53,400	-
26	50,600	1.00244	1.00	0.900	3.37	153,844	153,800	-
27	50,600	1.00244	1.00	0.900	3.37	153,844	153,800	-
28	52,300	1.00182	1.00	0.323	3.00	50,771	50,800	-
29	50,600	1.00244	1.00	0.330	3.37	56,410	56,400	-
30	52,300	1.00182	1.00	0.340	3.00	53,443	53,400	-
31	52,300	1.00182	1.00	1.029	3.00	161,744	161,700	-
32	5,140	1.00224	1.00	0.800	3.63	14,960	15,000	-
33	5,140	1.00224	1.00	1.000	3.63	18,700	18,700	-
34	5,140	1.00224	1.00	1.000	3.63	18,700	18,700	-
35	50,600	1.00244	1.00	0.918	3.37	156,921	156,900	-
36	5,140	1.00224	1.00	1.000	3.63	18,700	18,700	-
37	5,140	1.00224	1.00	1.000	3.63	18,700	18,700	-
38	5,140	1.00224	1.00	1.000	3.63	18,700	18,700	-
39	5,140	1.00224	1.00	1.000	3.63	18,700	18,700	-
40	5,140	1.00224	1.00	1.000	3.63	18,700	18,700	-
41	50,600	1.00244	1.00	0.918	3.37	156,921	156,900	-
42	50,600	1.00244	1.00	0.918	3.37	156,921	156,900	-

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-20	임야	보전관리지역	5,854	5,854	156,900	918,492,600	
2	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-21	임야	보전관리지역	9,937	9,937	156,900	1,559,115,300	
3	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-24	임야	농림지역 보전관리지역	26,499	26,499	80,300	2,127,869,700	
4	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-25	임야	보전관리지역	10,040	10,040	156,900	1,575,276,000	
5	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-26	임야	보전관리지역 농림지역	3,380	3,380	131,700	445,146,000	
6	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-27	임야	보전관리지역	3,957	3,957	156,900	620,853,300	
7	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-28	임야	보전관리지역	6,105	6,105	156,900	957,874,500	
8	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-29	임야	보전관리지역	356	356	150,800	53,684,800	

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
9	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-30	임야	보전관리지역	4,102	4,102	156,900	643,603,800	
10	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-41	임야	보전관리지역	1,983	1,983	153,800	304,985,400	
11	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-43	임야	보전관리지역	1,615	1,615	153,800	248,387,000	
12	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-44	임야	보전관리지역	1,616	1,616	153,800	248,540,800	
13	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-45	임야	보전관리지역	1,616	1,616	153,800	248,540,800	
14	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-47	임야	보전관리지역	1,983	1,983	161,500	320,254,500	
15	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-48	임야	생산관리지역	1,280	1,280	161,700	206,976,000	
16	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-50	도로	생산관리지역	387	387	53,400	20,665,800	

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
17	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-51	도로	생산관리지역	130	130	53,400	6,942,000	
18	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-53	도로	생산관리지역	116	116	53,400	6,194,400	
19	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-55	도로	생산관리지역	302	302	53,400	16,126,800	
20	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-57	임야	보전관리지역 생산관리지역	9,408	9,408	160,000	1,505,280,000	
21	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-58	도로	생산관리지역	61	61	53,400	3,257,400	
22	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-68	임야	보전관리지역 생산관리지역	844	844	162,000	136,728,000	
23	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-71	임야	보전관리지역	1,633	1,633	153,800	251,155,400	
24	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-79	임야	생산관리지역	367	367	161,700	59,343,900	

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
25	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-80	도로	생산관리지역	140	140	53,400	7,476,000	
26	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-82	임야	보전관리지역	35	35	153,800	5,383,000	토지임야
27	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-86	임야	보전관리지역	15	15	153,800	2,307,000	토지임야
28	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-89	도로	생산관리지역	26	26	50,800	1,320,800	
29	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-90	도로	보전관리지역	53	53	56,400	2,989,200	
30	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-91	도로	생산관리지역	54	54	53,400	2,883,600	
31	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	98-8	임야	생산관리지역	10,079	10,079	161,700	1,629,774,300	
32	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	98-9	임야	농림지역 보전관리지역 생산관리지역	193,569	193,569	15,000	2,903,535,000	

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
33	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	98-10	임야	농림지역	16,528	16,528	18,700	309,073,600	
34	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	98-11	임야	농림지역	3,305	3,305	18,700	61,803,500	
35	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	98-12	임야	보전관리지역	6,779	6,779	156,900	1,063,625,100	
36	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	98-14	임야	농림지역	22,164	22,164	18,700	414,466,800	
37	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	98-15	임야	농림지역	32,785	32,785	18,700	613,079,500	
38	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	98-16	임야	농림지역	16,529	16,529	18,700	309,092,300	
39	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	98-18	임야	농림지역	37,248	37,248	18,700	696,537,600	
40	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	98-24	임야	농림지역	6,620	6,620	18,700	123,794,000	

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
41	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-22	임야	보전관리지역	9,937	9,937	156,900	1,559,115,300	
42	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	82-23	임야	보전관리지역	16,563	16,563	156,900	2,598,734,700	
<b>합 계</b>								<b>₩24,790,285,500.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                        |                |
|---------------|------------------------|----------------|
| (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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

**(1) 위치 및 주위환경**

본건은 경기도 광주시 퇴촌면 관음리 소재 "관음3리마을회관" 동측 근거리에 위치하며, 주위는 전원주택, 임야, 주거나지, 자연림 등이 혼재하는 지역임.

**(2) 교통상황**

본건 중 일부 토지는 (기호15~22, 24~28, 30, 31) 차량의 접근이 가능하며, 버스정류장까지의 거리 및 운행 횟수 등을 고려할 때 대중교통의 이용은 불편한 편임.

**(3) 형태 및 이용상태**

기호(1,3,4,8~10,13~15,20,22~24,31~33,36~40): 부정형의 완경사지로 자연림상태임.  
 기호(16,18~19,21,25,30): 부정형의 완경사지로 현황 도로임.  
 기호(27): 부정형의 완경사지로 현황 성토된 토지임야임.  
 기호(17,28,29): 사다리 완경사지로 현황 도로임.  
 기호(26): 사다리 완경사지로 현황 성토된 토지임야임.  
 기호(2,5~7,11,12,34~35,41~42): 사다리 완경사지로 자연림상태임.

**(4) 인접 도로상태**

본건(1~14,23,32~42)는 맹지임.  
 본건(22): 북측으로 노폭 약6m의 콘크리트 포장도로와 접함.  
 본건(15): 북측으로 노폭6m의 콘크리트 포장도로에 접함.  
 본건(16,17,18,19,21,25,28,29,30): 현황 노폭 약6m의 콘크리트 포장도로임.  
 본건(20): 서측으로 노폭 약3m의 비포장도로에 접함.  
 본건(24): 북동측 및 서측으로 노폭 약6m 콘크리트 포장도로에 접함.  
 본건(26,27): 북측으로 노폭 약3m의 비포장도로에 접함.  
 본건(31): 북서측으로 노폭 약3m의 아스팔트 포장도로에 접함.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

기호(1),(2),(4),(6)~(14),(23),(26)~(27),(29),(35), (41)~(42)  
 보전관리지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역임.

기호(3)

농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 보전산지, 임업용산지, 준보전산지, 자연보

# 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이	(2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	(3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건
<p>전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역임.</p>		
<p>기호(5) 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 보전산지, 임업용산지, 준보전산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역임.</p>		
<p>기호(15) 생산관리지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.</p>		
<p>기호(16)~(19), (21) 생산관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역임.</p>		
<p>기호(20) 보전관리지역, 생산관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역임.</p>		
<p>기호(22) 보전관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역임.</p>		
<p>기호(24) 생산관리지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역임.</p>		
<p>기호(25,28,30,31) 생산관리지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역임.</p>		
<p>기호(32) 농림지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 보전산지, 임업용산지, 자연</p>		

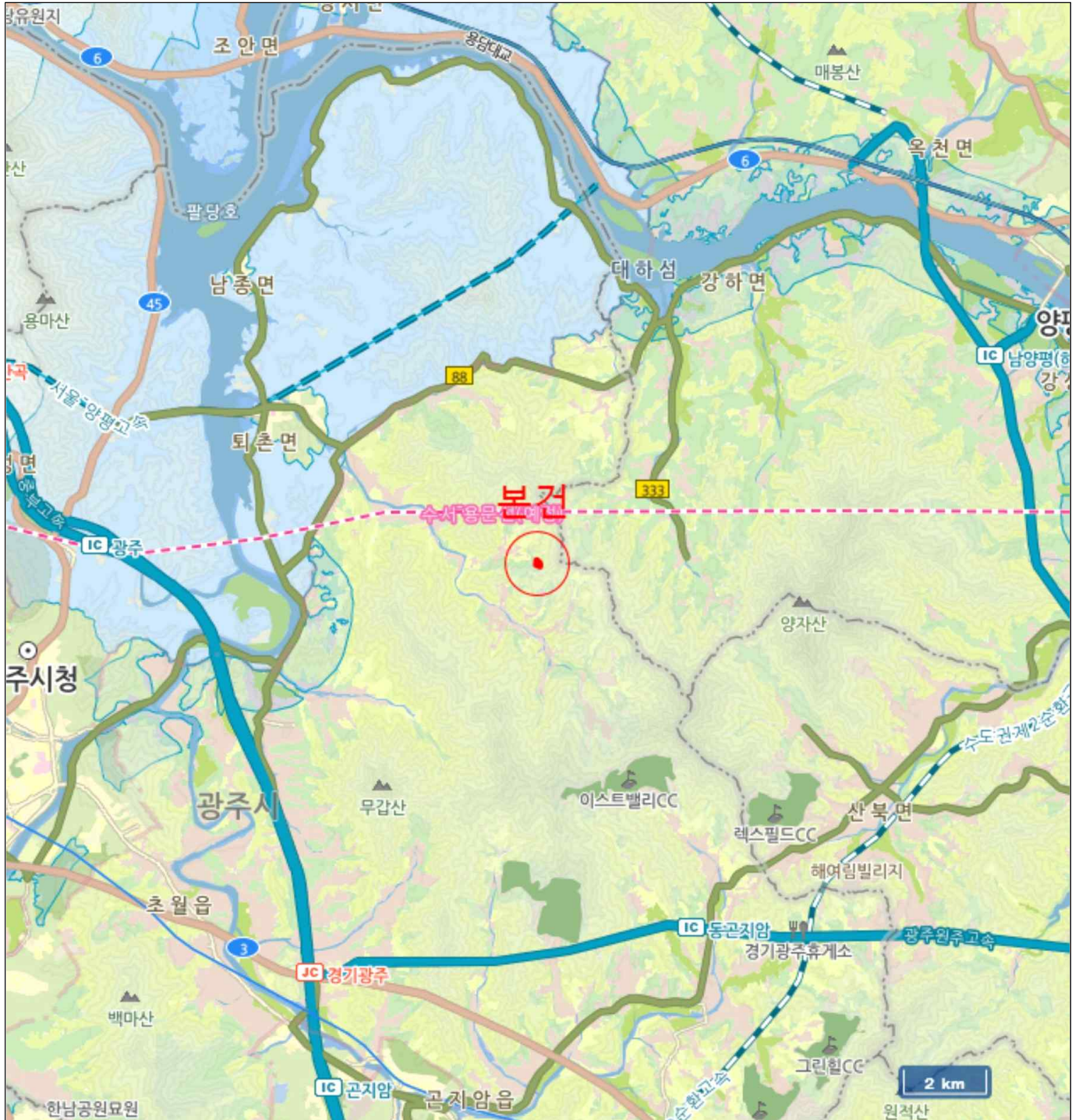
## 토지 감정평가요항표

(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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	
<p>보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역임.</p> <p>기호(33) 농림지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 임업용산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역임.</p> <p>기호(34) 농림지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 보전산지, 임업용산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역임.</p> <p>기호(36,37,38,40) 농림지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 보전산지, 임업용산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역임.</p> <p>기호(39) 농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 임업용산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역임.</p> <p><b>(6) 제시목록 외의 물건</b> 없음.</p> <p><b>(7) 공부와의 차이</b> 없음.</p> <p><b>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</b> 임대관계는 미상임.</p> <p>기호25 토지상에 도로를 가로지르는 펜스가 설치되어 있음.</p>		

# 광역 위치도



소재지	경기도 광주시 퇴촌면 관음리 82-20외
-----	------------------------

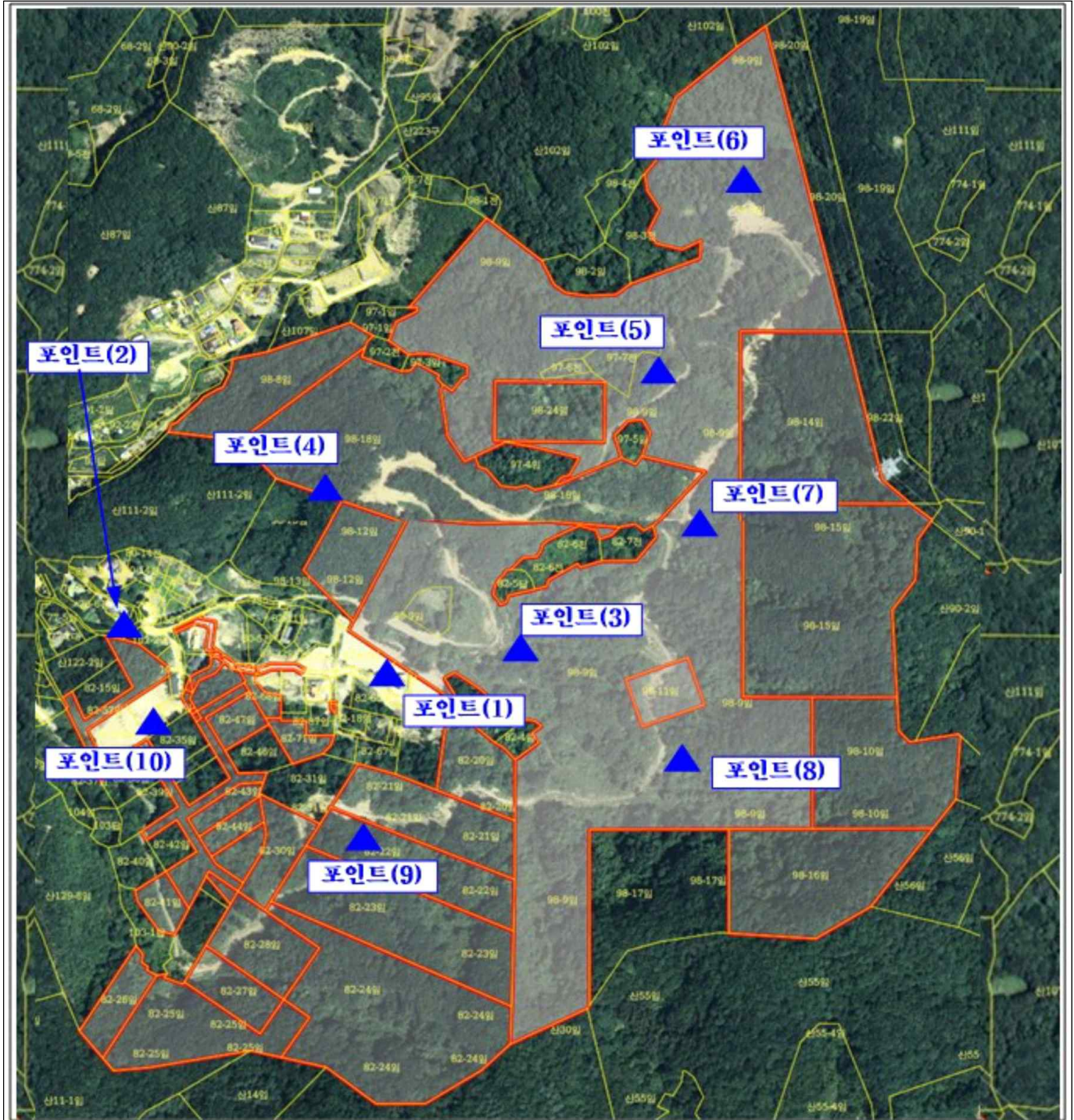


# 위 치 도

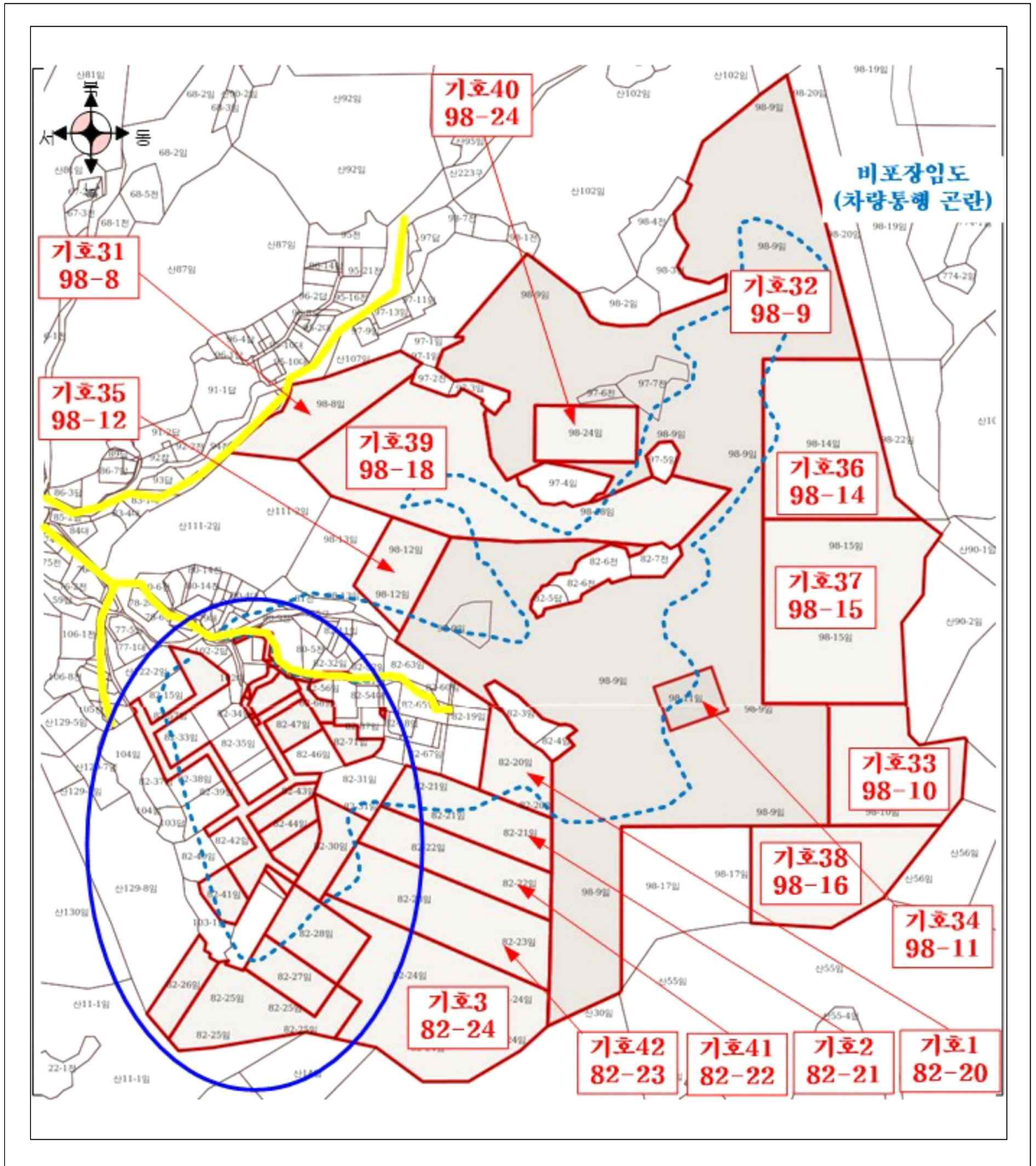


소재지

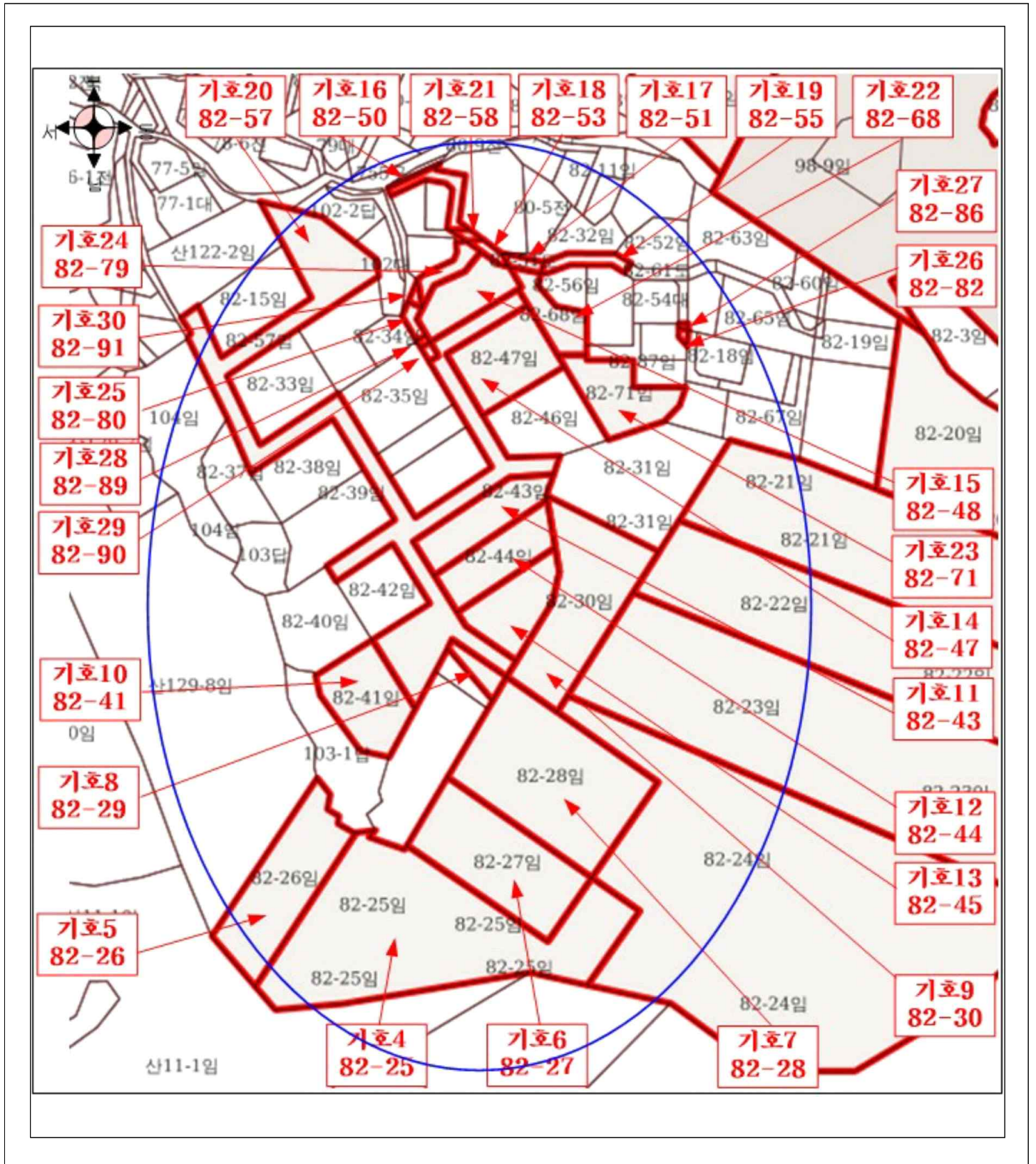
경기도 광주시 퇴촌면 관음리 82-20외



# 지 적 도



# 지 적 도



# 사 진 용 지



남측에서 촬영



남측에서 촬영



북측에서 촬영

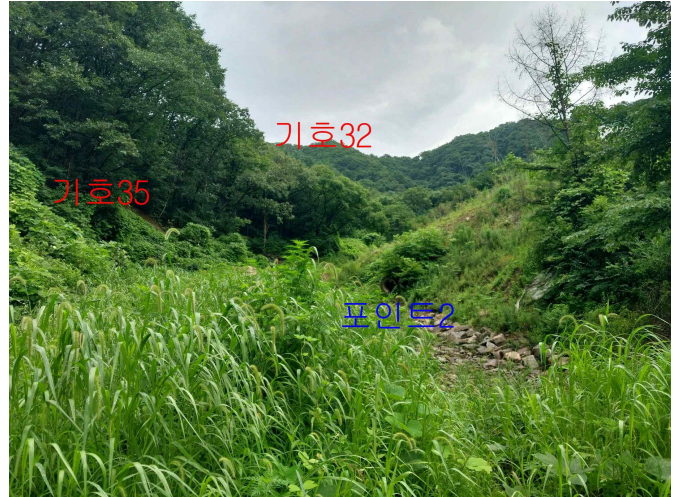


동측에서 촬영

# 사 진 용 지



서측에서 촬영



서측에서 촬영



기호35토지의 임도가 유실된 상태



포인트3 지점의 기호32토지

# 사 진 용 지



포인트4 지점의 기호39토지



서측에서 촬영



포인트6지점의 기호32



북측에서 촬영

# 사 진 용 지



북측에서 촬영



북서측에서 촬영



북서측에서 촬영



포인트7 지점의 기호32

# 사 진 용 지



포인트 7지점



포인트8지점 기호2토지



북동측에서 촬영



북동측에서 촬영

# 사 진 용 지



포인트9 지점



포인트 10지점



북측에서 촬영



남동측에서 촬영

# 사 진 용 지



남측에서 촬영



북동측에서 촬영



북측에서 촬영



서측에서 촬영