감 정 평 가 서

의 뢰 인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정
건 명	박원철 소유물건(2025타경51597)
감정서번호	25-0225-01

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.

다누감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 태 경

감정평가액	일십오억삼천팔백팔십육만삼천원정(₩1,538,863,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	수원지방법원 성남지원 경매5계	
소 유 자 (대상업체명)	박원철 (2025타경51597)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.03.04	2025.03.03 ~ 2025.03.04	2025. 03. 05

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	1548 중 1479 이	토지	1548 중 1479 하 여	- 백	1,538,863,000
	합 계					₩1,538,863,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 남종면 삼성리 소재 “족동마을” 내에 위치하는 부동산(토지)으로서 수원지방법원 성남지원의 “부동산 임의경매” 목적을 위한 감정평가 임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」,「감정평가에 관한 규칙 등 제반관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가 하였으며, 본건 평가의 수요성, 환가성 및 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 본건평가시 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료 일자인 2025.03.04.을 기준시점으로 함.

3. 감정평가의 조건

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기타 참고사항

가. 본건 토지의 소재지, 지목, 면적등은 귀원의 제시목록, 토지대장, 지적도등을 기준으로 평가하였습니다.

나. 본건 토지에 대한 지적경계 및 면적, 이용상황 등에 대한 판단은 관련공부 및 목측, 탐문조사 등을 통하여 판단하였으며 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량등을 요하는 바 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

다. 조사일 현재 본건 토지(기호6)는 평가전례 및 관계행정청(남종면 행정복지센터) 문의결과 단독주택 신축을 위한 건축신고를 득한 후 착공신고한 토지로서 금번 평가에서는 이를 감안하여 평가가액을 산정하였으니 경매진행 및 입찰참여시 건축신고의 유무 및 유효기간등을 재확인하시기 바랍니다.

라. 조사일 현재 본건 토지(기호3,4,5)는 평가전례 및 관계행정청(남종면 행정복지센터) 문의결과 단독주택 신축을 위한 건축신고를 득하였으니 허가취소된 것으로 조사되는 바 경매진행 및 입찰참여시 건축신고의 취소 유무 등을 재확인하시기 바랍니다.

마. 조사일 현재 본건 기호(1)토지는 공유지분의 토지로서 귀원이 제시한 박원철 지분(183분의 114)의 위치 및 경계확인이 곤란하여 금번 평가에서는 토지 전체면적에 대한 평균단가를 적용하였으며 제시목록상 지분비율을 적용하여 평가하였으니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 조사일 현재 본건 기호(1,2,8)토지는 토지이용계획확인원상 도시계획시설 소로2류 저촉(기호1), 소로2류,소로3류저촉(기호2), 소로3류(기호8)로서 금번 평가에서는 공법상의 제한의 정도를 감안하여 평가가액을 산정하였으니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

사. 조사일 현재 본건 기호(7)토지는 인접 건축신고 토지(기호6)의 잔여지(도로예정지)로서 금번 평가에서는 이를 감안하여 평가가액을 산정하였으니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

감정평가 평가방법에는 "감정평가에 관한 규칙"등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 아래와 같은 감정평가 3방식(원가방식,비교방식,수익방식)이 있음.

가. 평가방법

ㄱ) **원가방식**은 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법임.

ㄴ) **비교방식**은 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정등을 가하여 가격을 산정하는 방법임.

ㄷ) **수익방식**은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법임.

나. 적용 감정평가방법의 결정

토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 의거, 본건 토지와 제반 사항(용도지역, 이용상황등)이유사하다고 인정되는 공시지가 표준지를 선정하여, 표준지의공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률 및 선정된 공시지가 표준지와 본건 토지와의 가격형성에 영향을주는 지역요인, 개별요인의 비교 및 그 밖의요인의 보정을 거쳐 대상토지를 분석하고, 인근지가수준과 공법상 제한 정도 및 평가목적 등을 종합 참작하여 평가하는 공시지가기준법으로 감정평가하되, 비교방식(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 토지감정평가액 산출

♣ 대상토지 개요

기호	소재지	지목/ 및 용도	면적/㎡	용도지역/ 형상	이용 상황	도로 교통	개별지가/ 2024년 (원)
1	삼성리 291-65번지	대	183 중 114	1종 일반주거 사다리 평지	주거나지	맹지	470,000
2	삼성리 291-67번지	답	183	1종 일반주거 부정형 평지	주거나지	맹지	470,000
3	삼성리 291-68번지	답	32	1종 일반주거 사다리 평지	주거나지	맹지	553,200
4	삼성리 291-71번지	대	301	1종 일반주거 부정형 평지	주거나지	세로(가)	579,300
5	삼성리 291-72번지	대	333	1종 일반주거 부정형 평지	주거나지	세로(가)	579,300
6	삼성리 291-73번지	대	358	1종 일반주거 부정형 평지	주거나지	세로(가)	579,300
7	삼성리 291-74번지	대	147	1종 일반주거 세장형 평지	주거나지	세로(가)	221,200
8	삼성리 291-80번지	대	11	1종 일반주거 사다리 평지	주거나지	맹지	470,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정(2025. 01.01일 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	광주시 남종면 삼성리 291-35번지	대	633	단독 주택	1종 일반주거	세로(가)	사다리 평지	683,600	-

※「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 표준지를 비교표준지로 선정함.

나.시점수정

① 지가변동률 (2025년 03월 04일 기준)

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 2025년 01월 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

소재지	용도지역	지가변동률	비 고
경기도 광주시	주거지역	0.293	경기도 광주시 (25.01.01~25.03.04) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.144 (1 + 0.00144) * (1 + 0.00144 * 32/31) ≒ 1.00293
	합계		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 시점수정기준

시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가격 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였습니다.

따라서 국토교통부장관이 월별로 조사.발표하는 비교표준지가 있는 시.군.구와 동일한 용지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사.발표되지 아니하여 직전월의 지가 변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

③ 시점수정률 결정(지가변동률)

시점수정률	경기도 광주시 주거지역 : 1.00293

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고있어 지역요인 유사함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 개별요인 비교

♣ 개별요인 비교항목

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조등의상태	폭
		포장
		보도
		계통및연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공및 편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원,병원,관공서등과의 거리 및 편익성
획지조건	면적,접면,너비,깊이,형상등	면적,접면너비,깊이,부정형평지,삼각지,자루형획지 등
	방위,고저등	방위,고저,경사지
	접면도로상태	각지,2면획지,3면획지
환경조건	일조,자연환경	일조,통풍,조망,경관,지반,지질 등.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성
	위험 및 혐오시설 등	변전소,가스탱크,오수처리장등의유무
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역,지구,구역 등
		용적제한,고도제한
기타조건	기타	장래의동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

♣ 개별요인 비교치(비교표준지A)

기호	가로 조건	접근 조건	획지 조건	환경 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1,2,8	0.90	1.00	0.90	1.00	0.80	0.80	0.518.
3,4,5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.850.
6	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.950.
7	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.70	0.700.

기호(1,2,8) 비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 획지조건(형상), 행정적조건(도로저촉 및 도로), 기타조건(토지의 이용상황)에서 열세한 편임.
기호(3,4,5) 비교표준지 대비 본건은 기타조건(토지의 이용상황)에서 열세한 편임.
기호(6) 비교표준지 대비 본건은 건축신고 토지로서 기타조건(토지의 이용상황)에서 열세한 편임.
기호(7) 비교표준지 대비 본건은 건축신고 토지의 잔여지(도로예정지)로서 기타조건(토지의 이용상황)에서 열세한 편임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인을 통한 가격보정의 필요성

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제3항 제5조와 국토교통부 유권해석(국토해양부 토정30241-36538,1991.12.28),대법원판례(2003다38207판결(2004.05.14선고).2002두5054(2003.07.25선고)"등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 ,인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 인근 평가선례 (자료출처:협회 감정평가정보)

NO	소재지	지목	면적/㎡	토지단가 (원/㎡)	가격시점	평가목적	비 고
(1)	삼성리 291-**번지	대	593	1,220,000	2023.09.18	시가참고	적용
(2)	삼성리 291-**번지	대	88	1,300,000	2024.09.23	담보	-
(3)	삼성리 291-**번지	답	309	997,000	2023.03.31	담보	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 본건 평가선례 (자료출처:협회 감정평가정보)

NO	소재지	지목	면적/㎡	토지단가 (원/㎡)	가격시점	평가목적	비 고
(1)	삼성리 291-68번지	답	32	1,130,000	2023.02.08	담보	본건 기호(3)
(2)	삼성리 291-71번지	대	301	1,360,000	2023.02.08	담보	본건 기호(4)
(3)	삼성리 291-72번지	대	333	1,360,000	2023.02.08	담보	본건 기호(5)
(4)	삼성리 291-73번지	대	358	1,360,000	2023.02.08	담보	본건 기호(6)

③ 인근 유사토지의 탐문 지가수준

본건 인근 토지 탐문가격 수준 (1종일반주거 - 대지)	약 900,000원/㎡ - 1,400,000원/㎡ 수준으로 탐문조사됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 그밖의요인의 격차율 산정

ㄱ) 사례의 선정

비교표준지 및 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황이 동일 또는 유사한 인근지역에 위치하는등 비교가능성이 크다고 사료되는 인근 평가선례 기호(1)을 선정함.

ㄴ) 산정산식

(평가선례기준 표준지 평가) 사례가격 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

(표준지 공시지가 시점수정) 공시지가 x 시점수정

ㄷ) 사정보정

인근 평가선례는 적정한 시세를 반영하여 평가하였으므로 사정보정 없음.(1.00)

ㄹ) 시점수정

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률(%)
인근 평가선례 기호(1)	2023.09.18 - 2025.03.04	주거지역	2.805% (1.02805)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㅁ) 지역요인

인근 평가선례와 표준지공시지가 동일 수급권내에 위치하여 지역요인 대체적으로 유사함.(1.00)

ㅂ) 개별요인비교

비교 표준지	인근 평가선례	가로 조건	접근 조건	획지 조건	환경 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	1	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05.
평가선례 대비 비교표준지는 가로조건(가로의 폭)에서 우세한 편임.								

ㅅ) 그 밖의요인 보정치 산정

구분	단가	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	비 고
사례(1)기준 비교표준지가격	1,220,000	1.02805	1.00	1.05	1,316,932	1.92
시점수정한 비교표준지 공시지가	683,600	1.00293	1.00	1.00	685,602	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㅇ) 그 밖의요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 상향보정 하였음.

♣. 공시지가기준법에 의한 토지 단가

산식 = 공시지가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인

대상 토지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2,8	683,600	1.00293	1.00	0.518	1.92	681,873	682,000
3,4,5	683,600	1.00293	1.00	0.850	1.92	1,118,904	1,120,000
6	683,600	1.00293	1.00	0.950	1.92	1,250,540	1,250,000
7	683,600	1.00293	1.00	0.700	1.92	921,450	921,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정,시점수정,가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 산출함.

♣ 인근 토지의 거래사례 (감정평가정보체계)

기호	소재지	지목/ 용도지역	이용 상황	면적 (㎡)	거래가격 (단가/㎡)	거래시점	비고
(1)	삼성리 291-** 번지	대 1종 일반주거	주거나지	토지 88	92,878,735 (토지단가 @1,055,000)	2024.09.03	토지만 거래

나 비교 거래사례의 채택

거래사례중에서 용도지역, 이용상황등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 선정하는 바 거래사례 (1)를 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 사정보정

상기 거래사례는 매수자와 매도자간의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

라. 시점수정

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률(%)
거래사례(1)	2024.09.03 - 2025.03.04	주거지역	0.988% (1.00988)

마. 가치형성요인(지역요인)비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하는 바 가치형성요인(지역요인)은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 가치형성요인(개별요인)비교

대상	거래 사례	가로 조건	접근 조건	획지 조건	환경 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1,2,8	1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.70	1.00	0.700
3,4,5	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
6	1	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	1.265
7	1	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.935

기호(1,2,8) 비교표준지 대비 본건은 행정적조건(도로저촉 및 도로)에서 열세한 편임.
기호(3,4,5) 비교표준지와 본건은 개별요인 유사한 편임.
기호(6) 비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 기타조건(건축신고 토지)에서 우세한 편임.
기호(7) 비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭)은 우세하나 기타조건((건축신고 토지의 잔여지(도로예정지))에서는 열세한 편임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지 단가

대상토지	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2,8	1,055,000	1.00	1.00988	1.00	0.700	745,796	746,000
3,4,5	1,055,000	1.00	1.00988	1.00	1.000	1,065,423	1,070,000
6	1,055,000	1.00	1.00988	1.00	1.265	1,347,760	1,350,000
7	1,055,000	1.00	1.00988	1.00	0.935	996,170	996,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시산가액 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액 결정의견

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

대상토지	공시지가기준법 단가 (원/㎡)	거래사례비교법 단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2,8	682,000	746,000	**682,000**
3,4,5	1,120,000	1,070,000	**1,120,000**
6	1,250,000	1,350,000	**1,250,000**
7	921,000	996,000	**921,000**

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정의견

본건은 평가대상 건의 제반 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한, 인근가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하고 평가목적(경매)을 감안하여 상기와 같이 평가액을 결정함.

기호	지번	지목/용도	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	삼성리 291-65번지	대	114	682,000	77,748,000	토지
2	삼성리 291-67번지	답	183	682,000	124,806,000	토지
3	삼성리 291-68번지	답	32	1,120,000	35,840,000	토지
4	삼성리 291-71번지	대	301	1,120,000	337,120,000	토지
5	삼성리 291-72번지	대	333	1,120,000	372,960,000	토지
6	삼성리 291-73번지	대	358	1,250,000	447,500,000	토지
7	삼성리 291-74번지	대	147	921,000	135,387,000	토지
8	삼성리 291-80번지	대	11	682,000	7,502,000	토지
합 계					**1,538,863,000**	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 광주시 남종면 삼성리	291-65	대	1종일반주거	114 183 x --- 183	114	682,000	77,748,000	
			매각지분	갑구 16번	박원철 지분	183분의 114	전부		
2	경기도 광주시 남종면 삼성리	291-67	답	1종일반주거	183	183	682,000	124,806,000	
3	경기도 광주시 남종면 삼성리	291-68	답	1종일반주거	32	32	1,120,000	35,840,000	
4	경기도 광주시 남종면 삼성리	291-71	대	1종일반주거	301	301	1,120,000	337,120,000	
5	경기도 광주시 남종면 삼성리	291-72	대	1종일반주거	333	333	1,120,000	372,960,000	
6	경기도 광주시 남종면 삼성리	291-73	대	1종일반주거	358	358	1,250,000	447,500,000	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
7	경기도 광주시 남종면 삼성리	291-74	대	1종일반주거	147	147	921,000	135,387,000	
8	경기도 광주시 남종면 삼성리	291-80	대	1종일반주거	11	11	682,000	7,502,000	
	합 계							**₩1,538,863,000.-**	
				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 남종면 삼성리 소재 "족동마을" 내에 위치하며 부근은 국도주변 농촌지대로서 인근으로 단독주택 및 전원주택, 근린생활시설, 농경지, 임야등이 소재하며 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) 인접지와 등고 평탄한 사다리형 토지로서 주거나지 상태임.

기호(2) 인접지와 등고 평탄한 부정형 토지로서 주거나지 상태임.

기호(3) 인접지와 등고 평탄한 사다리형 토지로서 주거나지 상태임.

기호(4) 인접지와 등고 평탄한 부정형 토지로서 주거나지 상태임.

기호(5) 인접지와 등고 평탄한 부정형 토지로서 주거나지 상태임.

기호(6) 인접지와 등고 평탄한 부정형 토지로서 주거나지(이행지) 상태임.

기호(7) 인접지와 등고 평탄한 세장형 토지로서 주거나지(잔여지-도로예정지) 상태임.

기호(8) 인접지와 등고 평탄한 사다리형 토지로서 주거나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2,3,8) 맹지임/

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)

기호(4,5,6) 본건 기호(7)토지가 기호(4,5,6)에 접한 로폭 약 5-6미터 도로 예정지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)
도시지역, 제1종일반주거지역(삼성리 족동), 제1종지구단위계획구역(지구단위계획구역 세부수립내용은 도시계획과에 별도 확인요(삼성리), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 소로3류(폭 8m 미만)(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 환경정비구역<상수원관리규칙>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 상수원보호구역(상수원보호구역 저촉사항은 수질정책과 지원사업팀에 별도 확인요)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 특별대책지역<환경정책기본법>

기호(2)
도시지역, 제1종일반주거지역(삼성리 족동), 제1종지구단위계획구역(지구단위계획구역 세부수립내용은 도시계획과에 별도 확인요(삼성리), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 소로3류(폭 8m 미만)(저촉)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 환경정비구역<상수원관리규칙>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 상수원보호구역(상수원보호구역 저촉사항은 수질정책과 지원사업팀에 별도 확인요)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 특별대책지역<환경정책기본법>

기호(3,4)
도시지역, 제1종일반주거지역(삼성리 족동), 제1종지구단위계획구역(지구단위계획구역 세부수립내용은 도시계획과에 별도 확인요(삼성리), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전

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)

법>, 환경정비구역<상수원관리규칙>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 상수원보호구역(상수원보호구역 저촉사항은 수질정책과 지원사업팀에 별도 확인요)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 특별대책지역<환경정책기본법>

기호(5)
도시지역, 제1종일반주거지역(삼성리 족동), 제1종지구단위계획구역(지구단위계획구역 세부수립내용은 도시계획과에 별도 확인요(삼성리), 소로2류(폭 8m~10m)(접함)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 환경정비구역<상수원관리규칙>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 상수원보호구역(상수원보호구역 저촉사항은 수질정책과 지원사업팀에 별도 확인요)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 특별대책지역<환경정책기본법>

기호(6)
도시지역, 제1종일반주거지역(삼성리 족동), 제1종지구단위계획구역(지구단위계획구역 세부수립내용은 도시계획과에 별도 확인요(삼성리)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 환경정비구역<상수원관리규칙>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 상수원보호구역(상수원보호구역 저촉사항은 수질정책과 지원사업팀에 별도 확인요)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 특별대책지역<환경정책기본법>

기호(7)
도시지역, 제1종일반주거지역(삼성리 족동), 제1종지구단위계획구역(지구단위계획구역 세부수립내용은 도시계획과에 별도 확인요(삼성리), 소로3류(폭 8m미만)(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 환경정비구역<상수원관리규칙>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 상수원보호구역(상수원보호구역 저촉사항은 수질정책과 지원사업팀에 별도 확인요)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 특별대책지역<환경정책기본법>

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)

기호(8)
도시지역, 제1종일반주거지역(삼성리 족동), 제1종지구단위계획구역(지구단위계획구역 세부수립내용은 도시계획과에 별도 확인요(삼성리), 소로3류(폭 8m미만)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 환경정비구역<상수원관리규칙>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 상수원보호구역(상수원보호구역 저촉사항은 수질정책과 지원사업팀에 별도 확인요)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 특별대책지역<환경정책기본법>

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

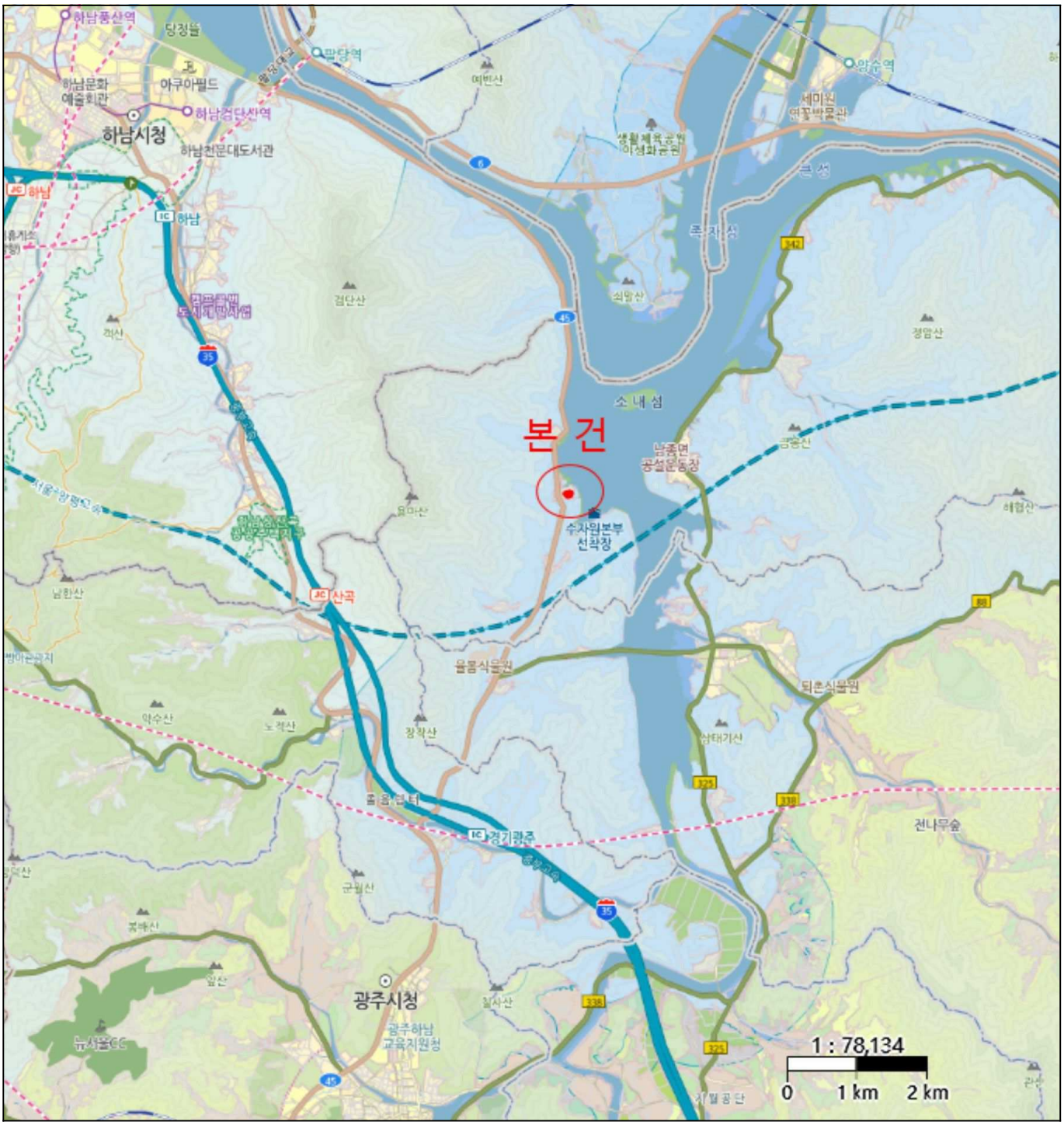
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 미상임.

2) "감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견" 참고

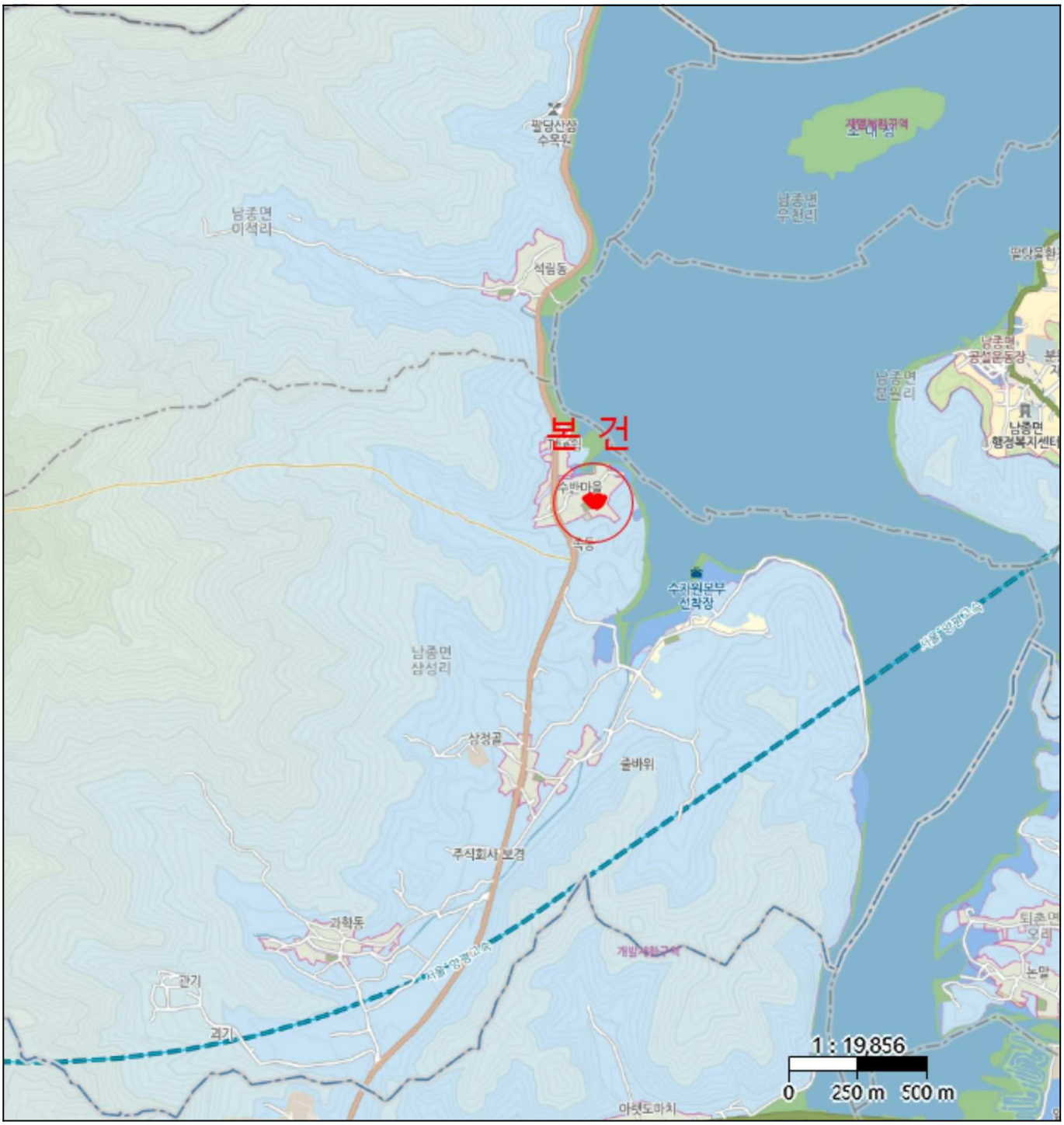
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 광주시 남종면 삼성리 291-65외



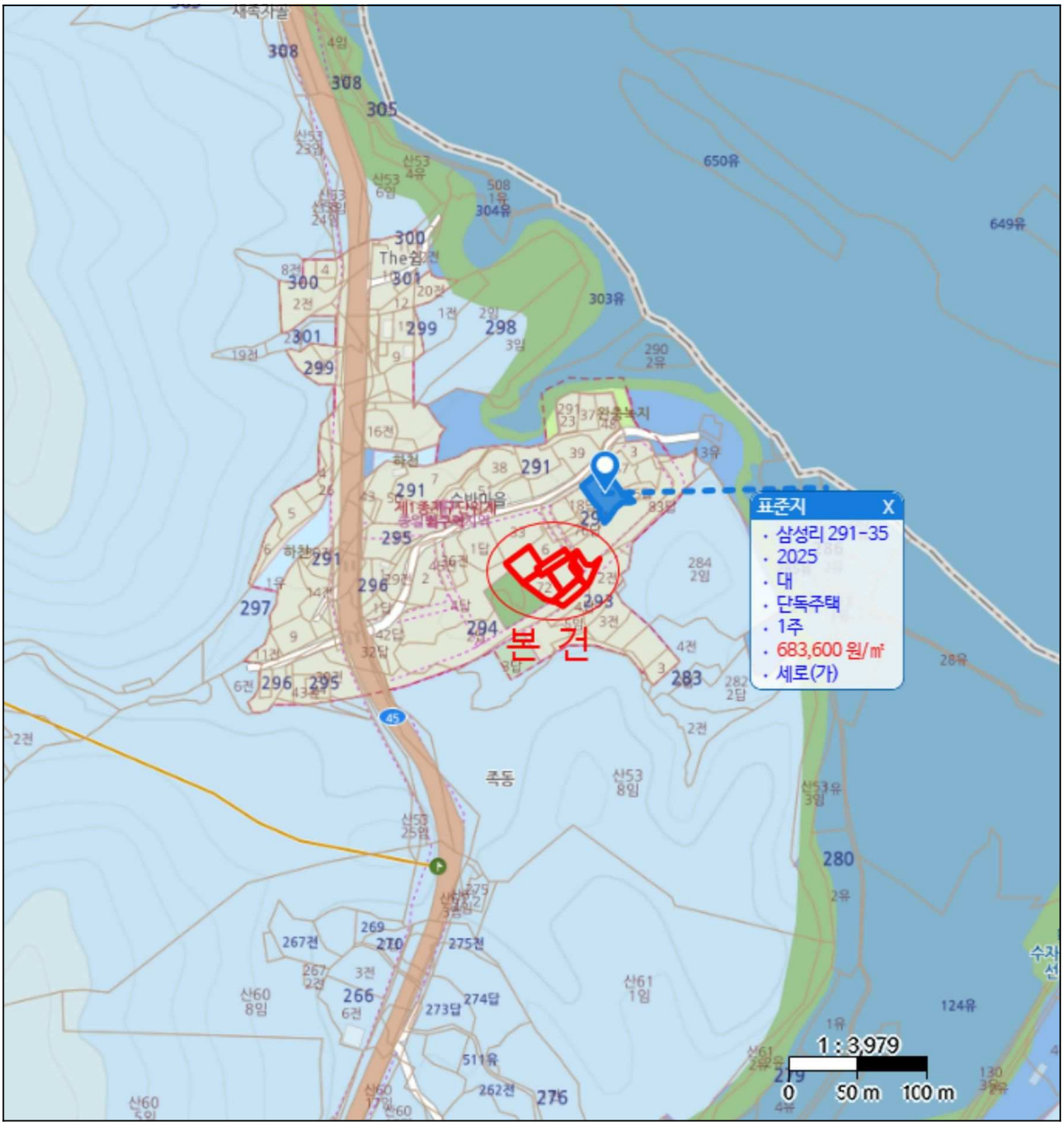
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 광주시 남종면 삼성리 291-65외



위 치 도

소 재 지	경기도 광주시 남종면 삼성리 291-65외

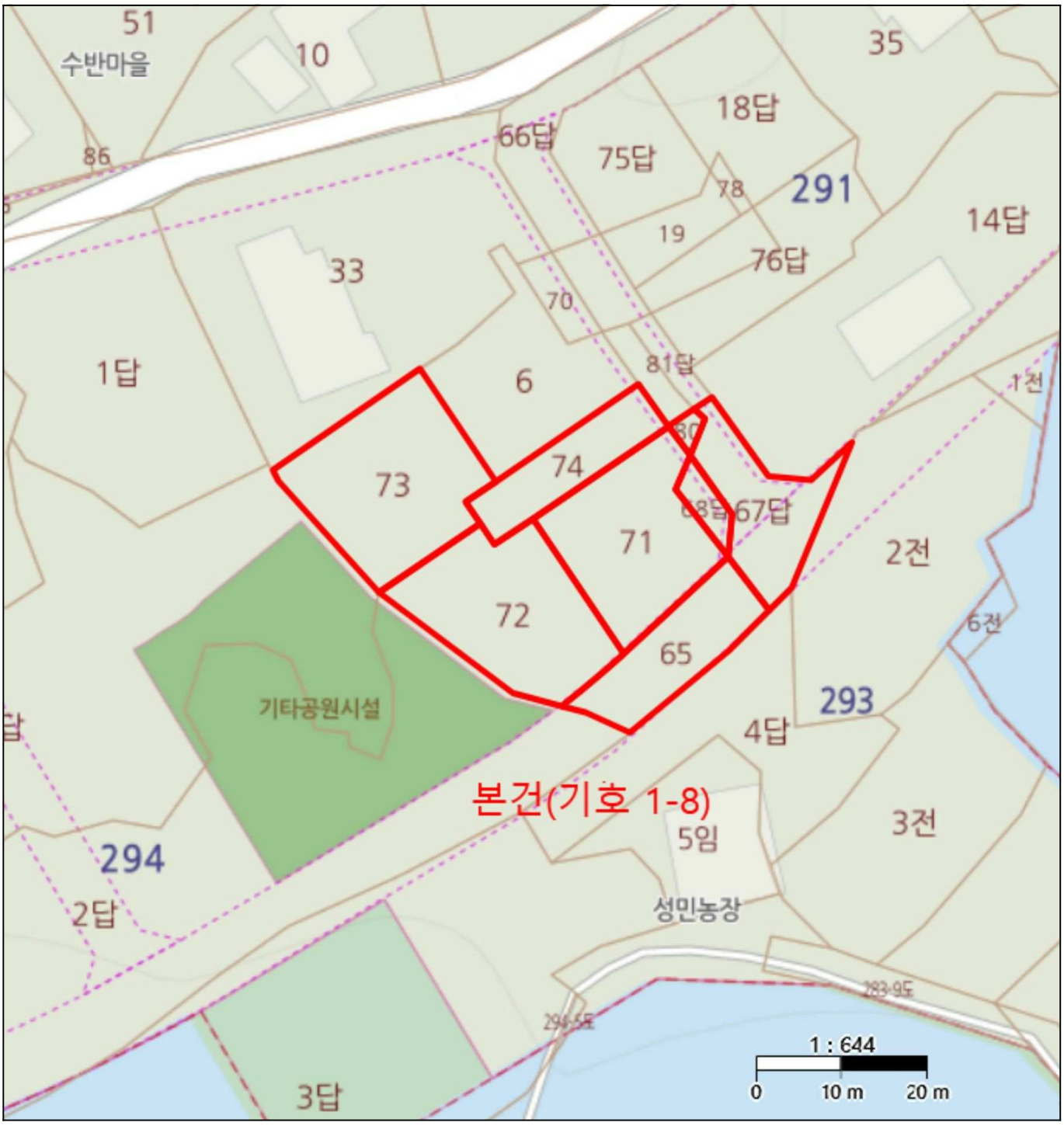


위 치 도

소 재 지	경기도 광주시 남종면 삼성리 291-65외

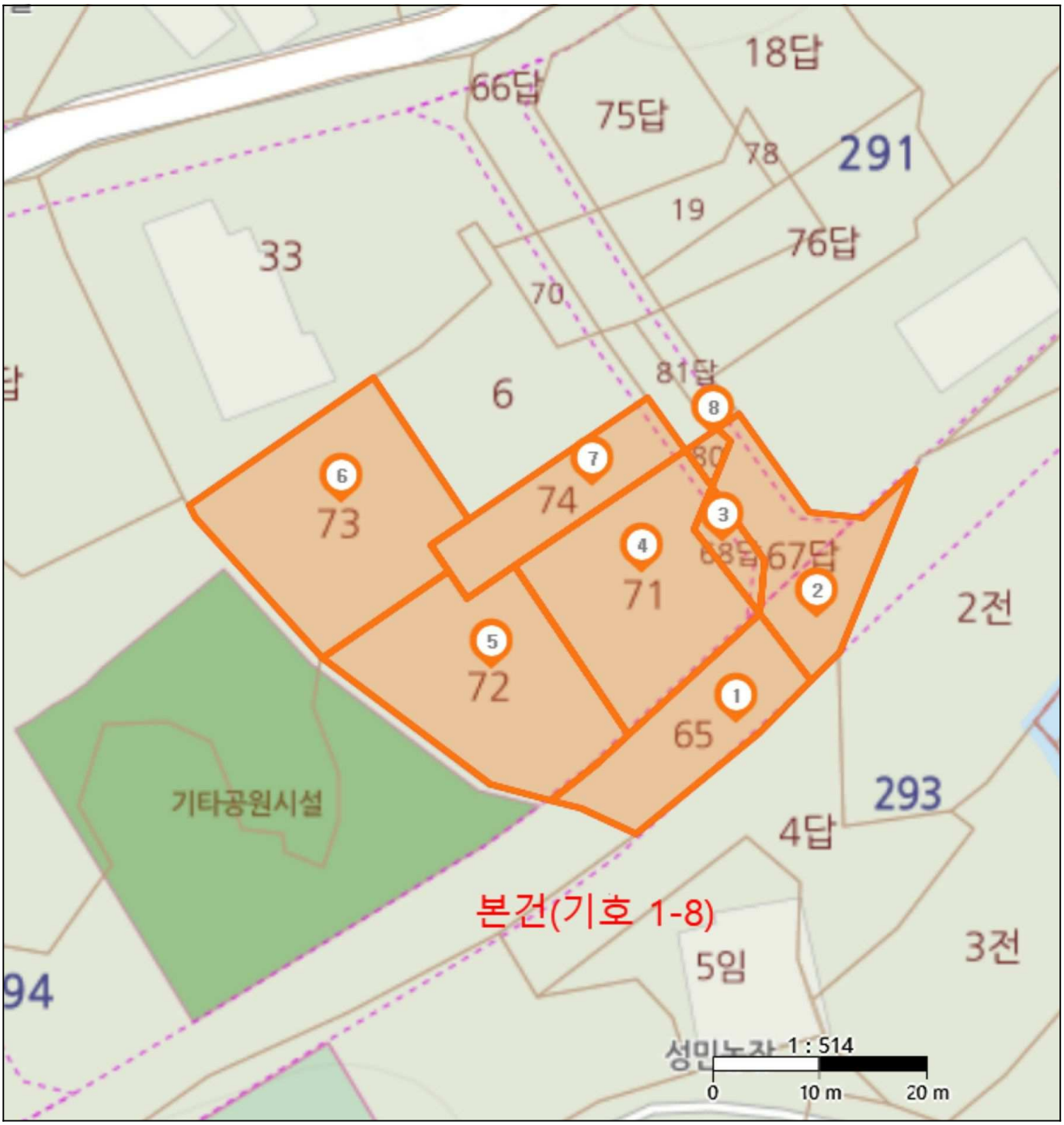
위 치 도

소 재 지	경기도 광주시 남종면 삼성리 291-65외



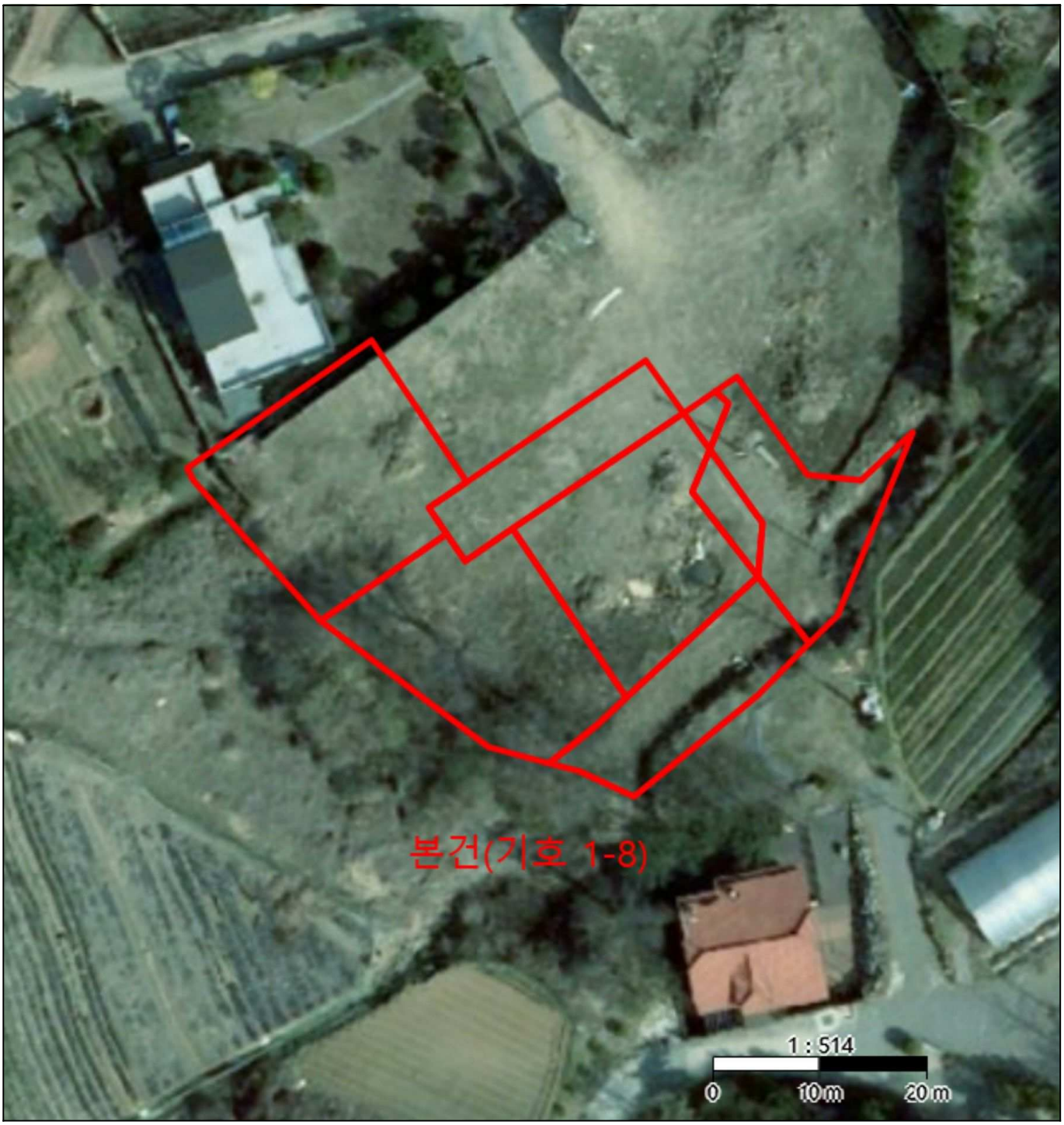
위 치 도

소 재 지	경기도 광주시 남종면 삼성리 291-65외



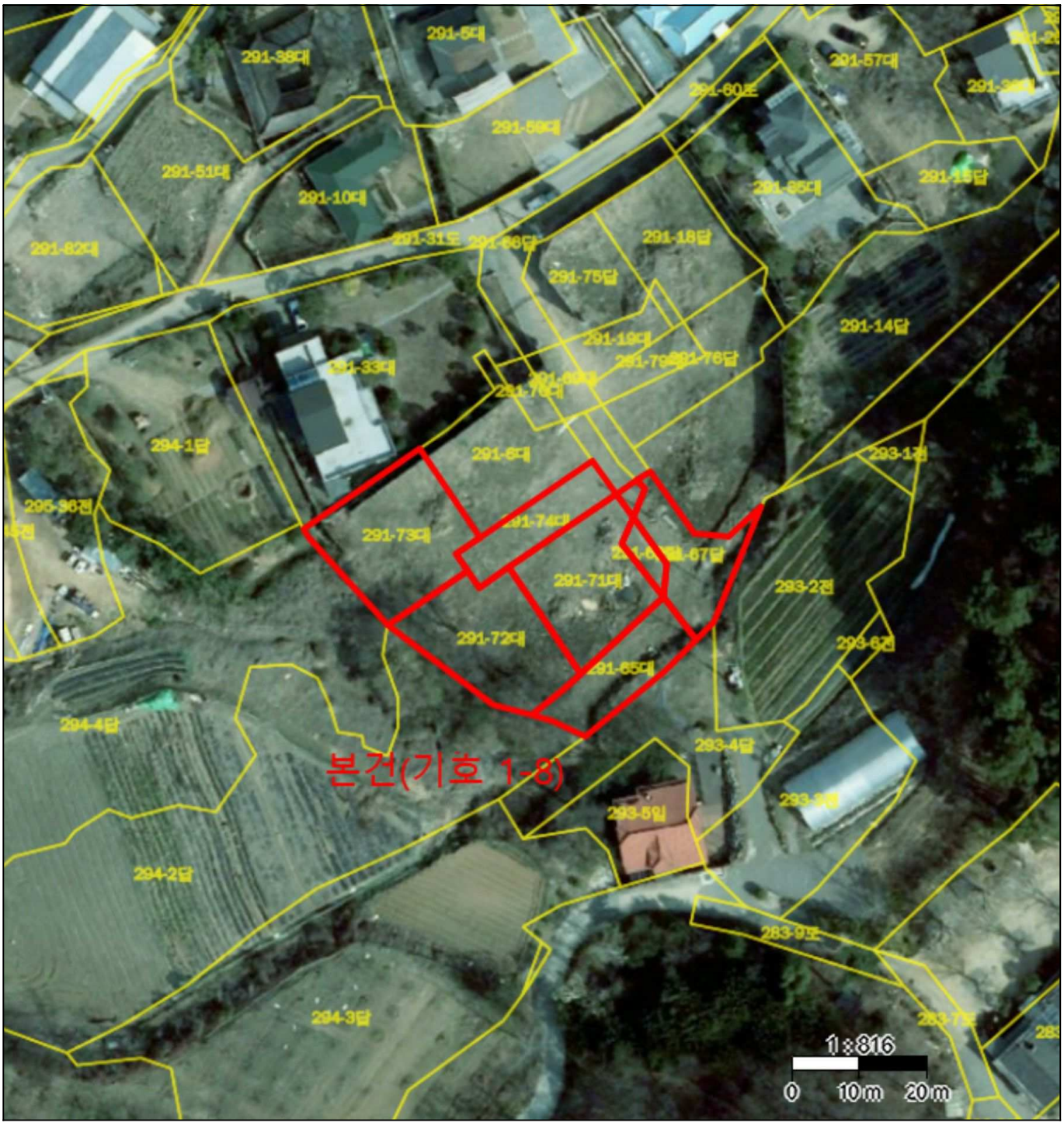
위 치 도

소 재 지	경기도 광주시 남종면 삼성리 291-65외

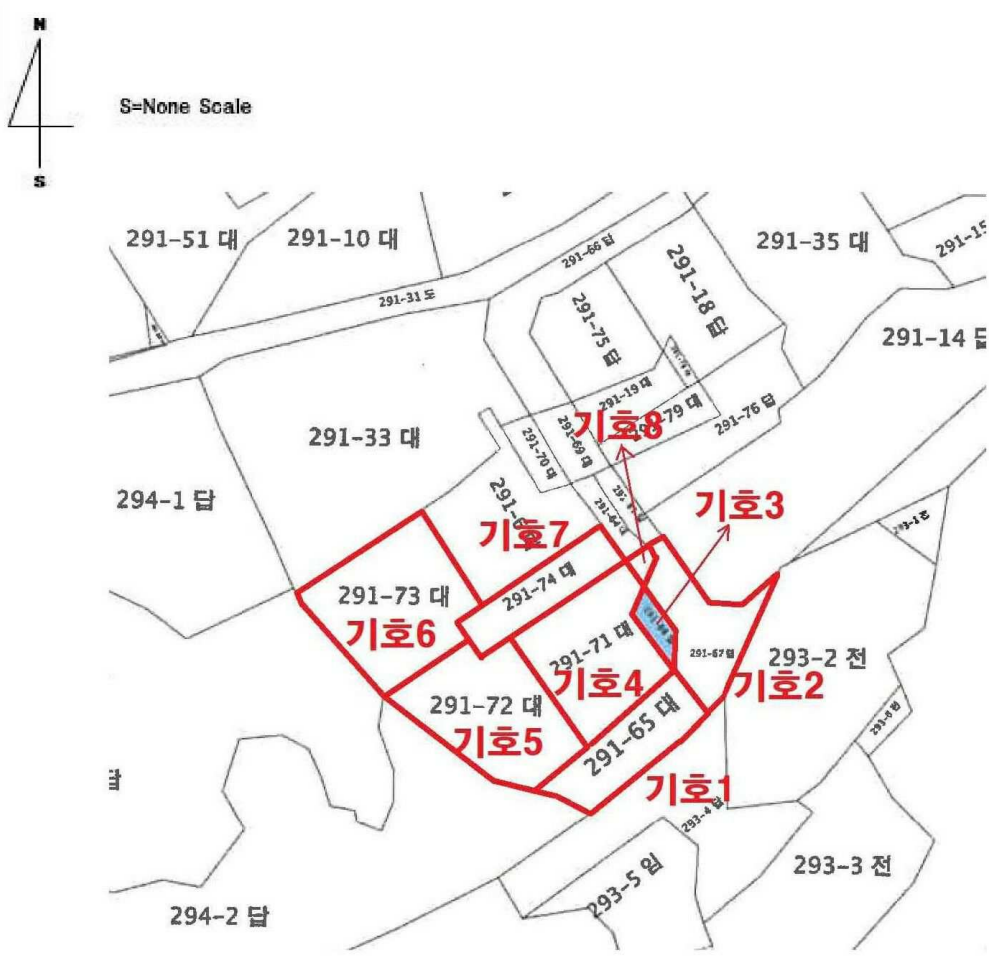


위 치 도

소 재 지	경기도 광주시 남종면 삼성리 291-65외

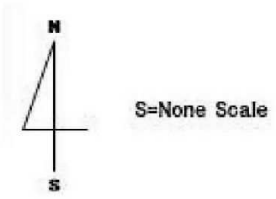


지 적 도



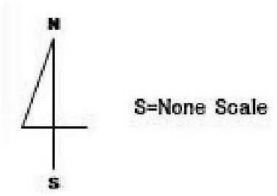
기호1 : 경기도 광주시 남종면 삼성리 291-65 "대" 183㎡
매각지분 갑구 16번 박원철 지분 183분의 114 전부
기호2 : 경기도 광주시 남종면 삼성리 291-67 "답" 183㎡
기호3 : 경기도 광주시 남종면 삼성리 291-68 "답" 32㎡
기호4 : 경기도 광주시 남종면 삼성리 291-71 "대" 301㎡
기호5 : 경기도 광주시 남종면 삼성리 291-72 "대" 333㎡
기호6 : 경기도 광주시 남종면 삼성리 291-73 "대" 358㎡
기호7 : 경기도 광주시 남종면 삼성리 291-74 "대" 147㎡
기호8 : 경기도 광주시 남종면 삼성리 291-80 "대" 11㎡

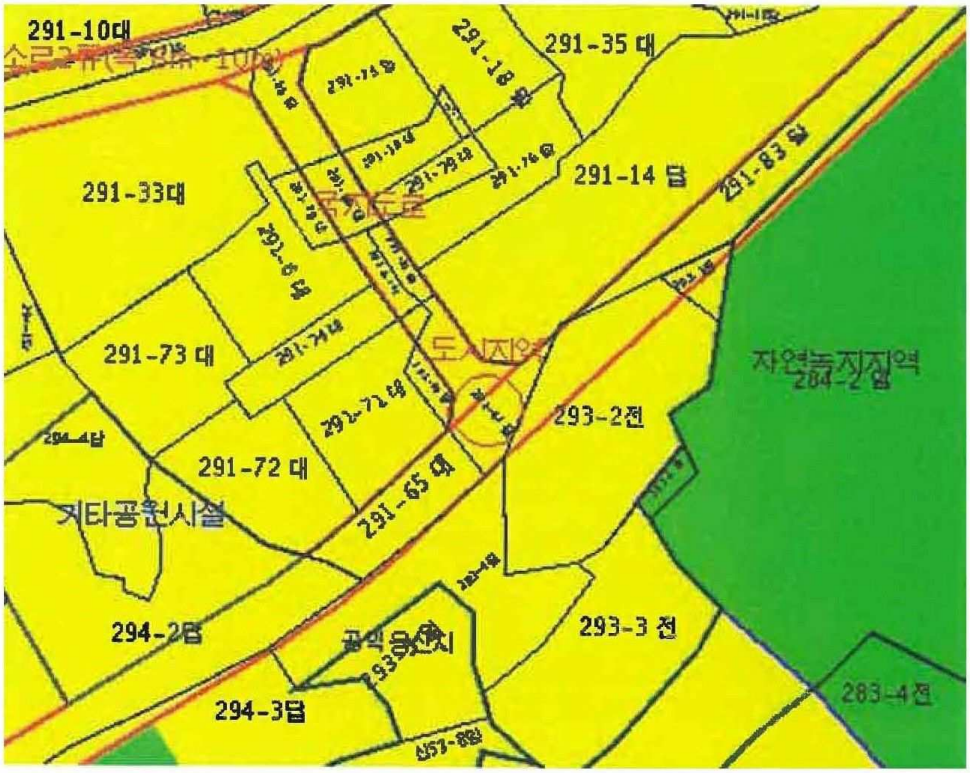
지 적 도



- 기호1(291-65) : 도로저촉 부분 -

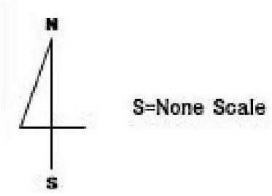
지 적 도

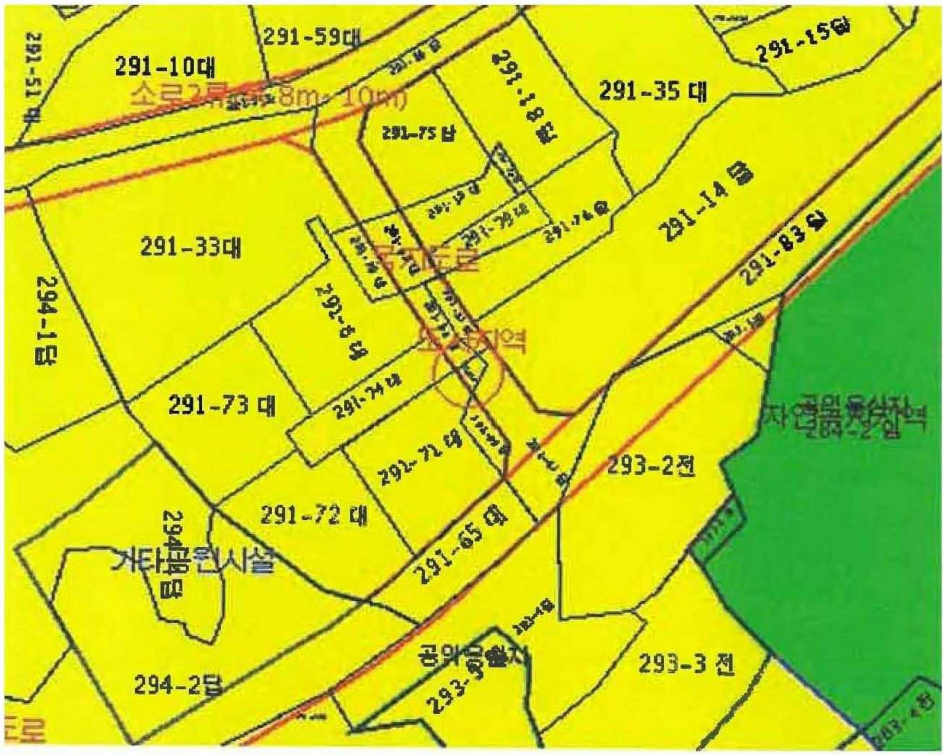




- 기호2(291-67) : 도로저촉 부분 -

지 적 도





- 기호8(291-80) : 소로3류 부분 -

(1-8)

(1-8)

(1-8)

(1-8)

(1-8)

(1-8)