

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정재현 소유물건(2024타경3933)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 이주호

감정평가서번호: JYA2406-2401

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.

재연감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 병 옥

감정평가액	삼억삼천오백이십팔만원정 (₩335,280,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정재현 (2024타경3933)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.05	2024.07.05	2024.07.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 8,382x- 3 이	토지	2,794 하 여	120,000 백	335,280,000
	합계					₩335,280,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양주시 광적면 효촌리 소재 <효촌2리마을회관> 남측 인근에 위치하는 부동산으로서 의정부지방법원의 경매목적의 감정평가건입니다.

2. 감정평가의 근거

본 평가는 <감정평가및감정평가사에관한법률>, <부동산가격공시에관한법률>, <감정평가에관한규칙>, <감정평가실무기준> 등 관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 감정평가의 기준가치 및 평가조건

본 평가는 <감정평가에 관한 규칙> 제2조 및 제5조에 근거하여 "시장가치기준원칙"을 기준으로 하였으며, 여기에서의 <감정평가에 관한 규칙>상 "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말하며, 별도의 평가조건은 없습니다.

4. 감정평가의 방법

가. 토지의 감정

본건 부동산의 가격에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 ① 대상물건의 재조달원가에

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법", ② 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 감정평가방법인 "공시지가기준법", ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 "거래사례비교법", ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법" 등이 있으나

대상부동산이 토지인 점 등을 감안하여 원가법, 수익환원법은 적용을 배제하고, "감정평가에 관한 규칙" 제14조에 따라 토지의 감정은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, "감정평가에 관한 규칙" 제12조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

5. 기준시점

기준시점은 <감정평가에 관한 규칙> 제9조에 의하여 현장조사 완료일인 2024.07.05 일이며, 지번, 면적, 지목 등의 목록표시근거는 귀 제시목록 및 공부 등을 기준으로 하였습니다.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

<감정평가에 관한 규칙> 제10조에 따른 실지조사 착수일은 2024.07.05 일, 가격조사 완료일자는 2024.07.05 일로서, 실지조사는 공부를 기준으로 하되 현지답사, 지적도, 다음지도, 외부관찰, 인근 지형지물 등을 통하여 대상물건을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그밖의 사항

- 1) 본건 평가는 경매목적의 감정평가로서 담보목적 등의 감정평가와는 평가목적이 상이한 바, 경매평가액은 담보평가액 등과 다를 수 있사오니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

- 2) 본건 지상에 별첨 사진용지에서와 같이 소유자미상의 다양한 종류의 수목이 다수 식재되어 있는바 입목의 경우 임지에 포함거래되는 관행을 감안하여 토지에 포함 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

- 3) 본건 토지는 도시계획시설(소로)에 일부 저촉되나 저촉면적이 미미하여 전체 토지가격에 미치는 영향이 제한적인 것으로 보여지기에 이에 구애됨이 없이 정상평가하였니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

- 4) 본건 토지는 공유지분 토지로서 금번 평가는 전체 지분 중에서 '정재현 지분(3분의 1 전부)'만의 평가인바, 공유자별 위치확인이 곤란한 점을 감안하여 전체지분을 기준으로 안분하여 평가하였니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 대상물건의 개황

가. 토지

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	24년 개별지가 (원/m ²)	비고
1	효촌리 528	전	8382*1/3	농림지역	60,700	-

2. 위치 및 주변환경

본건은 경기도 양주시 광적면 효촌리 소재 <효촌2리마을회관> 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주변은 단독주택, 창고시설, 농경지 및 자연림 등이 혼재된 지역으로서 제반 입지여건은 대체로 보통시됩니다.

3. 토지형태, 지세 및 이용상황

기호 1 : 부정형의 토지로 대체로 평탄한 가운데 일부 다소 완경사진 현황 전 등으로 이용중이며, 소유자 미상의 다양한 수목이 식재되어 있음.

4. 교통상황

본건까지 대체로 차량출입 가능하며 인근지역의 버스정류장과의 거리 등 감안시 대중교통 수단 이용은 대체로 보통시 됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 도로조건

기호 1 : 본건 서측으로 노폭 약 4-5 미터 내외의 도로에 접함.

6. 용도지역 등

농림지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역<농지법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지의 감정가액

1. 토지의 평가

1-1. 공시지가기준법

가. 산출개요

감정평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 인근지역에 소재하는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정 및 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성요인을 비교분석하여 대상토지의 가격을 평가하되, 적정한 시장가치와 공시지가 기준가격과의 가격격차를 '그밖의요인'으로 보정하여 평가하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

<감정평가실무기준> [610-1.5.2.1]에 의거 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것, 2) 이용상황이 같거나 비슷할 것, 3) 주변환경 등이 같거나 비슷할 것, 4) 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것 등의 요건을 충족하는 비교표준지로서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사하며 지리적으로 인접한 인근지역에 소재하는 아래의 2024.01.01. 일 기준의 표준지 기호 'A'를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	효촌리 283-5	답	1,282	답	농림지역	세로가	사다리 평지	64,800	기호1
B	효촌리 384	답	3,937	답	농림지역	세로가	부정형 완경사	55,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

(1) 지가변동율 (양주시)

구 분	기 간	지가변동율 (%)	비 고
기호 1	2024.01.01 ~ 2024.06.30	0.400	2024년 6월까지 누계
	2024.07.01 ~ 2024.07.05	0.034*5/30	2024년 6월 지가변동율: 0.034%
농림지역	계 (2024.01.01 ~ 2024.07.05)	0.406 (1.00406)	$(1+0.004)*(1+0.00034*5/30)$ ≈(1.00406)배

(2) 생산자물가지수

기준시점	산정기간	변동율(%)	생산자물가지수	
2024.07.05	(2024.01.01 ~ 2024.07.05)	1.01387	2023.12월	117.56
			2024.06월	119.19

(3) 결정

생산자물가변동률은 일반재화에 대한 변동률로서 품목의 다양성, 가중치의 편중, 지역의 광역성 등으로 국지적인 지가의 변동을 보정함에 있어서 적정하지 아니하므로 국토교통부에서 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적, 사회적, 경제적, 행정적 제 요인을 말하는 것으로 지역적 차이에 따른 가치수준의 격차를 보정하는 절차로서, 본 건은 비교표준지와 인근에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)

마. 개별요인 비교

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인을 상호비교하여 격차를 보정하는 절차를 말함.

(1) 개별요인 비교 항목

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태 등), 교통시설과의 접근성, 간선도로 접근성 등
자연(환경)조건	일조 등(일조, 통풍 등), 토양,토질(토양,토질의 양부 등), 관개,배수(관개,배수의 양부), 재해의 위험성(수해 및 기타 재해의 위험성), 주변환경 등
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도(용도지역, 지구, 구역), 기타규제(입체이용제한 등)
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등(면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지), 방위 및 고저 등(방위, 고저, 경사지), 접면도로상태(각지, 2면획지, 3면획지)
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교요인치 산정

1) 기호 1 (표준지 A 대비)

조 건	요인치	내 역
접근조건	1.05	본건은 '교통시설과의 접근성' 등 접근조건에서 비교표준지대비 우세함.
자연(환경)조건	1.00	대체로 유사함.
행정조건	1.00	대체로 유사함.
획지조건	0.97	본건은 '규모, 지세' 등 획지조건에서 표준지대비 열세함.
기타조건	1.00	대체로 유사함.
소계	1.019	전체적으로 본건이 우세함.

바. 그밖의 요인 보정

(1) 개념 및 필요성

그 밖의 요인'이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동율, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래가격 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로, <감정평가에관한규칙> 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28), 대법원 판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가사례(출처: 감정평가정보체계)

기 호	소재지	용도지역	지목	면적 (m ²)	토지단가 (원/m ²)	평가시점	비 고
평가사례 1	효촌리 000	농림지역	답	1,007.0	126,000	2023.06.22	담보평가
평가사례 2	효촌리 000	농림지역	답	199.0	107,000	2023.06.22	담보평가

(3) 인근 거래사례(출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	용도지역	지목	면적 (m ²)	토지단가 (원/m ²)	거래시점	비 고
거래사례 1	효촌리 000	농림지역	전	2,414.0	136,702	2024.04.10	실거래가 (₩330,000,000)
거래사례 2	효촌리 000	농림지역	전	176.0	93,465	2023.03.09	실거래가 (₩16,450,000)

※ 거래사례 1,2 : 각각 토지만의 거래사례임.

상기 실거래자료는 본건 토지의 인근에 위치하는 부동산으로서 거래필지의 용도지역 및 이용상
황, 도로조건 및 위치 등 개별적인 토지특성, 인근 지가수준 등을 고려하여 볼 때 적정 거래사례
로 보이며, 인근 평가사례와 비교시 적정한 지가수준을 보이는 것으로 사료됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 인근 유사토지의 지가수준

기호	주위환경	용도지역 지목	가 격 수 준 (원/㎡)	특이사항
1	본건인근지역	농림지역 전	100,000~150,000 (원/㎡) 내외	위치 및 용도에 따라 상이함.

(5) 그밖의요인 보정치 결정

1) 산정방식 : 사례기준 표준지가격 / 표준지기준가격

사례가격 x 사정보정 x 지가변동율 x 지역요인비교치 x 개별요인비교치

$$= \frac{\text{사 례 가 격} \times \text{사 정 보 정} \times \text{지 가 변 동 율} \times \text{지 역 요 인 비 교 치} \times \text{개 별 요 인 비 교 치}}{\text{표 준 지 공 시 지 가} \times \text{지 가 변 동 율}}$$

2) 사례의 선정

기 호	소재지	용도지역	지 목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비 고
평가선례 1	효촌리 000	농림지역	답	1007	126,000	2023.06.22	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<감정평가실무기준> [610-1.5.2.5] 등의 관련 규정에 의거 그밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있으며, 이 경우의 거래사례 등은 다음 각 호(1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것, 2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것, 3. 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사한 사례일 것, 4. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래 또는 감정평가된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있음, 5. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것, 6. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것)의 선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정하되, 제1호, 제2호 및 제5호는 거래사례를 선정하는 경우에 적용하고, 제3호는 평가사례를 선정하는 경우에 적용하도록 하고 있는바,

관련 규정을 참작하여 평가목적 등을 감안하여 최근에 평가된 상기의 평가선례를 선정하였으며 평가선례의 가격을 기준으로 시점수정 및 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성요인을 비교분석하여 비교표준지의 가격을 평가하여 검토하였습니다.

3) 시점수정

① 평가선례 1(양주시, 농림지역, 2023.06.22 ~ 2024.07.05) : 1.00557

$$(1 + 0.00017 * 9/30) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00400) * (1 + 0.00034 * 5/30) \approx 1.00557$$

4) 지역요인 비교 : 인근지역에 위치하여 상호 유사함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

① 표준지A (평가선례 1 대비)

조 건	요인치	내 역
접근조건	0.95	표준지는 '교통시설과의 접근성' 등 접근조건에서 사례대비 열세함.
자연(환경)조건	1.00	대체로 유사함.
행정조건	1.00	대체로 유사함.
획지조건	0.98	표준지는 '형상' 등 획지조건에서 사례대비 열세함.
기타조건	1.00	대체로 유사함.
소계	0.931	전체적으로 표준지가 사례대비 열세함.

6) 격차율 산정

인근 사례 기준 표준지가액						
구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지 A / 평가선례 1	126,000	-	1.00557	1.00	0.931	117,959

공시지가 기준가액			
구 분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
표준지 A	64,800	1.00406	65,063

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례기준 표준지가액과 표준지 기준가액의 격차율			
구 분	사례기준 표준지가액 (원/㎡)	공시지가 기준가액 (원/㎡)	산정격차율
표준지 A/ 평가선례 1	117,959	65,063	1.813

7) 그밖의요인 보정치 결정

평가선례에 의한 '그밖의요인' 산정치는 '1.813'으로 산정되었는바, 산정된 격차율의 범위내에서 인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적, 본건 부동산의 개별적 특성 등을 종합 감안하여 다음과 같이 상향보정하여 결정함이 적정하다고 사료됩니다.

소재지	구 분	지 목	그밖의요인 비교치		비 고
			산 정	결 정	
본건 주변	농림지역	전	1.813	1.81	표준지 A

사. 토지단가의 결정(적용단가, 백원단위 반올림)

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	64,800	1.00406	1.00	1.019	1.81	120,002	120,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1-2. 거래사례비교법

가. 산출개요

<감정평가실무기준> [610-1.5.3.1] 등의 관련 규정에 의거 감정평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 본건과 지리적으로 가까운 지역에 소재하는 적정 거래사례로서 최근에 거래된 아래의 사례가격을 기준으로 사정보정, 시점수정 및 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성요인을 비교분석하여 대상토지의 가격을 평가하여 검토하였습니다.

나. 거래사례의 선정

기 호	소재지	용도지역	지목	면적 (m ²)	토지단가 (원/m ²)	거래시점	비 고
거래사례 1	효촌리 000	농림지역	전	2,414	136,702	2024.04.10	선정 (기호1)

거래사례는 <감정평가실무기준> [610-1.5.3.1] 등의 관련 규정에 의거 1) 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것, 2) 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것, 3) 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것, 4) 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것, 5) [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것 등의 선정기준을 모두 충족하는 거래가격 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래가격을 선정하도록 하고 있는 바, 감정평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 본건과 지리적으로 가까운 지역에 소재하는 적정 거래사례 중에서 상기의 거래사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

각 사례는 인근지역의 지가수준 및 사례의 개별적 특성 등을 감안시 적정사례로 판단되어 별도의 보정은 하지 아니하였음(1.00)

라. 시점수정

(1) 거래사례 1(양주시, 농림지역, 2024.04.10 ~ 2024.07.05) : 1.00125

$$(1 + 0.00049 * 21/30) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00034 * 5/30) \approx 1.00125$$

마. 지역요인 비교

본건은 사례와 인근에 위치하여 지역요인은 상호유사함.(1.00)

바. 개별요인 비교

(1) 기호 1 (거래사례 1 대비)

조 건	요인치	내 역
접근조건	0.95	본건은 '간선도로 접근성' 등 접근조건에서 사례대비 열세함.
자연(환경)조건	1.00	대체로 유사함.
행정조건	1.00	대체로 유사함.
획지조건	0.95	본건은 '규모, 형상, 지세' 등 획지조건에서 사례대비 열세함.
기타조건	1.00	대체로 유사함.
소계	0.903	전체적으로 본건은 사례대비 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 토지단가의 결정(백원단위 반올림)

기 호	사례단가 (원/m ²)	시점수정	사정 보정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
1	136,702	1.00125	1.00	1.00	0.903	123,596	124,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1-3. 시산가액의 합리성 검토

기 호	조 건	적용단가 (원/m ²)	면 적 (m ²)	금 액 (원)	비 고
1	공시지가기준법	120,000	2,794.00	335,280,000	-
	거래사례비교법	124,000	2,794.00	346,456,000	-
	결 정	120,000	2,794.00	335,280,000	공시지가기준법

상기와 같이 <감정평가에 관한 규칙> 제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정 하였습니다.

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 양주시 광적면 효촌리	528	전	농림지역	1 8,382x- 3	2,794	120,000	335,280,000	정재헌 지분, 일부 도시 계획도로 저촉
합 계								₩335,280,000.-	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양주시 광적면 효촌리 소재 <효촌2리마을회관> 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주변은 단독주택, 창고시설, 농경지 및 자연림 등이 혼재된 지역으로서 제반 입지여건은 대체로 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 대체로 차량출입 가능하며 인근지역의 버스정류장과의 거리 등 감안시 대중교통 수단이용은 대체로 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 부정형의 토지로 대체로 평탄한 가운데 일부 다소 완경사진 현황 전 등으로 이용중이며, 소유자 미상의 다양한 수목이 식재되어 있음.

(4) 인접 도로상태

기호 1 : 본건 서측으로 노폭 약 4-5 미터 내외의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역<농지법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

-

(7) 공부와의 차이

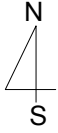
-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : -

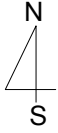
위 치 도



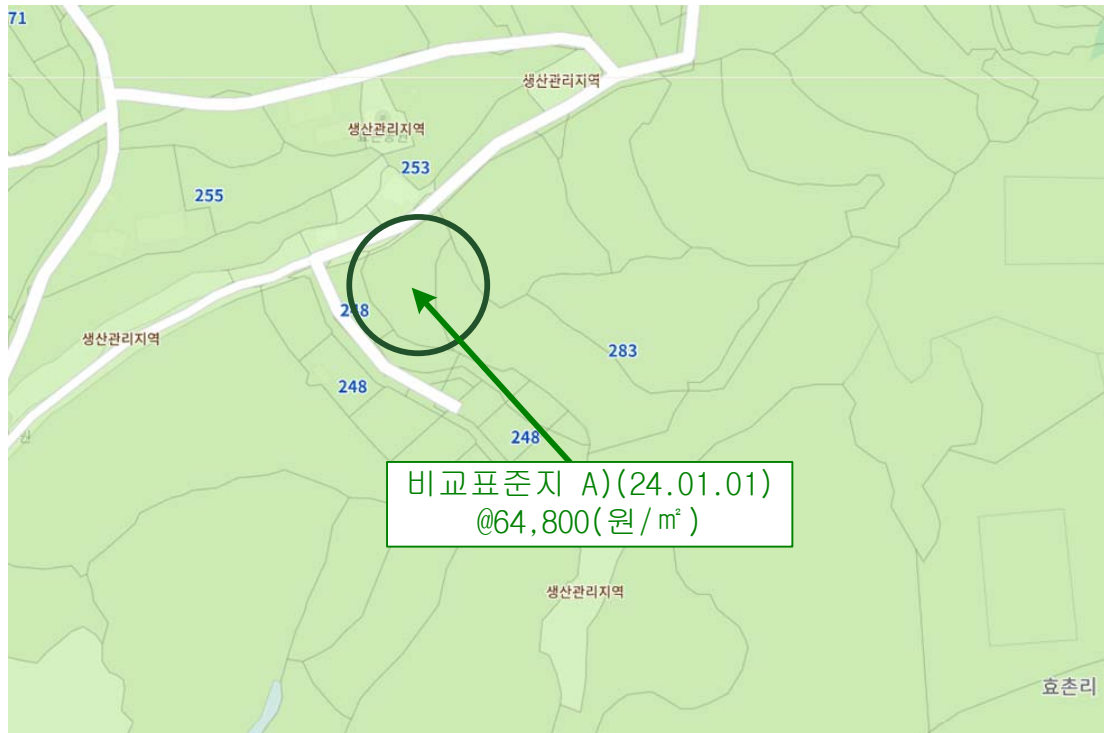
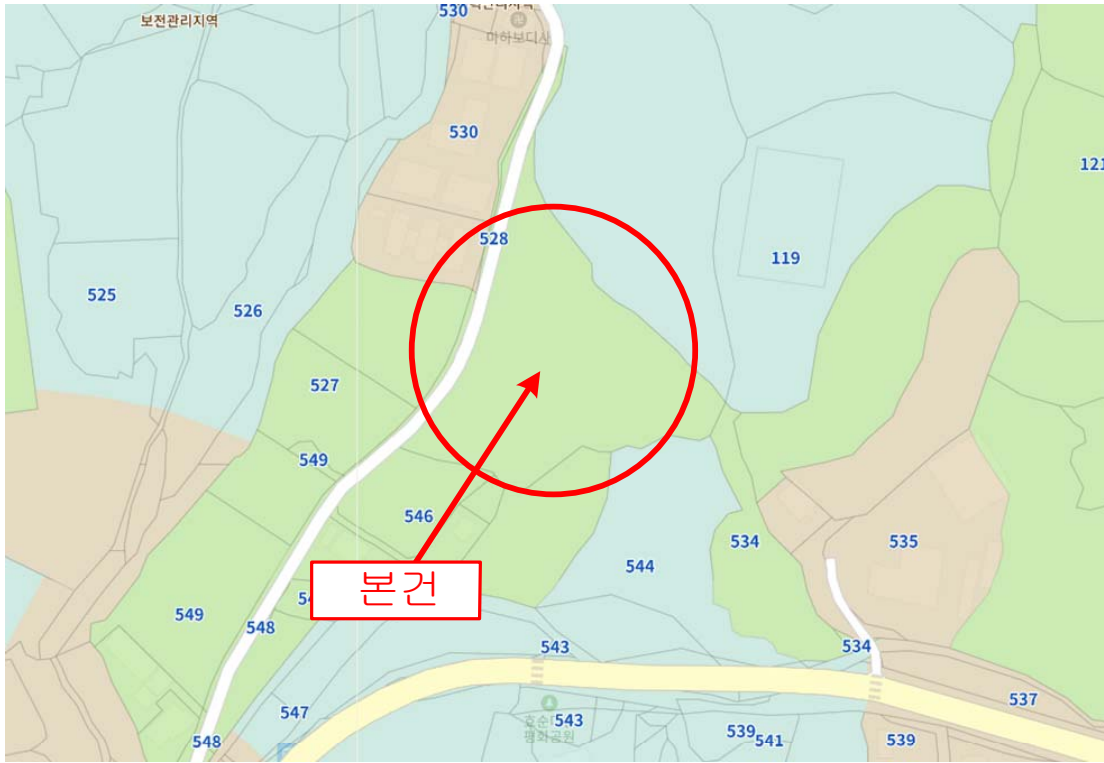
소재지	경기도 양주시 광적면 효촌리 528
-----	---------------------



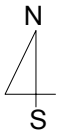
위 치 도



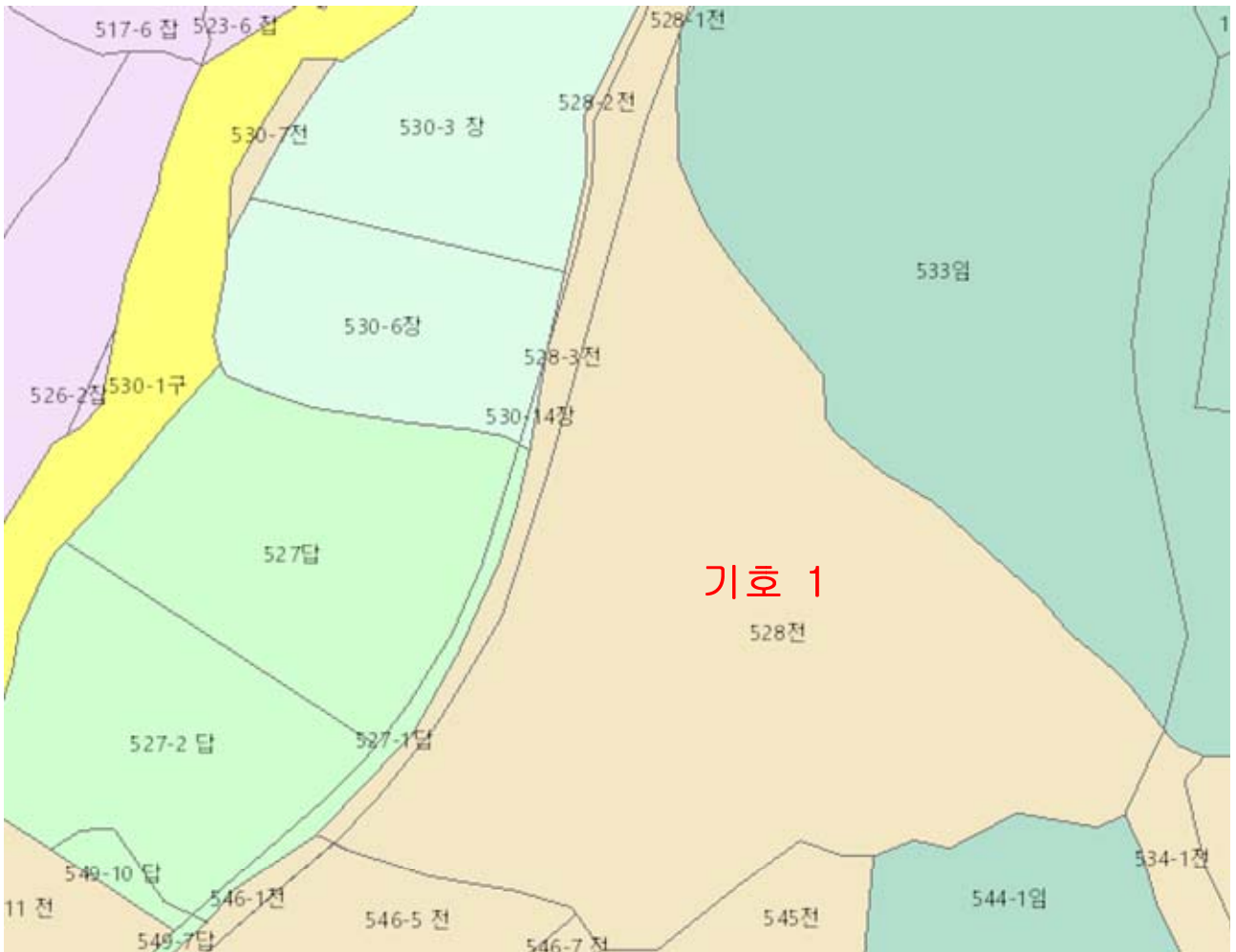
소재지	경기도 양주시 광적면 효촌리 528
-----	---------------------



지적 및 건물 개황도



NO SCALE



범례

- | | | | | | |
|--|--------|--|---------|--|----------|
| | 평가대상토지 | | 용도지역구분선 | | 평가건물3층이상 |
| | 도로선 | | 평가건물 1층 | | 평가제외건물 |
| | 계획도로선 | | 평가건물 2층 | | 제시외건물 |

사 진 용 지



본건전경1



본건전경2

사 진 용 지



본건 전경3



본건 전경4

사 진 용 지



본건전경5



본건전경6

사 진 용 지



주변전경1



주변전경2