

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이명철 소유물건(2025타경2326(3))

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

감정평가서번호: JUN251118-001

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.

준감정평가사사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
박상준

박상준



감정평가액	팔억이천구백구십이만원정 (₩829,920,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이명철 (2025타경2326(3))		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.11.24	2025.11.18 ~ 2025.11.24	2025.11.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	14,560	토지	14,560	57,000	829,920,000
		이	하	여	백	
	합계					₩829,920,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양주시 장흥면 석현리 소재 “돌고개삼거리” 북서측 인근에 위치하는 토지로서, “의정부지방법원”에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 11월 24일이고, 실지조사 실시기간은 2025년 11월 18일부터 2025년 11월 24일까지이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지 감정평가요항표”를 참조 바람.

4. 기준가치

본건은 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의하였음.
- 본건 토지의 위치, 경계 등은 지적도, 위성사진 및 현장조사 등에 의하여 개략적으로 확인하였으며, 필요에 따라 측량을 요함.
- 본건 토지는 보전관리지역과 계획관리지역에 걸쳐있어 면적 비율에 따른 평균가액으로 감정평가하였으며, 각 용도지역별 면적 비율은 토지이용계획확인서 등을 통하여 개략적으로 사정하였음.
- 후첨 “지적도”와 같이 본건 토지는 토지이용계획확인서상 일부 도시계획시설 도로 및 소하천에 저촉되어 있으며, 제한의 정도를 고려하여 감정평가하였음.
- 후첨 “지적도”와 같이 본건 지상에 분묘 2기가 소재하며, 후첨 “사진용지”와 같이 육안상 봉분이 뚜렷하지 않은 상태임.
- 본건 토지는 광평수의 임야로서 수목이 밀집 소재하는 등 확인하지 못한 추가적인 분묘 등이 소재할 가능성이 있으니, 경매참여시 유의하시기 바람.
- 본건 토지는 분묘의 소재에 구매됨없이 정상적으로 감정평가하였으며, 분묘의 소재로 인하여 소유권 등이 제한받는 경우 해당부분의 토지단가를 “토지 감정평가명세표”의 비고란에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 후첨 “위성사진”과 같이 본건 토지 남측 및 북측 일부는 타인 점유 중인 것으로 목측되며, 정확한 타인 점유 여부 및 점유 면적 등은 측량을 요하는바, 경매참여시 유의하시기 바람.
- 본건 지상에 소재하는 수목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- 본건은 귀 법원의 요청에 따라 채권자가 제출한 양주시 명의를 보상에 관한 협의 요청 공문(돌고개 도시계획도로(소로2-114)개설공사, 면적 20㎡, 보상단가 89,000원/㎡)을 참고하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 확정

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	형상 지세	2025년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	장흥면 석현리 산167	14,560	보전관리 계획관리	임야	자연림	부정형 완경사	14,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가목적 을 고려하여 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 공시지가기준법으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용 하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
 - ① 토지의 비교방식에는 비교표준지 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래 된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의 시장가치 산정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.
 - ② 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 및 상기 판단 근거에 따라 토지는 거래사례비 교법으로 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 “기호(A), (B)”를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	장흥면 석현리 산21	5,256	보전관리	임야	자연림	맹지	사다리 완경사	12,100	하천 1% 저축
B	장흥면 석현리 산78	1,083	계획관리	임야	자연림	맹지	사다리 완경사	14,900	-

2) 시점수정

2.1) 지가변동률

기 간	시군구	용도지역	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.11.24.	경기도 양주시	보전관리	0.778% (1.00778)	경기도 양주시 (25.01.01~25.11.24) (보전관리) 2025.01.01~2025.09.30:0.660 2025.09.01~2025.09.30:0.064 (1+0.00660)*(1+0.00064*55/30) ≒ 1.00778
		계획관리	1.113% (1.01113)	경기도 양주시 (25.01.01~25.11.24) (계획관리) 2025.01.01~2025.09.30:0.937 2025.09.01~2025.09.30:0.095 (1+0.00937)*(1+0.00095*55/30) ≒ 1.01113

※ 미고시된 기간의 변동률은 직전월 변동률을 연장하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2) 생산자물가지수

시 점	생산자물가지수	산 식	변 동 률
2025.10	120.82	120.82 / 119.52	1.088% (1.01088)
2024.12	119.52		

2.3) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 전국적인 일반재화 전체의 물가변동 현황을 반영하는 지수로서 국지적인 당해지역의 지가변동 상황을 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 지가변동률을 시점수정치로 결정함. (이하 동일)

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

4.1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
	일조 등	일조, 통풍 등
자연조건	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 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

※ 이하 동일

4.2) 개별요인 비교

본건	표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치	
1	보전관리	A	-	1.40	1.10	-	1.00	1.00	1.540
	본건은 표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등) 우세함.								
1	계획관리	B	-	1.40	1.10	-	0.99	1.00	1.525
	본건은 표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등) 우세하고, 행정적조건(행정상의 규제정도 등) 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

5.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격 동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

5.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$
※ 사례 기준 표준지 가격 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인		
※ 표준지의 기준시점 현재 가격 = 표준지공시지가 × 시점수정		

5.3) 가격조사 자료

5.3.1) 인근 유사 토지의 가격수준

용도지역	이용상황	접면도로	가격수준(원/㎡)	비고
보전관리	자연림	세로	약 30,000 ~ 60,000원 전후 수준	실거래가격 및 현장조사 등
계획관리			약 60,000 ~ 80,000원 전후 수준	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.3.2) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	장흥면 석현리 산4*-*	보전관리	임야	자연림	20,400	2025.04.17.	경매 평가
②	장흥면 석현리 산1**	보전관리	임야	자연림	31,000	2021.02.19.	일반거래 평가
③	장흥면 부곡리 산6*-*	보전관리 생산관리	임야	자연림	105,000	2024.07.24.	공매 평가
④	장흥면 일영리 산2*-*	보전관리	임야	자연림	16,000	2024.07.10.	경매 평가
⑤	장흥면 일영리 산2*-*	보전관리	임야	자연림	15,000	2022.05.06.	시가참고 평가
⑥	장흥면 석현리 산*-*	계획관리 보전관리	임야	자연림	69,000	2021.10.14.	경매 평가
⑦	장흥면 부곡리 8*-*	계획관리 보전관리	임야	자연림	69,000	2023.11.08.	경매 평가
㉠	장흥면 부곡리 산7*-*	보전관리	임야	자연림	30,247	2025.09.05.	토지 거래사례
㉡	장흥면 부곡리 산6*-* 외	보전관리	임야	자연림	92,358	2024.10.08.	토지 거래사례
㉢	장흥면 부곡리 산1***	보전관리	임야	조림	43,138	2021.02.25.	토지 거래사례
㉣	장흥면 부곡리 산1***	계획관리	임야	조림	90,799	2025.02.11.	토지 거래사례
㉤	장흥면 부곡리 산1***	계획관리	임야	조림	50,480	2021.02.25.	토지 거래사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, KAPA HUB(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.4) 그 밖의 요인 보정치 산정

5.4.1) 적용 사례 선정

인근지역에 있는 사례 중에서 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 “사례①, ⑥”을 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

5.4.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 표준지(A) / 사례①

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례①	20,400	1.000	1.00505	1.000	1.380	28,294	2.320
표준지(A)	12,100	-	1.00778	-	-	12,194	

※ 시점수정 (경기도 양주시 보전관리지역 지가변동률, 2025.04.17~2025.11.24) : 1.00505

※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함.

※ 개별요인	가로조건	-					-	
	접근조건	표준지는 사례와 비교하여 교통의 편부 등 우세함.						1.20
	자연조건	표준지는 사례와 비교하여 형상, 지세 등 우세함.						1.15
	획지조건	-					-	
	행정적조건	대등함.						1.00
	기타조건	대등함.						1.00
	계							1.380

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 표준지(B) / 사례⑥

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례⑥	69,000	1.000	1.05685	1.000	0.632	46,087	3.059
표준지(B)	14,900	-	1.01113	-	-	15,066	

※ 시점수정 (경기도 양주시 계획관리지역 지가변동률, 2021.10.14~2025.11.24) : 1.05685

※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함.

※ 개별요인	가로조건	-	-
	접근조건	표준지는 사례와 비교하여 교통의 편부 등 열세함.	0.63
	자연조건	표준지는 사례와 비교하여 인근환경 등 열세함.	0.85
	획지조건	-	-
	행정적조건	표준지는 사례와 비교하여 용도지역 등 우세함.	1.18
	기타조건	대등함.	1.00
	계		0.632

5.4.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	A	2.32
	B	3.06

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	
1	보전관리	12,100	1.00778	1.000	1.540	2.32	43,567	57,000 ^{주1)}
	계획관리	14,900	1.01113	1.000	1.525	3.06	70,305	

※ 주1 : $(43,567 \times 7,366 + 70,305 \times 7,194) / 14,560 \approx 56,778\text{원/㎡}$ (유효숫자 두자리, 반올림)

나. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

대상토지의 인근지역에 있는 실제 거래사례 중에서 거래사정이 정상적이라고 인정되고 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 “사례㉠, ㉡”를 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래일자	비고
㉠	장흥면 부곡리 산7*-*	보전관리	임야	자연림	30,247	2025.09.05.	토지 거래사례
㉡	장흥면 부곡리 산1*-**	계획관리	임야	조림	50,480	2021.02.25.	토지 거래사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 사정보정

정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 거래 시점부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

기 간	시군구	용도지역	지가변동률 (%)	비 고
2025.09.05. ~ 2025.11.24.	경기도 양주시	보전관리	0.173% (1.00173)	경기도 양주시 (25.09.05~25.11.24) (보전관리) 2025.09.01~2025.09.30:0.064 $(1+0.00064*26/30)*(1+0.00064*55/30)$ ≒ 1.00173
2021.02.25. ~ 2025.11.24.	경기도 양주시	계획관리	8.668% (1.08668)	경기도 양주시 (21.02.25~25.11.24) (계획관리) 2021.02.01~2021.02.28:0.231 2021.03.01~2021.03.31:0.564 2021.04.01~2021.04.30:0.328 2021.05.01~2021.05.31:0.374 2021.06.01~2021.06.30:0.346 2021.07.01~2021.07.31:0.386 2021.08.01~2021.08.31:0.232 2021.09.01~2021.09.30:0.342 2021.10.01~2021.10.31:0.439 2021.11.01~2021.11.30:0.218 2021.12.01~2021.12.31:0.262 2022.01.01~2022.12.31:2.679 2023.01.01~2023.12.31:0.216 2024.01.01~2024.12.31:0.833 2025.01.01~2025.09.30:0.937 2025.09.01~2025.09.30:0.095 $(1+0.00231*4/28)*(1+0.00564)*(1+0.00328)*(1+0.00374)*(1+0.00346)*(1+0.00386)*(1+0.00232)*(1+0.00342)*(1+0.00439)*(1+0.00218)*(1+0.00262)*(1+0.02679)*(1+0.00216)*(1+0.00833)*(1+0.00937)*(1+0.00095*55/30)$ ≒ 1.08668

※ 미고시된 기간의 변동률은 직전월 변동률을 연장하여 적용함.

4) 지역요인 비교

본건 토지는 사례와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

본건	사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치	
1	보전 관리	㉠	-	1.40	1.00	-	1.00	1.00	1.400
	본건은 사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등) 우세함.								
1	계획 관리	㉡	-	1.20	1.05	-	0.99	1.00	1.247
	본건은 사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(형상 등) 우세하고, 행정적조건(행정상의 규제정도 등) 열세함.								

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	
1	보전 관리	30,247	1.000	1.00173	1.000	1.400	42,419	55,000 ^{주1)}
	계획 관리	50,480	1.000	1.08668	1.000	1.247	68,405	

※ 주1 : $(42,419 \times 7,366 + 68,405 \times 7,194) / 14,560 \approx 55,259\text{원}/\text{㎡}$ (유효숫자 두자리, 반올림)

다. 토지단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 규정한 공시지가기준법에 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 단가로 대상 토지의 단가를 결정함.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	57,000	55,000	57,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	14,560	57,000	829,920,000	-
합계				829,920,000	

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 공시지가, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

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 장흥면 석현리	산167	임야	보전관리지역 계획관리지역	14,560	14,560	57,000	829,920,000	분묘의 소재로 인하여 소유권 등이 제한받는 경우 해당부분의 토지단가 @49,000
합 계								₩829,920,000.-	
				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 장흥면 석현리 소재 "돌고개삼거리" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 임야, 단독주택, 근린생활시설, 펜션, 농지 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건 토지까지 차량 접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 부정형의 완경사지이고, 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

북동측으로 노폭 약 6~8m 내외의 포장도로와 연계됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 보전관리지역, 관광·휴양개발진흥지구, 성장관리계획구역(주거형, 장흥02), 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(집산도로)(저축), 소하천(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 메추리 개 제한), 가축사육제한구역(모든축종 제한), 가축사육제한구역(젓소 돼지 닭 오리 메추리 개 제한), 관광지, 준보전산지, 토석채취제한지역, 소하천구역(돌고개천), 성장관리권역 등임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건 토지는 보전관리지역과 계획관리지역에 걸쳐있어 면적 비율에 따른 평균가액으로 감정평가하였으며, 각 용도지역별 면적 비율은 토지이용계획확인서 등을 통하여 개략적으로 사정하였음.

- 후첨 "지적도"와 같이 본건 토지는 토지이용계획확인서상 일부 도시계획시설 도로 및 소하천에 저촉되어 있으며, 제한의 정도를 고려하여 감정평가하였음.

- 후첨 "지적도"와 같이 본건 지상에 분묘 2기가 소재하며, 후첨 "사진용지"와 같이 육안상 봉분이 뚜렷하지 않은 상태임.

- 본건 토지는 광평수의 임야로서 수목이 밀집 소재하는 등 확인하지 못한 추가적인 분묘 등이 소재할 가능성이 있으니, 경매참여시 유의하시기 바람.

- 후첨 "위성사진"과 같이 본건 토지 남측 및 북측 일부는 타인 점유 중인 것으로 목측되며, 정확한 타인 점유 여부 및 점유 면적 등은 측량을 요하는바, 경매참여시 유의하시기 바람.

- 본건은 귀 법원의 요청에 따라 채권자가 제출한 양주시 명의를 보상에 관한 협의 요청 공문(돌고개 도시계획도로(소로2-114)개설공사, 면적 20㎡, 보상단가 89,000원/㎡)을 참고하여 감정평가하였음.

- 임대관계 미상임.

광역위치도



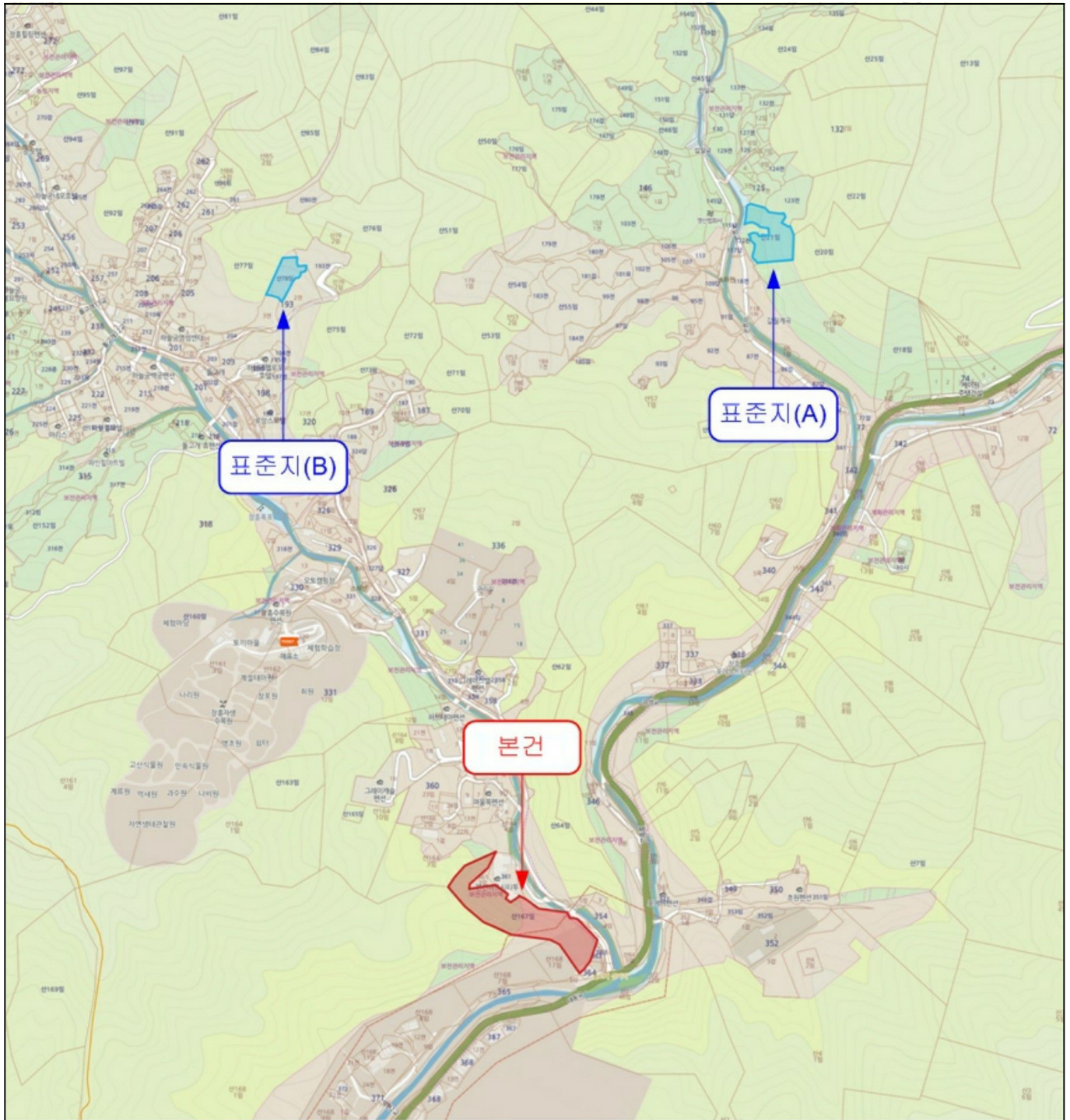
소재지	경기도 양주시 장흥면 석현리 산167
-----	----------------------



위치도



소재지 경기도 양주시 장흥면 석현리 산167



위 성 사 진



소재지	경기도 양주시 장흥면 석현리 산167
-----	----------------------



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



육안상 봉분이 뚜렷하지 않은 분묘 2기

사 진 용 지



타인 점유 추정 부분 (남측)



타인 점유 추정 부분 (남측)

사 진 용 지



타인 점유 추정 부분 (북측)



주위환경

사 진 용 지



주위환경



주위환경

사 진 용 지



주위환경



주위환경