

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 신경선 소유물건(2022타경4591)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
(경매6계)

감정서번호 : HS221-091901

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.

환성감정평가사사무소

TEL. 031-901-0459

FAX. 031-901-7760

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

박 미 경

(인)

| | | | | | | |
|--------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------|--------------|
| 감정평가액 | 일억구천삼백이십일만삼천삼백원정 (₩193,213,300.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식 | 감정평가목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 의정부지방법원 고양지원 경매6계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 신경선 (2022타경4591) | 감정평가조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2022.09.28 | 2022.09.26 ~2022.09.28 | 2022.09.28 | | |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 종류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 6,309x ¹⁴ / ₃₂ | 토지 | 2,760.19 | 70,000 | 193,213,300 |
| | 합계 | | | | | ₩193,213,300 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 탄현면 성동리 소재 “성동IC” 남측 원거리 보전관리지역, 농림지역 내에 위치하는 토지로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말하며, 감정평가에 별도의 조건은 없음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2022.09.28.임.

5. 실지조사의 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사는 2022.09.26.~ 2022.09.28.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 대상 토지 개요(감정평가 의뢰내역)

(지가기준일: 2022. 01. 01)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(㎡) | 용도지역 | 개별지가(원/㎡) |
|----|-----------|----|---------------|----------|-----------|
| 1 | 성동리 산60-5 | 임야 | 6,309 중 14/32 | 보전관리, 농림 | 59,600 |

7. 감정평가방법

(1) 감정평가 방법의 종류

- 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법
- 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법
- 공시지가기준법 : 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가격형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법.
- 수익환원법 : 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법

(2) 평가방식의 적용

원가방식은 비용성의 원리에 기초한 방식으로 평가대상 토지에 적용하기 부적절하며, 수익방식은 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정, 이를 환원 또는 할인하는 과정에 현실적 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 본건 토지는 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 수인 공유의 토지 중 일부만의 평가로서, 지분위치 확인이 곤란하여 전체 면적에 대한 평균단가를 적용하였으며, 면적은 귀 제시목록에 의하여 사정하였음.
- (2) 본건은 보전관리지역, 농림지역의 양 용도지역에 걸치는 토지로 용도지역별 면적비율에 따른 평균가액으로 결정하되, 각 용도지역별 면적은 지적도면 등에 의하여 개략적으로 산정하였음.
- (3) 본건 지상에 자생하는 입목은 경제적 가치가 희박하고 임지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 공시지가기준법

1. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2022. 01. 01)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|---------------|----|--------|------|------|----------|------------|---------------|
| 가 | 성동리 산9-10 | 임야 | 15,433 | 자연림 | 보전관리 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 63,500 |
| 나 | 성동리 산40-16 | 임야 | 1,653 | 자연림 | 농림 | 맹지 | 가장형 완경사 | 55,000 |

(2) 선정이유

인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·지구·구역 등, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 상기 표준지를 선정함.

2. 시점수정

| 용도지역 | 지가변동률(%) | 산식 | 시점수정치 |
|------|----------|--|---------|
| 보전관리 | 1.795 | $2022.01.01 \sim 2022.08.31: 1.580$ $2022.08.01 \sim 2022.08.31: 0.234$ $(1+0.01580) * (1+0.00234 * 28/31)$ ≈ 1.01795 | 1.01795 |
| 농림 | 2.240 | $2022.01.01 \sim 2022.08.31: 1.964$ $2022.08.01 \sim 2022.08.31: 0.300$ $(1+0.01964) * (1+0.00300 * 28/31)$ ≈ 1.02240 | 1.02240 |

3. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인 비교

- 보전관리지역(표준지 #가)

| 조건 | 항목 | 세 항목 | 격차율 | 비고 |
|--------|----------------|--------------------------|-------|------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 등 | 인근역 및 인근교통시설 등과의 접근성 | 0.95 | 취락과의 접근성 등에서 열세함 |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 지세, 방위 등 | 일조, 통풍 등 | 0.97 | 경사, 표고 등에서 열세함 |
| | | 표고 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 경사 | | |
| | | 경사면의 위치, 경사의 굴곡 | | |
| | 주위환경 | 주위 경관 및 주변 환경 | | |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 | 1.00 | 대체로 유사함 |
| | | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타 조건 | 기 타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대체로 유사함 |
| | | 기타 | | |
| 격차율 누계 | | | 0.922 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농림지역(표준지 #나)

| 조건 | 항목 | 세 항 목 | 격차율 | 비고 |
|--------|----------------|--------------------------|-------|----------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 등 | 인근역 및 인근교통시설 등과의 접근성 | 1.05 | 임도의 배치 등에서 우세함 |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 지세, 방위 등 | 일조, 통풍 등 | 0.92 | 경사 등에서 열세함 |
| | | 표고 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 경사 | | |
| | | 경사면의 위치, 경사의 굴곡 | | |
| | 주위환경 | 주위 경관 및 주변 환경 | | |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 | 1.00 | 대체로 유사함 |
| | | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타 조건 | 기 타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대체로 유사함 |
| | | 기타 | | |
| 격차율 누계 | | | 0.966 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호, 대법원판례 “2003다38207(2004.5.14.선고)”, “2002두505(2003.7.25.선고)”, 국토교통부 유권해석 “건설부토정 30241-36538 (1991.12.28.)” 등에서 인정되는 점을 참작하여, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 거래가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 사례의 선정

1) 인근 평가사례

(출처:감정평가정보체계)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 평가단가 (원/㎡) | 평가 목적 | 기준시점 | 비고 |
|----|------------|----|--------|------|------------|-------|------------|----|
| 1 | 법흥리 산12*** | 임야 | 4,402 | 보전관리 | 75,000 | 경매 | 2020.05.22 | 지분 |
| 2 | 법흥리 산12*** | 임야 | 1,706 | 보전관리 | 77,000 | 일반거래 | 2020.09.10 | - |
| 3 | 성동리 산40*** | 임야 | 3,306 | 농림 | 68,000 | 경매 | 2022.04.29 | - |
| 4 | 금승리 산2*** | 임야 | 1,544 | 농림 | 59,000 | 경매 | 2020.08.11 | - |

2) 인근 거래사례

(출처:등기사항전부증명서)

| 구분 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 거래금액 (원) | 거래단가 (원/㎡) | 거래시점 | 비고 |
|----|----------|----|--------|------|-------------|------------|------------|----|
| A | 낙하리 산* | 임야 | 4,364 | 보전관리 | 200,000,000 | 45,830 | 2022.08.03 | - |
| B | 검산동 산7* | 임야 | 5,444 | 보전관리 | 440,000,000 | 80,823 | 2022.07.15 | - |
| C | 내포리 산12* | 임야 | 2,975 | 농림 | 225,000,000 | 75,630 | 2020.06.12 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사례의 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 #1,4를 선정함.

(3) 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지가격}}{\text{기준시점의 표준지가격}} = \frac{\text{사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

2) 보정치 산정

| 용도 지역 | 구분 | 단가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출단가 (원/㎡) | 격차율 |
|-------|------|----------|----------------------|--------------------|--------------------|------------|-------|
| 보전 관리 | 사례#1 | 75,000 | ¹ 1.04811 | ² 1.000 | ³ 1.061 | 83,403 | 1.290 |
| | 표준지 | 63,500 | 1.01795 | - | - | 64,640 | |

-1. 시점수정 : 지가변동률(2020.05.22 ~ 2022.09.28., 파주시 보전관리지역)

-2. 지역요인 : 사례와 표준지는 동일수급권내 유사지역에 소재하여 지역요인 대등함.

-3. 개별요인

| 구분 | 격차율 | 비교 |
|-------|-------|-------------------------|
| 접근조건 | 1.03 | 인근 취락과의 접근성 등에서 표준지 우세함 |
| 자연조건 | 1.03 | 경사 등에서 표준지 우세함 |
| 행정적조건 | 1.00 | 대체로 유사함 |
| 기타조건 | 1.00 | 대체로 유사함 |
| 누계 | 1.061 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 용도 지역 | 구분 | 단가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출단가 (원/㎡) | 격차율 |
|-------|------|----------|----------------------|--------------------|--------------------|------------|-------|
| 농림 | 사례#4 | 59,000 | ¹ 1.06222 | ² 1.000 | ³ 1.040 | 65,178 | 1.159 |
| | 표준지 | 55,000 | 1.02240 | - | - | 56,232 | |

-1. 시점수정 : 지가변동률(2020.08.11 ~ 2022.09.28., 파주시 농림지역)

-2. 지역요인 : 사례와 표준지는 동일수급권내 유사지역에 소재하여 지역요인 대등함.

-3. 개별요인

| 구분 | 격차율 | 비교 |
|-------|-------|-------------------------|
| 접근조건 | 1.02 | 인근 취락과의 접근성 등에서 표준지 우세함 |
| 자연조건 | 1.02 | 경사 등에서 표준지 우세함 |
| 행정적조건 | 1.00 | 대체로 유사함 |
| 기타조건 | 1.00 | 대체로 유사함 |
| 누계 | 1.040 | - |

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사토지의 가격수준, 평가목적 및 상기 제반 자료 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.(보전관리지역 : 1.29, 농림지역 : 1.15)

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 용도지역 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 시산가액 (원/㎡) |
|------|---|---------|-------|-------|---------|------------|
| 보전관리 | 63,500 | 1.01795 | 1.000 | 0.922 | 1.29 | 76,881 |
| 농림 | 55,000 | 1.02240 | 1.000 | 0.966 | 1.15 | 62,468 |
| 산출단가 | $(76,881 \times 3,200 + 62,468 \times 3,109) / 6,309 \approx$ | | | | | 69,778 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법

1. 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능하며, 본건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례#B, C를 선정하며, 사례의 거래내역은 다음과 같음.

| 구분 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 거래금액 (원) | 거래단가 (원/㎡) | 거래시점 | 비고 |
|----|----------|----|--------|------|-------------|------------|------------|----|
| B | 검산동 산7* | 임야 | 5,444 | 보전관리 | 440,000,000 | 80,823 | 2022.07.15 | - |
| C | 내포리 산12* | 임야 | 2,975 | 농림 | 225,000,000 | 75,630 | 2020.06.12 | - |

2. 사정보정

비교사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래인 것으로 판단되어, 별도의 사정보정 요인 없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

| 용도지역 | 지가변동률(%) | 산식 | 시점수정치 |
|------|----------|--|---------|
| 보전관리 | 0.559 | 2022.07.01~2022.07.31:0.206 2022.08.01~2022.08.31:0.234 $(1+0.00206*17/31)*(1+0.00234)*(1+0.00234*28/31)$ ≈ 1.00559 | 1.00559 |
| 농림 | 6.613 | 2020.06.01~2020.06.30:0.170 2020.07.01~2020.07.31:0.198 2020.08.01~2020.08.31:0.194 2020.09.01~2020.09.30:0.209 2020.10.01~2020.10.31:0.346 2020.11.01~2020.11.30:0.274 2020.12.01~2020.12.31:0.242 2021.01.01~2021.12.31:2.654 2022.01.01~2022.08.31:1.964 2022.08.01~2022.08.31:0.300 $(1+0.00170*19/30)*(1+0.00198)*(1+0.00194)*(1+0.00209)*(1+0.00346)*(1+0.00274)*(1+0.00242)*(1+0.02654)*(1+0.01964)*(1+0.00300*28/31)$ ≈ 1.06613 | 1.06613 |

4. 지역요인 비교

본건은 비교사례와 동일수급권 내 유사지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

- 보전관리지역(사례 #B)

| 조건 | 항목 | 세 항목 | 격차율 | 비고 |
|--------|----------------|--------------------------|-------|----------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 등 | 인근역 및 인근교통시설 등과의 접근성 | 1.00 | 대체로 유사함 |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 지세, 방위 등 | 일조, 통풍 등 | 0.95 | 경사, 표고 등에서 열세함 |
| | | 표고 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 경사 | | |
| | | 경사면의 위치, 경사의 굴곡 | | |
| | 주위환경 | 주위 경관 및 주변 환경 | | |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 | 1.00 | 대체로 유사함 |
| | | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타 조건 | 기 타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대체로 유사함 |
| | | 기타 | | |
| 격차율 누계 | | | 0.950 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농림지역(사례 #C)

| 조건 | 항목 | 세 항 목 | 격차율 | 비고 |
|--------|----------------|--------------------------|-------|----------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 등 | 인근역 및 인근교통시설 등과의 접근성 | 1.02 | 임도의 배치 등에서 우세함 |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 지세, 방위 등 | 일조, 통풍 등 | 0.80 | 경사 등에서 열세함 |
| | | 표고 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 경사 | | |
| | | 경사면의 위치, 경사의 굴곡 | | |
| | 주위환경 | 주위 경관 및 주변 환경 | | |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 | 1.00 | 대체로 유사함 |
| | | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타 조건 | 기 타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대체로 유사함 |
| | | 기타 | | |
| 격차율 누계 | | | 0.816 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 용도지역 | 거래사례 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 시산가액 (원/㎡) |
|------|---|-------|---------|-------|-------|---------------|
| 보전관리 | 80,823 | 1.000 | 1.00559 | 1.000 | 0.950 | 77,211 |
| 농림 | 75,630 | 1.000 | 1.06613 | 1.000 | 0.816 | 65,795 |
| 산출단가 | $(77,211 \times 3,200 + 65,795 \times 3,109) / 6,309 \approx$ | | | | | 71,585 |

IV. 토지가액의 결정

1. 각 방식에 의한 시산가액 및 결정가액

| 기호 | 공시지가기준법(원/㎡) | 거래사례비교법(원/㎡) | 결정가액(원/㎡) |
|----|--------------|--------------|-----------|
| 1 | 69,778 | 71,585 | 70,000 |

2. 결정의견

상기 시산가액의 검토 결과, 거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 본건 토지의 감정평가액을 공시지가기준법에 의하여 결정하였으며, 적정한 것으로 판단됨.

토지감정평가명세표

| 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 파주시 탄현면 성동리 | 산60-5 | 임야 | 보전관리지역 농림지역 | 14 6,309x-- 32 | 2,760.19 | 70,000 | 193,213,300 | 매각지분 갑구17번) 신경선 지분 전부 |
| 합 계 | | | | | | | | ₩193,213,300.- | |
| | | | | 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 파주시 탄현면 성동리 소재 "성동IC" 남측 원거리에 위치하며, 주위는 지방도변으로 음식점, 숙박시설 등이 산재하고, 임야 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형 토지로서, 자연림상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 통일전망대 보행자전용도로를 통하여 접근가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 보전관리지역((2011.07.18)), 소로2류(폭 8m~10m)(2008.3.12 고시)(접합), 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한), 가축사육제한구역(젓소 말 닭 오리 메추리 개 돼지 제한), 제한보호구역(전방 지역:25km)((08.12.30)), 역사문화환경보존지역(한강하류재두루미(09.01.14변경)), 현상변경허가 대상구역(오두산성(09.01.18변경)), 보전산지, 임업용산지, 준보전산지, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대미상임.

광역 위치도



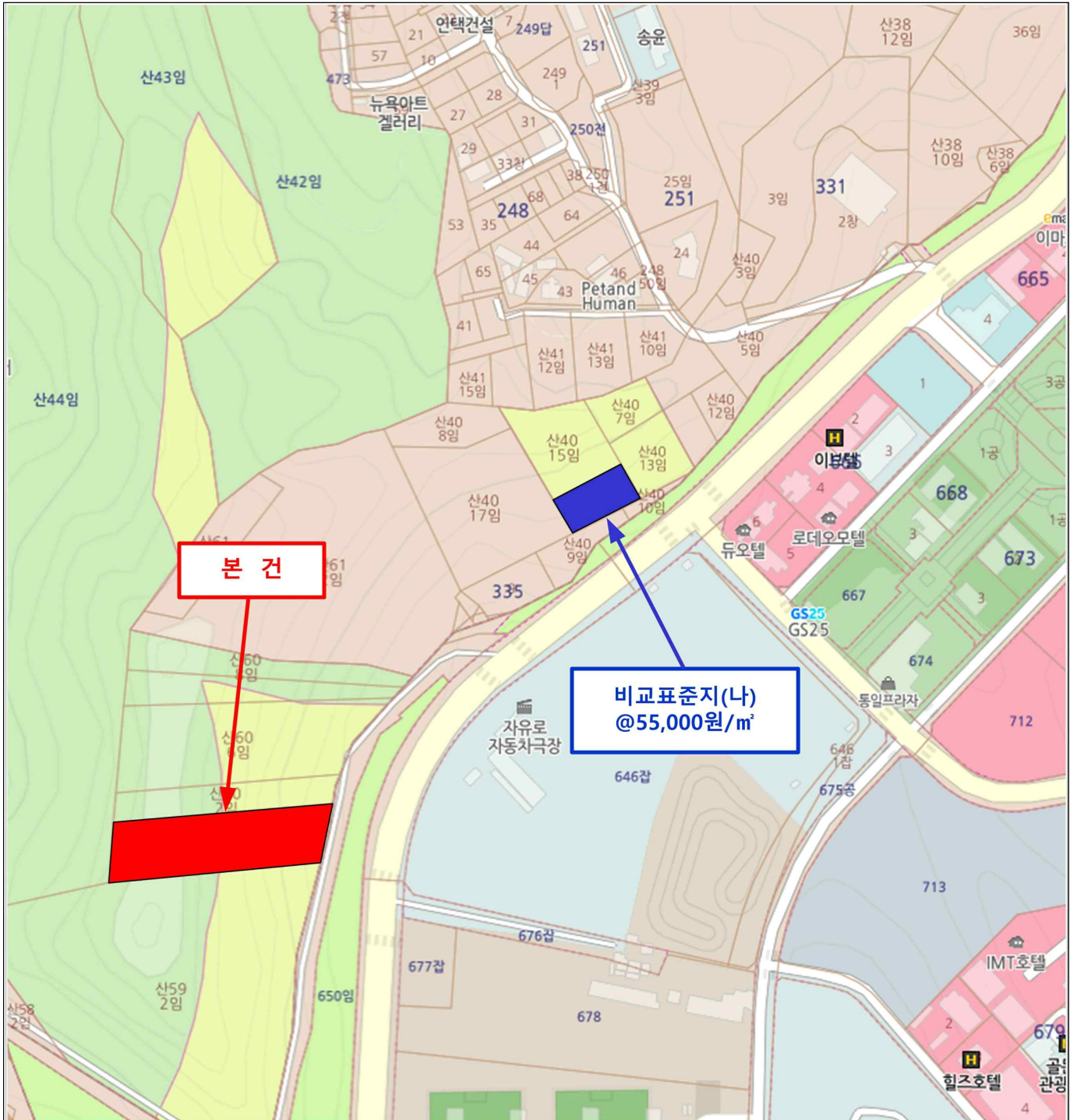
| | |
|------------|-----------------------|
| 소재지 | 경기도 파주시 탄현면 성동리 산60-5 |
|------------|-----------------------|



위 치 도



| | |
|-----|-----------------------|
| 소재지 | 경기도 파주시 탄현면 성동리 산60-5 |
|-----|-----------------------|

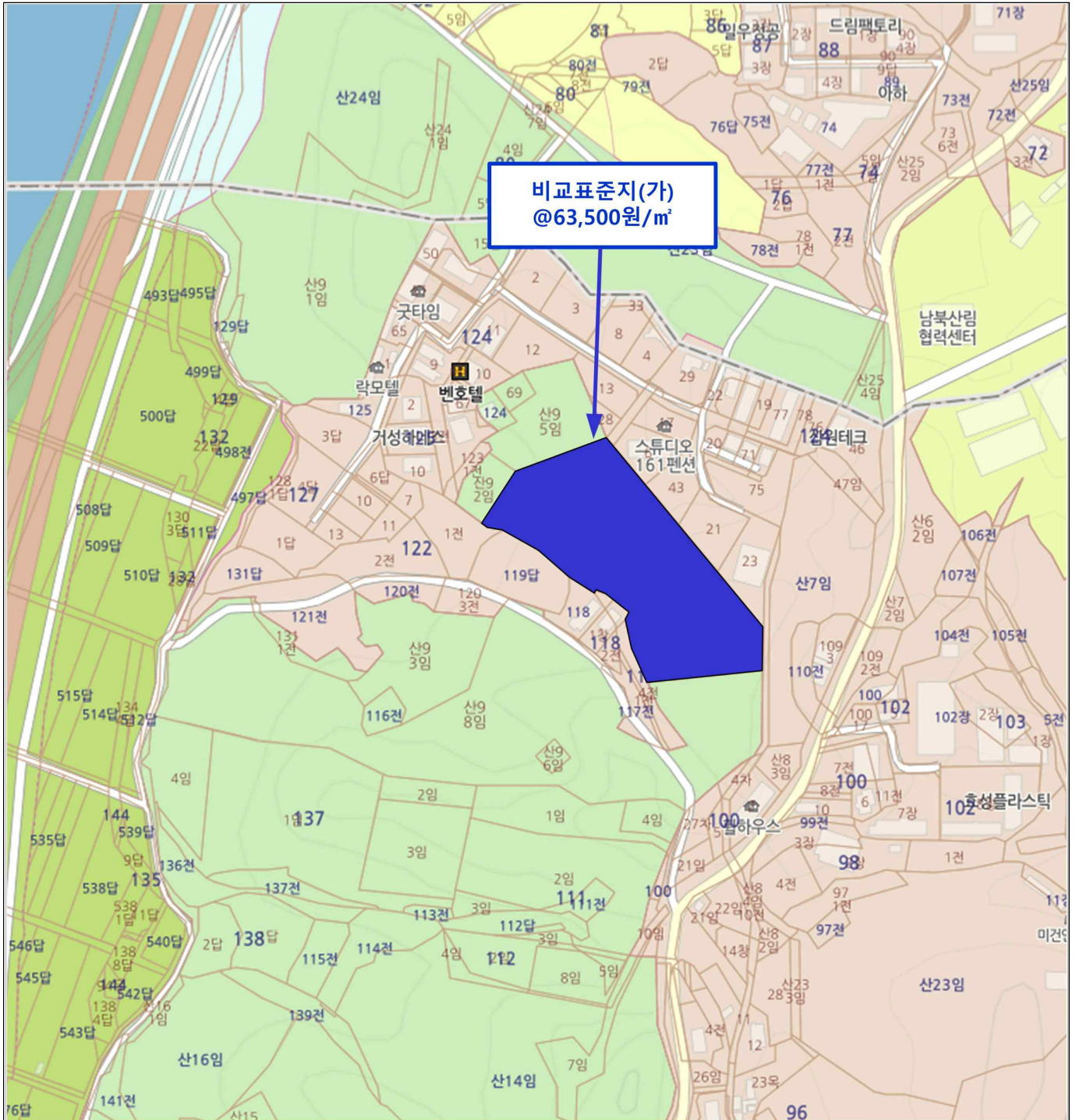


위 치 도

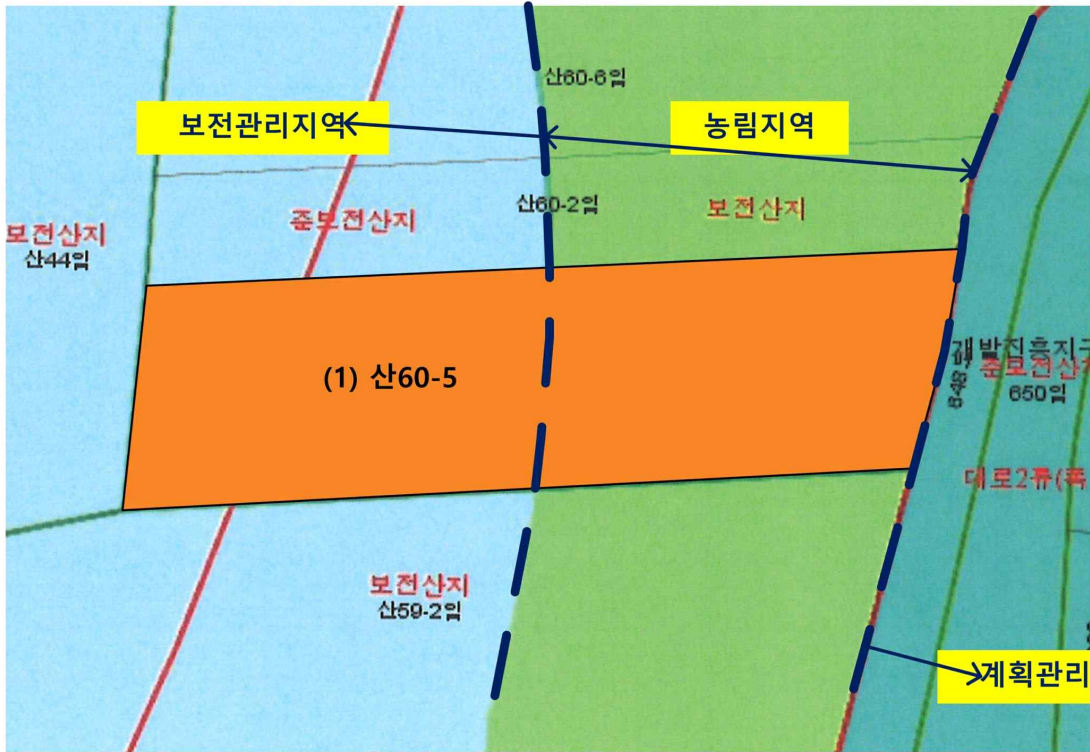
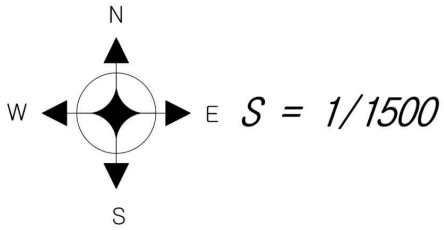


소재지

경기도 파주시 탄현면 성동리 산60-5



지 적 도



범례

- 평가대상토지
- 평가건물1층
- 계획도로선

- 용도지역구분선
- 평가건물2층
- 제시외건물

- 평가건물3층이상
- 평가제외건물

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 및 주위 전경



주위 전경

사 진 용 지



본건 및 주위 전경



통일전망대 보행자 전용도로 입구