

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최진호 소유물건(2024타경79125)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: 2407-1-004

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.

스마트감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김동훈

감정평가액	오천이백구십구만삼천칠백오십원정(₩52,993,750.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최진호 (2024타경79125)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.06	2024.08.06	2024.08.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,388.375	토지	1,388.375	-	52,993,750
	토지	3,471.125	토지	3,471.125	-	감정평가 제외
		이	하	여	백	
합계					₩52,993,750	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 별내면 용암리 소재 "남양주허브식물원" 북측 인근에 소재하는 부동산 (토지)으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건의 실지조사기간은 2024년 08월 06일 임.

나. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사 완료일자인 2024년 08월 06일로 함.

5. 감정평가 근거 및 방법 적용

가. 감정평가 근거

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

나. 감정평가 방법의 적용

1) 감정평가 방법

부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법), 이 있음.

- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.

- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도의 수익을 얻을 수 있는가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

2) 감정평가 방법의 적용

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가를 하였음.
- 본건 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

6. 기타 참고사항

- 본건은 최진호 외 5인의 공유지분토지로서, 각 공유자별 위치가 특정되어있지 아니한바, 전체 면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 귀 제시 지분비율에 의거 면적사정하여 감정평가 하였음.
- 본건 기호2 “용암리 산2-13” 번지는 남양주시청에 문의결과 분할 및 경계 등록사항정정대상 토지로서 대상물건의 확정이 어려운바 귀 원과 협의 후 채권자의 경매절차 취소(일부)신청서에 의거 감정평가 제외 하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호1 토지 지상에 사진용지와 같이 권원미상의 제시외 건물이 소재하나, 면적·구조(철거·이동의 용이성 등)·용도로 보아 본건 토지의 사용·수익에 미치는 영향은 미미할것으로 판단되는바 평가제외 하였으며, 평가목적을 고려하여 이에 구매됨없이 토지만을 정상 평가하였음.
- 본건 기호3 토지 지상에 사진용지와 같이 임차인(토지 점유자)이 설치 및 식재한 것으로 탐문 조사되는 제시외건물(비닐하우스, 가추, 창고 등) 및 제시외수목(사과나무, 복숭아나무, 자두 나무 등)이 소재하며, 평가목적을 고려하여 이에 구매됨없이 토지만을 정상 평가하되 제시외 건물 등으로 인하여 제한받는 경우의 토지가격을 토지명세표 비교란에 병기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지 중 일부는 급경사, 광평수의 임야로서 수풀이 우거져있어 경사도 및 도보 통행의 난이도를 고려시 지표의 전체조사가 어려우며, 본건 토지상에 자생하는 수목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지는 임야도 및 개략적인 목측에 의하여 위치 확인하였으며, 정확한 위치 및 지적경계 확인은 별도의 지적측량이 필요한바 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

II. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[경기도 남양주시 별내면]

(2024.01.01기준)

기호	소재지	지목	의뢰 및 공부면적(㎡)	평가면적(㎡)	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	용암리 산2-11	임야	4,066	508.25	자연녹지 개발제한	6,470	-
2	용암리 산2-13	임야	27,769	-	자연녹지 개발제한	-	감정평가 제외
3	용암리 산2-9	임야	7,041	880.125	자연녹지 개발제한	6,470	-

* <평가대상면적> 기호1 : 4,066㎡ 중 매각지분 갑구 2번 최진호 지분 8분의 1 전부

기호3 : 7,041㎡ 중 매각지분 갑구 2번 최진호 지분 8분의 1 전부

* <감정평가 제외> 기호2 (경매절차 취소(일부) 신청서에 의한 취하)

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

2) 비교표준지의 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 비교표준지를 선정함.

[경기도 남양주시 별내면]

(2024.01.01기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	형상 지세	도로 접면	용도 지역	공시지가 (원/㎡)
A	용암리 산5-2	임야	37,501	자연림	부정형 급경사	세로(불)	자연녹지 개발제한	6,550

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제2호에 따라 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제125조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

소재지	용도 지역	산정기간	변동률	비고
경기도 남양주시	녹지 지역	2024.01.01 ~ 2024.08.06	1.786% (1.01786)	$(1 + 0.01407) * (1 + 0.00303 * 37/30) \approx 1.01786$

※ 2024년 07월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제
		기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치

#1) 토지 / 비교표준지 A			
비 교 목	격 차 율	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	1.00	임도의 배치, 폭, 구조 등 제반 접근조건에서 대등시됨.	-
자 연 조 건	1.00	경사면의 굴곡 등 제반 자연조건에서 대등시됨.	-
행정적 조 건	1.00	용도구역(공히 개발제한구역) 등 제반 행정적조건에서 대등시됨.	-
기 타 조 건	1.00	제반 기타조건에서 대등시됨.	-
격 차 율 계	1.000		

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

#3) 토지 / 비교표준지 A			
비교항목	격차율	비교요인	비고
접근조건	1.00	임도의 배치, 폭, 구조 등 제반 접근조건에서 대등시됨.	-
자연조건	1.15	경사면의 굴곡 등 제반 자연조건에서 우세함.	-
행정적조건	1.00	용도구역(공히 개발제한구역) 등 제반 행정적조건에서 대등시됨.	-
기타조건	1.00	제반 기타조건에서 대등시됨.	-
격차율계	1.150		

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동을, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 감정평가전례 등을 참작하여 보정하는 것으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가전례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근 평가사례

[경기도 남양주시 별내면]

[자료출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB]

구분	소재지	지목	평가면적 (㎡)	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가목적	용도지역
평가사례 1	용암리 산***	임야	1,983	2022-01-18	30,800	법원경매	자연녹지개발제한
평가사례 2	용암리 산**	임야	2,518	2021-06-09	44,200	공매	자연녹지개발제한
평가사례 3	용암리 산***	임야	21,421	2024-01-17	44,000	법원경매	자연녹지개발제한

※ 상기 개별공시지가는 전례의 기준시점 연도 개별공시지가임.

※ 상기 평가전례의 구체적인 소재지는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음. (이하동일)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

3) 인근 거래사례

[경기도 남양주시 별내면]

[자료출처: 한국부동산원 KAIS 등]

기호	소재지	지번	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	토지 계약면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)
1	용암리	산***	임야	2021-10-20	29,336	5,454	자연녹지 개발제한	160,000,000
2	용암리	산***	임야	2022-06-29	15,124	6,612	자연녹지 개발제한	100,000,000
3	용암리	산***	임야	2022-02-15	21,148	331	자연녹지 개발제한	7,000,000

※ 기호1~3 토지만의 거래사례 임.

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

■ 적용 사례 선정

적용사례	평가사례1 vs 비교표준지 A
적용사례 선정의견	상기 인근지역내 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 격차율 산정

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
							산출	결정
평가사례	1	30,800	1.08345 ^㉑	1.000 ^㉒	1.045 ^㉓	34,872	5.231	5.23
표준지	A	6,550	1.01786			6,667		

<요인 내역>

㉑ 시점수정	(지가변동률)	1.08345	남양주시 녹지지역, 2022.01.18 ~ 2024.08.06
㉒ 지역요인		1.00	인근지역에 위치하여 유사함.
㉓ 개별요인	접근조건	1.10	임도의 배치, 폭, 구조 등 제반 접근조건에서 대등시됨.
	자연조건	0.95	제반 자연조건에서 열세함.
	행정적조건	1.00	용도지역 등 제반 행정적조건에서 대등시됨.
	기타조건	1.00	본건과 표준지의 기타조건 등은 대체로 유사함.
	(요인 소계)		1.045

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	자연녹지 개발제한	5.23

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구분	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
#1	6,550	1.01786	1.00	1.000	5.23	34,868	35,000
#3	6,550	1.01786	1.00	1.150	5.23	40,099	40,000

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
#1	508.25	35,000	17,788,750	최진호 지분전부
#3	880.125	40,000	35,205,000	최진호 지분전부
합계	1,388.375	-	52,993,750	-

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

[경기도 남양주시 별내면]

[자료출처: 한국부동산원 KAIS 등]

기호	소재지	지번	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	토지 계약면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)
1	용암리	산***	임야	2021-10-20	29,336	5,454	자연녹지 개발제한	160,000,000
2	용암리	산***	임야	2022-06-29	15,124	6,612	자연녹지 개발제한	100,000,000
3	용암리	산***	임야	2022-02-15	21,148	331	자연녹지 개발제한	7,000,000

※ 기호1~3 토지만의 거래사례 임.

2) 거래사례 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 상기의 《거래 사례 1》을 비교사례로 선정함.

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

라. 시점수정

적용 사례	기간	시점수정치	비고
#1	2021.10.20.~ 2024.08.06	10.196% (1.10196배)	경기도 남양주시 녹지지역

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(1.00)

바. 개별요인 비교

#1) 토지 / 거래사례 #1			
비교 항목	격차율	비교요인	비고
접 근 조 건	1.10	임도의 배치, 폭, 구조 등 제반 접근조건에서 우세함.	-
자 연 조 건	1.00	경사면의 굴곡 등 제반 자연조건에서 대등시됨.	-
행 정 적 조 건	1.00	용도구역(공히 개발제한구역) 등 제반 행정적조건에서 대등시됨.	-
기 타 조 건	1.00	제반 기타조건에서 대등시됨.	-
격 차 율 계	1.100		

#3) 토지 / 거래사례 #1			
비교 항목	격차율	비교요인	비고
접 근 조 건	1.10	임도의 배치, 폭, 구조 등 제반 접근조건에서 우세함.	-
자 연 조 건	1.15	경사면의 굴곡 등 제반 자연조건에서 우세함.	-
행 정 적 조 건	1.00	용도구역(공히 개발제한구역) 등 제반 행정적조건에서 대등시됨.	-
기 타 조 건	1.00	제반 기타조건에서 대등시됨.	-
격 차 율 계	1.265		

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
#1	29,336	1.00	1.10196	1.00	1.100	35,560	36,000
#3	29,336	1.00	1.10196	1.00	1.265	40,894	41,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
#1	508.25	36,000	18,297,000	최진호 지분전부
#3	880.125	41,000	36,085,125	최진호 지분전부
합계	1,388.375	-	54,382,125	-

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
#1, #3	52,993,750	54,382,125	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 토지가액의 결정

기호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
#1	508.25	35,000	17,788,750	최진호 지분전부
#3	880.125	40,000	35,205,000	최진호 지분전부
합계	1,388.375	-	52,993,750	-

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 인근감정평가선례, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구 분	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토 지(기호1,3)	1,388.375	-	52,993,750	최진호 지분 전부

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 남양주시 별내면 용암리	산2-11	임야	자연녹지지역 개발제한구역	1 4,066x- 8	508.25	35,000	17,788,750	매각지분 갑구2번 최진호지분 8분의1전부
2	동 소	산2-13	임야	자연녹지지역 개발제한구역	1 27,769x- 8	3,471.125	-	감정평가제외	매각지분 갑구2번 최진호지분 8분의1전부
3	동 소	산2-9	임야	자연녹지지역 개발제한구역	1 7,041x- 8	880.125	40,000	35,205,000	매각지분 갑구2번 최진호지분 8분의1전부 제시외건물 로 인하여 제한받는경우 단가 : 36,000원 / ㎡ 가격 : 31,684,500원
합 계				이	하	여	백	₩52,993,750.-	

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 남양주시 별내면 용암리 소재 "남양주허브식물원" 남측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 창고, 임야, 농경지 등이 혼재하는 지역으로 제반주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하나, 운행빈도 등을 고려시 대중교통이용편의도는 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1 : 부정형 급경사 또는 완경사로서, 자연림으로 이용중임.
기호3 : 부정형 급경사 또는 완경사로서, 자연림, 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1 : 북동측으로 노폭 약2미터 내외의 비포장도로와 접함.
기호3 : 지적도상 맹지이나, 동측으로 노폭 약5미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,3 공히 : 도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공익용산지(보전산지)<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(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) | |

기호1 : 사진용지와 같이 권원미상의 제시외 건물이 소재함.

기호3 : 사진용지와 같이 임차인(토지 점유자)이 설치 및 식재한것으로 탐문조사되는 제시외 건물 및 제시외 수목이 소재함.

(7) 공부와의 차이

기호3: 공부상 지목은 임야이나, 현황 임야 및 전으로 이용중임.

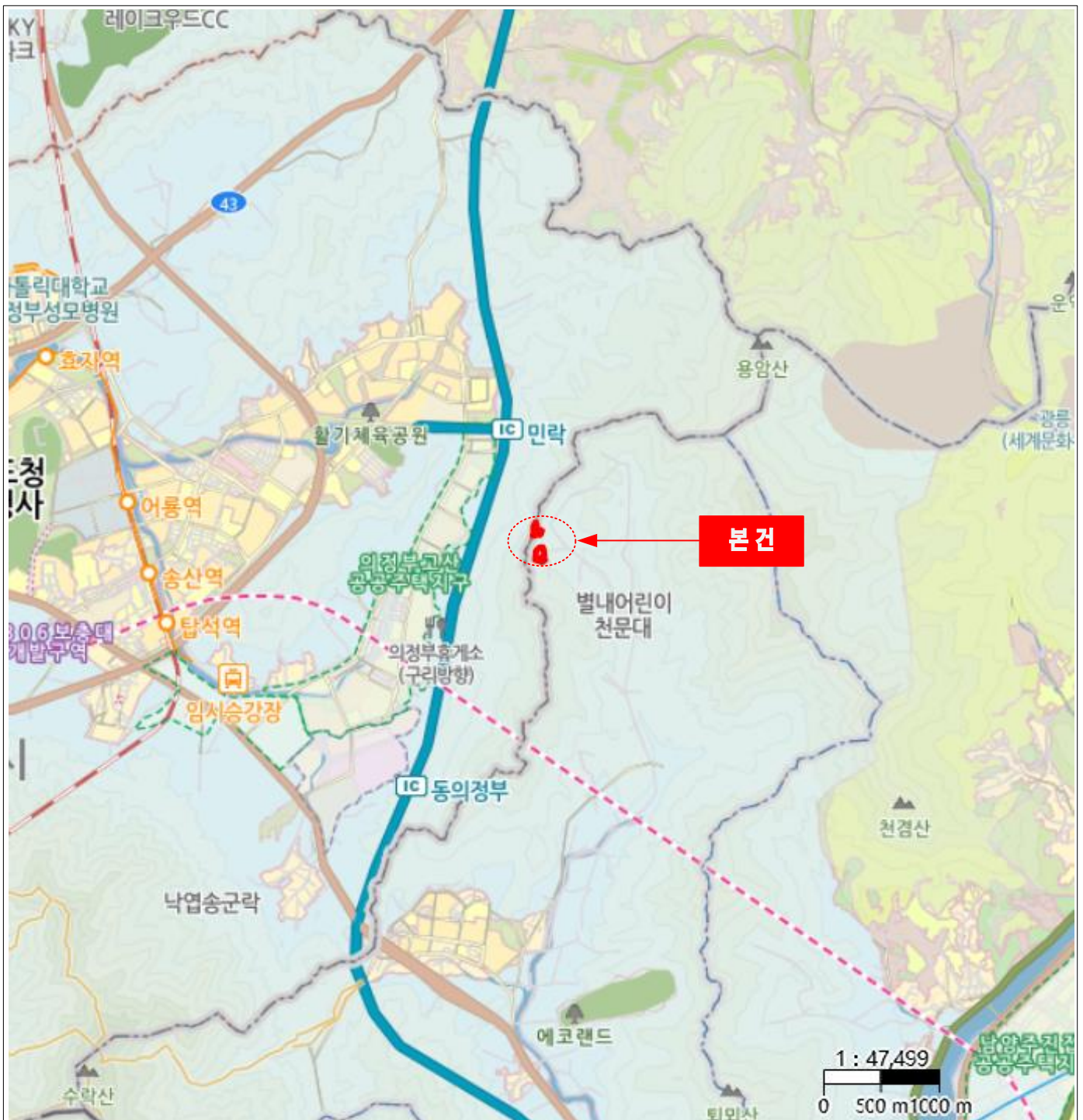
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

광역 위치도

소재지

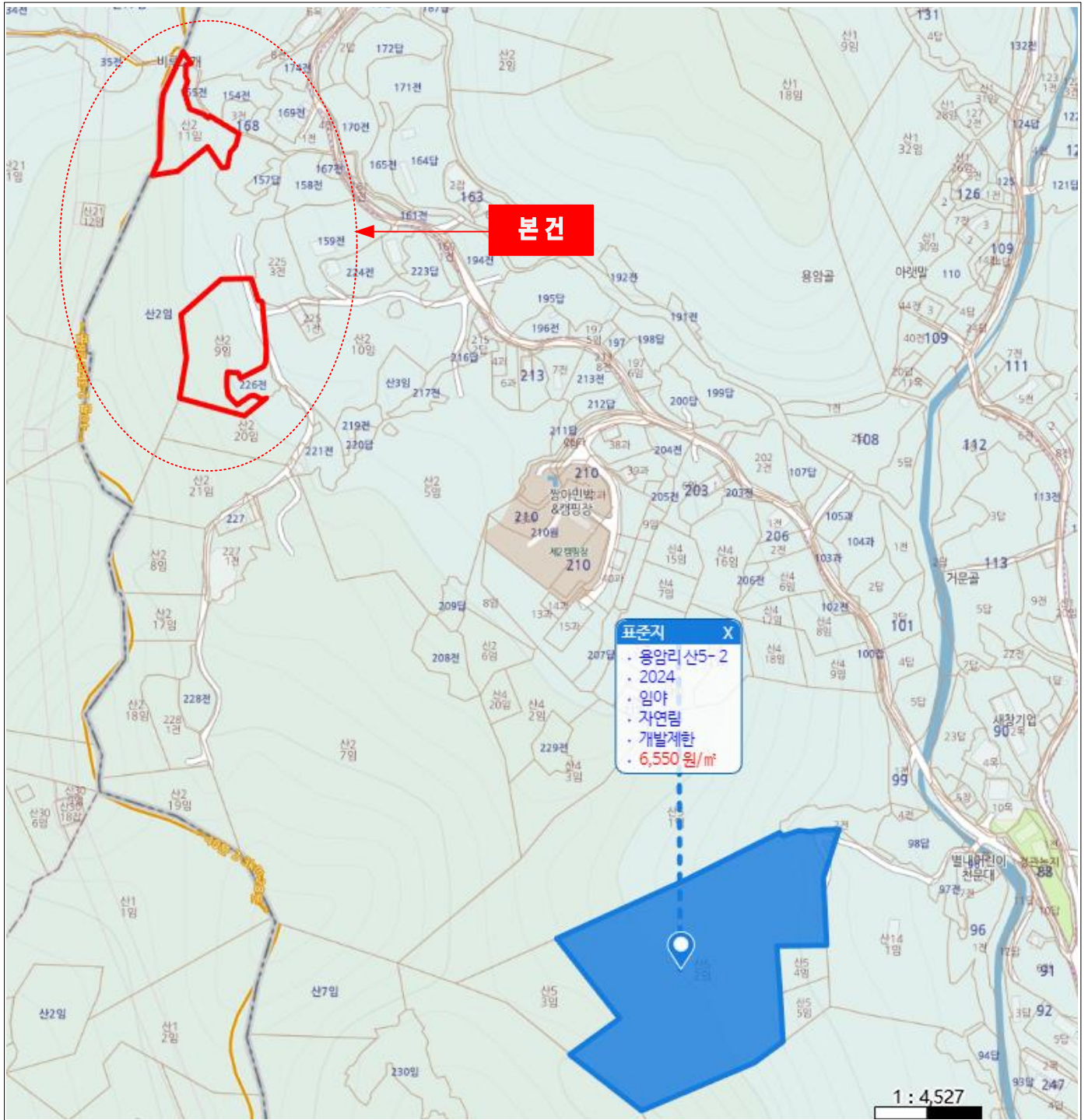
경기도 남양주시 별내면 용암리 산2-11외



상세위치도

소재지

경기도 남양주시 별내면 용암리 산2-11외





1



1



1



3



3



3



3



3



3



3