

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건 명 : 경기도 양주시 광적면 덕도리 949 외
소재 부동산



감정 평가서 번호 : 미래세한 1707-13-10003호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.

MS (주)미래세한감정평가법인

TEL : (02)558-5151 FAX : (02)554-9184

감정평가 심사인증서

제 출 처	대한토지신탁(주)		
발 의 처	본사	감정서번호	1707-13-10003
평가목적	공매	담당평가사	표영선
물건소재지	경기도 양주시 광적면 덕도리 949 외		
감정평가액	₩ 86,437,000		

◆ 심사 내용

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과 의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본 감정평가서는 우리 법인의 심사규정에 따라 심사하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인 합니다.

위 감정평가서는 우리 법인의 심사규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행 되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)미래세한감정평가법인



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
표영선

表

榮

善

(주)미래새한감정평가법인 본사
대표자 설덕진



감정평가액	팔천육백사십삼만칠천원정 (₩86,437,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	공매	
채무자	--		제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
			2017. 07. 14	2017. 07. 14	2017. 07. 24
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가 금액
	토지	763.0	토지	763.0	- 86,437,000
			이하	여백	
	합계				₩86,437,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사				

정성주



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 양주시 광적면 덕도리 소재 '신촌마을' 남측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대한토지신탁(주)에서 의뢰된 공매(매각) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별지가(원/㎡) 2017년	비고
1)	덕도리 949	327	327	답	계획 관리	전	맹지	부정형 완경사	36,300	-
2)	덕도리 950	436	436	답	계획 관리	전	맹지	부정형 완경사	36,300	-
합계	-	763	763	-	-	-	-	-	-	-

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1): 계획관리지역, 시장, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 반환공여구역주변지역<주한미군 공여구역주변지역 등 지원특별법>, <추가기재> 해당지번 중 184㎡ 전원개발사업구역(전원개발촉진법), 국가지리정보보완관리규정제10조제11조에의거전력통신가스등공공의이익및안전과밀접한관계가있는국가기간시설이포함된지도는공개제한대상으로분류되어있어도면에표기하지않습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호 2): 계획관리지역, 시장, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 반환공여구역주변지역<주한미군 공여구역주변지역 등 지원특별법>, 영농여건불리농지<추가기재> 해당지번 중 41㎡ 전원개발사업구역(전원개발촉진법), 국가지리정보보완관리규정제10조제11조에 의거전력통신가스등공공의이익및안전과밀접한관계가있는국가기간시설이포함된지도는공개제한대상으로분류되어있어도면에표기하지않습니다.

다. 주위 환경

본건 인근은 농경지(전,답) 및 자연림 등이 주를 이루는 산간농경지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2017년 07월 14일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건은 2017년 07월 14일 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 그 밖의 사항

- 평가대상 토지 일부 지상에는 송전선이 통과하는 바, 토지이용상 제한 정도 등 그 불리한 정도 등을 감안하여 평가하였음.
- 평가대상 토지는 도시계획시설 시장(농수산물공판장)으로, 본건 일대에 도시계획사업(시장) 실시계획인가(2016.06.10, 양주시 고시 제2016-91호)를 득하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

1) 인근지역 표준지 공시지가

(공시기준일 : 2017.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	덕도리 931-3	2,440	답	계획 관리	답	세로 (가)	부정형 평 지	107,000

2) 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도 지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 기호 A)를 본 감정평가에 적용하였음.

나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
경기도 양주시 '계획관리지역'	2017.01.01~2017.07.14	1.489	1.01489	2017년 05월 연장적용

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(답)[일련번호 1)/표준지A]

조 건		항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지 A)	비 고
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.80	취락과의 접근성 및 농로상태 등에서 열세함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	주변환경 등 자연조건에서 열세함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
		재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	0.75	경사도 등 획지조건에서 열세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.08	본건 일부(약 56%)에 선하지가 통과하여 열세하나, 시장(도시계획시설)으로 우세하여 전체적으로 행정적조건에서 우세함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치				0.616	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 농경지대(답)[일련번호 2)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지 A)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.80	취락과의 접근성 및 농 로상태 등에서 열세함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	주변환경 등 자연조건 에서 열세함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
		재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	0.73	경사도 등 획지조건에 서 열세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.22	본건 일부(약 9%)에 선하지가 통과하여 열 세하나, 시장(도시계획 시설)으로 우세하여 전 체적으로 행정적조건에 서 우세함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치				0.677	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
계획관리	전,답	세로변	140,000 ~ 170,000원/㎡	-

3) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	덕도리 953	답	답	계획 관리	세로 (가)	경매	2012.03.14	124,000	85,800	1.45
②	덕도리 1003-5	답	답	계획 관리	세로 (가)	경매	2013.07.19	150,000	84,300	1.78
③	덕도리 941	전	전	계획 관리	세로 (가)	담보	2014.02.19	113,000	92,500	1.22
④	덕도리 930-2	전	전	계획 관리	세로 (가)	경매	2014.06.17	166,000	105,200	1.58
⑤	덕도리 911	답	답	계획 관리	세로 (가)	담보	2015.01.15	145,000	99,500	1.46
⑥	덕도리 977	전	전	보전 관리	맹지	경매	2015.10.19	71,000	56,100	1.27
⑦	우고리 451-6	전	전	계획 관리	세로 (가)	채납 처분	2015.05.07	160,000	113,400	1.41



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	덕도리 927외	전	전	계획 관리	3,567	650,000,000	182,000	2015.10.23
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $650,000,000\text{원} \div 3,567\text{㎡} \approx 182,000\text{원/㎡}$							
㉡	덕도리 979-1	답	답	계획 관리	2,664	388,000,000	146,000	2017.02.02
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $388,000,000\text{원} \div 2,664\text{㎡} \approx 146,000\text{원/㎡}$							

5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경기			양주시			광적면		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/답	72.56	76.96	429	51.91	69.89	9	95.84	99.35	2
토지/전	68.70	72.76	439	58.49	64.44	20	61.25	56.60	2



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정률 결정

① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 ④를 선정함.

② 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

순번	구분	단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정률
1	평가사례 ④	166,000	1.05370	1.000	1.000	174,914	1.611
	표준지A	107,000	1.01489	1.000	1.000	108,593	
비고	※시점수정: 경기도 양주시 계획관리지역(2014.06.17~2017.07.14): 1.05370 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 농경지대(답)[표준지A/비교사례④]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례④)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	대등함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	1.00	대등함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.000	

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.60

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	107,000	1.01489	1.000	0.616	1.60	107,029	107,000	표준지 A
2)	107,000	1.01489	1.000	0.677	1.60	117,628	118,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ㉠을 선정함.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
㉠	덕도리 927외	전	전	계획 관리	3,567	650,000,000	182,000	2015.10.23
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $650,000,000\text{원} \div 3,567\text{㎡} \approx 182,000\text{원/㎡}$							

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정
거래사례 ㉠	경기도 양주시, 계획관리지역	2015.10.23~2017.07.14	1.03614



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

■ 농경지대(답)[일련번호 1)/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.81	취락과의 접근성 및 농로상태 등에서 열세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	주변환경 등 자연조건에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	0.75	경사도 등 획지조건에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.08	본건 일부에 선하지가 통과하여 열세하나, 시장(도시계획시설)으로 우세하여 전체적으로 행정적조건에서 우세함.
		규제의 정도 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.623	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 농경지대(답)[일련번호 2)/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.81	취락과의 접근성 및 농로상태 등에서 열세함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	주변환경 등 자연조건에서 열세함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
		재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	0.73	경사도 등 획지조건에서 열세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 조	적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.22	본건 일부에 선하지가 통과하여 열세하나, 시장(도시계획시설)으로 우세하여 전체적으로 행정적조건에서 우세함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.685		

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	182,000	1.00	1.03614	1.000	0.623	117,484	117,000	-
2)	182,000	1.00	1.03614	1.000	0.685	129,176	129,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	107,000	117,000	107,000
2)	118,000	129,000	118,000

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경기도 양주시 광적면 덕도리 949	327	327	107,000	34,989,000	-
2)	경기도 양주시 광적면 덕도리 950	436	436	118,000	51,448,000	-
합 계		763	763	-	86,437,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 종합의견

대상물건은 경기도 양주시 광적면 덕도리 소재 '신촌마을' 남측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	86,437,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	86,437,000	-



토지 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	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 덕도리	949	답	계획관리지역	327	327	107,000	34,989,000	
2	"	950	답	계획관리지역	436	436	118,000	51,448,000	
합 계								₩86,437,000.-	
이 하 여 백									



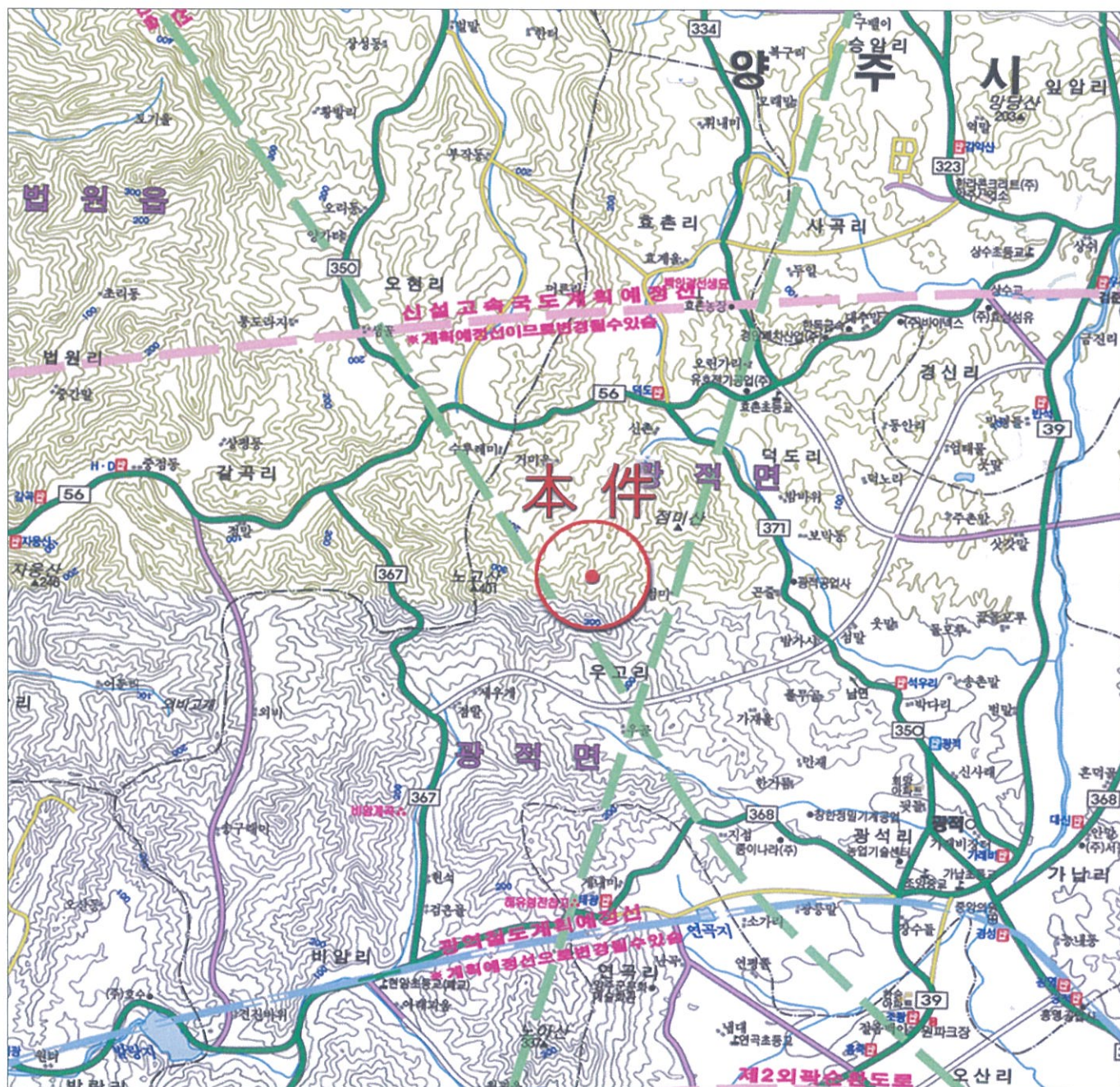
토지 감정평가요항표

기재항목		기재사항
1. 입지조건	위치	본건은 경기도 양주시 광적면 덕드리 소재 "신촌마을" 남측 근거리에 위치함.
	교통상황	본건까지 차량접근이 가능하며, 다소 근거리에 버스정류장이 소재하는 바 대중교통사정은 불편시됨.
	주위환경	본건 인근은 농경지(전,답) 및 자연림 등이 주를 이루는 산간농경지대로서, 제반 주위환경은 보통임.
2. 토지의상황	형상	인접지 및 현황도로 대비 남동측 하향 완경사지의 부정형 토지임.
	이용상황	장기간 방치된 묵전 및 임야 상태임.
	접면 도로 상태	일련번호 1),2) 토지 공히 지적도 및 현황 맹지이며, 남동측으로 노폭 약 3미터의 비포장된 현황도로를 통해 차량접근이 가능함.
	토지이용 계획 및 공법상 제한사항	일련번호 1),2) 공히 계획관리지역, 시장, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역(만원해결과에 문의바랍니다)<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 반환공여구역주변지역<주한미군 공여구역주변지역 등 지원특별법>이며, <추가기재>사항은 별첨 "토지이용계획확인서 참조바람.
3. 제시외물건	구조, 규모 및 이용상태	--
	감정 물건에 미치는 영향	--
4. 기타	임대사항	미상임.
	공부 와 차이 및 기타	평가대상 토지 일부 지상에는 송전선이 통과하는 바, 토지이용상 제한 정도 등 그 불리한 정도 등을 감안하여 평가하였으며, 본건은 도시계획시설(시장)으로 기준시점 현재 실시계획인가를 득한 상태임.





경기도 양주시 광적면 덕도리 949 외



상 세 위 치 도

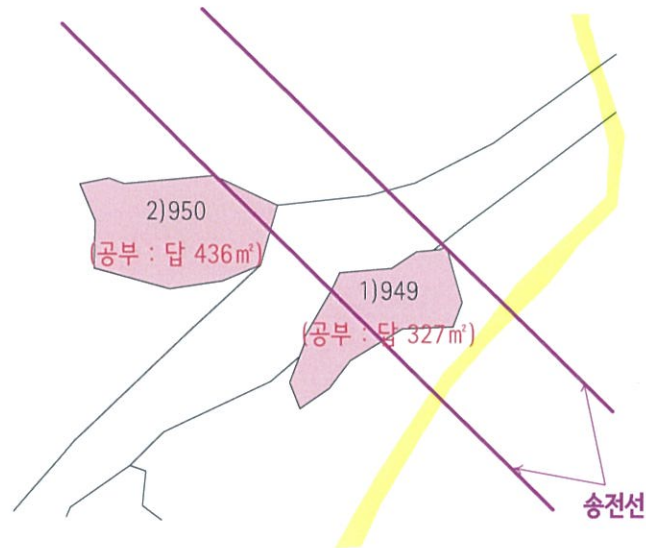
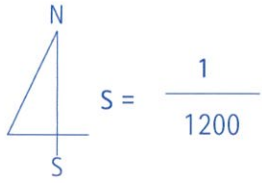


소재지

경기도 양주시 광적면 덕도리 949 외



지 적 개 황 도



범 레

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지



【 본건전경 】



【 본건전경 】



【 송전선로 】