

감정평가서

Appraisal Report

경기도 남양주시 호평동 298-56외 소재 부동산

NA2016-0419-0015

2016-05-02

대한토지신탁주식회사



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

 **나라감정평가법인**

전화:02)737-8871 전승:02)739-2871



(토지) 감정평가표

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

감정평가사 이 동 재  (인)

(주) 나라 감정평가법인 이 상 주  (인)

감정평가액	— 金일십이억육백삼십사만육천원整 (\1, 206, 346, 000. -)		
-------	--	--	--

의뢰인	대한토지신탁주식회사	감정평가 목 적	일반거래(시가참고용)
채무자	—	제출처	대한토지신탁주식회사
소유자 또는 대상 업체명	신승철 (수탁자: 대한토지신탁(주))	기준가치	시 장 가 치
		감정평가 조 건	—
목 록 표시 근거	토지등기사항전부증명서, 토지대장등본	기준시점	조 사 기 간
		2016. 05. 02	2016. 04. 27~ 2016. 05. 02
			작 성 일
			2016. 05. 02

	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
감 정 평 가 내 용	토지	764	토지	764	—	1, 206, 346, 000
		이	하	여	백	
	합 계					

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 남양주시 호평동 298-56외		
물건종류	토지	건물구조	-
용도지역	제1종일반주거/보전녹지	이용상황	-
개별공시지가	기호(1) : 855,400원/m ² 기호(2) : 847,200원/m ² 기호(3) : 227,700원/m ²	도로조건	기호 1), 2) : 세각(가) 기호 3) : 세로(가)

2. 감정평가액

구분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	764.0	-	1,206,346,000	100.0%
합계			1,206,346,000	100.0%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m ²)	비고
1종일주	주거지대	주거용	세로(가)	1,400,000 ~ 1,800,000	실거래가자료 및 현장조사 등
보전녹지	주거지대	주거용	세로(가)	700,000 ~ 1,000,000	

4. 임대현황

임대 현황	임대보증금	-	월 임대료	-
참고 및 유의사항	임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 호평동 소재 "경춘선 평내호평역" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 일반거래(시가참고용)를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 본 감정평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.
- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 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"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2016년 05월 02일자임.

6. 실지조사 . 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2016년 04월 27일자고, 가격조사 완료일은 2016년 05월 02자로 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 인근 도로(298-66, 266-6)에 접하여 있으나, 인근 도로의 경우 등기사항전부증 명서상 수인의 공유지분 토지로서, 현장 조사시 '개설 도로 유치권 행사중' 이라고 현 수막이 설치되어 있었던 바, 향후 업무진행시 참고하시기 바람.
- (2) 본건은 일반거래(시가참고용) 감정평가로서, 담보 등 기타목적으로 사용할 수 없으며, 사용시 감정평가액의 증감이 있을 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

경기도 남양주시 호평동 298-56외									
토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2015년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	호평동 298-56	대	237.0	주거 나지	1종 일주	세각 (가)	부정형 완경사	855,400
	2	호평동 298-26	전	521.0	주거 나지	1종 일주	세각 (가)	부정형 완경사	847,200
	3	호평동 298-72	전	6.0	주거 나지	보전 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	227,700
	합 계			764.0					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

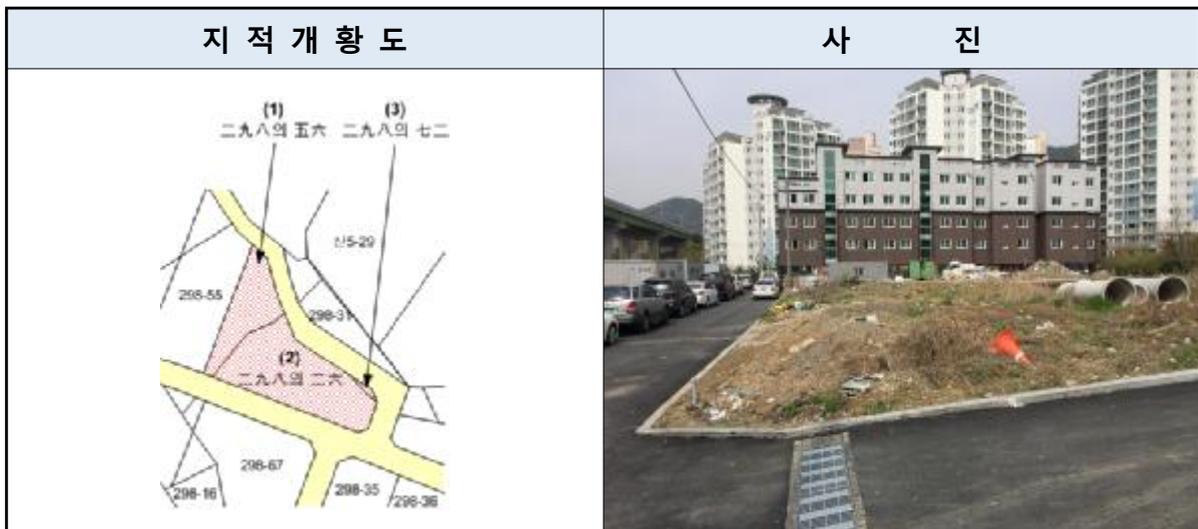
1. 입지 현황

기재항목	기재사항
지리적 위치	본건은 경기도 남양주시 호평동 소재 지하철 경춘선 "평내호평역" 북동측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 차량접근이 가능하며, 남측으로 늘을1로가 통과함.
전철역과의 거리	본건 남서측으로 도보 약 20분 거리에 지하철 경춘선 "평내호평역"이 소재함
버스정류장과의 거리	본건 남동측 및 남측으로 약 5분 거리에 버스정류장이 소재함.
주위 환경	본건 인근은 건축중인 다세대주택, 공동주택 등이 혼재하는 지역임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 현황 (기호 1~3)

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	기호 1)~3) : 남서측 하향 완경사의 부정형 토지임.
이 용 상 황	기호 1)~3) : 주거나지로 이용중임.
인접도로상태	기호 1) : 본건 남서측 및 북동측으로 각각 폭 약 6m의 포장도로에 접함. 기호 2) : 본건 남서측, 남동측 및 북동측으로 각각 폭 약 6m의 포장도로에 접함. 기호 3) : 본건 북동측으로 폭 약 6m의 포장도로에 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	기호 1), 2) : 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 과밀억제권역, 배출시설설치제한지역, 상대정화구역(2012-11-29)(셋별유치원(구리남양주교육지원청에 문의바람)), 상대정화구역(2013-07-25)(나래유치원(구리남양주교육지원청에 확인 요망)), 상대정화구역(호만브레인유치원(구리남양주교육지원청에 문의 바람)) 기호 3) : 보전녹지지역, 과밀억제권역, 배출시설설치제한지역, 상대정화구역(2013-07-25)(나래유치원(구리남양주교육지원청에 확인 요망)), 상대정화구역(호만브레인유치원(구리남양주교육지원청에 문의 바람))
제시외 물건	해당사항 없음.
공부와의 차이 기타 사항	본건은 인근 도로(298-66, 266-6)에 접하여 있으나, 인근 도로의 경우 등기사항전부증명서상 수인의 공유지분 토지로서, 현장 조사시 '개설 도로 유치권 행사중' 이라고 현수막이 설치되어 있었는데, 향후 업무 진행시 참고하시기 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『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 산정하는 공시지가 기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

(1) 선정 기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2) 비교 표준지 공시지가

(경기도 남양주시)

(공시기준일 : 2016. 01. 01)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	호평동 298-16	잡종지	330.0	주거기타 창고	1종일주	세로(가)	사다리 평지	930,000
#B	호평동 39-1	전	1,186.0	전	보전녹지	맹지	부정형 완경사	128,000
#C	호평동 386-29	전	257.0	전	보전녹지	세로(가)	부정형 완경사	240,000

(3) 비교 표준지 선정

비교 표준지 공시지가 중 대상 토지와 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 A】(본건 기호 1,2)와 【기호 C】(본건 기호 3)를 비교 표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

(1) 경기도 남양주시 주거지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2016.01.01 ~ 2016.02.29	0.309	2016년도 01 ~ 02월 누계치
2016.02.01 ~ 2016.02.29	0.172	02월 지가변동률
누 계 (2016.01.01 ~ 2016.05.02)	0.684	$(1 + 0.00309) \times (1 + 0.00172 \times 63/29) \approx 1.00684$
※ 2015년 03월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 02월 지가변동률을 연장 적용함.		

(2) 경기도 남양주시 녹지지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2016.01.01 ~ 2016.02.29	0.533	2016년도 01 ~ 02월 누계치
2016.02.01 ~ 2016.02.29	0.265	02월 지가변동률
누 계 (2016.01.01 ~ 2016.05.02)	1.112	$(1 + 0.00533) \times (1 + 0.00265 \times 63/29) \approx 1.01112$
※ 2015년 03월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 02월 지가변동률을 연장 적용함.		

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.10	1.04	1.00	1.144
결정 의견	본건은 비교표준지에 비하여 획지, 고저 등 획지조건에서 우세하며, 지목 등 행정적조건에서 우세하며, 종합적으로 고려시 우세함.						
2	1.00	1.00	1.00	1.15	0.93	1.00	1.070
결정 의견	본건은 비교표준지에 비하여 획지, 고저 등 획지조건에서 우세하며, 지목 등 행정적조건에서 열세하며, 종합적으로 고려시 우세함.						
3	1.00	1.12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.120
결정 의견	본건은 비교표준지에 비하여 인근 시설과의 접근성 등 접근조건에서 우세하며, 종합적으로 고려시 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.7.13선고 93누2131) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 가격자료

① 거래사례

거래 사례 # 1	소재지	경기도 남양주시 호평동 295-10				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
토 지	1종일주	대	179.0	1,341,000	297,500,000	
건 물	-		-	-	2015-03-06	
토지단가	297,500,000 / 179.0 = @1,660,000원/m ²					
토지특성	가장형 평지, 종로한면					
건물구조	-					

거래 사례 # 2	소재지	경기도 남양주시 호평동 298-60, 5				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
토 지	1종일주	전, 답	517.0	873,600	660,000,000	
건 물	-		-	-	2015-12-17	
토지단가	660,000,000 / 517.0 = @1,280,000원/m ²					
토지특성	부정형 평지, 세로(가)					
건물구조	-					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래 사례 # 3	소재지	경기도 남양주시 호평동 396-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	보전녹지	전	2,860.0	220,000	1,427,000,000
건 물	-		-	-	2014-05-08	
토지단가	1,427,000,000 / 2,860.0 = @499,000원/m ²					
토지특성	부정형 완경사, 세로(가)					
건물구조	-					

거래 사례 # 4	소재지	경기도 남양주시 호평동 298-99				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	보전녹지	전	100.0	209,300	67,000,000
건 물	-		-	-	2013-04-24	
토지단가	67,000,000 / 100.0 = @670,000원/m ²					
토지특성	부정형 완경사, 맹지					
건물구조	-					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
							기준시점
#1 (본건)	호평동 298-56외	1),2):대 3)전	764.0	1),2):1종일주 3):보전녹지 (주거나지)	1)1,800,000 2)1,600,000 3)900,000	1,265,600,000	담보
							2012.05.03
#2	호평동 298-67	전	635.0	1종일주 (주거나지)	1,650,000	1,047,750,000	법원경매 2015.06.03
#3	호평동 296-12외	답,전	902.0	1종일주 (주거나지)	1,486,408	1,340,740,000	법원경매 2016.03.07
#4	호평동 266-1외	대, 답,전	771.0	1종일주 (주거나지)	1,595,694	1,230,280,000	법원경매 2015.04.30
#5	호평동 298-71	전	144.0	보전녹지 (전)	983,000	141,552,000	법원경매
							2015.06.12

※ 토지단가 = 토지평가액 / 토지면적

인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
1종일주	주거지대	주거용	세로(가)	1,400,000 ~ 1,800,000	실거래가자료 및 현장조사 등
보전녹지	주거지대	주거용	세로(가)	700,000 ~ 1,000,000	

인근 유사 부동산의 경매평가사례 및 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	경매평가액(원)	토지단가(원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰율(%)	낙찰시점
#4	호평동 266-1외	대, 답,전	771.0	1,230,280,000	1,128,404	2015.04.30
				870,000,000	70.72	2015.09.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 보정치 산정

① 산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지평가}}{\text{표준지공시지가 시점수정}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 사례 선정

선정 사례	표준지 #A : 평가사례 #2 표준지 #C : 평가사례 #5
선정 의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
평가사례 2	1,650,000	1.00	1.02790	1.000	0.910	1,543,391	1.648
표준지 A	930,000	-	1.00684	-	-	936,361	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	(남양주시 주거지역) 2015.06.03 ~ 2016.05.02						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	격차율
	1.00	1.00	1.00	0.85	1.07	1.00	0.910
비교표준지는 사례에 비하여 획지, 고저 등 획지조건에서 열세하며, 지목 등 행정조건에서 우세하며, 종합적으로 고려시 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지 #C 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
평가사례 5	983,000	1.00	1.03296	1.000	0.792	804,196	3.314
표준지 C	240,000	-	1.01112	-	-	242,668	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	(남양주시 녹지지역) 2015.06.12 ~ 2016.05.02						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	격차율
	1.00	0.88	1.00	0.90	1.00	1.00	0.792
비교표준지는 사례에 비하여 인근 시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세하고, 획지, 고저 등 획지조건에서 열세하며, 종합적으로 고려시 열세함.							

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	#A : 1.55 / #C : 3.30
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지 시산가액 산정

(1) 토지 단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	930,000	1.00684	1.000	1.144	1.55	1,660,355	1,660,000
2	930,000	1.00684	1.000	1.070	1.55	1,552,955	1,550,000
3	240,000	1.01112	1.000	1.120	3.30	896,903	896,000

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	237.0	1,660,000	393,420,000	-
2	521.0	1,550,000	807,550,000	-
3	6.0	896,000	5,376,000	-
합계	764.0	-	1,206,346,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래 사례 # 2	소재지	경기도 남양주시 호평동 298-60, 5				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	전, 답	517.0	873,600	660,000,000
	건 물	-		-	-	2015-12-17
토지단가	660,000,000 / 517.0 = @1,280,000원/m ²					
토지특성	부정형 평지, 세로(가)					
건물구조	-					

거래 사례 # 4	소재지	경기도 남양주시 호평동 298-99				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	보전녹지	전	100.0	209,300	67,000,000
	건 물	-		-	-	2013-04-24
토지단가	67,000,000 / 100.0 = @670,000원/m ²					
토지특성	부정형 완경사, 맹지					
건물구조	-					

거 래 사 례 선 정 의 견	<p>위 거래사례는 평가대상 부동산의 인근지역 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함. (기호 1,2 : 거래사례 #2 / 기호 3 : 거래사례 #4)</p>
--------------------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
남양주시 주거지역	2015.12.17 ~ 2016.05.02	0.816	1.00816
남양주시 녹지지역	2013.04.24 ~ 2016.05.02	8.328	1.08328

5. 지역요인비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.20	1.07	1.00	1.284
결정 의견	본건은 거래사례에 비하여 획지, 고저 등 획지조건에서 우세하고, 지목 등 행정적조건에서 우세하며, 종합적으로 고려시 우세함.						
2	1.00	1.00	1.00	1.25	1.00	1.00	1.250
결정 의견	본건은 거래사례에 비하여 획지, 고저 등 획지조건에서 우세하며, 종합적으로 고려시 우세함.						
3	1.20	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.260
결정 의견	본건은 거래사례에 비하여 가로의 폭 등 가로조건에서 우세하고, 인근 시설과의 접근성 등 접근조건에서 우세하며, 종합적으로 고려시 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지 단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,280,000	1.00	1.00816	1.000	1.284	1,656,931	1,650,000
2	1,280,000	1.00	1.00816	1.000	1.250	1,613,056	1,610,000
3	670,000	1.00	1.08328	1.000	1.260	914,504	914,000

8. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	237.0	1,650,000	391,050,000	-
2	521.0	1,610,000	838,810,000	-
3	6.0	914,000	5,484,000	-
합계	764.0	-	1,235,344,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	1,206,346,000원	1,235,344,000원	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	237.0	1,660,000	393,420,000	-
2	521.0	1,550,000	807,550,000	-
3	6.0	896,000	5,376,000	-
합계	764.0	-	1,206,346,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	764.0	-	1,206,346,000	-
합 계			1,206,346,000	-

2. 결정 의견

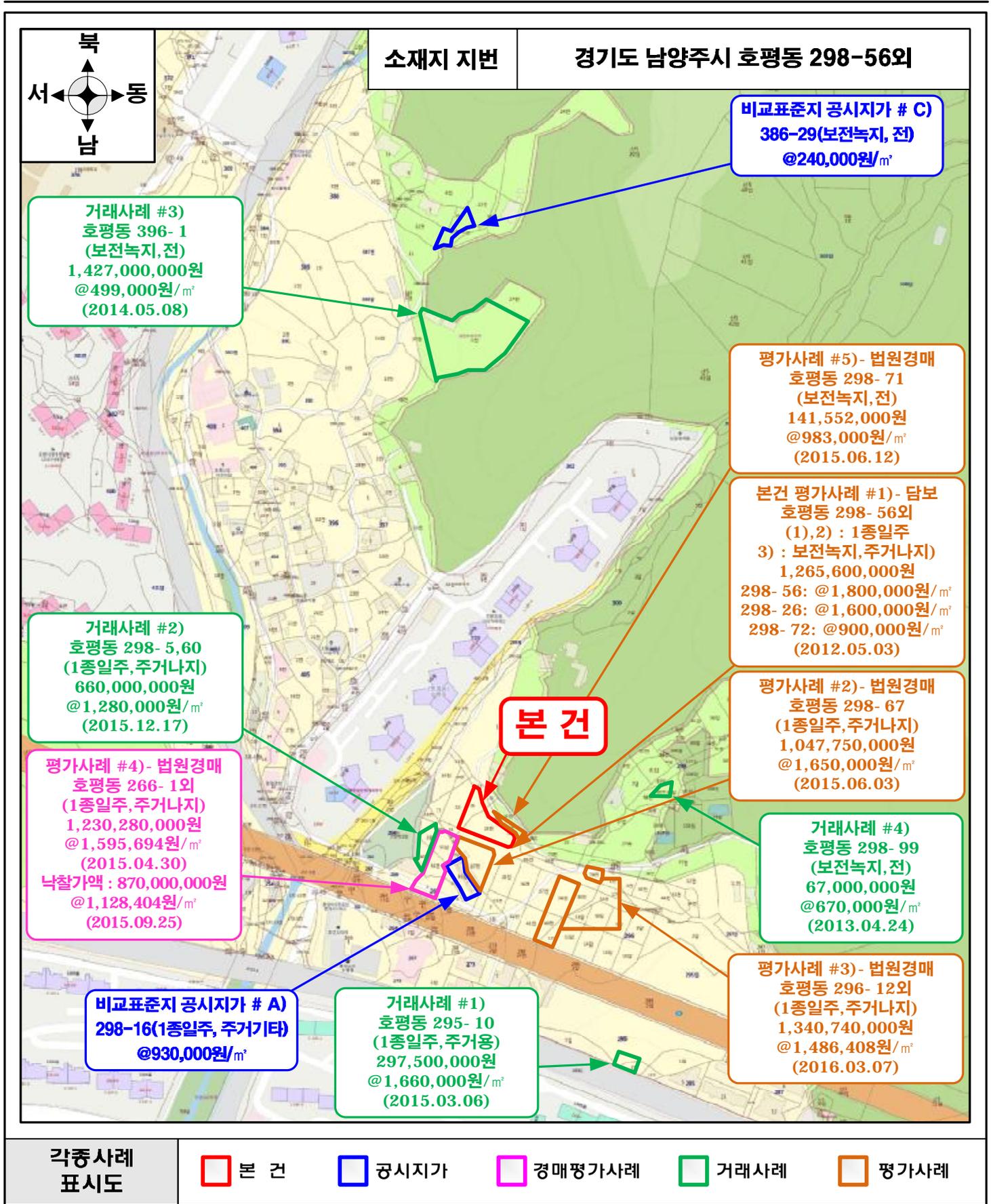
상기 감정평가액은 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

토지 감정평가명세표

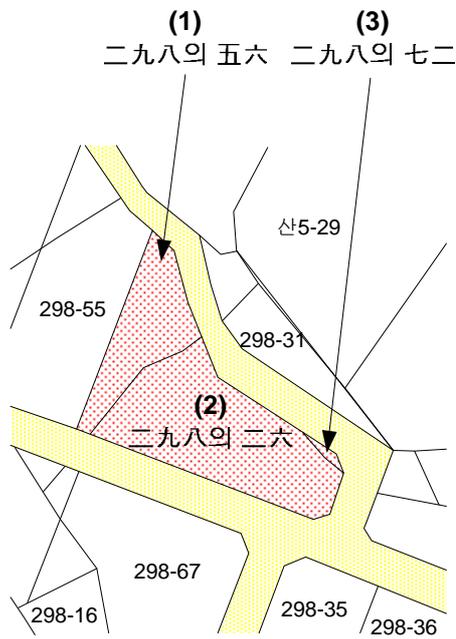
일련 번호	소재지 및 지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가	금액	
1	경기도 남양주시 호평동 298-56	대	제1종 일반주거지역	237	237	1,660,000	393,420,000	
2	" 298-26	전	제1종 일반주거지역	521	521	1,550,000	807,550,000	
3	" 298-72	전	보전녹지지역	6	6	896,000	5,376,000	
	합 계					\1,206,346,000. -		
		이	하	여	백			

위 치 도



지 적 개 황 도

【 지 적 개 황 도 】 축 척 = 1/ 1,200



사 진 용 지



본건전경



주위환경