



Appraisal Report

감정평가서

평가의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건명 : 경기도 양주시 광적면 덕소리
산149 외



감정평가서 번호 : 미래새한 1410-13-29006호

BEST VALUATION PARTNER, MIRAE & SAEHAN APPRAISAL CO.,LTD.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건명 : 경기도 양주시 광적면 님도리
산149 외



감정평가서 번호 : 미래세한 1410-13-29006호



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



대표이사 김

욱 (인)



감정평가 심의인증서

제 출 처	대한토지신탁(주)		
발 의 처	본사	감정서번호	1410-13-29006
평가목적	공매	담당평가사	표영선
물건소재지	경기도 양주시 광적면 덕도리 산149 외		
감정평가액	₩ 4,698,705,000		

◆ 심의 내용

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

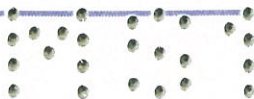
본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며,
제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심의위원회 위원



위 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라
공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

(주)미래새한감정평가법인



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
표영선

表

榮

善 (인)

감정평가액	金四拾六億九千八百七拾萬五千圓整 (₩4,698,705,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	공매(처분)	
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
			2014. 11. 03	2014. 10. 31 ~ 2014. 11. 03	2014. 11. 07
감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가 금액
	토지	169,758	토지	169,758	- 4,698,705,000
	건물	267.54	건물	185.22	- 감정평가 외
		이	하	여	백
	합계				₩4,698,705,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 김 태 인</p> <p>감정평가사 (인)</p>				



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

본건은 경기도 양주시 광적면 덕도리 소재 “신촌마을” 남측 근거리에 위치한 부동산(토지, 건물)으로서, 대한토지신탁(주)의 공매목적에 위한 감정평가 건임.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되 감정평가목적(공매)을 고려하여 평가하였음.

2. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2014.11.03일자를 기준시점으로 정함.

3. 감정평가조건

없 음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 및 공시지가기준법이 있음.
- 나. 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 대상물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 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. 감정평가방법의 선택

본 평가에 있어서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가하되 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 대상 토지의 현황

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	덕도리 산149	97,421	임야	자연림	계획 관리	세로 (불)	부정형 급경사	20,800
2	덕도리 산149-2	69,596	임야	자연림	계획관리 농림지역	세로 (불)	부정형 급경사	11,500
3	덕도리 965	2,741	목장 용지	휴경지	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	106,200

※ 본건 기호 1)~3) 토지는 도시계획시설 “도축장 및 시장”에 저촉되는 바, 공법상 제한정도 등을 감안하여 감정평가 하였음.

※ 본건 기호 1),2) 토지 지상에는 송전선로가 통과되는 바, 토지이용상 제한 정도 등을 감안하여 평가하였음.

※ 본건 기호 2) 토지는 두 개의 용도지역에 각각 걸쳐 소재하여 용도지역별로 구분하여 평가 하되, 거래관행상 일괄 거래되는 것이 일반적인 바, 전체면적을 기준으로 가중평균하여 토지단가를 결정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지의 선정

1) 인근지역 표준지 공시지가

(공시기준일: 2014. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	덕도리 산97-2	6,047	임야	자연림	계획 관리	소로 각지	부정형 완경사	48,000
B	덕도리 산143	12,694	임야	자연림	농림 지역	세로 (불)	부정형 급경사	6,200
C	덕도리 931-3	2,440	답	답	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	103,000

2) 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도 지역, 이용 상황, 주변 환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지를 각각 선정하여 본 감정평가에 적용하였음.

- 기호 1): 비교표준지 A) 선정
- 기호 2): 비교표준지 A), B) 선정
- 기호 3): 비교표준지 C) 선정



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

1) 자가변동률

① 산정기간 : 2014.01.01 ~ 2014.11.03

② 비교표준지 지역 : 경기도 양주시

③ 적용변동률 : 용도지역별

▪ 계획관리지역

기 간	자가변동률 (%)	비 고
2014.01.01 ~ 2014.09.30	0.910	2014년 9월 누계
2014.09.01 ~ 2014.09.30	0.040	2014년 9월 변동률
2014.01.01 ~ 2014.11.03	0.956	$(1 + 0.00910) \times$ $(1 + 0.00040 \times 34/30) \approx 1.00956$

▪ 농림지역

기 간	자가변동률 (%)	비 고
2014.01.01 ~ 2014.09.30	-0.590	2014년 9월 누계
2014.09.01 ~ 2014.09.30	-0.148	2014년 9월 변동률
2014.01.01 ~ 2014.11.03	-0.757	$(1 - 0.00590) \times$ $(1 - 0.00148 \times 34/30) \approx 0.99243$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

시점수정	계획관리지역	1.00956
	농림지역	0.99243

라. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

마. 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

1) 비교항목

[임야지대]

조 건	항 목
접근조건	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부
행정적조건	조장의 정도, 국도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[농경지대]

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 격차율 산정

기호	비 교 항 목				격차율	개별요인 비교
	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	0.65	0.64	1.10	1.00	0.458	비교표준지 기호 A) 대비 접근조건 및 자연조건에서 열세하나, 행정적조건에서 우세하며, 제반 개별요인에서 열세함.
2	0.65	0.62	1.10	1.00	0.443	비교표준지 기호 A) 대비 접근조건 및 자연조건에서 열세하나, 행정적조건에서 우세하며, 제반 개별요인에서 열세함.
	1.00	0.92	1.20	1.00	1.104	비교표준지 기호 B) 대비 자연조건에서 열세하나, 행정적조건에서 우세하여 제반 개별요인에서 우세함.

기호	비 교 항 목					격차율	개별요인 비교
	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
3	0.80	1.00	0.95	1.10	1.00	0.836	비교표준지 기호 C) 대비 접근조건 및 획지조건에서 열세하나, 행정적조건에서 우세한 바, 제반 개별요인에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 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 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근 지역의 감정평가 선례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	해당년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	덕도리 산147	계획관리	임야	자연림	2013.01.29	경매	33,000	11,500	
		농림지역					12,000		
2	덕도리 산163-8	농림지역	임야	자연림	2013.04.18	시가 참고	16,000	5,740	
3	덕도리 산122-8	계획관리	임야	자연림	2014.06.30	자산 재평가	54,000	-	
4	덕도리 930-2	계획관리	전	전	2014.06.17	경매	166,000	105,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용 상황	면적 (㎡)	용도 지역	총 거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
1	덕도리 산104	임야	자연림	6,611	보전관리 계획관리	450,000,000	68,000	2014.07.09	-
2	우고리 산8 외	임야등	자연림	8,892	농림 생산관리	190,000,000	21,000	2014.04.16	-
3	덕도리 941	전	전	5,792	계획 관리	780,000,000	135,000	2014.09.22	-

※상기 자료는 등기사항전부증명서상 등재된 실거래 내역임.

5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

(자료: 인포케어)

구 분 기 간	종 별	경기도 양주시		비 고 (낙찰건수)
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
6개월 평균	토지 / 임야	44.47	55.05	(11건)
	토지 / 전	52.39	52.19	(28건)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정을 결정

① 선례선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 선례(사례) 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가선례 기호 1),4)를 선정함.

② 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 대상지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준 대상지의 가격}} \\ &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}} \end{aligned}$$



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정을 산정

▪ 기호 1)(계획관리, 임야)

용도 지역	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 [선례(사례)기준 /공시지가기준]
계획 관리	평가선례 (기호 1)	33,000	1.02352	1.000	0.930	31,412	1.42
	비교표준지 (기호 A)	48,000	1.00956	1.000	0.458	22,194	

※ 본건은 평가선례 기호 1)과 개별요인 비교시 접근조건 및 자연조건에서 열세하나, 행정적 조건에서 우세하며, 전체적으로 열세함.

▪ 기호 2) (농림지역, 임야)

용도 지역	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 [선례(사례)기준 /공시지가기준]
농림 지역	평가선례 (기호 1)	12,000	0.99732	1.000	0.860	10,292	1.52
	비교표준지 (기호 B)	6,200	0.99243	1.000	1.104	6,793	

※ 본건은 평가선례 기호 1)과 개별요인 비교시 접근조건 및 자연조건에서 열세하나, 행정적 조건에서 우세하며, 전체적으로 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▪ 기호 3) (계획관리, 농경지)

용도 지역	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 [선례(사례)기준 /공시지가기준]
계획 관리	평가선례 (기호 4)	166,000	1.00346	1.000	0.800	133,259	1.53
	비교표준지 (기호 C)	103,000	1.00956	1.000	0.836	86,931	

※ 본건은 평가선례 기호 4)와 개별요인 비교시 접근조건 및 자연조건 등에서 열세하나 행정조건에서 우세하며 전반적으로 개별요인 열세함.

④ 그 밖의 요인 보정률 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 기간별 낙찰가율 통계 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 아래와 같이 증액 보정함.

비교표준지 A) ▶ 기호 1),2): 40% 상향보정 (1.40)

비교표준지 B) ▶ 기호 2): 50% 상향보정 (1.50)

비교표준지 C) ▶ 기호 3): 50% 상향보정 (1.50)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	비교 표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출가격 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	A	48,000	1.00956	1.000	0.458	1.40	31,072	31,000	
2	A (계관)	48,000	1.00956	1.000	0.443	1.40	30,054	19,000	평균단가
	B (농림)	6,200	0.99243	1.000	1.104	1.50	10,189		
3	C	103,000	1.00956	1.000	0.836	1.50	130,397	130,000	

※ 기호(2) 토지는 용도지역이 중복(계획관리지역과 농림지역)된 토지로 용도지역별 면적을 개략적으로 산정하여 가중평균단가로 평가하였음.

$$(30,054/\text{㎡} \times 45\% + 10,189/\text{㎡} \times 55\% \approx 19,000/\text{㎡})$$



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 기호 1), 2), 3)을 각각 선정하였음.

다. 거래사례비교법에 의한 토지가액

(1) 기호 1), 2) 계획관리지역 부분

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
거래사례 1)	68,000	1.00	1.00242	1.000	0.468	31,901	32,000
산정내역	시점수정	2014.07.09 ~ 2014.11.03(경기도 양주시 보전관리지역:1.00242)					
	지역요인	거래사례는 본건 인근지역에 소재하는바 지역요인 대등함.					
	개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	
		0.65	0.60	1.20	1.00	0.468	
		본건은 거래사례 기호 1) 대비 접근조건, 자연조건에서 열세 하나, 행정적조건(용도지역 및 도시계획시설등)에서 우세함.					



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 기호 2)

① 계획관리지역 부분

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
거래사례 1)	68,000	1.00	1.00242	1.000	0.452	30,810	31,000
산정내역	시점수정	2014.07.09 ~ 2014.11.03(경기도 양주시 보전관리지역:1.00242)					
	지역요인	거래사례는 본건 인근지역에 소재하는바 지역요인 대등함.					
	개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	
		0.65	0.58	1.20	1.00	0.452	
		본건은 거래사례 기호 1) 대비 접근조건, 자연조건에서 열세하나, 행정적조건(용도지역 및 도시계획시설등)에서 우세함.					

② 농림지역 부분

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
거래사례 2)	21,000	1.00	0.99078	1.000	0.483	10,049	10,000
산정내역	시점수정	2014.04.16 ~ 2014.11.03(경기도 양주시 농림지역: 0.99078)					
	지역요인	거래사례는 본건 인근지역에 소재하는바 지역요인 대등함.					
	개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	
		0.60	0.70	1.15	1.00	0.483	
		본건은 거래사례 기호 2) 대비 접근조건 및 자연조건에서 열세하나, 행정적조건에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 기호 2) 토지 평균단가

구분	계획관리	농림	평균단가	비고
단가 (원/㎡)	31,000	10,000	19,000	

(3) 기호 3)

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
거래사례 3)	135,000	1.00	1.00057	1.000	0.990	133,726	134,000
산정내역	시점수정	2014.09.22 ~ 2014.11.03(경기도 양주시 계획관리지역:1.00057)					
	지역요인	거래사례는 본건 인근지역에 소재하는바 지역요인 대등함.					
	개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
		0.90	1.00	1.00	1.10	1.00	0.990
		본건은 거래사례 기호 3) 대비 접근조건에서 열세하나 행정적 조건에서 우세함.					

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
1	31,000	32,000	-
2	19,000	19,000	평균단가 적용
3	130,000	134,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래 사례비교법에 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. 감정평가액 결정

구 분	토지결정단가(원/㎡)	비고
1	31,000	-
2	19,000	평균단가 적용
3	130,000	-

V. 그 밖의 사항

없 음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅶ. 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.

- 본건 기호 1)~3) 토지는 도시계획시설 “도축장 및 시장”에 지축되는 바, 공법상 제한정도 등을 감안하여 감정평가 하였음.
- 본건 기호 1), 2) 토지 지상에는 송전선로가 통과되는 바, 토지등기사항전부증명서상 등재된 구분지상권 범위를 기준하여, 토지이용상 제한 정도를 감안하여 평가하였음.
- 본건 기호 2) 토지는 두 개의 용도지역에 각각 걸쳐 소재하며, 해당 용도지역(계획관리, 농림지역)별 면적은 토지이용계획확인서를 기준으로 개략적으로 면적사정하여 평가하되, 거래관행상 일괄 거래되는 것이 통념적인 바, 전체면적을 기준으로 가중 평균하여 토지단가를 결정하였음.
- 본건 토지 중 기호 1), 2) 임지상에 자생중인 입목은 거래관행상 임지에 포함되어 거래되는 점을 참작하여 임지에 포함평가하였음.
- 본건 기호 3) 토지 지상에 공부상 등재된 건물 중 기호 가)는 현황 “멸실” 상태이며, 기호 나), 다)는 장기간 방치된 건물로서, 주요구조부(기둥, 보, 바닥 등)가 파손되어 경제적 가치가 희박한 것으로 판단되는 바, 감정평가 외 하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 종합의견

본건은 경기도 양주시 광적면 덕도리 소재 “신촌마을” 남측 근거리에 위치한 부동산(토지, 건물)으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 공시지가기준법으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.



토지와 건물 감정평가명세표

페이지: 1

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 광적면 덕도리	산149	임야	계획관리지역	97,421	97,421	31,000	3,020,051,000	도시계획시설 "도축장 및 시장저축", "선하지" 감안평가
2	"	산149-2	임야	계획관리지역, 농림지역	69,596	69,596	19,000	1,322,324,000	도시계획시설 "도축장 및 시장저축" "선하지" 감안평가
3	"	965	목장용지	계획관리지역	2,741	2,741	130,000	356,330,000	도시계획시설 "시장" 감안평가
가	"	965 지상소재	주택	목조 경사지붕 1층	82.32	-	-	-	"멸실"
나	"	"	축사	블럭조 스레이트 1층	123.48	123.48	-	감정평가 외	경제가치 "희박"
다	"	"	창고	블럭조 스레이트 1층	61.74	61.74	-	감정평가 외	경제가치 "희박"
합 계								₩4,698,705,000.-	
					이	하	여	백	



토지 감정평가요항표

기 재 항 목		기 재 사 항
1. 입지조건	위 치	본건은 경기도 양주시 광적면 덕도리 소재 “신촌마을” 남측 근거리에 위치함.
	교 통 상 황	본건까지 차량접근이 가능하며, 다소 근거리에 버스정류장이 소재하는 바 대중교통사정은 불편시됨.
	주 위 환 경	주변은 농경지 및 자연림, 기존 단독주택 등이 혼재된 지역으로서, 제반 입지건 등을 고려해 볼 때, 주위환경은 무난시됨.
2. 토지의상황	형 상	기호 1),2) 토지는 인접지 및 현황도로 대비 북동측 하향 급경사지의 부정형 토지이며, 기호 3) 토지는 북동측 하향 완경사지의 부정형 토지임.
	이 용 상 황	기호 1),2): 자연림 상태임. 기호 3): 공부상 지목은"목장용지"이나,기준시점 현재 장기간 방치된 휴경지임.
	접면도로 상태	기호 1)~3) 토지 공히 지적도상 맹지이나, 북동측으로 노폭 약 3미터 내외의 비포장된 현황도로가 본건까지 연계되었음.
	토지이용계획 및 공법상 제한사항	별첨 참조.
3. 제시외물건	구조, 규모 및 이용상태	-.
	감정 물건에 미치는 영향	-.
4. 기타	임 대 사 항	미상임.
	공부와 차이 및 기타	본건 기호 3) 토지 지상에 공부상 등재된 건물 중 기호 가)는 현황 “열실” 상태이며, 기호 나),다) 는 장기간 방치된 건물로서, 주요구조부(기둥,보,바닥 등)가 파손되어 경제적 가치가 희박한 것으로 판단되는 바,감정평가 외 하였음.



별첨

◎ 토지이용계획 및 공법상 제한사항

< 기호 1 >

계획관리지역, 도축장(저축), 시장(저축), 중로1류(폭20M~25M)(국지도로)(접합), 제한보호구역, 준보전산지, 토석채취제한지역, 성장관리권역, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다), 반환공여구역주변지역임.

<추가기재>해당지번 중 3518㎡ 전원개발사업구역, 국가지리정보보완관리규정 제10조 제11조에 의거 전력통신가스 등 공공의 이익 및 안전과 밀접한 관계가 있는 국가기간 시설이 포함된 지도는 공개 제한대상으로 분류되어 있어 도면에 표기하지 않습니다.

< 기호 2 >

계획관리지역, 농림지역, 도축장(저축), 시장(저축), 제한보호구역, 임업용산지(인허가 및 토지 매입시 산림공원과에 문의 바랍니다), 준보전산지, 토석채취제한지역, 성장관리권역, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다), 반환공여구역주변지역임.

<추가기재>해당지번 중 2584㎡ 전원개발사업구역, 국가지리정보보완관리규정 제10조 제11조에 의거 전력통신가스 등 공공의 이익 및 안전과 밀접한 관계가 있는 국가기간 시설이 포함된 지도는 공개 제한대상으로 분류되어 있어 도면에 표기하지 않습니다.

< 기호 3 >

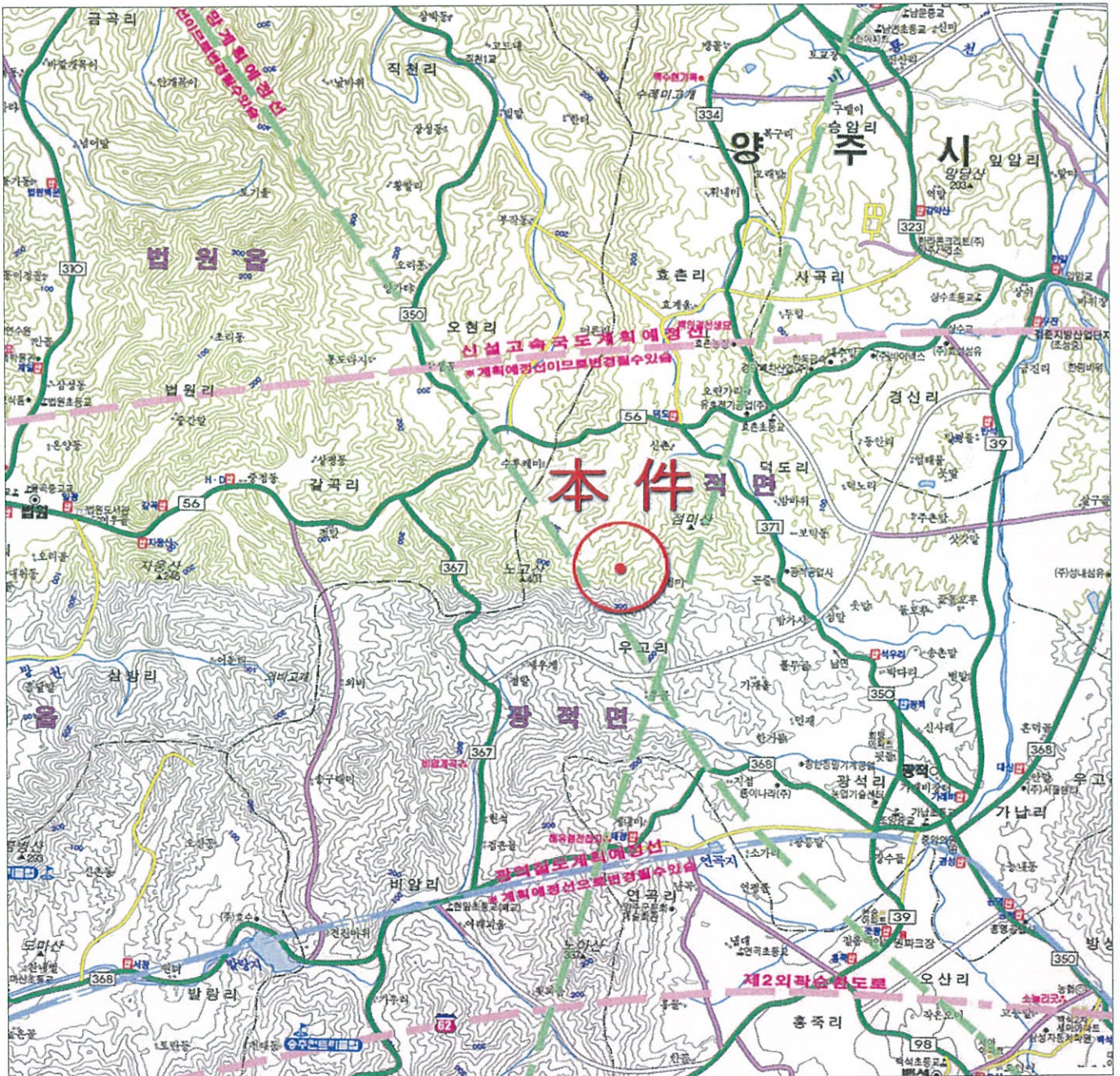
계획관리지역, 시장, 제한보호구역, 성장관리권역, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다), 반환공여구역주변지역임.

광역위치도



소재지

경기도 양주시 광적면 덕도리 산149 외

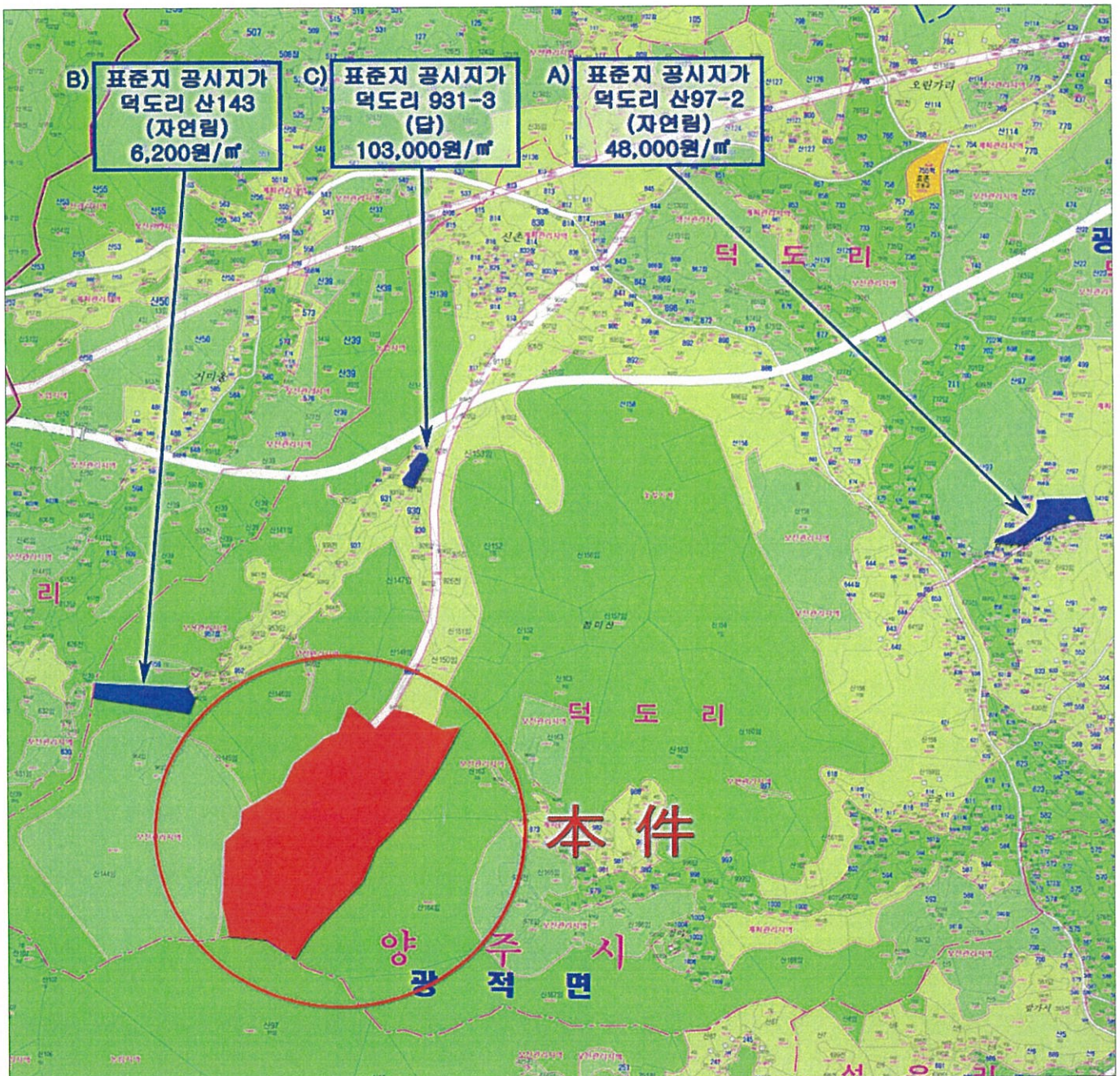


상 세 위 치 도

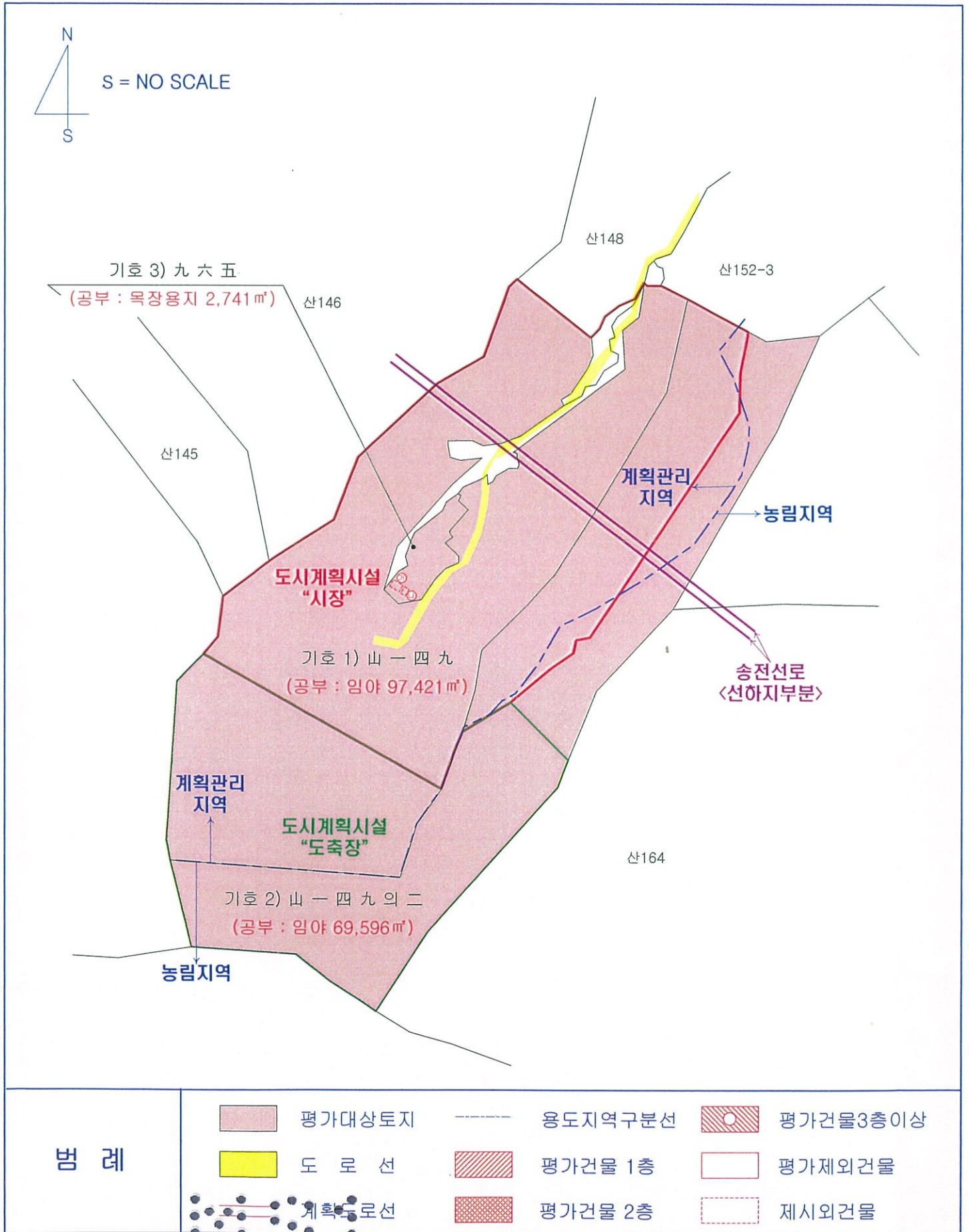


소재지

경기도 양주시 광적면 덕도리 산149 외



지 적 개 황 도



사 진 용 지



【 기호 1) 전경 】



【 기호 2) 전경 】

사 진 용 지



【 기호 3) 전경 】



【 기호 3)지상소재 기호 나)전경[경제가치 희박] 】

사 진 용 지



【 기호 3)지상소재 기호 다)전경[경제가치 희박] 】



【 본건 기호1)~3) 내 현황도로 전경 】