

인증번호 : 2015-04342

본 사 가 격 심 사 인 증 서

감정평가서번호	N02015-0427-0002	심 사 일	2015-04-28
심사의뢰 본지사	(주)나라감정평가법인 동부지역본부		
물 건 소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 12-1 외 소재 일반토지		
감 정 평 가 액	₩81,990,830,800		

審 査 畢

상기 감정평가서는 당 법인 심사운영규정에 의거하여
공정하고, 적법하게 본사 가격 심사를 필 하였음.

2015-04-28

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 황 인 선



(주)나라감정평가법인

주 소 : 우)463-827 경기도 성남시 분당구 백현로 97 수내동다운타운 703호
전 화 : 031)778-8080 전 송 : 031)778-8090

문서번호 : N02015-0427-0002

시행일자 : 2015-04-28

수 신 : 대한토지신탁주식회사

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선 결			지 시	
접 수	일 시 번 호	자 간 번 호	결 재 · 공 람	
	처 리 과			
	담 당 자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2015-04-27자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 산12-1외 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
 감정평가 보수료 청구서 1 부
 전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.



(주)나라감정평가법인
동부지역본부 본부장 서 동 진



감정평가 보수료 청구서

대한토지신탁주식회사 귀하(귀중)

감정평가서번호 : N02015-0427-0002

—금사천이백이십삼만칠천팔백원整 (₩42,237,800.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2015-04-27

건명 : 경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 산12-1외 소재 부동산

청구내역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		38,312,332	$((81,990,830,800 \times 5/10,000) \times 0.8) + 5,516,000 = 38,312,332$
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	0	
	여비교통비	86,200	
	공부발급비	0	
	특별용역비	0	
	기타 실비	0	
	실비 소계	86,200	
소계		38,398,000	₩1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		3,839,800	소계 금액의 10%
합계		42,237,800	
기납부착수금		0	
정산청구액		42,237,800	

상기 금액을 감정평가업자의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "15-0427-0002" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 129-85-30286

※ 송금처

하나은행

477-910001-35304

(주)나라감정평가법인.동부지사

(주)나라감정평가법인
동부지역본부 본부장 서 동진



감정평가서

Appraisal Report

남양주시 화도읍 녹촌리 산12-1외 소재 부동산

N02015-0427-0002

2015-04-28

대한토지신탁주식회사



동부지역본부장 서 동 진(인)

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:031)778-8080 전송:031)778-8090



(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사
김언수

김언수



감정평가액	—금팔백일십구억구천팔십삼만팔백원整 (₩81,990,830,800.-)					
의뢰인	대한토지신탁주식회사		감정평가 목 적	공매		
채무자	-		제출처	-		
소유자 또는 대상업체명	대한토지신탁주식회사		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	-		
목 록 표시 근거	귀 제시 목록 등기사항전부증명서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2015.04.28	2015.04.27~ 2015.04.28	2015.04.28	
감 정 평 가 내 용	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
	토지	61,492.70	토지	61,492.70	-	81,990,830,800
	건물	7,281.11	건물	7,281.11	-	평가외
		이	하	여	백	
	합 계					₩81,990,830,800.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 감 정 평 가 사 심리준 (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 산12-1번지외 53필지		
물건종류	토지, 건물	건물구조	시멘트블록조, 철골조 등
용도지역	제2종일반주거지역, 자연녹지지역	이용상황	주거나지, 전, 자연림 등
개별공시지가	-	도로조건	-

2. 감정평가액

구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	61,492.70	-	81,990,830,800	100.0%
건물	7,281.11	-	평가외	0.0%
합계			81,990,830,800	100%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
2종일주	공동주택 예정지대	주거나지	세로(가)	1,500,000 ~ 2,200,000	실거래가자료 및 현장조사 등
자연녹지	농경지대	농경지	세로(가)	400,000 ~ 700,000	
자연녹지	임야지대	자연림	맹지	120,000 ~ 170,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 창현리 소재 “창현초등학교” 북측에 인근 일대에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 신탁부동산의 공매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

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

3. 감정평가조건

없음.

4. 감정평가방법

(1) 본 감정평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

(2) 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.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 귀 제시시점인 **2015.04.28** 임.

6. 그 밖의 사항

(1) 본건 토지 중 일부필지는 “남양주시 고시 제**2012-126**호” 및 남양주시 공문(주택과-**3725 2012.02.13**)에 의거하여 (주)대광씨오엔이 주택건설사업계획승인을 받아 **2012.04.06** 대한토지신탁(주)로 주택건설사업계획변경승인(**2012-주택과-주택건설사업계획승인-1**)되어 일부 토목공사가 진행중이었던 토지로 이를 감안하여 평가하였음.

(2) 귀 의뢰 목록 중 건물 기호(가~사) 건축물은 현황 멸실상태로 감정평가외 하였으며, 기호(아)는 귀 요청에 의거 평가외 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (3) 본건 토지 지상 일부에 건축공사를 위한 공작물, 컨테이너, 자재 등이 소재하나 이동이 용이하고, 토지가치에 미치는 영향이 적다고 판단되어 이를 고려치 않고 평가하였음.
- (4) 본건 토지 중 일부는 도시계획도로, 경관녹지, 어린이공원, 하천, 하천구역에 저촉되어 이를 감안하여 평가하였으며, 저촉면적은 지적도면에 의거 개략적으로 산출하였음.
- (5) 본건 토지 중 기호(7)은 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역에 걸친 토지이나, 제1종일반주거지역에 해당하는 부분의 면적이 과소하여 가치에 미치는 영향이 적다고 판단되어 주된 용도지역인 제2종일반주거지역을 기준으로 평가하였음.
- (6) 본건 토지 중 기호(46)은 자연녹지지역 및 제2종일반주거에 걸친 토지이나, 제2종일반주거지역에 해당하는 부분의 면적이 과소하여 가치에 미치는 영향이 적다고 판단되어 주된 용도지역인 자연녹지지역을 기준으로 평가하였음.
- (7) 본건 토지 중 기호(47,53)은 자연녹지지역 및 제2종일반주거지역에 걸친 토지이나, 자연녹지지역에 해당하는 부분의 면적이 과소하여 가치에 미치는 영향이 적다고 판단되어 주된 용도지역인 제2종일반주거지역을 기준으로 평가하였음.
- (8) 본건 평가의 목록은 귀 제시 목록에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 부동산

경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 산12-1 외											
토 지	기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상	지세	2014년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	창현리	759-1	잡	160.5	주거나지	2종일주	중로한면	부정형	평지	905,800
	2	창현리	759-2	잡	515.9	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	905,800
	3	창현리	760-0	종	165.2	주거나지	2종일주	중로한면	부정형	평지	944,200
	4	창현리	760-1	종	941.9	주거나지	2종일주	중로한면	부정형	평지	944,200
	5	창현리	761-1	도	288.7	주거나지	2종일주	중로한면	부정형	평지	201,300
	6	창현리	761-2	도	13.9	주거나지	2종일주	중로한면	부정형	평지	201,300
	7	녹촌리	18-4	전	1,514.0	주거나지	1종일주 2종일주	세로가	부정형	평지	707,600
	8	녹촌리	18-3	전	57.0	전	자연녹지	맹지	부정형	평지	525,200
	9	녹촌리	18-6	전	81.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	610,000
	10	녹촌리	21-0	잡	1,257.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600
	11	녹촌리	21-4	잡	73.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600
	12	녹촌리	21-5	잡	380.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600
	13	녹촌리	21-1	전	56.0	전	자연녹지	맹지	부정형	평지	119,700
	14	녹촌리	21-6	전	61.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	616,100
	15	녹촌리	21-7	전	24.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	616,100
	16	녹촌리	21-2	전	206.0	주거나지	2종일주	세로가	부정형	평지	721,600
	17	녹촌리	22-1	잡	6,016.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 산12-1 외											
토 지	기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상	지세	2014년 개별공시지가 (원/㎡)
	18	녹촌리	22-16	잡	45.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600
	19	녹촌리	22-20	잡	701.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	728,300
	20	녹촌리	22-6	천	7.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	201,300
	21	녹촌리	22-17	천	8.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	201,300
	22	녹촌리	22-7	천	119.0	전	자연녹지	맹지	부정형	평지	119,700
	23	녹촌리	22-18	천	205.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	201,300
	24	녹촌리	22-19	천	25.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	201,300
	25	녹촌리	22-21	전	62.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600
	26	녹촌리	22-22	전	66.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600
	27	녹촌리	22-24	임	37.6	자연림	자연녹지	맹지	부정형	완경사	54,100
	28	녹촌리	22-9	잡	41.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	728,300
	29	녹촌리	51-0	잡	1,305.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600
	30	녹촌리	51-1	천	972.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	201,300
	31	녹촌리	51-2	천	192.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	201,300
	32	녹촌리	52-1	대	760.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600
	33	녹촌리	52-2	장	120.0	주거나지	자연녹지	맹지	부정형	평지	657,300
	34	녹촌리	52-7	장	1,851.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600
	35	녹촌리	52-8	장	312.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600
	36	녹촌리	52-9	장	8.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600
	37	녹촌리	52-3	전	78.0	전	자연녹지	맹지	부정형	평지	657,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 산12-1 외											
토 지	기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상	지세	2014년 개별공시지가 (원/㎡)
	38	녹촌리	52-10	전	104.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600
	39	녹촌리	52-11	전	175.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600
	40	녹촌리	52-12	전	4.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600
	41	녹촌리	52-4	대	1.0	주거나지	자연녹지	맹지	부정형	평지	657,300
	42	녹촌리	52-13	대	571.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600
	43	녹촌리	52-14	대	76.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600
	44	녹촌리	52-5	장	3,305.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	707,600
	45	녹촌리	산10-4	임	1,703.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	완경사	87,800
	46	녹촌리	산11-0	임	11,357.0	자연림	자연녹지 2종일주	맹지	부정형	완경사	53,100
	47	녹촌리	산11-1	임	5,466.0	주거나지	자연녹지 2종일주	맹지	부정형	완경사	89,000
	48	녹촌리	산12-1	임	3,063.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	완경사	88,400
	49	녹촌리	산12-2	임	3,910.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	완경사	88,400
	50	녹촌리	산12-4	임	41.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	평지	527,600
	51	녹촌리	산12-3	임	4,227.0	주거나지	2종일주	맹지	부정형	완경사	90,800
	52	녹촌리	산13-0	임	5,046.0	자연림	자연녹지	맹지	부정형	완경사	54,100
	53	녹촌리	산13-3	임	3,718.0	주거나지	자연녹지 2종일주	맹지	부정형	완경사	67,700
	소 계				61,492.70						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 산12-1 외							
건 물	기 호	소재지	구 조	연면적 (㎡)	용 도	층 수	사용승인일자
	가	녹촌리 22-1, 22-9, 22-51	철골조 칼라쉬트지붕	794.16	골프연습장 기계실	지하1층, 지상2층	-
	나	녹촌리 52-1	시멘트블록조 스레트지붕	289.40	공장	단층	-
	다	녹촌리 52-1, 52-2, 52-4, 52-5, 산12-3	세멘블록조 스레트지붕	2,531.45	공장	2층	-
	라	녹촌리 52-2, 53-1	시멘트블록조 스레트지붕	322.5	창고, 공장	단층	-
	마	녹촌리 52-2, 산12-2	블록조 스레트지붕	556.8	창고	단층	-
	바	녹촌리 52-3 제2호	시멘트블록조 스레트지붕	131.93	창고	단층	-
	사	녹촌리 52-3	시멘트블록조 스레이트지붕	99	창고	단층	-
	아	녹촌리 55-2, 52-3, 53, 54 (지분:837.93/2 555.87)	철근콘크리트조 평스라브지붕	2,555.87	근린생활시설	3층	-
	합 계			7,281.11			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 주택건설사업변경승인 [대한토지신탁(주)] 주택과-8860(2012.04.06)

사업계획(변경)승인서					
사업구분	주택건설사업 변경승인				
승인번호	2012-주택과-주택건설사업계획승인-1				
상호	대한토지신탁(주)		등록번호	서울특별시 -주택건설사업등록업자-0002	
대표자	***		법인등록번호 (생년월일)	110111-*****	
영업소소재지	서울특별시 강남구 대치동 ***				
대지위치	화도읍 녹촌리 산12-1외 33필지		대지면적(㎡)	43,469.7	
건축면적(㎡)	7,985.69		건폐율(%)	18.37	
연면적(㎡)	131,180.29		용적률(%)	213.4	
동수(주/부)	14동/9동		세대수	808세대	
주택형별	아파트		총사업비	253,704,440천원	
착공예정일	2012.03.20		사용검사예정일	2015.01.30	
동고유번호	동명칭및번호	연면적(㎡)	동고유번호	동명칭및번호	연면적(㎡)
1	101	8,472.85	2	103	8,820.57
3	119	131.53	4	105	9,235.85
5	109	4,013.83	6	107	8,581.51
7	106	8,882.71	8	116	113.14
변경사항	사업주체변경 (주)대광씨오엔→대한토지신탁(주)				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 도시관리계획(용도지역, 제1종지구단위계획) 결정변경조서 (남양주시 고시 제2012-26호)

【도시관리계획(용도지역) 결정(변경)조서】

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		49,333.2	-	49,333.2	100	
주거 지역	제1종일반주거지역	48,427.2	감)48,427.2	-	0	
	제2종일반주거지역	-	증)49,333.2	49,333.2	100	
	제3종일반주거지역	906	감)906	-	-	

나. 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적율 (%)	변 경 결 정 사 유
		기 정	변 경			
①	녹촌리 산12-3번지 일원	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	48,427.2	216%	· 공동주택부지의 용도지역계획
	녹촌리 760번지 일원	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	906		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【도시관리계획(제1종지구단위계획) 결정(변경) 조서】

가. 제1종 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도 면 표 번호	구역명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	221	녹촌4지구	녹촌리 22-8번지일원	37,226	감)12,669.2	24,556.8	남양주시고시제2010-1 36호(2010.06.29)	
변경	222	녹촌5지구	녹촌리 산12-1번지일원	35,758	증)13,575.2	49,333.2	남양주시고시제2010-1 36호(2010.06.29)	
변경	198	창현택지지구	창현리 일원	361,120	감)906	360,214	남양주시고시제1993-4 07호(1993.11.26)	

나. 제1종지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	도면표시 번호	위 치	면 적(m ²)	변 경 결 정 사 유
변경	221	녹촌리 22-8번지일원	24,556.8	· 양호한 주거환경 확보를 위해 녹촌4지구내 토지(12,669.2m ²)를 녹촌5지구로 편입함으로 인한 제1종 지구단위계획구역의 변경
변경	222	녹촌리 산12-3번지일원	49,333.2	· 녹촌리 산12-3번지 일원에 양호한 주거환경 확보를 위해 지정된 제1종 지구단위계획 구역내 포함되는 개발 완료된 창현택지지구내 불필요한 토지(906m ²) 및 녹촌4지구내 토지(12,669.2m ²)의 편입으로 인한 제1종 지구단위계획 구역의 변경
변경	198	창현리 일원	360,214	· 개발완료된 창현택지지구내 불필요한 토지(906m ²)의 제척으로 인한 제1종 지구단위계획구역의 변경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기반시설의 배치 및 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 도로결정(변경)조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	중 요 경과지	최 초 결정일
	등급	류 별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	203	20	보조간 선도로	873	화도읍 창현리 대2-201	화도읍 창현리 대2-201	일반 도로	창현 택지 지구	경고 407호 (93.11.26)
변경	중로	1	203	20~23	보조간 선도로	873	화도읍 창현리 대2-201	화도읍 창현리 대2-201	일반 도로	창현 택지 지구	경고 407호 (93.11.26)
폐지	중로	3	205	12	보조간 선도로	11	화도읍 녹촌리 중1-203	화도읍 녹촌리 청우식품	일반 도로		경고 407호 (93.11.26)

○ 도로 결정(변경) 사유서

변 경 전 도 로 명	변 경 후 도 로 명	변 경 내 용	변 경 결 정 사 유
중로 1-203	중로 1-203	• 변경 - 폭원 : 20m → 20~23m	• 공동주택지로의 원활한 접근 및 이용자들의 편의제 공을 위해 설치되는 가감속차선 확보로 인한 일부 구간 노폭확장
중로 3-205	-	• 폐지	• 공동주택지로 편입됨에 따른 도로 기능 상실로 인 한 노선폐지

2) 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신 설	1	녹 지	경관녹지	녹촌리 52-2번지일원	-	증) 2,407.9	2,407.9	-	

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 결 정 사 유
1	경관녹지	• 신 설 - 면 적 : 2,407.9m ²	• 주거지역 및 하천과의 연계성 및 경관향상 을 위한 경관녹지 신설

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신 설	1	공 원	어린이 공 원	녹촌리 21번지일원	-	증)3,130	3,130	-	

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 결 정 사 유
1	어린이공원	• 신 설 - 면 적 : 3,130m ²	• 주민의 휴식 및 정서함양을 도모하기 위해 어린이공원 신설

4) 하천 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시 설 명	시설의 세 분	위 치			연장 (m)	폭원 (m)	면적(m ²)	최 초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지					
변경	202	하천	지방2급 하천	화도읍 금남리 563-1천	화도읍 묵현리 504-1천	-	10,600 (510)	12-110 (20)	551,766 감)2,790 → 548,976	경고94호 (97.3.31)	

※ ()는 지구단위계획구역내 연장,폭원임

○ 하천 결정(변경)사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 결 정 사 유
1	하 천	• 변 경 - 면 적 : 551,766m ² → 548,976m ² (감 2,790m ²)	• 주거용지 구성에 따른 대상지내 하 천구역 폐지에 따른 변경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

도 면 번 호	가 구 번 호	면 적	획 지		비 고
			위 치	면 적(m²)	
1	A	43,469.7	A1	43,469.7	공동주택 및 부대시설
	B	5,863.5	B1	325.6	도 로
			B2	3,130	어린이공원
			B3	2,407.9	경관녹지
합 계			-	49,333.2	-

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가구번호	위 치 (획 지)	구 분	계 획 내 용	비 고
A	A1	용 도	• 공동주택용지(건축법 시행령 별표1 제2호 가목의 아파트 및 부대 복리시설, 주민편익시설)	
		건폐율	• 20% 이하	
		용적률	• 216% 이하	
		높 이	• APT : 24층 이하 (평균 18층 이하) • 부대시설 : 2층 이하	
		배 치	• 채광 확보를 위한 남향위주 배치	
		형 태	• 지붕은 LAND MARK적 연출이 가능한 형태로 권장·유도	
		색 채	• 주조색 : 따뜻한 색 또는 무채색 계통 • 보조색 : 2채색이상의 혼합색(주조색과 같은 계통) • 강조색 : 주조색 및 보조색과 대조를 이루는색	
		건축선	• 건축한계선 : 대지경계선으로부터3m (어린이공원 및 경관녹지 부분은 제외)	

바. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 교통처리에 관한 사항

가구 번호	획지 번호	도면표시 번 호	계 획 내 용	비 고
A	A1	A1	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입 허용구간 <ul style="list-style-type: none"> 중1-203호선 : 공동주택 출입구 녹촌2지구 중로1-2호선 : 공동주택 차량출입구(지하) 차량출입 불허구간 <ul style="list-style-type: none"> 차량출입 허용구간을 제외한 전구간 불허 	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 지역 분석

1. 지역개황



가. 사회적 요인

1) 자연환경

(1) 지형

경기도 남양주시의 위치는 경기도 북동부에 속하며 서울 중심부에서 약 26km거리에 위치하고 동쪽으로는 가평군과 양평군, 남쪽으로는 하남시, 서쪽으로는 서울시와 구리시, 북쪽으로는 포천시 및 의정부시에 인접하고 있으며, 천마산, 수락산, 예봉산, 운길산 등 곳곳에 명산이 많으며 평지가 적다. 남양주시 지형지세는 북동측의 산지와 남서측의 분지로 이루어져 있으며, 대체로 수려한 자연환경과 비옥한 농경지대를 이루고 있음.

(2) 위치

남양주시의 위치는 경기도 북동부에 자리하며, 수도서울에서 동으로 26킬로미터 지점에 그리고 도청소재지인 수원에서 동북방으로 65킬로미터 지점에 위치한 사통팔달의 교통요충지이다. 남양주시는 행정구역상 1특별시, 5시 2군과 접하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 지형, 지세

남양주시의 지형지세는 크게 동북방의 산지와 서남방 분지로 구분되는데 동북지역에는 주금산(813.6미터), 축령산(879미터), 천마산(812.4미터), 운길산(508미터)이 솟아 있으며 중심부에는 넓은 분지를 이루고 있다. 또한 동쪽으로는 북한강이 남으로 흐르다가 조안면 능내리에서 남한강과 합류하여 한강을 이룬 가운데 와부읍과 지금동의 남단을 비켜 서해로 흘러든다.

2) 인문환경

(1) 인구변동분석

가) 읍면동별 인구변동추이

(2014.12 남양주시 통계연보)

구분	2014년 인구변화			
	총인구수(명)	세대수	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합계	632,478	236,548	2.7	2.3
와 부 읍	70,604	25,159	2.8	-0.9
진 접 읍	95,716	34,890	2.7	-0.2
화 도 읍	98,123	38,390	2.6	0.8
(동부출장소)	5,740	2,838	2.0	1.5
진 건 읍	28,269	11,332	2.5	-1.0
오 남 읍	55,522	20,626	2.7	-0.5
별 내 면	21,724	8,496	2.6	-1.0
퇴계원면	31,957	1,1801	2.7	7.8
수 동 면	9,012	4,373	2.1	5.0
조 안 면	4,303	1,874	2.3	0.9
호 평 동	45,687	16,303	2.8	4.5
평 내 동	42,240	15,044	2.8	-0.3
금 곡 동	22,236	9,248	2.4	-1.0
양 정 동	5,388	2,667	2.0	-3.6
지 금 동	17,071	6,582	2.6	-3.3
도 농 동	38,880	13279	2.9	1.0
별 내 동	45,746	16,,484	2.8	31.9

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 시군구 단위 인구변동 추이

(2014.12 남양주시 통계연보)

연도별 \ 구분	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2013	230,273	3.22	618,305	3.13	2.7
2014	236,548	3.22	632,478	2.29	2.7

다) 전출입현황

(2014.12 국가통계포털)

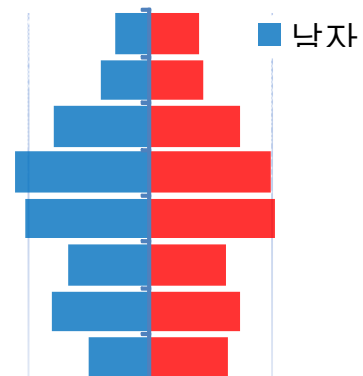
연 도	총 이 동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2014	100,136	82,535	53,489	59,166	49,886	32,649	17,601

인구의 전출입 현황은 각종개발사업 준공 등으로 인하여 전출된 인구보다 전입하는 인구가 많아 남양주시의 인구는 꾸준히 증가하는 추세로 시도간 이동보다는 시도내 인구 전출입이 더 많으며 이러한 추세는 상당기간 진행 될 것으로 보임.

라) 연령별 인구구조(인구피라미드)

(2014, 남양주시 통계연보)

연도	연령	연령별 인구(명)	남자(명)	여자(명)	
2014	계	632,478	316,531	315,947	71세이상
	0~10세	78,203	40,360	37,843	61~70세
	11~20세	81,674	42,290	39,384	51~60세
	21~30세	70,349	36,102	34,247	41~50세
	31~40세	106,420	51,994	54,426	31~40세
	41~50세	117,224	60,607	56,617	21~30세
	51~60세	90,163	45,809	44,354	11~20세
	61~70세	48,241	23,040	25,201	0~10세
	71 이상	40,204	16,329	23,875	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 주택 수 및 보급률

(2014.12 남양주시 주택과)

계	일반가구수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2011	170,933	168,139	13,005	11,319	126,484	12,016	13,168	916	103.5
2012	182,224	176,908	13,845	11,961	129,624	12,242	13,972	-	99.7
2013	192,495	192,159	13,788	13,655	136,803	12,427	15,486	-	99.8

* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

(3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

가) 의료기관 현황

(2014, 남양주시 보건소)

연도	종합병원	병원	특수병원	의원	치과	요양병원	한의원	보건기관
2013	3 (847병상)	12 (1,169병상)	2 (522병상)	243 (959병상)	140	10	114	16

나) 학교현황

(2014, 경기도 구리남양주교육청)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2013	96	57	30	19	1	-	1	-

다) 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

(2014.11 국토교통통계누리, 단위 : 호)

	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
전국	35,1328	4,4051	13,258	58,998	6,657	228,364
수도권	149,595	8,916	3,371	49,263	2,395	85,650
경기	93,044	7,597	2,680	21,663	1,096	60,008

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 미분양현황

(2014.11 국토교통통계누리, 단위 : 호)

	'14.1	'14.2	'14.3	'14.4	'14.5	'14.6	'14.7	'14.8	'14.9
경기	22,525	19,653	17,509	16,174	19,362	20,632	17,887	15,340	13,505
남양주	881	804	732	707	681	654	627	570	521

나. 경제적 요인

1) 지역경제 현황

(1) 일반 현황

(2013, 남양주시 통계연보)

구분	사업체수			종사자수		
	2012	2013	비중	2012	2013	비중
합 계	27,153	28,956	100%	109,569	116,800	100%
농업, 임업 및 어업	3	4	0%	30	39	0%
광업	2	4	0%	21	44	0%
제조업	3,843	4,000	14%	21,777	23,250	20%
전기, 가스, 증기 및 수도사업	11	13	0%	242	284	0%
하수처리, 폐기물 처리, 재활용 및 환경복원업	45	44	0%	556	522	0%
건설업	646	685	2%	5,473	4,468	4%
도매 및 소매업	5,874	6,291	22%	18,955	20,345	17%
운수업	4,905	3,861	13%	13,339	7,882	7%
숙박 및 음식점업	3,400	5,164	18%	7,296	13,975	12%
출판, 방송통신 및 정보서비스업	64	83	0%	700	775	1%
금융 및 보험업	151	166	1%	1,965	2,056	2%
부동산 및 임대업	1,474	1,532	5%	4,158	4,413	4%
전문, 과학 및 기술서비스업	332	364	1%	1,490	1,510	1%
사업시설관리 및 사업지원서비스업	139	153	1%	1,241	1,512	1%
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	50	54	0%	2,624	3,087	3%
교육 서비스업	1,500	1,585	5%	11,666	12,746	11%
보건업 및 사회복지서비스업	1,167	1,264	4%	9,230	10,449	9%
예술, 스포츠 및 여가관련서비스업	759	760	3%	2,785	2,867	2%
협회 및 단체, 정보 및 기타 개인 서비스업	2,788	2,929	10%	6,021	6,576	6%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 사업체수를 기준하여 남양주시에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도소매업과 숙박 및 음식점업으로서 (전체의 40%), 소규모 영세업체 위주로 구성되어 있기 때문에 분석되며, 종사자수를 기준하여 남양주시에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 제조업과 도소매업 (전체의 37%)으로서 중·소규모의 공장 위주로 구성되어 있는 것으로 분석됨.
- 사업체수는 2014년 12월 기준으로 총28,956개(116,800명의 종사자)개의 사업체가 있으며, 사업체중 종사자 기준으로 제조업체가 23,250명으로 제일 많고, 도매 및 소매업, 운수업 순이며, 제조업체는 나무가공 및 가구제조업, 섬유, 의복제조업, 조립금속 기계업종이 주된 업종이며, 빙그레 제 1,2공장 등을 제외하고는 대부분 중·소규모의 공장이 주류를 이루고 있으나, 서울과의 접근성이 양호하고, 지방의 물류수송이 편리하여 소규모 공장은 증가추세임.
- 남양주시는 도·농복합형 도시로서 농업은 비닐하우스를 이용한 채소류 및 특용 작물과 쌀농사가 주를 이루며 일부 배, 포도 등의 과수를 재배하고 있으며, 남양주시는 일반 5개, 정기 3개 등 총 8개의 시장이 형성되어 있으며 47개의 금융기관이 입주해있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

가) 덕소재정비촉진지구

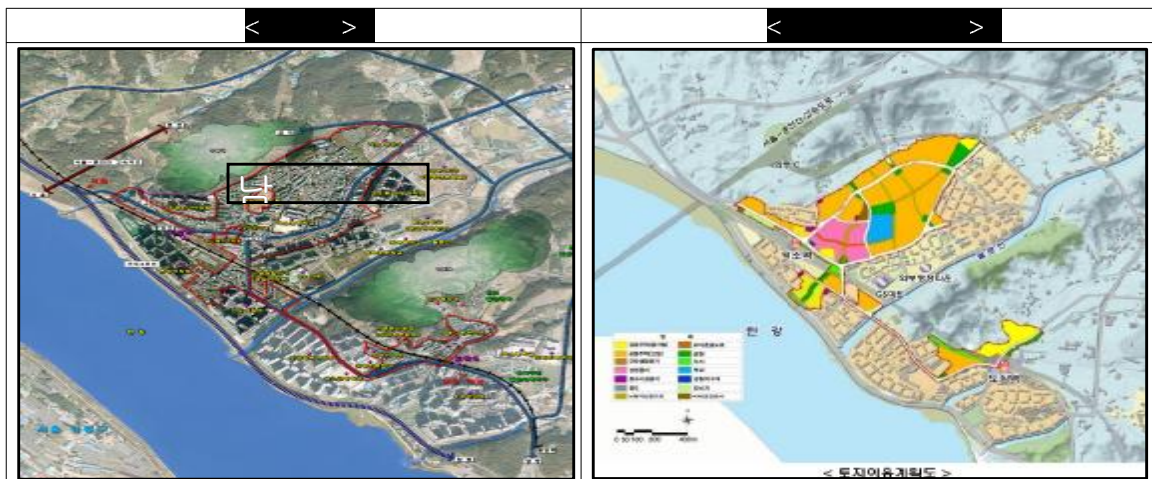
① 목적

- 노후불량 주거지의 주택재개발사업 및 공동주택 생활편의시설과 도시기반시설이 확충
- 재정비촉진사업을 통한 종합적인 개발계획을 수립 (Leading Model City) 조성

② 사업개요

사업기간	2006.11~2018
사업규모(면적/세대수)	636,682㎡ 1,387
추진현황 및 일정	- 2013. 01. 10 : 1시 - 2013. 08. 29 : 5A 6R (1) - 2013. 11. 21 : 1시
영향권	와부읍 덕소리, 도곡리 일원

③ 관련자료(도면 등)



④ 지가수준에 미치는 영향

뉴타운사업지구 내 주택은 사업진척 단계에 따라 상승요인이 존재하나, 2007년 덕소재정비촉진지구 지정고시, 2010년 촉진계획 결정고시 된 이후 부동산 경기침체로 사업수익성에 대한 전망이 양립되면서 투기로 인한 주택의 가파른 상승 없이 주택가격 안정세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 지금,도농재정비촉진지구

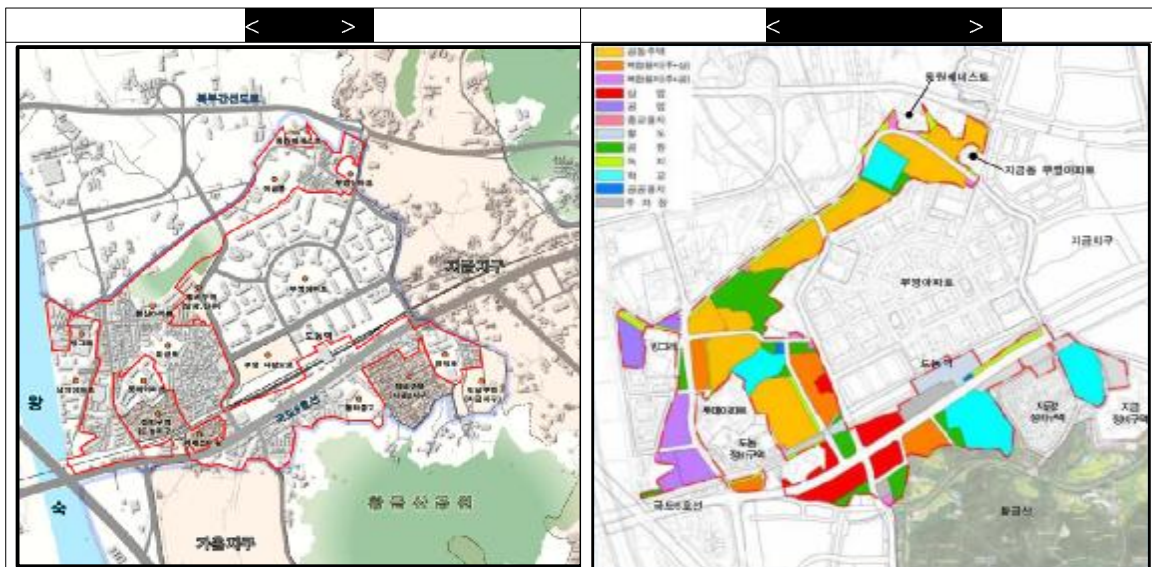
① 목적

- 기성시가지내 노후·불량 밀집주거지역의 주거환경 개선 및 도시기능 재정비를 포함한 복합적 개발을 통해 지금동, 도농동 일대의 동일 생활권을 체계적이고 종합적인 개발
- 재정비촉진사업을 통한 종합적인 개발계획을 수립

② 사업개요

사업기간	2007.03 ~
사업규모(면적/세대수)	600,542㎡ (1,865)
추진현황 및 일정	- 2013. 11. 08 : 1-1 ㄹ역 조한설리추진위원회 승인 - 2013. 12. 05 : (5 , 2.4 ㄹ역 촉진계획변경) - 2014. 01. 07 : 6-2 ㄹ역 도시환경정비사업 조한설리인가 - 2014. 05. 23 : 4 ㄹ역 도시개발사업구역 지정 실효

③ 관련자료(도면 등)



④ 지가수준에 미치는 영향

뉴타운사업지구내 주택은 사업진척 단계에 따라, 상승요인이 존재하며, 주위 인근 지역은 공업지역, 상업지역, 개발제한구역 등으로 향후 상승요인 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 퇴계원재정비촉진지구

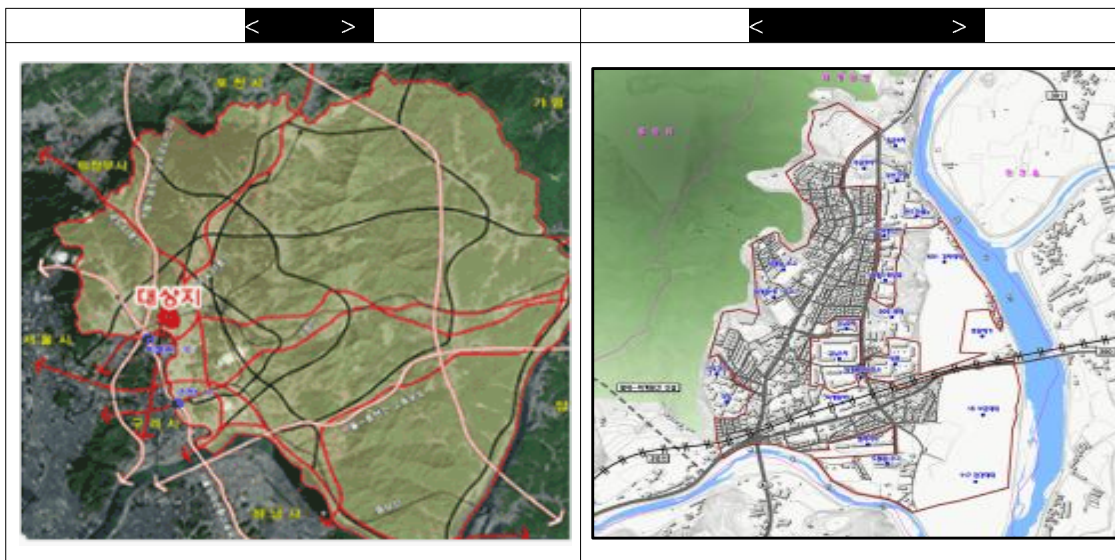
① 목적

- 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 통하여 도시의 균형발전을 도모하고 지역주민의 삶의 질 향상에 기여하기 위함
- 재정비촉진사업을 통한 종합적인 개발계획을 수립

② 사업개요

사업기간	2008 ~ 2018
사업규모(면적/세대수)	304,172㎡ (1,695 세대)
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> - 2010. 2~3 : () 주민설명회 개최 - 2010. 11 : 주민공람 () 결정 신청 및 고시 - 2010. 12 : () 결정 신청 및 고시 - 2012. 04. 19 : 퇴계원지구 재정비촉진계획 결정 고시

③ 관련자료(도면 등)



④ 지가수준에 미치는 영향

뉴타운사업지구내 주택은 사업진척 단계에 따라 상승요인이 존재했으나 2012년 04월 19일 재정비촉진사업의 원활한 추진, 토지의 효율적 이용증진 및 주민의사를 반영하여 군부대지역을 중심으로 일부 지구 축소 조정하는 재정비 촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 결정 고시가 있었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 별내 택지개발지구

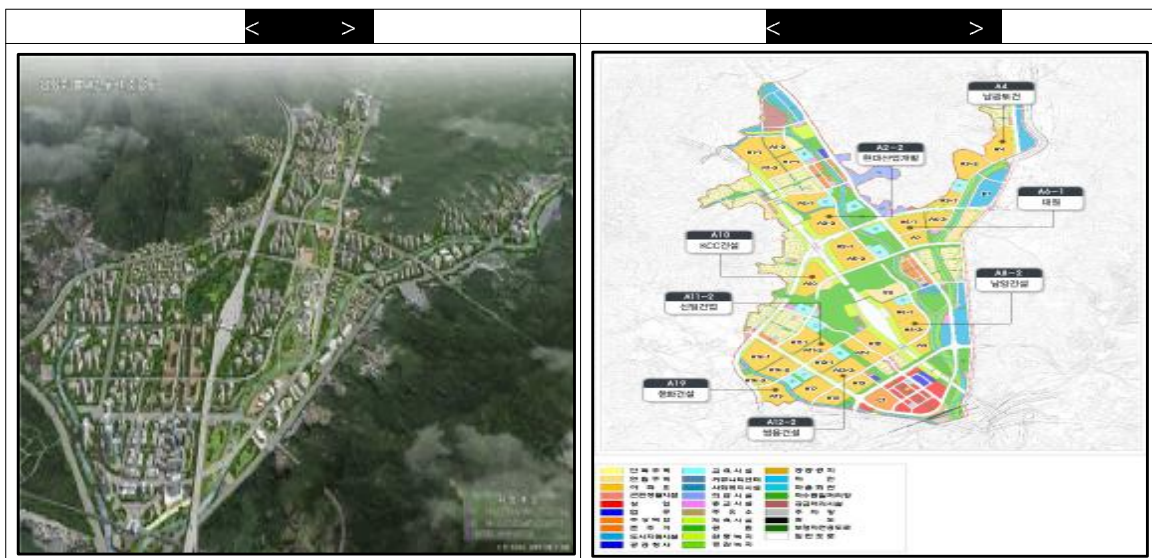
① 목적

- 서울 기능 분담핵 및 지역성장 거점도시 및 경기 동북부 지역 광역생활의 중심도시로 개발

② 사업개요

사업기간/사업시행자	2005 ~ 2014.12.31/ 한국토지주택공사
사업규모(면적/세대수)	5,091,574㎡ 25,615세대
추진현황 및 일정	2012.12.31 1 / 2014.03.31 2 / 2014.12.31 3 단계 준공예정

③ 관련자료(도면 등)



④ 지가수준에 미치는 영향

별내택지개발지구 주위는 대부분 자연녹지 및 개발제한구역으로 택지개발로 인한 용도지역 변경에 대한 기대심리로 인해 실질적으로 용도지역이 변경된 별내동 논골취락지구를 중심으로 지가상승요인이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 지금보금자리주택지구

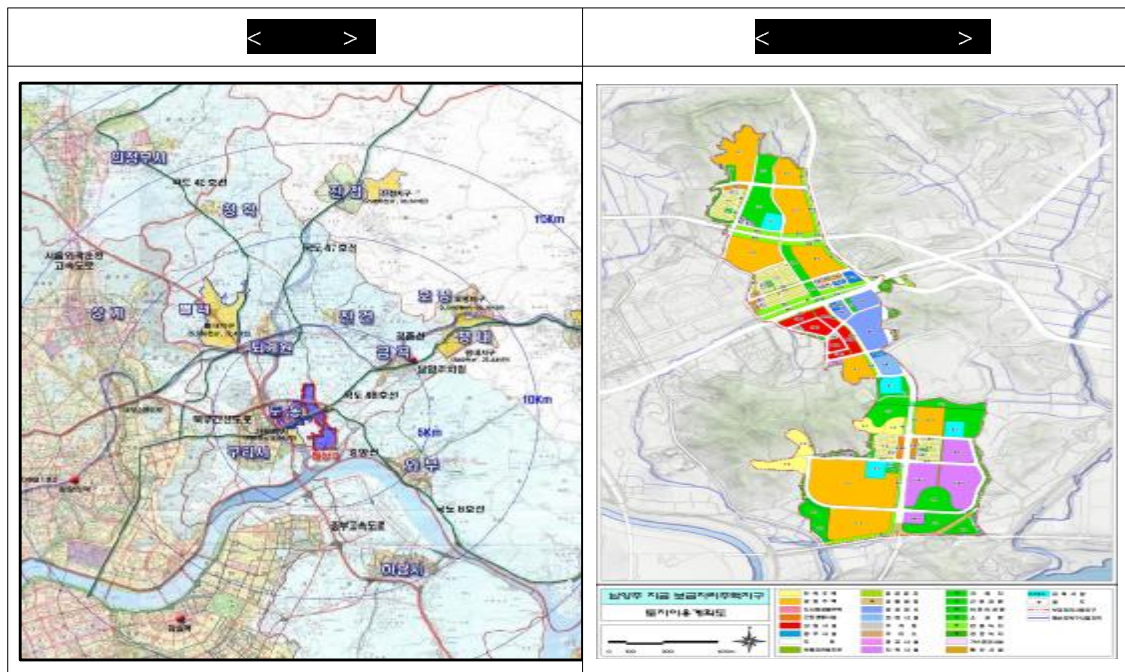
① 목적

- 지구 남서측 왕숙천과 동측 홍릉천이 유하하여 한강과 연결되는 자연친화적 주거환경 형성

② 사업개요

사업기간/사업시행자	2007 ~ 2016/ 경기도시공사
사업규모(면적/세대수)	2,035,535.2㎡ 13,623세대
추진현황 및 일정	- 2014. 08. 조식공사 착공 - 2016. 12. (2018. 06.)

③ 관련자료(도면 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 진건보금자리주택지구

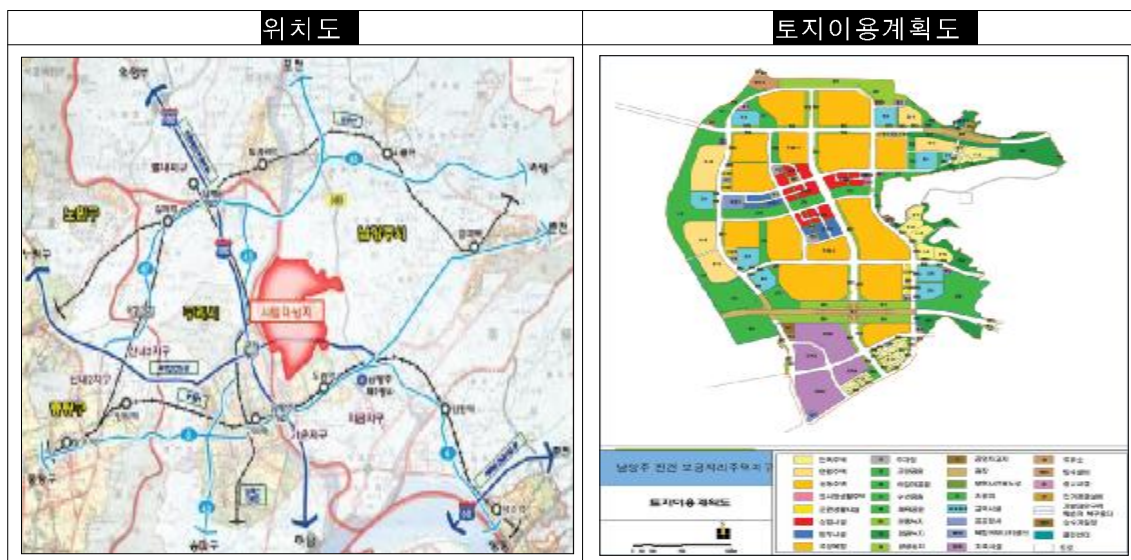
① 목적

- 개발과 보존이 조화되는 그린매트릭스(Green Matrix) 구축

② 사업개요

사업기간/사업시행자	2007 ~ 2016/ 경기도공사
사업규모(면적/세대수)	2,713,716㎡ (18,326 세대)
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> - 2009. 12. 03. [] 시 - 2010. 06. 29. [] 시 - 2011. 08. 12. 보상계획공고 [] 시 - 2011. 11. [] 지구계획 변경 승인 - 2011. 12. A5 블록 주택거점사업계획 승인 - 2012. 12. 2차 지구계획 변경 승인 - 2014. 01. 부지조성공사 착공예정 - 2018. 06. 사업준공

③ 관련자료(도면 등)



④ 지가수준에 미치는 영향

진건지구 주위는 동측 및 남측으로 지금보금자리주택지구이며, 남측으로 지금도농 뉴타운지역으로 지정되어 있어, 각사업지구의 개발계획에 따른 지가 영향을 받고 있어 주위에 미치는 영향은 미미하나, 진건지구 북측 및 북서측 농경지를 중심으로 한 지가 상승요인 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사) 양정역세권개발사업

① 목적

- 양정역세권 일대에 종합대학 및 복합단지개발을 통한 도시경쟁력 제고

② 사업개요

사업기간/사업방식/도입시설	2010.01 ~ 2016.03./ / R&D 주거시설 등
사업규모 (면적/사업비)	3,098,000㎡ (1,000,000)
추진현황 및 일정	- 2015 : 민간사업자 공모 - 2015 : SPC 도시개발사업 구역지정 및 개발계획 승인 - 2017. 03. : 택지조성사업 준공

③ 관련자료(도면 등)



④ 가격수준에 미치는 영향

남양주시는 2020년 완공을 목표로 와부읍, 양정동 일대 231만㎡에 서강대 캠퍼스, 연구·상업·주거시설 등이 들어서는 양정역세권 복합단지를 조성하기 위해 2014년 개발제한구역 해제, 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립을 거쳐 2015년 착공 목표로 추진하고 있으나, 현재 개발제한구역 해제는 2015년 내에는 어려울 것으로 전망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 경제환경 변화

- 전에서 축사 및 창고, 공장으로 형질변경이 증가하고 있음.
- 제조업체 및 종업원 수의 뚜렷한 증가추세는 나타나고 있지 않으며 개발제한구역이나 관리지역 내의 접근성이 양호한 지역을 중심으로 소규모 제조업체가 산재하고 있으나 경기의 침체 등으로 인하여 상당 수의 공장 등이 폐업, 휴업 중에 있는 상태이나, 반대로 축사의 전용으로 창고와 같은 물류적치장, 소규모 공장은 증가 추세에 있음.
- 최근 아파트의 신축 및 소규모 공동주택의 신축이 이어지고 있으며, 진접읍 진접지구가 현재 단독택지분양중이며, 2012년 04월 19일 퇴계원 재정비촉진지구가 촉진사업의 원활한 추진, 토지의 효율적 이용증진 및 주민의사를 반영하여 군부대지역을 중심으로 지구축소 조성되어 면적이 1,106,943㎡에서 802,771㎡이 감소하여 304,172㎡로 변경되었으며, 별내동 일대의 약 154만평 택지개발지구는 현재 택지 및 아파트 분양중이며 현재 인구의 점차적 증가가 진행중이며 앞으로도 꾸준한 증가가 예상되며 이에 따른 기반시설인 도로의 확·포장과 상가 등의 편의시설의 증가가 예상됨.

2. 지가동향 분석

가. 지가변동률 현황표

구분	'13년	'14년											
	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
당월	0.009	0.088	0.110	0.124	0.146	0.265	0.273	0.308	0.020	-0.059	0.134	0.136	0.181
누계	0.766	0.088	0.198	0.322	0.468	0.734	1.009	1.320	1.341	1.281	1.416	1.555	1.739

나. 거래동향 추이

(2014.12, KAIS, 월평균 기준)

구 분		2013	2014
전국	거래금액	279,771.6억원	334,788.6억원
	거래건수	122,220건	131,316건
경기도	거래금액	70,048.1억원	85,374.1억원
	거래건수	25,349건	28,295건
남양주시	거래금액	3,420.0억원	3,816.2억원
	거래건수	1,373건	1,471건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 표준지공시지가 변동률 추이

(2014.12, KAIS)

구분	2014	2015
전국	3.63	4.71
경기도	2.81	2.94
남양주시	3.51	2.38

라. 지역 지가동향 분석

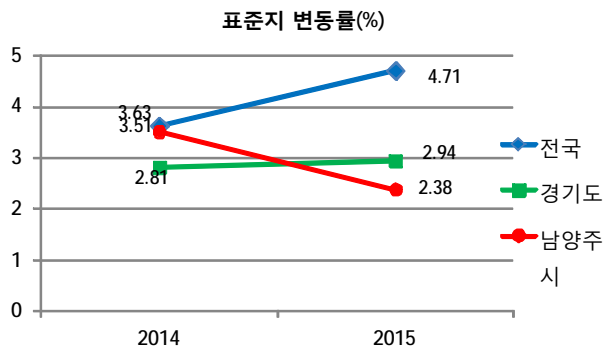
1) 지가동향 분석

- 남양주시는 수도권 외곽에 위치하여, 외곽순환도로의 개통, 서울-춘천간 고속도로개통, 수석-호평간 자동차전용도로 개통, 경춘선 복선전철 개통 등 각종 도로사업 및 철도사업에 의한 접근성 개선과 택지개발사업, 뉴타운사업, 역세권개발사업 등 지가상승요인을 내재하고 있으며, 개발지역외 대부분의 도시지역은 개발제한구역으로서 지가상승에 한계를 가지고 있으며, 비도시지역은 교통의 불편에 따른 접근성, 근린생활시설 및 공공시설과의 접근성 문제 등으로 발전의 한계를 가지고 있으며, 전반적인 경기침체와 부동산 경기 약세로 지가는 약보합세를 유지하고 있음.
- 남양주시는 구리시를 사이에 두고 서울의 북동측에 인접되어 있어 서울과의 접근성이 높으나, 도시지역은 대부분 개발제한구역으로 행위 제한이 엄격하며, 전형적인 도·농 복합지역의 특성을 가지고 있으며, 비도시지역은 비교적 중심지에서 떨어진 외곽지역에 위치하며 교통, 근린시설생활, 공공편의시설과의 거리가 멀어 발전의 한계를 가지고 있음.
- 도시지역의 구도심지 주거, 상업지역은 대부분 노후화되어 뉴타운지역으로 지정되어 있으나, 부동산경기침체로 인한 개발타당성 여부로 사업이 지연·축소되고 있으며, 호평, 평내, 가운, 진접등 택지지구로 개발된 정비된 지역은 개발성숙도가 높아짐에 따라 지가는 안정세를 유지하고 있으며, 다만 개발제한구역 중 자연취락지구, 집단취락지구를 중심으로 개발제한구역이 해제된 지역을 중심으로 지가가 강보합세를 나타내고 있음.
- 지금보금자리주택지구, 진건보금자리주택지구는 대단위 택지개발지구로서 주위는 개발제한구역으로 둘러싸여 지가상승요인으로 강하게 작용하지 않고 있으나, 농경지를 중심으로 한 대토수요 증가 예상으로 지가는 상승세를 나타내고 있으며, 와부읍, 양정동 일원의 양정역역세권 개발사업구역 주변은 2010년 양해각서 체결 후 예상부지를 중심으로 호가가 상승하였음.

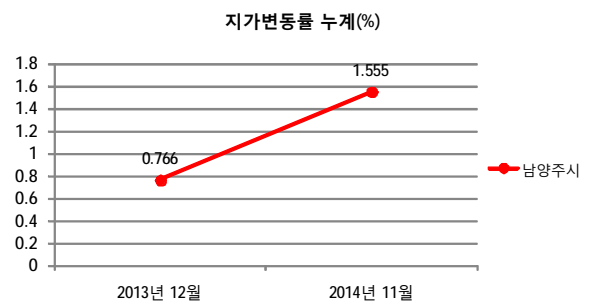
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 지가동향 추이 Graph

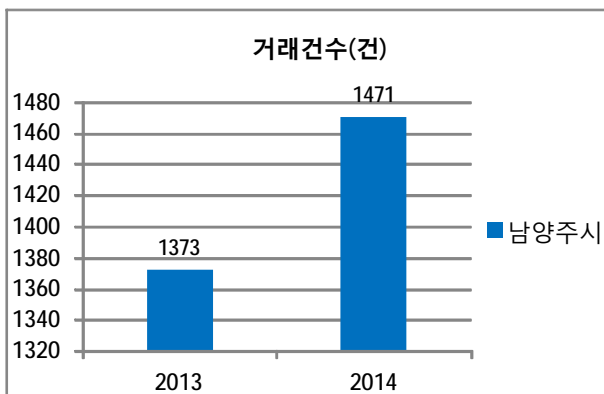
<표준지공시지가 변동률 추이 graph>



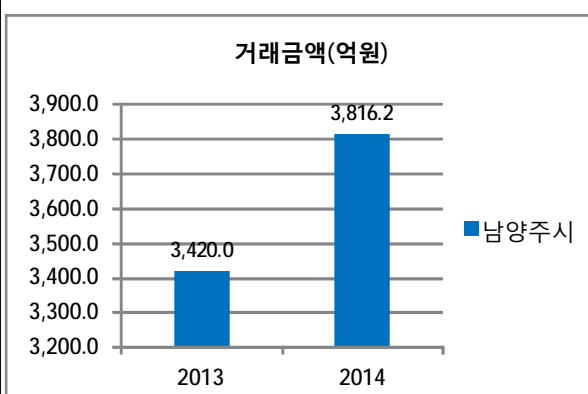
< graph>



< graph>



< graph>

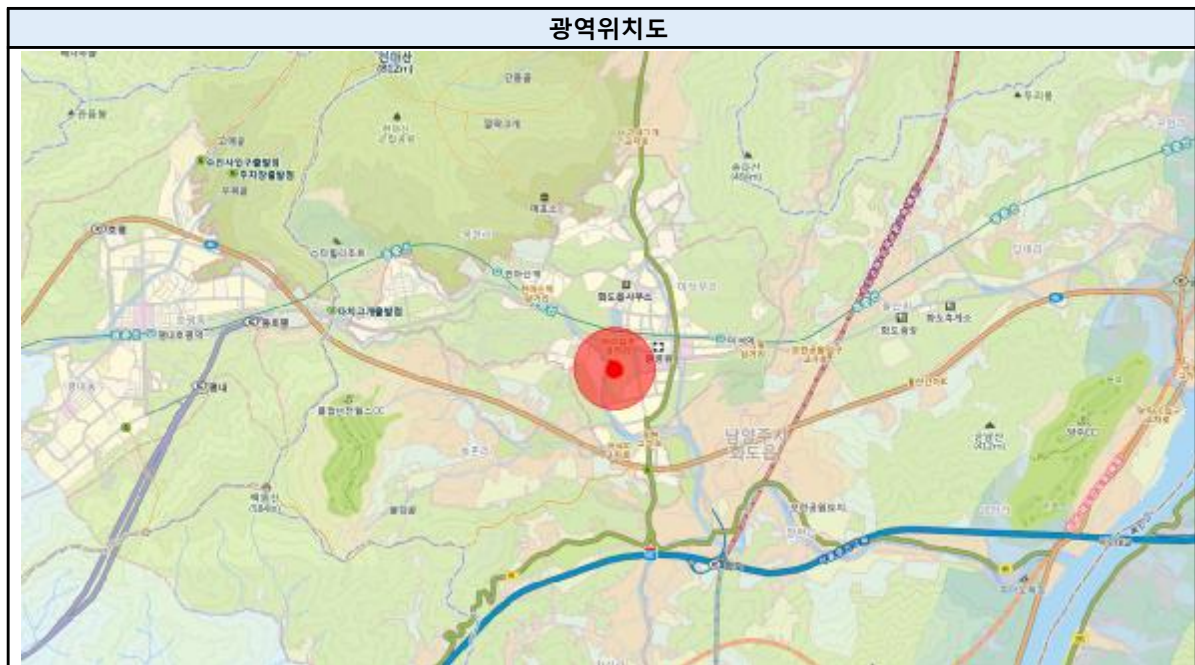


감정평가액의 산출근거 및 결정의견

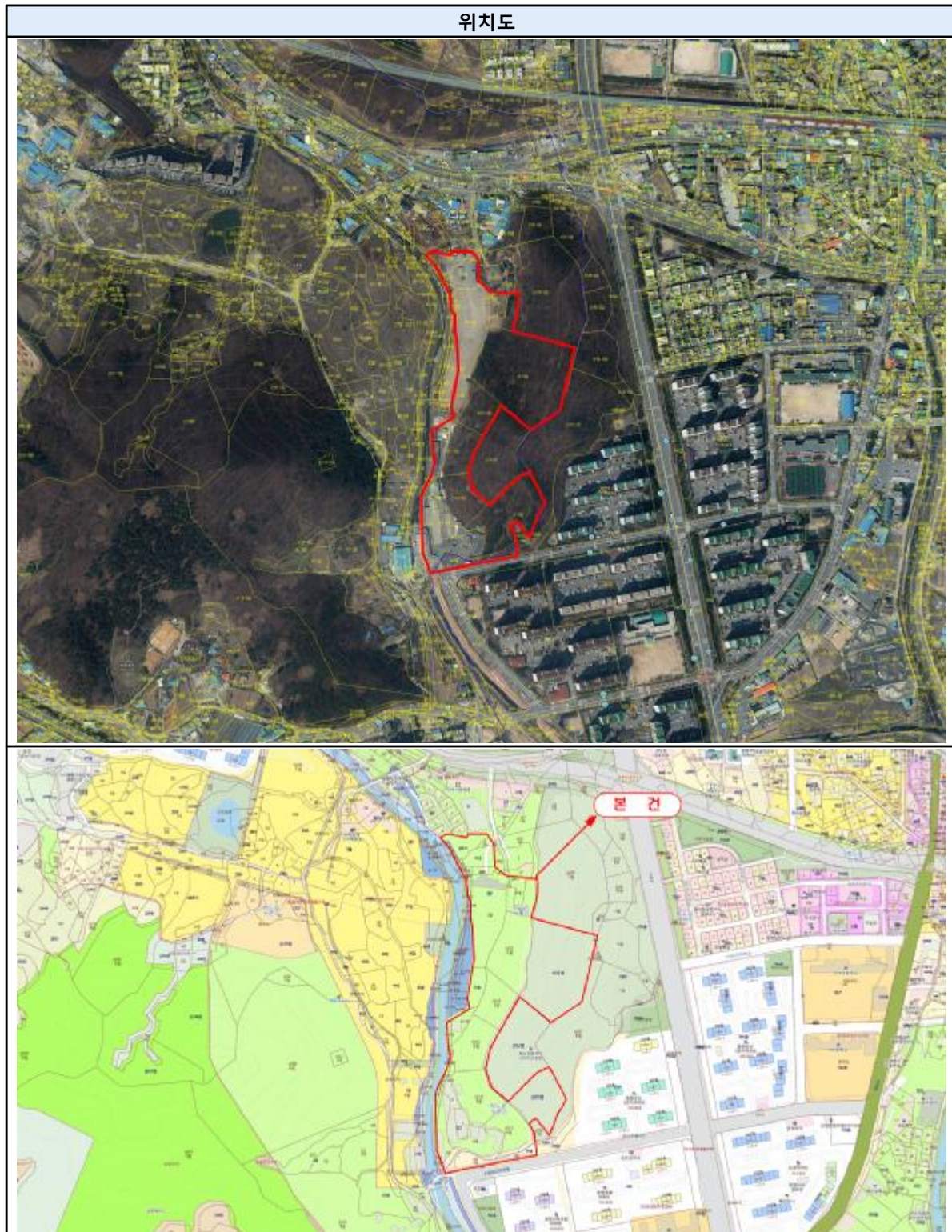
IV. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건은 경기도 남양주시 화도읍 창현리 소재 “창현초등학교” 북측 인근 일대에 위치하는 부동산(토지, 건물)임.
간선도로 상황	본건까지 차량접근이 가능하며, 북측으로 “경춘로” 동측으로 “86번지방도” 및 남측의 “46번국도”와 연계되며, 남동측 원거리에 위치한 화도 IC를 통해 “서울춘천간고속도로”의 접근이 가능함.
전철역과의 거리	본건 북동측 근거리에 경춘선 “마석역”이 소재함.
버스정류장과의 거리	본건 동측으로 도보로 약 10분 거리 내에 버스정류장이 소재함.
주 위 환 경	본건 인근은 공동주택, 임야, 농경지 등이 혼재하는 공동주택 개발예정지대 임.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

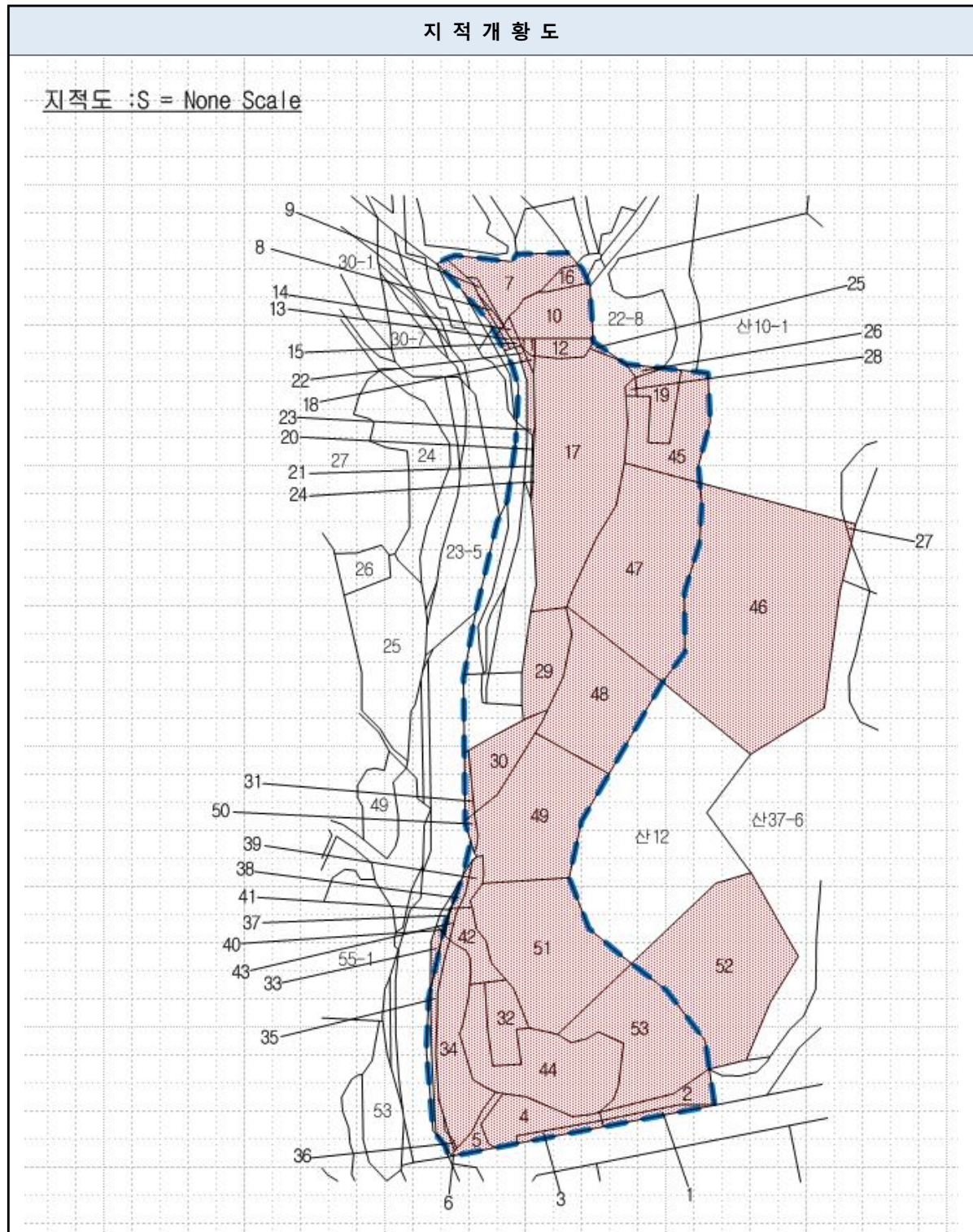


감정평가액의 산출근거 및 결정의견

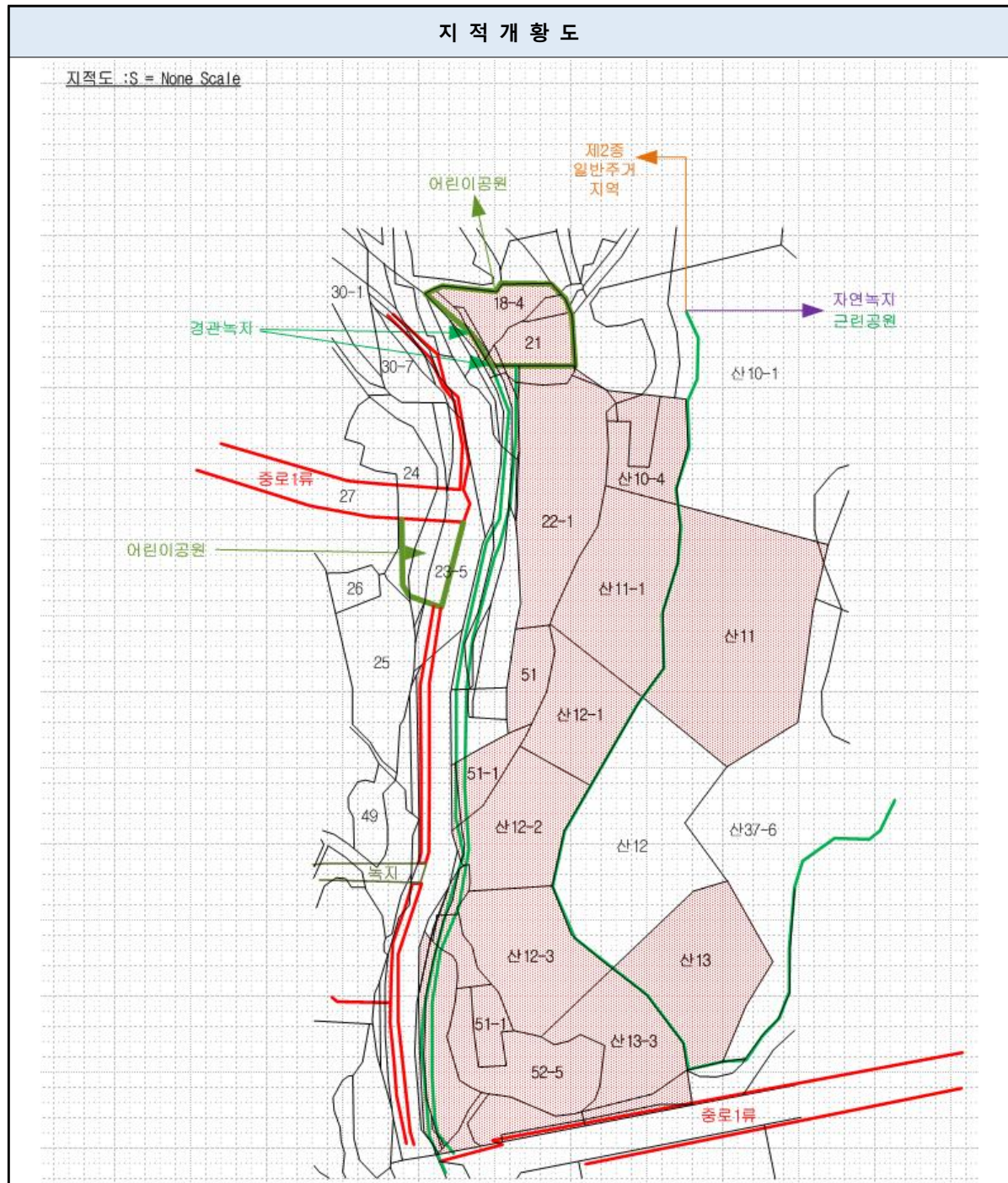
2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	<ul style="list-style-type: none"> - 기호(27,45,46,47,48,49,51,52,53) : 대체로 서측 하향완경사지로서 부정형임. - 그 외 토지는 대체로 인접도로와 등고평탄한 부정형의 평지임.
이 용 상 황	<ul style="list-style-type: none"> - 기호(27,46,52) : 자연림 상태임 - 기호(8,13,22,37) : 전 상태임 - 그 외 토지는 주거나지 임.
인접도로상태	<ul style="list-style-type: none"> - 기호(1,3,4,5,6) : 종로한면 - 기호(7,16) : 세로한면 - 그 외 토지는 맹지임.
도시계획 및 기타 공법관계	<ul style="list-style-type: none"> - 기호(5,12,17,19,21,24,25,26,28,29,30,32,34,39,42,44,45,48,51) : 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(녹촌5지구) - 기호(6,11,15,18,20,31,35,36,38,40,43) : 제2종일반주거지역, 경관녹지, 제1종지구단위계획구역(녹촌5지구) - 기호(23,49,50) : 제2종일반주거지역, 경관녹지(저축), 제1종지구단위계획구역(녹촌5지구) - 기호(46,47) : 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 근린공원(저축), 제1종지구단위계획구역(녹촌5지구) - 기호(9,10,14,16) : 제2종일반주거지역, 어린이공원, 제1종지구단위계획구역(녹촌5지구) - 기호(7) : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 어린이공원(저축), 제1종지구단위계획구역(녹촌5지구) - 기호(3) : 제2종일반주거지역, 종로1류, 제1종지구단위계획구역(녹촌5지구) - 기호(1,2,4) : 제2종일반주거지역, 종로1류(저축), 제1종지구단위계획구역(녹촌5지구) - 기호(41) : 자연녹지지역 - 기호(27,52) : 자연녹지지역, 근린공원 - 기호(8,13,22,33,37) : 자연녹지지역, 하천, 하천구역 - 기호(53) : 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(녹촌5지구)
제시외 물건	-
공부와의 차이 기 타 사 항	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견



감정평가액의 산출근거 및 결정의견



감정평가액의 산출근거 및 결정의견



감정평가액의 산출근거 및 결정의견



감정평가액의 산출근거 및 결정의견



감정평가액의 산출근거 및 결정의견



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 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 공시지가기준법을 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 화도읍)

(공시기준일 : 2015. 01. 01)

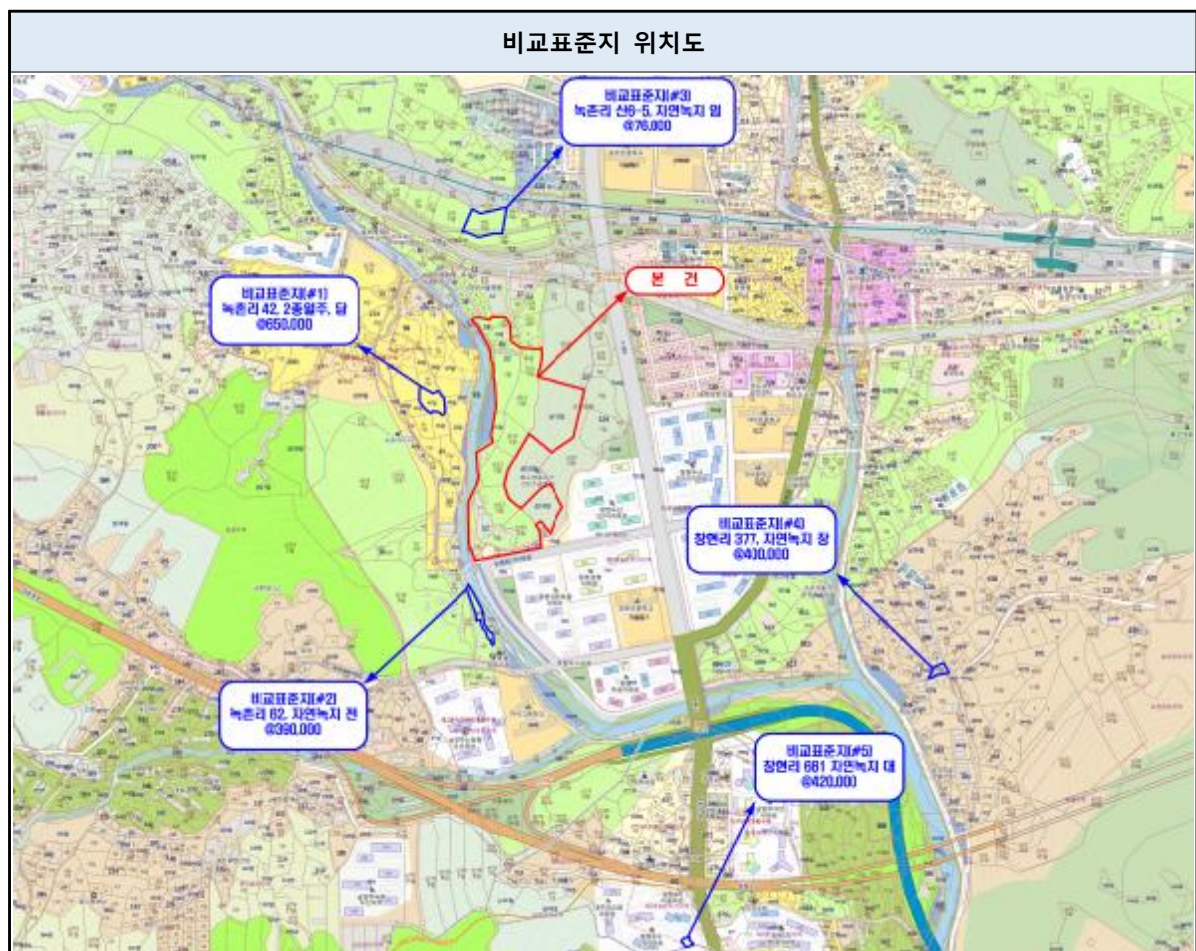
구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#1	녹춘리 42	답	2,129	주거나지	2종일주	맹지	부정형 평 지	650,000
#2	녹춘리 62	전	1,374	전	자연녹지	세로(가)	부정형 평 지	390,000
#3	녹춘리 산6-5	임	3,548	자연림	자연녹지	맹지	사다리 완경사	76,000
#4	창현리 377	장	일단지 655	공업용	자연녹지	세로(가)	부정형 평 지	400,000
#5	창현리 681	대	324	단독주택	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	420,000
#6	창현리 산46	임	13,811	아파트	2종일주 1종일주	광대한면	부정형 평 지	960,000
#7	녹춘리 13-17	대	3,055	상업용	자연녹지	광대세각	사다리 평 지	1,050,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 비교 표준지 선정

비교 표준지 공시지가 중 대상 토지와 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호#1~#5】을 비교 표준지로 선정함.

(기호#6은 이용상황이 아파트로서 공동주택 택지 예정지인 본건과는 이용상황이 상이하여 제외하였으며, 기호#7은 경춘로에 접한 상업용 토지로서 본건과 이용상태 및 가치형성요인이 상이하여 제외하였음.)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

(1) 지가변동률

(경기도 남양주시 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2015.01.01 ~ 2015.03.31	0.474	2015년도 03월 누계
2015.03.01 ~ 2015.03.31	0.093	2015년도 03월
누 계 (2015.01.01 ~ 2015.04.28)	0.558	$(1 + 0.00474) \times (1 + 0.00093) \times 28/31 \approx 1.00558$

(경기도 남양주시 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2015.01.01 ~ 2015.03.31	1.150	2015년도 03월 누계
2015.03.01 ~ 2015.03.31	0.259	2015년도 03월
누 계 (2015.01.01 ~ 2015.04.28)	1.387	$(1 + 0.01150) \times (1 + 0.00259) \times 28/31 \approx 1.01387$

- 2015년 04월 이후 지가변동률 미고시로 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

(2) 생산자물가상승률

2015.03 / 2014.12	$101.80 \div 103.11 \approx 0.98730$
-------------------	--------------------------------------

(3) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 일반경제 전반에 관계되는 거시적 경제지표로서의 의미를 가지는 바 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영한다고 판단되기 어려움. 따라서 당해 지역의 지가변동추이를 적절히 반영하는 지가변동률로 시점수정치를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 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

(농경지대/전)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(공업지대)

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	철도전용인입선, 전용부두
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

(임야지대)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	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
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교

▪ 비교표준지 <기호#1> 적용

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,3	1.15	1.10	1.15	0.95	0.87	1.00	1.202
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조), 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목에서 우세하나, 도시계획도로 저촉되어 종합적으로 열세함)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2,12,17,19, 28,29,32, 34,42,44	1.00	1.10	1.15	1.00	1.02	1.00	1.290
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등), 행정적조건(지목우세)에서 우세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
4	1.15	1.10	1.15	0.95	1.02	1.00	1.410
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조), 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등), 행정적조건(지목우세)에서 우세하며, 획지조건(형상 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
5	1.15	1.10	1.15	0.95	0.95	1.00	1.313
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조), 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
6	1.15	1.10	1.15	1.00	0.80	1.00	1.164
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조), 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 행정적 조건(지목, 경관녹지 저촉)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
7,16	1.05	1.10	1.15	1.00	0.85	1.00	1.129
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조), 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 행정적조건(어린이공원 저촉)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
9,40	1.00	1.10	1.15	0.95	0.85	1.00	1.021
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 획지조건(형상 등), 행정적 조건(도시계획시설 저촉)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
10,11,18, 35,43	1.00	1.10	1.15	1.00	0.87	1.00	1.101
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며 행정적조건(지목 우세하나 도시계획시설저촉되어 종합적으로 열세함)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
14,15,38	1.00	1.10	1.15	1.00	0.85	1.00	1.075
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 행정적조건(도시계획시설 저촉)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
20	1.00	1.10	1.15	0.95	0.80	1.00	0.961
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등), 행정적 조건(지목열세, 경관녹지 저촉)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
21,24	1.00	1.10	1.15	0.95	0.95	1.00	1.142
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등), 행정적 조건(지목열세)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
23,31	1.00	1.10	1.15	1.00	0.80	1.00	1.012
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하나, 행정적 조건(지목열세, 경관녹지 저촉)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
25,26,39	1.00	1.10	1.15	1.00	1.00	1.00	1.265
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
30	1.00	1.10	1.15	1.00	0.95	1.00	1.202
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 행정적조건(지목열세)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
36	1.00	1.10	1.15	0.95	0.87	1.00	1.046
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목우세하나 경관녹지에 저촉되어 종합적으로 열세)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
45,47,48, 49,51,53	1.00	1.10	1.15	0.90	0.98	1.00	1.116
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(지목열세)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
50	1.00	1.10	1.15	1.00	0.83	1.00	1.050
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 행정적조건(지목열세, 경관녹지저촉 열세)에서 열세함.						

▪ 비교표준지 <기호#2> 적용

기 호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
8,13,37	0.80	1.00	0.80	0.70	1.00	0.448
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성), 획지조건(형상 등), 행정적 조건(하천, 하천구역)에서 열세함.					

기 호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
22	0.80	1.00	0.80	0.50	1.00	0.320
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성), 획지조건(형상 등), 행정적 조건(지목열세, 하천, 하천구역)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▪ 비교표준지 <기호#3> 적용

기 호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
27	1.15	0.85	0.85	1.00	0.831
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성)에서 우세하나, 자연조건(지세, 면적 등), 행정적 조건(근린공원 저축)에서 열세함.				

기 호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
46,52	1.15	0.90	0.85	1.00	0.880
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성)에서 우세하나, 자연조건(지세, 면적 등), 행정적 조건(근린공원 저축)에서 열세함.				

▪ 비교표준지 <기호#4> 적용

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
33	0.95	0.95	1.00	0.95	0.70	1.00	0.600
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조), 접근조건(교통시설과의 접근성), 획지조건(형상 등), 행정적 조건(본건 하천, 하천구역 저축)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▪ 비교표준지 <기호#5> 적용

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
41	0.90	0.90	1.00	0.65	1.00	1.00	0.527
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조), 접근조건(교통시설과의 접근성), 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)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 #가	소재지	경기도 남양주시 화도읍 창현리 609-2				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	답	1,375	455,500	2,264,000,000
	건 물	주거나지		-	-	2014.07.30
토지단가		$2,264,000,000 \div 1,375 \approx @1,646,545\text{원}/\text{㎡}$				
토지특성		맹지, 부정형, 평지				

거래 사례 #나	소재지	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 235				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	답	694	255,000	304,500,000
	건 물	답		-	-	2010.06.25
토지단가		$304,500,000 \div 694 \approx @438,761\text{원}/\text{㎡}$				
토지특성		세로(가), 부정형, 평지				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래 사례 #다	소재지	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 산5-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	임	4,646	60,300	735,000,000
	건 물	자연림		-	-	2010.08.26
토지단가		$735,000,000 \div 4,646 \approx @158,201\text{원}/\text{㎡}$				
토지특성		맹지, 부정형, 완경사				

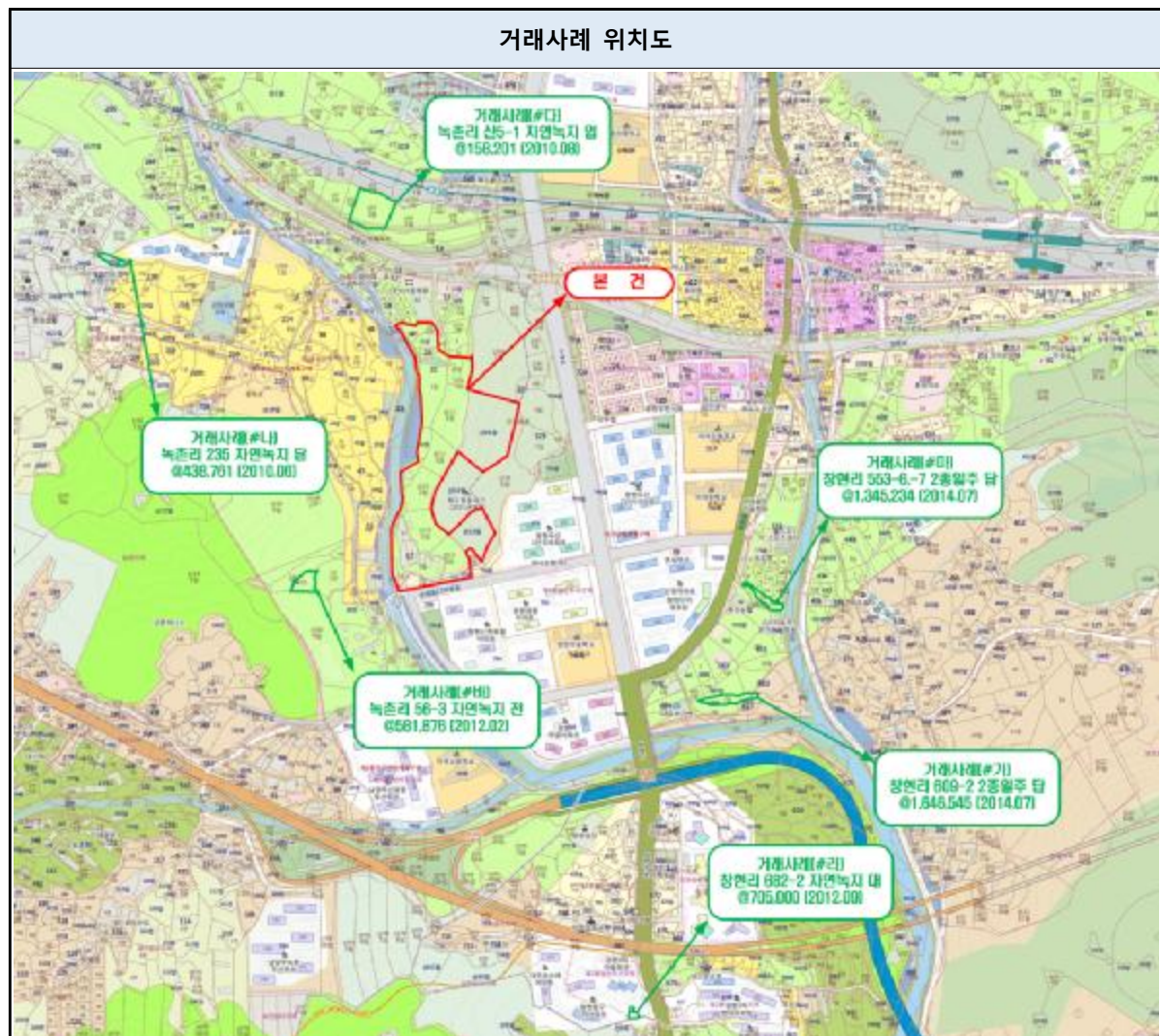
거래 사례 #라	소재지	경기도 남양주시 화도읍 창현리 682-2				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지 계획관리	대	234	388,000	245,000,000
	건 물	단독주택		184.9	1993.06.09	2012.09.16
토지단가		$[245,000,000 - (750,000 \times 26 \div 45) \times 184.9] \div 234 \approx @705,000\text{원}/\text{㎡}$				
토지특성		세로(가), 부정형, 평지				
건물특성		조적조 2층 단독주택				

거래 사례 #마	소재지	경기도 남양주시 화도읍 창현리 553-6,-7				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	답	833	-	1,120,580,000
	건 물	주거나지		-	-	2014.07.29
토지단가		$1,120,580,000 \div 833 \approx @1,345,234\text{원}/\text{㎡}$				
토지특성		맹지, 부정형, 평지				

- 2필지 일괄거래된 가격으로서, 2필지 인접하여 위치하고 용도지역, 지목이 동일한 거래사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래 사례 #바	소재지	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 56-3				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	전	1,451	235,000	844,302,147
	건 물	전		-	-	2012.02.27
토지단가		$844,302,147 \div 1,451 \approx @581,876\text{원}/\text{m}^2$				
토지특성		세로(불), 삼각형, 완경사				



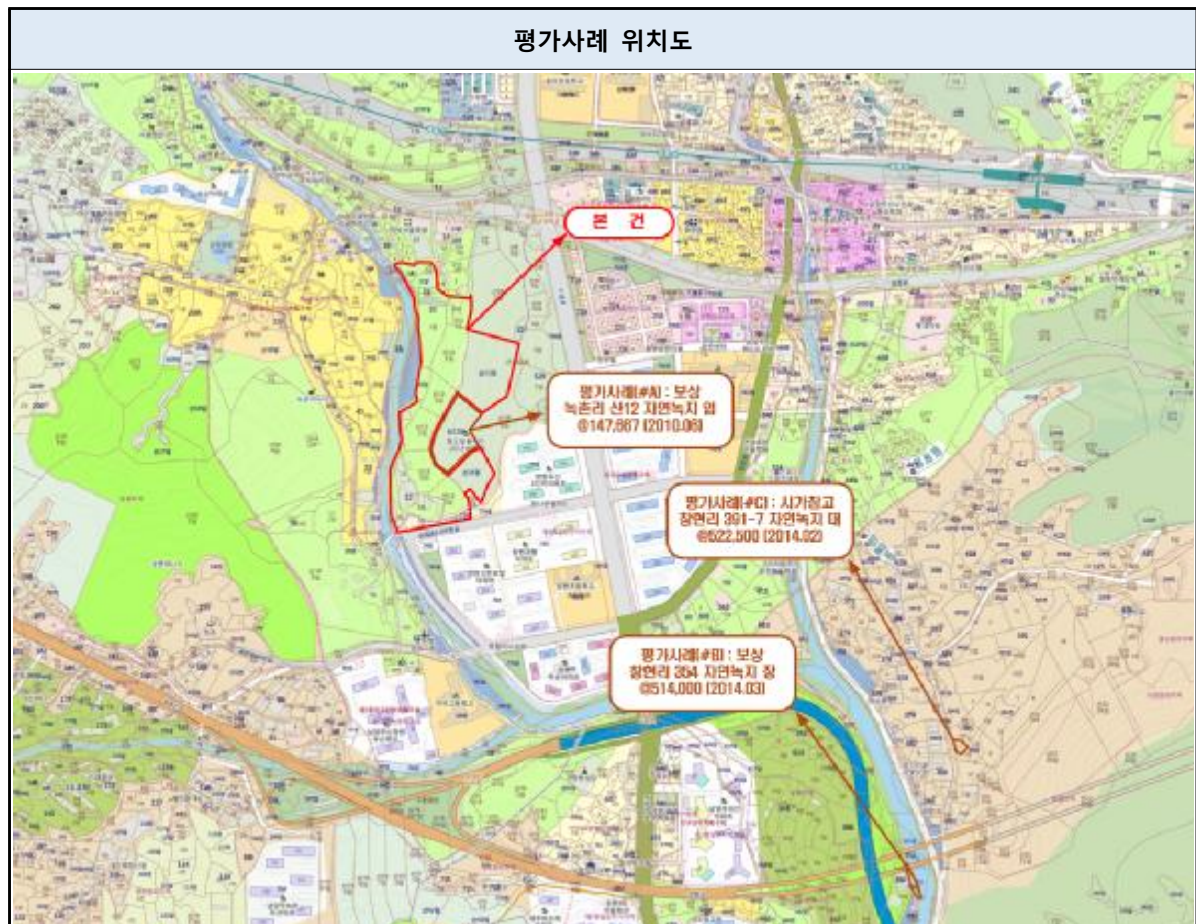
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 평가사례

▪ 인근지역 유사토지 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
							기준시점
#A	녹촌리 산12	임	9,189	자연녹지 (자연림)	147,667	1,356,912,000	보상 2010.06.03
#B	창현리 354	장	296	자연녹지 (공업용)	514,000	152,144,000	보상 2014.03.19
#C	창현리 391-7	대	440	자연녹지 (주거나지)	522,500	229,900,000	시가참고 2014.02.12

※ 토지단가 = 토지평가액 / 토지면적



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

인근지역 제2종일반주거지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
							기준시점
#D	녹촌리 7-2외	대	13,359	2종일주 (주거나지)	1,480,000	19,771,320,000	담보
							2014.12.03
#E	녹촌리 22-1외	대	43,470	2종일주 (주거나지)	2,170,000	94,329,249,000	택지비
							2012.04.19
#F	창현리 759-1	잡	160.5	2종일주 (주거나지)	1,320,000	211,860,000	매각
							2012.03.23
#G	창현리 482-6	대	453	2종일주 (상업용)	3,000,000	1,359,000,000	경매
							2012.06.25
#H	창현리 683-2	대	50	2종일주 (아파트)	1,618,550	80,927,500	수용재결
							2011.09.02

※ 토지단가 = 토지평가액 / 토지면적



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▪ 인근지역 자연녹지지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
							기준시점
#I	녹촌리 56-2	전	8,573	자연녹지 (전)	910,000	7,801,430,000	시가참고 2013.03.18
#J	녹촌리 산10-1	임	10,000	자연녹지 (자연림)	126,000	1,260,000,000	시가참고 2014.10.02
#K	녹촌리 81	대	233	자연녹지 (주상용)	850,000	198,050,000	담보 2014.02.14
#L	녹촌리 65-2	전	24	자연녹지 (전)	597,000	14,328,000	보상 2010.10.12
#M	녹촌리 82-12	대	40	자연녹지 (주상나지)	868,000	34,720,000	보상 2010.01.25

※ 토지단가 = 토지평가액 / 토지면적

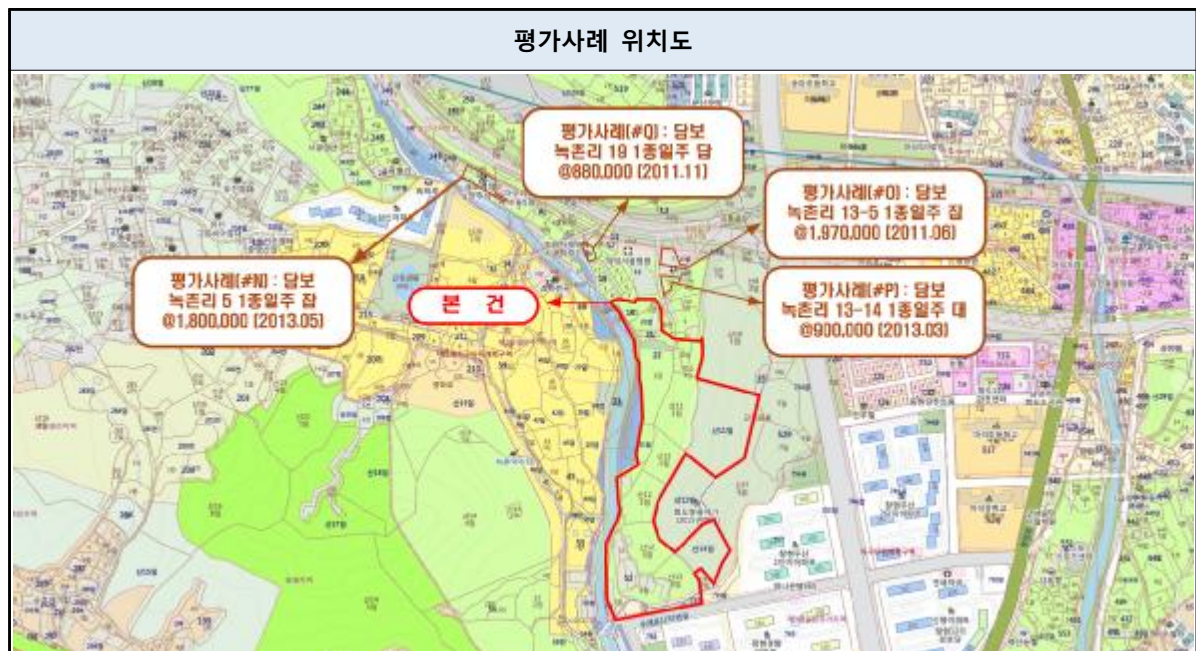


감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▪ 인근지역 1종일반주거지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
							기준시점
#N	녹촌리 5	잡	1,247	1종일주 (상업용)	1,800,000	2,416,097,700	담보 2013.05.28
#O	녹촌리 13-5	잡	750	1종일주 (상업용)	1,970,000	1,477,500,000	담보 2011.06.29
#P	녹촌리 13-14	대	499	1종일주 (주거나지)	900,000	449,100,000	담보 2013.03.04
#Q	녹촌리 19	답	388	1종일주 (다세대)	880,000	341,440,000	담보 2011.11.01

※ 토지단가 = 토지평가액 / 토지면적



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
2종일주	공동주택 예정지대	주거나지	세로(가)	1,500,000 ~ 2,200,000	실거래가자료 및 현장조사 등
자연녹지	농경지대	농경지	세로(가)	400,000 ~ 700,000	
자연녹지	임야지대	자연림	맹지	120,000 ~ 170,000	

④ 인근 유사 부동산의 경매평가사례 및 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	경매평가액(원)	토지단가(원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰율(%)	낙찰시점
최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 없음.						

(3) 보정치 산정

▪ 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 평가}}{\text{표준지공시지가 시점수정}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▪ 비교표준지 <기호#1> 보정치 산정

① 사례 선정

선정 사례	거래 사례 #마
선정 의견	상기 인근 사례 중 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 개발사업 지 내에 위치하여 제반 가치형성요인이 유사한 상기의 사례를 선정함.

② 표준지 #1 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#마	1,345,234	1.000	1.00808	1.000	1.111	1,506,631	2.305
#1	650,000	-	1.00558	-	-	653,627	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	(경기도 남양주시 주거지역) 2014.07.29 ~ 2015.04.28						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	0.92	1.00	1.05	1.15	1.00	1.111
	비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통시설, 편익시설과의 접근성)에서 열세하며, 획지조건(형상 등), 행정적 조건(거래사례는 도시계획도로 저촉임)에서 우세함.						

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	2.30
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 130% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▪ 비교표준지 <기호#2> 보정치 산정

① 사례 선정

선정 사례	거래 사례 #바
선정 의견	상기 인근 사례 중 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 비교표준지 인근에 위치하여 가치형성요인이 유사한 상기의 사례를 선정함.

② 표준지 #2 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#바	581,876	1.000	1.05858	1.000	1.155	711,437	1.799
#2	390,000	-	1.01387	-	-	395,409	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	(경기도 남양주시 녹지지역) 2012.02.27 ~ 2015.04.28						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155	
	비교표준지는 사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성, 농로의 상태) 및 획지조건(경사도 등)에서 우세함.						

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	1.80
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 80% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▪ 비교표준지 <기호#3> 보정치 산정

① 사례 선정

선정 사례	평가 사례#A
선정 의견	상기 인근 사례 중 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 비교표준지와 비교가능성이 높은 상기의 평가사례를 선정함.

② 표준지 #3 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#A	147,667	-	1.08287	1.000	0.978	156,386	2.030
#3	76,000	-	1.01387	-	-	77,054	
사정보정	-						
시점수정	(경기도 남양주시 녹지지역) 2010.06.03 ~ 2015.04.28						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치		
	0.85	1.15	1.00	1.00	0.978		
	비교표준지는 사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성)에서 열세하나, 자연조건(면적, 경사도 등)에서 우세함.						

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	2.00
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 100% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▪ 비교표준지 <기호#4> 보정치 산정

① 사례 선정

선정 사례	평가 사례 #B
선정 의견	상기 인근 사례 중 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 비교표준지 인근에 위치하여 가치형성요인이 유사한 상기의 평가사례를 선정함.

② 표준지 #4 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)							
#B	514,000		-	1.03749	1.000	1.223	652,189	1.608
#4	400,000		-	1.01387	-	-	405,548	
사정보정	-							
시점수정	(경기도 남양주시 녹지지역) 2014.03.19 ~ 2015.04.28							
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.04	1.12	1.05	1.00	1.00	1.00	1.223	
	비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조), 접근조건(교통시설, 편익시설 접근성), 환경조건(인근토지 이용상황 등)에서 우세함.							

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	1.60
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 60% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▪ 비교표준지 <기호#5> 보정치 산정

① 사례 선정

선정 사례	평가 사례 #C
선정 의견	상기 인근 사례 중 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 비교표준지 인근에 위치하여 가치형성요인이 유사한 상기의 평가사례를 선정함.

② 표준지 #5 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#C	522,500	-	1.03940	1.000	1.417	769,554	1.807
#5	420,000	-	1.01387	-	-	425,825	
사정보정	-						
시점수정	(경기도 남양주시 녹지지역) 2014.02.12 ~ 2015.04.28						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.12	1.10	1.15	1.00	1.00	1.417
	비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통시설, 편익시설 접근성), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(이용상황, 고저 등)에서 우세함.						

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	1.80
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 80% 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	650,000	1.00558	1.000	1.202	2.30	1,807,017	1,810,000
2	650,000	1.00558	1.000	1.290	2.30	1,939,311	1,940,000
3	650,000	1.00558	1.000	1.202	2.30	1,807,017	1,810,000
4	650,000	1.00558	1.000	1.410	2.30	2,119,712	2,120,000
5	650,000	1.00558	1.000	1.313	2.30	1,973,888	1,970,000
6	650,000	1.00558	1.000	1.164	2.30	1,749,890	1,750,000
7	650,000	1.00558	1.000	1.129	2.30	1,697,273	1,700,000
8	390,000	1.01387	1.000	0.448	1.80	318,858	319,000
9	650,000	1.00558	1.000	1.021	2.30	1,534,912	1,530,000
10	650,000	1.00558	1.000	1.101	2.30	1,655,180	1,660,000
11	650,000	1.00558	1.000	1.101	2.30	1,655,180	1,660,000
12	650,000	1.00558	1.000	1.290	2.30	1,939,311	1,940,000
13	390,000	1.01387	1.000	0.448	1.80	318,858	319,000
14	650,000	1.00558	1.000	1.075	2.30	1,616,093	1,620,000
15	650,000	1.00558	1.000	1.075	2.30	1,616,093	1,620,000
16	650,000	1.00558	1.000	1.129	2.30	1,697,273	1,700,000
17	650,000	1.00558	1.000	1.290	2.30	1,939,311	1,940,000
18	650,000	1.00558	1.000	1.101	2.30	1,655,180	1,660,000
19	650,000	1.00558	1.000	1.290	2.30	1,939,311	1,940,000
20	650,000	1.00558	1.000	0.961	2.30	1,444,712	1,440,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
21	650,000	1.00558	1.000	1.142	2.30	1,716,817	1,720,000
22	390,000	1.01387	1.000	0.320	1.80	227,756	228,000
23	650,000	1.00558	1.000	1.012	2.30	1,521,382	1,520,000
24	650,000	1.00558	1.000	1.142	2.30	1,716,817	1,720,000
25	650,000	1.00558	1.000	1.265	2.30	1,901,728	1,900,000
26	650,000	1.00558	1.000	1.265	2.30	1,901,728	1,900,000
27	76,000	1.01387	1.000	0.831	2.00	128,064	128,000
28	650,000	1.00558	1.000	1.290	2.30	1,939,311	1,940,000
29	650,000	1.00558	1.000	1.290	2.30	1,939,311	1,940,000
30	650,000	1.00558	1.000	1.202	2.30	1,807,017	1,810,000
31	650,000	1.00558	1.000	1.012	2.30	1,521,382	1,520,000
32	650,000	1.00558	1.000	1.290	2.30	1,939,311	1,940,000
33	400,000	1.01387	1.000	0.600	1.60	389,326	389,000
34	650,000	1.00558	1.000	1.290	2.30	1,939,311	1,940,000
35	650,000	1.00558	1.000	1.101	2.30	1,655,180	1,660,000
36	650,000	1.00558	1.000	1.046	2.30	1,572,496	1,570,000
37	390,000	1.01387	1.000	0.448	1.80	318,858	319,000
38	650,000	1.00558	1.000	1.075	2.30	1,616,093	1,620,000
39	650,000	1.00558	1.000	1.265	2.30	1,901,728	1,900,000
40	650,000	1.00558	1.000	1.021	2.30	1,534,912	1,530,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
41	420,000	1.01387	1.000	0.527	1.80	403,938	404,000
42	650,000	1.00558	1.000	1.290	2.30	1,939,311	1,940,000
43	650,000	1.00558	1.000	1.101	2.30	1,655,180	1,660,000
44	650,000	1.00558	1.000	1.290	2.30	1,939,311	1,940,000
45	650,000	1.00558	1.000	1.116	2.30	1,677,730	1,680,000
46	76,000	1.01387	1.000	0.880	2.00	135,615	136,000
47	650,000	1.00558	1.000	1.116	2.30	1,677,730	1,680,000
48	650,000	1.00558	1.000	1.116	2.30	1,677,730	1,680,000
49	650,000	1.00558	1.000	1.116	2.30	1,677,730	1,680,000
50	650,000	1.00558	1.000	1.050	2.30	1,578,509	1,580,000
51	650,000	1.00558	1.000	1.116	2.30	1,677,730	1,680,000
52	76,000	1.01387	1.000	0.880	2.00	135,615	136,000
53	650,000	1.00558	1.000	1.116	2.30	1,677,730	1,680,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	160.5	1,810,000	290,505,000	-
2	515.9	1,940,000	1,000,846,000	-
3	165.2	1,810,000	299,012,000	-
4	941.9	2,120,000	1,996,828,000	-
5	288.7	1,970,000	568,739,000	-
6	13.9	1,750,000	24,325,000	-
7	1,514.0	1,700,000	2,573,800,000	-
8	57.0	319,000	18,183,000	-
9	81.0	1,530,000	123,930,000	-
10	1,257.0	1,660,000	2,086,620,000	-
11	73.0	1,660,000	121,180,000	-
12	380.0	1,940,000	737,200,000	-
13	56.0	319,000	17,864,000	-
14	61.0	1,620,000	98,820,000	-
15	24.0	1,620,000	38,880,000	-
16	206.0	1,700,000	350,200,000	-
17	6,016.0	1,940,000	11,671,040,000	-
18	45.0	1,660,000	74,700,000	-
19	701.0	1,940,000	1,359,940,000	-
20	7.0	1,440,000	10,080,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
21	8.0	1,720,000	13,760,000	-
22	119.0	228,000	27,132,000	-
23	205.0	1,520,000	311,600,000	-
24	25.0	1,720,000	43,000,000	-
25	62.0	1,900,000	117,800,000	-
26	66.0	1,900,000	125,400,000	-
27	37.6	128,000	4,812,800	-
28	41.0	1,940,000	79,540,000	-
29	1,305.0	1,940,000	2,531,700,000	-
30	972.0	1,810,000	1,759,320,000	-
31	192.0	1,520,000	291,840,000	-
32	760.0	1,940,000	1,474,400,000	-
33	120.0	389,000	46,680,000	-
34	1,851.0	1,940,000	3,590,940,000	-
35	312.0	1,660,000	517,920,000	-
36	8.0	1,570,000	12,560,000	-
37	78.0	319,000	24,882,000	-
38	104.0	1,620,000	168,480,000	-
39	175.0	1,900,000	332,500,000	-
40	4.0	1,530,000	6,120,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
41	1.0	404,000	404,000	-
42	571.0	1,940,000	1,107,740,000	-
43	76.0	1,660,000	126,160,000	-
44	3,305.0	1,940,000	6,411,700,000	-
45	1,703.0	1,680,000	2,861,040,000	-
46	11,357.0	136,000	1,544,552,000	-
47	5,466.0	1,680,000	9,182,880,000	-
48	3,063.0	1,680,000	5,145,840,000	-
49	3,910.0	1,680,000	6,568,800,000	-
50	41.0	1,580,000	64,780,000	-
51	4,227.0	1,680,000	7,101,360,000	-
52	5,046.0	136,000	686,256,000	-
53	3,718.0	1,680,000	6,246,240,000	-
합 계	61,492.7		81,990,830,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

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

2. 거래사례 선정

① 거래사례

거래 사례 #가	소재지	경기도 남양주시 화도읍 창현리 609-2				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	답	1,375	455,500	2,264,000,000
	건 물	주거나지		-	-	2014.07.30
토지단가		$2,264,000,000 \div 1,375 \approx @1,646,545\text{원}/\text{㎡}$				
토지특성		맹지, 부정형, 평지				

거래 사례 #나	소재지	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 235				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	답	694	255,000	304,500,000
	건 물	답		-	-	2010.06.25
토지단가		$304,500,000 \div 694 \approx @438,761\text{원}/\text{㎡}$				
토지특성		세로(가), 부정형, 평지				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래 사례 #다	소재지	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 산5-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	임	4,646	60,300	735,000,000
	건 물	자연림		-	-	2010.08.26
토지단가		$735,000,000 \div 4,646 \approx @158,201\text{원}/\text{m}^2$				
토지특성		맹지, 부정형, 완경사				

거래 사례 #라	소재지	경기도 남양주시 화도읍 창현리 682-2				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	대	234	388,000	245,000,000
	건 물	단독주택		184.9	1993.06.09	2012.09.16
토지단가		$[245,000,000 - (750,000 \times 26 \div 45) \times 184.9] \div 234 \approx @705,000\text{원}/\text{m}^2$				
토지특성		세로(가), 부정형, 평지				
건물특성		조적조 2층 단독주택				

거 래 사 례 선 정 의 견	위 거래사례는 평가대상 부동산의 인근지역에 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정치	1.000
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4. 시점수정

거래사례 기호	구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
#가	남양주시 주거지역	2014.07.30 ~ 2015.04.28	0.800	1.00800
#나	남양주시 녹지지역	2010.06.25 ~ 2015.04.28	8.202	1.08202
#다	남양주시 녹지지역	2010.08.26 ~ 2015.04.28	8.173	1.08173
#라	남양주시 녹지지역	2012.09.16 ~ 2015.04.28	5.091	1.05091

5. 지역요인비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건과 거래사례는 동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인비교

- 거래사례 <기호#가> 적용

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,3	1.15	1.00	1.15	0.97	0.87	1.00	1.116
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목에서 우세하나, 도시계획도로 저촉되어 종합적으로 열세함)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2,12,17,19, 28,29,32, 34,42,44	1.00	1.00	1.15	1.00	1.02	1.00	1.173
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등), 행정적조건(지목우세)에서 우세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
4	1.15	1.00	1.15	1.00	1.02	1.00	1.349
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등), 행정적조건(지목우세)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
5	1.15	1.00	1.15	0.97	0.95	1.00	1.219
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
6	1.15	1.00	1.15	1.00	0.80	1.00	1.058
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 행정적 조건(지목, 경관녹지 저촉)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
7,16	1.05	1.00	1.15	1.00	0.85	1.00	1.026
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조), 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 행정적조건(어린이공원 저촉)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
9,40	1.00	1.00	1.15	0.97	0.85	1.00	0.948
결정 의견	- 본건은 표준지 대비 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며 획지조건(형상 등), 행정적 조건(도시계획시설 저촉)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
10,11,18, 35,43	1.00	1.00	1.15	1.00	0.87	1.00	1.001
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며 행정적조건(지목 우세하나 도시계획시설 저촉되어 종합적으로 열세함)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
14,15,38	1.00	1.00	1.15	1.00	0.85	1.00	0.978
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 행정적조건(도시계획시설 저촉)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
20	1.00	1.00	1.15	0.97	0.80	1.00	0.892
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등), 행정적 조건(지목열세, 경관녹지 저촉)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
21,24	1.00	1.00	1.15	0.97	0.95	1.00	1.060
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등), 행정적 조건(지목열세)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
23,31	1.00	1.00	1.15	1.00	0.80	1.00	0.920
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하나, 행정적 조건(지목열세, 경관녹지 저촉)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
25,26,39	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.150
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
30	1.00	1.00	1.15	1.00	0.95	1.00	1.093
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 행정적조건(지목열세)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
36	1.00	1.00	1.15	0.97	0.87	1.00	0.970
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목우세하나 경관녹지에 저촉되어 종합적으로 열세)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
45,47,48, 49,51,53	1.00	1.00	1.15	0.92	0.98	1.00	1.037
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(지목열세)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
50	1.00	1.00	1.15	1.00	0.83	1.00	0.955
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 환경조건(자연환경, 인근토지이용상황 등)에서 우세하며, 행정적조건(지목열세, 경관녹지저촉 열세)에서 열세함.						

▪ 거래사례 <기호#나> 적용

기 호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
8,13,37	0.95	1.10	0.90	0.70	1.00	0.658
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 자연조건에서 우세하나, 접근조건(취락과의 접근성), 획지조건(형상 등), 행정적 조건(본건은 하천, 하천구역 저촉임)에서 열세함.					

기 호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
22	0.95	1.10	0.90	0.50	1.00	0.470
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 자연조건에서 우세하나, 접근조건(취락과의 접근성), 획지조건(형상 등), 행정적 조건(본건은 지목열세, 하천, 하천구역 저촉임)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 거래사례 <기호#다> 적용

기 호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
27	1.15	0.85	0.85	1.00	0.831
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성)에서 우세하나, 자연조건(지세, 면적 등), 행정적 조건(근린공원 저촉)에서 열세함.				

기 호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
46,52	1.15	0.90	0.85	1.00	0.880
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성)에서 우세하나, 자연조건(지세, 면적 등), 행정적 조건(근린공원 저촉)에서 열세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▪ 거래사례 <기호#라> 적용

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
33	0.90	0.90	1.00	0.90	0.70	1.00	0.510
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조), 접근조건(교통시설과의 접근성), 획지조건(형상, 면적 등), 행정적 조건(본건 : 하천, 하천구역 저촉, 비교표준지 : 일부 계획관리지역에 걸친토지이나 면적이 작아 가치형성에 미치는 영향이 작음)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
41	0.90	0.90	1.00	0.65	1.00	1.00	0.527
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조), 접근조건(교통시설과의 접근성), 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세하며, 행정적조건(비교표준지는 일부 계획관리지역에 걸친토지이나 면적이 작아 가치형성요인에 미치는 영향이 작음)에서 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지 단가 산정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,646,545	1.000	1.00800	1.000	1.116	1,852,245	1,850,000
2	1,646,545	2.000	1.00800	1.000	1.173	1,946,849	1,950,000
3	1,646,545	3.000	1.00800	1.000	1.116	1,852,245	1,850,000
4	1,646,545	4.000	1.00800	1.000	1.349	2,238,959	2,240,000
5	1,646,545	5.000	1.00800	1.000	1.219	2,023,196	2,020,000
6	1,646,545	6.000	1.00800	1.000	1.058	1,755,981	1,760,000
7	1,646,545	7.000	1.00800	1.000	1.026	1,702,870	1,700,000
8	438,761	8.000	1.08202	1.000	0.658	312,384	312,000
9	1,646,545	9.000	1.00800	1.000	0.948	1,573,412	1,570,000
10	1,646,545	10.000	1.00800	1.000	1.001	1,661,378	1,660,000
11	1,646,545	11.000	1.00800	1.000	1.001	1,661,378	1,660,000
12	1,646,545	12.000	1.00800	1.000	1.173	1,946,849	1,950,000
13	438,761	13.000	1.08202	1.000	0.658	312,384	312,000
14	1,646,545	14.000	1.00800	1.000	0.978	1,623,204	1,620,000
15	1,646,545	15.000	1.00800	1.000	0.978	1,623,204	1,620,000
16	1,646,545	16.000	1.00800	1.000	1.026	1,702,870	1,700,000
17	1,646,545	17.000	1.00800	1.000	1.173	1,946,849	1,950,000
18	1,646,545	18.000	1.00800	1.000	1.001	1,661,378	1,660,000
19	1,646,545	19.000	1.00800	1.000	1.173	1,946,849	1,950,000
20	1,646,545	20.000	1.00800	1.000	0.892	1,480,468	1,480,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
21	1,646,545	21.000	1.00800	1.000	1.060	1,759,301	1,760,000
22	438,761	22.000	1.08202	1.000	0.470	223,132	223,000
23	1,646,545	23.000	1.00800	1.000	0.920	1,526,940	1,530,000
24	1,646,545	24.000	1.00800	1.000	1.060	1,759,301	1,760,000
25	1,646,545	25.000	1.00800	1.000	1.150	1,908,675	1,910,000
26	1,646,545	26.000	1.00800	1.000	1.150	1,908,675	1,910,000
27	158,201	27.000	1.08173	1.000	0.831	142,209	142,000
28	1,646,545	28.000	1.00800	1.000	1.173	1,946,849	1,950,000
29	1,646,545	29.000	1.00800	1.000	1.173	1,946,849	1,950,000
30	1,646,545	30.000	1.00800	1.000	1.093	1,814,072	1,810,000
31	1,646,545	31.000	1.00800	1.000	0.920	1,526,940	1,530,000
32	1,646,545	32.000	1.00800	1.000	1.173	1,946,849	1,950,000
33	705,000	33.000	1.05091	1.000	0.510	377,855	378,000
34	1,646,545	34.000	1.00800	1.000	1.173	1,946,849	1,950,000
35	1,646,545	35.000	1.00800	1.000	1.001	1,661,378	1,660,000
36	1,646,545	36.000	1.00800	1.000	0.970	1,609,926	1,610,000
37	438,761	37.000	1.08202	1.000	0.658	312,384	312,000
38	1,646,545	38.000	1.00800	1.000	0.978	1,623,204	1,620,000
39	1,646,545	39.000	1.00800	1.000	1.150	1,908,675	1,910,000
40	1,646,545	40.000	1.00800	1.000	0.948	1,573,412	1,570,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
41	705,000	41.000	1.05091	1.000	0.527	390,450	390,000
42	1,646,545	42.000	1.00800	1.000	1.173	1,946,849	1,950,000
43	1,646,545	43.000	1.00800	1.000	1.001	1,661,378	1,660,000
44	1,646,545	44.000	1.00800	1.000	1.173	1,946,849	1,950,000
45	1,646,545	45.000	1.00800	1.000	1.037	1,721,127	1,720,000
46	158,201	46.000	1.08173	1.000	0.880	150,595	151,000
47	1,646,545	47.000	1.00800	1.000	1.037	1,721,127	1,720,000
48	1,646,545	49.000	1.00800	1.000	1.037	1,721,127	1,720,000
49	1,646,545	50.000	1.00800	1.000	1.037	1,721,127	1,720,000
50	1,646,545	51.000	1.00800	1.000	0.955	1,585,031	1,590,000
51	1,646,545	52.000	1.00800	1.000	1.037	1,721,127	1,720,000
52	158,201	46.000	1.08173	1.000	0.880	150,595	151,000
53	1,646,545	54.000	1.00800	1.000	1.037	1,721,127	1,720,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	160.5	1,850,000	296,925,000	-
2	515.9	1,950,000	1,006,005,000	-
3	165.2	1,850,000	305,620,000	-
4	941.9	2,240,000	2,109,856,000	-
5	288.7	2,020,000	583,174,000	-
6	13.9	1,760,000	24,464,000	-
7	1,514.0	1,700,000	2,573,800,000	-
8	57.0	312,000	17,784,000	-
9	81.0	1,570,000	127,170,000	-
10	1,257.0	1,660,000	2,086,620,000	-
11	73.0	1,660,000	121,180,000	-
12	380.0	1,950,000	741,000,000	-
13	56.0	312,000	17,472,000	-
14	61.0	1,620,000	98,820,000	-
15	24.0	1,620,000	38,880,000	-
16	206.0	1,700,000	350,200,000	-
17	6,016.0	1,950,000	11,731,200,000	-
18	45.0	1,660,000	74,700,000	-
19	701.0	1,950,000	1,366,950,000	-
20	7.0	1,480,000	10,360,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
21	8.0	1,760,000	14,080,000	-
22	119.0	223,000	26,537,000	-
23	205.0	1,530,000	313,650,000	-
24	25.0	1,760,000	44,000,000	-
25	62.0	1,910,000	118,420,000	-
26	66.0	1,910,000	126,060,000	-
27	37.6	142,000	5,339,200	-
28	41.0	1,950,000	79,950,000	-
29	1,305.0	1,950,000	2,544,750,000	-
30	972.0	1,810,000	1,759,320,000	-
31	192.0	1,530,000	293,760,000	-
32	760.0	1,950,000	1,482,000,000	-
33	120.0	378,000	45,360,000	-
34	1,851.0	1,950,000	3,609,450,000	-
35	312.0	1,660,000	517,920,000	-
36	8.0	1,610,000	12,880,000	-
37	78.0	312,000	24,336,000	-
38	104.0	1,620,000	168,480,000	-
39	175.0	1,910,000	334,250,000	-
40	4.0	1,570,000	6,280,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
41	1.0	390,000	390,000	-
42	571.0	1,950,000	1,113,450,000	-
43	76.0	1,660,000	126,160,000	-
44	3,305.0	1,950,000	6,444,750,000	-
45	1,703.0	1,720,000	2,929,160,000	-
46	11,357.0	151,000	1,714,907,000	-
47	5,466.0	1,720,000	9,401,520,000	-
48	3,063.0	1,720,000	5,268,360,000	-
49	3,910.0	1,720,000	6,725,200,000	-
50	41.0	1,590,000	65,190,000	-
51	4,227.0	1,720,000	7,270,440,000	-
52	5,046.0	151,000	761,946,000	-
53	3,718.0	1,720,000	6,394,960,000	-
합 계	61,492.7		83,425,435,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1~53	81,990,830,800	83,425,435,200	-

2. 토지가액의 결정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	160.5	1,810,000	290,505,000	-
2	515.9	1,940,000	1,000,846,000	-
3	165.2	1,810,000	299,012,000	-
4	941.9	2,120,000	1,996,828,000	-
5	288.7	1,970,000	568,739,000	-
6	13.9	1,750,000	24,325,000	-
7	1,514.0	1,700,000	2,573,800,000	-
8	57.0	319,000	18,183,000	-
9	81.0	1,530,000	123,930,000	-
10	1,257.0	1,660,000	2,086,620,000	-
11	73.0	1,660,000	121,180,000	-
12	380.0	1,940,000	737,200,000	-
13	56.0	319,000	17,864,000	-
14	61.0	1,620,000	98,820,000	-
15	24.0	1,620,000	38,880,000	-
16	206.0	1,700,000	350,200,000	-
17	6,016.0	1,940,000	11,671,040,000	-
18	45.0	1,660,000	74,700,000	-
19	701.0	1,940,000	1,359,940,000	-
20	7.0	1,440,000	10,080,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
21	8.0	1,720,000	13,760,000	-
22	119.0	228,000	27,132,000	-
23	205.0	1,520,000	311,600,000	-
24	25.0	1,720,000	43,000,000	-
25	62.0	1,900,000	117,800,000	-
26	66.0	1,900,000	125,400,000	-
27	37.6	128,000	4,812,800	-
28	41.0	1,940,000	79,540,000	-
29	1,305.0	1,940,000	2,531,700,000	-
30	972.0	1,810,000	1,759,320,000	-
31	192.0	1,520,000	291,840,000	-
32	760.0	1,940,000	1,474,400,000	-
33	120.0	389,000	46,680,000	-
34	1,851.0	1,940,000	3,590,940,000	-
35	312.0	1,660,000	517,920,000	-
36	8.0	1,570,000	12,560,000	-
37	78.0	319,000	24,882,000	-
38	104.0	1,620,000	168,480,000	-
39	175.0	1,900,000	332,500,000	-
40	4.0	1,530,000	6,120,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
41	1.0	404,000	404,000	-
42	571.0	1,940,000	1,107,740,000	-
43	76.0	1,660,000	126,160,000	-
44	3,305.0	1,940,000	6,411,700,000	-
45	1,703.0	1,680,000	2,861,040,000	-
46	11,357.0	136,000	1,544,552,000	-
47	5,466.0	1,680,000	9,182,880,000	-
48	3,063.0	1,680,000	5,145,840,000	-
49	3,910.0	1,680,000	6,568,800,000	-
50	41.0	1,580,000	64,780,000	-
51	4,227.0	1,680,000	7,101,360,000	-
52	5,046.0	136,000	686,256,000	-
53	3,718.0	1,680,000	6,246,240,000	-
합 계	61,492.7		81,990,830,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	61,492.7	-	81,990,830,800	-
합 계			\81,990,830,800	-

2. 결정 의견

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

토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 남양주시 화도읍 창현리 759-1	잡종지	제2종일반주거	160.5	160.5	1,810,000	290,505,000	현황 "주거나지"
2	" 759-2	잡종지	제2종일반주거	515.9	515.9	1,940,000	1,000,846,000	현황 "주거나지"
3	" 760-0	종교용지	제2종일반주거	165.2	165.2	1,810,000	299,012,000	현황 "주거나지"
4	" 760-1	종교용지	제2종일반주거	941.9	941.9	2,120,000	1,996,828,000	현황 "주거나지"
5	" 761-1	도로	제2종일반주거	288.7	288.7	1,970,000	568,739,000	현황 "주거나지"
6	" 761-2	도로	제2종일반주거	13.9	13.9	1,750,000	24,325,000	현황 "주거나지"
7	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 18-4	전	제1종일반주거, 제2종일반주거	1,514.0	1,514.0	1,700,000	2,573,800,000	현황 "주거나지"
8	" 18-3	전	자연녹지	57.0	57.0	319,000	18,183,000	
9	" 18-6	전	제2종일반주거	81.0	81.0	1,530,000	123,930,000	현황 "주거나지"

토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
10	" 21-0	잡종지	제2종일반주거	1,257.0	1,257.0	1,660,000	2,086,620,000	현황 "주거나지"
11	" 21-4	잡종지	제2종일반주거	73.0	73.0	1,660,000	121,180,000	현황 "주거나지"
12	" 21-5	잡종지	제2종일반주거	380.0	380.0	1,940,000	737,200,000	현황 "주거나지"
13	" 21-1	전	자연녹지	56.0	56.0	319,000	17,864,000	
14	" 21-6	전	제2종일반주거	61.0	61.0	1,620,000	98,820,000	현황 "주거나지"
15	" 21-7	전	제2종일반주거	24.0	24.0	1,620,000	38,880,000	현황 "주거나지"
16	" 21-2	전	제2종일반주거	206.0	206.0	1,700,000	350,200,000	현황 "주거나지"
17	" 22-1	잡종지	제2종일반주거	6,016.0	6,016.0	1,940,000	11,671,040,000	현황 "주거나지"
가	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 22-1, 22-9, 22-51 위지상	운동시설 (골프연습장)	철골조칼라쉬트 지붕2층					
			지층 (기계실)	71.2	71.2	-	평가외	현황 멸실
			1층	483.12	483.12	-	평가외	현황 멸실
			2층	239.84	239.84	-	평가외	현황 멸실

토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
18	" 22-16	잡종지	제2종일반주거	45.0	45.0	1,660,000	74,700,000	현황 "주거나지"
19	" 22-20	잡종지	제2종일반주거	701.0	701.0	1,940,000	1,359,940,000	현황 "주거나지"
20	" 22-6	하천	제2종일반주거	7.0	7.0	1,440,000	10,080,000	현황 "주거나지"
21	" 22-17	하천	제2종일반주거	8.0	8.0	1,720,000	13,760,000	현황 "주거나지"
22	" 22-7	하천	자연녹지	119.0	119.0	228,000	27,132,000	현황 "전"
23	" 22-18	하천	제2종일반주거	205.0	205.0	1,520,000	311,600,000	현황 "주거나지"
24	" 22-19	하천	제2종일반주거	25.0	25.0	1,720,000	43,000,000	현황 "주거나지"
25	" 22-21	전	제2종일반주거	62.0	62.0	1,900,000	117,800,000	현황 "주거나지"
26	" 22-22	전	제2종일반주거	66.0	66.0	1,900,000	125,400,000	현황 "주거나지"
27	" 22-24	임야	자연녹지	37.6	37.6	128,000	4,812,800	
28	" 22-9	잡종지	제2종일반주거	41.0	41.0	1,940,000	79,540,000	현황 "주거나지"

토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
29	" 51-0	잡종지	제2종일반주거	1,305.0	1,305.0	1,940,000	2,531,700,000	현황 "주거나지"
30	" 51-1	하천	제2종일반주거	972.0	972.0	1,810,000	1,759,320,000	현황 "주거나지"
31	" 51-2	하천	제2종일반주거	192.0	192.0	1,520,000	291,840,000	현황 "주거나지"
32	" 52-1	대	제2종일반주거	760.0	760.0	1,940,000	1,474,400,000	현황 "주거나지"
나	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 52-1 위지상	공장	시멘트블록조 스레트지붕 단층	289.4	289.4	-	평가외	현황열실
다	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 52-1, 52-2, 52-4, 52-5, 산12-3 위지상	공장	세멘블럭조 스레트지붕2층					
			1층	2,295.27	2,295.27	-	평가외	현황 열실
			2층	236.18	236.18	-	평가외	현황 열실
33	" 52-2	공장용지	자연녹지	120.0	120.0	389,000	46,680,000	현황 "주거나지"
라	경기도	창고	시멘트블럭조					

토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
마	남양주시 화도읍 녹촌리 52-2, 53-1 위지상	창고	스레트지붕 단층	26	26	-	평가외	현황열실
			시멘트블럭조 스레트지붕 단층	14	14	-	평가외	현황열실
		공장	시멘트블럭조 스레트지붕 단층	151.50	151.5	-	평가외	현황열실
		창고	시멘트블럭조 스레트지붕 단층	131	131	-	평가외	현황열실
	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 52-2, 산12-2 위지상	창고	블럭조 스레트지붕 지상1층					
			1층	556.8	556.8	-	평가외	현황열실
34	" 52-7	공장용지	제2종일반주거	1,851.0	1,851.0	1,940,000	3,590,940,000	현황 "주거나지"
35	" 52-8	공장용지	제2종일반주거	312.0	312.0	1,660,000	517,920,000	현황 "주거나지"
36	" 52-9	공장용지	제2종일반주거	8.0	8.0	1,570,000	12,560,000	현황 "주거나지"
37	"	전	자연녹지	78.0	78.0	319,000	24,882,000	

토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
바	52-3 경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 52-3 제2호 위지상	창고	시멘트블록조 스레트지붕 단층	131.93	131.93	-	평가외	현황열실
사	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 52-3	창고	시멘트블록조 스레이트지붕 단층	99	99	-	평가외	현황열실
38	" 52-10	전	제2종일반주거	104.0	104.0	1,620,000	168,480,000	현황 "주거나지"
39	" 52-11	전	제2종일반주거	175.0	175.0	1,900,000	332,500,000	현황 "주거나지"
40	" 52-12	전	제2종일반주거	4.0	4.0	1,530,000	6,120,000	현황 "주거나지"
41	" 52-4	대	자연녹지	1.0	1.0	404,000	404,000	현황 "주거나지"
42	" 52-13	대	제2종일반주거	571.0	571.0	1,940,000	1,107,740,000	현황 "주거나지"
43	" 52-14	대	제2종일반주거	76.0	76.0	1,660,000	126,160,000	현황 "주거나지"

토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
44	" 52-5	공장용지	제2종일반주거	3,305.0	3,305.0	1,940,000	6,411,700,000	현황 "주거나지"
45	" 산10-4	임야	제2종일반주거	1,703.0	1,703.0	1,680,000	2,861,040,000	현황 "주거나지"
46	" 산11-0	임야	자연녹지, 제2종일반주거	11,357.0	11,357.0	136,000	1,544,552,000	
47	" 산11-1	임야	자연녹지, 제2종일반주거	5,466.0	5,466.0	1,680,000	9,182,880,000	현황 "주거나지"
48	" 산12-1	임야	제2종일반주거	3,063.0	3,063.0	1,680,000	5,145,840,000	현황 "주거나지"
49	" 산12-2	임야	제2종일반주거	3,910.0	3,910.0	1,680,000	6,568,800,000	현황 "주거나지"
50	" 산12-4	임야	제2종일반주거	41.0	41.0	1,580,000	64,780,000	현황 "주거나지"
51	" 산12-3	임야	제2종일반주거	4,227.0	4,227.0	1,680,000	7,101,360,000	현황 "주거나지"
52	" 산13-0	임야	자연녹지	5,046.0	5,046.0	136,000	686,256,000	
53	" 산13-3	임야	자연녹지, 제2종일반주거	3,718.0	3,718.0	1,680,000	6,246,240,000	현황 "주거나지"
아	경기도 남양주시 화도읍		철근콘크리트조 평스라브지붕 지상2층					

토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
	녹촌리 55-2, 52-3 53, 54 위지상	근린생활시설	1층	1,709.63	1,709.63	-	평가외	지분
			2층	648	648	-	평가외	837.93
			3층	198.24	198.24	-	평가외	/2555.87
	합 계					\81,990,830,800.-		
		이	하	여	백			