감정평가서번호 : 태평양 제 D41604-F-2601

감정평가서

번 호	D41604-F-2601
건 명	전라남도 광양시 마동 1159 소재 "토지"
의뢰인	국제자산신탁주식회사

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.

(주)태평양감정평가법인 북부지사

PACIFIC APPRAISAL COMPANY

경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 602호(장항동,파크프라자)

대표전화 : (031)932-0072 FAX : (031)932-0073

인증서번호 : P160502-D001
심의일자 : 2016-05-02

가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	D41604-F-2601	발 의 처	본사
감정평가액	一金육십팔억오천오백구십사만팔천원整 (\6,855,948,000.-)		
물건소재지	전라남도 광양시 마동 1159번지		
물 건 종 별	토지	평 가 목 적	공 매
거 래 처	국제자산신탁	제 출 처	국제자산신탁
담당평가사	김평식		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

심사의견

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인

서울특별시 중구 다산로 32 (신당동, 남산타운5번상가 3,4층) TEL : 02)514-8811 FAX : 02)514-8812

감정평가서번호 : 태평양 제 D41604-F-2601

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (김평식) 김 평 식 (인)

(주)태평양감정평가법인 북부지사 지 사 장 류 지 호 (인)

감정평가액 금육십팔억오천오백구십사만팔천원整 (₩6,855,948,000.-)

의 뢰 인	국제자산신탁주식회사	감정평가목적	공 매(인증서번호:P160502-0001)	
채 무 자	-	제 출 처	국제자산신탁주식회사	
소 유 자 (대상업체명)	수탁자 국제자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2016.04.27	2016.04.27	2016.04.29

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	토지	12,696.2	토지	12,696.2	540,000	6,855,948,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩6,855,948,000.-

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 趙 志 炫 (인)

(주)태평양감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 광양시 마동 소재 '광양 마동지구 도시개발사업 개발지구' 내에 위치하고 있는 공동주택 부지로서 국제자산신탁주식회사 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령 및 감정 평가에 관한 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준시점

1) 실지조사 실시기간 및 내용

2016 년 4 월 27 일 동일성 여부, 권리상태, 물적사항, 가격형성요인 등에 대한 실지조사를 행하였습니다.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제 9 조 제 2 항에 의거 본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2016 년 4 월 27 일 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치

대상물건에 대한 기준가치는 『감정평가에 관한 규칙』 제 5 조 제 1 항에 의거하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 시장가치를 기준으로 하였습니다.

2. 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제 6 조에 의거하여 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법 및 일시적 이용 제외) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한 현황 기준 원칙으로 감정평가 하였습니다.

3. 그 밖의 사항

본 감정평가액은 부가가치세를 제외한 금액입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 본건 개황

1. 대상물건 개요

(등기사항전부증명서 등 관련공부 및 실지조사)

소재지		전라남도 광양시 마동 1159							
토지	일련번호	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2015개별공시지가(원/㎡)
	1	1159	12,696.2	대	주거나지	3종일주	중로각지	사다리평지	407,200

2. 도시개발사업 개요

가. 광양 마동지구 도시개발사업 개발계획 수립 및 실시계획 고시

1) 도시개발구역의 명칭

광양 마동지구 도시개발사업

2) 도시개발구역의 위치 및 면적

- 위치: 전라남도 광양시 마동 449-6 번지 일원

- 면적: 547,712.7 ㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 도시개발구역의 지정 목적

- 광양 컨테이너 부두 및 배후 부지조성과 연관산업단지 조성에 따른 유발인구 정착을 위한 안정적인 택지 공급으로 도시발전 도모

- 도시개발 압력이 가중되어 난개발 우려가 있는 마동지역을 대상으로 계획적이고 체계적인 도시개발사업을 시행함으로써 도시기반시설 확충 및 쾌적한 주거공간을 조성하기 위함

4) 사업시행자 및 주 사무소의 소재지

- 시행자: 광양 마동지구 도시개발사업조합

- 소재지: 전라남도 광양시 마동 499-6 번지

5) 도시개발구역의 시행기간 및 시행방법

- 시행기간 : 실시계획인가일(2008. 6. 13) ~ 환지처분일

- 시행방법 : 환지방식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 토지이용계획

구 분			변 경		비 고
			면적(㎡)	구성비(%)	
총 계			547,712.7	100.0	
주거용지	소 계		258,575.8	47.2	
	단독주택용지		150,718.1	27.5	
	공동주택용지		54,690.0	10.0	
	준주거시설용지		53,167.7	9.7	
도시기반시설용지	소 계		289,136.9	52.8	
	학교	소 계	10,160.2	1.9	
		초등학교	10,160.2	1.9	1개소
	공원	소 계	84,354.6	15.4	
		어린이공원	3,040.1	0.6	2개소
		근린공원	36,775.8	6.7	2개소
		체육공원	44,538.7	8.1	1개소
	녹 지	소 계	23,020.0	4.2	
		완충녹지	23,020.0	4.2	2개소
	주 차 장		12,226.1	2.2	4개소
	도로	소 계	159,376.0	29.1	가각부및 완화차선 면적포함
		보행자도로	5,557.7	1.0	
		일반도로	153,818.3	28.1	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건의 건축물에 관한 도시관리계획 결정 조서

위치 (가구번호)	구분	계획내용
B1~B3	용도	지정용도 - 아파트 - 주택법에 의한 복리기설 및 간선시설 불허용도 - 지정용도 이외의 용도
	건폐율	30% 이하
	용적율	250% 이하
	높이	20 층 이하

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 입지개황

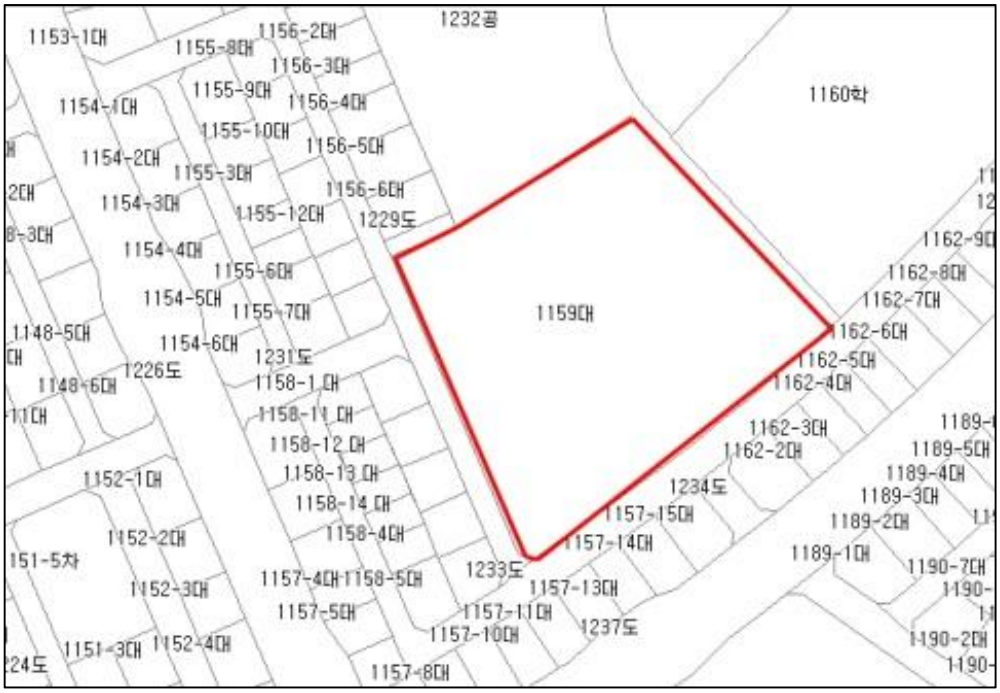
위치	대상물건은 전라남도 광양시 중동 소재 '광양시청' 남동측 약 1Km, 광양시 마동에 위치하고 있습니다.
주변상황	도시개발사업지구 내로서 미개발 나지 및 일부 아파트 단지가 소재하고 있습니다.
교통상황	인근에 버스정류장이 소재하고 있으며, 본건까지 제반 차량의 진출입 용이합니다.
표준적 이용상황	주거용 등이 표준적인 이용상황입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지개황

형상 및 지세	사다리형의 토지로서 인접지 및 도로와 등고 평탄합니다.
이용상황	공동주택 예정 부지입니다.
인접 도로상태	남동측으로 폭 12 미터, 남서측으로 폭 8 미터, 북서측으로 폭 4 미터의 보행자 전용도로에 3 면이 접하고 있습니다.
토지이용계획 및 공법상제한상태	도시지역, 제 3 종일반주거지역(2015-11-18), 제 1 종지구단위계획구역(2015-11-18), 소로 2 류(폭 8M~10M)(2015-11-19)(접합), 소로 3 류(폭 8M 미만)(2015-11-19)(접합), 중로 3 류(폭 12M~15M)(2015-11-30)(접합), 가축사육제한구역, 도시개발구역(2008.6.13 고시), 준보전산지, 상대정화구역, 절대정화구역입니다.
제시목록외의 물건	해당사항 없습니다.
공부와의 차이 및 기타	해당사항 없습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 산출근거

1. 일반적인 감정평가의 방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방식에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방식으로

- ü 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식인 “원가방식”,
- ü 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법을 포함하는 “비교방식”,
- ü 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식인 “수익방식”

등이 있습니다. ‘감정평가에 관한 규칙’ 제 12 조에 의거하여 대상물건 별로 정한 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하였으며, 주된 방법으로 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다. 다만, 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그 사유를 기재하고 제외하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가액의 산출 및 결정

가. 감정평가 방법

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제 14 조 제 1 항에 의거, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 가치형성요인 비교(지역요인 및 개별요인), 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 '공시지가기준법' 을 주된 방법으로 하였습니다.

본건 토지의 시산가액은 대상물건 인근지역에 비교 가능한 거래사례가 없고, 기 조성된 토지인 바 조성 비용으로 평가하기에도 타당하지 않으며 수익성이 없는 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불 필요한 경우라고 판단되어 시산가액을 통한 시산가액 조정을 제외하였습니다.

나. 공시지가 기준법에 의한 평가액

1) 비교표준지 선정

비교표준지는

① 용도지역,지구,구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것,

② 이용상황이 같거나 비슷할 것,

③ 주변환경 등이 같거나 비슷할 것,

④ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것,

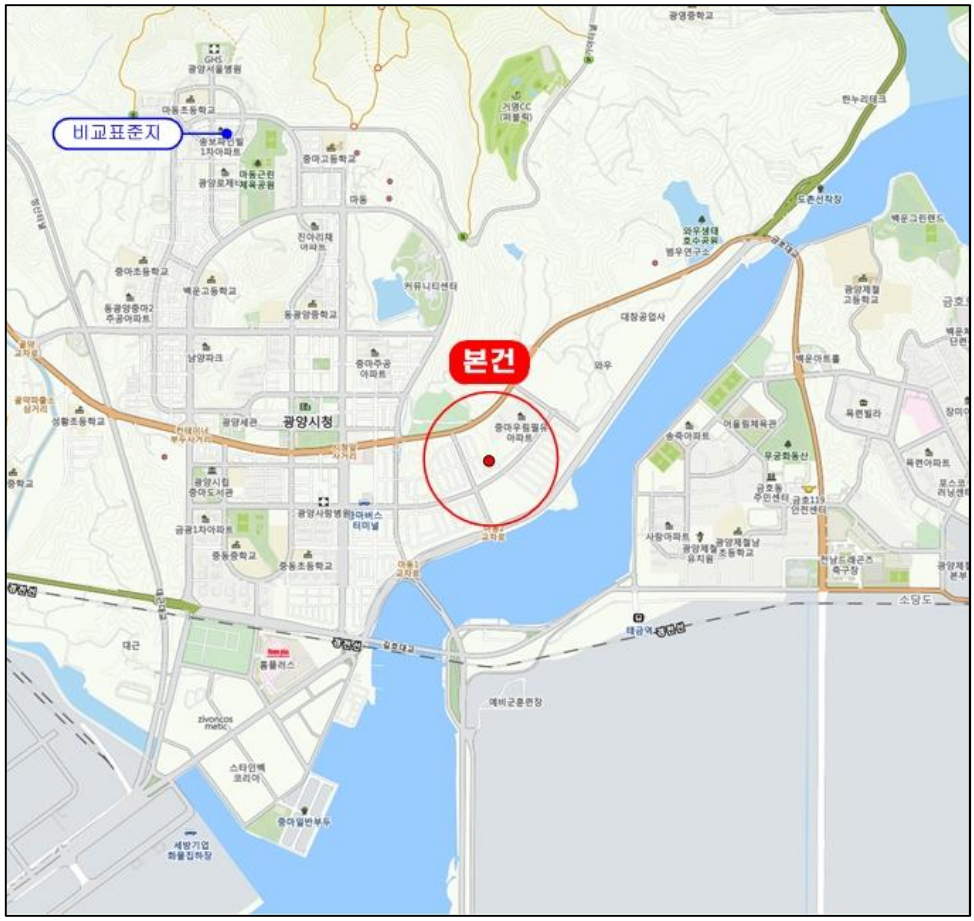
의 선정기준을 충족해야 하는 사항 등을 고려하여 아래와 같이 비교표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

q 비교표준지 현황

(전라남도 광양시) (공시기준일 : 2016.01.01)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	마동 1046	9,264.1	대	아파트	3종 일주	중로 각지	사다리 평지	420,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정치의 결정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 적용치 아니하였습니다.

따라서,『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』제 125 조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사, 발표하는 비교표준지가 있는 시,군,구의 동일 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사,발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

시군구	용도지역	산정기간	산 출 계 산 식	지가변동율(%) (시점수정치)
전라남도 광양시	주거지역	2016.01.01 ~ 2016.04.27	2016.01.01 ~ 2016.02.29 : -0.453 2016.02.01 ~ 2016.02.29 : -0.181 (1 - 0.00453) * (1 - 0.00181 * 58/29) ≒ 0.99187	-0.813 (0.99187)

3) 가치형성요인 비교

가) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인 비교

q 일련번호 1 / 비교표준지 A

구 분		격차율	의 견
조건	항목 (세항목)		
가로 조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	상호 대등합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	0.98	대상물건이 교통시설, 편익시설과의 접근성 등에서 열세입니다.
환경 조건	인근토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태	1.00	신흥 개발지대 내의 공동주택 부지로서 이용상황과의 적합성 등에서
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이,형상,방위, 고저, 접면도로 상태 등	0.98	대상물건이 접면도로상태(표준지는 4면 각지) 등에서 열세입니다.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역 등 행정상의 규제 정도 등	1.00	상호 대등합니다.
기타 조건	장래 동향,기타	1.00	상호 대등합니다.
개별요인 격차율		0.960	

4) 그 밖의 요인 보정

q 그 밖의 요인 보정 필요성

『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제 21 조,「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 3 항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원 판례(1998.7.10 선고 98 두 6067, 1993.9.10 선고 92 누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

q 그 밖의 요인 보정치 산정

n 인근지역 지가수준

용 도	가 격 수 준(원/㎡)	비 고
주택지	600,000 ~ 650,000 원/㎡ 내외	-
상업용	1,500,000 ~ 1,800,000 원/㎡ 내외	
공동주택용지	500,000 ~ 550,000 원/㎡ 내외	

n 평가사례

대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내의 평가사례는 다음과 같습니다.

(자료출처 : 한국감정평가협회)

기호	소재지	지목 (이용상황)	용도지역	면적(㎡)	기준시점	평가목적	사례단가 (원/㎡)
a	와우지구 A-3BL	대 (공동주택 용지)	3종 일주	59,356.0	2015-09-08	매각	627,000
b	마동 286외	대 (공동주택 사업부지)	2종 일주	14,862.0	2014-01-13	택지비	596,000
c	마동 286-2외	대 (공동주택 사업부지)	2종 일주	28,071.0	2013-11-15	담보	430,000
d	마동 286-2외	대 (공동주택 사업부지)	2종 일주	28,071.0	2014-01-13	택지비	621,000
e	마동 786-2외	대 (공동주택 사업부지)	2종 일주	27,547.0	2015-04-09	담보	350,000
f	중동 1032-8외	대 (공동주택 사업부지)	3종 일주	26,500.0	2014-08-22	택지비	642,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

q 그 밖의 요인 보정치 산정방법

표준지의 기준시점 현재가격과 비교사례로 산정한 기준시점 표준지가격과의 격차율을 기준으로 산정합니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} \fallingdotseq \frac{\text{비교사례 기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

* 비교사례 기준 표준지가격 ≒ 비교사례×시점수정×지역요인×개별요인
* 표준지의 기준시점 현재가격 ≒ 공시지가×시점수정

n 비교사례의 선정

비교표준지와 ① 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것, ② 이용상황이 같거나 비슷할 것, ③ 주변환경 등이 같거나 비슷할 것, ④ 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것 등의 요건을 갖춘 사례 중 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영한다고 판단되는 표준지 별 비교사례를 다음과 같이 선정하였습니다

비교표준지 기호	선정 비교사례	
	기 호	종 류
A	f	평가사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 시점수정

시군구	용도지역	산정기간	산 출 계 산 식	지가변동율(%) (시점수정치)
전라남도 광양시	주거지역	2014.08.22 ~ 2016.04.27	2014.08.01 ~ 2014.08.31 : 0.172 2014.09.01 ~ 2014.09.30 : 0.392 2014.10.01 ~ 2014.10.31 : 0.317 2014.11.01 ~ 2014.11.30 : 0.245 2014.12.01 ~ 2014.12.31 : -0.212 2015.01.01 ~ 2015.12.31 : 4.568 2016.01.01 ~ 2016.02.29 : -0.453 2016.02.01 ~ 2016.02.29 : -0.181 (1 + 0.00172 * 10/31) * (1 + 0.00392) * (1 + 0.00317) * (1 + 0.00245) * (1 - 0.00212) * (1 + 0.04568) * (1 - 0.00453) * (1 - 0.00181 * 58/29) ≒ 1.04546	4.546 (1.04546)

n 격차율의 산정 및 그 밖의 요인 비교치 결정

<table>
<tr><td rowspan="4">표준지A</td><td>기준시점가격</td><td colspan="2">표준지가격(원/㎡)</td><td colspan="4">시점수정</td><td colspan="4">기준시점표준지가격(원/㎡)</td><td>격차율</td></tr>
<tr><td colspan="2">420,000</td><td colspan="4">0.99187</td><td colspan="4">416,585</td><td>1.394</td></tr>
<tr><td rowspan="2">비교사례 f 기준 표준지 가격</td><td>사례단가
(원/㎡)</td><td>시점수정</td><td>지역요인</td><td>가로조건</td><td>접근조건</td><td>환경자연</td><td>획지조건</td><td>기타조건</td><td>누계치</td><td>산출단가
(원/㎡)</td><td>결정</td></tr>
<tr><td>642,000</td><td>1.04546</td><td>1.00</td><td>0.92</td><td>0.94</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>0.865</td><td>580,575</td><td rowspan="2">1.35</td></tr>
<tr><td colspan="11">표준지는 사례와 비교시 가로조건 및 접근조건 등에서 열세입니다.</td></tr>
</table>

상기와 같이 비교사례를 기준으로 산정된 기준시점의 표준지 공시지가 가격과 표준지 공시지가의 기준시점 가격과의 격차율을 기준으로 평가목적, 인근지역 지가수준, 최근 부동산 경기 추세 및 동향 등을 종합 참작하여 비교표준지에 적용되는 그 밖의 요인비교치를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 공시지가 기준법에 의한 토지 단가의 산정

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 산정하였습니다.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 가치형성요인(지역요인 및 개별요인) × 그 밖의 요인

일련번호	비교표준지	공시지가(원/㎡)	시점수정	가치형성요인		그 밖의 요인	산출단가(원/㎡)	산정단가(원/㎡)
				지역요인	개별요인			
1	A	420,000	0.99187	1.00	0.960	1.35	539,895	540,000

다. 토지 감정평가액(적용 단가)의 결정

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	540,000	-	540,000

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 토지 가액은 인근 유사 거래사례 및 평가사례 등과 비교시 그 가격의 합리성이 인정되므로, 공시지가기준법에 의하여 산정된 가액으로 본건 토지 단가를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가의 결정의견

금번 평가는 금융기관 공매 목적의 감정평가로서 최근 부동산 경기동향, 거래동향 등을 종합 참작하여 하기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	면 적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)	비 고
토지	12,696.0	540,000	6,855,840,000	
합 계			6,855,840,000	

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	전라남도 광양시 마동	1159	대	3종일반 주거지역	12,696.2	12,696.2	540,000	6,855,948,000	
	합 계							\6,855,948,000.-	
				이 하		여	백		

(주)태평양감정평가법인

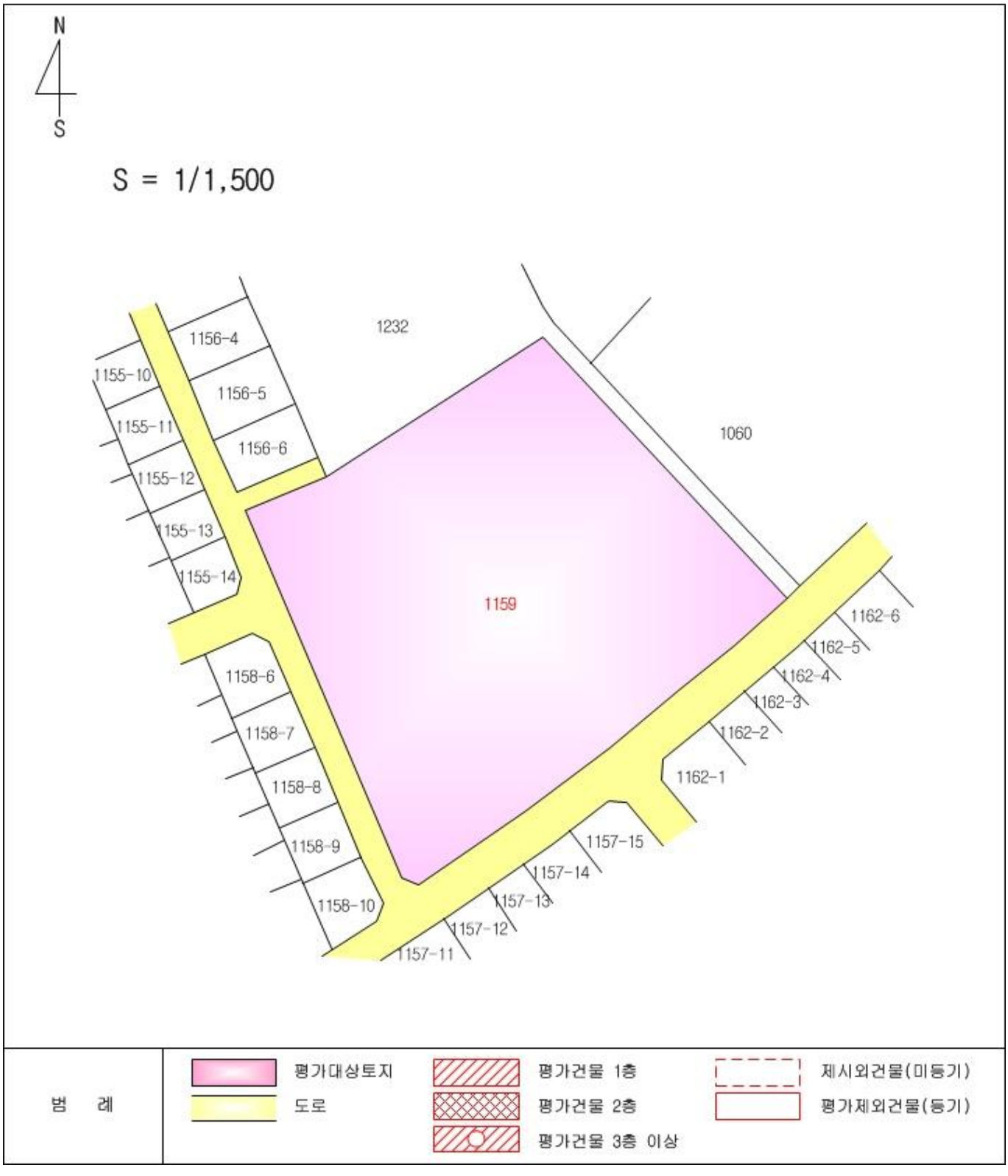
광역위치도


N
S
소 재 지
전라남도 광양시 마동 1159
e)평가전례
마동 786-2외
담보(2015.04.09)
(2종일주)
350,000원/㎡
비교표준지
마동 1046
(3종일주)
420,000원/㎡
b)평가전례
마동 286외
택지비(2014.01.13)
(2종일주)
596,000원/㎡
a)평가전례
와우지구 A-3BL
매각(2015.09.08)
(3종일주)
627,000원/㎡
c)평가전례
마동 286-2외
담보(2013.11.15)
(2종일주)
430,000원/㎡
본건
d)평가전례
마동 286-2외
택지비(2014.01.13)
(2종일주)
621,000원/㎡
f)평가전례
중동 1032-8외
택지비(2014.08.22)
(3종일주)
642,000원/㎡
범 례
본건
비교표준지
거래사례
평가전례
기타

지역위치도



지적도


N
S
S = 1/1,500
1232
1060
1156-4
1156-5
1156-6
1155-10
1155-11
1155-12
1155-13
1155-14
1159
1158-6
1158-7
1158-8
1158-9
1158-10
1157-15
1157-14
1157-13
1157-12
1157-11
1162-6
1162-5
1162-4
1162-3
1162-2
1162-1
범 례
평가대상토지
도로
평가건물 1층
평가건물 2층
평가건물 3층 이상
제시외건물(미등기)
평가제외건물(등기)

사진

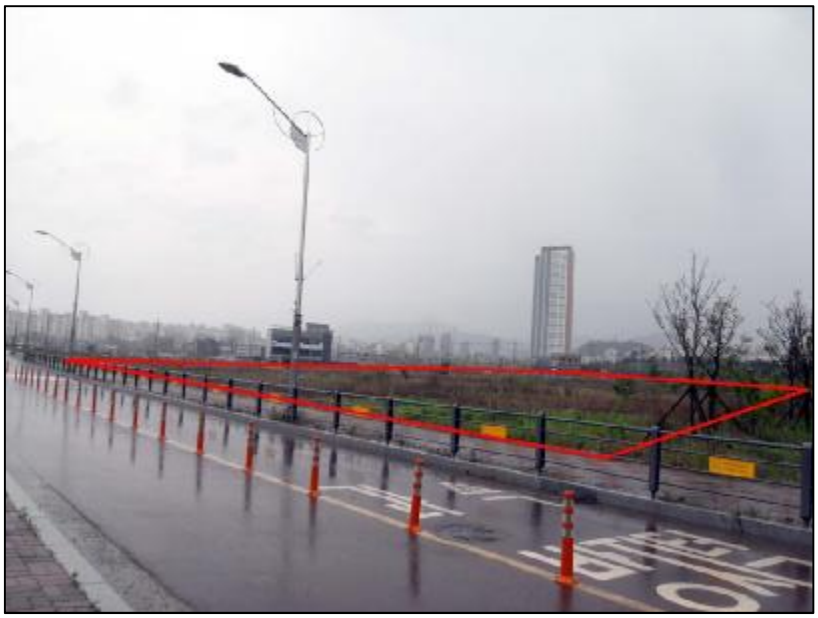


[서측에서 촬영]



[남서측에서 촬영]

사진



[남동측에서 촬영]



[북서측에서 촬영]

발급번호 : 201641285000445655　　발행매수 : 1-1　　발급일 : 2016년 04월 28일

토지이용계획확인서

처리기간
1일

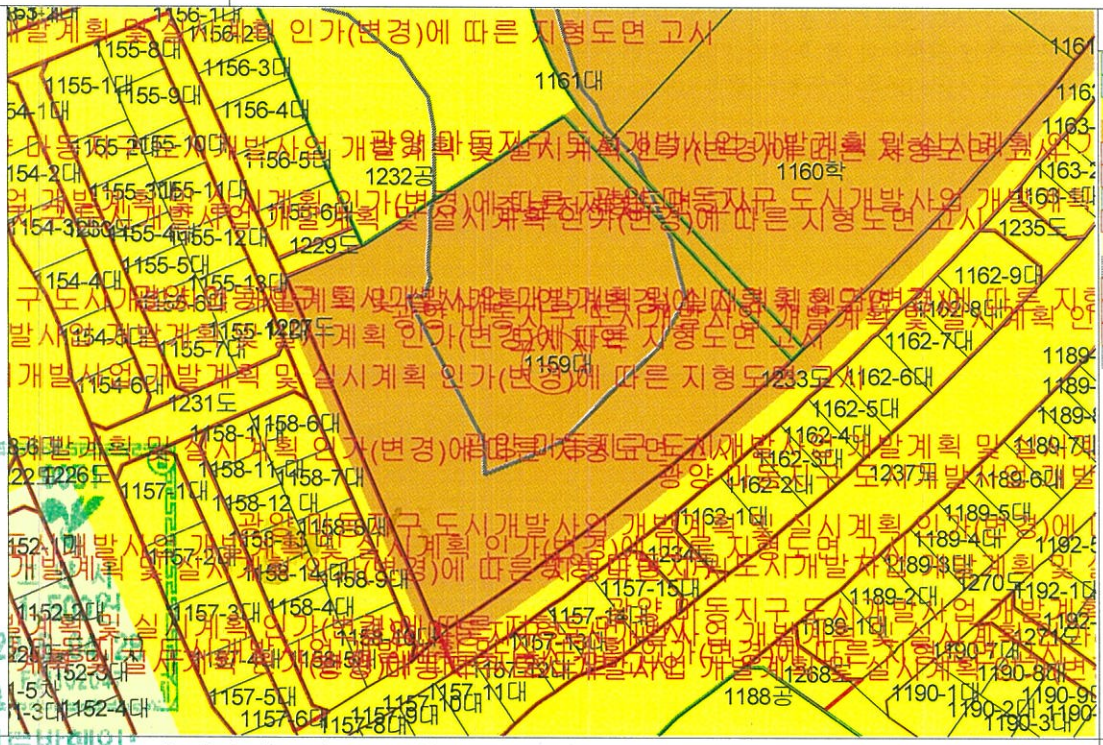
신청인	성명		주소	
			전화번호	

신청 토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	전라남도 광양시 마동	1159	(08)대	12,696.2

지역·지구등의 지정 여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역(2015-11-18)(광양 마동지구 도시개발사업 개발계획 및 실시계획 인가(변경)에 따른 지형도면 고시), 제1종지구단위계획구역(2015-11-18)(광양 마동지구 도시개발사업 개발계획 및 실시계획 인가(변경)에 따른 지형도면 고시), 소로2류(폭 8M~10M)(2015-11-19)(광양 마동지구 도시개발사업 개발계획 및 실시계획 인가(변경)에 따른 지형도면 고시)(접합), 소로3류(폭 8M 미만)(2015-11-19)(광양 마동지구 도시개발사업 개발계획 및 실시계획 인가(변경)에 따른 지형도면 고시)(접합), 중로3류(폭 12M~15M)(2015-11-30)(광양 마동지구 도시개발사업 개발계획 및 실시계획 인가(변경)에 따른 지형도면 고시)(접합)
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든가축사육제한지역){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 도시개발구역(2008.6.13고시){도시개발법}, 준보전산지{산지관리법}, 상대정화구역(전남구례교육청 2012-61){학교보건법}, 절대정화구역(전남구례교육청2012-61){학교보건법}

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청 토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2016년 04월 28일

경기도 고양시 일산동구청장

수입증지붙이는곳

수입증지 금액 (지방자치단체의 조례로 정함)

민원사무 고양시일산동구청장인
고양시 일산동구청장
수입증지가 이중(환불)되지 아니하
영문은 그효력을 보증할 수 없습니다.

토지대장

고유번호	4623010700-11159-0000		
토지소재	전라남도 광양시 마동		
지 번	1159	축 척	수치

도면번호	1	발급번호	201641285000445655
장 번 호	1 - 1	처리시각	12시31분45초
비 고		작 성 자	문진홍

토 지 표 시

지목	면적(㎡)	사 유
(08)대	*12,696.2*	(76)2015년 05월 18일 토지개발사업 완료
		--이하여백--

등급수정 연월일	
토지등급 (기준수확량등급)	
개별공시지가기준일	2015년 07월 01일
개별공시지가(원/㎡)	407,200

0050 고양시 500원 2016.04.28 F21102047 서류발행일: 2016년04월28일

소 유 자

변동일자	주 소	
변동원인	성명 또는 명칭	등록번호
2015년 12월 07일	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	
(03)소유권이전	국제자산신탁주식회사	110111-2******
	--이하여백--	

용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2016년 04월 28일

경기도 고양시 일산동구청장

민원사무

실일증지가 인영(첨부)되지 아니한
증은 그효력을 보장할 수 없습니다.

등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 토지

[토지] 전라남도 광양시 마동 1159

고유번호 2046-2015-001168

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2015년6월8일	전라남도 광양시 마동 1159	대	12696.2㎡	도시개발사업에 따른 체비지

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1	소유권보존	2015년6월8일 제14874호		소유자 광양마동지구도시개발사업조합 204671-0001811 전라남도 광양시 중마중앙로 81-1(중동) 도시개발사업으로 인하여
~~2~~	~~강제경매개시결정~~	~~2015년6월22일 제16482호~~	~~2015년6월22일 광주지방법원 순천지원의 강제경매개시결정(2015타경8039)~~	~~채권자 남해종합건설주식회사 110111-0647870 광주광역시 동구 서석로 42 (광산동,안산빌딩 4층)~~
3	가처분	2015년6월24일 제16890호	2015년6월24일 광주지방법원 순천지원의 가처분결정(2015카합1041)	피보전권리 부동산양도 및 채권양도계약에 기한 소유권이전등기청구권 채권자 국제자산신탁 주식회사 서울 강남구 테헤란로 419 20층(삼성동) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
4	2번강제경매개시결정등기말소	2015년7월8일	2015년7월1일	

열람일시 : 2016년04월28일 16시29분55초

열람용

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
		제18693호	취하	
5	소유권이전	2015년12월7일 제35355호	2015년12월7일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
				신탁 신탁원부 제2015-473호
6	압류	2016년3월23일 제6405호	2016년3월22일 압류(재산법인납세과-티8253)	권리자 국 처분청 순천세무서 1번 광양마동지구도시개발사업조합지분전부

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1	근저당권설정	2015년6월19일 제16419호	2015년3월30일 설정계약	채권최고액 금1,200,000,000원 채무자 광양마동지구도시개발사업조합 전라남도 광양시 중마중앙로 81-1(중동) 근저당권자 광양시 3618
~~2~~	~~근저당권설정~~	~~2015년8월12일 제22235호~~	~~2015년8월12일 설정계약~~	~~채권최고액 금540,000,000원 채무자 광양마동지구도시개발사업조합 전라남도 광양시 중마중앙로 81-1(중동) 근저당권자 이형휘 480802-******* 전라남도 광양시 담안1길 53-6 (태인동) 이여진 780506-*******~~

열람용

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
				~~전라북도 전주시 완산구 은고을로 121, 103동 705호 (서신동, 광견아파트)~~ ~~고영희 550221 ********~~ ~~전라남도 광양시 눈소4길 65, 101동 704호 (마동, 우림필유아파트)~~
3	2번근저당권설정등기말소	2015년12월7일 제35383호	2015년12월7일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 광주지방법원 순천지원 광양등기소

열 람 용

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.
*실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. *등기기록에 기록된 사항이 없는 갑구 또는 을구는 생략함. *증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
열람일시 : 2016년04월28일 16시29분55초

